



Bartın Üniversitesi Yayınları No: 14

İktisadi ve İdari Bilimler Fakültesi Yayınları No:2

BARTIN ÜNİVERSİTESİ'NİN
BARTIN KONUT PİYASASINA ETKİLERİ
VE
ÇÖZÜM ÖNERİLERİ

Editör

Yrd.Doç.Dr. M.Said CEYHAN

Yazarlar

Yrd.Doç.Dr Mehmet İslamoğlu	Arş.Gör Gamze Atabaş
Yrd.Doç.Dr Abdullah Takım	Arş.Gör Gül Güney
Yrd.Doç.Dr Ramazan Arslan	Arş.Gör Havanur Ergun
Öğr.Gör. Soykan Toğan	Arş.Gör Devran Şanlı

BARTIN - 2014

Bu kitap Bartın Üniversitesi Yönetim Kurulu' nun 16/07/2014 tarih ve 2014/13 no.lu kararı ile basılmıştır.

© Copyright

Bütün hakları saklıdır. Bartın Üniversitesi'nin yazılı izni olmaksızın kitabın tümünün ya da bir kısmının elektronik, mekanik veya fotokopi yoluyla basımı, yayımı, çoğaltımı ve dağıtımı yapılamaz.

Kapak Tasarımı: Mustafa Bircan

Sayfa Tasarımı: Devran Şanlı

İletişim

Bartın Üniversitesi
İktisadi ve İdari Bilimler Fakültesi
74100/BARTIN
Tel: 0 (378) 223 53 99
Faks: 0 (378) 223 50 39
E-posta: iibf@bartin.edu.tr
Web: http://iibf.bartın.edu.tr/

KÜTÜPHANE BİLGİ KARTI

Bartın Üniversitesi'nin Bartın Konut Piyasasına Etkileri ve Çözüm Önerileri / Editör M.Said Ceyhan; yazarlar Mehmet İslamoğlu ...[ve başkaları]- Bartın Üniversitesi İktisadi ve İdari Bilimler Fakültesi,2014.

xvi,102

Kaynakça var.

ISBN:978-605-9895-00-2

1.Bartın(Türkiye) 2. Konut Sorunu-Bartın

BASKI

Sürat Matbaacılık Kırtasiye Ticaret ve Sanayi Ltd. Şti.
Eski Hastane Cad., Bülent Ecevit Bulvarı, No: 56, Bartın
Tel-Fax: 0378 227 55 00

BİLİMSEL ARAŞTIRMA PROJESİ

Proje No : BAP 2011-016

BARTIN ÜNİVERSİTESİ'NİN BARTIN KONUT PİYASASINA ETKİLERİ

VE

ÇÖZÜM ÖNERİLERİ

Proje Yürütücüsü

Yrd.Doç.Dr. M.Said CEYHAN

Proje Ekibi

Yrd.Doç.Dr Mehmet İslamoğlu	Arş.Gör Gamze Atabaş
Yrd.Doç.Dr Abdullah Takım	Arş.Gör Gül Güney
Yrd.Doç.Dr Ramazan Arslan	Arş.Gör Havanur Ergun
Öğr.Gör. Soykan Toğan	Arş.Gör Devran Şanlı

İÇİNDEKİLER

TABLolar LİSTESİ.....	iii
GRAFİKLER LİSTESİ.....	v
RESİMLER LİSTESİ.....	vi
KISALTMALAR LİSTESİ.....	vii
ÖZET.....	ix
GİRİŞ.....	xii
ARAŞTIRMANIN AMACI.....	xv
ARAŞTIRMANIN YÖNTEMİ.....	xv
1.EKONOMİDE KONUT SEKTÖRÜNÜN YERİ VE ÖNEMİ.....	1
2.TÜRKİYE'DE KONUT SEKTÖRÜNÜN YAPISI VE SORUNLARI.....	4
2.1 Hanehalkı Tüketim Harcamalarında Konut Sektörünün Payı.....	7
2.2 Devletin ve Özel Sektörün Konut Sektöründeki Payı.....	10
3. BARTIN ÜNİVERSİTESİ'NİN BARTIN KONUT PİYASASINA ETKİLERİ.....	13
3.1. Bartın Üniversitesi İle İlgili Genel Bilgiler.....	13
3.2 Bartın Üniversitesi'nin Bartın Konut Piyasasına Etkileri.....	16
3.2.1 Genel.....	16
3.2.2. Literatür.....	17
3.3. Bartın İli Konut Piyasası.....	26
3.4.Araştırmanın Bulguları.....	37
3.4.1 Materyal.....	40
3.4.2 Yöntem.....	40
3.5. Bazı Üniversitelerin Barınma Sorununa Buldukları Çözümler....	51
3.5.1. İstanbul'da Bulunan Üniversiteler (İstanbul Teknik Üniversitesi, İstanbul Üniversitesi ve Yıldız Teknik Üniversitesi)	51
3.5.2. Ankara'da Bulunan Üniversiteler (Hacettepe Üniversitesi, Ankara Üniversitesi, Ortadoğu Teknik Üniversitesi ve Bilkent Üniversitesi).....	53
3.5.3. Karabük Üniversitesi.....	55
3.6 Üniversitelerin Dışındaki Kurum ve Kuruluşların Barınma Sorununa Buldukları Çözümler.....	56

3.6.1. Karabük ili Örneği.....	56
3.6.2. Üniversite Vakıfları ve Barınma Sorununun Çözümü.....	65
3.6.2.1. Aksaray Yüksek Öğretim Vakfı.....	66
3.6.2.2 Gazi Üniversitesi Vakfı.....	66
3.6.2.3Antalya Üniversitesi Destekleme Vakfı.....	67
3.6.2.4. Balıkesir Üniversitesi Vakfı.....	68
3.6.2.5. Çanakkale On sekiz Mart Üniversitesi Eğitim Sağlık ve Bilimsel Araştırma Vakfı.....	70
3.6.2.6. Trakya Üniversitesi Vakfı.....	71
3.6.2.7. İstanbul Teknik Üniversitesi Vakfı.....	71
3.6.2.8. Yıldız Teknik Üniversitesi Vakfı.....	72
3.6.2.9. Cumhuriyet Üniversitesi Vakfı.....	72
3.6.2.10. Sakarya Üniversitesi Vakfı.....	72
3.7. Bartın'da Özel Girişim Aracılığı İle Konut Sorununa Çözüm Arayışları.....	73
SONUÇ VE ÖNERİLER.....	82
KAYNAKÇA.....	87

GRAFİKLER LİSTESİ

Grafik 3.1 Bartın'da Konut Stoku Artışı	29
Grafik 3.2 Kullanma Amacına Göre Yapılacak Yeni ve İlave Yapılarda Daire Sayısı	31
Grafik 3.3 2010-2013 Yılları arası Zonguldak-Karabük-Bartın Bölgesi Konut Fiyatları Artışı	33
Grafik 3.4 2010-2013 yılları arası Türkiye Geneli Konut Fiyatları Artışı	34
Grafik 3.5 Yıllara Göre Bina Sayısı (Alınan ruhsatlara Göre), 2002-2013.....	38
Grafik 3.6 Yıllara Göre Bina Sayısı (Alınan ruhsatlara Göre), 2002-2013.....	38
Grafik 3.7 Yıllara Göre İkamet Amaçlı Bina Sayısı ve Öğrenci Sayıları.....	39
Grafik 3.8 Yıllara Göre Toplam Bina Sayısı ve Kiralar.....	39

RESİMLER LİSTESİ

Resim 3.1 Karabük'te Çebioğlu Grup İnşaat Firmasınca Yapılan Örnek Rezidans Dairede Tefrişli Bir Odanın İçten Görünüşü	59
Resim 3.2 Karabük'te Çebioğlu Grup İnşaat Firmasınca Yapılan Örnek Rezidans Dairede Mutfağın İçten Görünüşü	59
Resim 3.3 Karabük'te Çebioğlu Grup İnşaat Firmasınca Yapılan Rezidans Binasında Kat Koridorlarının İçten Görünüşü.....	60
Resim 3.4 Karabük'te Çebioğlu Grup İnşaat Firmasınca Yapılan Rezidans Binasındaki İç Avlunun Görünümü.....	60
Resim 3.5 Karabük Altın Kale'm Öğrenci Yurdu'nun Yemekhane ve Kafeteryası	62
Resim 3.6 Karabük Altın Kale'm Öğrenci Yurdu'nun Yemekhane ve Kafeteryası	63
Resim 3.7 Karabük Altın Kale'm Öğrenci Yurdu'nun Yemekhanesinden Bir Görünüm	63
Resim 3.8 Karabük Altın Kale'm Öğrenci Yurdu'nda Bir Odanın İçten Görünümü.....	64
Resim 3.9 Karabük Altın Kale'm Öğrenci Yurdu'nun Yanında Aynı Girişimciye Ait Yapımı Devam Eden Yeni Yurt İnşaatı.....	64

KISALTMALAR LİSTESİ

- ADNKS:** Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi
- ARGE:** Araştırma Geliştirme
- AÜV:** Antalya Üniversitesi Vakfı
- AYOV:** Aksaray Yüksek Öğretim Vakfı
- BALÜVAK:** Balıkesir Üniversitesi Vakfı
- BAP:** Bilimsel Araştırma Projesi
- BÜ:** Bartın Üniversitesi
- CÜV:** Cumhuriyet Üniversitesi Vakfı
- ÇOMÜ:** Çanakkale On sekiz Mart Üniversitesi
- ÇOMÜESBAV:** Çanakkale On sekiz Mart Üniversitesi Eğitim Sağlık ve Bilimsel Araştırma Vakfı
- DLH:** Demiryolları, Limanlar ve Hava Meydanları İnşaatı Genel Müdürlüğü
- DPT:** Devlet Planlama Teşkilatı
- ETİSAŞ:** Özel Eğitim Turizm İnşaat Sanayi ve Ticaret Anonim Şirketi
- GSMH:** Gayri Safi Milli Hasıla
- GSYİH:** Gayri Safi Yurt İçi Hasıla
- GÜV:** Gazi Üniversitesi Vakfı
- ISPS:** Uluslararası Gemi ve Liman Tesisi Güvenlik Kodu
- İMO:** İnşaat Mühendisleri Odası
- İTÜ:** İstanbul Teknik Üniversitesi
- İTÜV:** İstanbul Teknik Üniversitesi Vakfı

KDV: Katma Değer Vergisi

KYK/YURTKUR: Kredi Yurtlar Kurumu

MEB: Milli Eğitim Bakanlığı

SÜV: Sakarya Üniversitesi Vakfı

TCMB: Türkiye Cumhuriyeti Merkez Bankası

TEDAŞ: Türkiye Elektrik Dağıtım Anonim Şirketi

TOKİ: Toplu Konut İdaresi Başkanlığı

TÜFE: Tüketici Fiyatları İndeksi

TÜİK: Türkiye İstatistik Kurumu

TÜV: Trakya Üniversitesi Vakfı

YTÜ: Yıldız Teknik Üniversitesi

YTÜV: Yıldız Teknik Üniversitesi Vakfı

ÖZET

Bilgi toplumunda rekabetin en önemli unsur haline geldiği günümüzde, iktisadi kalkınmanın, üretim faktörlerinin miktarını ve verimliliğini artırmakla mümkün olabileceği bilinen bir durumdur. Ülkeler arası rekabette fiziksel sermaye ve teknolojik gelişme ile birlikte sürdürülebilir ekonomik ve sosyal kalkınmanın “olmazsa olmaz” koşulu olan beşeri sermaye, faktör verimliliğini yükselterek bu avantaja sahip olan ülkeleri küresel rekabette bir adım öne çıkarmaktadır.

Üniversiteler, beşeri sermayenin en önemli belirleyicisi olan işgücünün eğitim düzeyini yükselten temel kurumlardır. Ekonomideki güç dengelerinin rekabet gücü tarafından belirlendiği çağımızda nitelikli işgücü arzını yükseltmek amacıyla, üniversitelere, giderek daha fazla kamu kaynağı aktarılmaktadır. Karar birimleri için sağladığı sosyal fayda nedeniyle, pozitif dışsallık oluşturan üniversitelerin önemi her geçen gün daha da artmaktadır.

Temel amaçları bilimsel araştırma yapmak, bu araştırmaların sonuçlarını iş dünyasına aktarmak ve ekonominin ihtiyaç duyduğu işgücünü yetiştirmek olan üniversiteler, bu temel fonksiyonlarının dışında yerel/bölgesel kalkınmada sürükleyici bir role sahiptirler.

Her şeyden önce sahip oldukları bilgi birikimlerini yerel girişimcilerle paylaşarak yeni projeler üretmekle doğrudan; istihdam ettiği akademik ve idari personel ile öğrencilerinin yapmış oldukları harcamalarla o bölgenin/ilin gelişmesine ise dolaylı yoldan katkıda bulunmaktadırlar. Bu yönüyle üniversiteler, iktisadi kalkınmanın yerelden başlayıp genele yayılmasını sağlayıp bölgeler arası gelişmişlik

farkını azaltmada kullanılan bir araç olması nedeniyle, ülkenin ekonomik ve sosyal kalkınmasının temel dinamiği olarak görülmektedir.

Üniversitelerin, ekonomik ve sosyal kalkınmaya etkilerini bir birinden ayrı ele almak yerine bütüncül bir biçimde ele almanın daha uygun olacağı tespitine katılmakla birlikte, araştırma projesinin amacına uygun olarak, Bartın Üniversitesi'nin, Bartın İli'nin sağlık, kültür ve sosyal alandaki kalkınmasına olan etkileri, bu çalışmanın kapsamına alınmamıştır.

Araştırmada, genelde üniversitelerin bulunduğu bölgedeki ekonomik etkileri; özelde ise Bartın Üniversitesi'nin, ekonominin bir alt sektörü olan konut sektörüne etkileri incelenmektedir.

Konut sektörü için yapılan harcamalar, milli gelir hesaplarında hane halkı açısından tüketim harcamalarına dâhil edilirken; toplam talebin bileşenlerinden biri olduğu için, aynı zamanda yatırım harcaması olarak da kabul edilir.

Bu çıkarımdan hareketle, homojen bir yapıya sahip olmayan, aynı zamanda ileri ve geri bağlantısı olan konut sektörünün genel ekonomik etkileri yanında yerel ekonomilerle olan etkileşimini de ortaya koymak çalışmanın diğer bir amacıdır.

Durgun suya atılan bir taşın dalgalar şeklinde çevreye yayılarak büyümesinde olduğu gibi, üniversite ve üniversitedeki kişilerin yaptıkları her harcama; başta hane halkları olmak üzere, diğer ekonomik birimlerin gelirini oluşturduğundan, faaliyette bulunulan bölgede/ilde yapılan bu harcamaların çok üzerinde bir gelir akımı ortaya çıkarmaktadır.

Ekonomi literatüründe çarpan etkisi olarak bilinen bu durumda toplumun tasarruf alışkanlıklarına bağlı olarak kullanılabilir gelirdeki artışın ne kadarının harcadığını gösteren marjinal tüketim eğilimine ve

buradan da çarpanın büyüklüğüne bağlı olarak, nerede harcama yapılmış ise, o bölgede/ilde harcama akımının birkaç misli kadar diğer sektörlerde gelir transferi yapılmış olur.

Hane halkı harcamalarında ilk sıralarda yer alan konut harcamalarının çarpan etkisinin yüksek olması nedeniyle; bu sektördeki büyüme, istihdam ve katma değer artışı, diğer sektörlerin büyümesine öncülük ederek adeta lokomotif bir rol üstlenmektedir.

Bu çalışmada Bartın Üniversitesi'nin, ilin kalkınmasına etki eden faktörlerden biri olan konut sektörüne etkileri ortaya konulmakta; elde edilen bulgular doğrultusunda, ilgili piyasaya konut arz edenler ile bu piyasadan konut talep edenler açısından sektörün mevcut durumu değerlendirilmekte, geleceğe yönelik beklentiler ve çözüm önerileri sunulmaktadır.

Araştırma sonuçları başta akademisyenler ve öğrenciler olmak üzere, il mülki idarecilerinin, yerel yöneticilerin, halkın, ticaret erbabının, yatırımcıların ve diğer müteşebbislerin kullanımına sunulmaktadır.

GİRİŞ

Üniversitelerin temel görevi eğitim, öğretim ve araştırma olmakla birlikte, öğrenci, idari personel ve öğretim elemanı sayısındaki hızlı artış nedeniyle, üniversiteler, kuruldukları kentin sosyal ve ekonomik gelişmesine önemli katkılar sunmaktadır. Kent nüfusundaki artışın ortaya çıkardığı ekonomik yapıdaki hareketlilik, yeni istihdam alanları oluştururken ildeki yerleşiklerin tüketim kalıplarını değiştirmekte ve başta ticaret sektörü olmak üzere yeni iş kollarının gelişmesine katkı sağlamaktadır.

Üniversitelerin belirli illerde/bölgelerde yoğunlaşması yerine ülke genelinde dengeli dağılımını sağlamanın temel amaç olduğu, *Her İlde Bir Üniversite Projesi*'nin motive edici unsurlarından birisi de kentin ekonomik yapısına yapacağı olumlu katkılarla yerel kalkınmayı sağlamaktır. Özellikle sanayileşmenin gelişmediği nüfusu düşük olan illerde, mevcut nüfus, ticareti geliştirmeye yetecek ölçüğe ulaşmadığından, söz konusu illerde yüksek gelir düzeyi bir türlü yakalanamamaktadır. Bu yönüyle üniversiteler, bir yandan dışsallıklar yoluyla ekonomik ve sosyal gelişmeyi sağlarken, diğer yandan toplam talebi/toplam harcamaları yükselterek bulunduğu ili kalkındıran bir kamu yatırımı şeklinde görülmelidir.

Özel sektör yatırımlarının kazanç amaçlı olduğu dikkate alındığında kamu yatırımları, bütün kalkınma planlarında vurgulandığı gibi bölgeler arası dengesizliği azaltmanın bir aracı olarak görülmektedir. Kamu ekonomisi tarafından gerçekleştirilen fiziki ve beşeri sermaye yatırımlarıyla gelir yeniden dağıtılmakta, kamu kaynaklarının ülke genelinde dengeli dağılımı amaçlanmaktadır. Bu nedenle ekonomi politikaları farklı olsa da her dönemde kamu politikalarının temel amacı olan azami sosyal fayda ilkesinin gereği olarak bölgesel gelir dağılımında

adaletin sağlanması mümkün olmakta ve milli gelir seviyesi aynı kalsa bile kişisel refah artmaktadır.

Bir ülkede ekonominin üretim gücünü temsil eden milli gelir, sektörler itibariyle incelendiğinde tarım, sanayi ve hizmetler sektörü olmak üzere üç ana başlık altında incelenmektedir. Ülkelerin gelişmişlik seviyesine bağlı olarak; başlangıçta tarım sektörü gelişirken, zamanla bu sektörden sanayi sektörüne ve oradan da hizmetler sektörüne geçiş söz konusudur. Bu yüzden sektörlerin milli gelirden aldığı paylar aynı zamanda o ülkenin ya da bölgenin gelişmişlik düzeyini de göstermektedir.

Hızlı nüfus artışının ortaya çıkardığı konut ihtiyacı, köylerden şehirlere yapılan göçler, son dönemlerde sıkça tartışılan kentsel dönüşüm çabaları ve hanehalkı için önemli bir birikim aracı olması nedeniyle konut sektörü, sürekli olarak gündemde kalmakta ve her dönemde güncelliğini korumaktadır.

Üniversitelerin kurulmasıyla kent nüfusunda meydana gelen artış, yoğun bir konut talebi sorununu gündeme getirmekte, bu soruna yönelik çözüm arayışları, kentteki küçük ve orta ölçekli işletmeleri harekete geçirerek, kalkınmanın mekânsal yönünü öne çıkarıp kentin ekonomik büyüme sürecini hızlandırmaktadır. Öte yandan kent nüfusundaki ekonomik, sosyal ve demografik değişimler, bölgede inşa edilecek konutların sayısını ve niteliğini de değiştirerek konut üretimini teşvik edecektir.

Bartın Üniversitesi'nin Bartın İl'i konut piyasasına olan etkisini ortaya koymayı amaçlayan bu çalışmada, birçok alt sektörle bağlantısı yüzünden heterojen bir yapıya sahip konut piyasasında bir dengenin oluşmadığı, bu dengenin konut talebi lehine bozulduğu, bu yüzden konut piyasasında ortaya çıkan talep fazlasının konut kiralalarının yükseldiği

görülmüştür. Bu bağlamda, çalışmanın ilerleyen bölümlerinde detaylandırıldığı gibi; başta öğrenciler olmak üzere, artan nüfustan kaynaklanan ilâve konut ihtiyacına çözüm bulmak amacıyla, Bartın genelinde farklı kesimlerin farklı çözüm yolları ürettiği gözlenmiştir. Bu noktada diğer şehirlerin, üniversitelerin ve başka illerde benzer sorunları yaşayan kesimlerin alternatif uygulamaları incelenmiş ve Bartın İli için uygulanabilirliği üzerinde durulmuştur.

Bartın Üniversitesi'ne kayıt yaptıran öğrencilerin sayısında her yıl artış olmakta ve ortalama yıllık artış oranı %25 civarında gerçekleşmektedir. Dolayısıyla, halen 10.000 civarında gerçekleşen öğrenci sayısı İl'de, yüksek düzeyde bir yeni konut ihtiyacı ortaya çıkarmıştır. Mevcut durumda öğrencilerin barınma ihtiyacının % 12,62'lik kısmı Türkiye ortalamasının çok altındaki bir oranla Kredi ve Yurtlar Kurumu'na (KYK/YURTKUR) bağlı yurtlar tarafından karşılanmaktadır. Öğrencilerin % 42,5'lük kısmının ihtiyacının ise, kentteki özel yurt ve pansiyonlar tarafından karşılandığı tespit edilmiştir. Böyle bir ortamda, hâlihazırdaki barınma yerlerinin öğrenci konut talebini karşılamakta yetersiz kaldığı görülmektedir. Dolayısıyla üniversitenin büyüme trendinin artarak devam etmesi Bartın İli'nde konut talebini hızlandırmış, bunun sonucu olarak, özellikle kent merkezinde konut fiyatlarında ve kiralalarında artış kaydedilmiştir.

Çalışma üç bölümden oluşmaktadır.

Birinci bölümde, konut sektörünün ekonomideki yeri ve önemine vurgu yapılarak, konut sektörünün yapısal sorunları tartışılmakta, konut sektörünün diğer sektörlerle ilişkisi ortaya konulmaktadır.

İkinci bölümde, Bartın İli'nin demografik özellikleri, coğrafi durumu ve sosyo-ekonomik yapısı gibi temel bilgiler verilmektedir.

Üçüncü ve son bölümde ise Bartın İli'nde konut piyasasının mevcut durumu, geleceğe ait beklentiler ve Bartın Üniversitesi'nin Bartın İli konut piyasasına olan etkisi ortaya konularak üniversite öğrencilerinin barınma sorunları ele alınmakta ve araştırmanın sonuçlarına uygun olarak, elde edilen bulgulardan hareketle, yerel paydaşlara çözüm önerileri sunulmaktadır.

ARAŞTIRMANIN AMACI

Bu çalışmanın amacı Bartın Üniversitesi'nin Bartın İli Konut Piyasasına etkilerini ortaya koymak ve araştırmada elde edilen bulgulara göre çözüm önerileri sunmaktır.

ARAŞTIRMANIN YÖNTEMİ

Araştırma konusunun çok yönlülüğü dolayısıyla, mevcut durumun ortaya konmasında literatür tarama yöntemi kullanılmıştır. Araştırma konusuyla ilgili kaynakların ve bunları temsil eden sayısal veriler arasındaki ilişkilerin ortaya konmasında ekonometrik-istatistik analiz yöntemi olarak, zaman serisi analizi ve korelasyon yönteminden faydalanılmıştır. Ayrıca, genel istatistik veriler daha çok TÜİK verilerinden sağlanırken, Bartın İli'ndeki konut piyasasına ilişkin veriler, Bartın İli'ndeki konut yapımını üstlenen firmalardan, bölge illerdeki üniversitelerin sorunun çözümüne ilişkin uygulamaları hakkındaki bilgiler ise ilgili üniversitelerden sağlanmıştır. Öğrenci yurtları ile ilgili veriler ise yüz yüze anket yöntemi kullanılarak elde edilmiştir.

1.EKONOMİDE KONUT SEKTÖRÜNÜN YERİ VE ÖNEMİ

Günümüzde konut, mevcut toplumsal sistemin en temel sorunlarından biridir. Konut sorunu, merkezi yönetim, yerel yönetim, özel sektör ve konut sakinlerinin tümünü ilgilendiren ve bütün bu aktörler için geçerli olan bir olgudur. Konut, hane halkının tek veya bir arada bulunduğu sosyal birim olmanın yanında yaşamın bütünlüğü açısından gerekli olan fiziksel bir birimdir. Ayrıca birey ve/veya ailelerin, toplumun diğer kesimleri ile ilişkilerinde önemli bir parçasını oluşturan ve toplumsal ilişkilerin yeniden üretildiği bir birim olmasının yanında kentleşme politikalarının uygulamasının önemli bir parçası olan idari bir birimdir. Nihayetinde konut, üretim, tüketim ve yatırım aracı olması bakımından ekonomik, konut sakinlerine yasal güvenlik sağlaması bakımından hukuki bir birim olarak tanımlanmaktadır (İMO, 2011).

Konut üretimi, her şeyden önce artan kentleşme ve nüfus artış hızı ile birlikte barınma gibi temel bir ihtiyacı karşıladığından bu sektöre yapılan yatırımlar, pozitif dışsallıklar yoluyla konut sektörüne girdi sağlayan diğer sektörlerin de doğrudan ve dolaylı olarak gelişmesine neden olmaktadır. Özellikle düşük ve orta gelirli insanların konutun mülkiyetine sahip olmaları zorlaşırken, hane halkı büyüklüğünün giderek azalması yeni konut ihtiyacını artırıp, konutlara olan talebin artmasına, artan talebin satın alma yerine kiralamaya yöneleceği beklenmektedir. Bu durum mevcut üreticilerle birlikte potansiyel konut üreticilerinin yatırım eğiliminin artmasına neden olacaktır.

Konut harcamalarının çarpan etkisinin yüksek olması, bu sektördeki harcamalarda ortaya çıkan bir artışın, beyaz eşya, mobilya ve ev tekstili gibi konut ile ilgili mallara olan talebin de artmasına yol açmakta ve diğer sektörlerin gelişmesine olumlu bir ivme

kazandırmaktadır. Konut sektörünün büyük ölçüde yerli sermayeye dayanması, yüksek katma değer yaratması, emek yoğun bir sektör olması nedeniyle istihdam potansiyelinin büyüklüğü, başta imalat olmak üzere diğer sektörlerle sıkı bir girdi-çıkı ilişkisi içerisinde olması nedeniyle öncü bir sektör konumundadır (Öztürk ve Fitöz, 2009: 23).

Konut sektörü, diğer sektörlerin gelişmesine katkı sağlamakta, ekonomide katma değer oluşturmakta ve istihdam potansiyeli açısından diğer sanayi dallarını da uyaran dinamik bir sektör görevi üstlenmektedir. Makroekonomik değişimlere karşı duyarlı bir yapıya sahip olan konut sektörü, diğer sektörlerdeki gelişmeleri etkilerken kendisi de bu sektörlerdeki gelişmelerden etkilenmektedir. Konut yatırımlarının bu özelliğinden dolayı konjonktür dönemlerinde bu sektör bir politika aracı olarak kullanılmaktadır.

1929 Büyük Buhranından sonra dünyanın yaşadığı en büyük kriz olan ve 2007 yılında ABD’de konut piyasasında başlayıp diğer ülkelere yayılan Küresel Finansal Krizde, bu piyasada ortaya çıkan olumsuzlukların reel ve finansal piyasalardaki yansımalarını görmek mümkündür. Mevcut ekonomik konjonktürde, alınan bütün parasal ve mali önlemler bu krizi aşmada yetersiz kalmış, başlangıçta konut piyasasında ortaya çıkan olumsuzluklar dünya ekonomisinde resesyona yol açarak küresel krize dönüşmüştür. Geline nokta krizin etkilerinin henüz ortadan kalkıp-kalmadığı tartışma konusu olmuştur.

Küresel ekonomik kriz, Türkiye ekonomisini de olumsuz etkilemiş, bu olumsuz etkilerin başında daha önceki yıllarda yüksek oranda seyreden büyüme oranlarının düşmesine neden olmuştur. Büyüme oranlarındaki düşme ise başta konut sektörü olmak üzere ticaret ve imalat sanayi sektörlerinde daralmayla sonuçlanmış; ekonomik aktivitenin düşmesine neden olmuştur.

Küresel ekonomik krizin etkisi ile hem uluslararası piyasalarda hem de ulusal piyasalarda konut fiyatlarında meydana gelen dalgalanmalar, konut piyasasındaki istikrarın önemini ortaya koymuştur. Konut piyasasının hem doğrudan, hem de dolaylı olarak finansal istikrarı etkilemesi konut piyasasının takibini zorunlu kılmıştır (Kaya, 2012: XII).

Konut fiyatlarının ekonomik aktiviteyi etkileme gücü farklı kanallardan ortaya çıkmaktadır. Kredi kısıtlarının bulunduğu bir ekonomide, konut eğer bir teminat olarak kullanılıyor ise, konut fiyatındaki değişiklikler krediye erişimi etkileyebilmektedir. Bu bağlamda konut fiyatlarının ekonomik dalgalanmalardan etkilendiğini söylemek mümkündür. Örneğin Lacoviello (2004), konut fiyatlarının kredi kısıtı yoluyla tüketimi etkilediğini; Chen, Chen ve Chou (2010) ise dayanıklı tüketim mallarının konut fiyatlarındaki değişimlerden belirgin bir biçimde etkilendiğini ortaya koymuştur (Kılınç ve Tunç, 2013: 3).

Konut temininde yararlanılan en önemli kaynak banka kredileridir. Gelişmiş ülkelerde konut kredileri toplam kredi büyüklüğü içinde önemli bir paya sahiptir. Türkiye’de de 2000’li yılların başlarından itibaren konut kredileri hızla artmaya başlamış ve genel ekonomik gelişmelere bağlı olarak aynı süreçte toplam kredi hacmi içindeki payları da artmıştır. Bu bağlamda, konut sektörüne bağlı kredi piyasasında doğrudan bir aşırı borçlanma olup olmadığı da ekonomik politikalar açısından önem arz etmektedir. Öte yandan konut, hane halkının en büyük varlık kalemlerinden birisini oluşturduğundan konut fiyatlarındaki dalgalanmalar hane halkının zenginliği, tüketim ve tasarrufları üzerinde de etkili olabilmektedir (Kılınç ve Tunç, 2013: 3).

Türkiye’de konut kredileri hızlı bir gelişim göstermektedir. Türkiye Bankalar Birliği’nin verilerine göre 2002 yılında toplam kredi hacminin % 2’sini oluşturan konut kredileri, 2003 yılından itibaren artış

göstermiş ve 2011 yılında % 10.9'a yükselerek milli gelirin % 5.76'lık kısmını oluşturmuştur. 2011 yılı itibariyle Türkiye genelinde kullanılan konut kredileri büyüklüğü 74.59 milyar TL olup, kullanılan konut kredisi sayısı 1.36 milyon TL, kullanılan konut kredilerinin ortalama büyüklüğü 54.845 TL olarak gerçekleşmiştir.

Gelecek dönemde hane halkının kredi kullanım kapasitesine ve ekonomik büyüme senaryolarına bağlı olarak bu sektördeki kredilerin artacağı beklenmektedir.

2.TÜRKİYE'DE KONUT SEKTÖRÜNÜN YAPISI VE SORUNLARI

Hızlı nüfus artışı, köylerden kentlere yapılan göçler, deprem riski, imar planlarındaki değişimler ve kentsel dönüşüm ihtiyacı konut sektörünün sürekli bir biçimde gündemde kalmasına neden olmaktadır. Özellikle kırsaldan kentlere doğru ortaya çıkan göç olgusu, yasal olmayan yapılaşmaya neden olduğundan konut sorunu her dönemde güncelliğini korumaktadır (Yükseler, 2009:4).

Geçmiş dönemlerde uygulanan politikalar konut sektöründeki yapısal sorunları çözememiş, standartlara uygun olmayan yapılar inşa edilmiş ve etkin bir konut finansman sistemi kurulamamıştır. 1999 Marmara Depremi'nden sonra yapı denetimi, bina kalitesi ve çevre düzenlenmesine önem verilmeye başlanmış, 2007 yılında Mortgage Finansman Sistemine ilişkin yasal düzenlemeler yürürlüğe konulmuştur (Yükseler, 2009:4).

Konut sektörü, inşaat sektörü içerisinde yer alan ve bu sektörün en önemli kalemini oluşturan bir sektördür. Türkiye'de ekonomi politikalarında yapısal değişimin yaşandığı 1980'li yıllardan sonra ciddi gelişme gösteren inşaat sektörünün 1988'den sonraki dış finansal

liberalleşme sürecinden sonra faizlerin yükselmesi, bir yandan yatırım maliyetlerini arttırarak sektördeki talebi düşürmüş, diğer yandan spekülâtif kazançları daha cazip hale getirmiştir. 1993-2003 döneminde Türkiye Ekonomisi % 26 oranında büyürken, inşaat sektörü kamu sektörünün yatırımlardaki payının azalmasıyla birlikte % 22 oranında daralmıştır. 2011 yılında inşaat sektörünün GSMH içindeki payı % 5,9 olup bu sektör son yıllarda sabit sermaye yatırımları içerisinde birinci sırada yer almaktadır (Anadolu Üniversitesi Komisyonu, 2013: 173). Diğer yandan sabit sermaye yatırımlarının bileşimi incelendiğinde kamu yatırımlarının enerji ve alt yapı yatırımlarında; özel sektörün ise konut yatırımlarında yoğunlaştığı görülmektedir.

Türkiye'de konut 'nasıl olsa değeri artar' düşüncesiyle, halen önemli bir yatırım aracı olmayı sürdürmektedir. Türkiye'de altın ve gayrimenkul, yatırımcıların birinci ve ikinci sıradaki yatırım araçlarıdır. Altın ve gayrimenkul getirilerinden öte en güvenilir yatırım araçları olarak da görülmektedir. Hane halklarının bu kuvvetli yatırım eğiliminin önümüzdeki orta ve uzun vadede de önemini koruyacağı öngörülmektedir. Özellikle diğer yatırım araçlarındaki belirsizlikler ve dalgalanmalar ile yatırım gelirlerinin sınırlı kalması nedeniyle, konutun bir yatırım aracı olarak talep görmeye devam edeceği öngörülmektedir (2023 Vizyonunda Gayrimenkul Sektörü, 2012: 43).

Yılda ortalama 500 bin konuta ihtiyaç olduğu tahmin edilen Türkiye'de, konut piyasasının büyüme potansiyelinin altında yatan önemli etkenler şu şekilde sıralanabilir (Türkiye Gayrimenkul Sektörü Raporu, 2010:3):

- Çok sayıda düşük kaliteli evin yerine yenilerinin inşa edilmesi ya da bu evlerin yıkılması beklenmektedir. Bu durum mesken arzı üzerinde baskı yapmaktadır.

- İpotekli konut kredisi sistemi kısa süre önce Türkiye’de kullanılmaya başlanmıştır. Bu sistem önemli bir büyüme potansiyeli taşımaktadır.

- Yeterince gelişmemiş perakende pazarı perakende emlak piyasasında önemli bir büyüme potansiyeline işaret etmektedir.

- Türkiye’de konut sorunu nicelik yönüyle ele alındığından sağlıksız yapılanma yaygın bir hale gelmiş (Sarı, 2007: 36), yasa dışı olarak inşa edilen bu tür konutların yıkılacak olması konut arzının doğrudan azalmasına neden olmaktadır. Ancak, TOKİ’nin ve diğer büyük özel sektör firmalarının son yıllarda yoğun bir şekilde yaptığı konut yatırımları Türkiye’de konut sayısının hem nicel ve hem de nitel olarak etkilemeye başlamıştır. Nitekim Tablo2.1’de görüldüğü üzere, yeni imar kanunlarına uygun olarak yapılan 2000-2011 yıllarından konutların yaklaşık 2000 yılındaki konut stokunun % 30’u düzeyinde gerçekleşmesi ve yeni Kentsel Dönüşüm Programlarının da devreye girmesi sonucunda önemli bir gelişmeyi birlikte getirmiştir.

Tablo 2.1 Türkiye’de 2000-2011 Yılları Arasında Konut Stokundaki Gelişmeler

2000 Yılı Konut Stoku (Daire)	13.597.676
2000-2011 Alınan Ve Tamamlanan Ruhsat Sayısı (Daire)	4.431.128
Kullanımdan Çıkan Konut Sayısı (Daire)	-215.000
Kaçak Yapılaşma (Daire)	250.000
2011 Yılı Konut Stoku	18.063.800

Kaynak: 2023 Vizyonunda Gayrimenkul Sektörü, 2012: 14

Konut piyasasında bir konutun fiyatı, konut arz ve talep dengesi tarafından belirlenmektedir. Kısa dönemde, konut arzı neredeyse sabit olduğundan konut fiyatlarını belirleyen temel değişken konut talebindeki

artış ya da azalışlar olmaktadır. Dolayısıyla kısa dönemde konuta olan talebin artması konut fiyatlarını arttırıcı, talebin azalması ise azaltıcı yönde etki etmektedir (Kaya, 2012: 150).

Türkiye’de konut stokuna ilişkin resmi güncel veriler bulunmamaktadır. En son bina sayımı ile elde edilen konut stoku verileri 2000 yılına aittir. Bu nedenle 2011 yılı için konut stoku verilerine yönelik çeşitli varsayımlar ve gerçekleşme rakamları kullanılarak öngörülerde bulunmaktadır. 2000 yılında yapılan TÜİK bina sayımı ile Türkiye’de konut stoku 16.235.830, kentlerdeki konutların oranı yüzde 83.75 ve sayısı 13.597.676 olarak ölçülmüştür. 2000 yılında kentsel alandaki konutların yüzde 63’ünü oluşturan 8.566.428 daire yapı ruhsatına, sadece yüzde 33’nü oluşturan 4.524.170 daire ise yapı kullanım iznine sahiptir (2023 Vizyonunda Gayrimenkul Sektörü, 2012: 37).

2.1 Hanehalkı Tüketim Harcamalarında Konut Sektörünün Payı

Hanehalkı¹ Tüketim Harcamaları Anketi, hanehalklarının tüketim harcaması yapılarını, sosyo-ekonomik gruplar ile kırsal, kent ve bölgelere göre ortaya çıkaran bir araştırmadır. Bu anketlerdeki bulgulardan hareketle birçok önemli değerlendirme yapılır. TÜFE endeksinde

¹ Makroekonomide dört temel sektör sektörü oluşturan ana gruplardan biri hanehalkıdır. Hane halkı, firmalarla birlikte özel sektörü oluşturmaktadır. Aralarında akrabalık bağı olsun ya da olmasın aynı konutta ya da aynı konutun bir bölümünde yaşayan, temel ihtiyaçlarını birlikte karşılayan hanehalkı hizmet ve yönetimine katılan bir veya daha fazla kişinin oluşturduğu topluluk olup günlük hayattaki konuşmalarda karşılığı ev halkı ya da kısaca evdir. Türkiye’de hanehalkı sayısı 19. 842. 850 olup ortalama hanehalkı büyüklüğü ise 3,7’dir. Ortalama hanehalkı büyüklüğü illere göre incelendiğinde, 2012 yılında ortalama hanehalkı büyüklüğünün en yüksek olduğu il, 7,9 kişi ile Şırnak’tır. Şırnak ilini 7,4 kişi ile Hakkari; 6,6 ile Muş; 6,5 ile Siirt ve 6,4 ile Van illeri izlemektedir. Ortalama hanehalkı büyüklüğünün en düşük olduğu il ise 2,8 kişi ile Çanakkale’dir. Çanakkale ilini 2,9 kişi ile Balıkesir ve Eskişehir, 3 kişi ile Burdur ve Muğla izlemektedir (TÜİK, 13 Mayıs, 2013) Makroekonominin diğer sektörleri ise devlet ve dış alemdir.

kullanılacak maddelerin seçimi ve bunların ağırlıklarının belirlenmesi bu anketten çıkan verilerle yapılır. Hanelerin tüketim kalıplarında zaman içinde ortaya çıkan değişiklikler bu anket aracılığıyla izlenir. Milli gelir hesaplamalarında özel nihai tüketim harcamaları tahminlerinde bu anket sonuçları kullanılır (Eğilmez, 2012).

Hanehalkının temel gelir kaynağına göre tüketim harcamalarının dağılımı incelendiğinde; temel gelir kaynağı maaş, ücret ve yevmiye geliri olan hanehalkları % 24,8 ile en yüksek payı konut harcamalarına; en düşük payı ise % 1,7 ile sağlık harcamalarına ayırmışlardır. Temel gelir kaynağı müteşebbis geliri olan hanehalklarının harcamaları içinde en yüksek payı % 23,1 ile gıda harcamaları alırken, en düşük payı % 2 ile sağlık harcamaları almaktadır (TÜİK, Haber Bülteni, 2012).

2002 - 2010 yılları hanehalkı bütçe anketi sonuçlarına göre hanehalkı tüketim harcamaları türlerine göre yapılan sınıflandırmada, oniki alt kalemden gıda ve alkolsüz içecekler, konut ve kira ile ulaştırmaya yapılan harcamaların, toplam hanehalkı harcamalarının ortalama % 64,2'sini oluşturmaktadır. Yıllar itibariyle TÜFE hesaplamasında ortalama olarak en yüksek ağırlığa sahip olan gıda ve alkolsüz içecekler için yapılan harcamaların azalan, ulaştırma için yapılan harcamalar ise artan bir eğilim göstermektedir (Kaya, 2012: 20).

Tablo 2.2 Tüketici Fiyatları Endeksi 2010-2012 Yılları Ana Grup ve Madde Ağırlıkları*

Ana Harcama Grupları	Madde Ağırlıkları/Yıllar		
	2010	2011	2012
Gıda ve alkolsüz içecekler	27.6	26.8	26.2
Alkollü içecek, sigara ve tütün	5.3	5.9	5.2
Giyim ve ayakkabı	7.3	7.2	6.9
Konut ve kira	16.8	16.5	16.4
Ev eşyası	6.8	6.9	7.5
Sağlık	2.6	2.4	2.3
Ulaştırma	13,9	15.2	16.7
Haberleşme	4.9	4.6	4.6
Kültür, eğlence	2.8	2.7	3.0
Eğitim hizmetleri	2.5	2.3	2.2
Otel, lokanta, pastane	5.5	5.9	5.6
Çeşitli mal ve hizmetler	4.0	3.6	3.4

Kaynak: TÜİK, 2012; Kaya, 2012: 18

*Baz yıl olarak 2003 yılı 100 olarak alınmıştır.

2011 yılı Hanehalkı Tüketim Harcamaları araştırmasından elde edilen sonuçlara göre Türkiye genelinde hanehalklarının tüketim amaçlı yaptığı harcamalar içinde en yüksek payı % 25,8 oranıyla konut ve kira harcamaları alırken, harcamaların % 20,7'si gıda ve alkolsüz içeceklerden oluşmaktadır. Türkiye genelinde yapılan harcamalar içinde sağlık harcamalarına % 1,9 ve eğitim hizmetleri harcamalarına ise % 2 oranında pay ayrılmıştır (TÜİK, Haber Bülteni, 2012). Bu verilere göre ortalama bir ailenin eline geçen her 100 TL'nin 25,8 TL'lik bölümünü kira ve konut harcamasına, 20,7 TL'sini gıda ve alkolsüz içeceklere, 17,2 TL'sini

ise ulaştırma giderlerine harcamaktadır. Hanehalkının her 100 TL'den ev eşyasına ayırdığı miktar 6,4 TL, giyim ve ayakkabıya ayırdığı miktar 5,2 TL, eğitim hizmetleri için harcadığı para 2 TL, sağlık harcamasına ayırdığı tutar ise 1,9 TL'dir (Eğilmez, 2012).

2.2 Devletin ve Özel Sektörün Konut Sektöründeki Payı

Ülkemizde nüfustaki hızlı artış, kırsaldan kente yoğun göç hareketi, yoksulluk, işsizlik gibi sorunlar konut problemlerinin artmasına da etki etmektedir. İnsanların konut sorunlarının çözülmesiyle yaşam standartlarının iyileşmesi yönünde adım atılmış olunacaktır.

Türkiye'de tüm sektörler içinde inşaat sektörü payı oldukça büyüktür. İnşaat sektöründe ise işlem hacmi olarak en büyük kısmını konut inşaatı oluşturmaktadır (Ruşen, 2013:8).

Ülkemizde konut arzı büyük oranda piyasa talebince oluşmakla beraber Kalkınma Bakanlığı eski adıyla Devlet Planlama Teşkilatı (DPT) tarafından hazırlanan beş yıllık kalkınma planlarında konut sorununun çözümü için hedefler de yer almaktadır. Genel olarak bu hedefler; herkes için yeterli konut sağlanması bu amaçla kamunun kısıtlı olan kaynaklarının altyapılı arsa üretimine yönlendirilmesi, çarpık kentleşme ve yapılaşmanın önlenmesi, yapı güvenliğinin sağlanması, afetlerin olumsuz etkilerinin en aza indirilmesi için yapı ve çevre standartları uygulanması/denetlenmesi ve alt-orta gelir grubuna dönük konut finansmanı için modeller geliştirilmesidir (Okşak, 2011:83). Bu hedefler kapsamında Ülkemizde devletin konutla ilgili tek yetkili kurumu olan TOKİ'nin konut sorununun çözümü ile ilgili yaptığı çalışmalar mevcuttur (Ruşen, 2013:9).

TOKİ'nin uzun vadeli stratejisi, alt ve orta gelir grubuna yönelik sosyal konutlar ile gerekli hizmet birimlerini altyapılarını da tamamlayarak sunmaktır. Ülke genelinde, konut ihtiyacının en acil çözüm beklediği alanları belirlemek üzere araştırma yöntemleri uygulayan TOKİ, toplu konut yatırımları için uzun vadeli bir eylem planı geliştirmiştir. Bu kapsamda, son yedi yıllık dönemde, özellikle yoksulluğun da etkisiyle özel sektör yatırımlarının azaldığı Doğu ve Güney Doğu Anadolu bölgelerine odaklanmıştır. Türkiye'de 2000'li yıllarla birlikte geniş çapta bir toplu konut üretim sürecinin başlatıldığı ve getirilen yeni yasal düzenlemelerle Toplu Konut İdaresi (TOKİ)'nin faaliyet alanının önemli ölçüde genişletildiği görülmektedir. 2014 yılında TOKİ Türkiye genelinde 625.625 konut rakamına ulaşmıştır. Bu rakam 100 bin nüfuslu 23 şehir anlamına gelmektedir. TOKİ'nin ürettiği konutların 528.503'ü (85.52) sosyal konut niteliğinde olup, satılan konut sayısı 507.991'dir. 2014 yılında TOKİ'nin yerel yönetimlerle müştereken başlattığımız büyük kapsamlı kentsel yenileme programı kapsamında 330 projede toplam 286.817 konutluk gecekondü dönüşüm çalışmaları projelendirilmiştir. 200 farklı bölgede 103.864 konutluk ihale çalışmaları yapılmış olup, ihalesi tamamlanan 182 projede 90.403 konut başlatılmış ve 126 bölgede 55.197 konutun inşaatı tamamlanarak hak sahiplerine teslim edilmiştir (TOKİ, 2014).

TOKİ ülke geneline yayılmış çok sayıda yerel alt kuruluş sayesinde hizmet vermektedir. TOKİ'nin kentsel dönüşüm amaçlı faaliyetlerinin ön plana çıktığı şehirlerden birisi de Bartın'dır. Bartın'da TOKİ'nin inşa ettiği 890 konut bulunmaktadır. Bu konutların 492 tanesi 1. etap, 206 tanesi 2. etaptır. 192'si ise Merkez Dalıca'da bulunmaktadır. 1. etap konutlarının 192 tanesi 2+1 ve 1+1; 300 tanesi ise 3+1'dir. 2. etap konutları ise 3+1'dir (TOKİ, 2014).

Bununla beraber Bartın'da il müdürlüklerine ait lojmanlarda yer almaktadır. Bu lojmanların toplam sayısı 437 dairedir. 437 dairelik lojmanların, 235 dairelik bölümü Emniyet Müdürlüğü'ne, 20 dairelik bölümü Milli Eğitim Müdürlüğü'ne ait olmakla birlikte Türk Silahlı Kuvvetlerine ait çok sayıda lojman bulunmaktadır. Ayrıca Bartın Üniversitesi'ne ait 71 dairelik lojman bulunmaktadır (Bartın Milli Emlak Müdürlüğü, 2014).

Orta ve düşük gelir grubu için sosyal konut projelerine imza atan kamu sektörünün tüm sektör içindeki payı, 2005 yılında %10,1 iken özel sektörün payı % 87,2'dir. Türkiye'de konut yatırımlarının tüm yatırımlar içindeki % 15-30 arasında değişmektedir. Türkiye'de konut stoku üretim değerinin 2010 yılında 420 milyar dolara, 2015 yılında ise 502 milyar dolara ulaşması beklenmektedir (Atabay, 2010:35).

Bu yatırımlar içerisindeki kamu sektörünün payı ise Toplu Konut İdaresi Başkanlığı tarafından yapılan bir araştırmaya göre, kamu sektörü 2005 yılında artış göstermesine rağmen tüm sektör içinde payı azalarak yarı yarıya düşmüştür. Özel sektör ise konut piyasasında kriz dönemleri dışında düzenli olarak payını arttırmıştır. 2006 yılında 494.155 daire için ruhsat almıştır. Bu rakam kamu sektöründe 26.752 daire olarak gerçekleşmiştir. TOKİ'nin araştırmasına göre, 2005 yılında kamu sektörü 55.277 daire için ruhsat alırken, özel sektör 455.215 yeni daire için ruhsat başvurusunda bulunmuştur. Araştırmada değinilen bir başka konu ise; 2003 yılına kadar düşme eğilimi gösteren kooperatifler de artış göstermiştir (Bayraktar, 2009).

2005 yılında 34.844 konut için ruhsat alan ve toplam konut üretimi içindeki payı % 6,4 olan kooperatifler 2006 yılında konut sayısını 45.767'e, pazardaki payını ise % 8,1'e çıkarmıştır. Günümüzde hem arzın hem de talebin önemli artış gösterdiği konut sektöründe, özel yatırımcılar

hızla paylarını arttırarak kamunun yirmi katı konut yapar hale geldiği söylenmektedir (Atabay, 2010:36).

3. BARTIN ÜNİVERSİTESİ'NİN BARTIN KONUT PİYASASINA ETKİLERİ

3.1. Bartın Üniversitesi İle İlgili Genel Bilgiler

Bartın Üniversitesi 22 Mayıs 2008 tarih ve 5765 sayılı kanun ile kurulmuştur. Bünyesindeki Bartın Orman Fakültesi, İktisadî ve İdarî Bilimler Fakültesi, Mühendislik Fakültesi olmak üzere üç fakülte, Beden Eğitimi ve Spor Yüksekokulu, Bartın Meslek Yüksekokulu, Bartın Sağlık Hizmetleri Meslek Yüksekokulu olmak üzere üç yüksekokul ve Sosyal Bilimler Enstitüsü ile Fen Bilimleri Enstitüsü ile eğitim faaliyetine başlamıştır. 2010 yılında Eğitim Fakültesi ve Edebiyat Fakültesi, 2011 yılında Fen Fakültesi, 2012 yılında ise Eğitim Bilimleri Enstitüsü ve İslami İlimler Fakültesi kurulmuştur (Bartın Üniversitesi Stratejik Plan, 17).

Tablo 3.1 Bartın Üniversitesi Öğrenci ve Personel Sayıları

BİRİM ADI	Öğrenci Sayısı			Akademik	İdari
	Kız	Erkek	Toplam	Personel	Personel
Orman Fakültesi	389	639	1028	67	15
İktisadi ve İdari Bilimler Fakültesi	931	888	1819	52	10
Mühendislik Fakültesi	301	1001	1302	67	9
Edebiyat Fakültesi	235	163	398	31	5
Eğitim Fakültesi	179	101	280	33	5
Fen Fakültesi	69	30	99	17	4
İslami İlimler Fakültesi	41	33	74	5	0
Bartın Meslek Yüksekokulu	632	1148	1780	41	14
Beden Eğitimi ve Spor Yüksekokulu	84	153	237	10	5
Sağlık Hizmetleri Meslek Yüksekokulu	17	8	25	12	4
Sosyal Bilimler Enstitüsü	18	30	48	0	4
Fen Bilimleri Enstitüsü	60	108	168	0	5
Eğitim Bilimleri Enstitüsü	9	6	15	0	0
Rektörlük	0	0	0	22	113
TOPLAM	2965	4308	7273	357	193

Kaynak: Bartın Üniversitesi Strateji Dairesi Başkanlığı, 2013

2012-2013 eğitim öğretim yılında Bartın Üniversitesi'nde 357'si akademik, 193'ü idari personel olmak üzere 550 personel bulunmaktadır. Bu eğitim öğretim yılında tüm fakülte, meslek yüksekokulu, yüksekokul ve enstitüler dahil olmak üzere, üniversitede toplam 7.273 öğrenci eğitim görmektedir.

Bartın Üniversitesi kuruluşundan bu yana, hem kendi içinde gelişimini sürdürmekte hem de Bartın İli'nin ekonomik, sosyal, kültürel gelişimine katkıda bulunmaktadır.

İlin 2030 yılına kadar toplam istihdamına katkısı için yapılan projeksiyona göre Bartın Üniversitesi'nin dolaylı, doğrudan ve uyarılmış istihdam katkısı irdelendiğinde; Üniversite'nin toplam istihdam etkisi 2014 yılı için 5.865 kişi, 2019 yılı için 6.041 kişi, 2024 yılı için 7.017, 2030 yılı için 8.690 kişi olacaktır (Ceyhan ve Güney, 2012:203).

Üniversite'nin İl'in toplam yatırımına etkisi irdelendiğinde, 2010 yılı reel değerleri itibariyle yapılan projeksiyona göre 2014 yılı için 144.132.064 TL, 2019 yılı için 52.313.272 TL, 2024 yılı için 9.995.901TL, 2030 yılı için 106.819.509 TL olarak tahmin edilmiştir (Ceyhan ve Güney, 2012:204).

Üniversitenin stratejik hedef planına göre yapılan gelir projeksiyonunun öngörülerinde; 2014 yılında dolaysız, dolaylı ve uyarılmış gelir etkisinin toplamı itibariyle 2010 yılı reel değeri ile yaklaşık 250 Milyon Lira, 2024 yılında 303 Milyon Lira, 2030 yılında ise 400 Milyon Lira gibi önemli düzeyde İl'in GSYİH'sine ekonomik katkı sağlayacağı hesaplanmıştır (Ceyhan ve Güney, 2011:200).

Üniversite'nin, Bartın İli'nin nüfus artışına olumlu etkileri olduğu bir gerçektir. Şöyle ki: 1990-2008 yılları arasında % 9,94'lük nüfus azalışı yaşandığı düşünülecek olursa; üniversite, hem istihdam ettiği personeliyle hem de öğrenci sayısı ile nüfusu hızla arttırmıştır (Ceyhan ve Güney, 2011:204). 2012 verilerine göre, Bartın İli merkez ilçe nüfusu (merkeze bağlı köyler dâhil) 143.262 kişiye ulaşmıştır. Yaş ortalaması bakımından en yaşlı iller arasında yer alan Bartın İli'nin, Üniversite'nin genç nüfusuyla birlikte yaş ortalaması gençleşmektedir. Ayrıca Üniversite'nin sağladığı sosyal yapı ve iş imkânlarının artması nedeniyle Bartın İli göç veren değil göç alan bir il konumuna gelmiştir.

Bartın Üniversitesi'nin 2013-2017 Stratejik Planına göre akademik personel sayısında yıllık % 20'lik artış, idari personel sayısının

da hızla artması hedeflenmiştir. Lisansüstü eğitim programlarına giren ve mezun olan öğrenci sayısındaki artış oranı % 50 olarak belirlenmiştir. Stratejik plana göre, ön lisans ve lisans öğrenci sayısının 2017 yılında plan öncesi döneme göre, 3 kat artması beklenmektedir (B.Ü. Stratejik Plan).

Stratejik planda yer alan amaçlardan biri de başta Bartın İli olmak üzere, ülkemizin eğitim, kültür, sosyal ve ekonomik kalkınmasına katkıda bulunmaktır. Stratejik planda belirtildiği gibi; "...Üniversitemiz, bu amaca ulaşmak için çevreye duyarlı bir yönetim anlayışı geliştirmeyi, öğrenci ile akademik ve idari personeli yeşil çevre konusunda bilinçlendirmeyi, çevre ile ilgili öğrenci kulüplerini aktif hale getirmeyi, kampüste yaşam kalitesinin yükseltilmesine öncelik vermeyi, sürekli eğitim programlarıyla çevreye karşı sosyal sorumluluklarını yerine getirmeyi, danışmanlık hizmetlerini her birime yaygınlaştırmayı, toplumun çeşitlenen ve değişen eğitim taleplerini karşılayacak eğitim etkinliklerine öncelik vermeyi, ulusal ve uluslararası üniversitelerle işbirliğine yönelik girişimleri desteklemeyi, sosyal, kültürel, sportif ve sanatsal faaliyetleri desteklemeyi politika olarak benimsemiştir..." (B.Ü. Stratejik Plan).

3.2 Bartın Üniversitesi'nin Bartın Konut Piyasasına Etkileri

3.2.1 Genel

Üniversitelerin kuruldukları şehirdeki konut piyasasına etkisi üzerine yerli ve yabancı literatür yok denecek kadar azdır. Yabancı literatür de, genelde özel yurtlarla ilgili gazete haberleri ve barınma koşullarının akademik başarı üzerine etkisini ölçen araştırmalar ve yükseköğrenimden kaynaklanan konut talebinin fiyatlara etkisini ölçen çalışmalardan oluşmaktadır. Yerli literatürdeki mevcut çalışmalar ise,

daha çok öğrencilerin barınma sorunlarını ele almaktadır. Bunlar, çözüm önerisi olarak da mevcut yurtların, özellikle Kredi ve Yurtlar Kurumu yurtlarının barınma şartlarının iyileştirilmesini tavsiye etmiş, ancak uygulanabilirliği olan somut bir çözüm önerilmemiştir.

3.2.2. Literatür

Masanori Hironaka, Yomiuri Shimbun gazetesinin 18 Ocak 2010 tarihli sayısında; Tokyo'daki öğrencilerin barınma durumlarıyla ilgili yaptığı haberde, özel yurtların tekrar popüler olduğu tespitini yapmakta, hem öğrencilerin hem de ailelerin özel yurtlardan oldukça memnun olduklarını dile getirmektedir. Burada bahsi geçen özel yurtlar, genel olarak şu ayırt edici özelliklere sahiptirler: Yurtlardaki her oda, yatak, masa ve buzdolabı gibi mobilyalarla döşenmiştir. Yurtların temizliği, öğrencilerin yemekleri, bu yurtlarda çalışan personel tarafından yapılmaktadır. Bu durum, öğrencilerin güvenerek sağlıklı yiyecekler tükettikleri düşüncesini yerleştirmiştir. Ayrıca bu özel yurtlarda, öğrenciler hastalandıklarında onlarla ilgilenecek personelin bulunduğu da belirtilmiştir. Öğrenciler ve velilerle yapılan röportajda genel olarak bu yurtların öğrencilerin güvenliği açısından tercih edildiği belirtilmiştir (Hironaka, 2010).

Hironaka'nın tespitine göre Japonya çapında yaklaşık 600 özel yurt ve 45 000 oda mevcuttur. Bunların ortalama aylık maliyeti 100,000 yen dolayındadır (yaklaşık 1,100 dolar). Bu tutara diyetisyenler tarafından hazırlanan, dünyanın çeşitli mutfaklarına ait olan yemekler ve idari masraflar da dâhildir.

Beverly Fortune'nun 2008'de yayınladığı habere göre ise, yurtlar çok demode olmuştur. Öğrenciler yurtlarda kalmaktansa arkadaşlarıyla birlikte ev kiralayıp evde kalmak istemektedirler. Doğal olarak,

üniversiteye başlayan bir öğrenci, banyosunu ya da odasını başkasıyla hele ki tanımadığı biriyle paylaşmak istememektedir. Evde sahip oldukları rahatlığı, üniversiteye gelince de bulmak istemektedirler. Burada öğrencilerin ev tutma konusundaki önemli kıstaslarından biri de; tuttıkları evlerin, kampüslere yürüme mesafesinde olup olmadığıdır.

Michael Deluchi ise, çalışmasında, öğrencilerin barındıkları yerler ile akademik performansları arasındaki ilişkiyi, derslerden aldıkları notlar üzerinden değerlendirmiştir. Buna göre, kampüs dışında "aileleriyle" birlikte yaşayan öğrencilerin not ortalamalarının, önemli şekilde kampüs yakınındaki evlerde yaşayan öğrencilerden yüksek olduğu tespit edilmiştir.

Kent ekonomistlerinin, uzun süreden beri ortaya koyduğu görüşe göre, ikamet edilecek lokasyonların seçimine ilişkin kararlar ve konut talebinin oluşumunda, kamusal eğitim kurumları önemli bir etken olarak gösterilmektedir (Tibeout, 1956:24).

ABD’de, devlet okullarının kalitesi ve okullardaki farklı ırklara mensup öğrencilerin varlığının, konut fiyatlarına olan etkisinin araştırılmasına yönelik yapılan çalışmada elde edilen bulgular, devlet okullarındaki içsel ve dışsal faktörler dikkate alınarak ölçümlenen eğitim kalitesinin, mesken fiyatlarının önemli bir belirleyicisi olduğunu göstermektedir (Jud ve Watts, 1981:467).

ABD’de eyaletler arasında yaşanan veya yurtdışı kaynaklı göçün, ilgili eyaletteki konut kiralarna olan etkisine ilişkin yapılan çalışmada, (Saiz,2006:345) eyaletin nüfusunda göç akımından kaynaklanan %1’lik artışın, ortalama ev kiralari ve fiyatlarında yaklaşık % 1’lik bir yükselişi beraberinde getirdiği bulgusuna ulaşılmıştır.

ABD’nin California eyaletinde, eğitim kalitesinin, mesken fiyatları üzerindeki etkisinin ölçülmesine yönelik yapılan araştırma, 1990–1994 yılları arasında California eyaletinin, Fresno County kentinde satışa konu olan önemli miktardaki meskenin değerini artırdığı sonucuna varılmıştır. “Hedonik konut fiyatlama modeli” kullanılarak ulaşılan bulgulara göre, okulların bulunduğu semtlerde, konut fiyatlarının reel olarak önemli ölçüde yükseldiğini göstermektedir (Clark ve Herrin, 2000:385).

Yeni Zelanda’nın resmi otorite tarafından okul bölgesi olarak tanımlanmış banliyölerinden Auckland’da, 21 yıllık süreyi kapsayan bir çalışmada, 10.000 konutun satışı incelenmiş, okul bölgeleri olarak kabul edilen yerleşimlerde konut fiyatlarındaki artışın ivme kazanarak sürdüğü ortaya konmuştur (Rehm ve Filippova, 2008:313). Konut fiyatlarındaki dalgalanmanın en önemli sebepleri arasında, gelecekte okul bölgesi olarak planlanan semtlere ilişkin yaşanan belirsizlikler gösterilmiştir.

Poyraz (2000) Gazi Üniversitesi Mesleki Eğitim Fakültesi Çocuk Gelişimi ve Okul Öncesi Öğretmenliğinde okuyan 651 öğrenciye barınma sorunlarının tespitine yönelik anket uygulamıştır. Yapmış olduğu çalışma neticesinde, öğrencilerin devlet yurdunda kalmayı tercih ettiğini saptamıştır. Bu duruma neden olarak, öğrencilerin maddi durumları ve yurt ortamının daha disiplinli olması gösterilmiştir.

Güldiken ve Özekicioğlu’nun (2002) Cumhuriyet Üniversitesi öğrencileri üzerine yaptıkları çalışmada 905 öğrenci üzerinde anket uygulanmışlardır. Anket sonucunda, evde kalan öğrencilerin en büyük sorununun, ev kiralarnın yüksek olması olduğu; devlet yurtlarında kalan öğrencilerin en büyük sorununun, temizlik ve yeterince ders çalışmama olduğu ortaya çıkmıştır. Özel yurtlarda kalan öğrencilerin en büyük sorununun ise temizlik ve TV izleyememe olduğu tespit edilmiştir. Bu

sorunlara karşı yeni yurt binalarının yapılması, oda ve sosyal alan sayısının artırılması önerilmiştir (Güldiken ve Özekicioğlu, 2002:178).

Aydın (2002) Celal Bayar Üniversitesi, Demirci Eğitim Fakültesi ve Demirci Meslek Yüksekokulu'nun ekonomik faaliyetlere etkisinin araştırıldığı çalışmada, Üniversite'nin; şehri sosyal, ekonomik, kültürel, şehrsel yapıları gibi birçok yönlerden etkilediği sonucuna varmıştır. Araştırmaya göre; özellikle üniversite öğrencilerinden şehre akınından sonra, "başını sokabilecek ev" anlayışının yerini, "kiraya verilebilecek ev" mantığı almıştır. Fakülte sayesinde şehirde artan inşaat faaliyetleri sonucu, inşaat malzemelerinin satışları artmış, çalışan işçilere iş imkânı sağlanmıştır. Araştırmanın ortaya koyduğu sonuçlardan biri de Esnaf Kefalet Kooperatifi ve esnafın maddi desteğiyle oluşturulan Fakülte Derneği, yüksekokul binasının inşaatını kendi kaynaklarıyla finanse ederek maddi destek sağlamasıdır.

Ersoy ve Arpacı'nın (2003), Gazi Üniversitesi'nde öğrenim gören öğrencilerin barınmasına ilişkin yaptığı bir başka çalışmada, öğrencilerinin çoğunun evde kalmayı tercih ettiği tespit edilmiştir. Öğrencilerin böyle bir tercihte bulunmasında etkili olan faktörler ise; "ev kirasının uygun olması, evin fakülteye yakınlığı ve rahat ders çalışma ortamının olması" şeklinde ifade edilmiştir. Ayrıca öğrencilerin özgür olma hissi de, kiralık evlerde barınmayı tercih etme nedenlerindedir.

Kaya vd. (2004) tarafından yapılan çalışmada; Atatürk Üniversitesi Kâzım Karabekir Eğitim Fakültesi ve Erzincan Eğitim Fakültesi'nden 456 öğrenciye anket uygulanmıştır. Öğrencilerin, öğrencilikleri sırasında barınma mekânı olarak; %27,2'sinin Kredi ve Yurtlar Kurumu'nu; %3,1'inin özel öğrenci yurtlarını; %14'ünün ailesinin yanında kalmayı ve % 55,7'sinin ise diğer (kiralık konut vs.) yerlerde kalmayı tercih ettikleri tespit edilmiştir. Kredi ve Yurtlar

Kurumu'nun yurtlarında kalma imkânı bulamayan öğrencilerin, sağlığa uygun olmayan barınma koşullarında özel ve bölgesel yurtlarda, kiralık apartman dairelerinde ya da pansiyonlarda kalmakta olduğu da gözlemlenmiştir. Ayrıca, konut kiralalarının çok yüksek olması ve öğrenciye kiralık ev verilmemesinin, öğrencilerin barınma problemini büyüttüğü belirtilmiştir. Belirtilen bu sorunların çözümü olarak, öğrencilerin barındığı yurtların hizmet kalitesi ve kapasitesinin artırılması, yarı-özel yurt uygulamasına geçilerek kiralık konut arama eğiliminin azaltılması önerilmiştir.

Koç ve Polat (2006) Niğde Üniversitesi Eğitim Fakültesi'nde öğrenim gören 258'i kız 260'ı erkek toplam 518 öğrencinin ruh sağlığını inceledikleri çalışmada, barınma şekli açısından devlet yurdu ve özel yurtda kalan öğrencilerin ruh sağlığı düzeylerinin daha düşük olduğunu saptamıştır.

Filiz ve Çemrek (2007) 2005-2006 öğretim yılında Eskişehir Osmangazi Üniversitesi öğrencilerinin barınma durumu ve sorunlarını araştırmak amacıyla, söz konusu öğrencilerden tesadüfi örneklem yoluyla seçilen 500 tanesine anket uygulamışlardır. Anket sonucunda Ziraat ve Fen Edebiyat Fakültesinde okuyan erkek öğrencilerin özel yurt/ apart yurtda kalmayı diğer fakültelere göre daha çok tercih ettiği, Ziraat Fakültesi ve Eğitim Fakültesinde okuyan kız öğrencilerin devlet yurdunu daha fazla tercih ettiği sonucuna ulaşılmıştır.

Çalışkan ve Sarış (2008) üniversitenin temel bileşenleri olarak gördükleri öğrenciler ile akademik ve idari personele de uyguladıkları anket vasıtasıyla, üniversiteden kente yönelen konut ve yerleşim tercihlerini ve dağılışı özelliklerini saptanmaya çalışmıştır. Araştırma sonucunda, her geçen gün artan konut açığı ile kentsel rantın etkileriyle çok katlı konutların yapımının yaygınlık kazandığı ve kentin mekânsal

formunun da bu eğilimden belirgin olarak etkilendiği saptanmıştır. Bu problemlerin önlenmesi için önerilen yollar, araştırmada şu şekilde vurgulanmıştır: “Arazilerin, rant artışları oluşmadan kamunun eline geçmesi, ucuz konut üretilmesi açısından son derece önemlidir. Ayrıca kamu yönetimlerinin, kentlerde olabildiğince fazla arsaya sahip olarak, arsa stoklarını artırmaları gerekmektedir. Belediyeler altyapılı kentsel arsa üreterek piyasa koşullarını etkilemeli ve ana plan doğrultusunda kentsel gelişim alanlarını teşvik etmelidir.”

Özer ve Kurtaran (2009) Adana, Ankara, Denizli, İstanbul, İzmir, Kocaeli, Konya, Kütahya, Samsun illeri başta olmak üzere Sakarya, Antalya, Aydın, Bilecik, Bolu, Bursa, Çanakkale, Çorum, Diyarbakır, Edirne, Elazığ, Eskişehir, Hatay, Isparta, Kahramanmaraş, Kastamonu, Malatya, Muğla, Muş, Sivas, Trabzon ve Van’da toplam 425 üniversite öğrencisine anket uygulamıştır. Bu anket çalışmasına göre; öğrencilerin % 38,2’si öğrenci evi/ kendi evi/kiralık evde kalırken, % 34,2’si ailesiyle birlikte yaşamaktadır. Gençlerin % 10,9’u ise barınma sorunlarını Kredi ve Yurtlar Kurumu yurtlarında kalarak çözmektedir. “Eğer tercih etme imkânınız olsaydı nerede kalmak isterdiniz?” sorusuna ise, gençlerin % 67,8’i öğrenci evi/ kendi evi/kiralık ev cevabını vermiştir. Bunun yanında gençler, yurtlardaki temizlik problemlerinden, özel hayatın ihlalden, yeterli ders çalışmamaktan şikâyet etmişlerdir. Araştırmada çözüm olarak ise, yurtların mevcut yapısının değiştirilmesi ve özel hayatın mahrumiyetine önem verilmesi tavsiye edilmiştir.

Kara, (2009) KYK yurtları, özel yurtlar ile üniversitelere bağlı yurtların mevcut kapasiteleri ve verilen hizmetlerle ilgili bir durum tespiti yapmıştır. Çalışmada, son yıllarda yurt sayılarında önemli artışlar kaydedilmesine rağmen öğrenci sayılarının da hızla artması nedeniyle yurtların nitelik ve nicelik olarak halen yetersiz kaldığı vurgulanmıştır.

Torun vd. (2009) yöre halkının Kafkas Üniversitesi’ne bakışı ve beklentilerinin incelendiği 700 kişiyi kapsayan anket çalışmaları neticesinde, üniversitenin başta konut olmak üzere bütün mal ve hizmetlere olan talebi artırdığı sonucuna varmışlardır. Çalışmada, üniversitenin varlığından doğan bu yoğun talebin, kısa ve orta vadede fiyat düzeylerini yükseltirken, ekonomik canlanma ve kalkınmanın nedenlerinden biri olduğu vurgulanmıştır.

Patır vd. (2012) Bingöl Halkı’nın üniversite algısının araştırıldığı çalışmada ise, ankete katılanların %83’ü (2.561 kişi) üniversiteyle birlikte kiraların arttığını söylemiştir. İlgili çalışmada, çözüm önerisi olarak; daha uygun kiralar ve daha modern yaşam alanlarının önemi vurgulanmıştır. Bununla birlikte yeni konutlar, apart yurtlar ve öğrencilere yönelik diğer mekânların oluşturulması tavsiye edilmiştir.

Kızılcıoğlu (2003) 736 üniversite öğrencisi üzerine yapılan bir araştırmada, öğrencilerin % 62,4’ünün kiralık evde kalmayı tercih ettiği belirlenmiştir. Öğrencilerin % 57,6’sı birkaç arkadaşı ile birlikte bir evi paylaşmaktadır. Öğrencilerin % 18,3’ü devlet yurdunda ikamet etmekte, öğrenciler genellikle hem yurt kur hem de özel öğrenci yurduna barınma açısından sıcak bakmadıklarını ifade etmişlerdir. Bu çalışmada barınma yerinin üniversite öğrencilerinin kişisel ve sosyal gelişimi açısından son derece önemli olduğu saptanmıştır.

Ünalın vd. (2006) sağlık ve sosyal alanlardaki meslek yükseköğretiminde öğrenim gören öğrencilerin özbakım gücü düzeylerini belirlemek ve etkileyen faktörleri ortaya koymak amacıyla yaptıkları araştırma sonucunda, Sağlık programlarında öğrenim gören ve kendine ait odası olan öğrencilerin öz-bakım gücü puan ortalaması anlamlı düzeyde yüksek bulunmuştur. Öğrencilerin % 59,9’u ailesinin yanında, %20,2’si çeşitli yurtlarda, % 16,4’ü yalnız başına veya arkadaşı ile

birlikte evde kalmaktadır. Bununla birlikte öğrencilerin kaldıkları yere göre öz-bakım gücü ölçeği puan ortalaması arasında anlamlı fark bulunmuştur.

Kaslı ve Serel (2008). Balıkesir Üniversitesi Gönen Meslek Yüksekokulu'nda eğitim-öğretimlerine devam eden 554 öğrenciye anket uygulamışlardır. Anket sonucunda, öğrencilerin yoğun olarak eşyalı kiralık dairelerde yaşadığı ortaya çıkmıştır. Ailesi ile birlikte veya akraba yanında yaşayanların oranı ise % 17,69'dur. Araştırmaya katılan öğrencilerin birlikte kalma bakımından % 72,56 oranında arkadaşlarını tercih ettikleri görülmektedir. Öğrencilerin % 79,4'ü barınma maliyetini "pahalı" olarak nitelendirmişlerdir. Bu sonucun ortaya çıkmasında öğrencilere verilen kiralık dairelerin aynı zamanda ev pansiyonculuğunda kullanılmasının ve dolayısıyla ev sahiplerinin yüksek gelir beklentisi içerisine girmesinin de etkisinin bulunduğu sanılmaktadır.

Sam vd. (2010) üniversite öğrencilerinin çevre sorunlarına ve çevresel risklere karşı ne kadar duyarlı olduklarını ölçmeye çalıştıkları çalışmalarında, Uludağ Üniversitesi İktisadi ve İdari Bilimler Fakültesi'ndeki 424 gönüllü öğrenciye anket uygulamışlardır. Araştırmaya katılanların % 63'ü kız öğrencilerden % 37'si erkek öğrencilerden oluşmaktadır. Bu anket sonucunda, insanların temiz hava ihtiyaçlarını karşılayabilmeleri için ormanlık alanlara küçük konutlar yapmaları özendirilmelidir şeklindeki maddenin en düşük ortalamaya sahip olduğu saptanmıştır.

Özkan ve Yılmaz (2010) üniversite öğrencilerinin üniversite yaşamına bireysel uyum durumlarının araştırıldığı çalışmalarında, Balıkesir Üniversitesi Bandırma Sağlık Yüksekokulu ve Bandırma Meslek Yüksekokulu bölümlerinin birinci ve ikinci sınıflarında okuyan 421 öğrenciye anket yapmışlardır. Anket sonucunda üniversite

öğrencilerinin üniversite yaşamına uyumunun en fazla ekonomik nedenlere bağlı olduğu ortaya çıkmıştır. Öğrencilerin % 23'ü ailesi ile birlikte, % 46.8'i yurttan, % 30.2'si arkadaşları ile evde kalmaktadır.

Özgür vd. (2010) evde ve yurttan kalan üniversite öğrencilerinde yaşam doyumunu araştırıldığı çalışmanın örneklemini 100'ü evde, 100'ü yurttan kalan 200 öğrenci oluşturmaktadır. Yapılan analiz sonucunda evde kalan öğrencilerin yaşam doyumunun yurttan kalan öğrencilerden daha yüksek olduğunu göstermiştir. Evde kalan öğrencilerin yaşam doyumunda ekonomik durum, evde kalmaktan memnuniyet durumu, ruhsal sağlık algısı ve yaşam kalitesi algısı etkili bulunurken, yurttan kalan öğrencilerin yaşam doyumunda bu faktörlere ek olarak yurttan kalmaktan memnuniyet durumu, fizik sağlık algısı ve kişilerarası ilişki algısı etkili bulunmuştur.

Hatipoğlu vd. (2012) üniversite öğrencilerinin profilinin araştırıldığı çalışmalarında, öğrencilerin barınma ve konut sorununun birinci derecede önem arz ettiği saptanmıştır. Öğrencilerin barındıkları yer incelendiğinde, % 10.2'sinin ailesiyle birlikte, % 1.9'unu akrabalarının yanında, % 12.3'ünün Kredi Yurtlar Kurumu'nda, %23.6'sının özel yurttan, % 1.8'inin vakıf yurdunda, % 0.4'ünün misafirhanede, % 46.6'sının kiralık evde ikamet ettiği görülmektedir. Öğrencilerin yarıya yakını kiralık evlerde kalmaktadır. Yurtların toplamı % 37,7'dir. Adnan Menderes Üniversitesi öğrencilerinin barınma ihtiyaçlarına yönelik en önemli arzın müteşebbis yurttaşların açtığı özel yurtlardan sağlandığı görülmüştür.

Sevüktekin vd. (2012) Uludağ Üniversitesi'ndeki tüm Fakülte ve Meslek Yüksekokullarında 2011-2012 eğitim görmekte olan öğrencilere uyguladıkları anket sonucunda, kirada oturan öğrencilerin oranını % 20 olarak saptamışlardır.

Sağır ve İnci (2013) Karabük'te üniversite algısının araştırıldığı çalışmalarında, kentin ekonomik canlanmasında üniversitenin ne kadar etkisi olduğu saptanmıştır. Örneklem sayısı 1010 kişi ve alanı ise "100. Yıl Mahallesi, 5000 Evler Mahallesi, Safranbolu Merkez Mahalleleri, Karabük Merkez Mahalleleri, 200 Evler" olarak sınırlandırılmıştır. Araştırmaya katılanların demografik yapısı orta yaş ve üstüdür. Ekonomik değişim süreçleri en çok inşaat, konut sektörü, 1+1 daireler, yurtlar ve pansiyonlarda etkili olmuştur. Üniversitenin yarattığı yeni demografik hareketlilik, konut sektörüne olan talebin de artmasına neden olmuştur. Bu durum, inşaat sektörünün hızlı gelişmesini sağlamıştır.

3.3. Bartın İli Konut Piyasası

Bilindiği gibi konut piyasası makroekonominin bütünü içerisinde önemli bir paya sahiptir. Konut ve barınma için yapılan harcamalar toplam servet içerisinde hane halkı harcamalarının belirgin bir kısmını oluşturur. Hanehalkı gelirlerinin büyük bir kısmı barınma harcamalarına ayrılmaktadır (Badurlar, 2008).

Konut üretim faaliyetleri, gelişmiş ekonomilerde aynı zamanda gayri safi yurtiçi hâsıla (GSYİH) içerisinde de büyük bir paya sahiptir (Davis ve Heathcote, 2005). Bu nedenle konut için yapılan harcamalar ile makroekonomik değişkenler arasında bir ilişkinin olması ve konut fiyatlarının makroekonomik değişkenlerden etkilenmesi kaçınılmaz bir sonuçtur (Badurlar, 2008).

Kısa dönemde, konut arzı neredeyse sabit olduğundan konut fiyatlarını belirleyen temel değişken konut talebindeki artış ya da azalışlar olmaktadır. Dolayısıyla kısa dönemde konuta olan talebin artması konut fiyatlarını arttırıcı, talebin azalması ise azaltıcı yönde etki etmektedir. Konut talebindeki artış kira artışlarını beraberinde getirdiğinden konut

fiyatları ile kira bedelleri arasında pozitif yönlü bir korelasyon söz konusudur.

Badurlar (2008) 1990-2006 dönemi için Türkiye'de makro ekonomik değişkenlerin (gayrisafi yurtiçi hasıla, para arzı, kısa dönem faiz oranları ve döviz kuru) konut fiyatları üzerindeki dinamik etkilerini incelediği çalışmada konut fiyatları ile makro ekonomik değişkenler arasındaki uzun dönem ilişkisinin olduğunu ortaya koymuştur. Konut fiyatları ile makroekonomik değişkenler arasındaki kısa dönemde Vektör Hata Düzeltme Modeli ve Granger Nedensellik Testi sonuçlarına göre konut fiyatları ile faiz oranı ve döviz kuru arasında iki yönlü nedenselliğin bulunduğu tespit edilmiştir. Gayrisafi yurtiçi hasıla ve para arzından konut fiyatlarına doğru ise tek yönlü bir nedensellik ilişkisi olduğu görülmüştür (Badurlar, 2008).

Konut arzını belirleyen en önemli faktör konut üretimidir. Bu da inşaat sektörünün üretim faaliyeti demektir. Her ilde olduğu gibi, Bartın'da da, inşaat sektörü sadece kendi ürettiği katma değerle değil, diğer sektörlerin üretimini de uyarması sebebiyle lokomotif sektör olma özelliğine sahiptir. Bu açıdan, Bartın'ın inşaat sektörünün temel özellikleri ile üretilen konutların dağılımını tespit etmek büyük önem taşır.

Bartın'da inşaat sektörü, gelişmesini her geçen yıl daha da artan bir ivmeyle sürdürmektedir. Bunun en önemli nedenleri, Bartın Üniversitesi'ne okumaya gelen öğrenciler ile Bartın'a çalışmak için göç eden memurların yükselttiği konut talebi gösterilebilir. Ayrıca yerli halkın artan konut talebini karşılamak için de konut amaçlı bina yapımında artışlar meydana gelmektedir. Bartın Üniversitesi öğrencileri ile üniversite personeli her ne kadar, bu ildeki konut arzının tek alıcısı konumunda olmasa bile, arz artışını belirlemedeki rolleri yadsınamaz bir

gerçektir. Bartınlı inşaat firmaları giderek artan ölçüde bu müşteri kitlesinin alım gücü, beğeni, zevk ve yaşam kültürlerini dikkate alarak konut üretme yoluna gitmeye başlamışlardır.

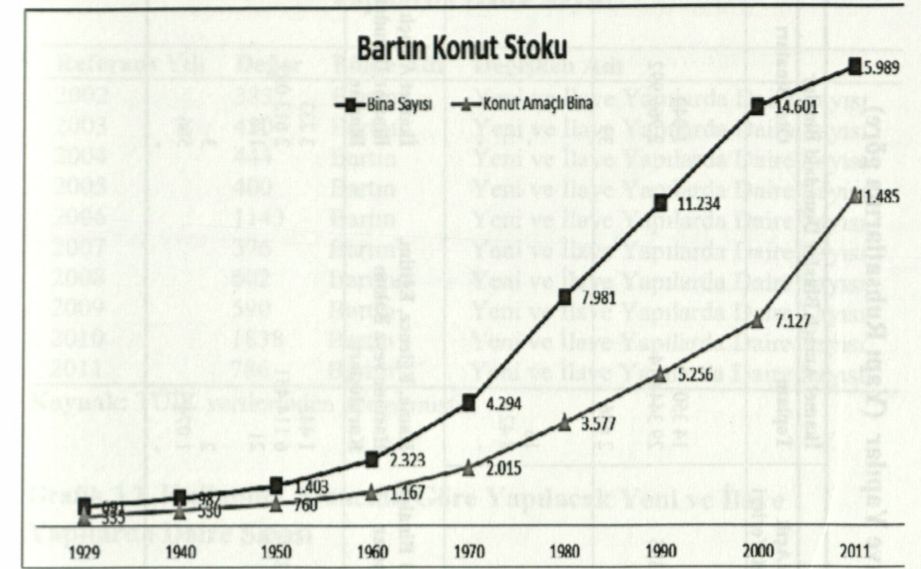
Bartın inşaat sektörünün artık hedef pazarında vazgeçilmez bir yer edinen öğrenciler ve üniversite personeli, kendi sosyo-ekonomik yapılarının bir gereği olarak, konut üreticilerinin maliyet, satış ve pazarlama kararlarını belirlemede, hem maliyetlerin aşağıya çekilmesi anlamında, hem de bu ürün segmentinde öncekinden daha yüksek kârların oluşması anlamında yönlendirici etkiye sahiptir. Bu durum, piyasaya konut arz edenleri daha fazla üretim artışına sevk etmektedir. Aşağıdaki tablolar bu artışı gösterir niteliktedir. Artan nüfus, konut talebi üzerinde, artan öğrenci sayısı ile birlikte eşanlı olarak bir baskı yapmaktadır. Artan nüfusa, artan öğrenci sayıları da eklendiğinden, konut kiralari hızlı bir yükseliş sergilemiştir.

Tablo 3.2 Bartın İli Konut Verileri

YILLAR	Bina Sayısı	Konut Amaçlı Bina
1929	691	335
1940	982	530
1950	1.403	760
1960	2.323	1.167
1970	4.294	2.015
1980	7.981	3.577
1990	11.234	5.256
2000	14.601	7.127
2011	15.989	11.485

Kaynak: TÜİK verilerinden derlenmiştir.

Grafik 3.1 Bartın'da Konut Stoku Artışı



Grafik 3.1, 1929-2011 yılları arasındaki Bartın ilinin konut ve bina stokundaki değişimi göstermektedir. 2000 yılı sonrasında konut amaçlı bina sayısında anlamlı bir artış gözlenmekte, fakat bu artış, konut ihtiyacını karşılamakta yetersiz kalmaktadır.

Tablo 3.3 Kullanma Amacına Göre Yapılacak Yeni ve İlave Yapılar (Yapı Ruhsatlarına göre)

Genel Toplam	İkamet Amaçlı Binalar			İkamet Amaçlı Binalar Dışındaki Binalar		
	Toplam	Bir Daireli Binalar	İki ve Daha Fazla Daireli Binalar	Halka Açık İkamet Yerleri	Toplam	Otel Binaları
TR						
Türkiye						
A	101 052	20 360	65 940	402	14 350	1 040
B	124 302	3 652 114	89 938 579	1 367 335	29 344 914	2 966 992
C	942					
TR 813						
Bartın						
A	116	10	89	1	16	-
B	104 755	1 328	94 439	567	8 421	-
C	787	10	777	-	-	-
İkamet Amaçlı Binalar Dışındaki Binalar						
	Ofis (işyeri) Binaları	Toplantı ve Perakende Ticaret Binaları	Trafik ve İletişim Binaları	Sanayi Binaları ve Depolar	Kamu, Eğlence, Eğitim, Hastane veya Bakım Kuruluşları	İkamet Amaçlı Binalar Dışındaki Binalar
TR Türkiye						
A	1 838	3 485	237	3 074	1 443	3 233
B	4 957 467	5 940 903	703 727	6 048 227	6 114 451	2 613 097
C	579	1 803	77	77	21	172
TR 813 Bartın						
A	-	8	3	3	2	3
B	-	6 068	1 074	713	1 074	566
C	-	-	-	-	-	-

A: Bina Sayısı , B: Yüzölçümü , C: Daire Sayısı

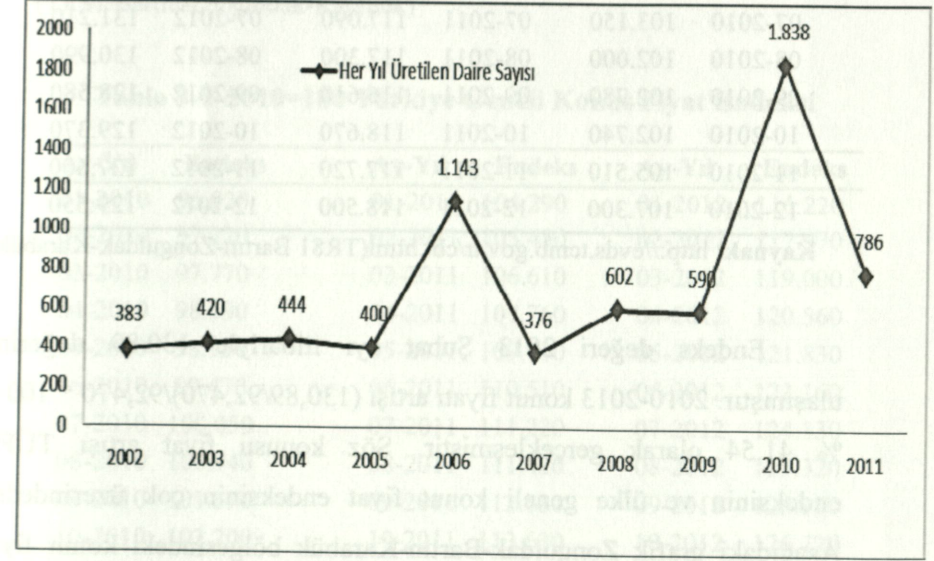
Kaynak: TÜİK

Tablo 3.4 Kullanma Amacına Göre Yapılacak Yeni ve İlave Yapılarda Daire Sayısı

Referans Yılı	Değer	Bölge Adı	Değişken Adı
2002	383	Bartın	Yeni ve İlave Yapılarda Daire Sayısı
2003	420	Bartın	Yeni ve İlave Yapılarda Daire Sayısı
2004	444	Bartın	Yeni ve İlave Yapılarda Daire Sayısı
2005	400	Bartın	Yeni ve İlave Yapılarda Daire Sayısı
2006	1143	Bartın	Yeni ve İlave Yapılarda Daire Sayısı
2007	376	Bartın	Yeni ve İlave Yapılarda Daire Sayısı
2008	602	Bartın	Yeni ve İlave Yapılarda Daire Sayısı
2009	590	Bartın	Yeni ve İlave Yapılarda Daire Sayısı
2010	1838	Bartın	Yeni ve İlave Yapılarda Daire Sayısı
2011	786	Bartın	Yeni ve İlave Yapılarda Daire Sayısı

Kaynak: TÜİK verilerinden derlenmiştir.

Grafik 3.2 Kullanma Amacına Göre Yapılacak Yeni ve İlave Yapılarda Daire Sayısı



Grafik 3.2'den anlaşılacağı üzere, 2002 – 2011 yılları arasında her yıl üretilen daire sayısı sınırlı bir artış göstermektedir. 2006 ve 2010 yıllarında meydana gelen hızlı artış TOKİ binalarının yapımı ve bazı beldelerin merkeze dâhil edilmesinden kaynaklanmaktadır. 2002-2011 dönemindeki TOKİ'nin üretim yılları olan 2006-2010 yılları dışındaki

diğer yıllar irdelendiğinde trend yine de artış yönündedir. 2011 yılında üretilen konut miktarı 2005 yılına göre yaklaşık iki katı civarında gerçekleşmiştir. Normal trend değerleri göz önünde bulundurulduğunda her yıl üretilen daire sayısı artan nüfusun ve öğrenci sayısının talebini karşılayamamaktadır.

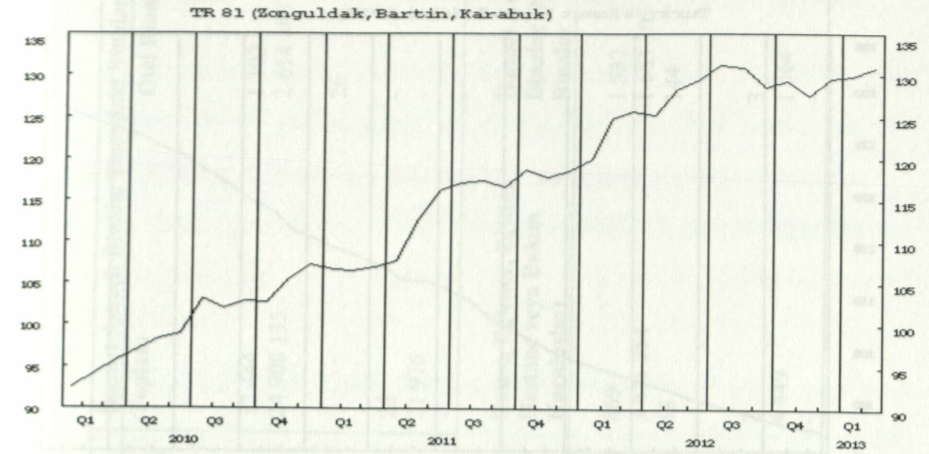
Tablo 3.5 2010=100 Endeks Başlangıç Yılı Olmak Üzere Konut Fiyat Endeksi

Ay-Yıl	Endeks	Ay-Yıl	Endeks	Ay-Yıl	Endeks
01-2010	92.470	01-2011	106.590	01-2012	119.990
02-2010	94.140	02-2011	106.530	02-2012	124.850
03-2010	95.620	03-2011	107.020	03-2012	125.630
04-2010	97.000	04-2011	107.740	04-2012	125.190
05-2010	98.370	05-2011	112.780	05-2012	128.310
06-2010	98.860	06-2011	116.230	06-2012	129.509
07-2010	103.150	07-2011	117.090	07-2012	131.210
08-2010	102.000	08-2011	117.300	08-2012	130.990
09-2010	102.780	09-2011	116.610	09-2012	128.580
10-2010	102.740	10-2011	118.670	10-2012	129.370
11-2010	105.510	11-2011	117.720	11-2012	127.600
12-2010	107.300	12-2011	118.500	12-2012	129.550

Kaynak: <http://evds.tcmb.gov.tr/cbt.html>(TR81 Bartın-Zonguldak-Karabük)

Endeks değeri 2013 Şubat ayı itibariyle 130.89 değerine ulaşmıştır. 2010-2013 konut fiyatı artışı $(130,89/92,470)/92,470 * 100 = \% 41,54$ olarak gerçekleşmiştir. Söz konusu fiyat artışı TÜFE endeksinin ve ülke geneli konut fiyat endeksinin çok üzerindedir. Aşağıdaki grafik Zonguldak-Bartın-Karabük bölgesindeki konut fiyat artışını göstermektedir.

Grafik 3.3 2010-2013 Yılları arası Zonguldak-Karabük-Bartın Bölgesi Konut Fiyatları Artışı



Kaynak: <http://evds.tcmb.gov.tr/cbt.html>

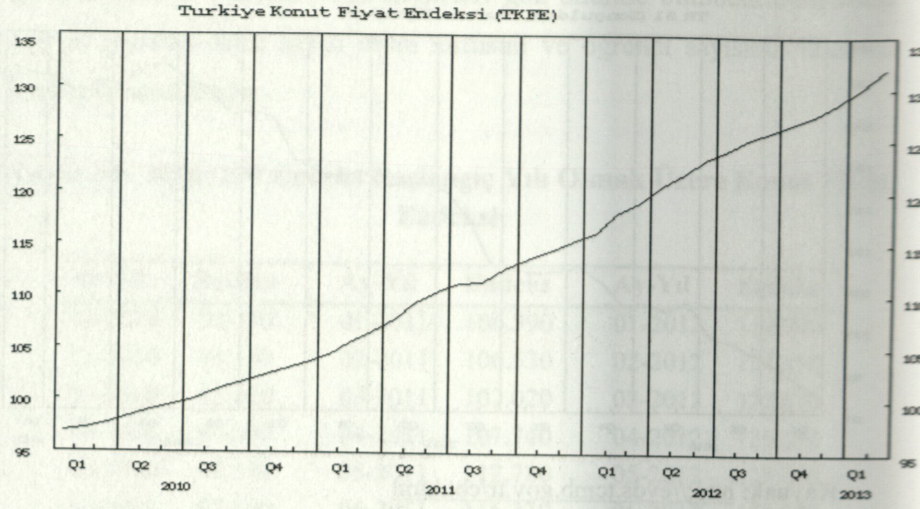
(TR81 Bartın-Zonguldak-Karabük)

Tablo 3.6 2010=100 Türkiye Geneli Konut Fiyat Endeksi

Ay-Yıl	Endeks	Ay-Yıl	Endeks	Ay-Yıl	Endeks
01-2010	96.920	01-2011	104.290	01-2012	116.220
02-2010	97.220	02-2011	105.450	02-2012	117.970
03-2010	97.770	03-2011	106.610	03-2012	119.000
04-2010	98.390	04-2011	107.760	04-2012	120.560
05-2010	98.950	05-2011	109.410	05-2012	121.830
06-2010	99.470	06-2011	110.510	06-2012	123.160
07-2010	100.050	07-2011	111.220	07-2012	124.130
08-2010	100.940	08-2011	111.420	08-2012	125.320
09-2010	101.590	09-2011	112.680	09-2012	125.970
10-2010	102.200	10-2011	113.630	10-2012	126.720
11-2010	102.880	11-2011	114.300	11-2012	127.460
12-2010	103.560	12-2011	115.300	12-2012	128.610

Kaynak: <http://evds.tcmb.gov.tr/cbt.html>

Grafik 3.4 2010-2013 yılları arası Türkiye Geneli Konut Fiyatları Artışı



Türkiye geneli konut fiyat endeksi 2013 Şubat ayı itibariye 131.86 olarak hesaplanmıştır. 2010-2013 yılları arası ülke genelinde konut fiyat artışı $(131,86-96,92)/96,92*100 = \%36.05$ olarak gerçekleşmiştir. Bartın bölgesinde ise bu artış $\%41,54$ olarak hesaplanmıştır. Bartın'da konut fiyatları artış hızının Türkiye geneli konut fiyatı artış hızından daha yüksek olduğu yukarıdaki verilerle doğrulanmış olmaktadır. Bartın İli merkez nüfusunun bölgedeki Zonguldak İl'ine göre bu süre içinde daha yüksek hızla artış kaydetmesini de dikkate aldığımızda kira artış oranının Bartın İl'inde daha yüksek olduğu anlaşılmaktadır

Aşağıda Bartın'da yapılacak yeni ve ilâve yapılar, kullanım amacına göre sınıflandırılmıştır. Buna göre; ikamet amaçlı yapılacak yeni ve ilave yapılarda en büyük pay iki ve daha fazla daireli binalara aittir. Yani; Bartın'da ikamet amaçlı bina yapımı daha çok iki ve daha fazla daireli binalar üzerinde yoğunlaşmıştır.

Tablo 3.7 Kullanım Amacına Göre Tamamen veya Kısmen Biten Yeni ve İlave Yapılar (Yapı Kullanma İzin Belgelerine Göre)

Genel Toplam	İkamet Amaçlı Binalar			İkamet Amaçlı Binalar Dışındaki Binalar		
	Toplam	Bir Daireli Binalar	İki ve Daha Fazla Daireli Binalar	Halka Açık İkamet Yerleri	Otel Binaları	İkamet Amaçlı Binalar Dışındaki Binalar
TR Türkiye	85 191	24 297	60 545	349	12 444	1 102
A	97 625	4 447 713	75 543 694	1 014 638	24 908 135	2 614 583
B	105 914					
C	180					
TR 813 Bartın	166	16	150	-	25	26
A	191		176 241		21 976	
B	203 231		1 297			
C	1 313					
İkamet Amaçlı Binalar Dışındaki Binalar						
Ofis (işyeri) Binaları		Toplan ve Perakende Ticaret Binaları	Trafik ve İletişim Binaları	Sanayi Binaları ve Depolar	Kamu, Eğlence, Eğitim, Hastane veya Bakım Kuruluşları	İkamet Amaçlı Binalar Dışındaki Binalar
TR Türkiye	1 246	4 702	77	2 911	869	1 537
A	3 343 250	7 336 156	526 465	5 929 120	3 475 254	1 683 307
B	106	1 761	6	208	18	144
C						
TR 813 Bartın	9	10	-	1	2	3
A	9 338	5 643	-	982	4 449	1 564
B						
C						

Kaynak: TÜİK, A: Bina Sayısı, B: Yüzölçümü (m²), C: Daire Sayısı

Aşağıda mimarlık ve mühendislik hizmet bedellerinin hesabında kullanılacak yaklaşık birim maliyetleri Bayındırlık Bakanlığı verileri esas alınarak 2013 yılı baz alınarak hesaplanmıştır.

III. Sınıf A grubu yapılar içerisinde yer alan konutların (dört kata kadar-dört kat dahil-asansörsüz ve kalorifersiz) ve III. Sınıf B grubu yapılar içerisinde yer alan konutların (asansörlü ve/veya kaloriferli) maliyetleri ayrı ayrı hesaplanmıştır. Bu veriler doğrultusunda oluşan tablo aşağıdadır.

Tablo 3.8 Yapı Yaklaşık Maliyetleri

İnşaat Toplam Alanı (m ²)	Uygulama Yılı	Yapı Tipi	Yapı Grubu	Yapı maliyeti (TL/m ²)	m ²	Yapı Yaklaşık Maliyeti (TL)
25	2013	Süit Oda	III-A	490		12.250
25	2013	Süit Oda	III-B	585		14.625
65	2013	1+1	III-A	490		31.850
65	2013	1+1	III-B	585		38.025

Kaynak: <https://www.csb.gov.tr/>

Yaklaşık 45 m² olduğu varsayılan III. Sınıf A grubu yapı içerisinde bulunan süit odalar için maliyet 22.050 TL olarak hesaplanmıştır.

Yaklaşık 45 m² olduğu varsayılan III. Sınıf B grubu yapı içerisinde bulunan süit odalar için maliyet 26.325 TL olarak hesaplanmıştır.

Yaklaşık 65 m² olduğu varsayılan III. Sınıf A grubu yapı içerisinde bulunan 1+1 daireler için maliyet 31.850 TL olarak hesaplanmıştır.

Yaklaşık 65 m² olduğu varsayılan III. Sınıf B grubu yapı içerisinde bulunan 1+1 daireler için maliyet 38.025 TL olarak hesaplanmıştır.

Yaklaşık 80 m² olduğu varsayılan III. Sınıf A grubu yapı içerisinde bulunan 2+1 daireler için maliyet 39.200 TL olarak hesaplanmıştır.

Yaklaşık 80 m² olduğu varsayılan III. Sınıf B grubu yapı içerisinde bulunan 2+1 daireler için maliyet 46.800 TL olarak hesaplanmıştır.

Yaklaşık 115 m² olduğu varsayılan III. Sınıf A grubu yapı içerisinde bulunan 3+1 daireler için maliyet 56.350 TL olarak hesaplanmıştır.

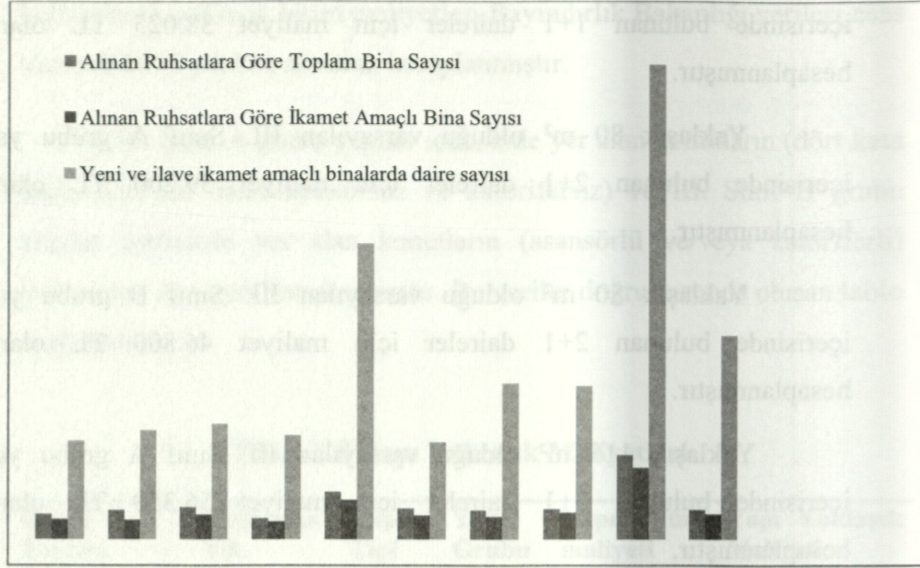
Yaklaşık 115 m² olduğu varsayılan III. Sınıf B grubu yapı içerisinde bulunan 3+1 daireler için maliyet 67.275 TL olarak hesaplanmıştır.

3.4.Araştırmanın Bulguları

Bartın İlinde alınan ruhsatlara göre toplam bina sayıları grafik 3.5'te görülmektedir. Verilen periyotta üniversitenin kurulduğu 2008 yılından sonra alınan ruhsatlı binaların sayısında düzenli bir artış olduğu, 2010 yılında 600 olan bina sayısının 3 katı kadar artarak 2010 yılında 1800 daireye ulaştığı görülmektedir.

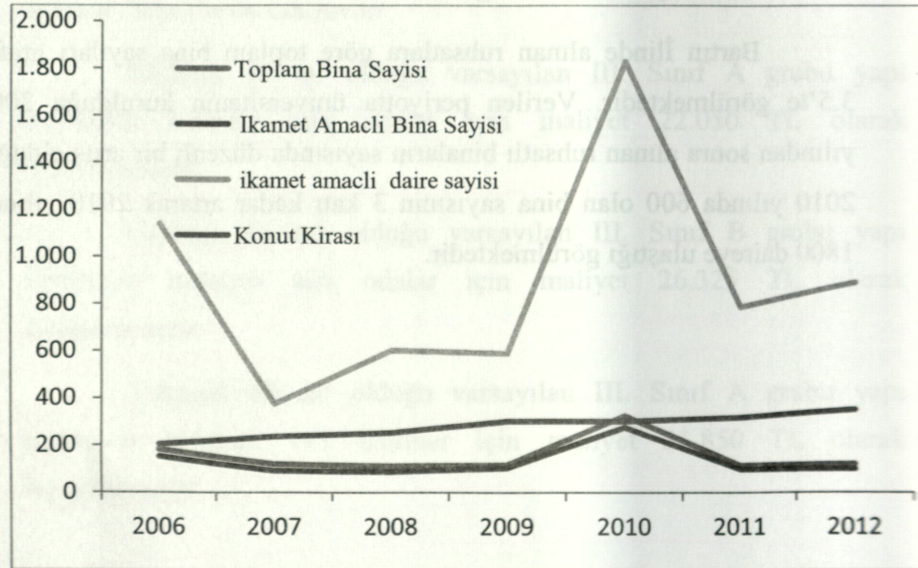


Grafik 3.5 Yıllara Göre Bina Sayısı (Alınan ruhsatlara Göre), 2002-2013.



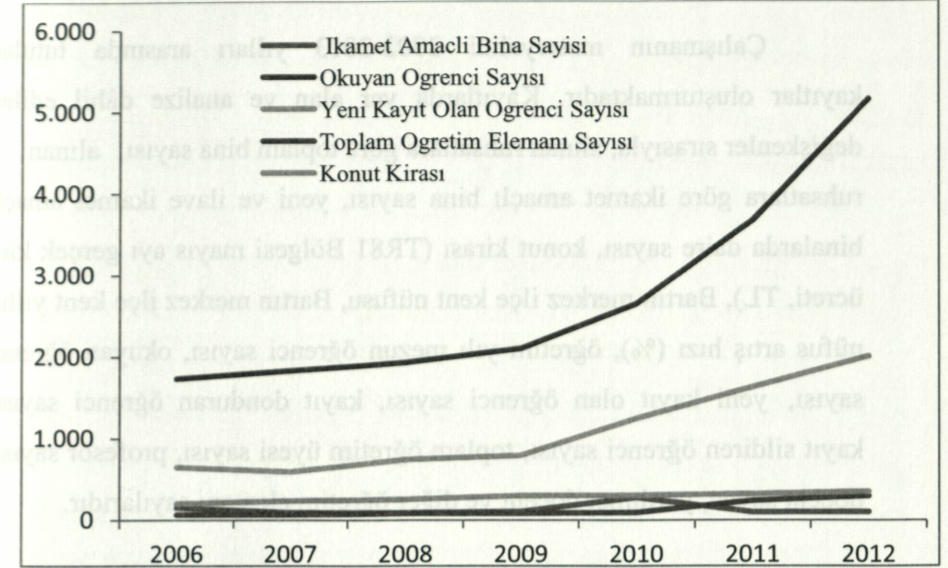
Aşağıdaki Grafik 4,6'da bina sayısı, daire sayısı ve benzeri değerler verilmektedir. Bina sayısı (her türlü ikamet amacı ile) ve daire sayısının arttığı görülmektedir. 2011 de bu oranın yavaşladığı görülmüyor. Ancak konut kiralarnın ise düzenli arttığı görülmektedir.

Grafik 3.6 Yıllara Göre Bina Sayısı (Alınan ruhsatlara Göre), 2002-2013.

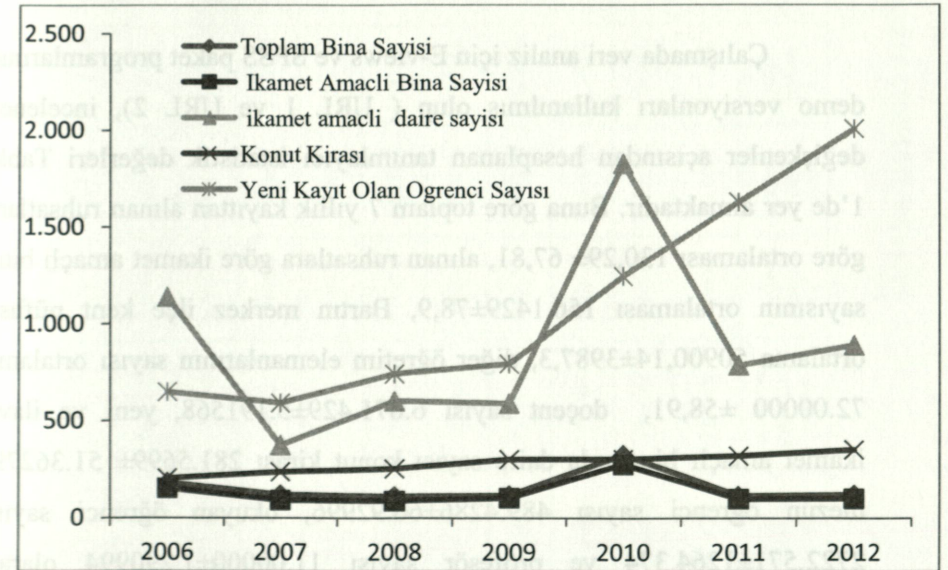


Grafik 3.7'de 2006 dan sonra öğrenci sayısının sürekli arttığı, buna karşın ikamet amaçlı bina sayısını daha düşük oranda arttığı görülmüyor.

Grafik 3.7 Yıllara Göre İkamet Amaçlı Bina Sayısı ve Öğrenci Sayıları



Grafik 3.8 Yıllara Göre Toplam Bina Sayısı ve Kiralar



Yukarıdaki grafik 3.8'de Bina sayısı zikzaklı bir biçimde azalıp artarken, kiralar istikrarlı bir şekilde artmaktadır.

3.4.1 Materyal

Çalışmanın materyalini 2002-2013 yılları arasında tutulan kayıtlar oluşturmaktadır. Kayıtlarda yer alan ve analize dâhil edilen değişkenler sırasıyla, alınan ruhsatlara göre toplam bina sayısı, alınan ruhsatlara göre ikamet amaçlı bina sayısı, yeni ve ilave ikamet amaçlı binalarda daire sayısı, konut kirası (TR81 Bölgesi Mayıs ayı gerçek kira ücreti, TL), Bartın merkez ilçe kent nüfusu, Bartın merkez ilçe kent yıllık nüfus artış hızı (%), öğretim yılı mezun öğrenci sayısı, okuyan öğrenci sayısı, yeni kayıt olan öğrenci sayısı, kayıt donduran öğrenci sayısı, kayıt sildiren öğrenci sayısı, toplam öğretim üyesi sayısı, profesör sayısı, doçent sayısı, yardımcı doçent ve diğer öğretim elemanı sayılarıdır.

3.4.2 Yöntem

Çalışmada veri analiz için E-views ve SPSS paket programlarının demo versiyonları kullanılmış olup (URL 1 ve URL 2), incelenen değişkenler açısından hesaplanan tanımlayıcı istatistik değerleri Tablo 1'de yer almaktadır. Buna göre toplam 7 yıllık kayıttan alınan ruhsatlara göre ortalaması $130,29 \pm 67,81$, alınan ruhsatlara göre ikamet amaçlı bina sayısının ortalaması $156,1429 \pm 78,9$, Bartın merkez ilçe kent nüfusu ortalama $50900,14 \pm 3987,3$, diğer öğretim elemanlarının sayısı ortalama $72.00000 \pm 58,91$, doçent sayısı $6.671.429 \pm 5.191568$, yeni ve ilave ikamet amaçlı binalarda daire sayısı konut kirası 281.5699 ± 51.36279 , mezun öğrenci sayısı 489.4286 ± 66.92996 , okuyan öğrenci sayısı 2722.571 ± 1264.374 ve profesör sayısı 11.00000 ± 1.290994 olarak

bulunmuştur. İncelenen değişkenlere ait diğer tanımlayıcı istatistikler de Tablo 3.9'da yer almaktadır.

Değişken	Ortalama	Standart Sapma	Minimum	Maximum
Toplam Bina Sayısı	130,29	67,81	10	1000
İkamet Amaçlı Bina Sayısı	156,1429	78,9	10	1000
Bartın Merkez İlçe Kent Nüfusu	50900,14	3987,3	10000	100000
Diğer Öğretim Elemanlarının Sayısı	72.00000	58,91	10	1000
Doçent Sayısı	6.671.429	5.191568	10	10000000
Yeni ve İlave İkamet Amaçlı Binalarda Daire Sayısı	281.5699	51.36279	10	10000
Mezun Öğrenci Sayısı	489.4286	66.92996	10	10000
Okuyan Öğrenci Sayısı	2722.571	1264.374	10	100000
Profesör Sayısı	11.00000	1.290994	10	10000

Tablo 3.9 2002-2013 Yılları Kayıtlarının Tanımlayıcı İstatistikleri

	Ahnan Rusatlara Göre	Ahnan Ruhsatlara Göre İkamet	Bartın Nüfusu	Diğer Öğr. Eleman Sayısı	Doçent Sayısı	Konut Kirası	Mezun Öğrenci Sayısı	Okuyan Öğrenci Sayısı	Prof. Sayısı	Toplam Öğretim Eleman Sayısı	Yrd. Doç.Dr Sayısı	Yeni Kayıt Öğrenci Sayısı	Yeni Ve İlave İkamet Sayısı
Ortalama	130,285	156,1429	50900,1	72,0000	6,57142	281,569	489,428	2722,571	11,00000	131,5714	42,00000	1094,143	887,1429
Medyan	100,0000	120,0000	51640,00	44,00000	4,000000	301,8395	469,0000	2099,000	11,00000	83,00000	26,00000	794,0000	786,0000
Maximum	276,0000	326,0000	56557,00	178,0000	17,00000	351,5203	613,0000	5153,000	13,00000	296,0000	88,00000	2007,000	1828,000
Minimum	88,00000	112,0000	46000,00	29,00000	3,000000	204,5200	420,0000	1735,000	9,000000	65,00000	23,00000	592,0000	375,0000
Std. Sapma	67,81031	78,90802	3987,300	58,91236	5,191568	51,36279	66,92996	1264,374	1,290994	93,91638	29,15476	548,6448	481,4514
Çarpıklık	1,672756	1,689093	0,103052	1,058897	1,345048	-0,201751	0,842214	1,138365	-1,09E-16	1,026479	0,952960	0,687702	1,071186
Basklılık	4,218469	4,239816	1,591753	2,393623	3,315046	1,842200	2,605335	2,877157	2,380000	2,251275	1,948215	1,936791	3,151880
Jarque-Bera	3,697493	3,776874	0,590812	1,415383	2,139629	0,438467	0,872976	1,516255	0,112117	1,392773	1,382144	0,881461	1,345409
Olasılık	0,157434	0,151308	0,744230	0,492780	0,343072	0,803134	0,646302	0,468543	0,945484	0,498383	0,501039	0,643566	0,510327
Toplam	912,0000	1093,000	356301,0	504,0000	46,00000	1970,990	3426,000	19058,00	77,00000	921,0000	294,0000	7659,000	6210,000
Gözlem sayısı	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7

Tablo 3.9'da görüldüğü üzere yüksek ortalama okuyan öğrenci sayısı olarak bulunurken en düşük ortalama değeri ise öğretim elemanlarından Doç. Ünvani ile çalışan kişi sayısında aittir. İncelenen bu değişkenlerin birbirleri ile olan ilişkisini belirlemek üzere yapılan kovaryans analiz sonuçları ise Tablo 3.10'da yer almaktadır. Buna göre kırmızı işaretli olan değişkenlerin anlamlı bir ilişki içerdiğini göstermektedir. Örneğin kent nüfusu ile konut kirası arasında %98 oranında doğrusal bir ilişki bulunmaktadır. Yine toplam öğretim elemanı ile konut kirası arasında % 70 i aşan doğrusal pozitif anlamlı bir ilişki bulunmaktadır. Benzer bir durum öğrenci sayısı için de söz konusudur. Diğer değişkenlerde aynı şekilde yorumlanabilir.

Daha açık bir ifade ile Bartın ilindeki konut kiralari ile Bartın Üniversitesi öğrenci ve öğretim üyeleri sayısı arasında çok yakın bir doğrusal ilişki bulunduğu gözlenmektedir. Bunun en büyük nedeni ise konut talebi artışına karşılık daha düşük oranda konut arzının olmasıdır. Sonuçta, konut talebinin konut arzını aşmasının doğal sonucu olarak arz-talep kanunu işlemekte ve bu da kiralariin yükselmesine neden olmaktadır.

Tablo 3.10 2002-2013 Yılları Kayıtlarının Kovaryans Analizi

	İkamet Amaçlı Konut Sayısı		İkamet Amaçlı Bina Sayısı		Konut Kirası		Kent Nüfusu		Diğer Öğretim Eleman Sayısı		Öğretim Elamanları Toplam		Yrd. Doç.Dr. Sayısı		Yeni Öğrenci Sayısı		Prof. Sayısı		Mezun Öğrenci Sayısı		Okuyan Öğrenci Sayısı		Doç Dr.Sayısı		
	Konut Sayısı	Bina Sayısı	Konut Kirası	Kent Nüfusu	Diğer Öğretim Eleman Sayısı	Öğretim Elamanları Toplam	Yrd. Doç.Dr. Sayısı	Yeni Öğrenci Sayısı	Prof. Sayısı	Mezun Öğrenci Sayısı	Okuyan Öğrenci Sayısı	Doç Dr.Sayısı													
İkamet amaçlı konut sayısı	1.000.000	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----
İkamet amaçlı bina sayısı	0.946328	1.000.000	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----
Bina sayısı toplam	0.936035	0.997416	1.000.000	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----
Konut kirası	0.0019	0.0000	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----
	0.145565	0.019252	1.000.000	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----
	0.7555	0.9673	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----

Kent nüfusu	0.212988	0.050094	0.009216	0.983392	1.000.000	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----
Diğer öğretim eleman sayısı	0.6466	0.9151	0.9844	0.0001	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----
	0.000905	0.244147	0.266457	0.796885	0.859478	1.000.000	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----
	0.9985	0.5978	0.5635	0.0319	0.0132	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----
Toplam öğretim elaman sayısı	0.005225	0.249565	0.272545	0.789202	0.855909	0.999066	1.000.000	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----
Yrd. Doç.Dr. sayısı	0.9911	0.5894	0.5543	0.0349	0.0140	0.0000	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----
	0.028948	0.271287	0.296452	0.760709	0.837205	0.985983	0.992169	1.000.000	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----
Yeni kayıtlı öğrenci sayısı	0.9509	0.5562	0.5185	0.0471	0.0188	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000
	0.269474	0.043986	0.017297	0.871442	0.933599	0.953975	0.951262	0.932120	1.000.000	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----
	0.5590	0.9254	0.9706	0.0106	0.0021	0.0009	0.0010	0.0022	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000

Prof. sayısı	0.023329	0.188479	0.214326	0.944152	0.925645	0.876552	0.866011	0.832478	0.882868	1.000.000
Mezun öğrenci sayısı	0.9604	0.6857	0.6444	0.0014	0.0028	0.0096	0.0117	0.0201	0.0085	-----
Okuyan öğrenci sayısı	0.662888	0.720575	0.711016	0.252032	0.177843	0.212867	-0.236026	0.293390	0.038287	0.131163
Doç .Dr. sayısı	0.1046	0.0677	0.0733	0.5856	0.7028	0.6468	0.6104	0.5231	0.9350	0.7792
	0.125395	0.102592	0.124779	0.843551	0.897924	0.980376	0.974452	0.944279	0.976502	0.885356
	0.7888	0.8267	0.7898	0.0171	0.0060	0.0001	0.0002	0.0014	0.0002	0.8529
	0.063575	0.173816	0.188602	0.727212	0.798694	0.970527	0.965911	0.937066	0.928933	0.795748
	0.8923	0.7094	0.6855	0.0640	0.0312	0.0003	0.0004	0.0018	0.0025	0.0323
										0.086956
										0.979972
										1.000.000

Konut kirası ve okuyan öğrenciler arasındaki ilişkiyi gösteren regresyon denklemi,

$$Y=159.017+0.036X \dots\dots\dots(1)$$

şeklinde bulunmuştur (Tablo 3.11). Denklem 1'e göre okuyan öğrenci sayısındaki yapılacak olan 1 birimlik değişimin konut kirasını 159,0206 TL etkileyeceği anlaşılmaktadır. Örneğin, okuyan öğrenci sayısı 10000 olduğunda,

$$\text{Kira}=159.017+0.036*10.000=419.017 \text{ TL} \dots\dots\dots(2)$$

olacağı tahmin edilmektedir.

Tablo 3.11 Regresyon Katsayıları

Model	Katsayı değeri	Standart hata	t değeri	Önem düzeyi
Sabit	159,017	34,526	4,606	0,006
Okuyan öğrenci sayısı (X)	0,036	0,012	3,048	0,028

Bulunan bu doğrusal (lineer) ilişki istatistiksel açıdan önemli bulunmuştur ($p<0.01$). Tablo 3.12'de yer alan ANOVA analiz sonuç tablosundaki p-değeri $0.028<0.05$ olduğundan dolayı denklem 1'de yer alan modelin istatistiksel açıdan önemli olduğuna karar verilmiştir

Tablo 3.12 ANOVA Tablosu

Model	Kareler toplamı	Serbestlik derecesi	Hata kareler ortalaması	F değeri	Önem düzeyi
Regresyon	12095,990	1	12095,990	9,291	0,028
Hata	6509,390	5	1301,878		
Toplam	18605,380	6			

Kira bedeli ile okuyan öğrenci sayısı arasındaki ilişki incelendiğinde kira bedelinin % 80'inin okuyan öğrenci sayısı tarafından açıklanmakta olduğunu Tablo 3.13'e bakarak söylemek mümkündür.

Tablo 3.13 Modele Ait R² Değeri

Model	R	R ²	Düzeltilmiş R ²	Standart hata
	0,806	0,650	0,580	36,082

Nüfus ile okuyan öğrenciler arasındaki ilişkiyi gösteren regresyon denklemi,

$$Y=43635.04+2.724X \dots \dots \dots (3)$$

şeklinde bulunmuştur (Tablo 3.14).

Tablo 3.14 Regresyon Katsayıları

Model	Katsayı değeri	Standart hata	t değeri	Önem düzeyi
Sabit	43635,040	1651,6	26,42	0,000
Okuyan öğrenci sayısı (X)	2,724	0,557	4,887	0,005

Örneğin, Denklem 3'e göre okuyan öğrenci sayısı 10000 olduğunda,

$$\text{Kira}=43635.04+2.724*10.000=70875 \text{ TL} \dots \dots \dots (4)$$

olacağı tahmin edilmektedir.

Bu ilişkinin anlamlı olup olmadığına bakıldığında ANOVA tablosundaki p-değerinden faydalanılır. P-değeri 0.005<0.05 olduğu için model anlamlıdır (Tablo 3.15).

Tablo 3.15 ANOVA Tablosu

Model	Kareler toplamı	Serbestlik derecesi	Hata kareler ortalaması	F değeri	Önem düzeyi
Regresyon	71150541	1	71150541	23,883	0,005
Hata	14895534	5	2979106,826		
Toplam	86046075	6			

Kira bedeli ile okuyan öğrenci sayısı arasındaki ilişki incelendiğinde kira bedelinin % 91'inin okuyan öğrenci sayısı tarafından açıklanmakta olduğunu Tablo 3.16'ya bakarak söylemek mümkündür.

Tablo 3.16 Modele Ait R² Değeri

Model	R	R ²	Düzeltilmiş R ²	Standart hata
	0,909	0,827	0,792	1726,00893

Yrd. Doç.Dr öğretim eleman sayısı ile okuyan öğrenciler arasındaki ilişkiyi gösteren regresyon denklemi,

$$Y=1010.216+52.572X \dots \dots \dots (5)$$

şeklinde bulunmuştur (Tablo 3.17).

Tablo 3.17 Regresyon Katsayıları

Model	Katsayı değeri	Standart hata	t değeri	Önem düzeyi
Sabit	1010,216	454,387	2,223	0,077
Yrd.Doç.Dr. Sayısı (X)	52,572	11,911	4,414	0,007

Buna göre, Denklem 5'te yer alan eşitlikten okuyan öğrenci sayısı =

$$1010.216+52.572*(yardımcı doçent sayısı) \dots \dots \dots (6)$$

olacağı tahmin edilmektedir.

Bu ilişkinin anlamlı olup olmadığına bakıldığında ANOVA tablosundaki p-değerinden faydalanılır. P-değeri $0.007 < 0.05$ olduğu için model anlamlıdır (Tablo 3.18).

Tablo 3.18 ANOVA Tablosu

Model	Kareler toplamı	Serbestlik derecesi	Hata kareler ortalaması	F değeri	Önem düzeyi
Regresyon	7632959	1	7632959,442	19,483	0,007
Hata	1958892	5	391778,454		
Toplam	9591852	6			

Yrd. Doç.Dr sayısı ile okuyan öğrenci sayısı arasındaki ilişki incelendiğinde, okuyan öğrenci sayısının % 89,2'nin Yrd.Doç.Dr.sayısı tarafından açıklanmakta olduğunu Tablo 3.19'a bakarak söylemek mümkündür.

Tablo 3.19 Modele Ait R² Değeri

Model	R	R ²	Düzeltilmiş R ²	Standart hata
	0,892	0,796	0,755	625,92208

3.5. Bazı Üniversitelerin Barınma Sorununa Buldukları Çözümler

3.5.1. İstanbul'da Bulunan Üniversiteler (İstanbul Teknik Üniversitesi, İstanbul Üniversitesi ve Yıldız Teknik Üniversitesi²)

İstanbul Teknik Üniversitesi Öğrenci Yurtları Yönetmeliğinde, öğrenci yurtlarının kurulum amacı; "yurt ihtiyacı olan İstanbul Teknik Üniversitesi öğrencilerinin İstanbul Teknik Üniversitesi öğrenci yurtlarında toplumsal ve kültürel gelişmelerine yardım etmek, sağlıklı, temiz, ucuz ve huzur içinde barınmalarına imkân vermektir" şeklinde açıklanmıştır.

İstanbul Teknik Üniversitesi'nin, Kredi ve Yurtlar Kurumu'na bağlı olmayan farklı özelliklerde 14 adet yurdu bulunmaktadır. Bu yurtlardan biri olan Gümüşsuyu Kampüs alanı içinde bulunan Gümüşsuyu Yurdu incelenmiştir.

Gümüşsuyu Yurdu Kredi Yurtlar Kurumu'ndan bağımsız olarak İstanbul Teknik Üniversitesi Sağlık Spor Kültür Dairesi Başkanlığı'na bağlı olarak faaliyetini sürdürmektedir. Üniversite bütçesinden yurt için finansman sağlanmamaktadır. Öğrencilerden alınan aidatlar ile yurdun giderleri karşılanmaktadır.

Yurdun kapasitesi 242 kişidir. 3'er ve 2'şer kişilik odalardan müteşekkil toplamda 84 oda mevcuttur. 1 katta 42 oda, Her katta 4 adet 2'şer kişilik odalar vardır. Toplamda 4 adet mutfak mevcuttur. Her katta 2 adet mutfak bulunmakta, yaklaşık 30 öğrenciye bir mutfak düşmektedir.

² BAP-2011-016 kod numaralı " Bartın Üniversitesinin Bartın'daki Konut Kiralarına Etkisi- Çözüm Önerileri" isimli proje kapsamında 07-09 Eylül 2011 tarihlerinde yapılan görüşmelerden derlenmiştir.

Ayrıca her katta bir tane etüt odası ile dinlenme odaları mevcuttur. Yurtta her katta 1 etüt odası ve dinlenme odası adı verilen, içinde televizyonun da bulunduğu odalar mevcuttur.

İstanbul Üniversite'sinin, Kredi ve Yurtlar Kurumu'na bağlı olmayan 8 adet öğrenci yurdu bulunmaktadır. Proje kapsamında İstanbul Üniversitesi'nin Avcılar Kampusunda bulunan yurtlar incelenmiştir.

KYK'dan bağımsız olan yurtlar, İstanbul Üniversitesi Sağlık Spor Kültür Dairesi Başkanlığı'na bağlı olarak faaliyetlerini sürdürmektedir. Üniversite'nin bütçesinden Sağlık Spor Kültür Daire Başkanlığı'na bir bütçe ayrılmakta, yurtlar da bu bütçeden yararlanmaktadır. Yurtlarda ranza sistemi mevcuttur. Odalar 4'er kişiliktir. Her odada bir öğrenciye bir dolap düşmektedir. Odalarda 2 tane çalışma masası mevcuttur. Yurdun kapasitesi 300 kişiliktir. Her katta bir etüt salonu mevcuttur. Yurtta toplamda 30 adet banyo-tuvalet bulunmakta, bu da 10 öğrenciye bir banyo ve tuvalet düştüğünü göstermektedir. Yurdun temizlik hizmetleri rektörlük tarafından düzenlenen ihale ile satın alınmaktadır.

Yıldız Teknik Üniversitesi'nin Kredi Yurtlar Kurumu'ndan bağımsız 3 öğrenci yurdu bulunmaktadır. Yıldız Teknik Üniversitesi'nin Maslak Kampusundaki yurtlarda inceleme yapılmıştır. Yurtlar kurulduğunda Kredi Yurtlar Kurumu'na bağlı iken daha sonra Yıldız Teknik Üniversitesi Rektörlüğü'ne bağlı olan Sağlık Spor Kültür Dairesi Başkanlığı'na devredilmiştir. Yurtlarda temizlik ve yemek hizmetleri rektörlüğün açtığı ihaleler sonucu satın alınmaktadır.

Yurtlarda 4'er kişilik ranza sistemi mevcuttur. Odalarda 2 tane karşılıklı ranza bulunmaktadır. Her odada bir adet büro tipi buzdolabı bulunmaktadır. Her katta 8 adet banyo, 6 adet de tuvalet vardır. Bir katta

70 öğrenci bulunmaktadır. Her blokta bir çamaşırhane, her çamaşırhanede 5'er adet çamaşır makinesi ve 2'ser adet de kurutma makinesi bulunmaktadır. Ayrıca her blokta 1 tane bilgisayar odası mevcuttur. Buna ilâveten öğrencilere, ücretsiz kablosuz internet hizmeti verilmektedir. Yurtların en üst katında bir adet televizyon/dinlenme odası, her katta 1 adet etüt odası vardır.

3.5.2. Ankara'da Bulunan Üniversiteler (Hacettepe Üniversitesi, Ankara Üniversitesi, Ortadoğu Teknik Üniversitesi ve Bilkent Üniversitesi)

Adı geçen üniversitelerde, Hacettepe Üniversitesi, Ankara Üniversitesi, Ortadoğu Teknik Üniversitesi ilgili Sağlık Spor Kültür Dairesi Başkanları kendilerinin bilgi vermeye yetkili olmadıklarını belirterek görüşme talebini reddetmişlerdir³.

Bilkent Üniversitesi bir Vakıf üniversitesi olması nedeniyle kendilerine tanınmış kanunî yetkilere de dayalı olarak, çeşitli gelir kaynakları mevcuttur. Öğrencilerden alınan öğrenim ücretleri başta olmak üzere, bu kaynaklar tüm ihtiyaçların karşılanması için çeşitli tahsisat kuralları çerçevesinde kullanılmaktadır. Öğrenim ücretinden ayrı bir ücret talep edilebilecek şekilde yurt kurmak ve işletmek de bu kaynaklardan biridir. Bilkent Üniversitesi yurtları doğrudan İdari İşlerden Sorumlu Rektör Yardımcılığı'na bağlıdır. Yurtların hiyerarşik olarak teşkilat yapısı; Yurtlar müdürlüğü-Yurtlar müdür yardımcılığı-Yurt müdürü-Yurt idarî sorumluları-Yurt sorumluları şeklindedir.

³ Diğer bilgiler, BAP-2011-016 kod numaralı "Bartın Üniversitesinin Bartın'daki Konut Kiralarına Etkisi- Çözüm Önerileri" isimli proje kapsamında 07-09 Eylül 2011 tarihlerinde Ankara'ya görevlendirilen Arş.Gör. tarafından yapılan görüşmelerden derlenmiştir.

Yurt müdürleri yaklaşık 1000 kişiden sorumludurlar. Yurt idari sorumluları idari personel olarak görev yapmaktadırlar ve hafta içi 5 gün çalışmaktadırlar. Yurt sorumluları destek personel olarak 7 gün vardiyalı olarak çalışmaktadırlar.

Yurtlar müdürü dâhil, tüm personelin işe alım sürecinde sınavlar ve mülâkatlar yapılmakta, uygun bulunan personel işe alınmaktadır. Görevde yükselmelerde yurtlar müdürü ilgili rektör yardımcısına görüşlerini belirtmekte ve yönetim kurulu kararı ile görevde yükseltme yapılmaktadır.

Yurt ücretlerinde pazarlık yapılmamakta ancak peşin ödemelerde % 5 indirim imkânı sunulmaktadır. Yurt ücretleri mali işler daire başkanlığının belirlediği anlaşmalı bankalara yatırılmaktadır. Birimin bakım onarım gibi nedenlerden paraya ihtiyacı olduğunda mali işler daire başkanlığıyla iletişime geçilerek gerekli mali destek sağlanmaktadır. Yurtlar müdürlüğü sadece misafir ücretlerini tahsil etmektedir.

Yurtlar temizlik hizmeti üniversite dışından satın alınmaktadır. 10 günde 2 kere odaların nevresim takımları değişmekte ayrıca oda temizliği yapılmaktadır. Öğrenciler sabah ve akşam belli saatlerde çöplerini katlarda belirlenen alanlara çıkarmaktadırlar ve çöpler temizlik görevlileri tarafından bu alanlardan alınmaktadır. Bunun yanında öğrencinin talepleri doğrultusunda 24 saat temizlik hizmeti verilmektedir. Yurt binalarında ve yurt çevresinde yer alan kafeterya hizmetleri üniversitedeki kafeterya işletme müdürlüğüne bağlıdır. Dışarıdan alınan hizmetlerin denetimi yurt sorumluları tarafından gerçekleştirilmektedir.

3.5.3. Karabük Üniversitesi

Karabük Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü⁴ ile yapılan görüşmelerde, konut eksikliği ile ilgili olarak üniversite bünyesinde yapılan herhangi bir çalışmanın olup olmadığı sorulmuştur. Yanıt olarak, Üniversitenin daha çok kendi aslı görevlerini yürütmekle uğraştığı, dolayısıyla, konut eksikliği gibi konularla; daha çok kamuoyu ve özel sektörün organize bir şekilde ilgilenmeye çalıştığı dile getirilmiştir. Bu durumun istisnası olarak T.C. Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Başkanlığı (TOKİ) ile yapılan anlaşma örnek gösterilmiştir. Üniversite kurulduğunda sadece bir adet devlet yurdu olmasına rağmen, kısa süre içerisinde bu sayı 4'e ulaşmıştır. TOKİ'nin önceden yaptığı binalar da Yurt-Kur tarafından satın alınmış ve yurda dönüştürülmüştür.

Konut ihtiyacı sorununun nispeten çözüldüğü ve buna halkın nasıl bir katkısı olduğu sorulduğunda ise "Karabüklü girişimcilerin Safranbolu'da 1970'lerde başlayan turizm ile konut kiralama, satma, konaklama gibi konularda deneyim kazanmış olduğu ve bu deneyim sonucu sürekli artan öğrenci karşısında amatör davranılmadığı" belirtilmiştir. Verilen bilgilere göre, konaklama konusunda kentin turizm geçmişinin olması ve bunun bir kültür haline gelmiş olması da girişimcilerin bu konuya kendilerini adapte etmelerini kolaylaştırmıştır. Ayrıca öğrenci sayısının hızla artması ve öğrenci sayısının artışı nedeniyle, üniversite tarafından yapılan çözüme yönelik olumlu propaganda sayesinde girişimcilerin teşvik edildiği de vurgulanmıştır.

Yetkililer, TOKİ ile anlaşmanın temelinde öğrenci sayısının giderek artıyor olması, bununla birlikte konut sıkıntısından dolayı konut

⁴ BAP-2011-016 kod numaralı "Bartın Üniversitesinin Bartın'daki Konut Kiralarına Etkisi- Çözüm Önerileri" isimli proje kapsamında 04-05.04.2013 tarihlerinde görevlendirilen Arş.Gör.lerinin yaptığı görüşmelerden derlenmiştir.

kiralardaki artışın çok yüksek olmasının kendilerini çözüme yönelttiğini ifade etmişlerdir.

Halkın giderek artan öğrenci sayısından haberdar olduğu, üniversite ile ilgili gelişmelerin yakından takip edildiği, evlerin satılırken veya kiralanırken buna göre hareket edildiği söylenmiştir. Buna örnek olarak şöyle ilginç bir olay aktarılmıştır: “Evini satan biri, ilanında “15.000 öğrenci gelecek, bu fırsatı kaçıрма” ifadesini kullanarak evinin reklamını yapmıştır.

Karabük Üniversitesi'nin artan öğrenci sayısı ve akademik personel nedeniyle ortaya çıkan konut sorununa çözüm bulmak amacıyla bölgedeki hazine arazilerinin araştırıldığı, arazilerin tespitini yaptıktan sonra metrekarelerinin belirlendiği ve daha sonra da TOKİ'ye bildirildiği ifade edilmiştir. TOKİ de bu arazilerle ilgili TEDAŞ'tan, Orman Müdürlüğü'nden, İl Afet'ten görüş yazısı istemiştir. Bu görüş yazılarının olumlu olmasından sonra bu konutları talep edenlerin sayısı netleştirilmiştir. İlk başta 88 adet 2+1, 107 adet de 3+1 talep olduğunu, fazladan daireler için kura çekimi yapıldığı bildirilmiş, Temmuz 2013'ün sonuna kadar 220 konut inşa edilmiştir. Bu projenin de artan konut ihtiyacını karşılamayacağı, çünkü 15.000 öğrenci ve akademik personelin konut talepleri karşılanamayacağından konut kiralılarının düşmeyeceği ifade edilmiştir.

3.6 Üniversitelerin Dışındaki Kurum ve Kuruluşların Barınma Sorununa Buldukları Çözümler

3.6.1. Karabük ili Örneği

Karabük'teki devlet yurtları ile ilgili yapılan görüşmede, yurt binasının yapılması için Belediye'nin öncelikle TOKİ ile anlaşma yapıp öğrenci evi yapmaya karar verdiğini; ancak daha sonra meydana gelen

aksaklıklardan dolayı Belediye'nin söz konusu binayı Yurt-Kur'a devrettiği bildirilmiştir.

Yurt hakkında edinilen genel bilgiler ve izlenimler şöyledir:

- Aylık 150 TL gibi cüzi bir ücretle öğrencilerin konaklaması sağlanmaktadır.
- Standart odalar 2 kişilik olup ayrı birer tuvalet ve banyoya sahiptir.
- Süit odalarda ise 4'er kişi kalmaktadır.
- Tüm Karabük'te toplam 2.943 öğrenci devlet yurdunda konaklamaktadır.

Karabük'teki barınma sorununun çözümünde en etkili faktör özel sektör girişimleridir. Özel sektör yatırımları için Karabük'ün önde gelen inşaat firmalarından biri ile yapılan görüşmede aşağıdaki bilgiler elde edilmiştir:

Öncelikle yaptıkları binalarda öğrencileri müşteri grubu olarak görüp görmedikleri sorulmuştur. Firma yetkilisi bu soruya şöyle cevap vermiştir: “Öğrencileri tabii ki müşteri grubu olarak görüyoruz. Dolayısıyla, öğrencilerin barınması için elverişli olacak şekilde, 12 – 13 katlı bloklarda brüt 60,25 m²'lik 1+1 stüdyo tipi dairelerle, 64,25 m²'lik 1+1 bahçe katlı stüdyo tipi daireler inşa ettik. Genelde 2 kişinin kaldığı bu daireleri 750 TL'ye kiralamanın yanı sıra satışa da sunduk. Öğrencilerden de satın alanlar oldu. Rezidans tarzı daireleri yaparken tereddüt etmedik. Çünkü üniversitenin gelişimiyle birlikte, biz de bir konut açığı gördük ve bu açığı az da olsa kapatmak için bu tip de daireler yapmaya karar verdik. Doluluk oranımız da şu anda %90 düzeyindedir.”

Karabük'te daire yapımını arttırmak için teşvik ya da indirim olup olmadığı da sorulmuştur. Alınan cevap şöyledir: "Karabük'te daire yapımıyla ilgili teşvik ya da indirim yok. Bankalardan da kredi olanaklarında bir iyileştirme yok. Sadece bankalar, firma kredibilitesine istinaden kredilerde kolaylık tanıyabiliyorlar."

Yeni projelerinin olup olmadığı ve varsa bu projelerin nasıl olacağı yönündeki sorumuza cevaben; "Küçük şehirlerdeki öğrenci potansiyeline baktığımızda genelde alt kesimden insanlar olduğu görülmektedir. Karabük ya da Bartın gibi illerde öğrencilerin yaşam şartları daha zordur. Dolayısıyla bu illerde daha uygun yapıların artması gerekir. Bizim projelerimiz devam etmekte ama sadece öğrenci odaklı değil. 2+1, 3+1 gibi daireler yapma projemiz de var."

Görüşüne başvurulanan firmanın Karabük Üniversitesi'nin karşısındaki arazide yer alan Yüzüncü Yıl Mahallesi'nde yaptığı rezidans tipi dairelere ait fotoğraflar aşağıda verilmiştir.



Resim 3.1 Karabük'te Çebioğlu Grup İnşaat Firmasınınca Yapılan Örnek Rezidans Dairede Tefrişli Bir Odanın İçten Görünüşü



Resim 3.2 Karabük'te Çebioğlu Grup İnşaat Firmasınınca Yapılan Örnek Rezidans Dairede Mutfağın İçten Görünüşü



Resim 3.3 Karabük'te Çebioğlu Grup İnşaat Firmasınınca Yapılan Rezidans Binasında Kat Koridorlarının İçten Görünüşü



Resim 3.4 Karabük'te Çebioğlu Grup İnşaat Firmasınınca Yapılan Rezidans Binasındaki İç Avlunun Görünümü

Karabük Üniversitesi'nin yanı başında, üniversiteye yürüme mesafesinde olan bir öğrenci yurdunun yetkilileri ile de görüşmeler yapılmıştır. Bu yurdun seçilmesinin asıl amacı, yurt binasının önceden çorap fabrikası olması ve daha sonra öğrenci artışı ile birlikte barınma açığının görülerek fabrikanın yurda dönüştürülmesidir.

Yurt yönetiminin verdiği bilgiler şöyledir: "Yurt yapmadan önce belediyeden inşaat ruhsatı aldık. Daha sonra binamızı, deprem, yangın vs. gibi durumlara karşı birinci sınıf malzemelerle inşa ettik. Binamızın içindeki elektrik, internet, telefon gibi tüm tesisatta, halojensiz kablolar kullandık. Dolayısıyla emsal binalara nazaran 3 trilyon lira daha fazla harcama yaptık. Tüm bunları yaparken aslında, Milli Eğitim Bakanlığı Özel Öğrenci Yurtları Yönetmeliği'ne uygun olması için çaba harcadık."

Yöneticiler, çorap fabrikasını kapatıp yurda çevirmeye nasıl karar verdikleri sorulduğunda ise "Karabük Üniversitesi'nin gelişmekte olduğunu ve böyle bir ihtiyaç doğacağına çok açık bir şekilde belli olduğunu, kendilerini bu ihtiyacın şiddetinin yönlendirdiğini" ifade etmiştir. İlâveten şunları söylemiştir: "Ayrıca İl Valisi ve Üniversite Rektörün'ün de fikir desteğiyle böyle bir işe girişmeye karar verdik. Fabrika hem okula çok yakın olduğu için yurda çevirmek çok mantıklıydı hem de zaten tekstil işi de durgunluk dönemindeydi ve biz de bir arayış içindeydik. Dolayısıyla tekstili bırakıp yurt işine girmek konusunda çok tereddüt yaşamadık. Hem bu yurdu açmakla katlandığımız istihdam maliyetleri ile tekstil işinde katlandığımız istihdam maliyeti hemem hemem aynı büyüklüktedir. Fabrikada 90 kişiyi istihdam ederken burada 65 kişi istihdam ediyoruz. Yurdumuzda şu an % 85 doluluk oranıyla 850 kişi kalmaktadır. Bu yurdu bu sene açmasaydık kiraların şimdikinden çok daha fazla olacaktı. Yemekhanemizde haftada 4 gün et yemeği pişirilmektedir. Ayrıca tabldotta 4 çeşit yemek bulunmaktadır.

Kahvaltılarımız da 7 çeşitten oluşmaktadır. Mutfak hizmeti, güvenlik gibi tüm çalışanlarımız firmamıza aittir. Odalarımız 2 ve 3 kişiliktir. Odalarımız ağırlıklı olarak 3 kişilik odalardır. 2 kişilik odaların ücreti kişi başına 590 TL iken, 3 kişilik odalarımızın ücreti kişi başına 530 TL'dir. Şu anda, mevcut yurdun yanına bir bina daha yapıyoruz. O binanın kapasitesi de 1000 kişilik olacak ve böylece kız ve erkekleri hem ayrı binalara taşımış olacağız hem de seneye 1000 kız öğrenci ve 1000 erkek öğrenciyi burada ağırlayabilme imkânına sahip olacağız.”



Resim 3.5 Karabük Altın Kale'm Öğrenci Yurdu'nun Yemekhane ve Kafeteryası



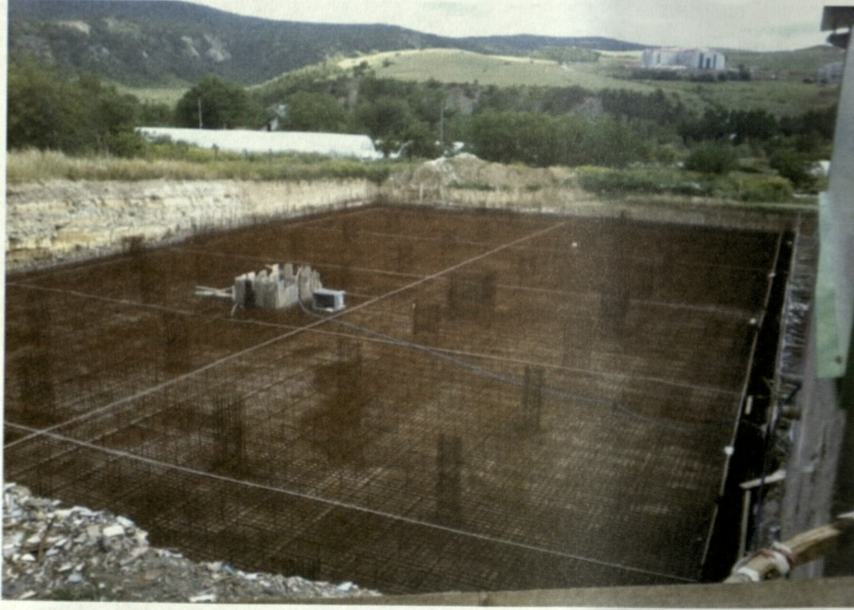
Resim 3.6 Karabük Altın Kale'm Öğrenci Yurdu'nun Yemekhane ve Kafeteryası



Resim 3.7 Karabük Altın Kale'm Öğrenci Yurdu'nun Yemekhanesinden Bir Görünüm



Resim 3.8 Karabük Altın Kale'm Öğrenci Yurdu'nda Bir Odanın İçten Görünümü



Resim 3.9 Karabük Altın Kale'm Öğrenci Yurdu'nun Yanında Aynı Girişimciye Ait Yapımı Devam Eden Yeni Yurt İnşaatı

3.6.2. Üniversite Vakıfları ve Barınma Sorununun Çözümü

Türkiye'de teorik anlamda yükseköğretim faaliyetinden kâr elde etme amacını güden özel üniversite bulunmamakta, özel üniversite denilince akla "vakıf üniversiteleri" gelmektedir. Bu üniversitelerin eğitim-öğretim faaliyeti de dâhil olmak üzere tüm faaliyetleri zaten ilgili vakfın kuruluş amacına, bu amaç doğrultusunda üzerine görev olarak aldığı diğer işlemlere uygun olmak durumundadır. Bahse konu vakıf üniversitelerinin, öğrencilerinin barınma sorununu nasıl çözdüğü incelendiğinde, kendilerine tanınmış kanunî yetkilere dayanarak, ücretli yurtlar, apart oteller, uygulama otelleri kurmuş ve işletmiş, ihtiyaç duyulduğunda, geçici de olsa, diğer özel işletmelerle işbirlikleri geliştirmiş (özel otellerden yararlanmak gibi) oldukları gözlenmektedir. Öğrencinin maddî imkânlarının barınma ihtiyacını karşılamasına yeterli olmadığı durumlarda ise, üstün başarılı ve yetenekli öğrencilerin bu masraflarının karşılandığı; diğer öğrencilerin bir kısmı için ise, yine başarı durumunun da değerlendirilmeye alınarak, en azından karşılanmasına destek olunduğu ve burs imkânları geliştirildiği gözlenmektedir.

Devlet üniversiteleri, vakıflar kurmak yoluyla, hem personelin akademik gelişmesine katkıda bulunmakta, personellerin faydalanabileceği sosyal tesisler vb. kurmakta; hem de personelin ve öğrencilerin barınma sorununu çözmeye çalışmaktadırlar.

Devlet üniversitelerinden bazılarının kurmuş olduğu vakıflar ve bunların doğrudan veya dolaylı olarak kendi üniversitelerinin bina ihtiyaçlarının karşılanmasına yönelik çabaları aşağıda incelenmiştir. İncelenen üniversite vakıflarının tercihinde kendi fizikî ulaşım imkânlarımız ile ilgili kurumların bilgi ve belgelerine ulaşım imkânları belirleyici olmuştur.

3.6.2.1. Aksaray Yüksek Öğretim Vakfı

Aksaray Yüksek Öğretim Vakfı'nın kurulma amacı Aksaray'da bağımsız bir üniversite kurmak, bu üniversiteye bina, laboratuvar, atölye, yurt imkânları sağlamak, öğretim elemanı temin ve teşvik etmektir.

Bu amaçlar doğrultusunda Vakıf; yerleşke alanında Aksaraylıların desteğiyle Eğitim Fakültesi binasını yaptırmıştır. Bu binanın yapımından esinlenen bir hayırsever olan Sabire Yazıcı da Fen Edebiyat Fakültesi binasını yaptırmıştır.

Vakıf, daha önce yapılmış bir yurt binasının üniversite öğrencilerine tahsisinde yardımcı olmuştur. Vakıf ayrıca Fakülte ve Yüksek Okullara fotokopi makinesi, bilgisayar, projeksiyon cihazı, mikroskop satın almış; bazı binaların tamirat masrafını üstlenmiş, öğrencilere, Aksaraylı olup da başka üniversitelerde okuyanlar da dâhil burs, ulaşım ve yemek gideri gibi konularda destek sağlamıştır (AYOV; 2013)

3.6.2.2 Gazi Üniversitesi Vakfı

Vakfın kuruluş amacı, vakıf senedinde; "Gazi Üniversitesi'ne, Gazi Üniversitesi öğrencilerine, öğretim elemanlarına, Gazi Üniversitesi ve kendi personeline yardımda bulunmak, çalışmalar yapmak ve faaliyette bulunmanın yanı sıra her derece ve nitelikte eğitim ve kültür kurumları kurmak, kurdurmak, işletmek veya işletmektir." şekilde belirtilmiştir. Vakıf senedinde ayrı bir maddede de "otel, motel, hastane, poliklinik, öğrenci yurdu, misafirhane gibi işletmelerin açılabilceği" belirtilmiştir. Vakfın şu andaki mevcut işletmeleri özel okullar, Gazi Spor Merkezi, Gazi Kültür Merkezi, misafirhane, Gölbaşı Sosyal Tesisleri ve Kır Evi'dir.

Vakfın gelir kaynakları; gerçek ve tüzel kişilerce yapılacak bağışlarla, vasiyet yoluyla intikal edecek gelirlerle, Vakfın mal varlığının bankalarda muhafazasından elde olunacak faizler, hazine bonusu ve devlet tahvillerinin tutulmasından sağlanan gelirlerle, tertiplenecek müsamere, konser, piyango, balo ve yarışmalardan sağlanacak gelirlerden oluşmaktadır. Ayrıca vâkıfın giderleri öğrencilere verilecek burs ve kredilerden alınacak faizlerle, yardım gören öğrencilerin vakfa iade edecekleri paralarla, vakfın gayesini gerçekleştirmek için kurulmuş olan şirketlerden, işletmelerden, holdinglerden elde edilen her türlü gelirlerle, bütün menkul kıymetlerin alımı, satımı ve hibelerden elde edilen gelirlerle finanse edilmektedir. Son olarak menkul ve gayrimenkul malları, hakları, hibe, satın alma, kiralama, satma ve diğer tasarruf yolları ile temin edilen gelirlerle ve sürekli ve geçici gelir kaynakları yaratmak üzere ekonomik girişimler sonucu elde edilecek gelirlerle karşılanmaktadır (GÜV; 2013).

3.6.2.3 Antalya Üniversitesi Destekleme Vakfı

Vakıf, 1973 yılında "Akdeniz Üniversitesi Kurulmasına Yardım ve Destekleme Vakfı" adıyla kurulmuştur. 1982 yılında Antalya Üniversitesi'nin kurulmasıyla vakıf Antalya Üniversitesi'nin gelişimine katkıda bulunmaya başlamış, 2004 yılında dernek ve vakıfların kamu kurum ve kuruluşları ile ilişkilerine dair 5072 sayılı kanunun 2. maddesinde ortaya konulan "dernek ve vakıfların kamu kurum ve kuruluşlarının adını alamayacağı" ilkesi gereğince, vakfın adı "Antalya Üniversite Destekleme Vakfı" olarak değiştirilmiştir.

Vakıf senedindeki eğitim öğretim binaları ihtiyacına ve barınma sorununa çözüm niteliğinde olan maddeler şu şekildedir.

- Üniversite öğrenim ve eğitimini en başarılı bir seviyede yapabilmesi için gerekli öğrenim ve eğitim binalarını yaptırır ve bunlar yapılıncaya kadar ihtiyaç duyulan bina ve yer temin eder ve kiralar.

- Kuruluş safhasında ve kuruluşun sonra fakültelerde ve fakültelere bağlı yüksekokullarda ve enstitülerde okumakta olan öğrencilere yurt binaları ve burslar temin eder.

- Öğretim üye ve görevlileri için site yaptırır.

- Üniversite Rektörlerine ve fakülte dekanlarına kentin en iyi bölgesinde lojman temin eder.

Vakfın finansmanı yapılan bağışlardan ve vakıf üye aidatlarından karşılanmaktadır (AÜV; 2013)

3.6.2.4. Balıkesir Üniversitesi Vakfı

1992 yılında kurulan Balıkesir Üniversitesi'nin sorunlarını çözmek amacı ile 1995 yılında Balıkesir Üniversitesi Vakfı kurulmuştur.

Vakfın amaçları şu şekilde sıralanabilir.

- Balıkesir Üniversitesi öğrencilerinin Atatürk ilkelerine bağlı çağdaş bilim anlayışında ve inceleme araştırma yeteneklerine sahip, yüksek karakterli, araştırmacı, yönetici vasıflarına sahip ilim, sanat fen adamları olarak yetişmelerine katkıda bulunmak, burs vermek.

- Ülke ve özellikle Balıkesir yöresinin mevcut ve potansiyel kaynaklarının geliştirilmesine ve kullanılmasına, teknik ekonomik, sağlık, kültür ve sosyal sorunların çözümlenmesine

yönelik teorik ve pratik araştırmaların yapılmasına yardımcı olmak, maddi destek ve yeni kaynaklar sağlamak.

- Her türlü bilimsel toplantı-kongre, konferans, sempozyum, panel vb. gibi düzenlemek, düzenlenmiş olanlara katılımı sağlamak ve desteklemek, eğitim ve araştırma projelerini desteklemek, teknik, sağlık sosyal ve kültürel alanlarda çalışma yapan başarılı öğrenci, araştırmacı ve bilim adamlarına maddi destek sağlamak, burs vermek, başarılı olanlara ödül vermek.

- Balıkesir Üniversitesi'nin bilimsel araştırma, eğitim, kültür ve sosyal imkânlarının artırılması için her türlü katkıda bulunmak.

- Eğitim ve Araştırma kuruluşları kurmak, kurulmuş olanlara ortak olmak, yeni ortaklıklar kurmak, kurulmuş olanlara gerektiğinde kuruluş amacına uygun olarak işletilmek amacıyla kiraya vermek veya ortaklıklar kurarak işletmek.

- Ülkemizin özellikle de Balıkesir ve yöresinin ekonomik, sosyal, kültürel, sağlık ve turizm açısından gelişmesine katkıda bulunmak amacıyla örnek işletmeler kurmak, kurulmuş olanların işletilmesine yardımcı olmaktır.”

Vakıf; Üniversite Fakülte ve Yüksekokullardaki laboratuvarların ve sınıfların tamir, boya, badana, temizlik, ısınma ihtiyaçları, okul çatılarının tamirleri ve okul binalarının kiraları için nakdî yardımlar yapmıştır. Bununla beraber öğrenci yurdu binası yapılması amacıyla Milli Emlâk Müdürlüğü'nden 1821 m²'lik bir arsa satın almış ve Yurt binası projesi için yarışma düzenlemiştir.

Vakfın finansmanı bağışlardan ve üye aidatlarından karşılanmaktadır. (BALÜVAK; 2013)

3.6.2.5. Çanakkale On sekiz Mart Üniversitesi Eğitim Sağlık ve Bilimsel Araştırma Vakfı

Vakıf Çanakkale On sekiz Mart Üniversitesi'ni (ÇOMÜ) desteklemek üzere 1995 yılında kurulmuştur.

2003 Yılı İçerisinde Vakıf bünyesinde ETİSAŞ Özel Eğitim Turizm İnşaat Sanayi ve Ticaret Anonim Şirketi kurulmuştur. Şirket Gelibolu Hamzakoy'da ÇOMÜ Uygulama Otelini işletmektedir. Bu uygulama otelinin 2007 yılı içerisinde ÇOMÜ Sağlık Kültür ve Spor Daire Başkanlığı'na devri yapılmıştır.

Vakıf senedinde vakfın temel amacı, "Çanakkale Onsekiz Mart Üniversitesi'nin yaşatılmasına ve gelişmesine yardımcı olmak bu kuruluş için gerekli bina ve tesislerin teminine çalışmak, ilmî araştırma kuruluşlarına yardım etmek, gerekli öğretim üyelerinin teminine çalışmak ve üniversitenin eğitim, sağlık, kültür, sanat, spor, bilim, sosyal, ekonomik ve fizikî açılardan gelişmesine ve güçlenmesine katkıda bulunmak için her türlü girişim ve tasarruflarda bulunmak." şeklinde belirtilmiştir.

Vakfın bu amaçlara hizmet etmek amacıyla gerçekleştirdiği faaliyetler arasında Üniversite öğrencileri için eğitim, öğretim tesislerini kurmak, yurt, kültür, sanat, spor, beslenme, sağlık, dinlenme, kurs merkezleri gibi sosyal, kültürel ve eğitim tesisleri açmak ve işletmek, üniversitenin gelişimini sağlamak için lojman kiralamak, inşa etmek ve bunların üniversite elemanlarına tahsisini sağlamak yer almaktadır.

Vakfın finansmanı, kurduğu işletmelerden, bağışlardan ve üye aidatlarından sağlanmaktadır (ÇOMÜESBAV; 2013).

3.6.2.6. Trakya Üniversitesi Vakfı

Vakıf, Trakya Üniversitesi'nin gelişimine katkı sağlamak amacı ile 1988 yılında kurulmuştur. Vakıf, Vakıf Senedi'nde de belirtildiği gibi; öğretim elemanları, idari personel ve öğrencilere hizmet verecek sosyal, sportif ve kültürel yerler (kantin, kafeterya, okuma salonu vb.) açmakta, çalıştırmakta ve kiraya vermektedir. Bununla beraber üniversite ve bağlı birimlerin kullandığı bina ve tesislerin yapım ve onarımına yardımcı olmaktadır (TÜV; 2013).

3.6.2.7. İstanbul Teknik Üniversitesi Vakfı

İstanbul Teknik Üniversitesi'nin güçlenmesi amacıyla 1984 yılında kurulmuştur.

Vakfın kuruluş amaçları arasında İstanbul Teknik Üniversitesi öğrencilerinin özellikle teknik alanda öğrenim gören öğrencilerin eğitim-öğretim ve sosyal ihtiyaçlarının karşılanmasında her türlü yardımda bulunmak ve kültür, sağlık, spor, beslenme, konaklama, araştırma ve basım merkezleri gibi tesisler kurmak, kurulmasına yardımcı olmak ve bu tesisleri çalıştırmak, işletmek yer almaktadır.

Vakıf bu amaçlara hizmet etmek için eğitim tesisleri, kültür ve sosyal tesisler, spor tesisleri, yurtlar işletmesi ve AR-GE işletmesi kurmuş, bunların hedeflenen kitleye hizmet vermeleri sağlanmış ve bu yolla kaynak yaratılmıştır (İTÜV; 2013).

3.6.2.8. Yıldız Teknik Üniversitesi Vakfı

Vakıf Yıldız Teknik Üniversitesi'nin gelişmesi, verimliliğinin artması, genişletilmesi, eğitim ve öğretim düzeyinin yükseltilmesi, mali kaynaklarının güçlendirilmesi, öğretim elemanlarının sorunlarının giderilmesi, uygulama alanı gereksinimlerinin karşılanması için katkılarda bulunmak amacıyla 1983 yılında kurulmuştur.

Vakıf bu amaç doğrultusunda Yıldız Teknik Üniversitesi öğretim elemanları ile öğrencileri için, öğretim tesisleri, yurtlar, kültür ve sanat, spor, sağlık, eğlence ve dinlenme, eğitim ve kurs merkezleri, araştırma merkezleri gibi tesisleri kurmaktadır (YTÜV; 2013).

3.6.2.9. Cumhuriyet Üniversitesi Vakfı

Vakıf Cumhuriyet Üniversitesi'nin gelişimine katkı sağlamak amacıyla 1978 yılında kurulmuştur. Vakfa bağlı işletmelerin faaliyetleri arasında konukevi işletilmesi, kreş, okul öncesi ile ilköğretim okulunun işletilmesi, kantin, kafeterya, market, büfe, yurt vb. yerlerin işletilmesi yer almaktadır (CÜV; 2013).

3.6.2.10. Sakarya Üniversitesi Vakfı

Vakıf 1993 yılında Sakaryalı iş adamları tarafından yapılan bağışlarla kurulmuştur. Sakarya halkının ilgi ve istek duyduğu konularda, bilgi ve beceri kazandıran, günümüz şartlarına uygun olarak çeşitli konularda kurslar vermiştir.

Vakıf Sakarya Üniversitesi öğrencilerinden ihtiyaç sahibi öğrencilere karşılıksız olmak üzere her ay burs vermektedir. Öğrencilerin barınma sorununu çözmek için yurtlar yaptırarak hizmete sunmuştur (SÜV; 2013).

3.7. Bartın'da Özel Girişim Aracılığı İle Konut Sorununa Çözüm Arayışları

Bu başlık altında Bartın'da faaliyet gösteren inşaat firmalarının soruna bakışı ve çözümü noktasında örnek olarak seçilen önde gelen büyük ve köklü inşaat firmalarının firmalarıyla yüz yüze görüşmeler yapılmıştır. Bu görüşmelerde, konut sorununun çözümü için herhangi bir girişimlerinin olup olmadığı, varsa neler olduğu, öğrencilere yönelik inşaat projelerinin varlığı, bunların veya alternatiflerinin hazırlanmasında onları teşvik eden veya engellerin faktörlerin neler olduğu, bitmiş ve bitecek dairelerin finansman ve satış yöntemleri gibi bilgilerin elde edilmesi amaçlanmıştır. Bunun için her firmaya aynı sorular yöneltilmiş, alınan cevaplar sorunun hemen altında belirtilmiştir.

1. Bartın'da öğrencilerin oluşturduğu ciddi bir konut talebi var, bu talebin farkında mısınız?(Firmaların cevaplarını hukuki gerekçe ile açık olarak yazmak, yerine sıra numarası vererek aşağıda sunacağız)
 - (1.Firma) Evet farkındayız. Bartın'da son dönemde ciddi bir nüfus artışı var. Bu artışın en önemli nedeni şüphesiz ki üniversite öğrencileridir. Buna bağlı olarak da ciddi bir konut talebi ortaya çıkıyor. Üniversitenin hedefleri doğrultusunda gelecekte ciddi bir nüfus artışı da bekliyoruz. Bu noktada Üniversite kendi bünyesi içerisinde bu talebi tek başına çözemez. Bu noktada mevcut kiralama yöntemi, özel sektöre ait yeni yurtların ortaya çıkması mevcut talebi karşılayabilir. Bartın'da ciddi bir konut talebi var. Ancak üniversite ile birlikte talebin bu denli yoğun olacağını kimse tahmin etmedi. Çünkü burada mevcutta bir piyasa vardı. Ve yeni bir piyasa daha ortaya çıktı. Ancak Bartın'da konut piyasası hiçbir zaman durgun olmadığı için, çoğu kişi öğrenciye yönelik konut yapımına hemen başlamadı.
 - (2.Firma)Bartın'daki talep artışının farkındayız tabi. Biz aynı zamanda pansiyon da işlettiğimiz için bu talebi direkt olarak görebiliyoruz.
 - (3.Firma) Şirket olarak açığın farkındayız bu konuyla ilgili farklı projeler üzerinde çalışıyoruz.

- (4.Firma) Bu talebin doğal olarak farkındayız. Öyle ki artık tanıdığım pek çok Bartınlı evini pansiyona çevirmek için uğraşiyor. Talepteki artışı ile doğru orantılı olarak, artık piyasamıza Bartın dışından firmaların da girmeye başladığını görüyoruz.

2. Öğrencileri bir müşteri grubu olarak görüyor musunuz?

- (1.Firma) Öğrencilerde mevcut sistem içerisinde talep eden konumunda olduğu için tabii ki öğrenciyi de bir müşteri grubu olarak algılıyoruz.
- (2.Firma) Müşteri grubu olarak direkt algılayamıyoruz. Çünkü biz direkt kiralamıyoruz. Yapıp satıyoruz.
- (3.Firma) Elbette öğrencileri müşteri olarak algılamak zorundayız. Her öğrenci Bartın için ciddi bir kaynaktır. Bir öğrenci ortalama olarak 500 TL aylık harcama yapıyorsa, 7000-8000 öğrencinin Bartın'da harcadığı para Bartın için muazzam bir kaynak demektir. Ancak maalesef bu kaynak Bartın'da iyi değerlendirilemiyor.
- (4.Firma) Elbette alım gücüne sahip herkes firmalar için müşteridir.

3. Öğrencilere yönelik 1+1 stüdyo daireler yapmayı düşünüyor musunuz?

- (1.Firma) Şu an için böyle bir projemiz olmamakla birlikte, gelecekteki talebe göre olabilir. Çünkü şu an için mevcut işletmelerimiz var ve onları da yönettiğimiz için şu an için böyle bir şeye ihtiyaç duymuyoruz.
- (2.Firma) Şu anda böyle bir projemiz yok yok. Ama olabilirde. Ancak şu anda biz aracı konumunda olduğumuz için yapıp müşteriye veriyoruz.
- (3.Firma) Sadece öğrencilere yönelik 1+1 konseptinde 45 dairelik bir projemiz var. Burada niteliksiz binaları pansiyona çevirdiler biz bu durumdan çok rahatsız oluyoruz. Bu pansiyonlar Bartın'ın modern yüzüne yakışmıyor.
- (4.Firma) Şuan devam eden projelerimiz içinde 1+1 proje yer almamaktadır.

4. Hangi bölgelerde konut yapmayı düşünüyorsunuz?

- (1.Firma) Konutların hangi bölgeye yapılacağına iyice analiz edilmesi gerekiyor. Sonuçta öğrencilerin bir sosyal hayatı da var. Şu aşamada yeni kampüs alanına hızlı bir kayma söz konusu

olamaz. Ancak zamanla rant bir şekilde Üniversite alanına doğru kayacaktır. Özellikle sosyal alanlar çeşitlendikçe konut yapımı da hızlanacaktır.

- (2.Firma) Direkt yapmayı düşünmüyoruz. Ancak yapsaydık, tercihimiz merkeze yakın bir yer olurdu. Çünkü öğrencilerin de tercihi daha çok merkeze yakın yerler.
- (3.Firma) Başlangıç olarak Yalı bölgesinde bitmiş bir projemiz var. Elbette ki, talebe göre en uygun yerlerde projeleri hayata geçirmeye çalışacağız.
- (4.Firma) Yeni kampüs alanının tamamlanmasıyla birlikte üniversiteye ve sosyal donatılara uzak olmayan ulaşım avantajı olan bölgeler bizim için öncelikli olur.

5. Apart mı, süit mi, yoksa 1+1 daire mi yapmayı düşünüyorsunuz ?

- (1.Firma) Apartlar ve yurtlar kurumsal kimliği devam ettirmek adına ekstra bir sorumluluk gerektirdiği için 1+1 yapmak mantıklı ve daha tercih edilebilir.
- (2.Firma) Biz genellikle aracı konumundayız. Ancak mevcutta pansiyonumuz var.
- (3.Firma) 1+0 Bartın'da sadece biz yapıyoruz bu yapıyı devam ettireceğiz. 1+0 ve 1+1 olarak devam etmeyi düşünüyoruz.
- (4.Firma) 1+1 yapmak satış ve kiralama kolaylığı açısından daha avantajlı bu yüzden 1+1 daha rasyonel bir tercih olur.

6. 1+1 daire maliyetleri ve fiyatları hakkında bilgi verebilir misiniz?

- (1.Firma) Maliyet olarak birbirinden çok da farklı değerler. Ortalama olarak 20 m² bir alan hedeflendiğinde maliyet yapıları aynıdır. Ancak özellikle apartlar ve yurtlar kurumsal kimliği devam ettirmek adına ekstra bir sorumluluk gerektiriyor. Ancak 1+1'lerde ev sahibi – kiracı ilişkisi olacak. Herhangi bir yönetim problemi ortaya çıkmayacak. Ancak 1+1'in şöyle bir dezavantajı var ki; o da aileler buralarda oturmayı çok fazla tercih etmiyor. Dolayısıyla yapılacak apartmanın hepsi öğrenciye yönelik düşünülüyor ise 1+1 yapmak mantıklı. Aksi takdirde kiracı bulma sıkıntısı baş gösterecektir.
- (2.Firma) m²'si 1.200 TL civarında. Maliyetleri ise arsa bedeli belirliyor. Merkeze yakın olması da maliyet ve fiyatları etkiliyor. Öğrenciler de daha çok merkeze yakın yerleri tercih ediyor. Bununla birlikte 1+1'in olduğu yerleri aileler çok fazla tercih

etmiyor. Dolayısıyla 1+1'ler site şeklinde yapıldığında sitenin tamamı öğrencilere verilmeli.

- (3.Firma) m² fiyatları 1.000 - 1.500 TL arasında değişiyor genellikle. Maliyet esasen projenin nerede olduğu ile doğrudan bağlantılı durumda.
- (2.Firma) Elbette ki, sektörde faaliyet gösteren bir firmanın maliyetleri fiyatları bilmemesi söz konusu olamaz.

7. Şimdiye kadar yapılmış veya yapılmakta olan öğrencilere yönelik yurt/1+1 daire /apart/süit oda projeniz var mı?

- (1.Firma) Özellikle öğrenciye yönelik bir proje yapmadık. Mevcut yaptığımız 2+1 ve 3+1'leri kiraya vererek konut talebini karşılamaya çalıştık. Şu an için ve gelecek projeksiyonumuzda böyle bir plan yok.
- (2.Firma) Yurt, Pansiyon, apart şeklinde bir projemiz yok. Ama şu an için pansiyon işletiyoruz. 150 civarında bir kontenjanı var.
- (3.Firma) öğrencilere yönelik 1+0 ve 1+1 projelerimiz var.
- (4.Firma) Şuana kadar yapılmış bu tarz bir projemiz olmadı. Yurt işletmeciliğine girmeyi düşünmüyoruz. Çünkü o, başlı başına personel ve uzmanlık gerektiren bir iş olmanın yanında yasal prosedürleri de fazla.

8. Aile için mi yoksa öğrenci için mi konut üretmek sizin için daha kârlı/avantajlı?

- (1.Firma) Ticari olarak 1+1'i yapmak m² maliyetleri açısından daha avantajlı. Özellikle alım satım süresi 1+1'lerde çok daha kısa. Dolayısıyla 1+1 yapımı hem kârlı hem de avantajlı bir konumda. Sonuçta 50-60 bin TL'lik bir daireyi satmak, 150-200 bin TL'lik bir daireyi satmaktan daha kolaydır. Özellikle Bartın'da son 2 senedir talep de bu yöne kaymaktadır.
- (2.Firma) Aile için üretmek, genelde bizim için daha kârlı. Şu an için zaten direkt öğrenciye yönelik konut yapmadık.
- (3.Firma) Bizim için satış kolaylığı olan her proje kârlıdır. Bartın'da şu an 2+1 dairelere talep fazla bu yüzden ağırlıklı olarak 2+1 yapıyoruz.
- (4.Firma) 1+1 üretimi çok hızlı ve satışı/kiralaması kolay olup, yatırımın geri dönüşü çok hızlı olmaktadır. Dolayısıyla, mevcut durumda, öğrenci talebini karşılayacak projeler daha avantajlı hale gelmektedir.

9. Öğrenci barınmasına yönelik bir proje yaptığınızda yasal veya yasal olmayan bir engelle karşılaştınız mı?

- (1.Firma) Hayır. Karşılaşmadım.
- (2.Firma) Hayır. Karşılaşmadım.
- (3.Firma) Yaptığımız hiçbir projede yasa ve yönetmelikleri zorlamıyoruz. Fakat daha kolay imar verilmesi, daha kolay iskân alınması inşaat sektörü için zaman kaybını ortadan kaldıracaktır.
- (4.Firma) Hayır karşılaşmadım fakat ağır işleyen bir bürokrasi hâlâ kırılabilmiş değil.

10. Öğrenci barınmasına yönelik bir proje yaptığınızda herhangi bir kurumdan veya devletten destek görüyor musunuz? Sizce bu alanda teşvik verilmesi faydalı olur mu? Teşvik sistemi olsa, bu işe girişir misiniz?

- (1.Firma) Hayır. Herhangi bir destek görmüyoruz. Ama devletten teşvik verilmesi tabi ki konut yapımını hızlandıracaktır. Özellikle yurtlara devletten verilen ciddi bir teşvik var. Ama gelecek projelerimiz içinde, şu an için herhangi bir yurt yapma fikri yok.
- (2.Firma) Hayır. Devletten yardım görmüyoruz. Sadece yurt yapımında teşvik veriliyor. Oysa sanayici gibi bizlere de teşvik verilmeli.
- (3.Firma) Hayır. Devletten herhangi bir destek görmüyoruz. İnşaat sektörüne teşvik uygulaması elbette piyasayı hızlandıracaktır. Şu anki hareketliliğin nedeni teşviklerden değil; Bartın'daki fiyatların yüksekliğinden kaynaklanmaktadır.
- (4.Firma) Hayır, şu an için herhangi bir destek görmüyoruz. Hatta var olan teşvik primi desteği bu yıl itibariyle doldu. Devlet ilâve istihdam edilen personelin sigorta primini ödüyordu. Bu uygulama da istihdam oranına yansiyordu, doğrudan teşvik elbette çok önemli. Ama var olan teşvik dahi kaldırıldı.

11. Konutların finansmanını nasıl sağlıyorsunuz?

- (1.Firma) Banka kredileri ve öz kaynaktan karşılıyoruz. % 20 - %30 yabancı kaynaklardan yararlanıyoruz. Ancak konjoktüre göre bu oran %50'ye kadar çıkabilir.
- (2.Firma) Öz kaynak ağırlıklı karşılıyoruz. Yap-sat yaptığımız için öz kaynak ağırlıklı çalışıyoruz.
- (3.Firma) Projelerimiz için banka kredisi kullanıyoruz elbette. Fakat, önceliğimiz öz kaynaklarımız.

- (4.Firma) Minimum % 50 öz kaynakla çalışmak bizim prensibimizdir. Yabancı kaynakların bu oranın üzerine çıkması uzun vadede şirket için sıkıntı yaratabilir.

12. Bankaların size veya müşterilerinize sağladığı imkânlar nedir?

- (1.Firma) Projeye göre zaman zaman destek oluyor. Projenin büyüklüğü de bu noktada belirleyici etmendir.
- (2.Firma) Bankayla özel anlaşma yapmıyoruz. Bunun yerine müşteriye sadece bankaya yönlendirme konusunda yardımcı oluyoruz.
- (3.Firma) Bankayla hem şirketimizin finansman anlaşması var hem de müşterilerimize sunduğu avantajlar bulunmakta. Ödeme kolaylığı, faiz avantajları gibi uygulamalardan müşterilerimiz yararlanabiliyor.
- (4.Firma) Projenin büyüklüğüne göre değişiyor. Aşağı yukarı her projede bankalarla yaptığımız müşterilerimize yönelik kredi sözleşmeleri var.

13. Konutları inşaat halinde iken mi yoksa bitirince mi satıyorsunuz?

- (1.Firma) Genellikle, inşaat halindeyken satıyoruz. Ancak yerine göre de değişiyor. Bazı yerlerde temel atmış olsanız bile çok talep görmeyebiliyor.
- (2.Firma) İnşaat halinde satıyoruz genellikle.
- (3.Firma) Daha önceden konutları bitirmeden satmıyorduk fakat şimdi satışlarımızın hemen hepsi temelden satış şeklinde. Temelden satışlarla ilgili bankalarla yaptığımız finans anlaşmalarımız var. Bu hem satışlarımızı hızlandırıyor hem de müşteriler için maliyet daha avantajlı hale geliyor.
- (4.Firma) İnşaat halinde satılıyor genellikle. Başladığı projeyi bitirmeyen firmalara ağır yükümlülükler getirildi. Bu yüzden, projelerin gecikmesi veya tamamlanmaması firmanın çok zor durumda kalması anlamına geliyor.

Burada öncelikle barınma sorunuyla alakalı diğer bir başlık da, Bartın'a öğrenim görmek amacıyla gelen üniversite öğrencilerinin barınma imkanları araştırılmış öğrencilerin ne şekilde ikamet ettiği tespit edilmiştir.

KYK'ya bağlı olarak çalışan 918 kapasiteli öğrenci yurdu tam kapasite ile faaliyet göstermektedir. KYK dışında Bartın İli'nde hizmet

sunan ve Milli Eğitim Bakanlığı denetiminde faaliyet gösteren yükseköğrenim yurtları ve kapasiteleri Tablo 3.20'de incelenmiştir.

Milli Eğitim Bakanlığı'na bağlı olarak hizmet sunan 8 adet yurdun toplam kapasitesi 710 kişi olmakla birlikte yaklaşık olarak % 84 doluluk oranında faaliyet göstermektedir.

KYK ve özel öğrenci yurtlarının haricinde Bartın'da faaliyet gösteren pansiyonların toplam yatak kapasitesi 1.884'tür ve bunların hemen hepsi barınma talebi fazlalığından öğrenci yurtları halini almış olmasına rağmen pansiyon adı altında faaliyet göstermektedir. Bahsedilen pansiyonların özel yurtlar gibi %84 doluluk oranında faaliyet gösterdiği varsayıldığında yaklaşık olarak 1580 öğrencinin pansiyonda kaldığı sonucuna ulaşılmaktadır.

Öğrenci Yurdu	Öğrenci Sayısı	Yatak Kapasitesi	Doluluk Oranı (%)
Öğrenci Yurdu	32	32	100
Lale Kız Öğrenci Yurdu	61	60	98
Nispetiye Erkek Öğrenci Yurdu	72	63	88
TOPLAM	165	158	96

Tablo 3.21 Öğrencilerin Barınma Talebinin Karşılansız Durumları

Öğrencinin Barınma Yeri	Sayı	2012-2013 Öğrenci Sayısı	Oran (%)
Kredi ve Yurtlar	918	723	78,8
Özel yurtlar	206	723	25,2
Pansiyon	1580	723	108,3
Toplam	2604	723	360,3

Tablo 3.21'deki verilere göre Bartın Üniversitesi öğrencilerinin barınma talebinin karşılanmasız durumları

**Tablo 3.20 Bartın'daki Özel Yurtlar ve Doluluk Oranları
(Yükseköğretim Yurtları)**

Adı	Kapasitesi	Barınan	Doluluk Oranı	Kodu	Tel. No.
Enver Erkek Öğrenci Yurdu	132	120	%91	74DT015	03782286370
Erenler Erkek Öğrenci Yurdu	104	80	%77	74D013	03782284444
Halil Şahin Kız Öğrenci Yurdu	63	63	%100	74DT025	03785050077
Hasan Kalay Erkek Öğrenci Yurdu	94	62	%66	74DT026	03785050088
Hisar Kız Öğrenci Yurdu	152	116	%76	74DT019	03782287544
Kemer Erkek Öğrenci Yurdu	32	32	%100	74D021	03782275577
Lale Kız Öğrenci Yurdu	61	60	%98	74DT019	03782277666
Nizam Erkek Öğrenci Yurdu	72	63	%88	74DT023	03782277677
TOPLAM	710	596	%83,94		

Kaynak: www.meb.gov.tr/iletisim/yurtlar/yurtlar.asp?IL=BARTIN&SAYFA=

Tablo 3.21 Öğrencilerin Barınma Talebinin Karşılansında Oransal Dağılım

Öğrencinin Barındığı Yer	Sayı	2012-2013 Toplam Öğrenci Sayısı	Oran
Kredi ve Yurtlar	918	7273	%12,62
Özel yurtlar	596	7273	%8,19
Pansiyon	1580	7273	%21,72
Toplam	3094	7273	%42,54

Tablo 3.21'deki verilere göre Bartın Üniversitesi öğrencilerinin yaklaşık olarak ancak % 42,5 i barınma ihtiyacını yurt ve pansiyonlar

karşılmaktadır. Kredi ve Yurtlar Kurumu yurdunun barınma talebini karşılama oranı % 12,62 olarak hesaplanmış ve oldukça yetersiz kaldığı tespit edilmiştir. Özel yurtlar ve pansiyonlar ise toplamda öğrenci barınma talebinin % 29,91'lik kısmını karşılamaktadır. Buradan çıkardığımız sonuç şudur: Ailesi yanında ikamet eden çoğunluğu Bartınlı olan öğrenciler hariç tutulduğunda (ki bu araştırmanın konusu bu öğrenci kesimi değildir) yaklaşık olarak öğrenci barınma talebinin % 57,5'lik kısmı daire kiralamak suretiyle bireysel olarak karşılanmaktadır. 2013-2014 Eğitim Öğretim yılında yeni öğrenci kayıtları sonucunda yaklaşık 10.000 öğrencinin üniversiteye devam etmesi varsayımı halinde öğrencilerin yarısından çoğunun ev tutarak barınmak zorunda kalacağı değerlendirildiğinde ev talebinin hem mülkiyet fiyatlarını ve hem de kiralari ne denli etkili olacağı anlaşılabilir. Sonuçta, bu öğrencilerin dairelere olan böylesine yoğun talebi, kira ve ev fiyatlarının artışlarında baş faktör olarak karşımıza çıkmaktadır.

SONUÇ VE ÖNERİLER

Türkiye’de üniversite öğrencilerinin barınma sorunları sıklıkla karşılaşılan ve çözümlenmesi gereken bir sorundur. Özellikle yeni üniversitelerin kurulduğu küçük illerin hemen hemen tümünde benzer sorunlar yaşandığı gözlenmektedir. Bu illerde kurulan KYK yurtlarının kapasitesi son derece yetersiz kalmaktadır.

Yeni kurulan üniversitelerimizin küçük şehirlerde olduğu göz önünde bulundurulduğunda öğrencilerin barınma konusunda sıkıntı yaşamaması için toplam öğrenci kontenjanının büyük bir oranının barınma ihtiyacını karşılayan yurtlar, KYK veya TOKİ tarafından inşa edilerek üniversiteyle eş zamanlı olarak hizmete girmelidir. Bartın’da söz konusu oran %13.06 olarak hesaplanmış ve oldukça yetersiz kalmaktadır.

Bu problemin çözümlenmesi için öğrencilere barınma imkanı tanıyan KYK’nın yurt sayısı arttırılmalı böylece daha çok öğrenciye barınma imkanı sağlanmalıdır. Bunun yanında mevcut eski tip yurtlardaki büyük odaların yatak sayısı da azaltılarak öğrenciler açısından daha modern ve rahat ders çalışma ortamı oluşturulmalıdır. Bu sayede hem öğrencilerin ders çalışmama konusundaki şikâyetleri azalacak, hem de öğrencilerin akademik başarılarında artış sağlanacaktır. Bununla birlikte, MEB ve KYK’nın kaynak yetersizlikleri ve bürokratik güçlüklerini dikkate aldığımızda, bu tedbir ile kısa vadede bu sorunun çözümlenmeyeceği açıktır. Bundan dolayı Bartın Üniversitesinin mevcut barınma sorununun çözümü ve şehrin giderek yükselen emlak fiyatları ve kira artışları sorununun çözümlenmesi amacı ile ayrıca aşağıda sunulan tedbirlerin de tek tek veya birlikte alınmasında gerekir.

1. Üniversite Vakfının Kurulması; Birçok üniversitede olduğu gibi öncelikle öğrencilerin barınma sorununu çözmek ve akademik gelişiminde kullanmak amacıyla özel sektörün de bağış ve yardımlarından biriken fonlar ile Yurtlar inşa edilerek işletmesi doğrudan doğruya Rektör Yardımcılarından birine bağlı bir yapılanmaya gidilebilir. Vakıf işletmesinin elde ettiği gelirler tekrar yeni yurt inşasına tahsis edilerek ihtiyaç karşılanıncaya kadar bu tahsis işlemi devam ettirilebilir. İlk etapta TOKİ nin firmalarına ihaleler verilerek hem daha hızlı ve hem de daha sağlıklı yurtların inşası sağlanabilir. Bu amaçla yapılacak ilk iş bir vakıf senedi hazırlanarak “Bartın Üniversitesi Vakfının” yasal olarak kuruluşunun tamamlanmasıdır. İkinci aşamada, öncelikle il içindeki iş adamlarının ve vatandaşın yardım ve bağışları toplanmalı, daha sonra da il dışındaki yurt içi ve yurt dışındaki Bartın dernekleri ile Bartınlıların yardım ve bağışlarının sağlanmasına dönük tanıtım programları tertip edilerek kaynak transferi sağlanabilir. Üçüncü aşamada ise TOKİ ve benzeri kurumlar ile özel anlaşmalar yapılarak hızlı bir şekilde yurt inşasına başlanabilir. Böylece, bir yandan öğrencilerin barınma sorunu çözüleceği gibi diğer yandan idari ve akademik personelin konut ihtiyaçları için uygun ortam ve yatırım imkânları geliştirilebilir. Bunun için diğer üniversitelerin vakıflarının kuruluşu ve faaliyetleri ile teşkilat ve idari yapılanmasına dair mevzuatından yararlanılabilir. Bu gelişmeler bir yandan üniversitenin Bartın’ın konut sektörü üzerindeki olumsuz etkisini hafifleteceği gibi idari ve akademik personel ile öğrencilerin moral ve motivasyonu üzerinde de olumlu etki meydana getirerek bilimsel çalışmalara katkıda bulunabilir.

2. 2007-2012 yılları arasında Bartın nüfusunda %3,46’lık bir artış kaydedilmiştir. Üniversitenin kurulmasıyla artan nüfus, konut

açığını tetiklemektedir. Bu noktadan hareketle özellikle toplu konut yapımına ağırlık verilmelidir.

Bartın'daki emlak piyasasındaki darlık ve fiyatlardaki şişkinliği gidermenin bir başka yöntemi de özel sektörün özellikle üniversitede okuyan öğrenci ve ailesi, idari ve akademik personel hedef kitesinin talep ettiği tür ve yapıdaki konutları üretip piyasaya arz etmesinin teşvik edilmesidir. Bu sektör kısa ve orta vadede firmalar açısından oldukça karlı gözükmektedir. Nitekim daha önce de vurgulandığı gibi yaklaşık 45 m² büyüklükteki III. Sınıf A ve B grubu yapı içerisinde bulunan süit odaların maliyeti 22.050-26.325 TL hesaplanırken, yaklaşık 65 m² büyüklükteki III. Sınıf A ve B grubu yapı içerisinde bulunan 1+1 daireler için maliyeti 31.850 TL-38.025 TL, olarak hesaplanmıştır.

Sadece bu iki grup konut tipinin piyasa fiyatlarının bu maliyetin 2-3-4 katı fiyatlar ile alıcı bulduğu, bu konutları yatırım amacıyla alan kişilerin de bunları kiraya vererek veya satış yaparak değerlendirebildiği dikkate alındığında söz konusu yatırımların nedenli karlı olduğu anlaşılacaktır.

3. Bu konuda Karabük iyi bir örnek olarak algılanabilir. İki yıl öncesine kadar en az Bartın'daki mevcut sorun kadar, hatta daha ağır bir durum ile karşı karşıya olan Karabük ilindeki konut sorununu özel sektörün bir yıl gibi kısa bir süre içinde büyük ölçüde çözmesi dikkat çekicidir. Karabük'te mülki ve mahalli idari kuruluşlar başta olmak üzere, sivil toplum kuruluşları ve inşaat firmalarına kadar bütün çevreler söz konusu sorunun çözümü ile ilgili iş birliği ve el birliği ile gösterdikleri yoğun ve bilinçli faaliyetlerin etkisi ile bir çok firma kar amaçlı yatırımları yapmış, bu çabalar kısa süre içinde meyvelerini vermiş ve çok sayıda apart ve süit tipi yurt ve konutlar, rezidanslar, diğer yurtlar ve 1+1,2+1,3+1 konutlar inşa edilerek halkın ve öğrencilerin ihtiyacına sunulmuş ve sorun büyük ölçüde

çözülmüştür. Böylece kıt olan kamu sektörünün kaynaklarına fazla dokunmadan daha çok özel sektör kaynaklarıyla, arz-talep kanunu işletilerek problem çözümlenmiştir.

4. Bartın için de bu girişimlerin süratle devreye sokulması gerekir. Bunun için üniversite, mülki idareler, mahalli idare kuruluşları ve sivil toplum kuruluşlarına büyük görev düşmektedir. Bu kuruluşların sorunun çözümüne dönük işbirliği ile oluşturacakları ortak eylem planı çerçevesinde özel sektörü teşvik edebilirler. Bu amaçla konut ve yurt yapımı için arsa stokunu genişletici imar plan ve projelerin geliştirilmesi, mevcut bürokratik engellerin asgariye düşürülmesi, karşılıksız arsa tahsislerinin yapılması, bu alana mahsus sigorta ve vergi teşviklerinin yapılması, alt yapı hizmetlerinin süratle tamamlanması, uygun koşullu finans imkânlarının sağlanması gibi birçok önlem devreye sokulabilir.

5. Özel firmalar tarafından işletilen pansiyonlar, KYK yurdu, özel yurt, vakıf yurdu ve konutların sayısının ve arzının artırılması sonucunda, doğal olarak piyasa mekanizması harekete geçirilecek ve yurtlar ile diğer konutların fiyatları günün şartlarına uygun hale getirilecektir. Böylece kamunun fiyatlara müdahale ederek düşürmesi gibi iktisat kanunlarına aykırı ve uzun vadede yararından ziyade zararı bulunan yöntemlere başvurulmasına da gerek kalmayacaktır.

6. Bartın'da halen mevcut olan çağımızın gerisinde kalan ticari zihniyette değişim sağlanarak, kiracı memnuniyetinin ön planda tutulduğu daha profesyonel işletmelerin kurulması teşvik edilmelidir. Özellikle girişimcilik ve proje yönetimi gibi konularda üniversite ile iş dünyası arasında işbirliği yapılmalıdır.

7. Bartın'da 2010-2013 konut fiyat endeksinden elde edilen veriler ile konut değeri artışı % 41.54 hesaplanmıştır. Buna göre konutlardaki değer artışı alternatif yatırım araçlarından (hazine

bonosu, devlet tahvili, vadeli mevduat faizi vb.) daha fazla getirisi olduğu belirlenmiştir. Bu şartlar altında konut üretiminin karlılık oranı hayli yüksektir. Dolayısıyla, Bartın'daki firmaların Karabük ve diğer birçok ilde olduğu gibi konut alanına yatırım yapmayı henüz benimsemediği gözlenmektedir.

8. Bartın'da her geçen gün artan konut açığı ve kentsel rantın etkileriyle çok katlı konutların yapımı son yıllarda yaygınlık kazanmış; kentin mekânsal formu da bu eğilimden belirgin olarak etkilenmiştir. Kentin yeni yerleşim alanları çok katlı yapılardan oluşmaktadır. Bunun yanı sıra kentin geleneksel konut dokusunu oluşturan az katlı ve bahçeli evlerin yıkılarak bunların yerine çok katlı konutlar inşa edilmektedir. Bu gelişmenin de konut sorunun çözümünde etkili olacağı değerlendirilmektedir.

KAYNAKÇA

1. Anadolu Üniversitesi Komisyonu (2013). Türkiye Ekonomisi, *Anadolu Üniversitesi*, 2013.
2. Atabay İ. (2010). *Kamu Kurumlarının Konut Uygulamalarının Yapı Kooperatiflerinin Konut Uygulamaları ile Talep Yönünden Karşılaştırılması ve Bir Uygulama*. T.C. Marmara Üniversitesi, Sosyal Bilimler Enstitüsü, İşletme Anabilim Dalı, Kooperatifçilik Bilim Dalı, İstanbul.
3. Aydın, İ. (2002). Üniversitenin Ekonomik Faaliyetlere Etkisi, *Marmara Coğrafya Dergisi*, Sayı:5, İstanbul.
4. Badurlar, Ö. İ. (2008). Türkiye'de Konut Fiyatları İle Makro Ekonomik Değişkenler Arasındaki İlişkinin Araştırılması, *Anadolu Üniversitesi Sosyal Bilimler Dergisi*, Cilt:8 Sayı:1, s.223-238.
5. Bartın Milli Emlak Müdürlüğü (2014). <https://www.milliemlak.gov.tr/> (Erişim: 15.05.2014).
6. Bartın Üniversitesi (2013). Bartın Üniversitesi Stratejik Planı 2013-2017, <http://sgdb.bartın.edu.tr/Files/iigdm0o3s0pl0wdjl2kt44pof201311710245iigdm0o3s0pl0wdjl2kt44pof201311710245.pdf>, (Erişim: 12.05.2013).
7. Bayındırlık ve İskan Bakanlığı (2013). *Bayındırlık ve İskan Bakanlığı Yapı Yaklaşık Maliyetleri*, <http://www.maliyetbul.com/ha04-bayindirlik-iskan-bakanligi-yapi-yaklasik-maliyetleri.php> (Erişim: 12.05.2013).

8. Bayraktar E. (2009). Planlı Kentleşme ve Konut Üretim Seferberliği 2003-2009, <http://www.toki.gov.tr/page.asp?ID=102>, (Erişim: 13.05.2014).
9. Ceyhan M.S. ve Güney G. (2011). Bartın Üniversitesi'nin Bartın İli'nin Ekonomik Gelişimine 20 Yıllık Projeksiyonda Katkılarının Değerlendirilmesi. *Fırat Üniversitesi Sosyal Bilimler Dergisi*, Cilt 21, Sayı 2, s.183-207.
10. Clark, David E. Ve William E. (2000). The Impact of Public School Attributes on Home Sale Prices in California. *Growth and Change*, Vol.31, No. 3, pp. 385-407.
11. Çalışkan, V. ve Sarış F. (2008). Çanakkale Şehrinde Üniversite ve Konut İlişkisi. *Doğu Coğrafya Dergisi*, Cilt 13, Sayı 20.
12. Ersoy, A.F. ve Arpacı F. (2003). Üniversite Öğrencilerinin Konut Koşullarının ve Konutta Yaşamayı Tercih Etme Nedenlerinin İncelenmesi. *Milli Eğitim Dergisi*, 158.
13. Felsentein D. (1996). The University in the Metropolitan Arena: Impacts and Public Policy Implications. *Urban Studies*, Vol. 33, No. 9, pp.1565-1580.
14. Filiz, Z. ve Çemrek F. (2007). Üniversite Öğrencilerinin Barınma Sorunlarının Uygunluk Analizi ile İncelenmesi. *Eskişehir Osmangazi Üniversitesi Sosyal Bilimler Dergisi*, Cilt:8,Sayı:2.
15. G.Donald J. ve Watts J.M. (1981). Schools and Housing Values. *Land Economics*, Vol.57 No.3, s.459-470.
16. Güldiken, N. Ve Özekicioğlu H. (2004). Anadolu Üniversitelerinde Ailelerinden Uzakta Öğrenim Gören Öğrencilerin Barınmaya İlişkin Sorunları (Cumhuriyet Üniversitesi Örneğinde). *Cumhuriyet Üniversitesi İktisadi Ve İdari Bilimler Dergisi*, Cilt 5, Sayı 1.

17. Hatipoğlu, A., Acar E., Vural R.A., Binay B., (2012). Öğrenci Profili Araştırması. <http://www.akademik.adu.edu.tr/aum/adugenc/webfolders/topics/Ogrenci%20Profili%20Arastirmasi%202011.pdf?id=K1V1NH4E1QY5N6YJ73I4> (Erişim:12.05.2014).
18. İnşaat Mühendisleri Odası (2008). Türkiye de Konut Sorunu ve Konut İhtiyacı Raporu. http://eimo.imo.org.tr/Portal/Web/new/uploads/file/menu/KONU_T_RAPORU.pdf, (Erişim: 13.05.2013).
19. Kara, Ö. (2009). *Yükseköğretimde Barınma Sorunu Türkiye'de Öğrenci Yurtları ve Dünyadan Örnekler*. Akdeniz Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü Eğitim Bilimleri Anabilim Dalı Eğitim Yönetimi Ve Denetimi Programı Yüksek Lisans Tezi, Antalya.
20. Kaşlı, M. ve Serel A. (2008). Üniversite Öğrenci Harcamalarının Analizi ve Bölge Ekonomilerine Katkılarını Belirlemeye Yönelik Bir Araştırma. http://www2.bayar.edu.tr/yonetimekonomi/dergi/pdf/C15S2_2008/99_113.pdf, (Erişim:12.05.2014).
21. Kaya, E. ve Diğerleri (2005). Sınıf Ortamı Ve Barınma Sorunlarından kaynaklanan Olumsuzlukların Öğrenci Başarısı Üzerine Etkisi. *Erzincan Eğitim Fakültesi Dergisi*, Cilt: 7, Sayı: 2.
22. Kaya, A. (2012). *Türkiye'de Konut Fiyatlarını Etkileyen Faktörlerin Hedonik Fiyat Yöntemi İle Belirlenmesi*. Uzmanlık Yeterlik Tezi, Türkiye Cumhuriyet Merkez Bankası İstatistik Genel Müdürlüğü, Ankara.
23. Kılınç, M. ve Tunç C. (2013). Türkiye'de Görelî Konut Deflatörü. *TCMB Ekonomi Notları*, Sayı: 2013-14 / 04 Haziran 2013.

24. Kızılçaoğlu, A. (2003). Necatibey Eğitim Fakültesi Sosyal Bilimler Öğretmeni Adaylarının Profili. *Balıkesir Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü Dergisi*, 6 10, 87-105.
25. Koç, M. ve Ü. Polat (2006). Üniversite Öğrencilerinin Ruh Sağlığı. *Uluslararası İnsan Bilimleri Dergisi*, Cilt.3, Sayı.2, s.1-22.
26. Masanori Hironaka (2010). Private Dormitories Regaining Popularity. 18 Ocak 2010 Tarihli Yomiuri Shimbun Gazetesi, <http://www.yomiuri.co.jp/index-e.htm>, (Erişim:14.03.2013).
27. Okşak Y. (2011). *Türkiye’de Konut Sektörünün Yapısı ve Gelişimini Etkileyen Faktörler TOKİ Uygulamaları Örneği*. T.C. Kadir Has Üniversitesi, Sosyal Bilimler Enstitüsü, Sermaye Piyasaları ve Borsa Anabilim Dalı, Yüksek Lisans Tezi, İstanbul.
28. Özer, B. S. ve Kurtaran Y. (2009). Gençler Ve Barınma. 2008-2009 Yılları Türkiye Gençlik Çalışması Alanı İzleme Raporu.
29. Özgür, G. Gümüş A.B. ve Durdu B. (2010). Evde ve Yurtta Kalan Üniversite Öğrencilerinde Yaşam Doyumu. *Psikiyatri Hemşireliği Dergisi - Journal of Psychiatric Nurses* 26 2010;1(1):25-32.
30. Özkan, S. ve Yılmaz E. (2010). Üniversite Öğrencilerinin Üniversite Yaşamına Uyum Durumları (Bandırma Örneği). *Fırat Sağlık Hizmetleri Dergisi*, Cilt:5, Sayı:13.
31. Öztürk N. ve Fitöz E. (2009). Türkiye’de Konut Piyasasının Belirleyicileri: Ampirik Bir Uygulama. *ZKÜ Sosyal Bilimler Dergisi*, Cilt 5, Sayı 10, s. 21-46.
32. Patır, S. ve Diğerleri (2012). Bingöl Halkının Üniversite Algılamasının Araştırılması. <http://www.bingol.edu.tr/dokumanlar/Bing%C3%B6l%20Halk%C4%B1n%C4%B1n%20%C3%9Cniversite%20Alg%C4%B1lamas%C4%B1.pdf>, (Erişim: 14.03.2013).

33. Poyraz, H. (2000). Gazi Üniversitesi Mesleki Eğitim Fakültesi Çocuk Gelişimi ve Okul Öncesi Öğretmenliği Öğrencilerinin Kalmakta Oldukları Yerlerin Çeşitli Değişkenlere Göre Durumu. *Mesleki Eğitim Dergisi*, Cilt: 2, Sayı:1, s.33-41.
34. Rehm, M. ve Philippova O. (2008). The impact of geographically defined school zones on house prices in New Zealand. *International Journal of Housing Markets and Analysis*, Vol. 1, No. 4, pp. 313-336.
35. Ruşen Z.(2013). *Konut Üretiminde Bir Yönetişim Modeli Olarak TOKİ*. T.C. Beykent Üniversitesi, Fen Bilimleri Enstitüsü, Mimarlık Anabilim Dalı, Mimarlık Yüksek Lisans Programı, Yüksek Lisans Tezi, Ankara.
36. Saiz, A. (2007). Immigration and Housing Rents in American Citie, *Journal of Urban Economics*, No.61, pp. 345-371.
37. Sağır, A. ve Ülkü H. İ. (2013). Karabük’te Üniversite Algısı: Karabük Üniversitesi Örneği, <http://www.itobiad.com/upload/File/makale/1372227347.pdf>, (Erişim:12.05.2014).
38. Sam, N., Gürsakal S. ve Sam R. (2010). Üniversite Öğrencilerinin Çevresel Risk Algısı Ve Çevresel Tutumlarının Belirlenmesi, *Akademik Bakış Dergisi*, Sayı:20.
39. Sarı, Ö. ve Özdemir B. (2007); Mevcut Konut Stokunda Yeniden Yatırım: Hanehalkı Davranışının Üst Ölçekte Etkileri, http://www.spo.org.tr/resimler/ekler/53a0a2978c28872_ek.pdf, (Erişim: 13.05.2013).
40. Sevüktekin, M., Nargeleçekenler, M. ve Çetin I. (2012). Uludağ Üniversitesi Öğrencilerinin Sosyo-Ekonomik Profil Araştırması, *Uludağ Üniversitesi, İktisadi ve İdari Bilimler Fakültesi Dergisi*, Cilt/Vol. 31, Sayı/No. 2, 2012, pp. 99-128.

41. Tiebout, C. M. (2013). A Pure Theory of Local Expenditures.

Journal of Political Economy.

http://www.unc.edu/~fbaum/teaching/PLSC541_Fall08/tiebout_1956.pdf, (Erişim: 15.03.2013).

42. TOKİ (2013). Geleceęin Türkiye'sini İnşa Ediyoruz,

http://www.toki.gov.tr/docs/yayinlar/TOKI'11_TRK.pdf/ET:22.07.2013, (Erişim: 13.05.2013).

43. TOKİ (2014). <https://www.toki.gov.tr/> (Erişim: 13.05.2014).

44. Torun, İ. ve Diğerleri (2009). Yöre Halkının Üniversiteye Bakışı

ve Beklentileri: Kars Kafkas Üniversitesi Örneği,

<http://yordam.manas.kg/ekitap/pdf/Manasdergi/sbd/sbd21/sbd-21-13.pdf> (Erişim: 15.03.2013).

45. TÜİK(2012). Seçilmiş Göstergelerle Bartın 2011. TÜİK Matbaası, Ankara, Ekim 2012.

46. TÜİK (2012g). Hanehalkı Tüketim Harcaması, 2011. *TÜİK Haber Bülteni*, Sayı:10875.;

47. Türkiye Cumhuriyeti Başbakanlık Yatırım Destek ve Tanıtım Ajansı (2010). Türkiye Gayrimenkul Sektörü Raporu.

<http://www.invest.gov.tr/trTR/infocenter/publications/Documents/GAYRIMENKUL.SEKTORU.pdf>, (Erişim: 13.05.2013).

48. Ünalın, D., řenol V. ve Öztürk A. (2006). Meslek Yüksekokulu

Öğrencilerinin Öz-Bakım Gücü Düzeylerinin Belirlenmesi. *İnönü Üniversitesi Tıp Fakültesi Dergisi*, 13(2) 95-102.

49. Yükseler, Z. (2009). Gayrimenkul Sektöründe Gelişmeler ve Olası Sorunlar.

http://www.tcmb.gov.tr/yeni/iletisimgm/gayrimenkul_yukseler.pdf, (Erişim: 13.05.2013).