



Ege Coğrafya Dergisi 27 (2), 2018, 91-110, İzmir-TÜRKİYE
Aegean Geographical Journal, 27 (2), 2018, 91-110, İzmir-TURKEY

ARAŞTIRMA MAKALESİ / RESEARCH ARTICLE

DUMLUPINAR ÜNİVERSİTESİ'NİN KÜTAHYA'NIN KONUT PİYASASINA ETKİLERİ

Impacts of Dumlupınar University on Kütahya's Housing Market

Mehmet Ali TOPRAK¹

*Adıyaman Üniversitesi Fen-Edebiyat Fakültesi
Coğrafya Bölümü
matoprak@adiyaman.edu.tr*

Şevket IŞIK

*Ege Üniversitesi Edebiyat Fakültesi
Coğrafya Bölümü
sevket.i@ege.edu.tr*

*(Teslim: 5 Kasım 2018; Düzeltme: 29 Kasım 2018; Kabul: 10 Aralık 2018)
(Received: November 5, 2018; Revised: November 29; Accepted: December 10, 2018)*

Abstract

The university is a influential institution on space where it is located. When the university's impacts literature is reviewed, it is seen that the researchers generally focus on the university's economic impacts such as expenditure and employment. In addition to these "measurable" effects, it is clear that the university can affect many spatial elements of the city such as housing market, migration and demographic structure, transportation, health, sports, arts and cultural activities. However, these spatial effects are often overlooked. The aim of this study is to show the effect of Dumlupınar University on the housing market of the city of Kütahya. The first and most basic need of the immigrants who emigrated to the city due to the university's presence in the city is undoubtedly the residence. The demand for residency has created two kinds of effects on the housing market of Kütahya. The first is the emergence of new housing estates due to the high demand and thus the physical development of the city and the second is the emergence of different quality housing for the new immigrant profile. In other words, Dumlupınar University has also caused qualitative transformations as well as quantitative in Kütahya's housing market. According to the findings obtained from the analysis of satellite images and data collected from sahibinden.com website, Kütahya city together with the establishment of Dumlupınar University developed especially towards Germiyan Campus (southeast). Alongside the emerging new neighborhoods, there have also been changes in the quality of the houses built. In addition, it is determined that the choice of the house with the property is also the foreground when the housing announcements given for Kütahya city center are examined. These findings are of interest from the point of view of the impacts of the university on the housing market of a medium-sized city.

Keywords: Housing market, city, university, urban development, Kütahya.

¹ Sorumlu Yazar/ Corresponding author: Mehmet Ali TOPRAK / matoprak@adiyaman.edu.tr

Öz

Üniversite, bulunduğu mekânda çok geniş etkiler yaratan bir kurumdur. Üniversitenin etkileri ile ilgili literatür gözden geçirildiğinde araştırmacıların genellikle üniversitenin harcama ve istihdam gibi ekonomik etkilerine odaklandığı anlaşılmıştır. Bu “ölçülebilir” etkilerin yanında üniversitenin kentin konut piyasası, göç ve demografik yapısı, ulaşım, sağlık, spor, sanat ve kültürel faaliyetleri gibi birçok mekânsal unsuru etkileyebileceği açıktır. Ancak söz konusu mekânsal etkiler çoğunlukla göz ardı edilmiştir. Bu çalışmanın amacı, Dumlupınar Üniversitesinin Kütahya kentinin konut piyasasına etkisini ortaya koymaktır. Üniversitenin kentteki varlığından kaynaklı olarak kente göç eden göçmenlerin ilk ve en temel ihtiyacı barınmadır. Barınmaya olan talep Kütahya’da iki türlü etki yaratmıştır. Birincisi ortaya çıkan yüksek talepten dolayı konut kiralarındaki artış, ikincisi ise söz konusu talebi karşılamak için yeni konut alanlarının inşasıdır. Bu talep kentin konut piyasasında niceliksel olduğu kadar niteliksel dönüşümlere yol açmıştır. Elde edilen bulgulara göre Dumlupınar Üniversitesinin kuruluşu ile beraber Kütahya kenti özellikle Germiyan Kampüsü’ne doğru olmak üzere gelişim göstermiştir. Ortaya çıkan yeni mahallelerin yanında inşa edilen konutların niteliğinde de değişimler yaşanmıştır. Ayrıca Kütahya kenti merkezi için verilen konut ilanlarına bakıldığında eşyalı konut seçeneğinin de ön plana çıktığı belirlenmiştir.

Anahtar Kelimeler: Konut piyasası, kent, üniversite, kentsel gelişme, Kütahya.

1. Giriş

Üniversitenin temel misyonu, eğitim ve araştırma olmakla birlikte, bu kurumlar, içinde buldukları kentlerin büyüklüğüne ve sanayi, ticaret, turizm ve hizmet sektörleri gibi, diğer ekonomik faaliyetlerin düzeyine bağlı olarak, bir kentin gelişmesine çok önemli etkiler ve katkılar yapabilir. Nitekim bugün bir üniversite tarafından yürütülen faaliyetler, onun temel misyonunun çok ötesine geçmiş; çok geniş alanlar kaplamaları, büyük istihdam yaratmaları ve oldukça geniş bütçe harcamaları ile son derece karmaşık bir yapıya bürünmüşlerdir (Felsenstein, 1996). Başka bir anlatımla, modern üniversiteler geleneksel eğitim ve araştırma işlevlerine ek olarak, özel sektörle işbirliği halinde sürdürülen araştırma faaliyetlerinden, lisanslı buluşlara kadar uzanan çok geniş ulusal ve uluslararası ekonomik ilişkileri yanında; yakın çevrelerine olan etkileriyle de farklı bir misyon taşımaktadır (Drucker ve Goldstein, 2007).

Yukarıda da belirtildiği gibi, üniversiteler içinde buldukları şehirlerin gelişmesinde çok önemli etkiler yapan kurumlar haline gelmiştir. Yapılan çalışmalar üniversite faaliyetlerinin buldukları şehirlerde mal ve hizmet satın alma, istihdam, işletme inşası, iş yapma-ağlar kurmak, işgücünü geliştirmek ve gayrimenkul geliştirme gibi 6 önemli alanda büyük etkiler yarattığını

ortaya koymaktadır (Cortes, 2004). Bu etkiler bir bütün olarak değerlendirildiğinde, üniversitenin özellikle ekonomik alandaki etkilerinin ön plana çıkarıldığı söylenebilir. Bu konudaki literatür gözden geçirildiğinde de, üniversitelerin etkileriyle ilgili çalışmaların onların özellikle ekonomik etkilerine yoğunlaştığı ve üniversitelerin harcama, yatırımlar ve istihdam üzerindeki doğrudan ve dolaylı etkilerini tahmin etmeye odaklandığı görülür (Caffrey ve Herbert, 1971; Brownrigg, 1973; Elliott, Levin ve Meisel, 1988; Felsenstein, 1996; Huggins ve Cooke, 1997; Brown ve Heaney, 1997; Martin, 1998; Blackwell vd. 2002, Steinacker, 2005; Siegfried vd 2007, Carroll ve Smith, 2006; Goldstein ve Drucker, 2006; Tavoletti, 2007; Taylor v.d, 2008; Drucker ve Goldstein, 2007).

Bununla birlikte üniversiteler ekonomik etkilerinin yanı sıra, şehirlerin yerleşim özelliklerini etkilemek ve değiştirmek gibi çok önemli bir güce de sahiptir. Üniversitenin bu etkisini anlamak, aslında hiç de zor değildir. Öncelikli olarak, birçok üniversite kampüsü çok geniş alanlar kaplamakta; fakülteleri, araştırma merkezleri, yönetim binaları, konferans salonları, tıp merkezleri, sınıfları, öğrenci yurtları, spor sahaları, parkları ve diğer destek tesisleri ile şehrin görünümüne damgasını vurmaktadır. Üniversitenin, kentin fiziksel görünümündeki bu dikkat çekici yeri, açıkçası daha kolay fark

edilebilir yönünü meydana getirmektedir. Oysa üniversiteler, hem bir eğitim kurumu olarak hem de buldukları yerleşim yerinin en büyük işvereni olarak nüfus açısından da önemli çekim alanlarıdır. Bu büyük kurumların çevreleri de genel olarak personele, öğrencilere ve ziyaretçilere hitap eden çeşitli alanlardan oluşmaktadır (Cortes, 2004).

Bugün gelinen noktaya bakıldığında üniversitelerin ve neredeyse ortak bir kültürün, demografik ve ekonomik profilin egemen olduğu öğrenci popülasyonunun, kentler üzerindeki etkileri de çeşitlilik göstermektedir. Öğrencilerin buldukları kentte yarattıkları etkilerin son derece kapsamlı olması, yabancı literatürde "studentification" teriminin kullanılmasına yol açmıştır. Kavramsal olarak terim, her biri farklı sosyal, ekonomik, kültürel ve fiziki dönüşümlerden oluşan yerleşim bölgelerine göç eden nispeten yüksek sayıdaki üniversite öğrencilerinin yoğunluğuna bağlı olarak, bir dizi kentsel değişimi tanımlamak için kullanılmıştır (Hubbard, 2009; Smith vd. 2014).

Üniversitelerin buldukları kentlere olan çok yönlü etkilerden birini de, artan barınma sorununa bağlı olarak, konut piyasasına olan doğrudan ve dolaylı etkileridir. Doğrudan etkilerin şekli, boyutu ve mekâna ne ölçüde ve nasıl yansıdığı üniversitenin türü, kampüs üniversitesi olup olmaması, üniversite veya devlete ait yurt ve benzeri barınma olanaklarının boyutuna ya da yerleşmelere olan yakınlığına bağlı olarak değişebilir. Sözgelimi, üniversiteye ait barınma olanaklarının sınırlı olduğu kentlerde, öğrencilerin oluşturduğu yüksek konut talebi genellikle özel konut üreticileri veya özel yurt vb. kurumlar tarafından karşılanmakta ve üniversitenin kent konut piyasasına olan etkileri çok daha büyük olmaktadır.

Üniversitenin konut piyasasına dolaylı etkileri iki nedenden kaynaklanmaktadır. Bunlardan ilki, üniversitenin içinde bulunduğu kentin yerleşim özelliklerini değiştirmesidir. İkinci önemli etki ise üniversitelerin, konut pazarı göstergelerinde önemli değişikliklere yol açabilecek niteliklere sahip, barınma konusunda farklı istek, beklenti ve talepleri olan bir nüfusu yakın çevrelerine çekmeleridir (Cortes, 2004). Ancak bu iki faktör, üniversitenin kent konut piyasası özelliklerini oluşturan niteliklere katkı

sağlayabileceği gibi, bunların değerini de azaltabilir. Öğrencilerin farklı istek ve taleplerinin karşılanabildiği alanlarda konut talebi artarken, bu alanlar özellikle öğrenciler için daha çekici hale gelmektedir. Bununla birlikte, öğrenci konutlarının çoğalmasında, suç sayısındaki artış, güvenlik endişeleri, gürültü ve trafik sıkışıklığı gibi üniversite kaynaklı nedenler bazı mahallelerdeki konut talebini azaltabilir. Örneğin Amerika Birleşik Devletleri, Kanada ve İngiltere'de, üniversite kasabalarının sürekli sakinleri tarafından kullanılan konutların, zamanla öğrencilerin kiraladığı konutlara dönüştürülmesinden kaynaklanan sorunlarla karşılaşmış ve sonuçta "öğrenci gettosu" olarak adlandırılan alanlar ortaya çıkmıştır. Bu süreç, genel olarak yerel halkın yaşadıkları mahalleyi gönülsüz de olsa terk etmeleriyle sonuçlanmıştır. Bunun dışında, farklı beklenti ve talepleri olan öğrenci kitlesinin, kentin sosyal ve kültürel dinamiği üzerinde önemli etkileri olacağını; yeterli fonların bulunduğu yerlerde doğru ölçek ve türdeki öğrenci konutlarının, kentsel alanların yeniden canlandırılmasına katkı sağlayacağı da belirtilmektedir. (Frierson, 2005).

Farklı istek ve taleplerinin bir sonucu olarak, öğrencilerin kentlerin belirli alanlarında kümelenmeleri şaşırtıcı değildir. Bunun yanında şehir merkezine yakın, özellikle eğlence hayatı ve yarı zamanlı iş fırsatlarının bulunduğu alanlar yine öğrenciler için popüler alanlardır. Bu açıdan, öğrenci kitlesi farklı istek ve talepleriyle, kentlerde yeni konut yapımına ivme kazandıran, konut büyüklüğü ve plan tazını değiştiren ve mevcut konut stoklarında dönüşüm yaratan bir güç değil, aynı zamanda kentlere yeni fonksiyon alanları kazandıran (konut, eğlence, park vb.) veya mevcut fonksiyonları değiştiren bir güce de sahiptir.

Çeşitli ülkelerden elde edilen çalışmaların sonuçları, yükseköğrenim gören öğrencilerin, konut kiralama sektöründe de oldukça etkili bir oyuncu haline geldiğini göstermektedir. Talebin yüksek olduğu bu kent alanlarında, başta konut kiralalarında yükselme olmak üzere, kentsel alanların yenilenmesi ve yeniden canlanması, mevcut yapıların niteliğinde bir dönüşümün gerçekleşmesi elde edilen en önemli bulgular arasındadır (Ogur, 1973; Frierson, 2005; Baron ve Kaplan, 2010; Umaru vd. 2012; Femia vd. 2015;

Zeng, 2017). Bu gelişmeler, yükseköğretim öğrencilerinin sayısındaki hızlı artış ve öğrencilerin göçünden kaynaklanmaktadır.

Türkiye’de 1990 yılından sonra hem üniversite hem de öğrenci sayılarında çok önemli artışlar yaşanmıştır. 1950 öncesinde, Türkiye’de ikisi İstanbul’da (İstanbul Üniversitesi ve İTÜ) biri Ankara’da (Ankara Üniversitesi) olmak üzere 3 üniversite bulunurken, (YÖK, 2005), 2008 yılında üniversitesi olmayan il kalmamış ve kamu üniversitesi sayısı 94’e yükselmiştir (Toprak, 2017). 2017 yılında ise Türkiye’deki üniversite sayısı 134’ü devlet 73’ü vakıf olmak üzere toplam 207’ye ulaşmıştır (<https://istatistik.yok.gov.tr/>). Üniversite sayısındaki artış ile birlikte, yükseköğrenime katılan öğrenci sayısında da çok büyük artışlar olmuştur. 1975-1976 öğretim döneminde Türkiye’de örgün öğretime katılan öğrenci sayısı 232 bin civarındayken, bu sayı 2000-2001 öğretim döneminde bir milyonu, 2016-2017 döneminde ise 3.8 milyonu aşmıştır (Tablo 1).

Tablo 1- Türkiye’de örgün eğitimdeki öğrenci sayıları (AÖF, Uzaktan eğitim hariç).

Table 1- The number of students in formal higher education in Turkey

ÖĞRETİM YILI	ÖRGÜN EĞİTİMDEKİ ÖĞRENCİ SAYISI
1975-1976	232.090*
1980-1981	227.627*
1985-1986	350.351*
1990-1991	434.748*
1995-1996	776.975
2000-2001	1.091.805
2005-2006	1.543.845
2010-2011	2.103.163
2016-2017	3.800.310

Kaynak: YÖK 1996, Doğramacı 1988, ÖSYM 2000-2001, 2005-2006 ve 2010-2011 Öğretim Yılı Yükseköğretim İstatistikleri, Yüksek Öğretim Bilgi Yönetim Sistemi: <https://istatistik.yok.gov.tr/>

*Lisansüstü öğrenciler veri yokluğu nedeniyle dahil edilememiştir.

Türkiye’de üniversite ve öğrenci sayısındaki artışın çarpıcı sonuçlarından biri de, eğitim amaçlı göçlerin, önemli bir göç nedeni haline gelmesidir. TÜİK’in 2011 Türkiye Nüfus ve Konut Araştırması verilerine göre, 1995-2000 döneminde

Türkiye’de iller arasında yer değiştiren nüfusun göç etme nedenlerine göre, “eğitim” amaçlı göçler % 12’lik bir orana sahipken (TÜİK, 2005) bu rakam 2011 yılında % 23 gibi yüksek bir düzeye ulaşmıştır (TÜİK, b). Üniversite ve öğrenci sayısındaki artışın bir sonucu olarak, üniversiteler kentlerin ekonomik yapısında da büyük canlılık yaratmakla kalmamış, buldukları kentlerin nüfus miktarında, yaş yapısında, göç verilerinde çarpıcı değişimler yaratan bir güç haline gelmiştir.

Türkiye’de üniversitelerin buldukları kentlerde yarattığı hızlı değişim, üniversitenin etkilerine ilişkin yapılan çalışmaların artmasında da belirleyici olmuştur. Bu konudaki literatür gözden geçirildiğinde, yapılan çalışmaların genellikle üniversitenin harcama ve istihdam gibi ekonomik etkilerine yönelik olduğu gözlenmektedir (Durman, 1998; Ertaş vd. 1999; Atik, 1999; Erkekoğlu, 2000; Albeni, 2000; Çınar ve Emsen, 2001; Karataş, 2002; Ada ve Bilgili, 2008; Öztürk vd. 2007; Dalğar v.d. 2009; Görkemli, 2009; Çalışkan, 2010; Akçakanat vd. 2010; Yılmaz ve Şeker, 2011; Öztürk v.d. 2011; Selçuk ve Başar, 2012; Soysal v.d. 2012; Yayar ve Demir, 2013; Demireli ve Taşkın, 2013; Tath, 2014; Çayın ve Özer, 2015; Korkmaz, 2015). Ekonomik etkilere odaklanan bu çalışmaların yanında, üniversitenin kentlerin gelişimi ve kentleşme (Sargın, 2006 ve 2007; Işık, 2008a ve 2008b; Yılmaz, 2011; Akengin ve Kaygı, 2013; Kaya, 2014; Ergün, 2014; Savaş-Yavuzçehre, 2016); göç ve demografik yapı (Işık, 2009), barınma ve konut (Arpacı ve Ersoy, 2003; Filiz ve Çemrek, 2007; Çalışkan ve Sarış, 2008; Şahinli ve Kılınç, 2014; Uysal vd. 2017) üzerindeki etkilerini ele alan çalışmalar ise daha sınırlıdır.

Bugün gelinen nokta, Türkiye’de üniversite öğrencilerinin, sayıları artmaya devam eden büyük bir grup oluşturduğunu göstermektedir. Bu grubun en önemli gereksinimlerinin başında gelen barınma, konuta ilişkin büyük bir talep yaratmıştır. Konut konusunda oluşan yüksek talebin ilk ve en yaygın etkisi konut kiralardaki artıştır. Bununla birlikte üniversitenin, öğrencisi, personeli ve ziyaretçileri tarafından oluşturulan doğrudan veya dolaylı taleplerin konut piyasasına etkisi sadece kira artışı ile sınırlı değildir. Bu güçlü grubun, farklı ve hatta benzer yaşta insanlardan ayrı olarak, konut için belirli bir anahtar talep

oluşturması, görece iyi tanımlanmış gereksinimleri olan bir kesimini meydana getirmesi, kentteki konut sayısı ve konut tipi üzerinde de niceliksel ve niteliksel etkilere sahiptir. Üniversite öğrencileri, buldukları şehirlerin konut pazarında (yeni konut üretimi, kiralık veya satılık konutlar) güçlü bir talep grubu olarak büyümüş olsa da, onların konut piyasası üzerindeki etkileri konusundaki çalışmalar yok denecek kadar azdır.

Bu çalışmanın amacı da 1992'de Kütahya'da kurulan Dumlupınar Üniversitesinin (DPÜ) kent merkezindeki barınma ve konut piyasasındaki niceliksel ve niteliksel etkilerini ortaya koymaktır.

2. Yöntem

Üniversitenin varlığı sebebiyle doğrudan ve dolaylı olarak Kütahya'da ikamet eden kitlenin temel ihtiyaçlarından biri hiç kuşkusuz barınmadır. DPÜ'nün kurulmasından günümüze kadar, öğrenci sayısındaki artış, konuta olan talebin de yükselmesine yol açmıştır. 2016-2017 öğretim döneminde DPÜ'nün il toplamındaki öğrenci sayısı 55.748 olup, bu rakamın % 77,8'i (43.405) il merkezindeki kurumlarda öğrenim görmektedir (<https://istatistik.yok.gov.tr/>). Kent içinde devlete ait öğrenci yurtlarının aynı yıldaki kapasitesi ise 7.212'dir (YURTKUR, 2017). Başka bir ifadeyle, Kütahya kent merkezindeki öğrencilerin sadece % 16,6'sı devlet yurtlarında kalabilmektedir. Tüm bu rakamlar, kent merkezindeki öğrencilerin önemli bir kısmının, barınma ihtiyacı içinde olduğunu ifade etmektedir.

Öğrencilerin konuta ilişkin bu yüksek talebinin, Kütahya'nın konut piyasasında nicelik ve nitelik olarak ne gibi değişimler yarattığının incelendiği bu çalışma, farklı verilerin bir kombinasyonuna dayanmaktadır. Bu kombinasyonun ilk unsurunu, doğrudan bir veri olmadığı için, öğrenci ve personelin barınma özelliklerinin sorgulandığı anketler oluşturmaktadır. İkinci olarak Kütahya kent merkezindeki konut ilanları, konut talebi ve arzı konusunda ipucu sağlamak, ilanlardaki konutun özellikleri (oda sayısı, m², satılık/kiralık, eşyalı/eşyasız olması) ve kentteki lokasyonu ile öğrencilerin kent içindeki dağılımını ilişkilendirmek için Türkiye'nin önde gelen emlak sitelerinden olan www.sahibinden.com adlı web sitesinden Eylül 2015'te Kütahya'daki konut

ilanlarına ilişkin bir veri seti hazırlanmıştır. Bu veri seti üzerinden hareketle Kütahya'daki konut yapısındaki niteliksel özellikler ve ilanların kentteki mahallelere göre dağılımı belirlenmiş; bu konuda meydana gelen değişimler ise emlak firmaları ile yapılan görüşmelerle desteklenmeye çalışılmıştır.

Çalışmanın ölçeği Kütahya kent merkezi olarak belirlendiğinden sadece kent merkezindeki kampüslerde eğitim gören öğrenciler ile akademik ve idari personel değerlendirmeye alınmıştır. 2015 yılında DPÜ'nün merkez kampüslerinde 33.512 lisans ve ön lisans öğrenci eğitim görmekteydi. 33.512 (N) öğrencinin, Kütahya kentinin sosyo-ekonomik yapısı üzerindeki etkilerinin belirlenmesi amacıyla % 5 örneklem hatası ve % 95 güven aralığı ölçütleri temel alınarak 380 (n) örneklem büyüklüğüne belirlenmiştir. Belirlenen örneklem büyüklüğüne rağmen saha uygulamasında güven aralığını arttırmak için yapılan anket sayısı yüksek tutulmuştur. 04-08 Mayıs 2015 tarihleri arasında yapılan anket çalışmasının, "olasılıklı olmayan örneklem" türleri içinde yer alan "kotalı örneklem tekniği" ile 1.004 (n) lisans ve ön lisans öğrencisine uygulanması planlanmıştır. Buna göre, her fakülte için öğrenci ağırlıklarına göre bir kota belirlenmiş ve sahada mümkün olduğunca bu kota doldurulmaya çalışılmıştır. Ancak alandaki zorluklardan dolayı evren ve örneklem arasında az da olsa farklılıklar ortaya çıkmıştır.

DPÜ Personel Daire Başkanlığı'ndan alınan bilgiye göre Germiyan ve Evliya Çelebi kampüslerinde görev yapan 1.754 personelin % 58'i akademik; % 42'isi idari personelden oluşmaktadır. Online olarak gönderilen anket formunu 110 kişi cevaplamıştır. Anket formunu cevaplayanların % 31,8'ini idari personel; % 68,2'sini ise akademik personel oluşturmaktadır. Söz konusu ankete cevap veren akademik personelin dağılımına bakıldığında % 32,7'si araştırma görevlisi, öğretim görevlisi, okutman ve uzman, % 24,5'i yardımcı doçent, % 10,1'i doçent ve % 1,8'i profesör kadrosundadır. Personele yönelik online anket uygulamasında en sık karşılaşılan problem, geri dönüşlerin az olması sebebiyle istenen örneklem düzeyine ulaşılamamış olmasıdır. Söz konusu anket uygulamasından elde edilen veriler DPÜ personelinin barınma, harcama

ve ulaşım tercihleri ve alışkanlıkları ile ilgili yorum yapmaya izin vermektedir.

Uygulanan anket formu yoluyla öğrenci ve personelin barınmaya yaptıkları harcamalar, öğrenci ve personelin hangi mahallelerde barındığı, konutu bulma ve ev eşyalarını edinme yöntemleri, paylaşım durumları ile ilgili veriler elde edilmiştir. Yapılan analizlerle öğrenci ve personelin yoğunlaştığı mahalleler belirlenmiş ve yer seçim kararlarında etkili olan faktörler tespit edilmiştir. Söz konusu veriler ArcGIS programı kullanılarak haritalandırılmış ve DPÜ kampüs alanları ile ilişkilendirilmiştir.

3. Bulgular

3.1. Dumlupınar Üniversitesi'nin İl Merkezindeki Öğrenci Sayısı

1992 yılında kurulan Dumlupınar Üniversitesi, il merkezinde yer alan dört yerleşke ve sekiz ilçede faaliyetini sürdürmektedir. Üniversitede öğrenim gören öğrencilerin sayısı ve dağılışında önemli noktalar dikkati çekmektedir. Bunlardan ilki, Dumlupınar Üniversitesi'nde öğrenim gören öğrenci sayısında önemli artışların

meydana gelmesidir. 1997-1998 öğretim yılında, üniversitenin il bütünündeki öğrenci sayısı 15 bine yaklaşırken, bu sayı 2005-2006 öğretim yılında 25 bini, 2017-2018 öğretim yılında ise 55 bini geçmiştir. Bir diğer önemli nokta ise il bütünündeki öğrenci sayısının önemli bir kısmının il merkezinde yer alması ve bunun zaman içinde daha da güçlenmesidir. Nitekim 1997-1998 öğretim yılında, il bütünündeki öğrencilerin % 53,8'i il merkezinde yer alırken, bu oran 2010-2011 öğretim yılında % 74,8'e, 2017-2018 öğretim yılında ise % 80,1'e ulaşmıştır (Tablo 2). Bugün gelinen nokta, il merkezinde sayıları 44 bini geçen bir öğrenci kitlesinin bulunduğunu göstermektedir. Kütahya il merkezinin 2017 yılı nüfusunun 244.544 kişi olduğu hatırlatılırsa, nüfusun % 18 gibi önemli bir kesiminin üniversite öğrencilerinden meydana geldiği görülür. Hemen her konuda, farklı istek, beklenti ve talepleri olan bu grubun, il merkezi nüfusunda hatırı sayılır orana sahip olması, onları yaşadıkları kentin, hem önemli bir parçası haline getirmiş hem de kente ilişkin planlamalarda göz önüne alınması gereken güçlü bir grup haline getirmiştir.

Tablo 2- Dumlupınar Üniversitesi'nde öğrenci sayıları ve dağılışı.
Table 2- The Number and distribution of students in Dumlupınar University.

ÖĞRETİM YILI	TOPLAM ÖĞRENCİ SAYISI	İL MERKEZİNDEKİ ÖĞRENCİ SAYISI	İL MERKEZİNDEKİ ÖĞRENCİ ORANI (%)
2017-2018	55.265	44.253	80,1
2015-2016	52.257	40.250	77,0
2010-2011	33.624	25.149	74,8
2005-2006	25.364	15.971	63,0
2000-2001	21.115	14.085	66,7
1997-1998	14.926	8.027	53,8

3.2. Dumlupınar Üniversitesi Öğrencileri ve Personelinin Harcama Özellikleri

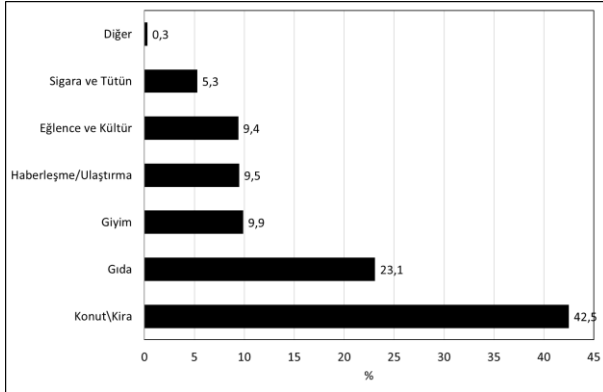
Üniversitenin konut piyasasına olan etkileri konusu sorgulanırken, öncelikli olarak barınmaya yönelik harcamaların, toplam harcamalar içindeki yeri belirlenmeye çalışılmıştır. Anket uygulamasından elde edilen verilere göre, 2015 yılında öğrencilerin aylık toplam harcama miktarı 21 milyon TL civarındadır. Bu harcamanın, öğrencilerin kentte kaldığı dokuz ay boyunca

sürdüğü varsayıldığında, öğrencilerin yıllık toplam harcamasının 188.807.000 TL olduğu ve öğrenci başına aylık ortalama 626 TL harcama yapıldığı tahmin edilmektedir. Öğrencilerin aylık harcamalarının dağılımına bakıldığında², barınma giderlerinin toplam aylık harcamaların % 42,5'ini meydana getirdiği gözlenir. Toplam harcamaların

² Öğrencilerin aylık harcamalarının dağılımında kullanılan çerçeve, TÜİK'in tüketim harcamaları tablosunun sadeleştirilmesi ile elde edilmiştir.

% 23,1'ini beslenme, % 9,9'u' giyim, % 9,5'i haberleşme-ulaşım ve % 9,4'ü eğlence-kültür ve eğitim harcamaları meydana getirmektedir (Şekil 1). Kütahya'da öğrenci harcamalarının % 42,5'ini meydana getiren barınma giderinin, yapılmış çalışmalarla karşılaştırıldığında yüksek olduğu anlaşılmaktadır. Öğrencilerin barınma harcamasını, Ada ve Bilgili (2008) % 30; Akçakanat vd. (2010) % 31,5; Çalışkan (2010) % 34,2; Yılmaz ve Şeker (2011) ise % 37 olarak tespit etmiştir.

DPÜ bünyesinde istihdam edilen akademik ve idari personeli ise öğrencilerden farklı bir harcama yapısına sahiptir. Öğrencilerden farklı olarak personelin yaptığı harcamaların önemli bir kısmı (% 26,4) gıda harcamalarından oluşurken; konut/kira harcamaları % 19,8 ile ikinci sıraya gerilemiştir (Şekil 2). Bunun en önemli nedeni öğrenciler ile personelin farklı konut mülkiyetlerine sahip olmalarıdır. Öğrencilerin büyük çoğunluğu kiralık ev, apart ve yurt gibi aylık ödeme yapılan yerlerde barınırken personelin % 54,6'sı ev sahibi olduğu için aylık kira ödemesi yapmamaktadır.

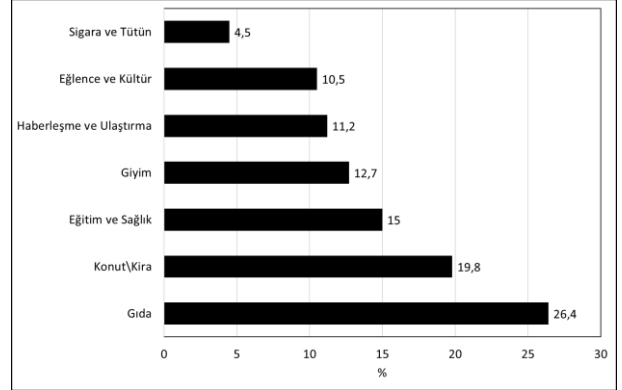


Şekil 1- Dumlupınar Üniversitesi öğrencilerinin yaptığı harcamaların dağılımı

Figure 1- Distribution of Dumlupınar University Students' Expenditures

Bu sonuç, öğrencilerin harcamalarında barınma masraflarının önemli bir paya sahip olduğunu göstermektedir. Öğrencilerin, kent nüfusunda önemli bir paya sahip olmaları da dikkate alındığında, harcama etkilerinin özellikle barınma ile ilgili alanlarda daha belirgin olacağına bir ifadesi olarak da yorumlanabilir. Ancak bu doğrudan etki bir yana bırakıldığında, barınmaya duyulan bu yüksek talebin önemli sonuçlarından

birinin de, bu talebin gerek kamu gerek özel sektör aracılığı ile karşılanması için konut-yurt gibi yapıların üretimini teşvik etmesidir.



Şekil 2- Dumlupınar Üniversitesi akademik ve idari personelinin yaptığı aylık harcama

Figure 2- Monthly Spending by Dumlupınar University Academic and Administrative Staff

3.3. Dumlupınar Üniversitesi Öğrencileri ve Personelinin Barınma Özellikleri

Kütahya il merkezindeki öğrenci sayısının giderek artmasıyla, barınmaya duyulan talep yükselmiş ve bu konu özellikle öğrenciler açısından önemli bir sorun haline gelmiştir. Öğrenci harcamalarında da önemli yer tutan barınma masraflarının düşürülmesinde devlet yurtları önemli bir rol oynasa da, bu yurtlar talebin küçük bir bölümünü karşılayabilmektedir. Bu açıdan öğrencilerin en önemli sorunu olan barınma, kentlerdeki kiralık konut, özel yurt veya apartlarla karşılanmaya çalışılmaktadır. Barınma biçimlerinin seçiminde, öğrencilerin ya da ailelerin ekonomik düzeyleri, şehirdeki konutların nitelikleri, kapasitesi, kira değerleri gibi çok farklı faktörler etkili olmaktadır (Filiz ve Çemrek, 2007).

DPÜ merkez kampüslerinde eğitim gören öğrencilere ait barınma durumları ve konut özelliklerine bakıldığında, öğrencilerin % 35,1'inin kiralık ve öğrenci paylaşımlı evlerde kaldıkları görülmektedir. Bu rakama, bir çeşit öğrenci paylaşımlı kiralık daire olan apart daire seçeneğini de eklendiğinde, oran % 45 civarına yükselmektedir. Yani öğrencilerin yarıya yakını diğer öğrenci arkadaşlarıyla paylaştığı kiralık evlerde kalmaktadır. Öğrencilerin, barındıkları konutu paylaşım durumlarına ilişkin verdikleri

yanıtlar incelendiğinde ise, beklenildiği gibi öğrencilerin büyük kısmının (% 73,3) öğrenci paylaşımli evlerde kaldıkları anlaşılmaktadır (Tablo 3).

Öğrencilerin önemli bir kısmının öğrenci paylaşımli kiralık konutlarda barınıyor olmasının en önemli nedeni, barınma masraflarının paylaşarak en aza indirilmek istenmesidir. Bu durum yapılan çalışmaların sonuçlarıyla da örtüşmektedir. Nitekim Demireli ve Taşkın (2013) tarafından yapılan ve Kütahya'daki öğrenci

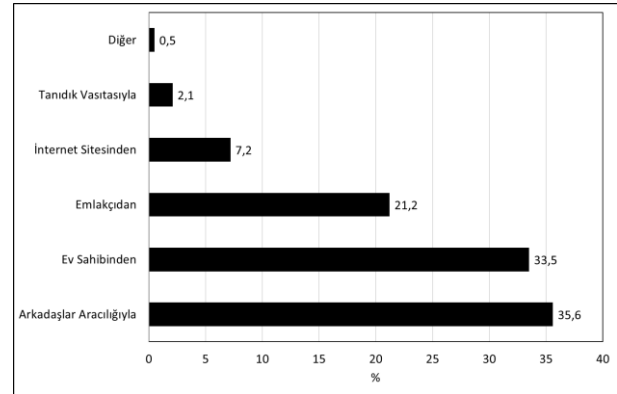
harcamalarını analiz eden çalışmaya göre öğrencilerin % 37,5'i kiralık evde; % 10,3'ü ise apart tipi evde kalmaktadır. Çalışkan (2010) tarafından Uşak'ta yapılan çalışmada ise öğrencilerin % 46'sı öğrenci evlerinde kalırken; Güldiken ve Özekicioğlu'nun (2004) Cumhuriyet Üniversitesi araştırmasında ise öğrenci evlerinde kalanların oranı % 57'dir. Uysal ve diğerlerinin (2017) Nevşehir örneğinde de, öğrencilerin önemli bir kısmının kiralık konutlarda yaşadıkları belirtilmektedir.

Tablo 3- Öğrencilerin temel barınma özelliklerine göre dağılımı.
Table 3- Distribution of students according to basic housing characteristics.

	İKAMET EDİLEN YER	
		%
Kütahya'da nerede ikamet ediyorsunuz?	Kiralık evde	35,1
	Özel yurt	26,6
	Devlet yurdu	18,8
	Apart dairede	9,3
	Aileme ait evde	5,5
	Ailemin yanında kiralık evde	2,7
	Kendime ait evde	2,0
	Öğrenci arkadaşlarımla	73,3
Evde kalıyorsanız evinizi kimlerle paylaşıyorsunuz?	Aile/aile üyelerinden biriyle	15,5
	Yalnız kalıyorum	11,2

Bu sonuçlar bir bütün olarak değerlendirildiğinde, özellikle devlet yurtlarında ve özel yurtlarda barınan öğrenciler dışındaki geniş grubun, birçok kentte olduğu gibi Kütahya'da da, özellikle kiralık konut piyasasında önemli bir aktör haline geldiğinin ipuçlarını vermektedir.

Kütahya'da nerede barınıyorsunuz sorusu ile öğrencilerin geldikleri il soruları çaprazlandığında "aileme ait ev" ve "ailemin yanında kiralık evde" seçeneklerinin çoğunlukla Kütahyalı olanlar tarafından işaretlendiği görülmüştür. Öğrencilerin kiralık konutu bulma yöntemine bakıldığında % 35,6'sının arkadaş vasıtasıyla, % 33,5'inin ev sahibinden ve % 21,2'sinin ise emlakçı vasıtasıyla ev kiraladığı görülmüştür (Şekil 3). Emlakçılarla yapılan görüşmede, öğrencilerin özellikle Eylül-Ekim aylarında kiralık konut işlem hacminde % 75-80 oranında etkili olduğu belirtilmiştir. Bu durum, üniversitenin özellikle konut kiralama piyasasındaki etkilerinin genellikle mevsimsel bir ağırlığa sahip olduğunu ortaya koymaktadır.



Şekil 3- Dumlupınar Üniversitesi öğrencilerinin barındıkları konutu bulma yöntemi

Figure 3- The housing finding methods of Dumlupınar University students.

Öğrencilerin barındıkları konut tipleri ile ikamet ettikleri mahalle sorularına verilen yanıtlar değerlendirildiğinde, kentin belirli alanlarının farklı nedenlerle bir yaşam alanı olarak seçildiğini göstermektedir. Nitekim Kütahya şehir merkezinde

yer alan Meydan, Ali Paşa, Servi, Yıldırım Beyazıt ve Gaybiefendi mahalleleri ile yüksekokulların bulunduğu Germiyan Kampüsü'ne yakın Dumlupınar ve Yunus Emre mahallelerinin, öğrenciler açısından popüler yerleşim alanları oldukları belirlenmiştir (Şekil 4). Adı geçen mahallelerin tercih edilme sebeplerine bakıldığında, Germiyan Kampüsü'ne çok yakın olan Dumlupınar ve Yunus Emre mahallelerinin, kampüse yakınlıkları nedeniyle tercih edildiği anlaşılmıştır. Meydan, Ali Paşa, Servi, Gaybiefendi ve Yıldırım Beyazıt mahallelerinin tercih edilmesinde ön plana çıkan faktör ise şehir merkezine yakın olmasıdır. Bu nedenle Meydan, Ali Paşa, Servi, Yıldırım Beyazıt, Gaybiefendi, Dumlupınar ve Yunus Emre mahallelerini öğrenci mahalleleri olarak tanımlamak mümkündür. Bu durum, kentteki üniversite öğrencilerinin farklı motivasyonlarla “kümelenme” eğiliminde olduklarını göstermektedir. Bu geniş kitlenin bir kısmı ulaşım masraflarını en aza indirmek için kurumlarına yakın yaşamayı tercih ederken; bir kısmı eğlence, gece hayatı veya yarı zamanlı iş fırsatlarının görece daha yoğun olduğu şehir merkezini çekici bulmaktadır.

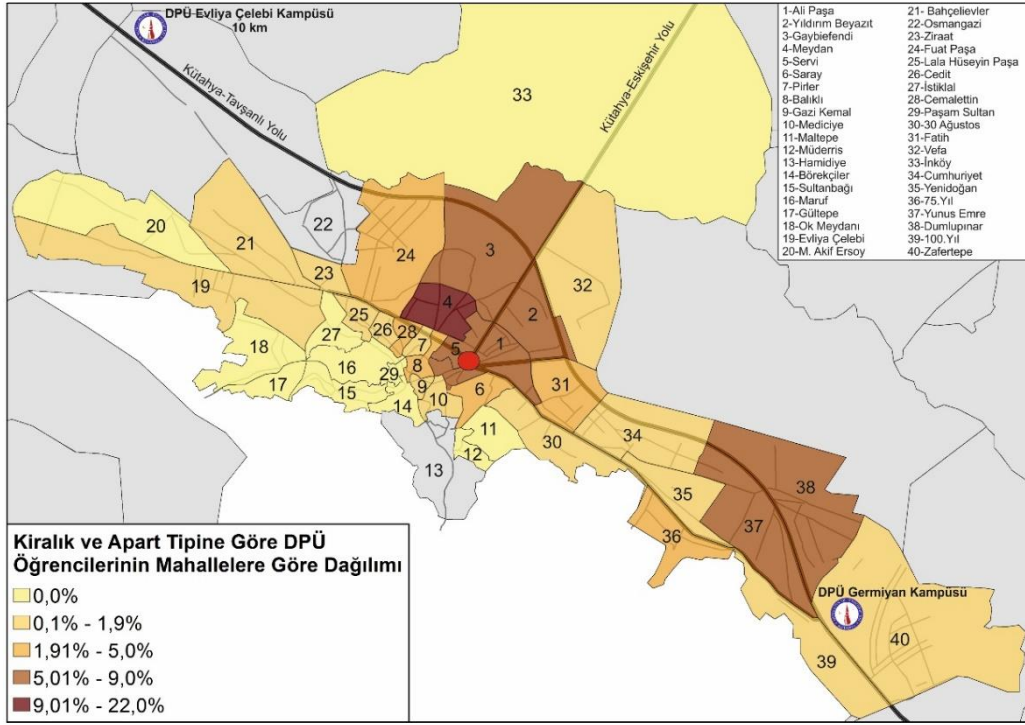
Bununla birlikte, Ali Paşa, Servi ve Meydan gibi öğrenci mahallelerinin mekânsal özelliklerine bakıldığında, başka bir olgu da dikkat çekmektedir. Kütahya'nın ilk apartmanları, söz konusu üç mahallede bulunmaktadır. Eskiden çoğunlukla ailelerin oturduğu bu konut alanları, zamanla eskidiğinden konforlu ve lüks olmayan bu mahalleler, kent merkezine yakınlıkları nedeniyle sıklıkla öğrenciler tarafından ikamet edilen mahallelere dönüşmüştür. Kentsel ekoloji teorileri bağlamında düşünüldüğünde, kentin merkez bölgesini oluşturan çöküntü alanları, yeni göçmen kitlesi tarafından adeta “istila” edilmiştir (Şekil 4). Yunus Emre ve Dumlupınar mahallelerinin tercih edilmesinde Germiyan kampüsüne yakın olmanın dışında, sosyal rahatlık ve kiraların uygun olması

gibi faktörlerin de öğrenci tercihlerinde belirleyici olduğu belirlenmiştir.

DPÜ personelinin kent içindeki mahallelere göre dağılımına bakıldığında öğrencilerle örtüşen yanları olmakla beraber farklı eğilimlerin de olduğu görülmüştür. Personelin büyük çoğunluğu öğrencilere benzer şekilde Germiyan Kampüsü'ne yakın mahalleler olan Dumlupınar, Zafertepe ve Yunus Emre mahallelerinde yaşamaktadır (Şekil 5). Burada dikkati çeken İnköy Mahallesi personelin, öğrencilerden farklı konut tercihini ortaya koymaktadır. İnköy, Kütahya'daki Toplu Konut İdaresi'nce (TOKİ) yapılmış konutların bulunduğu bir mahalledir.

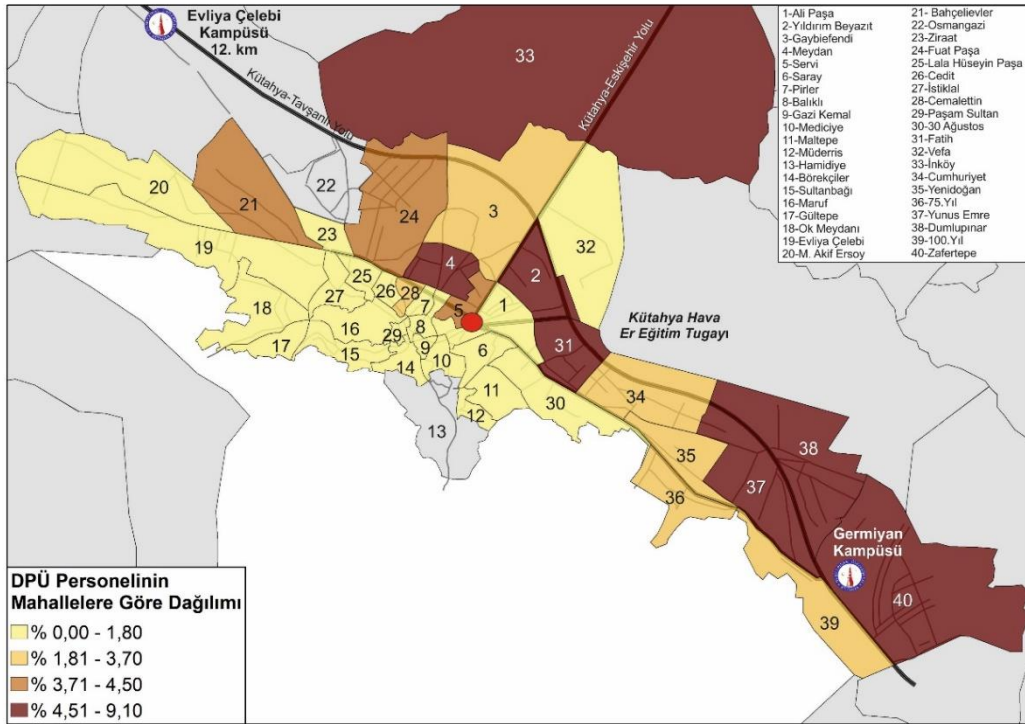
Kütahya il merkezindeki öğrencilerin, ancak % 16,6'sının devlete ait yurtlarda barınma olanağı bulması, özel yurt sayısının da artmasına neden olmuştur. Bu açıdan özel yurtlar, kentin ekonomik hayatında yeni bir oyuncu olarak yerini alırken, öğrencilerin barınma sorununun çözümüne katkı sağlayan bir kurum olarak kentin şekillenmesinde rol oynamaya başlamıştır. Kütahya il merkezinde yükseköğretime yönelik yurt sayısı 43 olup, öğrencilerin % 26,6'sı bu yurtlarda kalmaktadır. Özel yurtların kent içindeki dağılımına bakıldığında öğrencilerin kent içi dağılımına paralellik gösterdiği, çoğunun şehir merkezinde ve Germiyan kampüsü çevresinde yoğunlaştığı görülür (Şekil 6).

Bu noktada şehrin mekânsal gelişimi ile üniversitenin varlığı arasında bir ilişki de kurulabilir. Nitekim uydu görüntülerinden yapılan analize göre eski kent alanının bulunduğu 1984 sınırları ile diğer yıllara ait uydu görüntüleri üst üste çakıştırıldığında DPÜ'nün kurulup geliştiği 1995-2000 dönemi ilgi çekicidir. Özellikle kentin güneydoğusunda yer alan ve üniversitenin ilk kampüsü olan Germiyan Kampüsü çevresindeki mahallelerin (ki bu mahalleleri daha önce öğrenci mahalleleri olarak tanımlamıştık) bu dönemde ortaya çıktığı görülmüştür (Şekil 7).



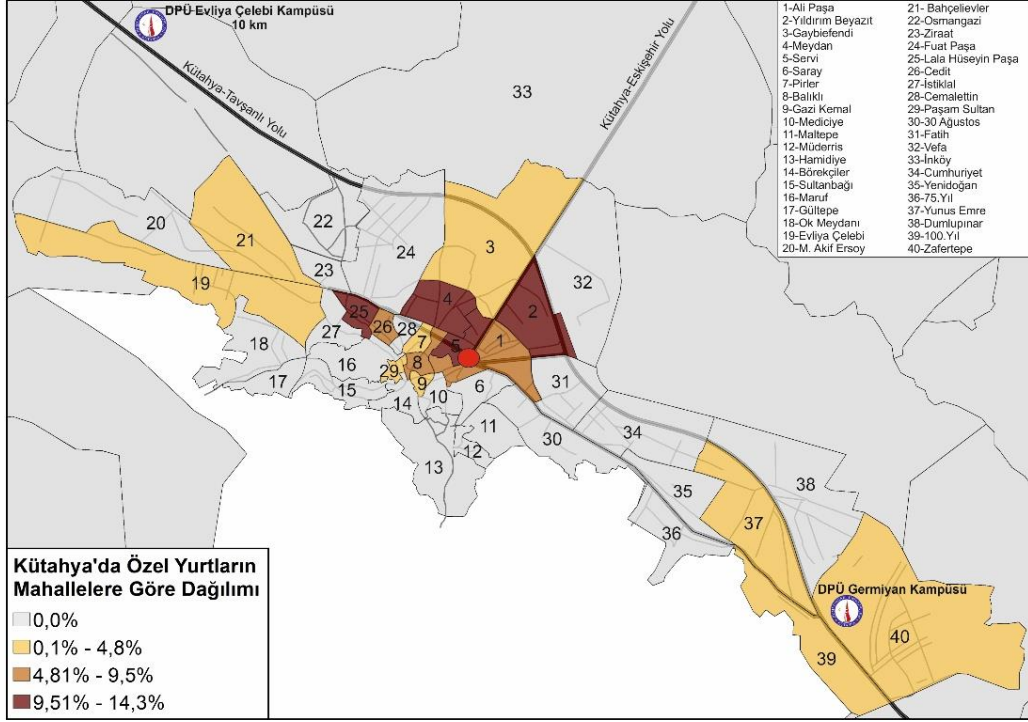
Şekil 4: Kiralık ev ve apart dairelerde yaşayan Dumlupınar Üniversitesi öğrencilerinin mahallelere dağılımı

Figure 4- Distribution of Dumlupınar University students living in rental houses and apartments by neighborhoods

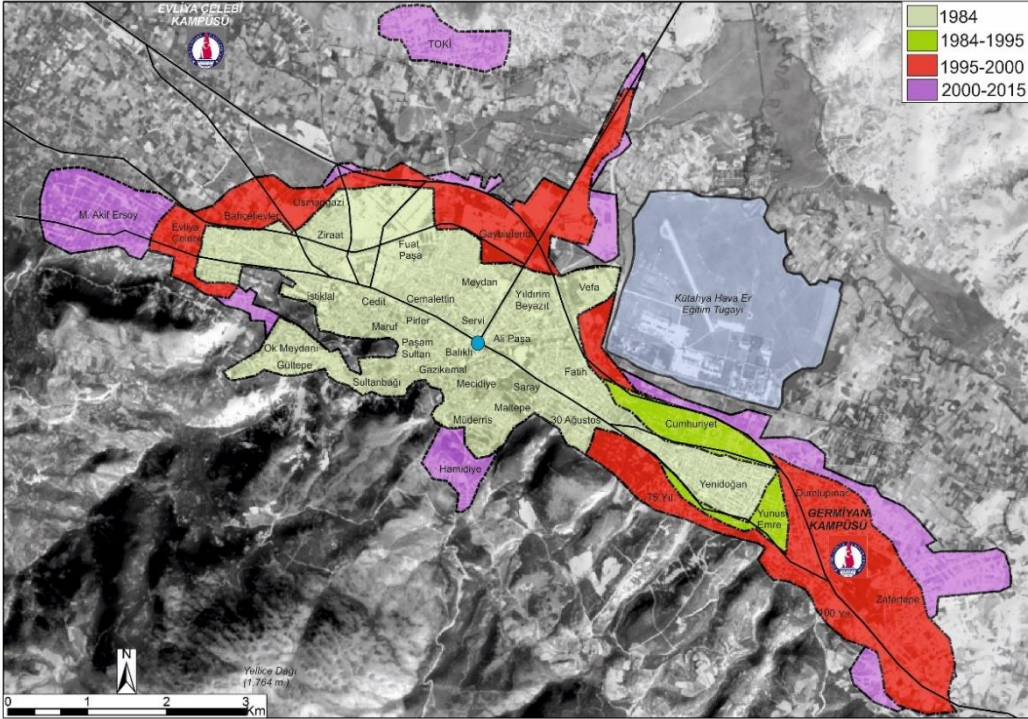


Şekil 5- Dumlupınar Üniversitesi personelinin mahallelere göre dağılımı

Figure 5- Distribution of Dumlupınar University staff by districts



Şekil 6: Kütahya'daki özel yurtların mahallelere göre dağılımı
Figure 6- Distribution of private dormitories in Kütahya by neighborhoods



Şekil 7- Kütahya kentinin zamana bağlı mekânsal gelişimi
Figure 7- The spatial development of Kütahya City

3.4. Kütahya Kentinin Konut Piyasasında Meydana Gelen Niceliksel ve Niteliksel Değişimlerde DPÜ'nün Etkisi

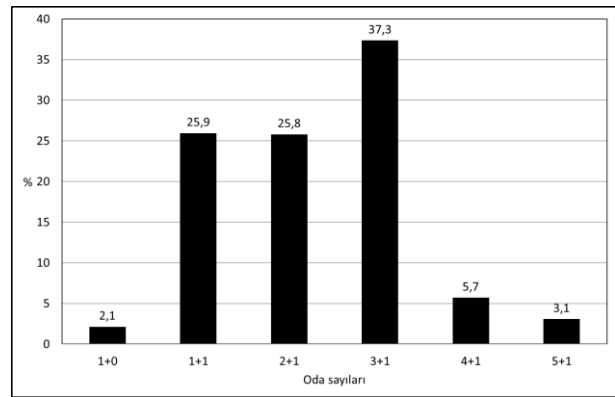
Üniversitelerin ve bu kurumlarda öğrenim gören öğrenci sayısındaki artışın önemli etkilerinden biri de kentlerin fiziksel yapısında önemli değişimler yaratmasıdır. Bu değişimin temelinde, yerel olmayan öğrencilerin, başta barınma olmak üzere, kentsel yaşamdan beklentileri ve talepleri açısından diğer göçmen gruplarından çok farklı bir grubu oluşturmaları, çeşitli nedenlerle farklı davranabilmeleri meydana getirmeleridir. Bu farklı grup, benzer yaşta diğer insanlardan ayrı olarak, nüfusun konut için belirli bir anahtar talep grubu oluşturan, nispeten açıkça tanımlanmış gereksinimlere sahip bir kesimini meydana getirmektedir. (Rugh vd. 2000; Zeng, 2017). Bu grubu diğer gruplardan ayıran başlıca özellikleri, son derece dinamik ve hareketli olmaları, konutları paylaşma eğiliminde olmaları ve konut pazarında mevsimsel bir etkiye sahip olmalarıdır. Yerel olmayan öğrenci kitlesinin, kentlerin nüfusunda hatırı sayılır oranlarla temsil edilmeye başlaması, bu grubu veya daha geniş anlamda üniversiteyi, kentlerde yeni konut yapımından, kentsel dönüşüme, ulaşım bağlantılarının veya çeşitli kamu hizmetlerinin geliştirilmesine kadar, alınacak kararlarda önemli bir unsur haline gelmiştir. Bu açıdan bakıldığında, öğrenci kitlesinin konut konusundaki yüksek ve belirgin taleplerinin, yeni konut yapımından, konut büyüklüğüne, konutların mimari özelliklerine varıncaya kadar çok geniş bir alanda etki yaratması doğaldır. Barınma ihtiyacının çok küçük bir kısmının kamu tarafından sağlanabiliyor olması, özel sektör tarafından inşa edilen yeni konutların bu geniş kitlenin istek ve taleplerine göre şekillenmesinde etkili olmaktadır.

Kütahya'nın konut piyasasında, öğrencilerin konuta ilişkin yüksek talebinin, nicelik ve nitelik olarak ne gibi değişimler yarattığının incelendiği bu çalışma, daha önce belirttiğimiz gibi, farklı verilerin bir kombinasyonuna dayanmaktadır. Bu kombinasyonun ilk unsurunu, öğrenci ve personelin barınma özelliklerinin sorgulandığı anketler oluşturmuş ve bunlardan elde edilen sonuçlar yukarıda paylaşılmıştır. Çalışmanın bu bölümünde ise Türkiye'nin önde gelen emlak

sitelerinden olan www.sahibinden.com adlı web sitesinden, Kütahya'daki kiralık ve satılık konutların profiline ilişkin bir veri seti hazırlanmıştır. Bu veri seti üzerinden hareketle Kütahya'daki konut pazarının niteliksel özelliklerinin elde edilmesi planlanmış ve bu konudaki değişimler emlak firmaları ile yapılan görüşmelerle desteklenmiştir.

Sahibinden.com web sitesinden 2015 yılı Eylül ayında elde edilen veriler, farklı istek ve beklentileri olan yeni göçmenlerin farklı bir konut talebi oluşturdukları ve Kütahya'nın konut piyasasında niteliksel ve niceliksel değişikliklere yol açtığı görülür.

Söz konusu web sitesinden elde edilen veriler, Kütahya'nın konut pazarındaki konutların % 68'inin satılık, % 32'sinin ise kiralık olduğunu göstermektedir (Tablo 4 ve 5). Yapılan araştırmada Kütahya'da internet üzerinden verilen konut ilanlarının oda sayısına göre dağılımı incelendiğinde; satılık veya kiralık ayrımı yapmadan, tüm konutların % 28'inin 1+0 ve 1+1 tipi stüdyo dairelerden meydana geldiği, 2+1 konutların ise % 25,8'lik bir paya sahip olduğu görülür. Bu durum, kentteki konutların önemli bir kısmının az odalı konutlardan meydana geldiğini ortaya koymaktadır. 3+1 konutlar ise % 37,3'lük bir paya sahiptir (Şekil 8).



Şekil 8- Kütahya'daki konut ilanlarının oda sayılarına göre dağılımı

Figure 8- Distribution of housing advertisements in Kütahya by number of rooms

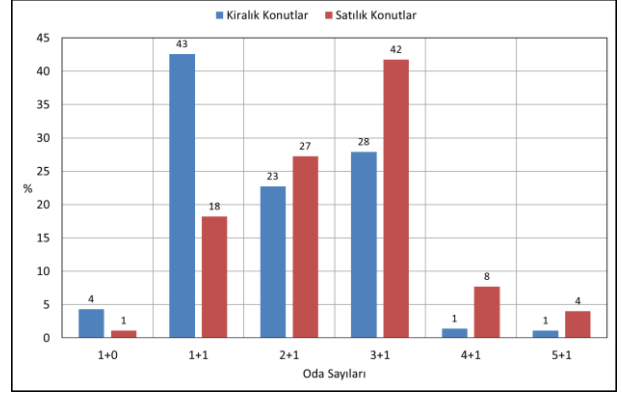
Bununla birlikte, kiralık ve satılık konutların oda sayılarına göre dağılımı incelendiğinde, kiralık konutlarda 1+0 ve 1+1 tipi stüdyo dairelerin önem

kazandığı dikkati çekmektedir. Nitekim tüm konutların % 25,9'u 1+1 konutlardan oluşurken, kiralık konutlarda bu oran % 43'e yükselmektedir. Satılık konutların önemli bir kısmı ise (% 42) 3+1 konutlardan oluşmaktadır (Tablo 5 ve Şekil 9).

Table 4- Kütahya'da konutların satılık ve kiralık olarak dağılımı.

Table 4- Distribution of houses for sale and rent in Kütahya

	KONUT SAYISI	%
Satılık	2.335	68
Kiralık	1.087	32



Şekil 9- Kütahya'da kiralık ve satılık konutların oda sayılarına göre dağılımı.

Figure 9- Distribution of rent and sale houses in Kütahya by number of rooms.

Tablo 5- Kütahya şehir merkezindeki konut ilanlarının özelliklerine göre dağılımı

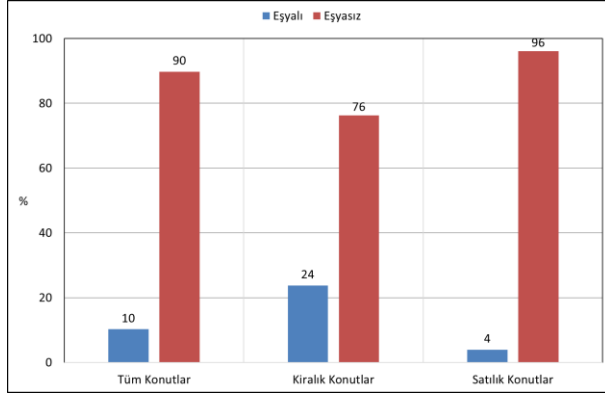
Table 5- Distribution of housing advertisements in Kütahya city center

	ODA SAYISI	KONUT SAYISI	KİRALIK KONUTLARDAKİ PAYI (%)	TÜM KONUTLAR İÇİNDEKİ PAYI (%)		EŞYASIZ VE KİRALIK	%
				EŞYALI VE KİRALIK	%		
KİRALIK	1+0	47	4,3	1,4	24	9,3	2,8
	1+1	463	42,6	13,5	174	67,4	34,9
	2+1	247	22,7	7,2	33	12,8	25,8
	3+1	303	27,9	8,9	25	9,7	33,5
	4+1	15	1,4	0,4	1	0,4	1,7
	5+1	12	1,1	0,4	1	0,4	1,3
Toplam		1087	100,0	31,8	258	100,0	100,0
	ODA SAYISI	KONUT SAYISI	SATILIK KONUTLARDAKİ PAYI (%)	TÜM KONUTLAR İÇİNDEKİ PAYI (%)		EŞYASIZ VE SATILIK	%
				EŞYALI VE SATILIK	%		
SATILIK	1+0	26	1,1	0,8	10	10,9	0,7
	1+1	425	18,2	12,4	54	58,7	16,5
	2+1	636	27,2	18,6	13	14,1	27,8
	3+1	975	41,8	28,5	10	10,9	43,0
	4+1	180	7,7	5,3	2	2,2	7,9
	5+1	93	4,0	2,7	3	3,3	4,0
Toplam		2335	100,0	68,3	92	100,0	100,0

Kütahya kent merkezinde tüm konutların eşyalı/eşyasız olmasına göre dağılımına bakıldığında, sadece % 10'u eşyalıyken, kiralık konutlarda bu oran % 24'e çıkmaktadır. Genel olarak öğrencilerden farklı kesime hitap eden satılık konutlarda ise eşyalı olanlar sadece % 4'lük bir payla temsil edilmektedir (Şekil 10).

Söz konusu konut ilanlarının eşyalı/eşyasız, satılık/kiralık olmasına göre oda sayılarının dağılımı çok önemli farklar göstermektedir. Veriler değerlendirildiğinde eşyalı satılık ve eşyalı kiralık konutların çok büyük bir kısmının, daha çok öğrenciler tarafından tercih edilen, 1+1 stüdyo tipli konutlardan meydana geldiği gözlenir. Eşyalı satılık konutların % 58,7'si 1+1 tipi konutlardan

meydana gelirken, bu oran eşyalı kiralık konutlarda % 67,4'e ulaşmaktadır. Eşyasız kiralık konutların oda sayılarına dağılımında ilk sırayı % 34,9 ile yine 1+1 tipli konutlar almaktadır (Şekil 11). Bu veriler, özellikle kiralık konut pazarında, daha çok öğrencilerin taleplerine paralel bir arzın oluştuğunu ortaya koymasından önemlidir.



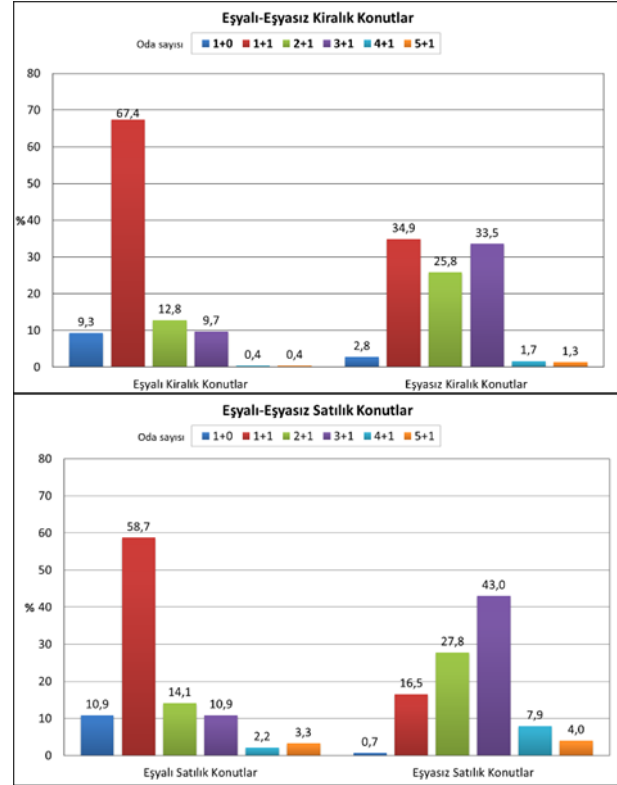
Şekil 10- Kütahya'da konutların eşyalı ve eşyasız olarak oransal dağılımı.

Figure 10- Distribution of residences with or without furniture in Kütahya

Kütahya'nın önde gelen emlakçılarından biri ile yapılan görüşmede son yıllarda Kütahya'nın konut piyasasında meydana gelen yapısal dönüşümlere ait ipuçları elde edilmiştir. Emlakçı Z. D. yapılan görüşmede, Kütahya konut piyasasının, öğrenci kitlesinin bulunması ile dönüşüm geçirdiğini belirtmiştir. Emlakçıya göre öğrencilerin, Kütahya'da bulunması bir yandan kiralık konut piyasasının hareketlenmesine, diğer yandan da 1+1 konut yapının hızlanmasına neden olmuştur. Buna göre özellikle son 5 yılda hızlanan 1+1 konut yapımı belirli mahallelerde yoğunlaşmaktadır. Bu mahalleler, bu çalışmanın sonuçları ile paralel olarak Meydan, Ali Paşa, Yıldırım Beyazıt, Yunus Emre ve Zafertepe mahalleleridir (Şekil 12). Görüşme yapılan emlakçının belirttiğine göre, Yunus Emre, Zafertepe, Bahçelievler ve Fatih mahalleleri özellikle son 5 yılda yine öğrencilerin konut taleplerini karşılayacak konut yapımı nedeniyle gelişim göstermiştir. Meydan ve Ali Paşa mahalleleri ise son 5 yılda yapılan ve özellikle öğrenciye yönelik inşa edilen 1+0, 1+1 ve 2+1 gibi

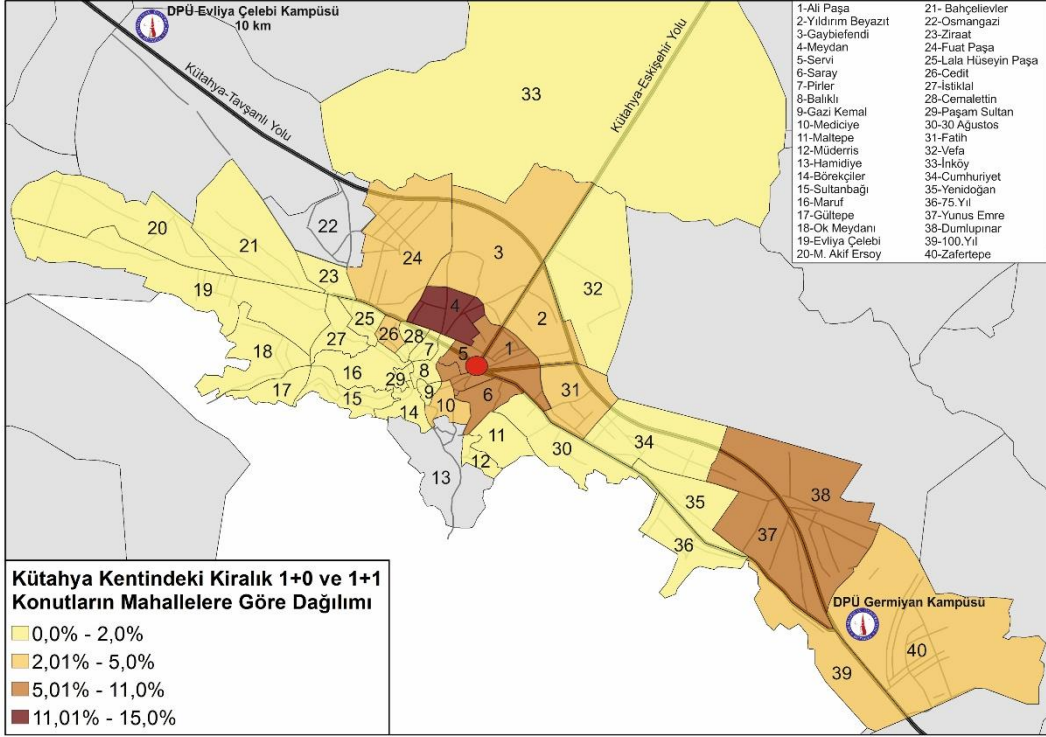
küçük metre kareli konutlar nedeniyle öğrenciler için bir çekim mekânı olmuştur. Çalışkan ve Sarış'ın (2008), Çanakkale şehrinde üniversite ve konut ilişkisinin ele alındığı çalışmada da son yıllarda kentte küçük konutların (1+1) yapımının arttığı, öğrenci taleplerinin bu sonuçta etkili olduğu belirtilmiştir.

Kütahya'daki ev ilanlarının %72,6'sı Meydan, Ali Paşa, Yunus Emre, Dumlupınar, Servi, Gaybiefendi, Zafertepe ve Yıldırım Beyazıt gibi öğrenci mahallelerindedir. Çoğunlukla öğrenci odaklı olarak düşünülen eşyalı seçeneğine bakıldığında aynı mahallelerin oranı % 60,2'dir. Söz konusu mahallelerin öğrenci mahalleleri olması ve eşyalı seçeneğinin özellikle bu mahallelerde yoğunlaşmasının bariz bir öğrenci etkisi olduğu söylenebilir.



Şekil 11-Kütahya'da eşyalı-eşyasız kiralık ve eşyalı-eşyasız satılık konutların oda sayılarına dağılımı

Figure 11- Distribution of rent and sale houses with or without furniture in Kütahya by number of rooms



Şekil 12- Kütahya kentindeki 1+0 ve 1+1 büyüklüğündeki kiralık konutların mahallelere göre dağılımı
(www.sahibinden.com.tr, Erişim tarihi: 1 Eylül 2015)

Figure 12- Distribution of rental houses for 1+0 and 1+1 size in Kütahya by district.

4. Sonuç

Sosyo-ekonomik gelişmişlik endeksine göre gelişmemiş veya orta düzeyde gelişmiş olan illerde kurulan üniversiteler söz konusu kentlerin kalkınma hikayelerinin bir parçası haline dönüşmeye başlamıştır. 1990'lı yıllarla beraber orta ölçekli kentlere kurulmaya başlanan üniversiteler, 2006 sonrası küçük ölçekli kentlere kurulmaya başlamıştır. 1990'lı yıllarda kurulan üniversiteler, buldukları kentlerde sosyo-ekonomik değişime yol açmış ve etkileri ölçülebilir seviyeye ulaşmıştır. Kütahya, bu kentlerden biridir. 26 yıl önce kurulan Dumlupınar Üniversitesi Kütahya'nın hizmetler sektörü başta olmak üzere ekonomik yapısı üzerinde önemli etkiler yaratmıştır. Üniversitenin, öğrencilerin ve personelin yaptığı harcamalar kentte birçok iş kolunda hareketlilik yaratmıştır. Konut sektörü de bu hareketlilikten payını almıştır.

Bugün gelinen nokta, özellikle küçük ve orta ölçekli şehirlerde öğrenci nüfusunun, önemli oranlarla temsil edildiğini göstermektedir. Kentlerin nüfusunda önemli bir paya sahip olan ve büyük kısmı başka illerden gelen bu geniş öğrenci grubunun, en temel sorunlarının başında "barınma" gelmektedir. Barınma taleplerinin çok küçük bir kısmının üniversiteler ya da kamu tarafından karşılanabilmesi, beraberinde büyük bir konut talebi yaratmıştır. Bu yüksek konut talebi, yerel konut pazarında kiraların yükselmesi gibi yaygın bir etki yaratmakla beraber; yeni konut alanları yaratması, küçük konut üretiminin artması, kentsel dönüşümü hızlandırması gibi konularda da dikkate değer etkiler yaratmıştır.

Dumlupınar Üniversitesi'nin kurulması ile Kütahya'da da barınmaya olan talep artmış kentin konut piyasasında önemli değişimler meydana gelmiştir. Bu değişimler yeni mahallelerin ortaya çıkışının yanında (niceliksel etkiler) kente yeni

konut tiplerinin ortaya çıkması ile sonuçlanmıştır. Yani öğrenci ve personelin kente gelmesi ile DPÜ kampüsleri ile ilişkili yeni mahalle ve konut alanları ortaya çıkmış ve talebe bağlı olarak az odalı, düşük metrekareli, eşyalı konut seçenekleri yaygınlaşmıştır. Sonuç olarak DPÜ'nün kurulması ile beraber Kütahya kent merkezindeki konut sayısında, yeni mahallelerin ortaya çıkışında ve konut arzında niceliksel ve niteliksel değişimler yaşanmıştır. Geline nokta 26 yıllık bir üniversite olan DPÜ'nün konut piyasasında yarattığı etkiler son dönemde üniversite kurulan birçok Anadolu kenti için geçerlidir.

Elde edilen sonuçlardan biri de, üniversitenin kentin yerleşim düzeninde bir sirkülasyon yaratmasıdır. Şöyle ki Kütahya'nın eski konut alanları kentin yerlileri tarafından terkedilip yeni konut alanlarına yerleşirken, yeni gelen öğrenci kitlesi terkedilen konut alanlarına "kent merkezine yakınlık" ve "sosyal rahatlık" nedeniyle tercih etmektedir. Bu durum 2006 ve

sonrasında üniversite kurulan küçük ve orta ölçekli kentlerin kentleşme projeksiyonlarına yönelik ipuçları vermekte; kentlerdeki öğrenci kitlesinin veya geniş anlamda üniversitenin, kentlerde konut inşa etmek, ulaşım bağlantıları ve kamu hizmetleri geliştirmek, kentlerin geleceğini planlamak konusunda alınacak kararlarda göz önünde tutulması gerçeğini de ortaya koymaktadır.

Bu haliyle küçük ve orta ölçekli Anadolu kentlerinde kurulan üniversiteler doğrudan/dolaylı harcama ve istihdama sağladıkları katkının yanında söz konusu kentlerin mekânsal özelliklerine yaptıkları etkilerle önemli bir araştırma nesnesi haline dönüşmüştür. Türkiye'de kentleşmenin tarihsel dinamiklerine bakıldığında sanayi, turizm, hizmetler ve güvenlik kaynaklı nedenler ön plana çıkmaktadır. Bu çalışmanın sonuçları, Anadolu kentlerinin kentleşmesinde bir aktör olduğu söylenen üniversitenin, söz konusu potansiyeli ile ilgili ipuçları vermektedir.

REFERANSLAR

- Ada, Ş., Bilgili, A.S. 2008. Üniversitenin şehrin sosyo-ekonomik kalkınmasına etkisi: Atatürk Üniversitesi örneği. *Dokuz Eylül Üniversitesi 2. Ulusal İktisat Kongresi*, 20-22 Şubat 2008. İzmir.
- Akçakanat, T., Çarıkçı, İ., Dulupçu, M. A. 2010. Üniversite öğrencilerinin buldukları il merkezine ekonomik katkıları ve harcama eğilimleri: Isparta 2003–2009 yılları örneği. *Süleyman Demirel Üniversitesi Sosyal Bilimler Dergisi*, 22, 165-178.
- Akengin, H., Kaykı, A. 2013. Şehirleşme üniversite ilişkisine bir örnek: Gazimağusa. *Marmara Coğrafya Dergisi*, 28, 501-525.
- Albeni, M. 2000. Yükseköğretim kurumlarının gelişmekte olan bölgeler üzerine etkisi. *Dumlupınar Üniversitesi Sosyal Bilimler Dergisi*, 5, 137-165.
- Atik, H. 1999. Üniversitelerin yerel ekonomiye katkıları: Teori ve Erciyes Üniversitesi üzerinde bir uygulama. *Erciyes Üniversitesi İ.İ.B.F. Dergisi*, 15, 99-110.
- Baron, M.G., Kaplan, S. 2010. The Impact of 'Studentification' on The Rental Housing Market. in *The 50th Anniversary European Congress of the Regional Science Association International*. Regional Science Association International, 50th Anniversary European Congress of the Regional Science Association International, Jönköping, Sweden, 19/08/2010.
- Blackwell, M., Cobb, S., Weinberg, D. 2002. The Economic Impact of Educational Institutions: Issues and Methodology. *Economic Development Quarterly*. 16, 88-95
- Brown, K.H., Heaney, M.T. 1997. A note on measuring the economic impact of institutions of higher education. *Research in Higher Education*, 38, (2).

- Brownrigg, M. 1973. The economic impact of a new university. *Scottish Journal of Political Economy* Vol. XX, (2), 123-139.
- Caffrey, J., Isaacs, H.H. 1971. *Estimating the Impact of a College or University on the Local Economy*. Washington, DC: American Council on Education.
- Carroll, M.C., Smith, B.W. 2006. Estimating the economic impact of universities: The case of Bowling Green State University, *The Industrial Geographer*, Volume 3, Issue 2, p. 1-12.
- Cortes, A. 2004. Estimating the impacts of urban universities on neighborhood housing markets: An empirical analysis. *Urban Affairs Review*, Vol. 39, No. 3, January, 342-375.
- Çalışkan, V., Sarış, F. 2008. Çanakkale şehrinde üniversite ve konut ilişkisi. *Doğu Coğrafya Dergisi*, 20, 215-238.
- Çalışkan, Ş. 2010. Üniversite öğrencilerinin harcamalarının kent ekonomisine katkısı (Uşak Üniversitesi Örneği). *Elektronik Sosyal Bilimler Dergisi*, 9 (31), 169-179.
- Çayın, M., Özer, H. 2015. Üniversitelerin il ekonomisine katkısı ve öğrencilerin tüketim yapısı: Muş Alparslan Üniversitesi örneği. *Dokuz Eylül Üniversitesi İktisadi ve İdari Bilimler Fakültesi Dergisi*, 2, 131-147.
- Çınar, R., Emsen, Ö.S. 2001. Eğitim ve iktisadi gelişme: Atatürk Üniversitesi'nin Erzurum il ekonomisi ve sosyal yapısı üzerindeki etkileri. *Atatürk Üniversitesi İktisadi ve İdari Bilimler Dergisi*, 15 (1-2), 91-104.
- Dalğar H., Tunç, H., Kaya, M. 2009. Bölgesel kalkınmada yükseköğretim kurumlarının rolü ve Bucak örneği. *Mehmet Akif Ersoy Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü Dergisi*, 1, 39-50.
- Demireli, C., Taşkın, E. 2013. Üniversite öğrencilerinin buldukları şehre ekonomik katkıları: Kütahya il merkezi örneği. *Dumlupınar Üniversitesi Sosyal Bilimler Dergisi*, 37, 321-328.
- Doğramacı, İ. 1988. *Kasım 1981-Kasım 1988 Döneminde Yükseköğretimdeki Gelişmeler*. YÖK, Ankara.
- Drucker J., Goldstein H. 2007. Assessing the regional economic development impacts of universities: A review of current approaches. *International Regional Science Review* 30 (1), 20-46.
- Durman, M. 1998. *Dumlupınar Üniversitesinin Kütahya'nın sosyo-ekonomik gelişimine etkisi*. (Basılmamış Doktora Tezi). Dumlupınar Üniversitesi, Sosyal Bilimler Enstitüsü.
- Elliott, D. S., Levin, S. L., Meisel, J. B. 1988. Measuring the economic impact of institutions of higher education. *Research in Higher Education*, 28 (1), 17-33.
- Ergün, C. 2014. Üniversite ve kent ilişkisi üzerine görüşler: Mehmet Akif Ersoy Üniversitesi örneği". *Mehmet Akif Ersoy Üniversitesi Eğitim Fakültesi Dergisi*, 31, 216-237.
- Erkekoğlu, H. 2000. Bölge üniversitelerinin yerel ekonomiye katkıları: Sivas Cumhuriyet Üniversitesi örneği. *Erciyes Üniversitesi İ.İ.B.F. Dergisi*, 16: 203- 210.
- Ersoy, A.F., Arpacı, F. 2003. Üniversite öğrencilerinin konut koşullarının ve konutta yaşamayı tercih etme nedenlerinin incelenmesi. *Milli Eğitim Dergisi*, 158, Bahar 2003, (<http://yayim.meb.gov.tr/dergiler/158/ersoy.htm>).
- Ertaş, F. C., Yayar, R., Erol, Y., Güleç, İ. 1999. *Gaziosmanpaşa Üniversitesinin Tokat il ekonomisine etkisi üzerine bir araştırma*. Gaziosmanpaşa Üniversitesi Meslek Yüksekokulu Yayınları Araştırma Serisi No: 1, 1-53.
- Felsentein D. 1996. The university in the metropolitan arena: Impacts and public policy implications. *Urban Studies*, 33 (9), 1565-1580.

- Femia, A.B., Khanb, T.H., Ahmad, A.S.B., Udin, A.B. 2015. Impact of tertiary institutions on house rental value in developing city. *Procedia - Social and Behavioral Sciences*, 172, 323-330.
- Filiz, Z., Çemrek, F. 2007. Üniversite öğrencilerinin barınma sorunlarının uygunluk analizi ile incelenmesi. *Eskişehir Osmangazi Üniversitesi Sosyal Bilimler Dergisi*, 8 (2), 207-224.
- Frierson, J.S. 2005. How are local governments responding to student rental problems in university towns in the United States, Canada, and England? *Georgia Journal of International and Comparative Law*, 33 (2), 497-542.
- Goldstein H., Drucker J. 2006. The Economic development impacts of universities on regions: Do size and distance matter? *Economic Development Quarterly*, 20 (1), 22-43.
- Görkemli, H.N. 2009. Selçuk Üniversitesi'nin Konya kent ekonomisine etkileri. *Selçuk Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü Dergisi*, 22, 169-186.
- Güldiken, N., Özekicioğlu, H. 2004. Anadolu üniversitelerinde ailelerinden uzakta öğrenim gören öğrencilerin barınmaya ilişkin sorunları. *Cumhuriyet Üniversitesi İktisadi ve İdari Bilimler Dergisi*, 5 (1), 163-180.
- Hubbard P, 2009. Geographies of studentification and purpose-built student accommodation: leading separate lives?" *Environment and Planning A* 41, 1903-1923.
- Huggins, R., Cooke, P. 1997. The economic impact of Cardiff University: innovation, learning and job generation. *GeoJournal* 41 (4), 325-337.
- Işık, Ş. 2008a. *Türkiye’de Üniversitelerin Kentlerin Gelişimi ve Ekonomik Yapısı Üzerine Etkileri: Çanakkale Onsekizmart Üniversitesi Örneği*. İzmir: Ege Üniversitesi Basımevi.
- Işık, Ş. 2008b. Türkiye’de Üniversitelerin Kentleşme Üzerine Etkileri. *Dokuz Eylül Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü Dergisi*, 3(10), 159-181.
- Işık, Ş. 2009. Türkiye’de Eğitim Amaçlı Göçler. *Coğrafi Bilimler Dergisi*, 7 (1), 27-37.
- Karataş, M. 2002. *Üniversitelerin Sosyo-Ekonomik Gelişimde Rolü ve Önemi (Muğla Üniversitesi Örneği)*. (Yayımlanmamış Doktora Tezi), Muğla Üniversitesi, Sosyal Bilimler Enstitüsü. Muğla.
- Kaya, G. 2014. Adıyaman Üniversitesinin kentsel mekân ve sosyal çevre üzerindeki etkisi (Altınşehir mahallesindeki haneler ve işletmeler üzerine bir inceleme). *Adıyaman Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü Dergisi*, 7 (16), 231-259.
- Korkmaz, Ö. 2015. Üniversite öğrencilerinin harcamalarının il ekonomisine katkısı: Bayburt Üniversitesi İktisadi ve İdari Bilimler Fakültesi öğrencileri üzerine bir analiz. *Atatürk Üniversitesi İktisadi ve İdari Bilimler Dergisi*, 29 (2), 233-250.
- Martin, F. 1998. The economic impact of Canadian University R&D. *Research Policy*, 27, 677-687.
- Ogur, J.D. 1973. Higher education and housing: The impact of colleges and universities on local rental housing markets. *American Journal of Economics and Sociology*, 32 (4), 387-394.
- ÖSYM 2001-2002 Öğretim Yılı Yükseköğretim İstatistikleri
<http://www.osym.gov.tr/Eklenti/3823,1ogrencisayilariozetteblosupdf.pdf?0> (Erişim: 5.7.2018)
- ÖSYM 2005-2006 Öğretim Yılı Yükseköğretim İstatistikleri
<http://www.osym.gov.tr/Eklenti/3959,1ogrencisaypdf.pdf?0> (Erişim: 5.7.2018)
- ÖSYM 2010-2011 Öğretim Yılı Yükseköğretim İstatistikleri
<http://www.osym.gov.tr/Eklenti/4548,1ogrencisayozetteblosupdf.pdf?0> (Erişim: 5.7.2018)

- Öztürk, S., Torun, İ., San, S. 2007. Üniversitenin sosyo-ekonomik gelişmeye etkisi: Kafkas Üniversitesi örneği. *İktisat Dergisi*, 491, 71-84.
- Öztürk, S., Torun, İ., Özkök, Y. 2011. Anadolu'da kurulan üniversitelerin illerin sosyo-ekonomik yapılarına katkıları. *Mustafa Kemal Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü Dergisi*, 16 (8), 145-158.
- Rugg, J., Rhodes, D., Jones, A. 2000. The Nature and Impact of Student Demand on Housing Markets. Joseph Rowntree Foundation.
- Sahibinden.com (erişim tarihi: 1 Eylül 2015).
- Sargın, S. 2006. *Şehirleşme-Üniversiteler: Üniversitelerin Şehirleşmeye Etkileri*. Fakülte Kitabevi Yayınları, Isparta.
- Sargın, S. 2007. Türkiye'de üniversitelerin gelişim süreci ve bölgesel dağılımı. *Süleyman Demirel Üniversitesi Sosyal Bilim Enstitüsü Dergisi*, 3 (5), 133-150.
- Savaş-Yavuzçehre, P. 2016. Üniversitelerin kentlerine etkileri: Denizli Pamukkale Üniversitesi örneği. *Süleyman Demirel Üniversitesi İktisadi ve İdari Bilimler Fakültesi Dergisi*, 21 (1), 235-250.
- Selçuk, G., Başar, S. 2012. Kafkas Üniversitesi öğrencilerinin harcamalarının Kars ili ekonomisine katkısı. *Kafkas Üniversitesi İktisadi ve İdari Bilimler Fakültesi Dergisi*, 3 (4), 89-106.
- Siegfried, J.J., Sanderson, A.R., Mchenry, P. 2007. The economic impact of colleges and universities. *Economics of Education Review*, 26, 546-558.
- Smith, D.P., Sage, J., Balsdon, S. 2014. The geographies of studentification: 'here, there and everywhere'?. *Geography*. Vol 99 Part 3
- Soysal, A., Bakan, S., Özçalıcı, M., Kaymaz, Y., Söylemez, C. 2012. Kilis 7 Aralık Üniversitesi öğrencilerinin Kilis ekonomisine katkısı: 2011-2012 eğitim-öğretim yılı örneği. *Selçuk Üniversitesi İktisadi ve İdari Bilimler Fakültesi Sosyal ve Ekonomik Araştırmalar Dergisi*, 24, 261-276.
- Steinacker, A. 2005. The Economic Effect of Urban Colleges on their Surrounding Communities. *Urban Studies*, 42 (7), 1161-1175.
- Şahinli, M.A., Kılınç, N.Ş. 2014. Karamanoğlu Mehmetbey Üniversitesi (KMÜ) öğrencilerinin barınma sorunlarının tespiti ve değerlendirilmesi. *KMÜ Sosyal ve Ekonomik Araştırmalar Dergisi* 16 (27), 87-103.
- Tavoletti, E. 2007. Assessing the Regional Economic Impact of Higher Education Institutions: An Application to the University of Cardiff. *Transition Studies Review*, 14 (3), 507-522.
- Taylor, M., Plummer, P., Bryson, J.R., Garlick, S. 2008. The role of universities in building local economic capacities. *Politics & Policy*, 36 (2), 216-231.
- Tatlı, H. 2014. Bingöl Üniversitesi öğrencilerinin Bingöl ekonomisine katkısı. *Bingöl Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü Dergisi*, 4 (4), 79-94.
- Toprak, M.A. 2017. *Kütahya Kentinin Sosyo-Ekonomik Yapısı ve Gelişiminde Dumlupınar Üniversite'nin Etkileri*. (Yayımlanmamış Doktora Tezi) Ege Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü.
- TÜİK, 2005. *Genel Nüfus Sayımı 2000*. Göç İstatistikleri. Yayın No: 2976.
- TÜİKb. http://www.tuik.gov.tr/PreTablo.do?alt_id=1067 (Erişim: 5.7.2018)
- Umaru, E.T., Abdrazack, N.T.A., Aiyejina, W.T., Ajagbe, M.A. 2012. The Impact of non-residential tertiary institutions on housing in Lagos: A case study of Lagos State University. *Engineering Science and Technology: An International Journal (ESTIJ)*, 2 (4), 592-598.

- Uysal, A., Güngör, Ş., Meydan, A. 2017. Üniversite öğrencileri ve ikametgah ilişkisi/bir mekanın eve dönüştürülmesi: Nevşehir örneği. *Doğu Coğrafya Dergisi*, 38, 15-38.
- Yayar, R., Demir, D. 2013. Gaziosmanpaşa Üniversitesi'nin Tokat ili ekonomisine etkisi. *Akademik Araştırmalar ve Çalışmalar Dergisi*, 5 (8), 106-122.
- Yılmaz, C. 2011. Anadolu kentlerinin öğrencileşmesi: Başka bir kentleşme deneyimi. *Ege Üniversitesi Sosyoloji Dergisi*, 25, s. 1-18.
- Yılmaz, S., Şeker, M. 2011. Üniversitelerin Buldukları Bölgelere Sosyo-Ekonomik Etkileri. *Uluslararası Yükseköğretim Kongresi: Yeni Yönelişler ve Sorunlar*, 27-29 Mayıs 2011, 2285-2291, İstanbul.
- YÖK., 2005. *Türk Yükseköğretiminin Bugünkü Durumu*.
- YÖK. <https://istatistik.yok.gov.tr/> (erişim tarihi: 15 Eylül 2018).
- YURTKUR, 2017. 2017 Yılı Faaliyet Raporu. <http://yurtkur.gsb.gov.tr/Sayfalar/2428/2422/faaliyet-raporlari.aspx> (erişim tarihi: 15 Eylül 2018).
- Zheng, C. 2017. Non-local Students, Housing Demand and Rental Impact: Evidence from Mainland Students in Hong Kong. *International Real Estate Review*, Asian Real Estate Society, 20 (4), pages 525-548.