T.C.

YILDIZ TEKNİK ÜNİVERSİTESİ

FEN BİLİMLERİ ENSTİTÜSÜ

DÜZCE KONURALP'TE ÖĞRENCİLEŞTİRME SÜRECİ: AMACA YÖNELİK ÖĞRENCİ KONAKLAMALARI ÜZERİNDEN BİR İNCELEME

Esra YAVUZ

YÜKSEK LİSANS TEZİ

Şehir ve Bölge Planlama Anabilim Dalı

Kentsel Koruma ve Planlama Programı

Danışman

Doç. Dr. Tolga İSLAM

Temmuz, 2025

T.C.

YILDIZ TEKNİK ÜNİVERSİTESİ

FEN BİLİMLERİ ENSTİTÜSÜ

DÜZCE KONURALP'TE ÖĞRENCİLEŞTİRME SÜRECİ: AMACA YÖNELİK ÖĞRENCİ KONAKLAMALARI ÜZERİNDEN BİR İNCELEME

Esra YAVUZ tarafından hazırlanan tez çalışması 19.07.2025 tarihinde aşağıdaki jüri tarafından Yıldız Teknik Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü Şehir ve Bölge Planlama Anabilim Dalı, Kentsel Koruma ve Planlama Programı **YÜKSEK LİSANS TEZİ** olarak kabul edilmiştir.

Doç. Dr. Tolga İSLAM
Yıldız Teknik Üniversitesi
Danışman

Jüri Üyeleri

Doç. Dr. Tolga İSLAM, Danışman
Yıldız Teknik Üniversitesi _____

Doç. Dr. Senem KAYMAZ, Üye
Yıldız Teknik Üniversitesi _____

Doç. Dr. Ülke Evrim UYSAL, Üye
Beykent Üniversitesi _____

Danışmanım Doç. Dr. Tolga İSLAM sorumluluğunda tarafımca hazırlanan Düzce Konuralp'te Öğrencileştirme Süreci: Amaca Yönelik Öğrenci Konaklamaları Üzerinden Bir İnceleme" başlıklı çalışmada veri toplama ve veri kullanımında gerekli yasal izinleri aldığımı, diğer kaynaklardan aldığım bilgileri ana metin ve referanslarda eksiksiz gösterdiğimi, araştırma verilerine ve sonuçlarına ilişkin çarpıtma ve/veya sahtecilik yapmadığımı, çalışmam süresince bilimsel araştırma ve etik ilkelerine uygun davrandığımı beyan ederim. Beyanımın aksinin ispatı halinde her türlü yasal sonucu kabul ederim.

Esra YAVUZ

İmza

Bir kadın olarak, Cumhuriyet'in ışığında bizlere özgürlük ve eşitlik yolunu açan, cesareti ve vizyonuyla yaşamımıza yön veren Büyük Önder Mustafa Kemal ATATÜRK'e saygı, sevgi ve en derin şükranlarımla…

TEŞEKKÜR

Öncelikle, yüksek lisans eğitimim boyunca bana ilham veren, birlikte çalışmanın büyük bir keyif olduğu ve desteğini her zaman hissettiğim değerli danışman hocam Sayın Doç. Dr. Tolga İslam'a en içten teşekkürlerimi sunarım. Kendisiyle çalışmak, benim için büyük bir onur ve paha biçilmez bir tecrübe olmuştur.

Tez savunma jürimde yer alarak yapıcı eleştirileri ve değerli önerileriyle çalışmamın son haline gelmesine önemli katkılar sunan Sayın Doç. Dr. Senem Kaymaz ve Sayın Doç. Dr. Ülke Evrim Uysal hocalarıma içten teşekkürlerimi sunarım. Onların nezdinde, akademik yolculuğum boyunca gelişimime katkı sağlayan tüm saygıdeğer hocalarıma sevgi ve saygılarımı iletiyorum.

Özel teşekkürüm hayatım boyunca varlıklarıyla en büyük gücüm olan, fedakârlıklarıyla yolumu aydınlatan ve bana koşulsuz sevgi ve destek sunan canım aileme; annem Hayat Yavuz, babam Mehmet Yavuz ve yol arkadaşım kardeşim Emel Yavuz'a sonsuz teşekkür ederim. Varlığınız, sahip olduğum en büyük armağan.

Tezimin saha araştırması sürecinde yardımlarını, fikirlerini ve zamanlarını benimle cömertçe paylaşan tüm değerli arkadaşlarıma da katkılarından dolayı teşekkür ederim.

Son olarak, bu zorlu süreçteki en tatlı motivasyon kaynağım olan ve varlığıyla bana destek veren sevgili kedim Daisy'e de teşekkür borçluyum.

Esra YAVUZ

İÇİNDEKİLER

KISALTMA LİSTESİ vii

ŞEKİL LİSTESİ viii

TABLO LİSTESİ x

ÖZET xi

ABSTRACT xiii

1 GİRİŞ 1

1.1 Literatür Özeti 1

1.2 Tezin Amacı 3

1.3 Tezin Özgünlüğü 4

1.4 Tezin Literatüre Katkısı 5

2 ÖĞRENCİLEŞTİRME VE ÖĞRENCİ KONUT TİPLERİ 6

2.1 Öğrencileştirme ve Öğrencisizleştirme Süreçleri 6

2.1.1 Öğrencileştirme 6

2.1.2 Öğrencisizleştirme 15

2.1.3 Öğrencileştirme ve Soylulaştırma İlişkisine Yaklaşımlar 16

2.2 Öğrenci Konut Tipleri 24

2.2.1 Çoklu Paylaşım Evleri (House of Multiple Occupation, HMO) 25

2.2.2 Amaca Yönelik Öğrenci Konaklamaları, AYÖK (Purpose Built Student Accommodation, PBSA) 26

3 YÖNTEM 41

3.1 Literatür Araştırması 41

3.2 Saha Araştırması 43

4 BAĞLAM **45**

4.1 Araştırma Sahası - Düzce Orhangazi Mahallesi ve Şehit Murat Demir Mahallesi 45

4.1.1 Düzce'nin Tarihsel Gelişimi 45

4.1.2 Türkiye'de Yükseköğretim Kurumlarının Gelişimi ve Düzce Üniversitesi 52

4.1.3 Orhangazi Mahallesi ve Şehit Murat Demir Mahallesi 55

4.1.4 Uluslararası Standartlar ve Yerel Gerçeklik: Orhangazi ve Şehit Murat Demir Mahallelerindeki Öğrenci Konutlarını AYÖK Kapsamında Okumak 61

4.2 Araştırma Sahası - Düzce Orhangazi Mahallesi ve Şehit Murat Demir Mahallesi 66

4.2.1 Kırsal Kimliğin Dönüşümü 66

4.2.2 Plansız ve Dikey Yapılaşma 71

4.2.3 Sosyal Dokunun Dönüşümü 72

5 BULGULAR **76**

5.1 Öğrenci Olmayan (Çalışan) Sakinler Gözünden AYÖK'ler 76

5.2 Öğrenci Sakinler Gözünden AYÖK'ler 88

6 TARTIŞMA **96**

7 SONUÇ **102**

KAYNAKÇA **108**

A MÜLAKAT SORULARI **116**

B SÖZLÜK **118**

TEZDEN ÜRETİLMİŞ YAYINLAR **119**

KISALTMA LİSTESİ

AYÖK	Amaca Yönelik Öğrenci Konaklamaları
HMO	House of Multiple Occupation
KYK	Yüksek Öğrenim Kredi ve Yurtlar Kurumu
PBSA	Purpose Built Student Accommodation
TA	Tematik Analiz
TÜİK	Türkiye İstatistik Kurumu
UK	United Kingdom
WoS	Web of Science

ŞEKİL LİSTESİ

Şekil 2.1 Hayloft Point, ensuit rooms görselleri (URL3) **29**

Şekil 2.2 Balsam & Spruce Residence Halls - University of Massachusetts Dartmouth (URL5) **30**

Şekil 2.3 The Social Hub Glasgow (URL9) **31**

Şekil 2.4 The Collective Old Oak örnek oda planları, UK (URL12) **32**

Şekil 2.5 The Collective Old Oak görselleri, UK (URL12) **32**

Şekil 2.6 UniLodge Wellesley Apartments (URL15) **33**

Şekil 2.7 The Student Apartments (soldaki) ve The Business Apartments (sağdaki) oda görselleri, Kaiserslautern broşürü (URL19) **34**

Şekil 2.8 OurDomain Amsterdam South East Standart Studio Daire (URL21) **35**

Şekil 3.1 Sistematik literatür analizi kapsamında incelenen 39 makalenin temaları **42**

Şekil 3.2 Araştırma sahası kapsamı (Google Earth haritası kullanılmıştır) **43**

Şekil 4.1 Düzce'nin Konumu (URL23) **45**

Şekil 4.2 Kent makraformu değişimi (Tanrıverdi Kaya, 2019) **46**

Şekil 4.3 Düzce Kent Formunun Yıllara Göre Değişim/Gelişimi, 1987-2001 ve 2016 Yılları Kent Yerleşimi (Özalp ve Arslan,2020) **47**

Şekil 4.4 Düzce Kent Formu Gelişimi (Özalp ve Arslan, 2020) **50**

Şekil 4.5 Antik Tiyatro, soldaki (URL24) **51**

Şekil 4.6 Atlı Kapı ve devamındaki surlar, sağdaki (URL25) **51**

Şekil 4.7 Konuralp Müzesi Orpheus Mozaiği (URL26) **51**

Şekil 4.8 Roma Köprüsü (URL27) **51**

Şekil 4.9 Konuralp Müzesi Tyche Heykeli (URL26) **51**

Şekil 4.10 1933-2011 yılları Türkiye'deki devlet ve vakıf üniversite sayıları (Günay ve Günay, 2011) **54**

Şekil 4.11 Düzce Üniversitesi kampüsü (URL29) **55**

Şekil 4.12 Konuralp Mahalle Sınırları (Akcakaya, 2019) **55**

Şekil 4.13 Mahallelerin ve Düzce ili verilerinin yaş %'leri karışılaştırması (Endeksa verileri ile hazırlanmıştır) **59**

Şekil 4.14 Ramura Tower Görselleri (URL30) **63**

Şekil 4.15 My City Deluxe Görselleri (URL32, URL33) **64**

Şekil 4.16 Tower 1 ve 2 görseli, Tower 2 girişi ve örnek daire (URL36, URL37) **64**

Şekil 4.17 Ankadorm 2 örnek daire görselleri (URL38) **65**

Şekil 4.18 Ankadorm blokları hava fotoğrafı (URL38) **65**

Şekil 4.19 Ankadorm 3 örnek daire (URL39) **66**

Şekil 4.20 Düzce Üniversitesi çevresi 2005, 2009, 2015, 2019 ve 2023 yılları uydu görüntüleri (Google Earth) **68**

Şekil 4.21 Kafeler Caddesi fotoğrafı (aşağı tarafa bakış) **70**

Şekil 4.22 Kafeler Caddesi fotoğrafı (üniversiteye doğru bakış) **71**

Şekil 4.23 Örnek yüksek katlı yapılar. Fındıkkule (URL40), Masar Tower (URL41) ve Zirve Tower (URL42) **72**

Şekil 5.1 Örnek internet haberleri (soldaki URL44, sağdaki URL45) **82**

Şekil 7.1 Ankadorm'un çalışanlara yönelik 'Valizinizi alıp gelmeniz yeterli!' reklam afişi fotoğrafı **104**

Şekil 7.2 Kavramsal şema **105**

Şekil 7.3 Soylulaştırma, öğrencileştirme ve gençleştirme kavramları venn şeması **106**

TABLO LİSTESİ

Tablo 2.1 Öğrencileştirme ve soylulaştırma ilişkisi (çalışma kapsamında hazırlanmıştır) **22**

Tablo 2.1 Öğrencileştirme ve soylulaştırma ilişkisi (çalışma kapsamında hazırlanmıştır) **23**

Tablo 2.2 Amsterdam South East Kiralama Kriterleri Karşılaştırması (Website'deki bilgilerle hazırlanmıştır, URL22) **36**

Tablo 3.1 Mülakat katılımcı verileri **44**

Tablo 4.1 Orhangazi ve Şehit Murat Demir Mahalelleri ve Düzce ili demografik verileri karşılaştırma tablosu (Endeksa verileri ile hazırlanmıştır) **57**

ÖZET

Düzce Konuralp'te Öğrencileştirme Süreci: Amaca Yönelik Öğrenci Konaklamaları Üzerinden Bir İnceleme

Esra YAVUZ
Şehir ve Bölge Planlama Anabilim Dalı
Yüksek Lisans Tezi

Danışman: Doç. Dr. Tolga İSLAM

Bu yüksek lisans tezi, Amaca Yönelik Öğrenci Konaklamaları (Purpose-Built Student Accommodation - PBSA) kentsel mekândaki rolünü, özellikle genç yetişkinleri (öğrenciler ve genç profesyoneller) çekme ve kentsel gençleştirme süreçlerindeki etkisini incelemeyi amaçlamaktadır. Çalışma, literatürde yeterince değinilmemiş olan öğrenci ve genç profesyonellerin AYÖK'lerdeki hibrit yaşamlarına odaklanmaktadır. Başlangıçta studentification'un "öğrenci gettoları" oluşturduğu süreç, sermaye ve piyasa dinamikleriyle farklılaşmıştır.

Literatür, bu sürecin tek yönlü olmadığını, "öğrencisizleşme" (destudentification) gibi karşıt dinamiklerin olduğunu göstermektedir. Ancak tezin odaklandığı dönüşüm, "öğrencileştirme sonrası" (post-studentification) kavramıyla açıklanmaktadır. Bu durum, konut firmalarının AYÖK'leri öğrencilere ve genç profesyonellere pazarlamasıyla somutlaşmaktadır. Bu tez, bu dönüşümü, daha geniş kapsamlı "gençleştirme" (youthification) olgusu içinde değerlendirerek, kentsel değişimin sadece öğrenciler tarafından değil, genç yetişkin grupları tarafından da yönlendirildiğini savunmaktadır.

Çalışma, karma yöntem yaklaşımıyla, ağırlıklı olarak nitel araştırmalara dayanmaktadır. Araştırma sahası olarak, Düzce Üniversitesi'nin kurulmasıyla dönüşüm geçiren Konuralp bölgesindeki Orhangazi ve Şehit Murat Demir Mahalleleri seçilmiştir. Araştırmacı olarak bölgeye olan aşinalığım dönüşümün katmanlı yapısını gözlemleme imkânı sunmuştur. 2024-2025 akademik yılında gerçekleştirilen saha çalışmasında, 22 katılımcıyla (öğrenciler, genç profesyoneller, yerel halk) derinlemesine mülakatlar ve gözlemler yapılmıştır.

Araştırmanın temel bulgusu, Konuralp'teki AYÖK'lerin, yalnızca öğrencilere yönelik homojen yapılar olmadığının tespitidir. Bu konutlar, öğrencilerle birlikte genç profesyonellerin (doktorlar, mühendisler, akademisyenler vb.) de yoğunlukla yaşadığı hibrit mekânlara dönüşmüştür. Öğrenci ve genç profesyonellerin hibrit yaşamı, kentsel planlama politikaları ve yerel topluluklar için yeni zorluklar ve fırsatlar doğurmaktadır.

Anahtar Kelimeler: Öğrencileştirme, Öğrenci konutları, Amaca yönelik öğrenci konaklamaları (AYÖK), Genç yetişkinler, Öğrencileştirme sonrası

ABSTRACT

Studentification Process In Düzce Konuralp: An Analysis Through Purpose-Built Student Accommodation

Esra YAVUZ
Department of City and Regional Planning
Master of Science Thesis

Supervisor: Assoc.Prof. Dr. Tolga İSLAM

This master's thesis aims to examine the role of Purpose-Built Student Accommodation (PBSA) in the urban space, specifically its impact on attracting young adults (students and young professionals) and its influence on urban rejuvenation processes. The study focuses on the hybrid lives of students and young professionals in PBSA, a topic that has not been sufficiently addressed in the literature. The process of studentification, which initially created “student ghettos,” has been differentiated by capital and market dynamics.

The literature shows that this process is not unidirectional, but that there are opposing dynamics such as destudentification. However, the transformation the thesis focuses on is explained by the concept of post-studentification. This situation is embodied by housing companies marketing PBSAs to students and young professionals. This thesis argues that this transformation, evaluated within the broader phenomenon of youthification, demonstrates that urban change is driven not only by students but also by groups of young adults.

The study is based primarily on qualitative research using a mixed-methods approach. The research field selected is the Orhangazi and Şehit Murat Demir

neighborhoods in the Konuralp region, which underwent transformation with the establishment of Düzce University. My familiarity with the area as a researcher provided the opportunity to observe the layered structure of the transformation. During the fieldwork conducted in the 2024-2025 academic year, in-depth interviews and observations were conducted with 22 participants (students, young professionals, local residents).

The main finding of the research is that PBSAs in Konuralp are not homogeneous structures aimed solely at students. These residences have transformed into hybrid spaces densely populated by young professionals (doctors, engineers, academics, etc.) alongside students. The hybrid lifestyle of students and young professionals creates new challenges and opportunities for urban planning policies and local communities.

Keywords: Studentification, Student housing, Purpose-built student accommodation (PBSA), Young adults, Post-studentification.

1
GİRİŞ

1.1 Literatür Özeti

Üniversitelerin kuruldukları bölgeleri dönüştürme potansiyeli, akademik literatürde Darren Smith (2002) tarafından ortaya atılan "öğrencileştirme" (studentification) kavramı etrafında geniş bir şekilde tartışılmaktadır. Kavram, en temel tanımıyla yükseköğretim öğrencilerinin dönemsel göçü ile üniversite şehirlerinde meydana gelen sosyal, kültürel, ekonomik ve fiziksel dönüşümleri ifade eder (Smith, 2005). Bu sürecin fiziksel yansıması, başlangıçta tek ailelik konutların yatırımcılar tarafından öğrencilere yönelik çoklu paylaşımlı evlere (House of Multiple Occupation - HMO) dönüştürülmesiyle kendini göstermiştir. Ancak 2000'li yıllardan itibaren pazar, öğrencilere özel tasarlanmış, modern ve çeşitli hizmetler sunan Amaca Yönelik Öğrenci Konaklamaları'nın (Purpose-Built Student Accommodation - PBSA) yükselişine tanık olmuştur. Bu durum, literatürdeki odağı da HMO'lardan, doğrudan öğrenci hedef kitlesi için inşa edilen ve genellikle orta-üst gelir grubu öğrencilere hitap eden bu yeni konut tipine kaydırmıştır.

Literatürdeki teorik tartışmalardan biri, öğrencileştirme ve soylulaşma (gentrification) arasındaki karmaşık ilişkidir. Smith ve Holt (2007), soylulaşmanın temel dinamikleri olan sermaye yatırımı, yeni gelenler tarafından sosyal iyileştirme, peyzaj değişimi ve düşük gelirli grupların yerinden edilmesinin (Davidson ve Lees, 2005) öğrencileştirme sürecinde de gözlemlendiğini belirtir. Bu perspektiften Smith (2005), öğrencileri "oluşum halindeki soylulaştırıcılar" (gentrifiers in the making) olarak tanımlar. Ancak, yerleşimin dönemsel olması, mülkiyet yapısının geçiciliği ve aktörlerin sermaye düzeyindeki farklılıklar nedeniyle öğrencileştirmenin soylulaşmanın bir kopyası olmadığını savunan görüşler de mevcuttur. Bu nedenle öğrencileştirmeyi, soylulaşma ile ilişkili fakat kendine özgü

dinamiklere sahip otonom bir kentsel süreç olarak tanımlamak daha doğru bir yaklaşım olarak kabul görmektedir. Bu tez, öğrencilerin potansiyel soylulaştırıcılar olarak kendileriyle benzer yaşam evrelerindeki yaşayan öğrenci olmayan genç profesyonelleri çekmelerini öğrencileştirmenin soylulaştırıcı yönüyle ilişkilendirmektedir.

Aynı zamanda öğrencileştirme, statik bir süreç olmayıp zamanla dönüşebilen veya tersine dönebilen dinamik bir olgudur. Bu evrim, literatüre yeni kavramlar kazandırmıştır. Mulhearn ve Franco (2018), öğrencilerin bir bölgeyi terk etmesiyle ortaya çıkan sosyal ve ekonomik çöküşü "öğrencisizleşme" (de-studentification) olarak adlandırmıştır.

Daha yakın zamanda ise Revington (2022), öğrenci kimliği ile genç profesyonel kimliği arasındaki sınırların muğlaklaştığı ve konut firmalarının artık her iki grubu da hedefleyen karma projeler (co-living) geliştirdiği yeni denge arayışını "öğrenci-sonrasılaşma" (post-studentification) kavramıyla açıklamıştır.

Bu dönüşümler, aslında daha geniş bir kentsel eğilimin parçasıdır. Moos'un (2016) "gençleştirme" (youthification) kavramı, bu süreçleri bütüncül bir çerçeveye oturtur. Gençleştirme, belirli mahallelerde genç yetişkinlerin nüfus içindeki payının artmasını ve onlara özgü, paylaşımlı ve esnek çözümlerle tanımlanan bir "gençlik konut piyasası"nın oluşmasını ifade eder. Bu bağlamda, AYÖK'lerin öğrenci olmayan genç profesyonelleri de çekmeye başlaması, öğrencileştirmenin artık gençleştirme süreciyle iç içe geçtiğini göstermektedir.

Yukarıda sunulan uluslararası literatür; öğrencileştirmenin HMO'lardan AYÖK'lere evrildiğini, soylulaşma ile derin bir teorik bağa sahip olduğunu ve son yıllarda "öğrenci-sonrasılaşma" ve "gençleştirme" gibi daha geniş kentsel süreçlerle bütünleştiğini ortaya koymaktadır. Ancak literatürdeki bu zenginliğe rağmen, AYÖK'lerde ikamet eden öğrenci olmayan bireylerin rolü ve deneyimleri yeterince araştırılmamıştır. Özellikle yerel literatüründe AYÖK'lere odaklanan çalışmaların ve bu yeni dinamikleri ele alan araştırmaların eksikliği belirgindir. Bu çalışma, tam da bu boşluğu hedef alarak, AYÖK'lerde ikamet eden öğrenci olmayan bireyler üzerinden soylulaştırma, öğrencileştirme ve gençleştirme süreçlerinin kesişimini incelemeyi amaçlamaktadır.

1.2 Tezin Amacı

Amaca Yönelik Öğrenci Konaklamaları'nın (AYÖK) kentsel mekandaki rolünü, özellikle genç yetişkinleri çekme ve kentsel gençleştirme sürecindeki etkisini incelemeyi amaçlamaktadır. Studentification literatüründe önemli bir dönüm noktası olan AYÖK'lerin, geleneksel öğrenci konutlarından farklılaşan özelliklerini ve bunun yarattığı yeni kentsel atmosferi analiz etmeyi hedeflemektedir.

Çalışma, özellikle AYÖK'lerin etkilediği kentsel dönüşüm sürecinin nasıl öğrenci odaklı başlayıp genç profesyonellerin katılımıyla farklı bir boyut kazandığını ortaya koymayı amaçlamaktadır.

Bu bağlamda çalışmanın temel hedefleri şunlardır:

1. AYÖK'lerin fiziksel, sosyal ve ekonomik özelliklerini ve bunların kentsel mekana etkilerini analiz etmek,

2. Genç yetişkinlerin AYÖK bölgelerini tercih etme nedenlerini ve bu tercihlerin arkasındaki dinamikleri incelemek,

3. AYÖK'lerin tetiklediği kentsel gençleştirme sürecini, klasik kentsel dönüşüm süreçlerinden farklılaşan yönleriyle ortaya koymak,

4. Bu süreçte ortaya çıkan yeni yaşam alanlarının, sosyo-kültürel dokunun ve ekonomik dinamiklerin özelliklerini belirlemek,

Çalışma, öğrencileştirme ve kentsel gençleştirme literatürüne katkı sağlamayı ve AYÖK'lerin kentsel dönüşümdeki rolünü daha iyi anlamayı hedeflemektedir. Elde edilecek bulgular, kentsel planlama ve politika geliştirme süreçlerine katkı sağlayacak öneriler sunmayı amaçlamaktadır.

Ana Araştırma Sorusu: Amaca Yönelik Öğrenci Konaklamaları (AYÖK), hedef kitlesini öğrencilerle sınırlamayıp genç profesyonelleri de kapsayacak şekilde genişletirken, kentsel mekânda ne gibi dönüşümlere yol açmaktadır? (Bu dönüşüm süreci, öğrenci sakinler ve genç profesyoneller tarafından nasıl deneyimlenmektedir?)

Alt araştırma soruları:

1. AYÖK'lerin Dönüştürücü Etkisi: AYÖK yatırımlarının yarattığı dönüşüm, mahallenin sosyo-ekonomik profilini hangi yönde etkilemektedir? (AYÖK'lerin

kentsel mekândaki ekonomik ve demografik etkilerini analiz ederek, bu sürecin mahalle üzerindeki somut değişimlerini ölçmeyi amaçlamaktadır.)

2. Genç Yetişkin Tercihleri ve Dinamikleri: Genç yetişkinlerin AYÖK bölgelerini tercih etmesinde hangi mekansal ve sosyo-kültürel faktörler etkili olmaktadır? (Bu soru, genç yetişkinlerin çekim merkezi haline gelen bu alanlarda aradıkları yaşam tarzını ve topluluk hissini ortaya çıkararak, yeni sosyo-kültürel atmosferin kodlarını çözmeyi amaçlamaktadır.)

3. Kentsel Dönüşümün Niteliği: AYÖK'lerin tetiklediği kentsel dönüşüm süreci, klasik soylulaşma süreçlerinden hangi özellikleriyle ayrışmaktadır? (AYÖK odaklı dönüşümün dinamiklerini analiz ederek, "studentification" ve kentsel dönüşüm literatürüne kavramsal bir katkı sunmayı ve bu olgunun kendine özgü niteliklerini belirlemeyi hedeflemektedir.)

Araştırma soruları, AYÖK'ler ve genç yetişkinler arasındaki ilişkiyi üç temel boyutta (fiziksel/mekansal, sosyo-kültürel ve ekonomik) ve üç perspektif (öğrenciler, öğrenci olmayanlar (çalışanlar) ve yerel halk) aracılığıyla incelemeyi hedeflemektedir.

1.3 Tezin Özgünlüğü

"Düzce Konuralp'te Öğrencileştirme Süreci: Amaca Yönelik Öğrenci Konaklamaları Üzerinden Bir İnceleme" başlıklı yüksek lisans tezi, literatürde AYÖK'lerde yaşayan öğrenciler harici kullanıcı deneyimleri üzerine çalışmaların azlığından kaynaklı çalışmalara katkı sağlamaktadır. Çalışma, orta ölçekli bir kent olan Düzce örneği üzerinden, AYÖK'lerin kentsel dönüşüm dinamiklerindeki rolünü AYÖK'lerde yaşayan öğrenciler ve genç profesyoneller (öğrenci olmayan sakinler) perspektiklerinde ele almaktadır.

Araştırma AYÖK'leri kentsel dönüşümün merkezine yerleştirerek, genç yetişkinlerin kentsel mekân üzerindeki dönüştürücü etkisini bütüncül bir şekilde analiz etmektedir. Nitel yöntemler kişisel deneyimleri entegre eden karma bir metodoloji kullanarak, AYÖK'lerin kentsel dönüşümdeki rolünü incelemektedir. AYÖK'lerin küresel öğrenci konut piyasası trendlerini, Düzce gibi orta ölçekli bir kentin yerel dinamikleriyle kesiştirerek bağlam analizi sunar.

Sonuç olarak bu çalışma, AYÖK'leri kentsel dönüşümün merkezi bir bileşeni olarak ele alarak, genç yetişkinlerin kentsel mekân üzerindeki dönüştürücü etkisini analiz etmekte ve akademik literatüre özgün bir katkı sağlamaktadır.

1.4 Tezin Literatüre Katkısı

Kentsel dönüşüm süreçleri, günümüz sosyal bilimlerinin dinamik araştırma alanlarından birini oluşturmaktadır. Bu dönüşümün aktörleri ve dinamikleri sürekli değişirken, geleneksel kentsel analiz yaklaşımları yetersiz kalmaktadır. Özellikle genç yetişkinlerin ve üniversite öğrencilerinin kentsel mekândaki hibrit yaşamları, akademik literatürde henüz yeterince incelenmemiştir.

Bu çalışma, söz konusu boşluğa katkı sağlamak üzere tasarlanmış olup, kentsel dönüşüm olgusuna yeni bir bakış açısı getirmektedir. Purpose-Built Student Accommodation (PBSA) kavramını merkeze alarak, genç yetişkinlerin kentsel mekân üzerindeki dönüştürücü etkisini çok boyutlu ve bütüncül bir yaklaşımla ele almaktadır.

2
ÖĞRENCİLEŞTİRME VE ÖĞRENCİ KONUT TİPLERİ

2.1 Öğrencileştirme ve Öğrencisizleştirme Süreçleri

2.1.1 Öğrencileştirme

Öğrencileştirme (studentification), yükseköğretim öğrencilerinin dönemsel göçü ile üniversite şehirlerinde meydana gelen kendine özgü sosyal, kültürel, ekonomik ve fiziksel dönüşümleri ifade eder (Smith, 2005). Bu kavram ilk olarak Darren Smith tarafından 2002 yılında literatüre kazandırılmış; temelde tek ailelik konutların yeniden ticarileştirilmesi veya mevcut özel kiralık konutların mülk sahipleri, yatırımcılar ve geliştiriciler gibi küçük ölçekli kurumsal aktörler tarafından öğrencilere yönelik çoklu paylaşım evlerine (HMO) dönüştürülmesiyle ilişkili kentsel değişimleri tanımlar (Smith, 2005). Smith (2005), bu süreçte ortaya çıkan, yükseköğretim öğrencilerinin üniversite şehirlerindeki yoğunlaşmasını belirtmek için "öğrenci gettosu" terimini kullanmıştır.

Kington, Smith ve Harrison (2016) tarafından yapılan tanıma göre öğrencileştirme, yerleşik sakin gruplarının "geçici" öğrenci gruplarıyla yer değiştirmesi; ortak konutlarda birlikte yaşayan akraba olmayan kişi sayısındaki artışla yerel nüfus yapılarının yeniden biçimlenmesi; ve genç, birlikte yaşayan öğrencilerin yerel sınıf ve hanehalkı yapılarını değiştirmesiyle kendine özgü bir öğrenci kültürel yaşam tarzının oluşmasını içerir. Revington'a (2017) göre öğrencileştirme süreci kimi zaman birkaç yıl gibi kısa bir sürede hızla gerçekleşebilirken, kimi zaman da on yıllara yayılan daha yavaş bir ilerleme gösterebilir (Sage, Smith ve Hubbard, 2012). Bu süreç bazen sessizce ilerlerken, diğer zamanlarda yerel öğrenci olmayan sakinlerin yüksek sesli muhalefetiyle karşılaşabilir (Hubbard, 2008).

Smith (2005) ayrıca, 1980'li ve 1990'lı yıllardaki kent soylulaşmasına benzer şekilde, öğrencileştirmeyle ilişkili bu çarpıcı dönüşümlerin ulusal medyanın ilgisini çektiğini belirtmektedir. Ayrıca terimin 2002'de en iyi 100 yeni kelime arasına girdiğini (BBC, 2002) ve çok sayıda ulusal medya makalesine yayıldığını da ekler. Bu bağlamda Smith (2005), öğrencileştirmenin kentsel alanı ve siyaseti köklü bir şekilde yeniden yapılandırdığını belirtir. Paralel olarak kent soylulaştırıcıların üretimine dair köklü teorilerle uyumlu olarak, yükseköğretimin teşvik edilmesinin (ve dolayısıyla yükseköğretim öğrencilerinin artmasının), post-endüstriyel hizmet tabanlı sosyo-ekonomilerin yeniden üretimiyle ve yükseköğretim diplomasına sahip işgücünün toplam sayısındaki ve yüzdesindeki çarpıcı artışla (Hamnett, 2000) bağlantılı olduğunu savunmaktadır. Bu nedenle, 1990'lı yıllarda İngiltere'de yükseköğretimin belirgin şekilde genişlemesiyle öğrenci gettolarının ortaya çıkmasının şaşırtıcı olmadığını belirtir (Smith, 2005).

Revington (2017), öğrencileştirme kavramının akademik alanda en çok Birleşik Krallık'ta incelendiğini vurgulamakla birlikte, bu olgunun Anglo-Amerikan coğrafyasında (Avustralya, İrlanda, Kanada, ABD) ve ayrıca İspanya, Malezya, Çin gibi farklı ülkelerde de gözlemlendiğini ve belgelendiğini aktarmaktadır.

Smith (2005) tarafından belirtildiği üzere, öğrenci yoğunlaşması süreçleri genellikle şehir içi bölgelerde ortaya çıkmaktadır. İngiltere bağlamında bu durum doğal olmakla birlikte köklü yükseköğretim kurumlarının büyük çoğunluğu şehir içi alanlarda konumlanmıştır ve yükseköğretim öğrencilerinin konut kararı alma süreçlerindeki temel faktörlerden biri üniversite kampüsüne yakınlıktır. Birçok üniversite şehrinde öğrenci yoğunlaşması, daha önce kentsel dönüşüm geçiren veya kentsel dönüşüme uğramış mahallelerin bitişiğindeki alanlarda meydana gelmektedir. Bu bulgu, öğrenci gettolarının hem işçi sınıfı hem de orta sınıf bölgelerde oluştuğuna işaret etmesi açısından özellikle önemlidir.

Hubbard (2009), öğrencileştirme sürecinde bir "eşik" veya "kırılma noktası" (tipping point) olabileceğini öne sürmektedir. Bir sokaktaki her on veya beş evden birinin (%10-20) öğrenci evi olması gibi görece düşük bir orana ulaşıldığında bile, o sokağın artık öğrenciler tarafından domine edildiği algısı oluşabilmektedir. Bu eşik aşıldığında ise mahalle sakinleri, emlakçılar ve hatta öğrencilerin kendileri tarafından o yerin bir "öğrenci sokağı" olarak kabul edildiği görülür.

Hubbard'a göre bu etiketleme, Atkins Consulting'in (2004) de belirttiği gibi, daha fazla aile konutunun öğrenci evine dönüştürülmesi sürecini (yeniden metalaştırılmasını) tetikler.

Smith (2005), kent soylulaşması ve diğer güncel değişim süreçleriyle benzer şekilde, öğrencileştirmenin dört farklı boyutu olduğunu belirtir:

Ekonomik Boyut: Tek ailelik konutların yeniden ticarileştirilmesi veya mevcut özel kiralık konutların yükseköğretim öğrencileri için Çoklu Kiracılı Evler (HMO) sağlamak üzere yeniden düzenlenmesiyle bağlantılı olarak mülk fiyatlarının yeniden değerlenmesini ve yükselmesini içerir. Bu konut stoğunun yeniden yapılanması, özel kiralamanın baskın olduğu ve ev sahipliği oranlarının azaldığı bir mülkiyet profili ortaya çıkarır.

Sosyal Boyut: Yerleşik, kalıcı sakin gruplarının yerine, geçici, genellikle genç ve bekar, orta sınıf bir sosyal grubun geçmesi veya yerinden edilmesiyle ilgilidir; bu da yeni sosyal yoğunlaşma ve ayrışma kalıplarını beraberinde getirir.

Kültürel Boyut: Ortak bir kültüre ve yaşam tarzına sahip olduğu varsayılan gençlerin bir araya gelmesini ve belirli perakende ve hizmet altyapısına bağlı tüketim pratiklerini kapsar.

Fiziksel Boyut: Başlangıçta mülklerin HMO'ya dönüştürülmesiyle dış fiziksel ortamda bir iyileşme ile ilişkili olsa da, yerel bağlama bağlı olarak, bu durum daha sonra fiziksel ortamın bozulmasına yol açabilir.

Öğrencileştirme, bilgi ekonomilerinin gelişimi, yüksek öğrenime olan talebin artışı ve özel konut sektöründeki düzenlemeler gibi birbiriyle bağlantılı birçok ekonomik ve sosyal faktörün birleşimi sonucu ortaya çıkan ulusal bir olgu olmakla birlikte bu süreçte, hükümetin eğitimli işgücü hedefi ve yatırımcıların kiralık mülk piyasasına ilgisi de etkili olmaktadır (Universities UK Guide). Sosyal değişimler, öğrenci bölgelerinde artan düşük düzeyli antisosyal davranışlara dair genel bir algıyı içerir. Bu davranışlar genellikle gürültü, vandalizm ve kamusal alanda uygunsuz eylemler şeklinde ortaya çıkabilir. Ancak rehber, bu tür davranışların doğrudan öğrencilere özgü olmadığını, aksine daha geniş gençlik kültürü ve toplumsal davranış kalıplarıyla ilişkili olduğunu vurgulamaktadır.

Kültürel yapıdaki değişimler ise "öğrencileştirmenin" yol açtığı sorunların büyük ölçüde farklı kültürel değerlerin çatışmasından kaynaklandığını ifade etmektedir.

Özellikle, ailelerin ağırlıkta olduğu bölgelerde öğrenci evlerinin (HMO'lar) artması, topluluk bütünlüğünü ve çevreye bağlılığı olumsuz etkileyebilir, bu da çocuklu ailelerin o bölgelerden uzaklaşmasına neden olan bir döngü oluşturur.

Fiziki yapıda da, öğrenci nüfusunun yoğun olduğu mahallelerde fiziksel bozulmalar gözlemlenebilir. Ev sahipliği oranının azalmasıyla birlikte mülklerde bakımsızlık, harap görünüm ve sokak kirliliği (emlakçı tabelaları, bakımsız bahçeler gibi) meydana gelebilir. Yükseköğretim kurumlarının ev sahipleri üzerindeki doğrudan etkisi kısıtlı olsa da, yerel otoritelerin çoklu kiracılı ev ruhsatlandırması ve imar düzenlemeleriyle bu olumsuzlukları giderebileceğini belirtir. Rehber, gençlerin yoğun olarak yaşadığı hane halklarının fiziksel düzensizlik, artan gürültü, kamu hizmetleri üzerindeki yük ve trafik sıkışıklığı gibi sorunlara yol açtığını, ancak bazı üniversitelerin bu etkileri azaltmak için önlemler aldığını ifade etmektedir (Universities UK Guide).

Öğrencileştirmeye Yönelik Tepkiler ve Politikalar: Revington (2021) öğrencileştirmenin yarattığı rahatsızlıkları azaltmayı amaçlayan politikaların iki türe ayrıldığını belirtmektedir. İlk tür politikalar, bir mahalledeki (özellikle paylaşımlı konutlardaki) öğrenci sayısını azaltmaya yöneliktir. İkinci tür politikalar ise, öğrencileri bu yeni konutlara yeniden yerleştirme niyetiyle Amaca Yönelik İnşa Edilmiş Öğrenci Konutu (AYÖK) gelişimini kolaylaştırmayı hedefler. Revington (2017) daha yüksek yoğunluklu AYÖK'lere izin veren politikaların uygulanmasındaki amacın, yoğunlaşmayı sağlaması olduğunu fakat varlıklı ve daha az varlıklı öğrenciler arası ayrışmayı da getirdiğini ifade etmektedir.

Öğrencileştirme süreçleri yerel mahallelerde kök saldıkça, yerleşik sakin popülasyonlarının (çoğunlukla çocuklu aileler) dışa doğru hareketi – veya yerinden edilmesi – ve tatil dönemlerindeki öğrenci nüfusunun azalması, "hayalet kasabaların" (ghost towns) oluşmasına yol açabilir. Revington'ın (2017) aktardığına göre, öğrencileştirmenin yol açtığı bu tür aksaklıklar, çeşitli planlama ve politika müdahalelerinin tetikleyicisi olmuştur.

Bu müdahaleler arasında bir mahallede izin verilen öğrenci konutu miktarına sınırlandırmalar getirilmesi (Hubbard 2008), dairede ikamet edebilecek akraba olmayan kişi sayısına kısıtlamalar getirilmesi, çoklu konutlardaki ev sahipleri için lisanslama prosedürleri uygulanması, mülk dönüşümlerinin düzenlenmesi ve

mevcut mahalleler üzerinde daha az etki yaratacak öğrenci konutları geliştirmek için alanların belirlenmesi yer almaktadır (Smith 2008; Revington, 2017).

Universities UK Guide'a göre, "dengeli bir topluluk" için ortak bir tanım oluşturmak önemlidir, ancak açıkça "denge" bir algı meselesidir. Mevcut uygulamalar, tarafların uygun göstergeler üzerinde anlaşmaya vararak bu belirsizlikleri aşmaya başlayabileceğini göstermektedir. Glasgow'da (bir sokakta yüzde beşten fazla çoklu kiracılı ev (HMO) olmaması) ve Loughborough'da (danışma, iç bölgedeki bir sokakta maksimum yüzde 25 öğrenci ve dış bölgede yüzde 10-24 öğrenci öneriyor) faydalı emsaller zaten oluşturulmuştur (Universities UK Guide).

Benzer şekilde Hubbard (2008), öğrencileştirmeye karşı geliştirilen tepkilerde eşik modelinin öğrenci sayılarındaki değişimlere ayak uydurabilen bir yaklaşım olarak görüldüğünü belirtir. Bu model, bir başvurunun incelendiği ilgili mahalledeki öğrenci hanehalkı yüzdesine dayanır. Elde edilen bu yüzdeye göre, öğrenci konut oranı %10'un altında, %10 ile %20 arasında veya %20'nin üzerinde olmak üzere üç farklı politika setinden biri devreye alınarak planlama başvurularının karara bağlanmasına yardımcı olunur.

Öğrencileştirmeye yönelik tepkilere örnek olarak Hubbard (2008) tarafından belirtildiği üzere, seçici öğrencileştirmenin bir sonucu olarak, endişeli bir grup mahalle sakini (Storer Yolu Sakinleri Derneği) bu durumun olumsuz sonuçlarına dikkat çeken bir kampanya başlatmıştır. Öğrenci karşıtı olmadıklarını iddia eden bu grup, kiralanan evlerin sayısının toplumu dengesizleştirdiğini öne sürmüştür. Hubbard (2008), onların tanıtım çabalarının önemli bir yönünün yerel medyaya "Ashby Yolu Rahatsızlıkları" başlıklı bir ses CD'si dağıtmak olduğunu belirtir. Bu CD, Ashby Yolu'ndaki (Storer Mahallesi'nde) sakinler tarafından saat 23:00'ten sonra kaydedilen elli öğrenci gürültüsü ve şarkı söyleme kaydının bir derlemesidir. Bu tanıtım, yerel basında sert tartışmalara ve öğrencileştirmenin olumsuz etkilerini anlatan birçok mektuba yol açmıştır.

Kentsel çevredeki olumsuzluklara örnek olarak mülk sahiplerinin bakım ve yenileme konusundaki ihmalleri, çevrenin fiziksel kalitesinde düşüşe yol açmaktadır. Hatta Smith (2005), Leeds ve Brighton gibi şehirlerde bazı "sorumsuz" ev sahiplerinin, yerleşik haneleri bölgeden uzaklaştırmak amacıyla kasıtlı olarak

mülkleri çöküşe terk ettiğine dair kanıtlar olduğunu öne sürmektedir. Öğrencileştirmenin zararlı olarak algılanan etkileri, 1990'ların sonlarından itibaren yerel ve ulusal düzeyde tepkilerin doğmasına neden olmuştur. Buna örneklerinden biri, artan öğrenci yoğunluklarına karşı çıkan yerel topluluk gruplarını koordine etmek amacıyla kurulan Ulusal HMO Lobisi'dir (Smith ve Holt, 2007).

Öğrencileştirmeye Yönelik Olumlu Bakış Açıları: Öğrencileştirme sürecinin sadece olumsuz etkilerinin değil, olumlu sonuçlarının da olabileceğine dikkat çeken çalışmalar literatürde yer almaktadır. Genel olarak, öğrenci sayısındaki artışın avantajlarına ilişkin çalışmalar, yerel ekonomide harcama düzeylerini artırma, prestij ve tanınma, yaşam boyu öğrenme fırsatları, topluma daha geniş ekonomik katkı, yan şirketler, eğitimsel, kültürel ve diğer sanat etkinlikleri, konserler ve performanslar, spor etkinlikleri ve tesisleri gibi faydalara odaklanma eğilimindedir (Universities UK Guide). Bu faydaların genellikle mahalle düzeyine "sızacağı" (trickle down) varsayımı vardır. Bu nedenle, faydalar geniş ve açıkça tanımlanamaz olma eğilimindedir (dezavantajlar ise dar ve çok açıkça tanımlanabilir olma eğilimindedir).

Mulhearn ve Franco (2018) tarafından belirtildiği üzere, öğrencilerin harcamaları yerel talebi canlandırarak kültürel altyapının sağlanmasına destek olabilir (Hubbard, 2008; Kenyon, 1997). Brookfield (2019), Sage ve diğerlerinin (2012a) önemli ölçüde öğrenci göçü yaşayan bir sosyal konut bölgesindeki uzun süreli sakinlerin, öğrencilerden gelen talebin bölgenin perakende ve ulaşım olanaklarındaki iyileşmeleri hızlandıran önemli bir faktör olduğunu tespit ettiklerini belirtir.

Long (2016) ise, öğrencileşmiş bir alanda yerleşik sakinlerin öğrencilerle olumlu deneyimler yaşadığını (örneğin işletme sahipleri) ve öğrencilerin bölgenin canlılığına katkıda bulunduğunu saptamıştır. Bu kişiler için sorunlar, yalnızca küçük bir azınlıkta bulunan düşüncesiz öğrencilerden kaynaklanmaktaydı. Benzer şekilde, Munro ve diğerleri (2009) ile Hubbard (2008), yerleşik sakinler için sorunu öğrencilerin kendilerinden ziyade öğrenci yoğunlaşmalarının oluşturduğunu belirtmişlerdir.

Çeşitli araştırmalar öğrencileştirmenin olumlu etkilerini ortaya koymuşlardır. Sage, Smith ve Hubbard (2012) tarafından belirtildiği üzere, Bevendean'daki sakinlerin

anlatıları çoğunlukla öğrencileştirmenin olumsuz etkilerine odaklanırken, bir dizi olumlu sonucun göz ardı edilmemesi gerekmektedir. Bölgedeki artan öğrenci nüfusunun değişen tüketim kalıplarıyla doğrudan ilişkili olarak, yerel perakende hizmetlerinin yeniden canlanması olumlu bir değişim olarak saptanmıştır. Reynolds'a (2020) göre, "öğrencilerin kira enflasyonuna, konut fiyatlarının artmasına, yerel halkın öğrenciler tarafından yerinden edilmesine, sosyal çatışmaya ve çevrenin bozulmasına yol açtığı" gibi olumsuz tanımlamalar sıkça kullanılmaktadır. Ancak Allinson (2000) bu görüşlerden farklı olarak, öğrencilerin yaşadıkları mahallelerde dükkanlar ve barlar gibi hizmetlere etkileri ve harcamalarıyla yerel ekonomiyi canlandırdığını da belirtmektedir. He (2014) Çin'deki "studentification" üzerine yaptığı araştırmasında, öğrencileştirmenin köylerin sürdürülebilmesi ve gelişmeyi sağlayabilecek potansiyel bir çözüm sunabileceğini belirtmektedir. Bu bulgu, öğrenci yoğunlaşmasının sadece olumsuz değil, aynı zamanda dönüştürücü etkileri olabileceğine işaret etmektedir.

Öğrencileştirmenin sıkça söz edilen olumsuz yanlarının yanı sıra Hubbard (2008) da, öğrencilerin yerel ekonomi ve topluma yaptıkları olumlu katkıları daha eksiksiz bir şekilde belgeleme ihtiyacı olduğunu belirtir. Örneğin, Loughborough bağlamında, birçok sakin "kasaba ve cüppe" (town-gown) arasında temel bir kopukluk olduğunu öne sürmekte, öğrencilerin kasabanın aksi takdirde sahip olamayacağı çeşitli olanakları (sinema, spor ve fitness merkezleri, süpermarketler ve tıbbi tesisler gibi) desteklemeye nasıl yardımcı olduğunu kabul etmemektedir. Öğrencileri barındırmanın arzu edilebilirliği hakkındaki tartışmalar, öğrencilerin bilgi birikimlerinin "yeni iş" üretiminde hayati olabilecek yetenekli bireyler olduğu gerçeğine pek değinmemektedir (Lambooy, 1997). Hubbard (2008), Florida'nın (2002) "yaratıcı sınıfının" potansiyel üyeleri olarak, öğrencilerin rekabetçi ve çeşitlendirilmiş "bilgi ekonomilerinin" gelişiminin bir parçası olduğunu belirtmektedir.

Türkiye'de Öğrencileştirme: Türkiye'de öğrencileştirme üzerine yapılan akademik çalışmalar, kavramın Batı'daki kökenlerinden alınarak ülkenin özgün sosyal, ekonomik ve politik bağlamına uyarlanmasıyla önemli bir tartışma alanı yaratmıştır. Özellikle "her ile bir üniversite" politikasının bir sonucu olarak artan yükseköğretim kurumu ve öğrenci sayısı, bu sürecin kentler üzerindeki etkilerini

belirginleştirmiştir. Bu bağlamda, Türkiye'de öğrencileştirme odaklı akademik çalışmalar 2010'lu yıllar itibarıyla hız kazanmıştır.

Literatürde 1990'lardan itibaren üniversite-kent ilişkisini ve bilhassa Anadolu kentlerindeki üniversitelerin ekonomik etkilerini ele alan araştırmalara rastlanmaktadır. Bu çalışmalar, genellikle kent çeperlerinde kurulan kampüs üniversitelerinin çevresinde "öğrenci mahalleleri" veya "öğrenci gettoları" olarak tanımlanan yeni yerleşim alanlarının ortaya çıktığını göstermektedir. Bursa'daki Görükle (Uludağ Üniversitesi), Muğla'daki Kötekli ve Konya'daki Bosna Hersek (Selçuk Üniversitesi) mahalleleri bu duruma örnek olarak gösterilmektedir (Tuncer ve İslam, 2017).

Tuncer ve İslam (2017), Konya Bosna Hersek Mahallesi üzerine yaptıkları çalışmada, öğrencileştirmenin ilk aşamalarında öğrencilerin yerel halk tarafından "istenmeyen yabancılar" olarak algılandığını belirtmektedir. Ancak zamanla öğrencilerin sayısal üstünlük kazanması ve mahalleye olan ekonomik katkılarının artmasıyla, "tercih edilen yabancılar" konumuna evrildiklerini ifade etmektedirler. Yazarlara göre, öğrencileştirme ekseninde gelişen bu yeni ayrışma biçimi, Anadolu kentlerindeki soylulaştırmanın ana dinamiğini oluşturmaktadır. Bu süreç, ilgili mahallelerde konut fiyatlarının yükselmesine, sosyo-kültürel yapının öğrencilerin talepleri doğrultusunda dönüşmesine ve ilk sakinlerin sosyo-kültürel olarak dolaylı yoldan yerinden edilmesine neden olmaktadır.

Farklı kentlerdeki benzer süreçleri inceleyen çalışmalar da bu bulguları desteklemektedir. Kırmızı, Gürol ve Yıldız (2020), Samsun Atakum Körfez Mahallesi'ni bu perspektifle ele almış; bölgedeki tütün tarlalarının yapılaşmaya açılması ve burada çalışanların yerinden edilmesiyle başlayan dönüşümün, zamanla öğrenci beklentilerine uygun, daha küçük konut tiplerinin üretilmesiyle devam ettiğini ortaya koymuştur. Benzer şekilde Arslan ve Çakır (2021), Antakya Serinyol örneğinde, öğrencileştirme sürecinin mevcut konutların dönüşümünden ziyade, doğrudan öğrencilerin ihtiyaçlarına yönelik yeni konutların inşasıyla gerçekleştiğini saptamıştır. Bu durum, kırsal nitelikli bu yerleşimlerin peyzajını, toplumsal yapısını ve konut üretim ilişkilerini hızla değiştirerek onları kentsel bir alt bölgeye dönüştürmüştür.

Konu, lisansüstü tezlere de ilham vermiştir. Tuncer (2018), Konya Bosna Hersek Mahallesi'ni öğrenci, yerel sakin ve emlakçı gibi farklı aktörlerin gözünden analiz ederek alanın bir "öğrenci gettosuna" dönüştüğünü ve ilk sakinlerin sosyo-kültürel olarak yerinden edildiğini tespit etmiştir. Aydın (2019), Bursa Görükle'nin bir mübadele köyünden öğrenci egemen bir yerleşime evrilmesini morfolojik ve mekân dizimsel yöntemlerle incelemiştir. Öztaş (2021), muhafazakâr bir kent olan Erzurum'daki Terminal Mahallesi'nde öğrencileştirmenin "mahalle baskısını" azaltarak daha özgürleştirici ve güvenli bir kamusal alan yarattığını savunmuştur. Son olarak Hansu (2023), Ankara ODTÜ'ye komşu İşçi Blokları Mahallesi'ni çok paydaşlı bir yaklaşımla inceleyerek muhtar ve emlak piyasası aktörlerinin süreçteki kilit rolünü vurgulamıştır.

Öğrencileştirme literatürünün yanı sıra, üniversitelerin kentle kurduğu genel ilişkiyi inceleyen çalışmalar da mevcuttur. Örneğin Akengin ve Kaykı (2013), Doğu Akdeniz Üniversitesi'nin Gazimağusa'yı bir liman kentinden üniversite şehrine dönüştüren ana faktör olduğunu ortaya koyarken; Savaş Yavuzçehre (2016), Pamukkale Üniversitesi'nin Denizli'nin gelişiminde sürükleyici bir güç olmaktan çok tamamlayıcı bir rol oynadığını belirtmiştir.

Sonuç olarak Türkiye'deki öğrencileştirme literatürü, konuyu kentsel dönüşüm, soylulaştırma ve sosyo-mekânsal ayrışma bağlamında ele almaktadır. Çalışmaların ortak bulguları; üniversite çevrelerinde emlak değerlerinin artması, ticari yapının öğrenci taleplerine göre şekillenmesi ve demografik yapının değişmesi gibi dinamiklere işaret etmektedir. Bu süreç, bölgeye ekonomik canlılık katarken, aynı zamanda yerleşik halkın yerinden edilmesi ve kentsel mekânın tek tipleşmesi gibi olumsuz sonuçlar da doğurmaktadır. Benzer şekilde, öğrenci konutlarını konu alan çalışmalar da sorunu genellikle arz-talep dengesizliği ve barınma yetersizlikleri ekseninde tartışmaktadır.

Ancak mevcut literatürde, özel olarak tasarlanmış ve yönetilen öğrenci konaklama birimleri (Purpose-Built Student Accommodation - PBSA) özelinde Türkiye bağlamında yapılmış bir araştırma bulunmamaktadır. Bu nedenle eldeki çalışma, AYÖK'lerin Türkiye'deki yerel tezahürlerini ortaya koymayı ve bu konaklama türünü hem öğrenci hem de genç profesyoneller perspektifinden incelemeyi hedeflemesi açısından literatürdeki önemli bir boşluğu doldurma potansiyeli taşımaktadır.

2.1.2 Öğrencisizleştirme

Öğrencileştirme, bir mekânın öğrenci odaklı bir yapıya bürünmesini ifade ederken, bu dinamiklerin tersine işleyebildiği durumlar da mevcuttur. Mulhearn ve Franco'ya (2018) göre öğrencisizleşme (destudentification), öğrencilerin zamanla bir bölgeyi terk etmesiyle ortaya çıkan ve olumsuz bir terk edilme süreci olarak yorumlanabilen maliyetli bir olgudur. Bu süreç, özellikle erken aşamalarında, yerel aktörler tarafından belirli stratejilerle yönetilmeye çalışılır.

Kington, Smith ve Harrison[1] (2016), öğrencisizleşme sürecinin yerel emlak piyasaları, yer aidiyeti, toplumsal ilişkiler, yerel yönetim bütçeleri, kamu hizmetlerinin sürdürülebilirliği ve suç oranları gibi kentsel yapının pek çok katmanı üzerinde ciddi etkileri olduğunu vurgulamaktadır. Bu sürecin yarattığı genel "niteliksel düşüş" (downgrading), soylulaşmanın "niteliksel yükseltme" (upgrading) doğasıyla temel bir zıtlık oluşturur. Bu nedenle yazarlar, iki kavramın birbiriyle örtüşmediğini belirtir. Bununla birlikte, bu karşıtlığa rağmen öğrencisizleşmenin, yarattığı potansiyel "kira farkı" (rent gap) aracılığıyla gelecekteki soylulaşma süreçleri için bir zemin hazırlayabileceği de ifade edilmektedir.

Öğrencisizleşmenin ilk aşamalarında emlakçılar tarafından benimsenen yaygın bir strateji, çoklu kiracıya sahip konutları (HMO), hem öğrenci hem de öğrenci olmayan gruplara (genellikle genç profesyoneller ve yeni mezunlar) yönelik çift yönlü pazarlamaktır. Bu stratejinin temelinde, öğrencisizleşen bölgelerde yaşanan fiziksel, sosyal ve ekonomik gerilemenin, ailelerin bu bölgelere yeniden yerleşmesini pek olası kılmaması yatmaktadır. Bu nedenle emlakçılar, sınırlı bütçeleri ve yaşam tarzları bakımından öğrencilere benzeyen genç profesyonelleri ve mezunları hedef alarak pazarlama sürecini kolaylaştırmaktadır (Kington, Smith ve Harrison, 2016).

[1] Kington, Smith ve Harrison'ın (2016) Loughborough örnek olayındaki çıkarımları mülk sahiplerinin PBSA'larda öğrenci harici sakinleri neden tercih edebileceklerini anlatmaktadır. Bu tutumlara karşın Kington, Smith ve Harrison (2016) öğrencisizleştirmenin 'empty beds', 'empty houses' ve 'empty streets' olarak 3 aşamalı etkisini tanımlamışlardır. Öğrencisizleşmenin öğrencileştirme gibi sürdürülemez sonuçları olduğunu ve her iki süreç için de öğrenciler harici diğer sosyal grupların da potansiyel olarak değerlendirilmesi gerektiğini ifade etmişlerdir. Öğrensizleşmiş alanların gerilemesi aile göçünü olası kılmazken diğer hedef gruplar genellikle öğrencilere benzer sınırlı bütçeleri ve yaşam tarzlarıyla genç profesyoneller ve mezunlardır.

Akademik literatürde öğrencisizleşme, benzer süreçlerden ayrıştırılarak da ele alınmaktadır. Revington (2022), öğrenci-sonrasılaşma (post-studentification) ve öğrencisizleşme (de-studentification) süreçleri arasında benzerlikler olmasına rağmen, bu iki kavramın birkaç önemli noktada birbirinden ayrıldığını belirtmektedir. Smith'in (2008, s. 2552) bu ayrımda öğrencisizleşme tanımına dikkat çeker. Smith'e göre öğrencisizleşme, bir mahalledeki öğrenci nüfusunun azalmasıyla tetiklenen ve sosyal (nüfus kaybı), kültürel (hizmetlerin kapanması), ekonomik (emlak fiyatlarının değer kaybı) ve fiziksel (konutların terk edilmesi) boyutlarda bir gerilemeye neden olan bir süreçtir. Fakat aynı zamanda öğrencisizleştirmeye benzer olarak öğrencileştirme-sonrası (post-studentification) süreç öğrencileştirmenin olumsuz etkilerini gidermek ve karma sosyal yapı sağlamak için öğrenci harici grupların yerleşmesiyle gerçekleşir. Bu doğrultuda öğrencisizleştirme ve öğrencileştirme-sonrası süreçlerin temel amacı öğrencileştirmenin olumsuz etkilerine çözüm yolu olarak görülmektedir.

2.1.3 Öğrencileştirme ve Soylulaştırma İlişkisine Yaklaşımlar

Kentsel dönüşümün farklı biçimleri olarak literatürde tartışılan öğrencileştirme ve soylulaştırma süreçlerinin benzerlikleri ve farklılıkları, dönüşümü anlamak açısından önemlidir. Literatürde, öğrencileştirmenin soylulaştırmanın bir alt türü olarak görülebileceğini savunan yaklaşımlar olduğu gibi, bu iki sürecin birbirinden farklı dinamiklere sahip olduğunu öne süren görüşler de bulunmaktadır.

Soylulaştırma 1964 yılında ilk kez Ruth Glass tarafından Londra'nın işçi mahallerinin üst gelir gruplarının yerleşimiyle geçirdiği dönüşüm sürecini tanımlamak için kullanılmıştır. Bu dönüşüm fiziksel, sosyal ve ekonomik değişimleri beraberinde getirmiş; alt gelir gruplarının yerinden edilmesiyle devam etmiştir. Sonraki yıllarda araştırmalarda yer alan 'gentrification' kavramı zaman içinde farklı alt başlıklara sahip olmuştur. Kırsal soylulaştırma, devlet öncülüğünde soylulaştırma, turizm soylulaştırması ve süper soylulaştırma bunlara örnek verilebilir. Öğrencileştirme kavramı da soylulaştırmanın bir tezahürü olarak görülmekte fakat karşıt görüşler de içermektedir. Öncelikle Hyra ve diğerleri (2022), soylulaşmanın beş dalgasını şu şekilde tanımlamaktadır:

1. Dalga (1950'ler sonu - 1970'ler başı): "Klasik soylulaşma" olarak da bilinen bu dönemde, üst gelir grupları işçi sınıfı mahallelerindeki eski konutları yenilemiştir

(Cocola-Gant, 2019). Glass (1964), orta sınıfın bu konut iyileştirmelerini soylulaşmanın temel özelliği olarak görmüştür.

2. Dalga (1970'ler sonu - 1980'ler): Bu dönemde soylulaşma, New York ve Londra gibi metropollerin yanı sıra daha küçük, küresel olmayan şehirlere de yayılmıştır. Süreç, sanayisizleşme ve banliyöleşmeye bir tepki olarak gelişen "şehre geri dönüş hareketi" ile ilişkilendirilmiştir.

3. Dalga (1990'lar): Bu dalgada federal ve yerel yönetimler, özel sektörle işbirliği içinde soylulaşmayı kolaylaştıran kilit aktörler haline gelmiştir. Süreç, devlet öncülüğünde "neoliberal" bir karaktere bürünmüştür (Lees, Slater ve Wyly, 2008, s. 178'den aktaran Shaw). Küresel şehirlerde merkezi iş alanlarının genişlemesi, yüksek maaşlı profesyonelleri şehir merkezlerine çekmiş ve bu durum, imalat sektöründeki daralma ve sosyal konut politikalarındaki zayıflama ile birleşerek yaygın soylulaşmaya zemin hazırlamıştır (Hyra, 2008; Martin, 2019).

4. Dalga (2000'ler): Bu dalga, konut piyasasının artan finansallaşması (Aalbers, 2015) ve devletin müdahaleci eylemlerinin devam etmesiyle (Paton ve Cooper, 2016) karakterize edilir. Özellikle 2000'lerin başındaki düşük federal faiz oranları ve bunu izleyen "subprime mortgage" piyasası, bu dalgayı tetiklemiştir (Hyra vd., 2020).

Çöküş (The Bust) ve 5. Dalga (2010'lar ve sonrası): 2007'deki konut balonu patlaması ve Büyük Durgunluk, süreci kısa süreliğine yavaşlatmıştır (Hyra vd., 2013). Ardından gelen beşinci dalga ise öncekilerden niteliksel olarak farklılaşır. Büyük Durgunluk sonrası ortaya çıkan bu dalga, büyük ölçüde kiralık konut piyasasındaki spekülasyonlar tarafından yönlendirilmektedir.

Hubbard (2009), kurumsal yatırımlarla şekillenen "üçüncü dalga soylulaşmanın" (Lees vd., 2007) ortasında, yeni inşa edilen kiralık mülklerin mezunlara pazarlanmasının, öğrenci ikameti ile soylulaşma arasındaki ilişkiyi dönüştürdüğünü belirtir. Bu durum, öğrenci ve mezun yaşam tarzlarının iç içe geçerek özel kiralama piyasasında paylaşımlı yaşam alanlarına yönelik yeni bir talep yarattığını göstermektedir (Smith ve Holt, 2007).

2.1.3.1 Öğrencileştirmenin Soylulaştırıcı Doğası: Bir Sürecin Alt-Türü Olarak Değerlendirme

Smith ve Holt (2007), Davidson ve Lees'in (2005) soylulaşma için tanımladığı temel unsurların, D. Smith'in (2005) öğrencileştirme tanımında da mevcut olduğunu belirtirler. Bu unsurlar; "(1) sermayenin yeniden yatırımı, (2) bölgenin yeni gelen yüksek gelir grupları tarafından sosyal olarak iyileştirilmesi, (3) peyzaj değişimi ve (4) düşük gelir gruplarının doğrudan veya dolaylı olarak yerinden edilmesi" şeklinde sıralanmaktadır (Davidson ve Lees, 2005, s. 1170). Smith ve Holt (2007) ayrıca, öğrencileştirmenin "orta sınıfların yeni yerleşim kalıplarını izlemesi" nedeniyle (Atkinson, 2003, s. 2344) soylulaşmayı takip ettiğini; ancak bu sürecin, kültürel ve sosyal sınıf kimliğini inşa etmekte olan daha genç bir orta sınıf topluluğunu içerdiğini eklerler. Bu doğrultuda yükseköğretimin kitleselleşmesi, üçüncü dalga soylulaşmadaki yeni soylulaştırıcıların oluşumunda önemlidir. Yazarlara göre öğrenci bölgeleri, öğrencilerin belirli konaklama türlerini ve yaşam tarzlarını benimsemesine olanak tanıyarak, "bizim gibi insanlarla" sosyal bağlar kurma ve bu yolla sosyal/kültürel kimlik kazanma stratejileriyle örtüşmektedir. Smith ve Holt (2007), bu durumun "çırak soylulaştırıcıların" konut ve konum tercihlerinin şekillendiği ilk evrelerle bağlantılı olabileceğini ve kentsel dönüşüm projelerinin uzun vadedeki başarısını veya başarısızlığını etkileyebileceğini ileri sürmektedir.

Öğrencileştirme ve soylulaştırma süreçlerinin ortaklıları düşünüldüğünde Smith'in (2005) çalışması, pek çok üniversite öğrencisinin, öğrenci odaklı bölgelerin dışında kalan daha uygun fiyatlı konaklama seçeneklerini reddederek, bir "öğrenci yaşam tarzı" ve "öğrenci kimliği" inşa etme arzusuyla daha pahalı olan öğrenci gettolarını tercih ettiğini göstermektedir. Hamnett'in (2000, s. 335) soylulaşma yorumuna paralel bir şekilde, öğrencileştirme de yalnızca sınıf veya gelirle ilgili bir süreç olmayıp, kültürel konut tercihlerinin şekillenmesiyle de yakından ilişkilidir. Genel hatlarıyla bu tür kültürel pratikler, soylulaştırıcıların bilinçli tüketim stratejileri, yaşam tarzları ve ideolojik değerleriyle önemli benzerlikler taşımaktadır (Ley 1994; Smith, 2005). Smith (2005), öğrencileştirmenin, soylulaşmanın çeşitliliğini ve karmaşıklığını tam olarak yansıtmadığını, aksine küçük ölçekli kurumsal aktörler veya Ley'in (1996) deyişiyle "organik girişimciler" tarafından tetiklenen soylulaşma biçimleriyle daha fazla uyum gösterdiğini savunur. Bu bağlamda,

genellikle üniversite kampüslerine yakın konumlanarak kâr maksimizasyonu peşinde koşan küçük ölçekli mülk sahipleri ve yatırımcılar, öğrencileştirmenin "öncüleri" olarak tanımlanabilir. Smith'e (2005) göre öğrencileştirme, esasen maddi sermaye odaklı bir süreç olsa da büyük ölçekli ve sermaye yoğun özel sektör projelerine (örneğin loft daireler) kıyasla çok daha düşük bir maddi sermaye seviyesiyle işlemektedir.

Nakazawa'ya (2017) göre öğrencileştirme, soylulaşma literatürüyle sıkça ve iki temel boyut üzerinden ilişkilendirilir: mekânsal ve zamansal. Mekânsal perspektif, iki sürecin kentsel mekândaki benzerliklerine odaklanırken; zamansal perspektif, öğrencilerin geleceğin potansiyel soylulaştırıcıları olduğu fikrine dayanır.

Mekansal Perspektif: Nakazawa (2017), öğrencileştirme ve soylulaşma arasındaki mekânsal ilişkinin, her iki olgunun da kentsel mekanları yeniden yapılandıran süreçler olmasına dayandığını belirtir. Bu bağlamda Smith (2005), her iki sürecin de farklı nüfus grupları arasında sosyo-mekânsal bir ayrışma yaratan kentsel canlandırma biçimleri olduğunu ifade eder.

Hubbard (2008) vurguladığı gibi, öğrencileştirme başlangıçta yerel ev sahiplerinin mülklerini dönüştürmesiyle ilerlediğini belirtmektedir. Bu süreç de parça parça ilerleyen bir Çoklu Kiracılı Ev'ler (HMO) yaratmıştır. Smith (2005) öğrencileşmenin, soylulaştırmanın kültürel sermaye odaklı gelişmediğini ifade etmektedir. Fakat Smith (2005), öğrencileştirmenin genellikle önceden soylulaşmış bölgelerin bitişiğinde veya içinde geliştiğini de savunmaktadır.

Zamansal Perspektif: Nakazawa'ya (2017) göre zamansal perspektif, öğrencileri geleceğin potansiyel soylulaştırıcıları olarak konumlandırır. Bu çerçevede Smith (2005) ve Smith ile Holt (2007), öğrenci yoğunluklu alanları, öğrencilerin "çırak soylulaştırıcılar" olarak kültürel sermaye biriktirdiği ve orta sınıf habitusunu benimsediği "soylulaştırma fabrikaları" olarak betimlemiştir. Bu görüş, soylulaşma ve öğrencileştirme arasındaki ilişkiyi öğrencilerin yaşam döngüleri üzerinden kurarak, yaşam seyri analizlerini gerektiren yeni bir araştırma ufku açmaktadır. Chatterton (1999), geleneksel öğrencilerin (beyaz, 18-21 yaşları arasında, ekonomik durumu iyi, özel okulda okumuş ve ailesinden ayrı üniversite okuyan öğrenciler olarak tanımlamaktadır. Günümüzde öğrenci profilleri oldukça çeşitlenmiştir.

Soylulaştırıcı Olarak Öğrenciler? 'Gentrifiers in the making' (Smith,2005)

Soylulaşma literatüründe "erken dönem soylulaştırıcılar", genellikle maddi sermayeleri kısıtlı ancak kültürel sermayeleri yüksek bireyler olarak tanımlanır (Bridge, s. 206, akt. Smith, 2005). Bridge, bu kültürel sermayenin "ayrıcalık elde etmek için maddi sermayenin yerine kullanıldığını" ve "şehir yanlısı yaşam tarzlarını ayrıcalıklı kılan bir değerler bütünü" olduğunu belirtir (ibid., akt. Smith, 2005). Smith (2005), bu tanımdan yola çıkarak yükseköğretim öğrencilerinin, sosyal ve kültürel kimlik elde etmek için farklı stratejiler kullansalar da, bu tür marjinal soylulaştırıcı gruplarla pek çok ortak nokta paylaştığını savunur. Bu benzerlikten hareketle Smith (2005), öğrencileştirilmiş (studentified) bölgelerin gelecekteki soylulaştırıcılar için bir "eğitim alanı" (training ground) veya bir "soylulaştırıcı fabrikası" (factory of gentrifiers) işlevi görebileceğini öne sürer. Bu bağlamda, öğrenciler yalnızca mevcut soylulaştırıcılara benzemekle kalmaz, aynı zamanda gelecekteki soylulaşma süreçlerinin potansiyel aktörleri, yani "oluşum halindeki soylulaştırıcılar" (gentrifiers in the making) olarak kabul edilebilirler.

Bu tezi destekleyen gözlemler, öğrencilerin ve soylulaştırıcıların mekânsal ve kültürel tercihlerindeki örtüşmeyi ortaya koymaktadır. Sage, Smith ve Hubbard (2012), öğrencileştirmenin sıklıkla orta sınıf öğrencilerin, halihazırda soylulaşmış (gentrified) orta sınıf bölgelerine veya bu bölgelerin yakınına, yani "kendileri gibi" insanların yaşadığı alanlara yerleşmesini içerdiğini belirtir. Bu birlikteliği pekiştiren ise sadece paylaşılan mekânlar değil, aynı zamanda ortak tüketim alışkanlıklarıdır. Yazarlar, yeni konut projelerinin hem orta sınıf öğrenciler hem de benzer sosyo-kültürel zevklere sahip soylulaştırıcılar için cazip ticari nişler yarattığını vurgular. Bu ortak zevkler arasında şehir yaşamına düşkünlük, tüketime dayalı yaşam tarzları ve gece hayatına yakınlık gibi unsurlar bulunmaktadır (Sage, Smith ve Hubbard, 2013; ayrıca bkz. Hubbard, 2009).

Öğrencilik statüsü sona erdiğinde, edinilen kentsel yaşam tarzı tercihleri, tüketim alışkanlıkları ve mekânsal pratikler genç profesyonel kimliği altında pekişme potansiyeli taşımaktadır. Tam da bu noktada, Amaca Yönelik İnşa Edilen Öğrenci Konutlarının (AYÖK) artık sadece öğrencilere değil, bu yaşam tarzını ve sunduğu olanakları cazip bulan genç profesyonellere de pazarlandığı görülmektedir.

Bu tezin araştırma konusu bağlamında AYÖK'lerde yaşayan öğrenci olmayan genç yetişkinlerin yaşam pratiklerini anlamak için öğrencileştirme, soylulaştırma ve gençleştirme kavramlarının ilişkisi önemlidir. Genç yetişkinlerin öğrenci konutlarını tercih etmeleri öğrencilerle benzer sosyal ve kültürel değerlere sahip olduğu yönünden de ilişkilendirilecektir. Bu nedenle mekansal perspektif öğrenci konutlarının dönüşümü, zamansal perspektif de öğrencilerin genç yetişkinleri çeken potansiyel soylulaştırıcılar olarak yorumlanması önemlidir.

2.1.3.2 Öğrencileştirme Soylulaştırmanın Ötesinde Bir Dinamik mi? Öğrencileştirmenin Farklılaşan Karakteri

Smith'e (2005) göre öğrencileştirme, geleneksel soylulaşma temsillerinden iki temel noktada ayrışır. İlk olarak, geleneksel soylulaştırıcılar genellikle dönüştürdükleri bölgeye "orta veya uzun vadeli" bir yerleşim bağlılığı geliştirirken, Çoklu Kiracılı Evlerde (HMO) yaşayan öğrenciler genellikle yalnızca akademik yıl veya eğitim süreleri boyunca orada kalırlar. Bu durum, öğrencileştirmenin soylulaşmanın bir türü olarak kabul edilmesi halinde, yerleşim statüsü ve "soylulaştırıcı" kavramının tanımı üzerine ciddi sorular doğurmaktadır. İkinci olarak, öğrenciler genellikle üretim odaklı faaliyetlerde bulunmazlar ve "tek ailelik" konutların HMO'lara dönüştürülmesi sürecine aktif olarak katılmazlar. Bu bağlamda, genellikle üniversite kampüslerine yakın konumlanarak kâr maksimizasyonu peşinde koşan küçük ölçekli mülk sahipleri ve yatırımcılar, öğrencileştirmenin "öncüleri" olarak tanımlanabilir. Smith'e (2005) göre öğrencileştirme, esasen maddi sermaye odaklı bir süreç olsa da büyük ölçekli ve sermaye yoğun özel sektör projelerine (örneğin loft daireler) kıyasla çok daha düşük bir maddi sermaye seviyesiyle işlemektedir.

Soylulaştırmadan farklı olarak öğrencileştirme, sınıf temelli bir dönüşüm veya sosyal statüde bir yükselme varsayımına dayanmaz. Bu süreç, daha ziyade, kentsel dönüşümü tetikleyen geleneksel gruplara kıyasla yaşam döngülerinin daha erken bir evresinde bulunan, geçici bir birey grubunun iç göçünü kapsar. Bu göçmen grubun demografik profili; sınırlı ekonomik sermayeye sahip, işgücü piyasasına dahil olmayan, geçici konut arayan ve (mezuniyet sonrası kalabilenler olsa da) yerleştikleri bölgeyle zayıf ikamet bağı kuran bekar ve çocuksuz genç yetişkinlerden oluşmaktadır (Smith, 2005) .

Öğrenci yoğunlaşmasının bir diğer ayırt edici özelliklerinden biri de, ev sahipliğinin azalarak özel kiralık mülkiyetin baskın hale gelmesidir. Bu dinamik, soylulaştırmanın temel mantığıyla bir tezat oluşturur (Hamnett, 1991; Hamnett ve Randolph, 1986). Öğrenci yoğunlaşması sırasında özel kiralık konutlarda gözlemlenen bu artış, doğrudan doğruya yükseköğretim öğrencilerine yönelik çoklu kiracılı evlerin (HMO) üretimiyle ilişkilidir. Bu mülkiyet dönüşümünün hızı ise üniversite şehirlerinin kendi iç dinamiklerine ve aralarındaki farklılıklara göre değişkenlik göstermektedir (Smith, 2005).

Öğrencileştirmenin soylulaşma ile iç içe geçmiş ancak ondan farklı dinamiklere sahip, karmaşık bir süreç olduğu savunulmaktadır. Öğrencileştirme, soylulaşmanın bir "türü" veya "öncüsü" olarak görülebilir çünkü yerinden etme, kültürel değişim ve orta sınıf habitusunun kazanılması gibi ortak mekanizmalara sahiptir. Ancak mülkiyet yapısı, yerleşimin geçiciliği, aktörlerin profili ve sermaye düzeyi gibi temel konularda ondan net bir şekilde ayrışır. Bu nedenle metin, öğrencileştirmeyi soylulaşmanın bir kopyası olarak değil, kendine özgü özellikleri olan, onunla ilişkili bir kentsel süreç olarak kabul etmektedir. Öğrencileştirme ve soylulaştırma ilişkisi ortak ve farklı yönleri Tablo 2.1'de özenlenmiştir.

Tablo 2.1 Öğrencileştirme ve soylulaştırma ilişkisi (çalışma kapsamında hazırlanmıştır)

	ORTAK YÖNLER (Öğrencileştirmenin Soylulaştırıcı Doğası)	**FARKLI YÖNLER** (Öğrencileştirmenin Kendine Özgü Dinamikleri)
Kentsel Mekâna Etkisi	Her iki süreç de kentsel mekânları yeniden yapılandırır (Nakazawa, 2017). Bu, sermayenin bölgeye yeniden yatırımı, fiziksel çevrede ve peyzajda değişimler yoluyla gerçekleşir (Smith,2005). Ayrıca, her iki grup da şehir yaşamına, tüketime ve gece hayatına olan yakınlıklarıyla hem orta sınıf öğrenciler hem de benzer sosyo-kültürel zevklere sahip soylulaştırıcılar için cazip ticari nişler yaratıyor (Sage, Smith ve Hubbard, 2013).	Soylulaştırmadan farklı olarak öğrencileştirme, mülkiyet yapısında spesifik bir dönüşüme yol açar: Geleneksel "tek ailelik" konutlar, büyük ölçüde çoklu kiracılı evlere (HMOs - Houses in Multiple Occupation) dönüştürülür. Bu süreçte ev sahipliği oranı azalırken özel kiralık sektör baskın hale gelir. Bu mülkiyet dönüşümlerinin hızı ise üniversite şehirlerinin iç dinamiklerine ve farklılıklara göre değişmektedir (Smith,2005).

Tablo 2.1 Öğrencileştirme ve soylulaştırma ilişkisi (çalışma kapsamında hazırlanmıştır)

Sosyal ve Demografik Değişim	Her iki süreç de belirli mahallelere yeni ve genellikle daha yüksek gelirli/eğitimli grupların yerleşmesiyle sonuçlanır. Bu durum, mevcut düşük gelirli sakinlerin doğrudan veya dolaylı olarak yerinden edilmesine (displacement) (Davidson ve Lees, 2005) yol açarak sosyo-mekânsal bir ayrışma yaratan kentsel canlandırma biçimleri (Smith,2005).	Soylulaştırma temelde sınıf (class) eksenli bir dönüşüme dayanırken, öğrencileştirme sınıf kimliğinden ziyade yaşam döngüsünün belirli bir evresinde (eğitim süreci) bulunan geçici bir grubun iç göçüyle ilgilidir. Soylulaştırıcıların bölgeye yerleşim bağlılığı "orta veya uzun vadeliyken", öğrencilerin bağlılığı genellikle eğitim süreleriyle sınırlı, geçici ve döngüseldir (Smith,2005).
Süreci Yürüten Aktörler ve Motivasyonları	Yükseköğretim öğrencileri, kısıtlı maddi sermayelerine rağmen yüksek kültürel sermayeye sahip olmaları nedeniyle "erken dönem" veya "marjinal" soylulaştırıcılarla benzerlik gösterir (Smith,2005). Her iki grup da "bizim gibi insanlar" ile sosyalleşme ve belirli bir yaşam tarzı üzerinden kimlik inşa etme arayışındadır (Smith ve Holt, 2007).	Geleneksel soylulaştırıcılar, konutları dönüştürme ve iyileştirme sürecine aktif olarak katılan üreticiler olabilirken, öğrenciler bu dönüşümün büyük ölçüde pasif tüketicileridir. Öğrencilerin konut tercihindeki temel motivasyon, "öğrenci yaşam tarzı" ve "öğrenci kimliği" arzusudur; bu nedenle, daha pahalı olsalar dahi "öğrenci gettolarını" bilinçli olarak tercih ederler (Smith,2005).
Ekonomik ve Sosyal Statü	Her iki süreç de belirli bir sosyal grubun tüketim stratejileri, yaşam tarzı tercihleri ve ideolojik değerleri üzerinden mahalleyi dönüştürmesini içerir. Öğrenciler, bu bağlamda geleceğin orta sınıfı olarak "çırak soylulaştırıcılar" (apprentice gentrifiers) olarak kavramsallaştırılabilir.	Öğrencileştirme, soylulaştırmada olduğu gibi doğrudan sosyal statüde bir yükselme veya yerleşik bir orta sınıf kimliğinin mekâna yansıması varsayımına dayanmaz. Süreç, daha çok, sosyal sınıf kimliğini henüz inşa etmekte olan daha genç bir kitle tarafından yönlendirilir (Smith,2005) .

Öğrencileştirmenin kent dokusunda yarattığı sorunlara yönelik geliştirilen politikalara bir alternatif olarak, son dönemde "öğrencileştirme sonrası" (post-studentification) kavramı öne çıkmaktadır. Bu süreç, temelini öğrenci kimliği ile genç profesyonel kimliği arasındaki sınırların hem piyasa hem yaşam tarzı açısından giderek belirsizleşmesinden alır (Revington, 2022). Bu belirsizleşme, hem konut piyasası dinamiklerinde hem de yaşam tarzı pratiklerinde somut bir şekilde gözlemlenmektedir. Hatta bazı öğrenci konutu sağlayıcıları, "sorunsuz mezun konutu" vaadiyle mülkler pazarlamaktadır (Hubbard, 2009).

Bu piyasa eğilimine paralel olarak, yaşam tarzı düzeyinde de benzer bir bulanıklık söz konusudur. Smith ve Holt (2007), pek çok yeni mezunun henüz yeterli

ekonomik sermayeye sahip olmasalar da sahip oldukları kültürel sermayeyi kullanarak öğrenci kimliklerini ve alışkanlıklarını sürdürme eğiliminde olduğunu belirtmektedir. Bu durum, onların öğrencilerle benzer kentsel mekanları paylaşmasının ve kendilerine özgü yaşam alanları yaratmasının önünü açmaktadır.

Zasina ve Jakubiak'a (2024) göre, bu tercihin arkasında çift yönlü bir motivasyon yatmaktadır: Bir yanda gençlerin güvencesiz ekonomik koşulları onları "yetişkinliğe özgü" ev sahipliğini ertelemeye ve paylaşımlı konutlarda yaşamaya itmekte (bir zorunluluk olarak); diğer yanda ise öğrencilerle benzer yaşam tarzları ve kampüs çevresindeki nitelikli istihdam olanakları, bu mekanları onlar için çekici kılmaktadır (bir tercih olarak) (ayrıca bkz. Revington, 2022; Smith & Holt, 2007).

Teorik bir çerçevede ele alındığında öğrenci-sonrasılaşma, Moos (2016) tarafından kavramsallaştırılan daha geniş kapsamlı "gençleştirme" (youthification) olgusunun bir biçimi olarak değerlendirilebilir. Bu süreç, kampüs çevrelerindeki kentsel değişimin sadece öğrenciler tarafından değil, aynı zamanda mezunlar ve genç profesyoneller gibi diğer genç yetişkin grupları tarafından da yönlendirildiğini ortaya koyar (Zasina & Jakubiak, 2024). Revington (2022), öğrenci-sonrasılaşmanın, gençleştirmenin bir biçimi olarak değerlendirerek; gençleştirme ile üniversiteler arasında somut bir bağ kurduğunu, ancak bu durumun kentteki yaşa dayalı sosyal ayrışmayı daha da pekiştirme riski taşıdığını vurgulamaktadır. Dolayısıyla bu bulgular, genç yetişkinlerin kentsel mekanlarda yoğunlaşmasını tanımlayan ve daha önce merkezi mahalleler (Moos, 2016) ile yükseköğretim kurumları çevresinde gözlemlenmiş olan "gençleştirme" tartışmalarıyla doğrudan örtüşmektedir.

2.2 Öğrenci Konut Tipleri

Öğrenci konutları genel olarak iki gruba ayrılmaktadır. Bunlardan ilki birden çok öğrencinin aynı evi paylaştığı geleneksel çoklu paylaşım evleri (House of Multiple Occupation, HMO) ve öğrencilere özel tasarlanarak inşa edilmiş, çeşitli hizmetlerin sunulduğu modern tasarımlı amaca yönelik öğrenci konaklamalarıdır (AYÖK).

Tuncer (2018), Garmendia ve arkadaşlarının çalışmasına atıfta bulunarak, belirli konutların neden öğrenciler için bir niş pazar haline geldiğini açıklamaktadır. Buna göre, öğrencilerin farklı konut tiplerine ve büyüklüklerine kolayca uyum sağlaması,

kampüse yakın olduğu sürece eski binaları dahi tercih etmeleri ve bir ailenin tadilat gerektireceği için yerleşmeyeceği evlerde yaşamaya istekli olmaları bu niş pazarın oluşmasındaki temel faktörlerdir. Bu görüş öğrencilerin farklı konut tercihlerini yansıtmaktadır.

2.2.1 Çoklu Paylaşım Evleri (House of Multiple Occupation, HMO)

HMO piyasasının gelişiminde yükseköğretim öğrencilerinden gelen yoğun barınma talebi merkezi bir rol oynamaktadır. Smith ve Holt (2007), özellikle eğitimlerinin ikinci ve üçüncü yıllarındaki öğrencilerin, daha seçici sosyal etkileşimlere dayalı farklı yaşam tarzları benimsediğini belirtir. Bu durum, öğrencileri kendi seçtikleri arkadaş gruplarıyla yaşayabilecekleri özel kiralık ve paylaşımlı konutlara, yani HMO'lara yöneltmektedir.

İngiltere'de Çoklu Kiracılı Ev (House of Multiple Occupation, HMO) kavramı, farklı yasal metinlerde değişkenlik gösteren tanımlara sahiptir. Smith (2005), konut ve şehir planlama mevzuatları arasındaki ayrıma dikkat çeker. Konut mevzuatında HMO, "tek bir hane halkı oluşturmayan kişilerce ikamet edilen bir ev" olarak genel bir çerçevede tanımlanırken, şehir planlama mevzuatında bu tanım "tek bir hane halkı oluşturmayan, altıdan fazla kişinin yaşadığı bir ev" şeklinde daha spesifik hale getirilmiştir. Benzer şekilde, Birleşik Krallık'ta 1985 tarihli Konut Kanunu da HMO'ları 'tek bir hane oluşturmayan kişilerin oturduğu bir ev olarak' tanımlamıştır (Korkmaz, Derinci ve Şimşekoğlu, 2023). Bu çalışmasında Smith (2005), İskoç mevzuatıyla uyumlu olan ve "iki farklı aileden ikiden fazla kişi" şeklindeki çalışma tanımını benimsediğini belirtir.

HMO arzındaki artış, genellikle belirli bir finansal mekanizma ile işlemektedir. Smith ve Hubbard'a (2014) göre bu süreç, bireysel yatırımcıların "kiralamak için satın al" (buy-to-let) türü mortgage finansmanı kullanarak daha önce ailelerin yaşadığı konutları satın alıp paylaşımlı konutlara dönüştürmesiyle gerçekleşmektedir. Bu süreci teşvik eden önemli bir faktör, Smith'in (2005) de işaret ettiği gibi, 1990'ların ortalarından itibaren düşük faiz oranları sunan 'kiralamak için satın al' türü ipoteklerin artan kârlılığıdır. Bu kârlılık, bazı öğrenci velilerini dahi kira ödemek yerine ev satın almaya yöneltmiştir. Ayrıca, bir konutun HMO lisansı almasının mülk değerini yaklaşık %20 artırdığı da belirtilmektedir (Korkmaz, Derinci ve Şimşekoğlu, 2023).

2.2.2 Amaca Yönelik Öğrenci Konaklamaları, AYÖK (Purpose Built Student Accommodation, PBSA)

Holton ve Mouat (2021), öğrencileştirme için gereken koşulların değişmekte olduğunu, artık daha fazla öğrencinin amaca yönelik öğrenci konaklamaları (AYÖK) tarafından sağlanan, yüksek katlı ve kaliteli mikro daire tarzı konaklamalarda yaşadığını belirtmektedirler. Günümüzdeki öğrencileştirme anlayışları, AYÖK bloklarının yaygınlaşmasının, 2000'lerin başındaki ilk Birleşik Krallık/ABD merkezli dalgadan farklı işlediğini, alternatif itici güçlere sahip olduğunu ve farklı sonuçlar doğurduğunu ortaya koymakta.

Sanayi sonrası şehirler, bilgi ekonomisi paradigmasının yükselişiyle birlikte, eski sanayi alanlarını (brownfields) yükseköğretim amaçlı yenileme yoluna gitmişlerdir. Bu yaklaşım, (uluslararası) öğrenciler gibi arzu edilen yeni hareketlilik akışlarını kente çekmeyi hedefler (Uyttebrouck ve Teller, 2023). Bu perspektifte öğrenciler kentsel yenilenmenin bir itici gücü olarak görülürken (Mulhearn & Franco, 2018, Liverpool üzerinde çalışmalarından), yükseköğretim kurumları da yüksek vasıflı bir iş gücünü bölgeye çekmesi ile ekonomik yeniden yapılandırma potansiyeli taşır Zasina vd., (2021). Özellikle Amaca Yönelik Öğrenci Konaklamaları (AYÖK), konut piyasası daha zayıf olan şehirlerde, eski sanayi alanlarının yüksek yoğunluklu yeniden geliştirilmesinde araç haline gelmiştir (Heslop vd., 2022).

AYÖK'lerin yaygınlaşması, "öğrencileştirme" kavramının dinamiklerini temelden değiştirmiştir. Garmendia ve diğerleri (2012), bu yeni olguyu tanımlamak için "dikey öğrencileştirme" (vertical studentification) terimini ortaya atmıştır. Bu terim, öğrencilerin geleneksel olarak paylaşımlı müstakil evlerde (HMO) yaşadığı "yatay öğrencileştirme" modelinden farklı olarak, yüksek katlı ve yüksek yoğunluklu apartman bloklarında yoğunlaşan yeni bir öğrencileştirme biçimini ifade eder. Holton ve Mouat (2021), dikey öğrencileştirmenin geleneksel yatay modelden üç temel noktada ayrıştığını belirtir: Birincisi, bu süreç geliştirici odaklıdır ve neoliberal yükseköğretim ideolojileriyle şekillenir. İkincisi, ortaya çıkan yapılar genellikle sadece öğrencilere özel, büyük ölçekli ve yüksek yoğunluklu konaklamalardır. Üçüncüsü ise, bu yapıların ölçeği, kentsel mahalle coğrafyalarını, yatay öğrencileştirmenin parçalı etkilerinin çok ötesinde, derinden dönüştürme gücüne sahiptir (kapsamlı bir inceleme için bkz. Nakazawa, 2017).

AYÖK'lerin yaygınlaşmasının arkasında, üniversiteler ile özel sektör arasında kurulan stratejik ortaklıklar yatmaktadır. Bu konutlar, üniversiteler için öğrenci çekme, kaydetme ve elde tutmanın yanı sıra, öğrenci refahını ve genel yükseköğretim deneyimini geliştirme açısından da kritik öneme sahiptir (McCann vd., 2020). McCann, Hutchison ve Adair (2020), bu iş birliklerinin genellikle üç temel modelde gerçekleştiğini belirtir: (1) Tasarla, İnşa Et, İşlet ve Finanse Et (DBFO) ortaklıkları, (2) üniversitenin mevcut konut stoğunu özel sektöre devrettiği stok devri ortaklıkları ve (3) özel sektörün mevcut kampüs gelişmelerini devraldığı işletme modelleridir. Bu modeller, modern öğrenci konutlarının finansmanını ve yönetimini mümkün kılmaktadır.

AYÖK'ler genellikle iki ana formatta tasarlanır: özel mutfaklı stüdyo daireler veya ortak sosyal tesislere sahip ebeveyn banyolu odalardan oluşan yurtlar (Reynolds, 2020). Modern estetiğe sahip bu yapılar, yatırımcılar için küresel ölçekte ilgi çekmektedir (Newell ve Marzuki, 2018). Bu cazibenin bir nedeni de akademik dönemler dışında Airbnb gibi platformlar üzerinden turist ve konferans konaklaması olarak kullanılabilmeleridir.

Günümüz öğrencisi artık sadece temel barınma ihtiyaçlarını karşılayan konutlar yerine, yüksek hizmet ve olanaklar talep etmektedir (McCann, 2020). Konum ve maliyet önemini korurken, hızlı Wi-Fi, spor salonu, sosyal tesisler ve oda kalitesi gibi unsurlar barınma kararında kritik rol oynamaktadır (Knight Frank, 2018/2019 anketi, akt. McCann vd., 2020). Bu durum, AYÖK'lerin birer "deneyim" olarak pazarlanmasına yol açmıştır. Holton ve Riley'in (2013) belirttiği gibi, bu mekanlar "sadece yaşanacak bir yer" olmaktan çıkıp, öğrencilerin bir yaşam tarzı kurdukları alanlara dönüşmüştür. Bu süreç, Chatterton'ın (2010) öğrenci deneyiminin metalaşması olarak tanımladığı olgunun en somut örneğidir. Hatta yeni nesil AYÖK'ler, yüzme havuzu ve sinema gibi ayrıcalıklı olanaklar sunarak kendilerini farklılaştırmaktadır.

AYÖK'lerin yükselişine yönelik en ciddi eleştiri, sosyal ve mekânsal ayrışmayı derinleştirme potansiyelidir. Benzer şekilde Hubbard (2009), bu konaklamaların öğrencileri daha geniş topluluktan ayırarak onları kapalı sitelerde (gated communities) yaşayan ve sosyal olarak geri çekilen bir gruba dönüştürdüğünü savunur. Nakazawa (2017) ise bu yapıları varlıklı öğrencilerin "sosyal geri çekilme alanları" olarak ifade eder.

Holton ve Mouat (2021), Rosen ve Walks'un (2013, s. 170) kondo tanımına benzer şekilde, küresel AYÖK'lerin "yayılmanın antitezi" (anti-thesis of sprawl) işlevi gördüğünü belirtir. Yazarlar, bu konaklamaların çok sayıda (benzer) öğrenciyi kompakt, yüksek binalarda yoğunlaştırdığını ve mevcut altyapıyı kullanarak yenileri için koşullar yarattığını vurgulamaktadır.

Sonuç olarak AYÖK'ler, Chatterton'ın (1999) "bölünmüş şehir" (divided city) ve Sibley'nin (1995) "dışlama coğrafyaları" (geographies of exclusion) olarak adlandırdığı kentsel ayrışma biçimlerinin oluşumunda kilit bir rol oynamaktadır (Reynolds, 2020). Bu ayrışma, sadece öğrencilerle yerel halk arasında değil, "üstün" deneyimi satın alabilen ve alamayan öğrenciler arasında da yeni bir dışlanma katmanı yaratmaktadır (Kenna ve Murphy, 2021).

Uluslararası örneklerde AYÖK'lerin imkanları ve büyüklükleri incelendiğinde 2010 yılı itibariyle UK AYÖK sağlayıcılarının web siteleri üzerinden yapılan analizler, sektörde öne çıkan bazı büyük aktörlerin öğrenci konaklaması pazarındaki hakimiyetini ortaya koymaktadır. En fazla yatak kapasitesine sahip olan kuruluşlar arasında UNITE

[1] (23 şehirde 38.300 yatak), University Partnership Programme – UPP (10 şehirde 20.000 yatak), Opal Property Group (14 şehirde 18.000 yatak) ve Liberty Living (17 şehirde 15.000 yatak) yer almakta; bunları daha sınırlı ölçekte hizmet sunan Derwent Living (8 şehirde 3.500 yatak) ve Downing Group (3 şehirde 1.431 yatak) takip etmektedir. Bu kuruluşlar yalnızca fiziksel konut üretiminde değil, aynı zamanda profesyonel hizmet sunumu ve yatırım portföyleriyle de kurumsal yatırımcıların beklentilerine yanıt vermektedir. Bu durum, öğrenci konaklamasının ekonomik krizlere karşı dayanıklı, güvenli bir yatırım aracı olarak temsil edilmesine yol açmıştır (Smith & Hubbard, 2013; CBRE, 2010). Genellikle yüksek katlı

[1] Unite Group'un sunduğu konaklama paketleri; öğrencilere ait eşyalar için sigorta, karşılama setleri ve misafir ilişkileri yöneticileri gibi hizmetleri kapsamaktadır. Sektör genelinde ise özel banyolu odalar, spor salonları, spa alanları, buhar odaları ve yüzme havuzları gibi olanaklar yaygınlaşmıştır. Kablosuz internet bağlantısı, güvenlik hizmetleri ve CCTV sistemleri standart hale gelmiştir. Bu yüksek standartlı donanım ve güvenlik uygulamaları, AYÖK'ün hem ebeveynler hem de konaklama belirsizliği yaşayan uluslararası öğrenciler için daha cazip hale gelmesini sağlamaktadır. Ancak bu tür olanakların önemli bir maliyet yarattığı da görülmektedir. Örneğin Londra Kings Cross'taki Nido projesinde, tek kişilik bir stüdyo daire için haftalık £255–310 arası ücret talep edilmekte olup, bu rakam aynı bölgede yer alan bağımsız stüdyo dairelerin (£220), Camden ilçesi genelinin (£230) ve tüm Büyük Londra ortalamasının (£169) üzerinde bir seviyededir (GLA, 2011; Sage, Smith ve Hubbard, 2013).

binalarda ve kapalı “öğrenci yerleşkeleri” (student-enclaves) içerisinde konumlanan bu yapılar; sinema salonları, oyun odaları, spor merkezleri ve çalışma alanları gibi her şey dahil hizmetler sunmaktadır (Smith & Hubbard, 2014).

Bir diğer örnek, AYÖK sağlayıcısı olan CRM Students (2019), tesislerini şu şekilde tanımlamaktadır: “Eğer formda kalmayı seviyorsanız, Hox Park’ın kendi son teknoloji spor salonu ve spinning stüdyosu var. Ayrıca arkadaşlarınızla oyun odasında vakit geçirebilir ya da kahve barında dinlenebilirsiniz.” Sağlayıcı ayrıca, bu yapının “ihtiyacınız olan her şey düşünülerek tasarlandığını” ve “gerçek anlamda her şeye sahip olduğunu” vurgulamaktadır. Bu tür ifadeler, Smith ve Hubbard’ın (2014) ortaya koyduğu “öğrenci yerleşkesi” olgusunun bir yansıması olarak değerlendirilebilir. Bu tarzda tasarlanan AYÖK’ler, öğrencilerin sosyalleşme, çalışma, spor yapma ve barınma gibi günlük yaşam pratiklerini aynı fiziksel çerçeve içinde sürdürmesini sağlayarak onları diğer sosyal gruplardan ayrıştırmaktadır. Bu durum, Holton ve Riley’nin (2013, s. 63) öğrencilerin konaklamayı yalnızca bir barınma biçimi değil, bir “yaşam deneyimi” olarak kurduklarına dair görüşünü desteklemektedir.

2.2.2.1 Uluslararası Örnekler

Unite Group (Birleşik Krallık): 1991'de kurulan Unite Group, Birleşik Krallık'ın en büyük öğrenci konaklama sağlayıcısıdır. 23 şehirde, 153 tesiste yaklaşık 68.000 öğrenciye hizmet vermektedir (URL1). Londra'daki 920 yatak kapasiteli Hayloft Point projesi, spor salonu, sinema ve modern sosyal alanlar gibi kapsamlı olanaklarla pazarın premium segmentini temsil etmektedir. 24 katlı bir amiral gemisi projesidir (URL2). Proje örnek görselleri Şekil 2.1’de gösterilmiştir.



Şekil 2.1 Hayloft Point, ensuit rooms görselleri (URL3)

Grey Star (ABD): Küresel bir gayrimenkul lideri olan Greystar, 18,3 milyar doları aşan varlık yönetimiyle 100.000'den fazla öğrenci yatağını yönetmektedir. ABD pazarında 77 üniversite kampüsünde faaliyet göstererek hem kampüs içi hem de

kampüs dışı konaklama çözümlerinde hakim bir konumdadır (URL4). Balsam & Spruce Rezidance Halls projesi görselleri Şekil 2.2'de gösterilmiştir.



Şekil 2.2 Balsam & Spruce Residence Halls - University of Massachusetts Dartmouth (URL5)

Hibrit ve Karma Kullanımlı Modeller: Bu projeler, geleneksel öğrenci yurtlarının ötesine geçerek otel, kısa dönem kiralama ve co-living (ortak yaşam) konseptlerini bir araya getirir. Bu sayede sadece öğrencilere değil, aynı zamanda akademisyenlere, genç profesyonellere ve turistlere de hizmet vererek yıl boyunca doluluk oranlarını optimize ederler.

The Social Hub (Avrupa Genelinde): Hollanda merkezli bu hibrit konaklama zinciri, uluslararası alanda en bilinen karma kullanımlı AYÖK örneklerinden biridir. Öğrenci konaklaması, otel odaları, uzun dönemli konaklama ve ortak çalışma (co-working) alanlarını tek çatı altında birleştirerek yıl boyunca dinamik ve çeşitli bir topluluk oluşturur. Öğrenciler dönemlik kontratlarla kalırken, otel odaları günlük olarak turistlere kiralanır ve "uzun süreli konaklama" (extended stay) seçeneği ile profesyoneller hedeflenir. Hollanda, İspanya, İtalya, Almanya, Fransa, Avusturya gibi birçok Avrupa ülkesinde şubeleri bulunmaktadır (URL6).

Resmi sitelerinde yer alan metin hedef kitlesini ve misyonunu açıkça ortaya koyuyor:

'..... İster yerli, ister gezgin, öğrenci veya profesyonel olun, The Social Hub sizi tanışmanız, fikir ve deneyimlerinizi paylaşmanız ve kendi amacınıza sadık kalmanız için hayatın her kesiminden tutkulu insanlarla buluşturur.

Ve tüm bunlar tek bir çatı altında gerçekleşir. Burada modern otel odaları, ortak çalışma ve etkinlik alanları, restoranlar ve barlar, bir spor salonu, dinlenme alanları ve insanları bir araya getirebilecek her şeyi bulacaksınız.' (URL7)

Sunulan konaklama hizmetleri, misafirlerin ihtiyaç ve kalış sürelerine göre farklılaşan çeşitli modellerde yapılandırılmıştır. Şehre toplantı, konferans veya benzeri kısa süreli etkinlikler için gelen misafirleri hedefleyen ilk model, genellikle

1 gece ile 2 hafta arasında değişen konaklamaları kapsamaktadır. Bununla birlikte, şehir dışından gelen konferans heyetleri veya 10 ve üzeri kişiden oluşan kurumsal gruplar için daha esnek çözümler sunulmaktadır; bu grup konaklamalarında standart otel ayrıcalıkları esnek rezervasyon seçenekleriyle birleştirilerek 1 geceden birkaç aya kadar uzanan konaklamalar mümkün kılınmaktadır. Bu seçeneklerin ötesinde, proje bazlı çalışma, iş denemesi veya şehre yerleşme sürecinde olan profesyonellerin orta ve uzun dönemli ihtiyaçlarına yönelik olarak ise otel hizmetlerini ortak yaşam (coliving) topluluğunun sosyal imkanlarıyla birleştiren özel bir model bulunmaktadır. 2 haftadan 1 yıla kadar olan konaklamaları kapsayan bu modelde misafirlere, özel veya paylaşımlı mutfaklara erişim, şehri keşfetmek için ücretsiz bisiklet kullanımı ve belediyeye resmi adres kaydı yapma gibi ek olanaklar da sağlanmaktadır (URL8). The Social Hub Glasgow projesi görselleri Şekil 2.3'te gösterilmiştir.

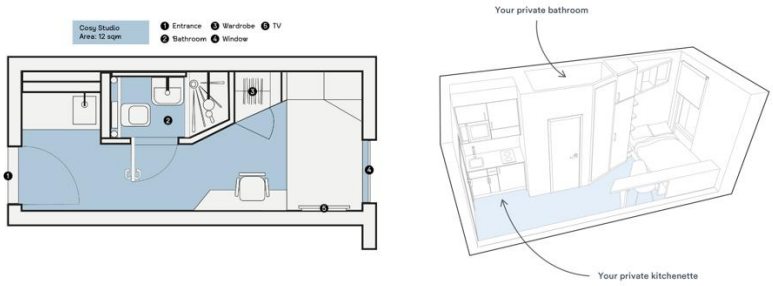


Şekil 2.3 The Social Hub Glasgow (URL9)

The Collective (Birleşik Krallık ve ABD): Özellikle "co-living" konseptinin öncülerinden olan The Collective, sadece öğrencileri değil, her yaştan ve meslekten insanı hedefleyen büyük ölçekli projeler geliştirir. 'We create spaces and experiences that drive personal and professional development, whether our members are 18 or 81…' (URL10)

Bu konaklama modeli, küçük ve özel stüdyo daireler ile bu bireysel yaşam alanlarını destekleyen spor salonu, sinema, kütüphane ve ortak mutfaklar gibi geniş ortak kullanım alanları üzerine kuruludur. Modelin temel amacı, bireysel mahremiyeti korurken sakinler arasında etkileşimi artırarak güçlü bir topluluk hissi yaratmaktır. Bu konsepti hayata geçirmek ve konforlu bir yaşam standardı sunmak amacıyla, sakinlere 7/24 resepsiyon, spor salonu, kablosuz internet (Wifi), çamaşır yıkama/kurutma makineleri, tüm giderlerin dahil olduğu tek fatura sistemi, düzenli oda temizliği, ortak çalışma alanları ve çeşitli sosyal etkinlikler gibi kapsamlı hizmet ve olanaklar sağlanmaktadır (URL11). Londra'daki The Collective Old Oak

(UK) projesi bu modelin en bilinen örneklerindendir. The Collective Old Oak projesi örnek oda planları Şekil 2.4'te, görselleri Şekil 2.5'te gösterilmiştir.



Şekil 2.4 The Collective Old Oak örnek oda planları, UK (URL12)



Şekil 2.5 The Collective Old Oak görselleri, UK (URL12)

Tek veya iki kişi için ideal olan stüdyo daireler, özel banyo, mini mutfak ve çift kişilik yatak ile donatılmıştır. Su, elektrik ve Wi-Fi gibi tüm faturaların dahil olduğu aylık ödeme planı, 12 aylık konaklamalar için 1.495 £, 6 aylık konaklamalar için ise 1.984 £'dan başlamaktadır. Bu fiyata ayrıca, spor salonu, spa, sinema ve ortak çalışma alanları gibi tüm tesislere erişim, düzenli etkinliklere katılım ve 7/24 konsiyerj hizmeti de dahildir. Belirtilen başlangıç fiyatları,

The Collective Old Oak'taki 12 aylık üyeliklere göre belirlenmiş olup konaklama süresi ve oda tipine göre değişiklik gösterebilir; konaklama için 4 haftalık depozito gerekmektedir (URL12).

UniLodge (Avustralya ve Yeni Zelanda): Avustralya'nın önde gelen öğrenci konaklama sağlayıcılarından UniLodge, belirli tesislerinde yalnızca öğrencilere değil, öğrenci olmayanlara da konaklama olanağı tanımaktadır. Şirketin resmi web sitesinde belirtildiği üzere, yeterli gelire sahip olan ve kiralama koşullarını karşılayan herkesin başvuru yapabilmesi, bu esnek kiralama politikasını

doğrulamaktadır (URL13). UniLodge Wellesley Apartments projesi görselleri Şekil 2.6'da gösterilmiştir.

Konut kiralamalarında öğrenci harici sakinleri kabul etmelerini ve şartlarını şu şekilde ifade etmektedirler:

"UniLodge, Avustralya genelindeki tesislerimizden birçoğunda öğrenci olmayanlar için de konaklama imkanı sunmaktadır. Eğer düzenli bir geliriniz varsa ve bir kira sözleşmesi yapmak için gerekli asgari şartları karşılayabiliyorsanız, UniLodge'a konaklama başvurusunda bulunabilirsiniz.

Tüm tesislerimiz öğrenci olmayanları kabul edememektedir, bu nedenle sizi ağırlayabilecek, şehirlere göre listelenmiş tesisler için lütfen aşağıdaki listeye bakın." (URL14)



Şekil 2.6 UniLodge Wellesley Apartments (URL15)

Staytoo (Almanya): Modern ve tam donanımlı mikro-apartmanlar sunan Staytoo, kiracı profili konusunda lokasyona bağlı bir esneklik sergilemektedir. Örneğin, markanın Berlin'deki tesisi yalnızca öğrencilere hizmet verirken, Kaiserslautern'deki binası öğrencilerin yanı sıra stajyer ve çalışanları da kabul etmektedir. Bu konaklama modeli, tam donanımlı ve modern tasarımlı mikro-apartmanlardan oluşan binalarda sunulmaktadır.

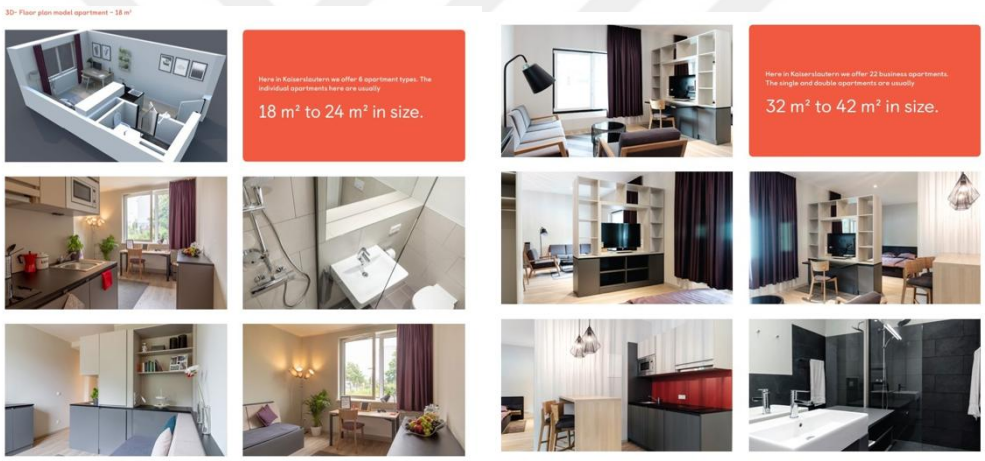
Belirlenen ana kira bedeli, konaklamayı oldukça pratik hale getiren "her şey dahil" bir sistemle yapılandırılmıştır. Bu bedele; ısıtma, su, elektrik gibi tüm faturalar,

kablosuz internet (Wi-Fi) bağlantısı ve konuma bağlı olarak fitness salonu gibi ortak alanların kullanımı dahildir (URL16).

Web sitelerinde öğrenci harici müşteri kabulünü şu şekilde ifade etmektedirler:

"Berlin'de sadece öğrencilere kiralama yapıyoruz. Nürnberg, Bonn ve Leipzig'de ise öğrencileri, stajyerleri ve ileri eğitim alan kişileri kabul ediyoruz. Kaiserslautern'de çalışanlar/serbest meslek sahipleri de daire kiralayabilir." (URL17)

Student apartments in Kaiserslautern'da hem çalışanların hem de öğrencilerin ihtiyaçlarına yönelik, modern mobilyalar ve yüksek hızlı Wi-Fi ile donatılmış toplam 367 adet standart ve business tipi daire bulunmaktadır (URL18). Projedeki The Student Apartments ve The Business Apartments görselleri Şekil 2.7'de gösterilmiştir.



Şekil 2.7 The Student Apartments (soldaki) ve The Business Apartments (sağdaki) oda görselleri, Kaiserslautern broşürü (URL19)

OurDomain (Hollanda): Başlangıçta öğrenci odaklı olan bu konsept, zamanla genç profesyonelleri de kapsayan daha geniş bir kentsel yaşam modeline dönüşmüştür. Bu doğrultuda şirket, projelerinde hem öğrencilere hem de genç profesyonellere yönelik farklı daire tipleri sunarak her iki hedef kitlenin de ihtiyaçlarına yanıt vermektedir. Web sitelerinde çalışma prensipleri şu şekilde geçmektedir:

"İkonik bir binada ve canlı bir şehir merkezinde, kafa dengi insanlarla birlikte yaşamak isteyen öğrencilere ve genç profesyonellere kapımız açık. Bina, hem uzun hem de kısa dönemde her türlü ihtiyacınızı karşılamak üzere özel olarak tasarlanmış farklı tipte daire ve stüdyolardan oluşmaktadır.

Kısa dönemlik dairelerimiz; yüksek lisans ve doktora öğrencileri, yerli ve uluslararası genç profesyoneller ve dijital göçebeler için idealdir ve minimum 3 aydan maksimum 1 yıla kadar sözleşme esnekliği sunar. Bir sakinimiz olarak, geldiğiniz andan itibaren her türlü hizmetin sunulduğu bir yaşamın keyfini çıkarabilir ve OurDomain topluluğunun bir parçası olabilirsiniz. Kendinizi evinizde hissetmeniz için harika olanaklar, yeni insanlarla tanışabileceğiniz ortak alanlar ve konforlu, sıcak bir konaklama imkanı sunuyoruz.

Hem '1 Yatak Odalı Superior' hem de 'Superior Stüdyo' daireler kısa dönem konaklamalar için müsaittir ve tamamen eşyalıdır." (URL20)

OurDomain Amsterdam South East Standart Studio Daireler: Hem öğrencilere hem de genç profesyonellere hitap eden standart stüdyo daireler, 20.8 m² ile 21.4 m² arasında değişen, tek kişilik ve tam eşyalı yaşam alanları sunmaktadır. Dairenin mutfak bölümü, 180 cm'lik geniş bir tezgah, iki gözlü indüksiyonlu ocak ve davlumbaz ile donatılmıştır. Konforlu bir yaşam için gerekli tüm mobilyaların düşünüldüğü bu stüdyolarda; 120 cm'lik standart bir yatak, iki kapaklı gardırop, kitaplık, TV ünitesi, yemek masası, sandalyesi ve iki kişilik bir kanepe bulunmaktadır. Merkezi ısıtma gibi temel olanaklar da dairenin standart donanımına dahildir (URL21). OurDomain Amsterdam South East Standart Studio Daire görselleri Şekil 2.8'de gösterilmiştir. Ayrıca işletmenin kiralama kriterleri karşılaştırması Tablo 2.2'de gösterilmiştir.



Şekil 2.8 OurDomain Amsterdam South East Standart Studio Daire (URL21)

Tablo 2.2 Amsterdam South East Kiralama Kriterleri Karşılaştırması (Website'deki bilgilerle hazırlanmıştır, URL22)

Kriter	**Superior Studio**	**Executive Plus Studio Furnished**
Segment	Sosyal Konut & Orta Segment Kiralık	Orta Segment Kiralık
Kişi Sayısı	Maksimum 1 kişi	Maksimum 2 kişi (18+ yaş)
Kiracı için Asgari Yaş	18 - 27 yaş arası (taşınma tarihinde)	18 yaş ve üzeri
Sözleşme Türü	Öğrenci & Genç Profesyonel Sözleşmesi	Öğrenci & Genç Profesyonel (18-27yaş) Tek Kiracılı Belirsiz Süreli (28+ yaş) Doktora (PhD) Sözleşmesi
Asgari Gelir	Temel kiranın 2 katı (Sosyal konutlar için geçerli değil)	Temel kiranın 2 katı
Öğrenciler için Kriterler	Aynı (World Check kaydı olmaması, gelir şartı, öğrenci olma)	Aynı (World Check kaydı olmaması, gelir şartı, öğrenci olma)
Genç Profesyoneller için Kriterler	Aynı (World Check kaydı olmaması, gelir şartı, mezuniyet ve iş durumu)	Aynı (World Check kaydı olmaması, mezuniyet ve iş durumu)
Konaklama Süresi	Minimum 1 yıl, maksimum 5 yıl	Öğrenci/Genç Prof.: Min.1, maks.5 yıl Doktora: Sözleşme süresince Belirsiz Süreli: Min. 1 yıl
Temel Kira	Aylık 900,07 €'dan itibaren	Aylık 1.045,71 €'dan itibaren

2.2.2.2 Genç Yetişkinlerin AYÖK Tercihleri

Kuzey Amerika ve Avrupa'da gözlemlenen demografik değişimler, ergenlikten yetişkinliğe geçiş sürecini uzatarak "genç yetişkinlik" evresini yeniden şekillendirmiştir (Revington, 2017). Bu durum, genç yetişkinlerin konut piyasası ile olan ilişkisini de farklılaştırmıştır. Nitekim Ford, Rugg ve Burrows (2002), artık bu grubun olgun veya yetişkin konut piyasası yerine, zorluklar nedeniyle farklı bir "gençlik konut piyasasına" yöneldiğini ileri sürmektedir. Bu piyasa; paylaşımlı (shared housing), güvencesiz (precarious housing) ve geçici konut (temporary housing) çözümleri ile sık yer değiştirme gibi özelliklerle tanımlanmakta ve yetişkin konut piyasasındaki (mature or adult market) mülk edinme hedefinden

belirgin bir şekilde ayrılmaktadır (Ford vd., 2002, s. 2456). Bu piyasanın temel aktörleri arasında yer alan 20-34 yaş aralığındaki genç profesyoneller, kariyerlerinin bir gereği olarak (‘digital nomands’ yani ‘dijital göçebeler’ olarak örneklendiriyor) yüksek düzeyde esneklik ve hareketlilik beklentisindedir (Bergan vd., 2020). İşte bu noktada, Amaca Yönelik İnşa Edilmiş Öğrenci Konutları (AYÖK) gibi modern konut çözümleri devreye girmektedir. Sage, Smith ve Hubbard (2013), bu tür öğrenci konaklama birimlerinin seri üretimle metalaşmasını, özellikle gentrifier'lara (soylulaştırıcılar) pazarlanan markalı ve güvenlikli yaşam alanlarının gelişimiyle paralellik gösterdiğini belirtmektedir. Bu durum, öğrenciler ve soylulaştırıcılar arasındaki belirsiz ayrıma dikkat çekmekte ve üniversiteleri kentsel soylulaşmanın aktörleri haline getirmektedir (Chatterton, 2010).

Ancak bu yeni nesil konut çözümleri, kentsel doku üzerinde çelişkili etkiler yaratmaktadır. Bir yandan gençlerin esnek yaşam ihtiyaçlarına cevap verirken, diğer yandan bu karma kullanımlı ve yüksek yoğunluklu mikro yaşam alanları, ailelerin daha küçük evlere geçişini zorlaştırarak yerleşik haneleri uzaklaştırabilmektedir (D. P. Smith & Hubbard, 2014). Bununla birlikte, öğrencileştirme olgusunun ve gençlik konutları tipolojilerinin her yerde aynı şekilde tezahür etmediği, dinamiklerin büyük ölçüde yere özgü olduğu ve yere özgü özelliklere bağlı olduğu unutulmamalıdır (Zasina vd., 2023).

Literatürde genç yetişkin göçlerine dair eğilimler incelendiğinde, çalışmaların genellikle belirli bir alt gruba, özellikle de mezuniyet sonrası kariyer hareketlerine odaklandığı görülmektedir (Smith ve Sage, 2014). Bu durumu sembolize eden en bilinen yaklaşımlardan biri, Fielding'in (1992, 1993) "yürüyen merdiven bölgesi hipotezi"dir. Faggian ve McCann (2009) tarafından "Britanyalı mezunların istihdam göçü davranışı" olarak da tanımlanan bu hipotez, yüksek insan sermayesine sahip gençlerin, kariyerlerinde yükselmek için belirli iş piyasası avantajları sunan "yürüyen merdiven" bölgelerine taşındığını öne sürer. Yaşam döngülerinin ilerleyen aşamalarında ise bu bireylerin "merdivenden inerek" daha aile odaklı bölgelere yerleştikleri varsayılır. Bu odak, genç yetişkinlik evresinin tüm karmaşıklığını ve farklı konut ihtiyacı anlarını yakalamada yetersiz kalabilmektedir.

2.2.2.3 Gençleştirme: AYÖK'lerin Yeni Aktörleri

Kentsel alanlarda, özellikle merkezi mahallelerde genç yetişkin nüfusunun yoğunlaşması, "gençleştirme" (youthification) olarak adlandırılan belirgin bir sürece işaret etmektedir (Moos, 2016). Moos'a (2016) göre gençleştirme, "belirli mahallelerde genç yetişkinlerin toplam nüfus içindeki payının artmasıyla" tanımlanır.

Gençleştirme, sıklıkla soylulaşma (gentrification) ile ilişkilendirilse de aralarında önemli farklar bulunmaktadır. Soylulaşma, bir mahallenin sosyal statüsündeki artışı ifade eden ve açıkça sınıf temelli bir süreçken, gençleştirmede sınıf vurgusu bu kadar net değildir. Ancak bu iki süreç birbirini dışlamaz (Moos, 2016).

Genç yetişkinlerin kentlerde yoğunlaşması, birbiriyle ilişkili çok yönlü faktörlerin bir sonucudur. Bu faktörler arasında değişen yaşam tarzı tercihleri, demografik yapılar, artan konut maliyetleri ve değişen ekonomik beklentiler yer almaktadır (Moos, 2016). Moos (2016), gençleştirme ile bu faktörler arasındaki kesin nedensel ilişkinin ayırt edilmesinin mümkün olmadığını ifade ederken önceki araştırmalarda kısmen incelenmemiş olmaları ve bazı faktörlerin birbirleriyle ilişkili olmaları olarak belirtmektedir (Moos, 2016). Ekonomik açıdan bakıldığında, özellikle 2008 mali krizi sonrası (özel kiralık sektörün büyümesi hızlanmış) genç yetişkinler "Kira Nesli" (Generation Rent) olarak tanımlanmaya başlanmıştır (Hoolachan vd., 2016). Giderek uzayan süreler boyunca özel kiralık sektörde yaşamak zorunda kalmaları, Huisman (2016) tarafından "kalıcı geçicilik" (permanent temporariness) olarak kavramsallaştırılan Hollanda'da ortaya çıkan bir riski doğurmuştur. Benzer şekilde, paylaşımlı konut piyasasının hedefi haline gelmeleri, Maalsen'ın (2018) bu durumu "Paylaşım Nesli" (Generation Share) olarak adlandırmasına ve bu barınma türünün artık geçici olmaktan çıktığını ima etmesine yol açmıştır. Örneğin Özellikle Amsterdam'[1]da, diğer Hollanda şehirlerine kıyasla genç yetişkinler sosyal konut

[1] Uyttebrouck ve arkadaşları (2020), Amsterdam'da stüdyo daire üretiminin 2012-2016 yılları arasında üç katından fazla artarak 2016'da yeni inşa edilen tüm konutların %40'ını oluşturduğunu belirtir (Onderzoek Informatie en Statistiek [OIS], 2017). Ayrıca, belediyenin "gençlik" ve "öğrenci" konutlarını (2019'da toplam 34.000 konut birimi) takip ettiğini eklerler (Gemeente Amsterdam, 2019). Bu gelişmelerin ortasında, 25 mülkün hem öğrencileri hem de genç profesyonelleri ilgilendirdiği ve konut birlikleri (%44), piyasa aktörleri (%40) veya her iki aktör tipinin bir koalisyonu (%16) tarafından planlanıp geliştirildiği ifade edilmektedir.

için uzun bekleme süreleriyle karşılaşmaktadırlar (Amsterdamse federatie van woningcorporaties [AFWC], 2018, akt. Uyttebrouck, Bueren ve Teller, 2020).

Ekonomik zorunlulukların yanı sıra, kariyer ve yaşam tarzı tercihleri de önemli bir çekim faktörüdür. Yükseköğrenim için şehirlere gelen gençler, kariyerlerinin ilk yıllarında (genellikle birkaç yıl) da bu şehirlerde kalma eğilimindedir (Booi ve Boterman, 2019). Bu mahalleler aynı zamanda, genellikle çocuklu hanelerin ihtiyaçlarına cevap vermeyen küçük konut birimleriyle karakterize edilir ve mezuniyet sonrası yerleşim kararlarındaki tekrarlanma durumunu, "bizim gibi insanların" yaşadığı alanlarda bir tür güvenlik arayışını temsil eder (Butler, 1997, akt.Smith, 2005). Bu duruma ek olarak bilgi ekonomisinin gelişimi, Florida'nın (2002) "yaratıcı sınıf" olarak etiketlediği yüksek vasıflı bir işçi grubunu da kentlere çekmiştir. Florida'nın popüler "yaratıcı sınıf" teorisi, bu grubun yenilikçi ortamlara ve "üçüncü mekânlara" ilgi duyarak kentleri şekillendirdiğini varsayar (Bontje vd., 2017).

Ancak bu tez, akademik literatürde eleştirilerle de karşılaşmıştır. Özellikle, yaratıcı sınıfın kentsel ekonomik gelişimin itici gücü olabileceği fikri ve genç profesyonellerin benzer olanaklara sahip yerler arasında serbestçe hareket ettiği yönündeki mit, bazı akademisyenler tarafından sorgulanmaktadır (Bontje ve Musterd, 2009). Kentlerin genç profesyonellere olan talebi de bir gerçektir. Bu talebe örnek Amsterdam'ın konut politikalarında [1]35 yaş altı, çocuksuz ve yükseköğrenimli grup için nicel hedefler belirleyerek yanıt vermesi, durumun önemini göstermektedir (Gemeente Amsterdam, 2017, akt. Uyttebrouck vd., 2020).

Gençleştirme, kent mekanını ve yönetimini etkilemektedir. Bu sürecin en belirgin mekansal sonucu, nüfusun sürekli değişmesine rağmen demografik yapısı ampirik verilerin, incelenen dönemlerde genç yetişkin nüfusunun yoğun olduğu bölgelerin, önceki 10 ve 20 yıllık dönemlerde de benzer demografik özelliklere sahip olduğunu gösterdiğini ifade eder (Moos 2012, 2014a). Moos (2016) bu durumu "sonsuza dek genç" (forever young) olarak nitelendirilebilecek mahallelerin ortaya çıkmasını

[1] Amsterdam'ın bu hızla büyüyen grubu yoğunlaştırdığına dikkat çekerek, tek kişilik hanelerin nüfusun yarısını, tüm hanelerin üçte birinin ise 20 ila 34 yaş aralığında olduğunu belirtirler (Onderzoek Informatie en Statistiek [OIS], 2017). Amsterdam'ın 2025 Konut Gündemi'nin, öğrenciler ve "35 yaş altı, çocuksuz ve yükseköğrenimli" (yani genç profesyoneller) grubun 2025'te nüfusun %15'ini temsil edeceğini tahmin ettiğini ve bu grup için nicel hedefler belirlediğini aktarırlar (Gemeente Amsterdam, 2017).

sağladığını belirtir. Ayrıca, "gençleştirilmiş" olarak nitelendirilen bu mekanlar genellikle çocuklu haneler tarafından kullanılmayan küçük konut birimleriyle karakterizedir.

Karşıt görüş olarak bazı belediyeler ve yerel yönetimler açısından ise gençleştirme, çeşitli zorluklar doğurabilmektedir. Genç yetişkinlerin "mekânsal demirlenme" (spatial anchoring) eksikliği, yani bir yere kök salmamaları, daha az sosyal katılım ve zayıf komşuluk ilişkileri anlamına gelebilmektedir (Uyttebrouck & Teller, 2023). Buna ek olarak, özellikle öğrencilerin resmi olarak kayıt yaptırmaması, şehirlerin vergi gelirlerinden mahrum kalmasına yol açarak önemli bir mali yük oluşturmaktadır.

> "We deal with people who are no longer spatially anchored, who are transiting. Because there is less anchorage, there is less involvement, less life, etc. Therefore, we want social mix because families allow this anchorage, they allow the use of schools, busses, community equipment, whereas co-renters live less in the neighbourhood." [Municipalities, housing]

3
YÖNTEM

Bu tez araştırması, bütünleşik bir araştırma deseni kullanılarak iki temel aşamada gerçekleştirilmiştir: literatür araştırması ve saha araştırması. Araştırma sürecinde, bu iki ana yöntemden elde edilen birincil verilere ek olarak; resmi belgeler, istatistiksel raporlar, görsel materyaller ve diğer güvenilir ikincil bilgi kaynakları da detaylı bir şekilde değerlendirilmiştir. Çoklu veri kaynaklarının kullanılması (veri çeşitlemesi), hem saha araştırmasından elde edilen bulguların doğrulanmasında hem de literatürden elde edilen bilgilerin analitik bir çerçevede sunulmasında önemli bir rol oynamıştır.

3.1 Literatür Araştırması

Çalışmanın teorik çerçevesini oluşturmak, mevcut bilgi birikimini haritalandırmak ve literatürdeki araştırma boşluklarını belirlemek amacıyla kapsamlı bir literatür araştırması yürütülmüştür. Bu süreçte sistematik literatür taraması yapılmıştır. Sistematik Literatür Analizi aşamasında; Tezin ana odağı olan "Amaca Yönelik Öğrenci Konutları" (Purpose-Built Student Accommodation - PBSA) üzerine yapılmış çalışmalar analiz edilmiştir. Ayrıca öğrencileştirme (studentification), soylulaştırma (gentrification) ve gençleştirme (youthification) gibi tezin temel kavramlarını ele alan ulusal ve uluslararası akademik kaynaklar, makaleler, raporlar ve kitaplar da incelenmiştir.

Sistematik literatür analizi, belirli adımlar izlenerek gerçekleştirilmiştir:

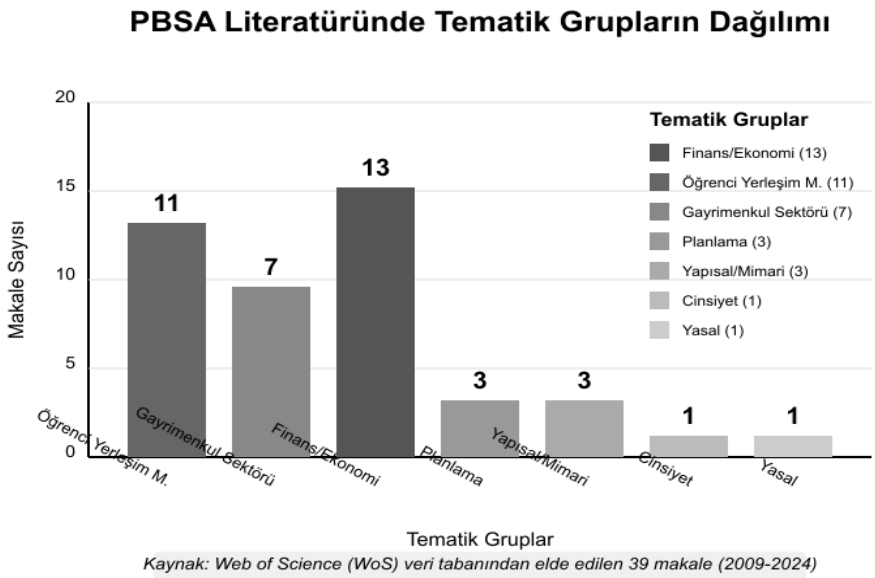
Veri Tabanı ve Anahtar Kelime: Analiz için ana uluslararası akademik veri tabanlarından biri olan Web of Science (WoS) kullanılmıştır. Tarama, "Purpose Built Student Accommodation (PBSA)" anahtar kelimesi ile yapılmıştır.

İlk Tarama Sonuçları: Bu tarama sonucunda, 1998 ve 2024 yılları arasında yayımlanmış 83 adet bilimsel yayına ulaşılmıştır. Bu yayınların dağılımı; 75 makale

(article), 7 erken erişim (early access), 1 bildiri (proceeding paper) ve 1 derleme makalesi (review article) şeklindedir.

Filtreleme ve Kapsam Belirleme: Analizin kapsamını netleştirmek için iki aşamalı bir filtreleme uygulanmıştır. İlk olarak, çalışma yalnızca tam metinli ve hakemli "makale" (article) türüyle sınırlandırıldığında, 2002-2024 yılları arasına tarihlenen 75 makaleye ulaşılmıştır. İkinci aşamada, bu 75 makalenin disiplinler arası niteliği (eğitim, mühendislik, psikoloji, kent çalışmaları vb.) göz önünde bulundurularak, yalnızca tezin araştırma konusuyla doğrudan ilgili olanlar "alan içi" olarak sınıflandırılmıştır. Bu eleme sonucunda, 2009-2024 yılları arasında yayımlanmış 39 makale analiz kapsamına alınmıştır.

Tematik Analiz: Kapsama dahil edilen 39 makalenin özetleri ve anahtar kelimeleri incelenerek, çalışmaların odaklandığı kavramlar açısından tematik bir analize tabi tutulmuştur. Bu analiz sonucunda 7 ana tema grubu oluşturulmuştur: Öğrenci Yerleşim Mahalleleri, Gayrimenkul Sektörü, Finans/Ekonomi, Planlama, Yapısal/Mimari Özellikler, Cinsiyet ve Yasal Çerçeve. Elde edilen 7 temanın frekansları Şekil 3.1'de gösterilmiştir.



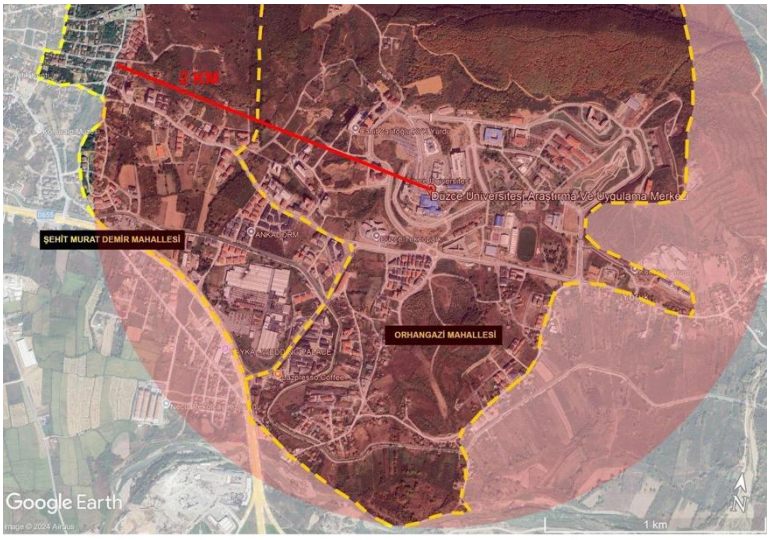
Şekil 3.1 Sistematik literatür analizi kapsamında incelenen 39 makalenin temaları

Yapılan sistematik analiz, mevcut literatürün çoğunlukla AYÖK'lerin öğrenci sakinleri üzerindeki etkilerine odaklandığını ortaya koymuştur. Analiz edilen makaleler içerisinde, AYÖK tesislerinde yaşayan öğrenci olmayan sakinlere yönelik yapılan araştırmaların oldukça sınırlı olduğu sonucuna varılmıştır.

Özellikle bu sakinlerin sosyal, ekonomik ve psikolojik deneyimlerini inceleyen çalışmaların eksikliği dikkat çekmektedir. Bu tespit, bu tezin temel araştırma boşluğunu ve özgün bilimsel katkısını tanımlamaktadır. Dolayısıyla bu tez, literatürdeki bu boşluğu doldurmayı hedefleyerek, araştırma odağını AYÖK'lerde yaşayan öğrenci olmayan bireylerin deneyimleri üzerine konumlandırmaktadır.

3.2 Saha Araştırması

Araştırmanın ikinci aşamasını oluşturan saha çalışması, karma yöntem yaklaşımı benimsenerek Düzce ili Konuralp bölgesinde yürütülmüştür. 2024-2025 akademik yılı içerisinde gerçekleştirilen bu süreçte, nitel araştırma teknikleri ağırlıklı olmak üzere derinlemesine mülakatlar ve yerinde gözlemler gibi veri toplama araçları bir arada kullanılmıştır. Çalışma alanı, Düzce Üniversitesi kampüsünü merkez alan ve yaklaşık 2 km yarıçaplı bir daire içerisinde bulunan Orhangazi ve Şehit Murat Demir Mahallelerini kapsamaktadır. Araştırma sahasının bu şekilde sınırlandırılması, iki temel kritere dayanmaktadır: Teorik olarak, Mawhorter ve Ehlenz'in (2024) öğrencileştirme süreçlerinin mekânsal yayılım dinamiklerini analiz etmek için kullandığı modele (çalışmalarında belirli üniversite kampüslerinin 1mil yarıçapındaki mahalleleri inceliyorlar) dayanmaktadır. Pratik olarak ise, 2 km'lik mesafe, üniversiteye yürüme mesafesinde olması ve öğrencilere yönelik konutların (özellikle AYÖK'lerin) yoğunlukla bu çember içerisinde konumlanması nedeniyle işlevsel bir sınır olarak belirlenmiştir. Çalışma alanı sınırları ve Düzce Üniversitesi ile ilişkisi Şekil 3.2'de gösterilmiştir.



Şekil 3.2 Araştırma sahası kapsamı (Google Earth haritası kullanılmıştır)

Saha çalışmasında temel veri toplama yöntemi olarak derinlemesine mülakatlar kullanılmıştır. Bu kapsamda, 21 katılımcıyla yüz yüze görüşmeler gerçekleştirilmiştir. Katılımcıların seçiminde, farklı deneyim ve bakış açıları amaçlanmıştır. Araştırma problemine dair zengin ve çeşitli veri elde etmek hedeflenmiş; katılımcıların yaş, meslek, cinsiyet ve bölgedeki ikamet süresi gibi değişkenler açısından dengeli dağılım göstermesi hedeflenmiştir. Katılımcı verileri Tablo 3.1'de gösterilmiştir.

Tablo 3.1 Mülakat katılımcı verileri

	Genç Profesyonel	**Öğrenci**	**Yerel sakin**
Kişi Sayısı	10	6	6
Ort. Yaş	29	23	45
Yaşadıkları mahalle	%70 Orhangazi Mah. %30 Şehit Murat Demir Mah.	%15 Orhangazi Mah. %85 Şehit Murat Demir Mah.	%85 Orhangazi Mah. %15 Şehit Murat Demir Mah.

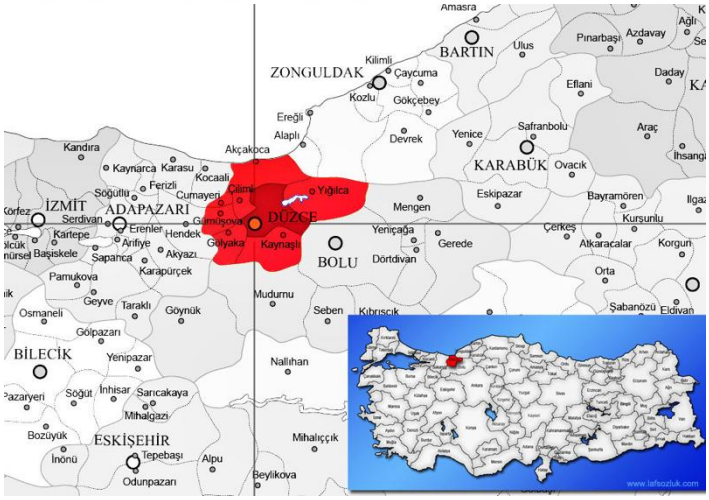
Araştırma sahası ve konusunun seçimi: Düzce'de doğup büyümüş bir araştırmacı olarak, kentin üniversite kurulması sonrasında geçirdiği hızlı sosyal ve mekânsal dönüşümü uzun yıllar boyunca yakından gözlemleme imkânı buldum. Mekânsal ve tarihsel aşinalık, öğrencileştirme süreçlerinin kentsel doku üzerindeki katmanlı etkilerini daha derinlemesine değerlendirebilme olanağı sunmuştur. Konuralp bölgesindeki hızlı yapılaşma, değişen ticari hizmetler ve eski bir yerleşim yerinin "yabancılaşma" hissini uyandıracak düzeydeki dönüşümü, araştırmanın temel sorularını belirlemiştir. Nitekim "Üniversite çevresinde inşa edilen bu yoğunluklu, yüksek katlı ve küçük konutlarda öğrenciler harici kimler yaşıyor ve neden tercih ediyor?" sorusu bu kişisel gözlemlerden doğmuştur. Kişisel deneyim ve gözlemler araştırma problemini formüle etme ve saha verilerini yorumlamada analitik bir kaynak olarak kullanılmıştır.

4
BAĞLAM

4.1 Araştırma Sahası - Düzce Orhangazi Mahallesi ve Şehit Murat Demir Mahallesi

Tezin araştırma sahası olarak belirlenen Orhangazi ve Şehit Murat Demir Mahalleleri Düzce ilinde, Düzce Üniversitesi çevresi mahallelerdir. Bu bölüm öncelikle Düzce'nin, ardından Orhangazi ve Şehit Murat Demir Mahallelerinin gelişimlerini açıklayarak öğrencileştirme ve gençleştirme süreçleri ile bağlantılar kurmayı hedeflemektedir.

4.1.1 Düzce'nin Tarihsel Gelişimi



Şekil 4.1 Düzce'nin Konumu (URL23)

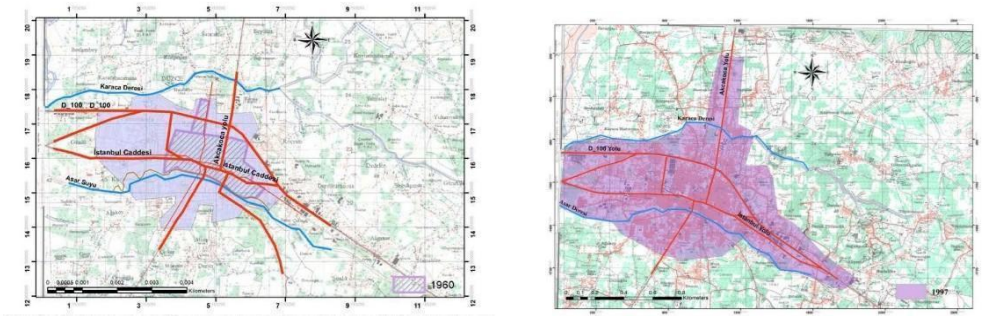
Düzce, İstanbul-Ankara karayolu üzerinde konumlanan, etrafı dağlarla çevrili Batı Karadeniz illerinden biridir. Düzce'nin fiziki konumu Şekil 4.1'de gösterilmiştir. İsmi 1999'da yaşanan deprem felaketleriyle daha bilinir hale gelmiş olsa da Düzce'deki kentsel yerleşim 16. yüzyıla dayanmaktadır. 17. yüzyılın ikinci yarısında pazar ve konaklama amacıyla kullanılan kent, 19. yüzyıl ile birlikte ova

yerleşiminin tarımsal etkinliği sayesinde göç alarak büyümüş ve 1881'de Düzce Belediyesi kurulmuştur.

Düzce'nin gelişimi ovada konumlanan pazaryeri olarak başlamış, zaman içerisinde ağırlıklı olarak geçiş güzergahında olması etkisiyle ulaşıma bağlı olarak gerçekleşmiştir (Kaya, 2019).

Tarihsel süreç açısından bakıldığında, Düzce'nin tarihi sırasıyla Bitinyalılar, Roma ve Bizans Devri, Osmanlı ve Cumhuriyet devri olmak üzere dört ana dönemde ele alınmaktadır (Özalp, Arslan, 2020).

Düzce, 1869 yılına kadar Kastamonu Vilayeti Bolu Mutasarrıflığı Göynük Kasabası'na bağlı bir bucak iken, 1870'de Bolu'nun ilçesi olmuştur. Kent, 1950'lere kadar İstanbul-Ankara Karayolu'na bağlı gelişim göstermiştir. 1950-1965 arası dönemde ise yağ lekesi şeklinde kent merkezinde ve boş parsellerde yapılaşmalar veya mevcut eski dokunun yenilenmesi şeklinde bir gelişim meydana gelmiştir. Kentsel gelişimi 1950'li yıllarda hız kazanan Düzce, 1985 sonrasında organize sanayinin kurulmasıyla güneye doğru, 1994 yılında ise Abant İzzet Baysal Üniversitesi'ne yerleşke planlaması ve Düzce-Akçakoca yolunun kullanıma açılmasıyla kuzey yönünde gelişme göstermesini sağlamıştır (Kaya, 2019). 1999 yılında meydana gelen 17 Ağustos ve 12 Kasım depremleri sonrasında, 1'i yeni olmak üzere toplam 7 ilçenin dahil edilmesiyle 09.12.1999 tarihinde 584 sayılı KHK ile il statüsü kazanmıştır (Özkan, 2019). Düzce kent makraformu değişimi Şekil 4.2'de gösterilmiştir.



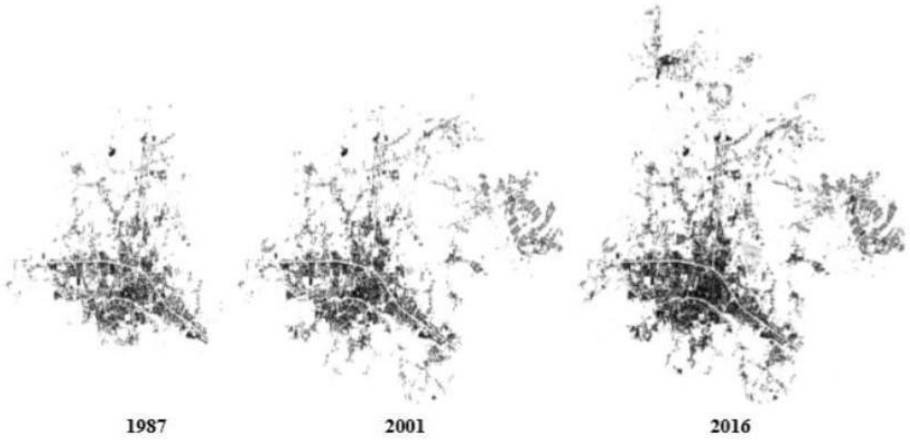
1960-1981 yılları kent makroformu 1997 yılı kent makroformu

Şekil 4.2 Kent makraformu değişimi (Tanrıverdi Kaya, 2019)

Düzce'nin ilk imar planı 1963'te İller Bankası tarafından yapılmış; bu plan Camikebir, Kültür, Şerefiye ve Cedidiye Mahallelerini kapsamış ve yapılaşma üç kat olarak sınırlandırılmıştır (Kaya, 2019).

1999 yılında yaşanan iki büyük deprem felaketi, özellikle 12 Kasım'da merkez üssü Düzce-Kaynaşlı olan deprem, Düzce'nin büyümesi ve değişimi için belirleyici bir rol oynamıştır. Depremlerle yapı stoğunun yarısından fazlasını kaybeden Düzce için depremden sonra yapılan zemin araştırmaları ve bu araştırmalar neticesinde alınan plan kararları doğrultusunda il, kuzey ve kuzeydoğu yönünde büyüme göstermiştir. Zemin uygunluğu tespit edilen bölgelerin başında, deprem konutlarının üretildiği ve bugün 'Kalıcı Konutlar' (2020'den itibaren Bahçeşehir olarak adlandırılıyor) olarak bilinen alan ile günümüzde Düzce Üniversitesi'nin bulunduğu, 2014 yılına kadar Düzce'nin beldesi olan Konuralp bölgesi gelmektedir.

Düzce'nin gelişimini yönlendiren 1999'daki iki büyük deprem sonrasında, Asar ve Melen akasularının arasında yer alan yerleşim, deprem sonrasında zemininin daha sağlam olduğu kanıtlanan kuzey yamaçlara doğru yönlendirilmiştir. Afet evlerinin kuzey yamaçlarda planlanmasıyla parçalı bir kentsel yapı oluşmuştur (Tanrıverdi Kaya, 2019). Tezin araştırma sahası olan Orhangazi ve Şehit Murat Demir Mahallelerinin (eski Konuralp beldesinden yer alan mahalleler) gelişimini anlayabilmek için, Düzce'nin imar hareketlerinin Konuralp bölgesine yönlenme sürecini incelemek gerekmektedir. Bu bağlamda 1987, 2001 ve 2016 dönemleri önem taşımaktadır. Düzce kent formunun yıllara göre değişimi Şekil 4.3'te gösterilmiştir.



Şekil 4.3 Düzce Kent Formunun Yıllara Göre Değişim/Gelişimi, 1987-2001 ve 2016 Yılları Kent Yerleşimi (Özalp ve Arslan,2020)

1987 Dönemi İmar Hareketleri: Düzce'nin 1987 kent imar hareketlerinde, merkezindeki günümüzde Anıtpark olarak adlandırılan Merasim Meydanı, stadyum, otogar ve parklar gibi kentteki önemli boşluk alanları ön plana

çıkmaktadır. Kentin güneydoğusunda aile konutları ve spor alanı, güneybatısında yer alan mezarlık alanı, şehir parkı ve hayvan pazar alanı yer alırken; kuzeybatısında sanayi sitesi, otogar, yer yer dış bantta orman alanları ve fındık bahçeleri bulunmaktadır. O dönem kentin eşiklerini oluşturan bu alanlar, kentin büyümesiyle birlikte iç çeperin parçası haline gelmişlerdir (Özalp, Arslan, 2020).

1999 Depremleri ve Etkileri: 1999 yılında 1. derece deprem bölgesinde yer alan Düzce'de, kentin gelişimini ve imar faaliyetlerini yönlendiren iki büyük deprem meydana gelmiştir: Gölcük merkezli 17 Ağustos depremi ve Düzce merkezli 12 Kasım depremi. Bu depremler, Kuzey Anadolu Fayı'nın (KAF) kuzey kolu üzerinde İzmit-Adapazarı ana segmenti ve Düzce fayları hareketleri sonucu meydana gelmiştir (Emre, Taymaz, Duman, Doğan, 2000). 17 Ağustos depremi, merkez üssü Gölcük olarak 7.4 büyüklüğünde ve 45 saniye sürmüştür. 12 Kasım depremi ise merkez üssü Düzce-Kaynaşlı olup 7.2 büyüklüğünde ve 30 saniye sürmüştür (İl Afet Risk Azaltma Planı, 2021). Ağustos'ta meydana gelen deprem Düzce fayının doğu bölümünü tetiklemiş, oluşan kırıklar bu depremin meydana getirdiği kırıkların sonlandığı yerden başlayarak toplamda 220 km uzunluğa ulaşmıştır (Emre, Taymaz, Duman, Doğan, 2000). Bu iki büyük deprem felaketi Düzce'de ciddi derecede can ve mal kayıplarına neden olmuştur. 7093 konut ve 1348 işyeri ağır hasarlı, 3205 konut ve 647 işyeri orta hasarlı olarak kaydedilmiştir . 1997 yılı nüfusu 76.900 olan Düzce'de yaklaşık 15.000 konut olduğu varsayıldığında, konutların yaklaşık %68'inin yıkılmış veya hasarlı olduğu anlaşılmaktadır (Yılmaz, 2011). 1999 yılında meydana gelen bu iki büyük deprem, 980 kişinin hayatını kaybetmesine ve 3836 kişinin yaralanmasına neden olmuştur (İl Afet Risk Azaltma Planı, 2021).

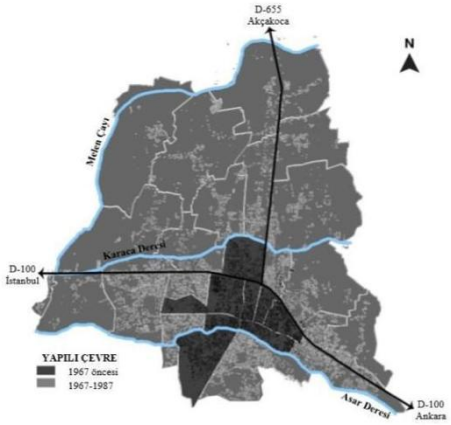
2001 Dönemi İmar Planı: 2001 yılı imar planı, 1999 depremi sonrası kentin ihtiyaçlarına yönelik olarak hazırlanmıştır. Bu dönem, Düzce'nin imar planları ve hareketleriyle ayrışan 1987, 2001 ve 2016 dönemleri arasında en fazla kentsel büyümenin kaydedildiği dönemdir (Özalp ve Arslan, 2020).

Deprem sonrası TÜBİTAK'ın hazırladığı rapor, kent merkezini yerleşime uygun bulmamış, yıkımların zeminden kaynaklı etkilerine dayanarak ovadaki yerleşimin kentin kuzeydoğusuna taşınması gerektiğini belirtmiştir. Bu dönemde hazırlanan çalışmada, alanlar yerleşime uygun olanlar, önemli alanlar ve yerleşime uygun olmayanlar olmak üzere üç farklı yapılaşma kategorisinde değerlendirilmiştir. 2001

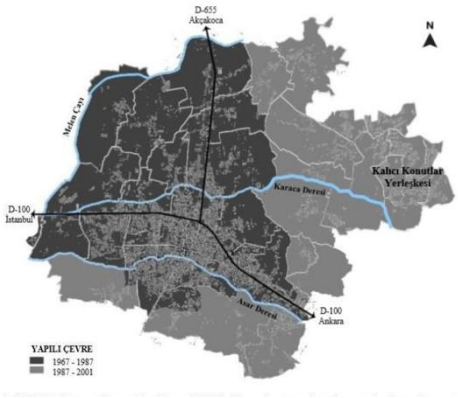
yılı ek ve revizyon imar planları, böylece kentin kuzey ve kuzeydoğusu yönünde yapılaşmayı teşvik etmiştir (Tanrıverdi Kaya, 2019). Bu öngörü kapsamında, merkeze 6 km uzaklıkta kentin kuzeyinde depremzedeler için 'Kalıcı Konutlar' olarak bilinen, 42.000 kişinin yaşaması öngörülen 10.500 konut planlanmıştır . Deprem sonrası Düzce'nin yeniden yapılanma döneminde nüfus artışı yaşanmış, bu durum konut ihtiyacını artırmıştır. Sonuç olarak, kuzeyde yer alan alanların imara açılması ve kentin Akçakoca D-100 hattı boyunca gelişmesi gözlemlenmiştir (Özalp, Arslan, 2020).

2001 planı, kentin gelişimini kuzeye yönlendirerek yeni gelişim alanlarının oluşmasını sağlamıştır. Yine bu dönemde kat yükseklikleri zemin özelliklerine göre üç kat ile sınırlandırılmış, az sayıda yapıda dört ve beş kat uygulanmıştır. Bu durum, ileriki bölümde ele alınacak olan Orhangazi ve Şehit Murat Demir Mahallelerinde öğrencilere yönelik inşa edilen konutların, Düzce'nin genel konut yapısından farklılığını anlamak açısından önemlidir. Takip eden süreçte, 2004 yılında Düzce Yatırım ve Teşvik Yasası kapsamına alınarak 100'den fazla fabrika kurulmuş, 20 binin üzerinde yeni istihdam yaratılmış ve bu durum kentin gelişim sürecini önemli ölçüde etkilemiştir (Eraydın, Aydın, 2024).

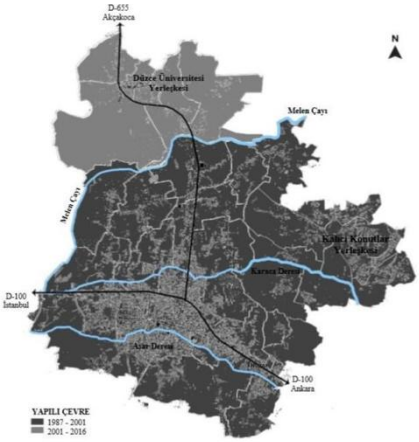
2016 Dönemi İmar Planı: 2016 yılı imar planı incelendiğinde görülen en belirgin fark, 2006 yılında açılan Düzce Üniversitesi'nin etkisiyle kentin kuzey yönünde gelişmesi ve yapılaşmanın artmasıdır. Düzce Üniversitesi'nin açılmasıyla birlikte, kuzeyde Melen Çayı ile sınırlanan kent çeperinde önemli genişlemeler meydana gelmiştir. Bu gelişme özellikle üniversitenin de içinde bulunduğu Orhangazi Mahallesi, Şehit Murat Demir, Şehit Bayram Göçmen, Terzialiler, Çiftepınarlar ve Kemal Işıldak Mahalleleri üzerinde etkili olmuştur. Üniversitenin etkisiyle kente gelen öğrencilerin ve çalışanların barınma ihtiyaçları, bu süreci yönlendiren temel faktör olmuştur. 2001 yılı imar planında ön plana çıkan apartmanlaşma ve toplu konut uygulamaları, 2016 yılı imar planında güvenlikli siteler olarak karşımıza çıkmaktadır (Özalp, Arslan, 2020). Düzce kent formu gelişimi Şekil 4.4’te gösterilmiştir.



1987 dönemi kent formu



2001 dönemi kent formu



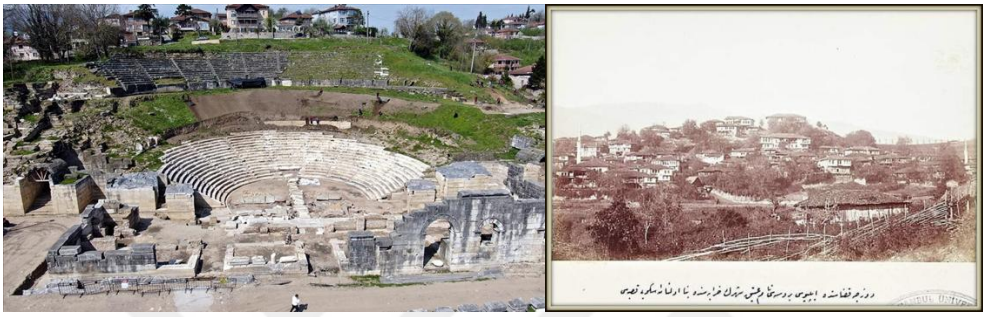
2016 dönemi kent formu

Şekil 4.4 Düzce Kent Formu Gelişimi (Özalp ve Arslan, 2020)

Günümüzde Düzce, 400 bini aşkın nüfusuyla Batı Karadeniz'in önemli bir ticaret ve sanayi merkezlerinden biri haline gelmiştir. Kent, 2006 yılında kurulan Düzce Üniversitesi'nin etkisiyle akademik bir kimlik de kazanmış, öğrenci nüfusunun artışı şehrin sosyal, ekonomik ve mekânsal yapısını önemli ölçüde değiştirmiştir. 1999 depremleri sonrası başlayan kuzeye doğru gelişim süreci, özellikle üniversitenin varlığıyla hız kazanmıştır.

Araştırma kapsamında incelenen Orhangazi Mahallesi ve Şehit Murat Demir Mahallesi, Düzce'nin kuzeyinde bulunmaktadır. Bu mahalleler, 2014 yılına kadar Düzce'nin Konuralp beldesi içerisinde yer alırken, sonrasında merkez belediyesine bağlanmışlardır. Konuralp, şehir merkezine 8 km uzaklıkta bulunan ve tarihi boyunca Yunan, Roma, Bizans ve Osmanlı yerleşimlerine ev sahipliği yapmış (Yaşayanlar (Ed.), 2017), zengin bir tarihi geçmişe sahip bir beldedir . Konuralp, tarih boyunca farklı medeniyetlerin izlerini taşıyan bir yerleşim olarak öne çıkmaktadır. Kültürel katmanların üst üste biriktiği bu bölge, hem antik dönemin

izlerini hem de Osmanlı mimari mirasını bir arada barındırmaktadır. Bölgede bulunan tarihi yapılar arasında Antik Tiyatro (yerel halk arasında Kırk Basamaklar olarak da bilinmektedir), Tyche heykeli, Atlı Kapı, surlar, Roma Köprüsü, su kemerleri, nekropoller ve çeşitli yapı kalıntıları yer almaktadır. Bunların yanı sıra Osmanlı Dönemi mezarlığı, tarihi camiler ve Türk evi mimarisini yansıtan sivil mimarlık örneği yapılar da bölgenin kültürel zenginliğini artırmaktadır. Konuralp'in tarihi değerleri görselleri Şekil 4.5, Şekil 4.6, Şekil 4.7, Şekil 4.8 ve Şekil 4.9'da gösterilmiştir.



Şekil 4.5 Antik Tiyatro, soldaki (URL24)

Şekil 4.6 Atlı Kapı ve devamındaki surlar, sağdaki (URL25)



Şekil 4.7 Konuralp Müzesi Orpheus Mozaiği (URL26)

Şekil 4.8 Roma Köprüsü (URL27)



Şekil 4.9 Konuralp Müzesi Tyche Heykeli (URL26)

4.1.2 Türkiye'de Yükseköğretim Kurumlarının Gelişimi ve Düzce Üniversitesi

1950 sonrası dönemde, ülkemizde batıya doğru gerçekleşen göç hareketleriyle birlikte yeni üniversiteler açılmaya başlanmıştır. 1982-1992 yılları arasında Antalya, Van, Edirne ve Gaziantep gibi şehirlerde üniversiteler kurulmuştur (Savaş Yavuzçehre, 2016). Bu gelişime rağmen, 1981 yılına kadar üç büyük kent dışındaki 10 üniversitedeki öğrenci sayısı, tüm üniversitelerdeki öğrencilerin sadece %7'sini, akademik personel ise %14'ünü oluşturmaktaydı (Sargın, 2006, akt.Savaş Yavuzçehre, 2016).

Türkiye'de bölgesel kalkınma stratejileri kapsamında, 1950'li yıllardan günümüze kadar uzanan süreçte, çeşitli dönemlerde devlet politikası olarak Anadolu'nun sanayi ve ekonomik gelişmişlik düzeyi düşük olan bölgelerine yükseköğretim kurumlarının açılması uygulaması benimsenmiştir. Bu yaklaşımla, söz konusu bölge ve şehirlerde sosyo-ekonomik kalkınmanın teşvik edilmesi amaçlanmıştır (Demiral ve Kurt, 2021). Yükseköğretim kurumlarının sayısal gelişimi incelendiğinde ise, 1982 sonrası dönemde önemli bir artış yaşandığı görülmektedir. Bu artışta, 1982 Anayasası ve buna bağlı olarak değiştirilen 2547 sayılı Yükseköğretim Kanunu'nun, kâr amacı gütmeyen vakıflar tarafından özel yükseköğretim kurumları kurulmasına olanak tanıyan düzenlemelerde önemli payı bulunmaktadır (Eşidir,2017). 1982-2015 dönemindeki üniversite sayısındaki genişleme süreci dört belirgin dönemde incelenebilir:

1982-1984 Dönemi: Bu dönemde 8 devlet üniversitesi ve ilk vakıf üniversitesi kurulmuştur.

1992-1994 Dönemi: Bu süreçte 2 vakıf ve 25 devlet üniversitesi kurularak, toplam üniversite sayısı 56'ya yükselmiştir.

1996-2003 Dönemi: "Vakıf üniversiteleri dönemi" olarak nitelendirilebilecek bu periyotta 21 yeni vakıf üniversitesi faaliyete geçirilmiştir.

2006-2015 Dönemi: Bu en kapsamlı genişleme döneminde, 56 devlet ve 52 vakıf olmak üzere toplam 108 yeni üniversite kurulmuştur (Eşidir,2017). Özellikle dikkat çekici olan, 2006 yılında başlayan dokuz yıllık süreçte, mevcut üniversite sayısından daha fazla yeni üniversitenin kurulmuş olmasıdır. Bu dönemde

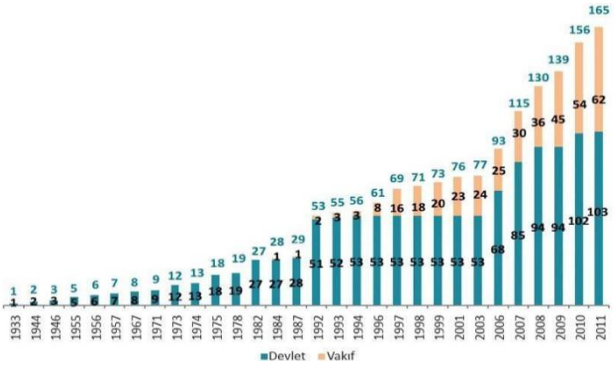
üniversite sayısı 77'den 173'e yükseltilerek (Eşidir,2017), Türkiye yükseköğretim tarihinde benzeri görülmemiş bir genişleme yaşanmıştır.

Türkiye'de yükseköğretim kurumlarının gelişiminde 2006 yılı 'her ile bir üniversite' politikası önemli bir dönüm noktası oluşturmaktadır. Bu stratejik hedef 2012 yılı itibarıyla gerçekleştirilmiş ve ülkedeki 81 ilin tamamında en az bir yükseköğretim kurumu faaliyete geçirilmiştir (Aslan ve Çakır, 2021). Tuncer'in (2018) ifadesine göre, ilk üniversitenin açıldığı (İstanbul Üniversitesi) 1933 yılından 2006 yılına kadar geçen 73 yıllık süreçte toplam 52 devlet üniversitesi kurulmuşken, 2006 yılından 2017 yılına kadar olan sadece 11 yıllık dönemde 62 devlet üniversitesi daha faaliyete geçirilmiştir. Bu hızlı genişleme neticesinde, devlet üniversitesi sayısı %115'lik bir artışla 114'e ulaşmıştır. Aynı dönemde öğrenci sayısında da dikkat çekici bir artış gerçekleşmiş, 2006 yılında 1,4 milyon olan yükseköğretim öğrenci sayısı 2016 yılında 2,3 kat artarak 3 milyonu aşmıştır.

2006 yılında kurulan 15 üniversitenin önemli bir özelliği, bunların çoğunlukla 50.000-120.000 aralığında nüfusa sahip kentlerde konumlandırılmış olmasıdır (Bayraktar, 2011).

Yükseköğretim kurumlarının kurulmasıyla birlikte kent nüfusundaki artış, konut talebinde, tüketim alışkanlıklarında, istihdam olanaklarında, ulaşım ağlarına duyulan ihtiyaçta ve sosyal-kültürel faaliyetlere olan talepte önemli yükselişler görülmektedir. Buna ek olarak, mezuniyet sonrası kentte kalmayı tercih eden kişiler de işgücü arzını artıran bir faktör olarak karşımıza çıkmaktadır (Savaş Yavuzçehre, 2016).

Söz konusu politikanın ivme kazanmasıyla birlikte kentlerdeki üniversite ve öğrenci sayılarında kayda değer bir artış yaşanmış, bu durum kent dokusunda ve kentsel dinamiklerde hızlı bir dönüşüm sürecini başlatmıştır. 1933 ve 2011 yılları Türkiye'deki üniversite sayıları Şekil 4.10'da gösterilmiştir.



Şekil 4.10 1933-2011 yılları Türkiye'deki devlet ve vakıf üniversite sayıları (Günay ve Günay, 2011)

Düzce Üniversitesi'nin üniversiteleşme süreci, 1976 yılında İstanbul Teknik Üniversitesi'ne bağlı olarak kurulan Düzce Meslek Yüksekokulu ile başlamıştır. Bu süreç, 1992 yılında Abant İzzet Baysal Üniversitesi'ne bağlanan fakülteler ve yüksekokullarla devam etmiş ve nihayetinde 17 Mart 2006 tarihli ve 5467 sayılı yasa ile bağımsız bir üniversite olarak kurulmuştur (URL28).

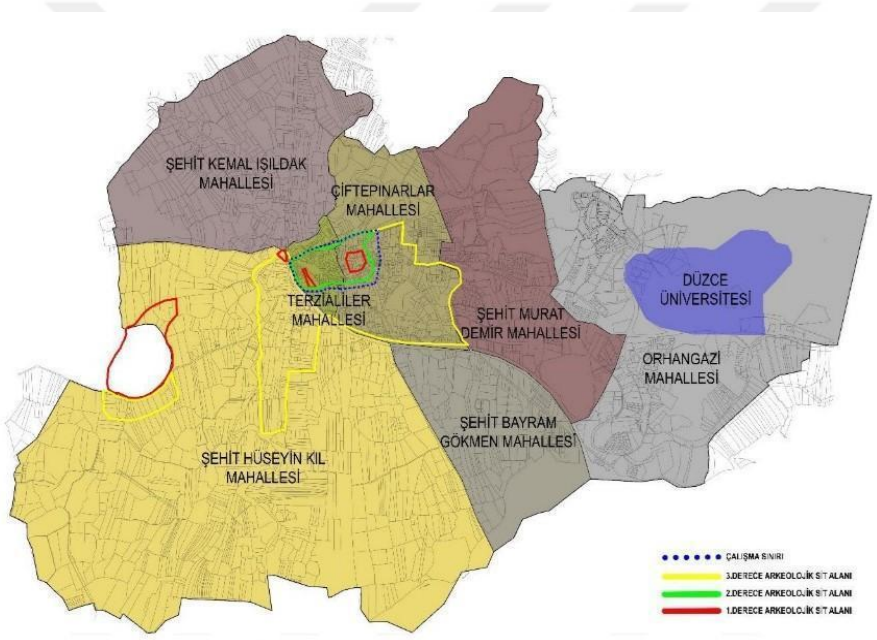
Kuruluş aşamasında Düzce Üniversitesi, Tıp Fakültesi, Orman Fakültesi, Teknik Eğitim Fakültesi, Sağlık Yüksekokulu, Akçakoca Turizm İşletmeciliği ve Otelcilik Yüksekokulu, Düzce Meslek Yüksekokulu ve Akçakoca Meslek Yüksekokulu gibi birimlerle faaliyet göstermeye başlamıştır. Ayrıca Fen-Edebiyat Fakültesi ile Sosyal Bilimler, Fen Bilimleri ve Sağlık Bilimleri Enstitüleri de üniversiteye eklenmiştir. Kuruluşunda 3 fakülte ve 5.700 öğrenciye sahip olan Düzce Üniversitesi, bugün 13 fakülte, 1 enstitü, 2 yüksekokul, 10 meslek yüksekokulu ve 30.000'den fazla öğrencisiyle önemli bir eğitim kurumu haline gelmiştir. Bu hızlı büyüme süreci, üniversitenin bulunduğu bölgenin sosyal, ekonomik ve mekânsal dinamiklerini de önemli ölçüde etkilemiştir.

Düzce Üniversitesi'nin gelişimi, özellikle 1999 depremleri sonrasında kentin kuzey yönünde genişleme stratejisiyle paralellik göstermektedir. Konuralp bölgesinde konumlanan üniversite kampüsü, hem kentin büyüme yönünü şekillendirmiş hem de çevresindeki yerleşim alanlarının karakterini değiştirmiştir. Üniversitenin varlığı, özellikle Orhangazi ve Şehit Murat Demir Mahallelerinde öğrencilere yönelik konut talebini artırmış, bu durum mahalle dokusunda ve yapı tipolojilerinde dönüşüme neden olmuştur. Düzce Üniversitesi kampüsü hava fotoğrafı Şekil 4.11'de gösterilmiştir.



Şekil 4.11 Düzce Üniversitesi kampüsü (URL29)

4.1.3 Orhangazi Mahallesi ve Şehit Murat Demir Mahallesi



Şekil 4.12 Konuralp Mahalle Sınırları (Akcakaya, 2019)

Konuralp, 2014 yılında 5393 sayılı Belediye Kanunu'na istinaden 7 mahalleye ayrılarak üniversite yerleşkesiyle birlikte planlama sınırlarına dahil edilmiştir (Tanrıverdi Kaya, 2019). Yedi yeni mahalle; Ş. Kemal Işıldak, Terzi Aliler, Çiftepınarlar, Ş. Murat Demir, Orhangazi, Ş. Bayram Gökmen ve Ş. Hüseyin Kıl Mahalleleridir. Çalışma alanı olarak seçilen Orhangazi ve Şehit Murat Demir Mahalleleri, bu yedi mahalle içerisinde yer almaktadır. Konuralp beldesinin yeni 7 mahallesi Şekil 4.12'de gösterilmiştir.

Kaya, Demir ve Ayengin'in (2014) ifadesine göre bu yedi mahallenin tarihsel gelişim süreçleri farklılık göstermektedir. Terzialiler ve Çiftepınarlar Mahalleleri

1900'lerin tarihi dokusunu barındırırken, Şehit Murat Demir Mahallesi 1980'lerle birlikte yoğunlaşmaya başlamış, özellikle 1999 depremleri ve araştırma hastanesinin açılmasıyla büyüme göstermiştir. Orhangazi Mahallesi, üniversite yerleşkesinin de bulunduğu mahalledir. Beçi-Yörükler köyünün ayrılmasıyla oluşan

Beçi Köyü, 2004 yılında Konuralp'in mücavir alanına dahil olmasıyla gelişmeye başlamış; 2006'da Düzce Üniversitesi'nin resmi kuruluşu ile bu gelişim hız kazanmıştır. Köy, 2008 yılında mahalle statüsüne geçerek Orhangazi Mahallesi adını almıştır. Öğrenciler, akademisyenler ve diğer çalışanların bölgeye gelmeye başlamasıyla birlikte Konuralp'in 3. dönem gelişmesi, yani "modern" yapılaşması gerçekleşmiştir. Konuralp 2018'de yaklaşık 10751 nüfusa sahip Düzce'nin belde ve ilçelerinden daha kalabalık mahallesi olmuştur.

Yükseköğrenim öğrencileri ve üniversiteye bağlı çalışan kesim için üniversite kampüsüne fiziksel yakınlık önemli bir faktördür. Bu nedenle, kampüsün bulunduğu Orhangazi Mahallesi ve Şehit Murat Demir Mahallelerinde öğrencilere yönelik inşa edilen konutlar yoğunluktadır. Tezin araştırma konusu kapsamında, öğrencilere yönelik inşa edilen konutlarda yaşayan öğrenci olmayan genç yetişkinlerin incelemesi, demografik veriler ve konut piyasası verileriyle desteklenmiştir.

Araştırma sahası olan, Orhangazi Mahallesi ve Şehit Murat Demir Mahallesi nüfuslarının yaş dağılımları, medeni halleri, eğitim seviyeleri, sosyo-ekonomik statüleri ve hanehalkı büyüklükleri karşılaştırması önem arz etmektedir. Düzce'nin genel demografik yapısı ile karşılaştırıldığında, %34'lük genç oranı Orhangazi Mahallesinde %54'e çıkmaktadır. Şehit Murat Demir Mahallesinde ise %33.7'lik bir oran ile Düzce ortalamasına yakın bir değer göstermektedir. Orhangazi ve Şehit Murat Demir Mahalleleri ve Düzce ili demografik verileri karşılaştırması Tablo 4.1'de gösterilmiştir.

Tablo 4.1 Orhangazi ve Şehit Murat Demir Mahalelleri ve Düzce ili demografik verileri karşılaştırma tablosu (Endeksa1 verileri ile hazırlanmıştır)

	ORHANGAZİ MAHALLESİ	**ŞEHİT MURAT DEMİR MAHALLESİ**	**DÜZCE İLİ**
NÜFUS	4225	2940	412.344
YOĞUNLUK (KİŞİ/KM²)	1406,47	1941,59	171,24
YAŞ	% 54,04 genç % 40,02 orta % 5,94 yaşlı	% 33,71 genç % 57,89 orta % 8,40 yaşlı	% 34,07 genç % 48,43 orta % 17,50 yaşlı
MEDENİ HAL	% 33,21 evli % 66,79 bekar	% 46,92 evli % 53,08 bekar	% 62,19 evli % 26,57 bekar
EĞİTİM	% 73 ilk-orta-lise % 22 üniversite ve üzeri % 5 diğer	% 56 ilk-orta-lise % 40 üniversite ve üzeri % 5 diğer	% 72 ilk-orta-lise % 15 üniversite ve üzeri % 12 diğer

[1] Endeksa platformu, analizlerinde kullandığı verileri üç temel kategoride, farklı ulusal ve özel kaynaklardan temin etmekte ve belirli periyotlarla güncellemektedir. Demografi ve nüfus verileri, Türkiye için Türkiye İstatistik Kurumu (TÜİK) ve Adres Harita'dan, İspanya ve Portekiz için ise ilgili ülkelerin ulusal istatistik enstitülerinden (Instituto Nacional de Estadística) sağlanmaktadır. Yıllık olarak yılın ikinci çeyreğinde (Q2) güncellenen bu verilerin son güncelleme tarihi 30 Haziran 2025'tir; ancak coğrafi haritalama ile dağıtılmaları nedeniyle mikro seviyelerde hata payı içerebileceği göz önünde bulundurulmalıdır. Sosyo-ekonomik statü verileri ise Türkiye için Adres Harita ve Endeksa'nın kendi kaynaklarından, İspanya ve Portekiz için yine ilgili ulusal istatistik enstitülerinden derlenmektedir. Bu veri seti, yılda iki kez, yılın ikinci ve dördüncü çeyreklerinde (Q2/Q4) güncellenmekte olup, son güncellemesi 30 Haziran 2025'te yapılmıştır. Platformun en dinamik veri setini oluşturan gayrimenkul değeri verileri ise emlak danışmanları, değerleme uzmanları ve Endeksa'nın kendi web tabanlı veri toplama sistemleri aracılığıyla anlık olarak güncellenmektedir. Bu nedenle, bu verinin son güncelleme tarihi, analizin yapıldığı an olan 9 Eylül 2025 olarak kabul edilmektedir. Bu çok katmanlı ve farklı frekanslara sahip veri yapısı, platformun kapsamlı analizler sunmasını sağlamaktadır.

Tablo 4.2 Orhangazi ve Şehit Murat Demir Mahalelleri ve Düzce ili demografik verileri karşılaştırma tablosu devamı (Endeksa verileri ile hazırlanmıştır)

SOSYO-EKONOMİK STATÜ	% 77.30 A+B % 22.70 C+D	% 68.06 A+B % 31.94 C+D	% 61,67 A+B % 38,33 C+D
HANE HALKI BÜYÜKLÜĞÜ	2,47	2,03	3,19

Medeni hal istatistikleri incelendiğinde, Düzce ili için bekar yüzdesi %26,57 iken, bu oran Şehit Murat Demir Mahallesi'nde %53,08'e, Orhangazi Mahallesi'nde ise %66,79'a yükselmektedir. Bu veriler, her iki mahallenin de Düzce ortalamasından daha genç ve bekar bir nüfusa sahip olduğunu göstermektedir.

Eğitim durumu karşılaştırıldığında ise, üniversite öğrencilerinin ilk-orta-lise kategorisine girdiği göz önünde bulundurulduğunda, üniversite odaklı bir karşılaştırma sağlıklı olmayacağından, üniversite ve üzeri eğitim seviyesine sahip oranları değerlendirmek daha doğru olacaktır. Düzce ili genelinde bu oran %15 iken, Orhangazi Mahallesi'nde %22, Şehit Murat Demir Mahallesi'nde ise %40'tır.

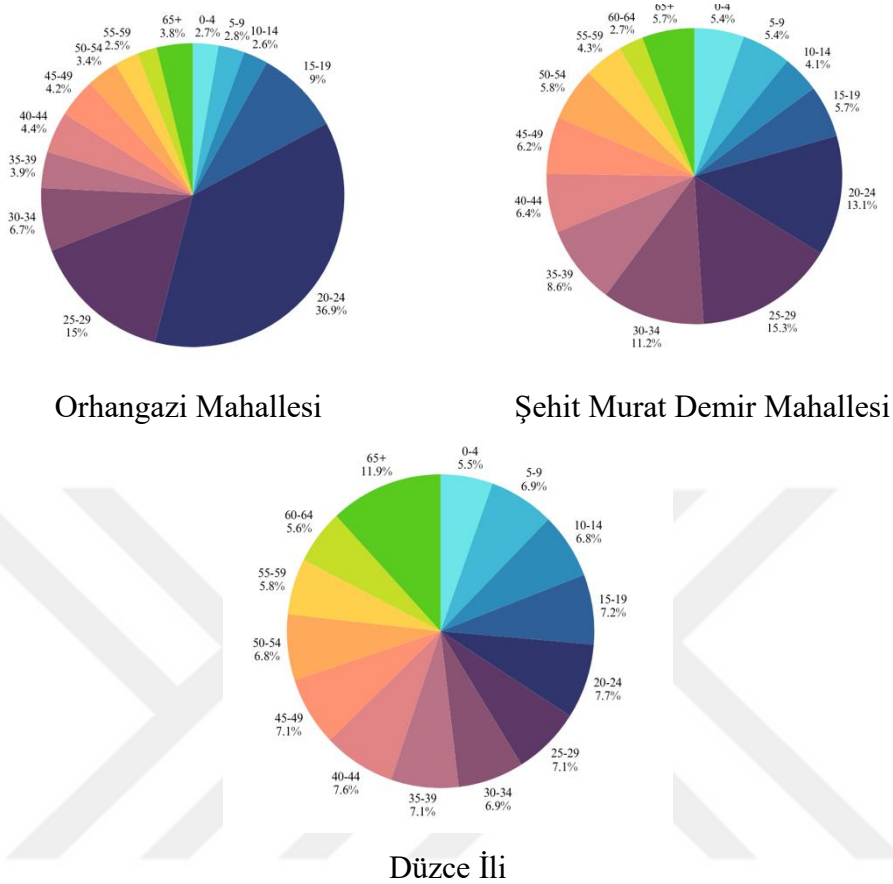
Bu değerlendirmelere ve mevcut verilere göre, Orhangazi Mahallesi için genç, bekar ve ilk-orta-lise eğitim düzeyinde bireylerin çoğunluk gösterdiği; Şehit Murat Demir Mahallesi'nde ise orta yaşlı, bekar ve üniversite ve üzeri eğitim seviyesinde bireylerin çoğunlukta olduğu söylenebilmektedir.

Hanehalkı büyüklükleri kıyaslandığında ise, her iki mahalle de Düzce ili ortalamasının altında kalmaktadır, bu da daha küçük hanelerin bu bölgelerde yoğunlaştığını göstermektedir.

Yaş dağılımları daha detaylı verilerle karşılaştırmalı olarak incelendiğinde, Orhangazi Mahallesi'nde 20-24 yaş aralığının %36,9, Şehit Murat Demir Mahallesi'nde ise %13,1 olduğu görülmektedir. 20-24 yaş aralığı, üniversite öğrencilerinin genellikle bulunduğu yaş aralığı olarak kabul edildiğinde, Orhangazi Mahallesi'nin öğrenciler tarafından daha yoğun biçimde tercih edildiği söylenebilir.

Verilere bakıldığında, 25-29 ve 30-34 yaş aralıklarının toplam yüzdeleri Orhangazi Mahallesi'nde %21,7 iken, Şehit Murat Demir Mahallesi'nde %26,5'tur. Bu durum, "genç yetişkin" olarak adlandırabileceğimiz yaş aralığındaki nüfusun yoğunlukla

Şehit Murat Demir Mahallesi'nde yaşadığını göstermektedir. Orhangazi ve Şehit Murat Demir Mahalleleri ve Düzce ili yaş verileri Şekil 4.13'te gösterilmiştir.



Şekil 4.13 Mahallelerin ve Düzce ili verilerinin yaş %'leri karışılaştırması (Endeksa verileri ile hazırlanmıştır, Ağustos, 2025)

Orhangazi Mahallesi, Şehit Murat Demir Mahallesi ve Düzce ili genel verileri karşılaştırıldığında, Düzce'nin ortalama konut satılık brüt alanı 120 m² iken, bu değer Orhangazi ve Şehit Murat Demir Mahallelerinde oldukça düşüktür: Orhangazi'de 59 m², Şehit Murat Demir'de 64 m². Satılık konut verilerindeki kırılmalar ile birlikte değerlendirildiğinde, her iki mahallede yoğunlukla 1+1 konutların inşa edildiği söylenebilir. Düzce ili genelinde %42'lik bir oran ile 3+1 konutlar çoğunlukta iken, Orhangazi ve Şehit Murat Demir Mahalleleri Düzce genelinden farklı bir yapılaşma özelliği göstermektedir. Demografik veriler, yaş aralıkları ve konut verileri birlikte değerlendirildiğinde, Orhangazi ve Şehit Murat Demir Mahalleleri'nin Düzce ortalamasından farklı bir yapıya sahip oldukları açıkça görülmektedir.

Orhangazi Mahallesi, genç nüfus çoğunluğuna sahip, eğitim düzeyi ağırlıklı olarak ilk-orta-lise olan ve bekar bir nüfusa (üniversite öğrencileri olarak

değerlendirilebilir) ev sahipliği yapmaktadır. Bu mahallede yaşayanlar, ortalama (satılık- kiralık ortalaması) 60 m² büyüklüğünde 1+1 konutlarda oturmaktadırlar.

Şehit Murat Demir Mahallesi ise, Orhangazi'ye göre orta yaş grubunun daha yoğun olduğu, yine Orhangazi'ye benzer şekilde yüksek bekar oranına sahip, ancak farklı olarak üniversite ve üzeri eğitim seviyesine sahip bireylerin daha yoğunlukta olduğu bir mahalledir. Bu mahalledeki konut büyüklükleri ortalama 65 m² olup, çoğunlukla 1+1 dairelerin tercih edildiği görülmektedir. Genel olarak değerlendirildiğinde, Şehit Murat Demir Mahallesi'nin "genç yetişkinlerin" daha çoğunlukta olduğu bir demografik yapıya sahip olduğu söylenebilir. Orhangazi ve Şehit Murat Demir Mahalleleri ile Düzce ili konut verileri Tablo 4.2'de gösterilmiştir.

Tablo 4.2 Mahallelerin ve Düzce ili konut verileri karşılaştırması
(Endeksa verileri kullanılarak hazırlanmıştır)

	ORHANGAZİ MAHALLESİ	**ŞEHİT MURAT DEMİR MAHALLESİ**	**DÜZCE İLİ**
SATILIK ORTALAMA BRÜT ALAN	59 m²	64 m²	120 m²
SATILIK BİRİM FİYAT	23713	22310	24791
KİRALIK ORTALAMA BRÜT ALAN	61 m²	65 m²	100 m²
KİRALIK BİRİM FİYAT	175	165	131
SATILIK KONUT KIRILMALARI	1+1 56 m² %70 (373adet) 2+1 80 m² %27 (144 adet) 3+1128m² %3 (17 adet)	1+1 58 m² %62 (254 adet) 2+1 90 m² %29 (118adet) 3+1 142m² %9 (37 adet)	1+1 57 m² %16 (1007 adet) 2+1 96 m² %27 (1700 adet) 3+1 134m² %42 (2642 adet)
GERİ DÖNÜŞ SÜRESİ	11 YIL	11 YIL	16 YIL

Veriler göz önüne alındığında, Orhangazi ve Şehit Murat Demir Mahalleleri'nin öğrencilere yönelik inşa edilen konutlara sahip olduğu, ancak bu konutlarda sadece 20-24 yaş aralığındaki (üniversite öğrencileri için genel yaş aralığı) bireylerin değil, aynı zamanda 25-29 ve 30-34 yaş aralığındaki bireylerin de yaşadığı görülmektedir. Özellikle Şehit Murat Demir Mahallesi'nin, "genç yetişkinler" tarafından daha çok tercih edildiği sonucuna varılabilir. Aynı zamanda üniversiteye yakın olan konutlarda (Orhangazi Mahallesi'nde) öğrencilerin yoğun olarak yaşaması, görece daha uzak konumdaki konutlarda (Şehit Murat Demir Mahallesi'nde) genç yetişkinlerin yaşaması konut tercih kriterlerinde üniversiteye yakınlık, toplu taşıma, kafeler caddesi ile etkileşim gibi kriterleri desteklerken sosyal yapının mekansal yerleşim tercihlerini de yansıtmaktadır.

4.1.4 Uluslararası Standartlar ve Yerel Gerçeklik: Orhangazi ve Şehit Murat Demir Mahallelerindeki Öğrenci Konutlarını AYÖK Kapsamında Okumak

İncelenen uluslararası örnekler, küresel öğrenci konaklama sektörünün, geleneksel yurt modelinden ayrılarak daha esnek, karma kullanımlı ve topluluk odaklı bir yapıya doğru evrildiğini ortaya koymaktadır. Öğrenci olmayanları da barındırmaya yönelik bu stratejik adaptasyon, sektörün temel sorunlarından biri olan akademik takvime bağımlılığı ve buna bağlı olarak yaz aylarında yaşanan düşük doluluk riskini azaltmayı hedeflemektedir. Bu yönelim, yatırımcılar için yıl boyunca finansal sürdürülebilirlik sağlarken, aynı zamanda kentlerdeki farklı konaklama ihtiyaçlarına yenilikçi çözümler sunmaktadır. Sonuç olarak Amaca Yönelik Öğrenci Konaklamaları (AYÖK), yalnızca bir barınma türü olmaktan çıkarak sosyal etkileşimi, esnekliği ve hizmet odaklı yaşam tarzını merkeze alan dinamik bir gayrimenkul segmentine dönüşmektedir. Bu noktada belirleyici olan, binanın yalnızca öğrenciler tarafından yoğun kullanılması değil, geliştirme ve işletme süreçlerinin en başından itibaren bu hedef kitleye yönelik tasarlanmış olmasıdır. Bu tanımların bir araya getirilmesiyle, AYÖK'ün sadece fiziksel bir yapıdan ibaret olmadığı, aynı zamanda belirli bir kullanıcı grubunun (öğrenciler) akademik, sosyal ve kişisel ihtiyaçlarını karşılamak üzere bilinçli olarak yaratılmış bir hizmet-konut hibriti olduğu sonucuna varılır.

Türkiye'de ise öğrenci konaklaması temel olarak üç kategoride toplanmaktadır: Kredi ve Yurtlar Kurumu (KYK) ve özel yurtlar, birden fazla öğrencinin bir arada

yaşadığı geleneksel kiralık evler ve bu araştırmanın da konusunu oluşturan, doğrudan öğrenciler hedeflenerek inşa edilmiş konut projeleri. Ülkemizde, uluslararası örneklerde olduğu gibi bu alana özgü resmi bir konut sınıflandırma veya lisanslama sistemi bulunmamaktadır. Buna ek olarak, AYÖK kavramı yerel literatürde henüz kapsamlı bir şekilde araştırılmamış ve Türkiye'deki karşılığı üzerine bir tartışma yürütülmemiştir. Bu bağlamda, mevcut bir sınıflandırma olmadığından, araştırma kapsamında AYÖK olarak nitelendirilecek yapıları belirlemek için aşağıdaki kriterler temel alınarak bir yöntem geliştirilmiştir:

Baskın Konut Tipi: Türkiye'deki imar yönetmeliklerinin stüdyo (1+0) daire üretimini uzun bir süre kısıtlamış olması nedeniyle, projelerdeki baskın konut tipinin 1+1 daireler olması öncelikli bir kriter olarak belirlenmiştir.

Kat Yükseklikleri: Uluslararası AYÖK (Amaca Yönelik İnşa Edilmiş Öğrenci Konutu) örneklerinde sıkça görülen yüksek katlı bloklar, önceki bölümlerde ele alınan ‘dikey öğrenci yerleşimleşmesi’ (vertical studentification) kavramıyla doğrudan ilişkilidir. Nitekim bu iki mahalledeki mevcut yapıların kat yükseklikleri, Düzce kent ortalamasının belirgin şekilde üzerindedir. Bu yüksek yapılaşmanın temel nedenlerinden biri, bölgeye belirli bir dönem için tanınan özel imar haklarıdır ve üniversitenin varlığıyla doğrudan ilişkilidir.

Pazarlama ve Hedef Kitle: Konutların pazarlama materyallerinde ve ilanlarında "öğrencilere yönelik", "öğrenci odaklı" gibi projenin inşa amacını açıkça belirten ifadelerin yer alması.

Donanım: Uluslararası standartlara paralel olarak konutların eşyalı olması tercih edilmekle birlikte, yerel pazardaki çeşitlilik göz önünde bulundurularak eşyasız birimler de kapsama dahil edilmiştir.

Tasarım ve Güvenlik: Yapıların modern bir mimari tasarıma sahip olması ve özellikle öğrenciler için güvenlik hizmetlerinin ön planda tutulması.

Konum: Üniversite kampüslerine yürüme mesafesinde veya kolay ulaşım aksları üzerinde yer alması.

Ek Hizmet ve Olanaklar (İkincil Kriterler): Faturaların kiraya dahil edilmesi ve ortak sosyal alanların (etüt odası, spor salonu, hobi alanları vb.) varlığı, uluslararası AYÖK modelleriyle tam uyumu gösteren önemli unsurlar olmakla birlikte,

Türkiye'deki mevcut piyasa koşullarında henüz yaygınlaşmadığı için ikincil veya tamamlayıcı kriterler olarak değerlendirilmiştir.

Araştırma sahasında, bu kriterleri karşılayan konutlar AYÖK olarak kabul edilmiştir. Sahadaki konutların önemli benzerlikler göstermesi, bu projelerin Düzce özelindeki AYÖK örnekleri olarak değerlendirilmesini sağlamıştır.

Çalışma sahasındaki örnek yapılar;

Ramura Tower: Kuveytli bir şirketin yatırımıyla 2021 yılında tamamlanan proje, 13 katlı bir yapıdan oluşmaktadır. Proje kapsamında, her biri 55 m² büyüklüğünde 100 adet eşyalı 1+1 daire/ofis ve 3 adet dükkân bulunmaktadır. Ramura Tower örnek görselleri Şekil 4.14'te gösterilmiştir.



Şekil 4.14 Ramura Tower Görselleri (URL30)

My City Deluxe: Proje 15 konut bloğunda toplam 308 daireden oluşmaktadır. Daireler; 276 adet 1+1, 16 adet 2+1 ve 16 adet 3+1 olmak üzere farklı tiplerde tasarlanmıştır. Konutların yanı sıra, cadde bloklarının altında 5 adet iş yeri ile 67 mağazalık bir iş bloğunu içeren bir Alışveriş ve Yaşam Merkezi de projeye dahildir.

Site sakinlerine özel olarak yüzme havuzu, spor alanları, kafeteryalar, açık otopark ve 7/24 güvenlik hizmeti gibi sosyal olanaklar sunulmaktadır. Projenin henüz inşaatı tamamlanmamış olan Alışveriş ve Yaşam Merkezi ise 8.220 m² kapalı alana sahip olacaktır. Bu merkezde 2 adet cep sineması, yeme-içme alanları, kapalı otopark ve mağazalar bulunacaktır. My City Deluxe projesi görselleri Şekil 4.15'te gösterilmiştir.

Website'de yer alan tanıtımı:

'My City Deluxe Düzce projesini hayata geçirerek, Düzce Üniversitesi'nin akademik personel ve öğrencilerinin barınma talepleri ile bölge insanının sosyo-kültürel ihtiyaçlarına da kalıcı bir çözüm getiriyoruz…' (URL31)

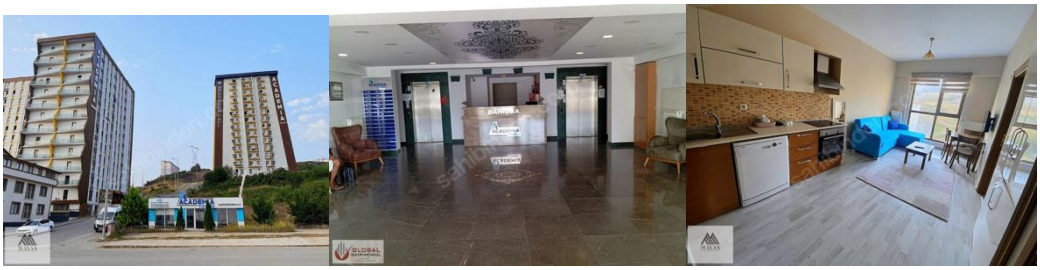


Şekil 4.15 My City Deluxe Görselleri (URL32, URL33)

Academia Tower 1-2: Konuralp'te, Düzce Üniversitesi Kampüsü'nün hemen yanında yer alan Academia Tower, 15 katlı bir yapıdır. Toplam 12.000 m² inşaat alanına sahip olan projenin ilk bloğunda, 1+1 ve 2+1 planında ve eşyalı 176 daire bulunmaktadır. Proje, daha sonra inşa edilen ikinci blok ile genişletilmiştir (URL34). Önceleri spor salonu ve kapalı havuzu ile reklamları mevcut. Fakat kullanıcılardan edinilen bilgiye göre mevcutta kullanımda değil. Projenin mimarlık ofisi sitesinde şu şekilde ifade ediyor:

'Düzce'nin en elit projesi Academia Tower akademisyenler, öğrenciler ve kaliteli yaşam isteyenler için yükseliyor…' (URL35)

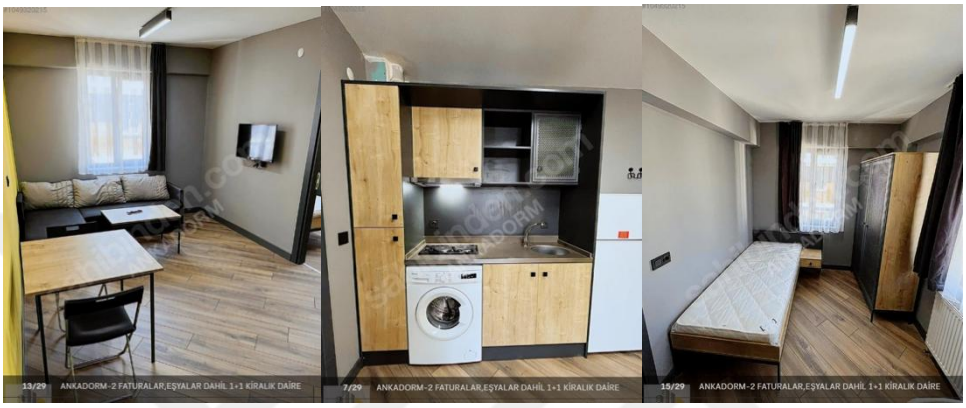
Örnek daire ilanı: Tower-1 bloğunda, eşyalı kiralık daire seçenekleri mevcuttur. Projedeki 1+1 daireler brüt 65 m², net 55 m² kullanım alanına sahip olup kira bedeli 8.000 TL'dir. 2+1 dairelerin kira bedeli ise 12.000 TL olarak belirlenmiştir. Academia Tower 1 ve 2 örnek görselleri Şekil 4.16'da gösterilmiştir.



Şekil 4.16 Tower 1 ve 2 görseli, Tower 2 girişi ve örnek daire (URL36, URL37)

Ankadorm 2: Ankadorm Üniversite Öğrenci Evi, tek, çift, üç ve dört kişilik tam donanımlı dairelerde 384 öğrenciye konaklama imkanı sunmakta ve konaklama ücretine faturalar ile temizlik hizmetleri dahil olmak üzere zengin sosyal ve sportif olanaklar sağlamaktadır. Kız ve erkek öğrenciler için ayrı bloklarda yer alan bu modern yaşam alanı, hem bireysel hem de ortak kullanıma yönelik çeşitli iç ve dış mekan olanakları ile eksiksiz bir yurt deneyimi sunmaktadır. Ankadorm 2 projesinde ise tüm daireler 1+1 tipinde olup, hem öğrencilerin hem de çalışanlar

için tasarlanmıştır. Televizyon haricinde tüm temel eşyalarla donatılmış olan dairelerimizde, konaklama bedeline elektrik, su ve doğalgaz faturaları dahildir. Güvenlik için 7/24 kameralı izleme ve kartlı geçiş sistemi sunulurken, teknik bakım ve onarım gibi hizmetler de dahildir. İsteğe bağlı olarak internet ve temizlik hizmetleri sunulmaktadır. Örnek daire brüt 56m2, net 42 m2 büyüklükte 1+1 planlıdır. Anadorm 2 örnek daire görselleri Şekil 4.17'de gösterilmiştir. Ankadorm 1, 2 ve 3 projeleri görselleri hava fotoğrafı Şekil 4.18'de gösterilmiştir.



Şekil 4.17 Ankadorm 2 örnek daire görselleri (URL38)

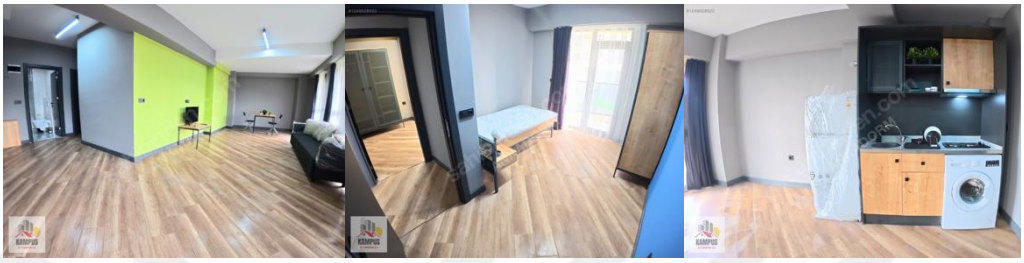


Şekil 4.18 Ankadorm blokları hava fotoğrafı (URL38)

Ankadorm 3: Projede yer alan tüm daireler 1+1 tipinde olup, hem öğrencilerin hem de çalışanlar için tasarlanmıştır. Televizyon haricinde tüm temel eşyalarla donatılmış olan dairelerimizde, konaklama bedeline elektrik, su ve doğalgaz faturaları dahildir. Güvenlik için 7/24 kameralı izleme ve kartlı geçiş sistemi sunulurken, teknik bakım ve onarım gibi hizmetler de dahildir. İsteğe bağlı olarak

internet ve temizlik hizmetleri sunulmaktadır. Örnek daire brüt 56m2, net 42 m2 büyüklükte 1+1 planlıdır. Örnek daire brüt 92 m2, net 76 m2 büyüklükte, 2+1 planlıdır. Ankadorm 3 örnek daire görselleri Şekil 4.19'da gösterilmiştir.

'ANKADORM-3 | Aile ve Çalışanlar İçin Konforlu Yaşam Alanı! Düzce Konuralp'in En Nezih ve Güvenilir Lokasyonu! Sadece Aile ve Çalışanlara Uygun, Öğrenci Kabul Edilmemektedir.'



Şekil 4.19 Ankadorm 3 örnek daire (URL39)

4.2 Araştırma Sahası - Düzce Orhangazi Mahallesi ve Şehit Murat Demir Mahallesi

Konuralp'in dönüşüm hikayesi, Türkiye'nin üniversite kentlerindeki hızlı ve çok boyutlu kentleşme sürecinin örneklerinden birini oluşturuyor. Bir zamanlar fındık ağaçlarının olduğu, inek otlatılan ve köy yeri olarak bilinen bu bölge, üniversitenin gelişiyle birlikte gözle görülür bir değişim geçirdi. Konuralp bölgesinin geçirdiği dönüşüm, üniversite kuruluşunun yerel mekânsal dinamikler üzerindeki katalizör etkisini gösteren bir örnektir. Bu dönüşüm, sadece fiziksel yapılaşmanın ötesinde, sosyal, ekonomik ve demografik boyutta çeşitli değişimleri beraberinde getirmiştir. Yapılan mülakatlar (araştırma kapsamında 10 AYÖK'de yaşayan öğrenci olmayan sakinle, 6 AYÖK'de yaşayan öğrenciyle ve 6 yerel sakin ile derinlemesine mülakatlar gerçekleştirilmiştir) ve incelenen ikincil veriler, bu dönüşümün üç ana boyutta öne çıktığını göstermektedir: Kırsal Kimliğin Dönüşümü, Plansız ve Dikey Yapılaşma ve Sosyal Dokudaki Değişim.

4.2.1 Kırsal Kimliğin Dönüşümü

Konuralp'in ilk aşama dönüşümü, Yörükler adında bir köyden kentsel bir alana evrilmesidir. Bu süreci bir mahalle muhtarı, "Çünkü daha öncesinde burası köydü... üniversite geldikten sonra büyüdükçe mahalle olmaya başladı" (Gamze) sözleriyle özetlemektedir. Bu ifade, üniversitenin yalnızca bir eğitim kurumu olmanın

ötesinde, mekânı yeniden organize eden bir aktör işlevi gördüğünü doğrulamaktadır. Nitekim üniversite öncesi dönemin katılımcılar tarafından "tamamen boş arsa" (Gamze) olarak tanımlanması, bölgede mevcut bir dokunun dönüşmesinden ziyade, sıfırdan bir kentleşme yaşandığını göstermektedir.

Katılımcı ifadelerine göre Atlı Kapı Sitesi gibi öncü projelerle başlayan inşaat faaliyetleri, bir katılımcının "mısır patlağı gibi tek tek başladı" (Fırat) benzetmesiyle ifade ettiği şekilde hızla yaygınlaşmıştır. Bu süreçte konut tipolojisi de öğrenci talebine göre şekillenmiş; başlangıçta karma büyüklükte olan daireler, zamanla piyasanın baskın karakteri haline gelen 1+1 stüdyo dairelere dönüşmüştür. Müteahhitlerin artan talebi karşılamak ve daire sayılarını maksimize etmek için metrekareyi küçültme stratejisi izlediği ve konutların öğrencilere yönelik inşa edildiği anlaşılmaktadır.

Bölgedeki öğrencileştirme sürecinin yeni inşa edilen binalar aracılığıyla olması literatürde ‘new-built-studentification’ kavramıyla ilişkikendirilebilir. Sage, Smith ve Hubbard (2013) AYÖK’lerin öğrencileştirmenin yerel topluluklar üzerindeki olumsuz etkilerini hafifleteceği düşüncelerine karşın; yerelle çatışmalar ve yerinden edilme gibi olumsuz sonuçlara neden olabileceği savunmaktadır. Bu nedenle öğrencileştirmeye çözüm olarak görülen AYÖK’lerin aslında başka bir öğrencileştirme sürecine neden olduğunu belirtmek için kullanmışlardır.

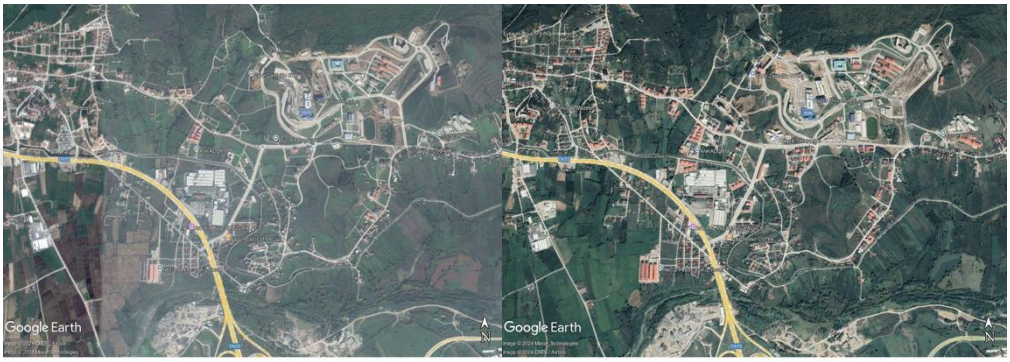
Katılımcıların ifadeleri, dönüşümün 2006'da üniversitenin kuruluşuyla başlasa da asıl ivmelenmenin son 5-10 yıl içinde yaşandığını ortaya koymaktadır. Bir katılımcının, "10 yılda bile değil. 8 yılda hızlı değiştik" (Pınar) sözleri bu sürecin yoğunluğunu vurgularken; bir başkası da "2006'dan uzun bir yıl zaten buralarda çok bir yapılaşma olmadı. Yavaş yavaş başladı" (Deniz) diyerek gelişimin belirli bir gecikmeyle ivme kazandığını belirtmektedir. Bu durum, bir diğer katılımcının şu sözleriyle desteklenmektedir:

"Konuralp okul bölgesi seçildikten sonra çok hızlı bir şekilde gelişim gösterdi... Bizim şehrimizde bu altı yedi senede oldu. Yeni caddeler açıldı, yeni binalar yapıldı... Çok fazla yatırımcı çektik Konuralp bölgesine." (Can)

Uydu görüntüleri Düzce Üniversitesi çevresi yapılaşmanın yıllar içerisindeki gelişimini net bir şekilde göstermektedir. Bölgenin yıllara ait değişimi Şekil 4.20’de gösterilmiştir.



2005 2009



2015 2019



2023

Şekil 4.20 Düzce Üniversitesi çevresi 2005, 2009, 2015, 2019 ve 2023 yılları uydu görüntüleri (Google Earth)

Bu hızlı dönüşümün ardındaki temel ekonomik dinamikler, konut piyasası ve ticari işletmelerdeki gelişimle açıklanabilir. Benzer olarak Tuncer ve İslam (2017) Bosna-Hersek Mahallesi dönüşümünü için konut stoğunda gerçekleşen ekonomik ve yapısal dönüşümler olduğunu belirtmişlerdir.

Konut piyasasındaki önde gelen aktörler ise dışarıdan gelen yatırımcılar ve yerli toprak sahipleri olarak iki grupta toplanmaktadır. Düzce'deki konut fiyatlarının büyükşehirlere kıyasla daha ekonomik olması ve öğrenci kiraları sayesinde yatırımın daha kısa sürede geri dönmesi, bölgeyi cazip kılmaktadır. Bir yatırımcı, bu durumu piyasanın "borsa gibi" işlediğini, fiyatların ulusal trendlere anında tepki verdiğini ve özellikle büyükşehirlerden yatırımcı çektiğini belirtmektedir (Can). Katılımcı, coğrafi konumu ve uygun fiyatları nedeniyle bölgenin, birikimini değerlendirmek isteyen çok sayıda yatırımcının ilgisini çektiğini ve bölgedeki mülk sahiplerinin %75'ini "yabancı" yani bölge dışından gelen yatırımcıların oluşturduğunu ifade etmektedir.

Konuralp'teki dışarıdan (ulusal ve uluslararası) yatırımcı profili, öğrenci konutlarına yönelik akademik literatürdeki sınıflandırmalarla da örtüşmektedir. Leyshon ve French (2009), yerel yatırımcıların genellikle mevcut konutları dönüştürmeyi tercih ettiğini, yeni inşa edilen ve amaca yönelik öğrenci konaklamalarının (AYÖK) ise daha çok uzaktan yatırım yapan kişi veya kurumların (at-a-distance investors) ilgisini çektiğini belirtir. Destekler nitelikteki bulgular, AYÖK'lerin ekonomik elverişliliği açısından Düzce'deki fiyatların, İstanbul gibi büyükşehirlerdeki yüksek fiyatlara ve düşük getiri oranlarına bir alternatif oluşturduğunu göstermektedir. Bu durum bölgedeki AYÖK'lerin yatırım aracı olarak görüldüğüne örnektir. Bir AYÖK geliştiricisi (Deniz), bu şehirlerarası rant farkından nasıl yararlanıldığını şu sözlerle açıklamaktadır:

"Bizim burada müşterilerimiz genel olarak şehir dışındandır. İstanbul'da bir tane alıp kiraya vereceği rakamla, buraya kiraya veriyor, buradan iki katı fiyat alıyor."

Bu ifade, yatırımcıların büyükşehirlerdeki tek bir konutun sermayesiyle Düzce'de daha fazla mülk edinebildiğini ve/veya toplamda daha yüksek bir kira getirisi (rant) elde edebildiğini göstermektedir. Konut sahipliliğine ek olarak kiracılık açısından da bölgedeki konut fiyatlarının Düzce merkeze göre daha uygun olması da tercihlerdeki ekonomik sebeplerden biridir.

Piyasadaki bir diğer önemli aktör grubu ise yerli toprak sahipleridir. Bölgedeki araziler imar uygulamaları sonrası çoğunlukla kat karşılığı anlaşmalarla müteahhitlere verilmiştir. Çok katlı ve küçük daireli yeni yapılar, toprak

sahiplerinin eline çok sayıda konut geçmesini sağlamış ve onları emlak piyasasında önemli aktörlere dönüştürmüştür. Ancak bazı katılımcılar, bu toprak sahiplerinin kendilerine düşen çok sayıda daireyi değerinin altında kiraya vermesinin, piyasada bir dengesizliğe yol açtığını belirtmektedir.

Konut piyasasındaki bu hareketliliğe paralel olarak, bölgedeki ticari hayat da doğrudan öğrencilerin talep ve ihtiyaçları doğrultusunda şekillenmiştir. Orhangazi ve Şehit Murat Demir Mahallelerini birbirinden ayıran ve halk arasında 'Kafeler Caddesi' olarak anılan Necmi Hoşver Caddesi, bölgedeki bu dönüşümün en belirgin göstergelerinden biridir. Cadde, Düzce Üniversitesi'nin gelişimine paralel olarak açılmıştır. D-655 Karayolu'ndan (Düzce-Akçakoca yolu) başlayıp üniversite kampüsüne doğru hafif bir yokuşla uzanan bu yolun sonunda Düzce Teknopark ve Düzce Üniversitesi Araştırma Hastanesi'nin bulunduğu kavşak yer alır. Kafeler caddesi fotoğrafları Şekil 4.21 ve Şekil 4.22'de gösterilmiştir.



Şekil 4.21 Kafeler Caddesi fotoğrafı (aşağı tarafa bakış)



Şekil 4.22 Kafeler Caddesi fotoğrafı (üniversiteye doğru bakış)

2013 yılı hava fotoğraflarında yolun yeni açılma aşamasında olduğu görülürken, 2014 yılı görüntülerinde ise aktif olarak kullanıldığı tespit edilmektedir. Bu durum, bölgedeki yapılaşmanın son on yılda ivmelendiği tezini desteklemektedir. Takip eden yıllarda yaşanan hızlı yapılaşmayla birlikte caddenin her iki tarafında binalar inşa edilmiştir. Başlangıçta yalnızca üniversite hastanesine ulaşım sağlayan bir ambulans yolu olarak planlanmışken, zamanla yeni inşa edilen binaların zemin katlarında açılan ticari işletmelerle bugünkü kimliğine kavuşmuştur. Yoğunlukla kafe ve fast-food restoranlarından oluşan bu işletmeler, caddenin 'Kafeler Caddesi' olarak anılmasına neden olmuştur.

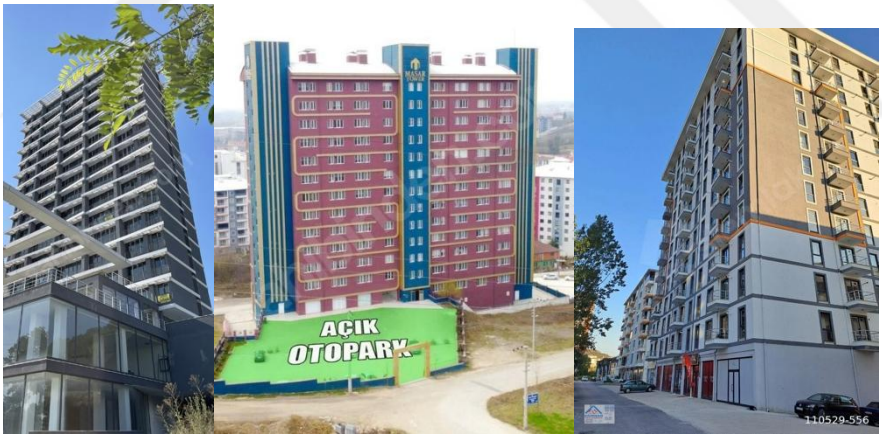
Katılımcılar bu ticari canlanmayı genellikle olumlu karşılasa da bölgedeki sosyal aktivite mekanlarının kafelerle sınırlı kalmasını bir eksiklik olarak dile getirmektedir.

4.2.2 Plansız ve Dikey Yapılaşma

Çalışma kapsamında Konuralp bölgesindeki yeni ve öğrenci talebine yönelik bu konutlar, 'Amaca Yönelik İnşa Edilmiş Öğrenci Konutları' (Purpose-Built Student Accommodation - PBSA) olarak kavramsallaştırılmıştır. Ancak Konuralp'teki bu AYÖK'ler, uluslararası örneklerden önemli ölçüde farklılaşmaktadır. Literatürde AYÖK'ler; sinema salonları, spor salonları gibi zengin sosyal donatılara sahip, öğrencilere bir yaşam tarzı sunan büyük ölçekli yapılar olarak tanımlanırken (Reynolds, 2024), Konuralp'teki yapılaşmayı Düzce'nin genel karakteristiğinden

ayıran temel özellik, lüks donatılar değil, yüksek yoğunluk ve dikey büyümedir. 1999'da gerçekleşen 17 Ağustos ve 12 Kasım depremleri sonrası 2001 dönemi imar planı ile Düzce'de yapı yükseklikleri 3 kat ile sınırlandırılmış, az sayıda yapıya 4 ve 5 kat izni verilmiştir. İlerleyen süreçte 4 kata verilen izinler imar planları doğrultusunda artmıştır. Üniversite bölgesinde ise 7, 10, 12 hatta 14 katlı yapılar bulunmaktadır. Deprem sonrası yapılan zemin araştırmaları Konuralp bölgesi için merkeze göre daha yüksek yapılara uygun görülse de il geneli yapı karakteristiği oldukça farklıdır.

Bu durum, dönemin yerel yönetimi tarafından kısa bir dönem için verilen imar izinlerinin bir sonucu olarak görülmektedir.Bir öğrencinin ifadesiyle, "o fırsatı yakalamışlar müteahhitler hemen yaptırmışlar yüksek binaların hepsi o zaman yapılmış" (Lale). Bir inşaat firması sahibinin, dönemin belediye başkanının vizyonunu "bu bölge için Düzce'nin Manhattan[1]'ı olacak diyordu" (Giray) sözleriyle hatırlaması, bölgede hedeflenen ve ortaya çıkan yüksek katlı ve yoğun kentsel dokuyu özetlemektedir. Yüksek yapı örnekleri Şekil 4.23'te gösterilmiştir.



Fındıkkule, 14 kat Masar Tower, 13 kat Zirve Tower, 12 kat

Şekil 4.23 Örnek yüksek katlı yapılar. Fındıkkule (URL40), Masar Tower (URL41) ve Zirve Tower (URL42)

4.2.3 Sosyal Dokunun Dönüşümü

Üniversitenin gelişiyle Konuralp'teki gelişimin en büyük etkeni sürecin aktörleridir. Bu sürecin somut göstergesi ise bölgenin demografik yapısındaki değişimdir.

[1] Newyork'un en kalabalık şehri Manhattan'da çok sayıda yüksek katlı binaların çoğalmasını tarif eden 'Manhattanization' kavramı (URL43) her iki mahalledeki yüksek katlı AYÖK'ler için de yükseklik ve yoğunluk açısından benzerdir.

Orhangazi Mahallesi muhtarı, bu dönüşümü seçmen kayıtları üzerinden verilerle ortaya koymaktadır:

"Geçen seçimde... 900 seçmenimiz vardı. Bu 900 seçmenin 500'ü yerlisiydi, işte 400'ü memur ve öğrenciydi... Bu 5 yılda 1900 oldu. 500'ü yerli, bu sefer 1400 bir yabancı oldu" (Gamze).

Bu veriler, beş yıl gibi kısa bir sürede yerli nüfus sabit kalırken, bölgeye dışarıdan gelen nüfusun %350 oranında arttığını göstermektedir. Bir katılımcının bölgeyi "Küçük İstanbul olmaya başladı" (Can) şeklinde tanımlaması da bu yeni kozmopolit yapıyı ve yerel kimliğin dönüşümünü özetlemektedir.

Üniversitenin gelişiyle Orhangazi ve Şehit Murat Demir Mahallelerinde yaşanan dönüşüm, fiziksel mekânın ötesine geçerek bölgenin sosyal dokusunu da değiştirmiştir. Bu süreç, kırsal ve geleneksel bir toplum yapısından, kentsel yaşamın getirdiği yeni ilişki biçimlerine geçişle karakterize edilebilir. Bir katılımcının, "sokağa çıktığında sürekli herkesi tanıdığın, selamlaştığın... insanlar varken günümüzde artık bunu yaşamak çok zor" (Can) ifadesi, tanışıklığa dayalı topluluk hayatından kentsel anonimliğe geçişin somut örneğini oluşturmaktadır. Ancak bu geçiş sorunsuz olmamış, özellikle başlangıçta yerel halk tarafından bir dirençle karşılanmıştır. Bir başka katılımcı, o dönemi "Ahlak kalmadı. İmza toplamışlar üniversite gelmesin diye... ahlak bozulur diye" (Oktay) sözleriyle anlatarak, modern yaşam tarzlarının geleneksel değerler sistemiyle karşılaşmasının yarattığı ilk çatışmayı göstermektedir. Bu durum, bölgenin genel yapısı içinde, farklı yaşam pratiklerine karşı duyulan endişelerin bir yansıması olarak okunabilir.

Sosyal yapıdaki bu değişim, mekânsal ayrışma ve özgün demografik yapılarla kendini göstermektedir. Farklı grupların (yerel ve dışarıdan gelenler ikilemi) gündelik yaşam pratikleri, bir katılımcının "İki tane ayrı merkez var. Birinde dayılarımız kahvede okey oynuyor... Bir diğer tarafta da işte çocuklar gidiyor kahvesini içiyor... PlayStation oynuyor" (Can) sözleriyle betimlediği gibi, mekânsal olarak birbirinden ayrışmıştır. Bu durum, Munro, Trok ve Livingston'un (2009) öğrencilerin nüfusun geri kalanından belirgin ayrışması olarak tanımladığı "paralel hayatlar" kavramı, araştırma sahasındaki farklı grupların aynı mahalleleri birbirleriyle etkileşime girmeden kullandığı bir sosyal coğrafyaya işaret etmektedir.

Bulgular sahadaki öğrenci konutlarında, Amaca Yönelik Öğrenci Konaklamaları (AYÖK), yalnızca öğrencilerin değil, öğrenci olmayan grupların da yaşadığı göstermiştir. Öğrenci-genç yetişkin birlikte yaşamı AYÖK'lerin hibrit mekanlara dönüşmesinin göstergelerinden biridir. Katılımcıların özellikle "doktoru, memuru... birçok sağlık çalışanlarımız buralarda kiracı" (Gamze) diyerek dikkat çektiği bu durum, AYÖK'lerin karma bir yaşam alanı niteliği kazandığını desteklemektedir. Öğrencilerin yanı sıra en yaygın kullanıcı grubunu, bölgede çalışan genç profesyoneller ve bekâr beyaz yakalılar oluşturmaktadır. Bu durum, AYÖK'lerin yalnızca bir barınma türü olmaktan çıkarak, farklı yaşam evrelerindeki bireylerin bir arada yaşadığı bir sosyal alana dönüştüğünü ortaya koymaktadır.Sonuç olarak, Konuralp'in sosyal dönüşümü; anonimleşme, başlangıçtaki toplumsal direnç, mekânsal ayrışma ve öğrenci harici genç profesyonellerle yaşam gibi çok katmanlı süreçlerle karakterize edilebilir. Bu bulgular, Konuralp'i Türkiye'deki öğrencileştirme süreçlerini anlamak için bir örnek haline getirmektedir. Nitekim bu çalışma, Türkiye'de farklı üniversite kentlerinde benzer süreçleri inceleyen ve giderek büyüyen bir literatüre eklemektedir.

Bu çalışmada, elde edilen nitel verilerin analizi için Tematik Analiz Yöntemi'nden yararlanılmıştır. Daha spesifik olarak, Braun ve Clarke (2012) tarafından geliştirilen ve Byrne (2022) tarafından yorumlayıcı ve esnek bir yaklaşım olarak tarif edilen Refleksif Tematik Analiz (Reflexive Thematic Analysis - RTA) [1]yaklaşımı örnek alınmıştır. Nitel veri analiz yöntemlerinden biri olan Refleksif Tematik Analiz'de araştırmacı aktif olarak rol almaktadır. Araştırmacı kendi bakış açısı ve deneyimleriyle verilerden temalar oluşturur, bu süreci sorgular ve şeffaf bir şekilde aktarır.

[1] Nitel araştırma metodolojisi alanında, tematik analiz (TA) uzun yıllar boyunca psikoloji ve diğer sosyal bilimlerde yaygın olarak kullanılmasına rağmen, teorik ve pratik çerçevesi belirsiz kalmış bir yöntemdi (Braun ve Clarke, 2006). Braun ve Clark 2006'da yazdıkları *Qualitative Research in Psychology* dergisinde yayımladıkları "Using Thematic Analysis in Psychology" başlıklı makale tematik analizi daha bilinçli ve titiz bir şekilde yürütmek isteyenler için net kılavuzlar sunma amacı taşımaktaydı. 2012 yılında Amerikan Psikoloji Derneği (APA) tarafından yayımlanan *APA Handbook of Research Methods in Psychology, Vol. 2: Research Designs* adlı eserde "Thematic Analysis" başlıklı kaleme aldıkları bölümde yöntemin pratik uygulamasını somutlaştırmak için detaylı bir örnek çalışma sundular. Bu örnek, özellikle yöntemin teorik esnekliğinin nasıl işlediğini göstermesi açısından kritikti. Analizin, hem tümevarımsal (veriden yola çıkarak kodlama) hem de tümdengelimsel (mevcut teorik yapılarla veriyi yorumlama) yaklaşımların bir kombinasyonu olabileceğini gösterdiler (Braun ve Clarke, 2012). "Refleksif" terimi, araştırmacının analitik süreçteki merkezi, aktif ve yorumlayıcı rolünü ön plana çıkarmak için kasıtlı olarak seçilmiştir.

Bu doğrultuda Düzce'de doğmuş, büyümüş ve halen yaşayan bir birey olarak gelişimini gözlemlediğim, çevremdeki bireylerin deneyimlerine hakimiyetim ve üniversite bölgesinde sosyalleşmem araştırmama katkı sağlamaktadır.

Bu yaklaşım çerçevesinde, Konuralp'teki sosyal doku dönüşümünün farklı toplumsal gruplar tarafından nasıl deneyimlendiğini ve yorumlandığını ortaya koymak amacıyla, veriler iki temel perspektiften analiz edilmiştir:

- AYÖK'lerde Yaşayan Öğrenci Olmayan Sakinler
- AYÖK'lerde Yaşayan Öğrenciler

Ayrıca çalışmanın verilerini zenginleştirmek amacıyla altı yerel sakin ile yüz yüze görüşmeler yapılmıştır. Bu görüşmelerden elde edilen nitel veriler, tartışma bölümünde detaylı olarak ele alınmıştır.

5
BULGULAR

Bu çalışmada, Şehit Murat Demir ve Orhangazi mahallelerinde yer alan Amaca Yönelik Öğrenci Konaklamalarında (AYÖK) ikamet eden öğrenci olmayan sakinlerin profillerini ve tercih nedenlerini ortaya çıkarmak için derinlemesine mülakatlar yapılmıştır. Araştırmanın metodolojisi, konuyu iki farklı grubun perspektifinden analiz edecek şekilde tasarlanmıştır: AYÖK sakini öğrenciler ve AYÖK sakini genç yetişkin çalışanlar. Ayrıca mahallenin yerel halkı tartışma bölümünde detaylı ele alınacaktır. Bu yaklaşım, sadece araştırmanın hedef kitlesi olan genç yetişkinlerin deneyimlerini anlamakla kalmayıp, aynı zamanda bu durumun diğer gruplar tarafından nasıl yorumlandığını ve toplumsal ilişkileri nasıl şekillendirdiğini de çözümlemeyi olanaklı kılmaktadır.

5.1 Öğrenci Olmayan (Çalışan) Sakinler Gözünden AYÖK'ler

Bu bölüm, Amaca Yönelik Öğrenci Konaklamaları (AYÖK) Türkiye'deki uygulamalarını, bu konutlarda yaşayan öğrenci olmayanların gözünden anlamayı hedeflemektedir. Bu bölümde, Orhangazi ve Şehit Murat Demir Mahallelerindeki AYÖK'lerde yaşayan 10 öğrenci olmayan sakinle gerçekleştirilen derinlemesine mülakatlara dayanmaktadır. Araştırma kapsamında AYÖK'de yaşayan; yatırımcı, AYÖK geliştirici/yöneticisi, pragmatik genç girişimci, hibrit kimlikli (hem öğrencilik sürecinde hem de sonrasında konaklama deneyimi) profesyonel, Düzceli genç profesyoneller ve yerel AYÖK geliştirici grubu gibi farklı sosyo-ekonomik profillere sahip katılımcıların deneyimleri incelenmiştir. Veriler tematik analiz yöntemiyle, katılımcıların AYÖK tercih sebepleri ve yaşam pratiklerini ortaya koyan üç ana tema altında sunulmuştur: i.öğrencilikten Ötesi: AYÖK'lerde Yeni Demografik Eğilimler, ii. Beyaz Yakanın AYÖK keşfi: Genç Profesyonellerin

Sosyal ve Mekânsal Tercihleri ve iii. AYÖK'de Yaşayan Genç Profesyonellerin İkircikli Entegrasyonu ve Gelecek Stratejileri'dir.

Araştırmanın gizliliğini ve katılımcıların anonimliğini korumak amacıyla, mülakat yapılan kişilere burada takma adlar verilmiştir. Görüşülen kişiler;

Can: 26 yaşında, Düzce Üniversitesi öğrencisi olup ticaretle uğraşmaktadır. Düzce'de ailesinden ayrı yaşayan Can, emlak sektörüyle ve üniversite bölgesindeki otel yatırımıyla ilgilenmektedir. Ramura Tower'da 1+1 dairede ikamet etmektedir.

Deniz: Aslen Samsunlu olan Deniz, 20 yıldır Düzce'de yaşamaktadır. 30 yaşındaki Deniz, yapı denetimi uzmanı olup, AYÖK projeleri geliştirmekte ve yönetmektedir. My City'de 2+1 dairede oturmaktadır.

Emre: 29 yaşında, müteahhit ve yönetici olarak görev yapan Emre, 2019 yılından bu yana Düzce'de ikamet etmektedir. Bekar olan Emre, Suit 1071'de yaşamaktadır.

Fırat: 28 yaşında, Düzceli yerel bir toprak sahibidir. Ailesiyle birlikte Suit 1923'te 2+1 dairede yaşamaktadır. AYÖK yöneticiliği yapmaktadır.

Giray: 39 yaşında bir müteahhit ve geliştiricidir. İstanbul'dan Düzce'ye, üniversite bölgesindeki AYÖK yatırımları için gelmiştir ve Suit 1923'te ikamet etmektedir.

Hakan: 29 yaşında, Düzceli olan Hakan, Düzce'de çalışmakta ve 1+1 dairede yaşamaktadır.

İrem: 1998 doğumlu, 26 yaşında bir tıp doktorudur. Suit 1071'de 3. katta bulunan 1+1 dairesinde 2,5 yıldır yaşamaktadır; Konuralp'teki toplam ikamet süresi ise 5,5 yıldır. Lisans eğitiminin bir kısmından itibaren burada ikamet eden İrem, hem öğrencilik hem de çalışan kimlikleriyle AYÖK deneyimi edinmiştir.

Jale: 26 yaşında bir mühendis olan Jale, Orhangazi Mahallesi 554 Sokak'taki bir apartmanda yaşamaktadır. Aslen Düzceli olmasına rağmen, ailesi farklı bir şehre taşınınca üniversite bölgesinde yaşamayı tercih etmiştir ve 1+1 dairede ikamet etmektedir.

Koray: 22 yaşında, üniversiteyi bırakmış ve şu anda çalışan Koray, Cumayeri'nde yaşamaktadır. Daha önce Konuralp'te ikamet etmiş olan Koray, ailesinden ayrı yaşamak istediğinde kısa süreli (birkaç aylık) üniversite bölgesinde konaklamayı tercih etmektedir. Kendisinin 1+1 dairede yaşama deneyimi bulunmaktadır.

Enes: 30'lu yaşlarında. Tam zamanlı yaşadığı adres İstanbul ama Şehit Murat Demir Mahallesi'nde 3 etaplı konut projesi yönetiyor, sık sık burada konaklıyor. İnşa aşamasından itibaren süreçte yer alan Enes; öğrenci, öğrenci-genç profesyonel ve sadece genç profesyonel konseptli projeleri yönetiyor.

Katılımcılar AYÖK'lerde öğrenci olmayan sakinleri; dışarıdan gelen beyaz yakalılar (hastane çalışanları, akademisyenler, özel sektör çalışanları vb.), Düzceli olup işine daha yakın olduğu için bu bölgede konaklayanlar, Düzceli olup aileden ayrı yaşamak isteyen gençler ve bölgedeki konutları kötü amaçlarla kullanmak isteyen yerli azınlık olarak gruplandırmışlardır.

I. Öğrencilikten Ötesi: AYÖK'lerde Amaçlanan Yeni Demografik Eğilimler

Katılımcılar arasında bulunan AYÖK müteahhitleri ve emlak sektörü çalışanları, genç profesyonellerin tercih edilen kiracı profilleri olduğunu ifade etmişlerdir. Bunun sebepleri öğrencilere göre daha düzenli sosyal yaşamları, genç yetişkinlerin oturdukları binaların 'daha nezih' olduğu düşüncesi ve öğrencilerden kaynaklanabilecek bir sorun yaşamama imkanı olarak örneklenebilir. Aynı zamanda benzer yaş aralıkları, öğrencilerle paralellik gösteren esnek yaşam biçimleri ve yine öğrencilerin konaklama döngüsüyle benzerlik gösteren geçici yaşam pratikleri, genç yetişkinleri öğrencilere karşın öncelikli tercih haline getirmektedir.

Katılımcılar bölgedeki mülk sahiplerinin bir kısmının 'seçici' yaklaşımla kiralama yaptıklarını belirtmişlerdir. Bu seçicilik hem öğrencilere hem öğrenci olmayanlara uygulanmaktadır. Fakat öğrenci olmayanların seçiminde kötü amaçlı kullanabilecek kişi profillerinin elenmesi önemlidir. Bu filtreleme aidat/kira gibi ödemelerin yüksek tutulması, kişilerin sosyal yapısına göre elenmesi ve binalarda yönetim kararları ile yapılmaktadır.

Araştırma bulguları, AYÖK yöneticilerinin yüksek maliyeti (kira ve aidatlar), yalnızca bir gelir aracı olarak değil, aynı zamanda arzu edilmeyen sakinleri dışlayan ve sosyal homojenliği sağlayan bilinçli bir filtreleme mekanizması olarak kullandığını göstermektedir.

Bu stratejinin varlığı, bir AYÖK yöneticisi Deniz tarafından açıkça belirtilmektedir. Yönetici, yüksek aidat politikasını şu sözlerle ifade etmektedir: "Aidatımızı yüksek

tutuyoruz ki, hani aidat veremeyecek olan insan, burada problemi çıkartacak insan diye görüyoruz." Deniz

Bu ifade, mali bedelin nasıl bir sosyal ve kültürel dışlama aracına dönüştürüldüğünün de örneğidir. Amaç "problemli" olarak kodlanan ve düzeni bozacağı düşünülen kişilerin filtrelenmesidir. Beyaz yaka çalışanlara yönelik yüksek kiralı bölgeler ile öğrencilere yönelik düşük kiralı alanların bilinçli olarak ayrıştırılmaktadır. Bu filtreleme mekanizmasının sonuçları, bölgede yaşayan bir başka katılımcı Can'ın gözlemleriyle doğrulanmaktadır:

> "Kiraları da bir tık daha pahalı olduğu için genelde işi gücü olan insanlar tercih ediyor. Veya hali vakti çok yerinde olan öğrenci kardeşlerimiz tercih ediyor." Can

Can, bu durumun yarattığı sosyal kompozisyonu ise "polis memuru, öğretmen, doktor, akademisyen vs. gibi insanlar kalıyor" sözleriyle detaylandırmaktadır. Bir başka katılımcı Jale'nin gözlemlediği gibi, "Beyaz yakaya yönelik olan taraflarda kiralar daha yüksek. Öğrenci tarafı da... toplama eşyalar var, kirası daha uygun." Bu durum, aynı mahalle (bu durum Orhangazi ve Şehit Murat Demir Mahalellerinin ikisi için de geçerlidir) içinde farklı sermaye düzeylerine sahip gruplar için ayrı yaşam alanları ve standartlar yaratıldığını göstermektedir. Özellikle dikkat çekici olan husus, kira düzeylerinin mekânsal olarak farklılaştırılması ve bunun sosyal grupları ayrıştırma aracı olarak kullanılmasıdır.

Aynı zamanda genelde 1+1 ve minimum büyüklükte olan konutlar aile yaşamı için uygun ortam sağlamıyorken -bu durum doğal olarak aileleri dışlayabiliyor- bekar veya evli ama çocuksuz genç profesyoneller için alternatif konut seçeneği imkanı sunuyor. Bu filtreleme, yalnızca maliyet üzerinden değil, aynı zamanda mekânın fiziksel tasarımı üzerinden de işlemektedir.

AYÖK'lerde genç profesyonellerin yaşama pratikleri aynı zamanda öğrencilerle benzer yaşam kalıplarına sahip olmalarıyla da ilişkilendirilebilir. Bu süreç yalnızca ekonomik sermayeye değil, aynı zamanda kültürel ve sosyal sermayeye [1]de dayanmaktadır.

[1] Bourdieu (1986), kültürel sermayeyi "nesnelleşmiş" (kitaplar, sanat eserleri), "kurumsallaşmış" (diplomalar, unvanlar) ve "bedenleşmiş" (bilgi, beceri, alışkanlıklar) olmak üzere üç biçimde kavramsallaştırmıştır. Genç yetişkinler için bu özellikle geçerlidir. Bourdieu (1986) sosyal sermayeyi ise, "bir grubun üyeliği aracılığıyla erişilebilen gerçek veya potansiyel kaynaklar toplamı" olarak tanımlamıştır.

AYÖK yatırımcısı katılımcılar öğrencilerle ailelerin birlikte konaklamasının sürdürülebilir olmadığı bunun yerine öğrenci-genç yetişkin birlikte yaşamının daha uygun olduğunu belirtmişlerdir. Katılımcı bu durumu şu şekilde belirtmiştir:

> "Burada yaşayan halkın da yani insanların da, 3+1'lerde 2+1'lerde yaşayan ailelerin bile ben burada oturmaması taraftarıyım işin açıkçası. Öğrenci çünkü burada gerekirse bağıracak, çağıracak, çok afedersiniz alkol alacak, eğlenecek arkadaşlarından işte sabaha kadar 101 oynayacak neyse aktivite. Bunları yapacaklar çünkü bunlar öğrenci. Bunlar kafa rahatlatacaklar. Yaşı ile de bunlar 20 yaşında insanlar baktığımız zaman ya da 30 yaşında olsun hiç fark etmez." Deniz

Bir başka katılımcı Emre aile-öğrenci birlikte yaşamında karşılaşılabilecek gündelik problemleri şu şekilde örneklemiştir:

> "Bizim binalarda da aile olmuyor ama aile binasında da öğrenci olmuyor. Şimdi öğrenci, 3 tane erkek öğrenci bunlar tamam efendi uslu ama geç yatıyorlar. Kendi aralarında konuşursa bile tartışma çıkıyor. Onlar için normal değil ama yanındaki öğrenci olsa ilerleyebiliyor birbirine bir noktaya kadar. Ama aile öyle değil. Çıt yapsa, burnundan getiriyor. Bu adamların bütün yeri. O yüzden ben tanıdık da olsa geliyorlar şimdi 1-2 hafta böyle olur ama aileyi binaya ayarlama tarafları değilim." Emre

Literatürde mahallelerdeki öğrencileştirme süreçlerinin neden olabileceği gerilimlere karşı geliştirilen politikalar genellikle iki yönlüdür. Bir yandan, AYÖK yatırımları teşvik edilerek öğrencilerin belirli alanlarda yoğunlaşması ve böylece yerel halkla temasının azaltılması hedeflenir; ancak bu durum, gruplar arasındaki fiziksel ve sembolik ayrışmayı daha da pekiştirme riski taşır (Revington, 2021). Diğer yandan ise, özellikle İngiltere'deki üniversite kentlerinde, bu gerilimleri azaltmaya yönelik "iyi komşuluk" temelinde çözüm stratejileri geliştirildiği görülmektedir. Örneğin, Loughborough ve Leeds gibi şehirlerde üniversite-toplum iş birlikleriyle "İyi Komşuluk Rehberleri" hazırlanmış, Belfast'ta ise "Gece olunca canavara mı dönüşüyorsun?" gibi çarpıcı sloganlarla öğrencilere yönelik farkındalık kampanyaları düzenlenmiştir (Universities UK[1], 2006).

Bu tür müdahaleler, öğrencilere sadece kiracı haklarını değil, aynı zamanda yerel topluluğun bir parçası olarak sorumluluklarını da hatırlatmayı amaçlamaktadır. Üniversitelerin, konut sağlayıcılarının veya yerel yönetimlerin bu gerilimleri

[1] Bu rehber çalışma, Universities UK ve SCOP tarafından, yerel yönetim birimleriyle iş birliği içinde hazırlanmış; araştırma süreci Dr. Darren Smith (University of Brighton) liderliğinde yürütülmüş ve hükümet ortakları tarafından desteklenmiştir (Universities UK, 2006). Bu rehber, İngiltere'de artan öğrenci yoğunluklarının yerel topluluklar üzerindeki etkilerini inceleyen kapsamlı bir kaynaktır.

yönetmeye yönelik politika geliştirmemesi, sorunların çözümünü bireylerin kişisel çabalarına veya çatışmacı ilişkilerine bırakmaktadır. Dolayısıyla, uluslararası literatürde tartışılan çözüm mekanizmalarının yokluğu, toplumsal gerilimlerin neden kronikleştiğini ve çözümsüz kaldığını açıklayan temel yapısal faktörlerden biridir.

AYÖK geliştiricisi Giray ise bilinçli olarak ailelerin tercih edilmemesinin yanı sıra ailelerin de 1+1'lerin olduğu binalarda yaşamaya sıcak bakmadıklarını belirtmiştir:

> "Şöyle 1+1in olduğu projede 2+1, 3+1 satmak çok zorlaşıyor. Çünkü 1+1in olduğu binaya şey gelmiyor, aile gelmek istemiyor. biz aşağıda yaptık 2+1 3+1 Oraya 1+1 sokmadık mesela.Mesela ben İstanbul'da yaşıyordum. Orada başladım bu işlere. Orada da gördüğüm kadarıyla 1+1in olduğu rezidanslarda, sitelerde genelde 3+1ler 2+1ler genelde boş." Giray

Ailelelerin AYÖK'ler için uygun kullanıcı kitlesi olmaması, AYÖK'lerde öğrencilere alternatif olarak genç yetişkinlerin tercihini güçlendirmektedir. Giray şu şekilde ifade etmiştir:

> "Evet. Bir de konutlar öğrenciyken talep edilen o konut öğrenci sonrasında bekar yaşam için de çok avantajlı olduğu için devam edebiliyor." Giray

Katılımcıların ortak olarak belirttikleri ve seçici kiracı yaklaşımının en önemli sebeplerinden biri de bölgede bu konutları kötü amaçlarla kullanan ve güvenlik problemleri yaratan bir azınlığın varlığıdır. Öğrenci bölgesinde yaşamın 'daha özgür' yani daha az kontrollü olması - ki bu durum katılımcılar tarafından ailelerin azlığı ile de ilişkilendirilmiştir-, konutların küçük, uygun fiyatlı ve eşyalı olması; aynı zamanda da günlük kiralık konutların bulunması bu duruma zemin hazırlıyor. Katılımcılar kiracılarının kim olduğunu önemsemeyen ev sahipleri ve/veya konutun boş kalmaması için filtrelemeden kiralama yapma durumlarının varlığını belirtmişlerdir.

Özellikle Covid-19 döneminde öğrencilerin evlerine dönmesiyle boş kalan bazı dairelerin mülk sahipleri tarafından bölgedeki sosyal yaşamın güvenliğine tehdit oluşturabilecek kişilere kiralandığını belirtmişlerdir. Belli başlı 'adı çıkmış' olarak adlandırdıkları konutların 'garsoniyer' olarak veya gizli kapaklı işler için kullanılmaları katılımcılar tarafından dile getirilmiştir. Ayrıca bu tarz polisiye olaylar yerel basında da yer almıştır. Emre gözlemlerini şu şekilde ifade etmektedir:

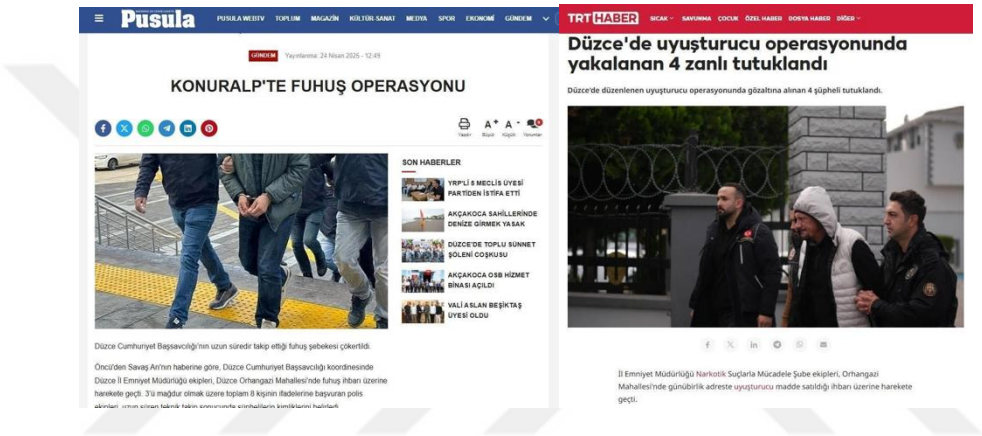
> "Ama hani o mesela Belli başlı apartmanlar var. Tabi orada çoğunluk var ama genel olarak o dediğim öğrenci harici unsurlar %10-15'liğine geçmez binalarda. Ama belki belli başlı

apartmanlar onlardan fazla. Ama sayısı önemli değil. Bir tane bile olsa apartmanı lekeliyor."

AYÖK müteahhiti ve sakini katılımcı güvenlik tehdidi oluşturabilecek kişilere karşı tutumunu ve gözlemlerini şu şekilde ifade etmiştir:

> "Şimdi şöyle biz öğrenci olmayan çok biz almıyoruz yönetim olarak. Günlük kiralığa müsaade etmiyoruz. O yüzden bizim oturanların yüzde doksanı öğrenci. Kalan kısmı da ya doktor, ya memur, yani böyle işi gücü olan insanlar. Bu bina, şu bina, karşıdaki bina, yönetimimizi yapıyoruz. Düzcelilere vermiyoruz. Öğrenci olmayana vermiyoruz. Günlük yollara müsaade etmiyoruz ama bizim alakalı. Ama aşağılarda tabii var." (Emre)

Yerel basında geçen bölgeye ait haberlere 2 örnek Şekil 5.1'de gösterilmiştir:



Şekil 5.1 Örnek internet haberleri (soldaki URL44, sağdaki URL45)

II. Öğrencilikten Ötesi: AYÖK'lerde Amaçlanan Yeni Demografik Eğilimler

Derinlemesine mülakat gerçekleştirilen katılımcılar beyaz yakalılar, özel sektör çalışanları ve ailesinden ayrı yaşamayı tercih eden genç profillerdir. Bulgulara göre AYÖK tercihlerinin başlıca sebepleri ekonomik olmaları, küçük (genellikle 1+1) ve eşyalı konutların barınma ihtiyaçlarını karşıladığı düşünceleri, oturdukları konutlardaki güvenlik, işyerine yakınlık (özellikle üniversite hastanesi ve üniversite kampüsüne yakınlık) ve bekar yaşam için uygun olduğu düşünceleridir. Katılımcılar üniversiteye yakın konumlanan konutlarda ve toplu taşıma ağına görece uzak konumdakilerde beyaz yakalıların; toplu taşıma ağı üzerinde, 'kafeler caddesi' yakınında ve üniversiteye yürüme mesafesindeki konutlarda öğrencilerin çoğunlukla yaşadığını belirtmişlerdir. Ek olarak hastane yakınındaki AYÖK'ler hastane personeli, doktor, hemşire ve akademisyenler -memurlar- ile genellikle tıp fakültesi öğrencilerine ev sahipliği yapıyor.

AYÖK'lerde yaşayan öğrenci olmayan sakinlerin mekân kullanımının en belirgin sonucu mesleki kümelenmedir. Özellikle hastane personelinin (asistan doktorlar, uzmanlar, hemşireler vb.) bölgede yoğunlaşması, sadece hastaneye yakınlığın getirdiği bir kolaylıktan değil, aynı zamanda benzer yaşam tarzları ve çalışma koşullarından kaynaklanan bilinçli bir tercihtir. Hastane personelinin vardiyalı ve yoğun çalışma temposu, AYÖK'lerin sunduğu esnek yaşam koşullarıyla uyum sağlamaktadır. Bu mesleki kümelenme, yalnızca sakinlerin bireysel tercihlerinin bir sonucu değildir; aynı zamanda konut sağlayıcıları tarafından da aktif olarak desteklenen bir stratejidir. Beyaz yaka çalışanların varlığı, ev sahipleri ve yöneticiler tarafından binaların sosyal yapısını "daha güvenli ve nezih" kılan bir unsur olarak görülmektedir. Bir yerel geliştirici Fırat'ın da belirttiği gibi, hastane çalışanlarının "güvenli konut tercihi" ile arz tarafının beklentileri örtüşmektedir.

Katılımcıların gözlemleri, bu mesleki kümelenmenin yarattığı hiyerarşiyi net bir şekilde ortaya koymaktadır. Emre, daha "ciddi" meslek gruplarını kendi projelerine çekerken, sosyalleşme odaklı öğrencilerin farklı alanlara yöneldiğini şu sözlerle ifade eder: "Tıp, mühendislik, mimarlık, yani aklı okumakta olan bize geliyor. Kafe, sosyallik, biraz daha aşağıya gidiyor öğrenciler." Bir diğer katılımcı İrem ise bu kümenin çeşitliliğini, "Asistan doktorlar var, uzman doktorlar bile var... haftanın belli günleri burada çalışıp... başka bir yerde çalışan hocalar, profesörler bile var" diyerek detaylandırmıştır. Enes yönettiği sitelerde yaşadığı deneyimini şu şekilde ifade ediyor:

> "Burada biz etap etap ayıralım dedik. Neden? Öğrencinin olduğu yerde çalışanlar olmasın veya çalışanların olduğu yerde öğrenci olmasın. Bu talep de aslında kişilerden bize geldi. Tabii mesela Teknorot'ta veya farklı fabrikalarda çalışan üst yöneticiler burada bulunuyor. Diyor ki işte ses oluyor diyor. Biz zaten akşam yatmaya geliyoruz diyor. Öğrenci akşam yatmıyor diyor. Biz yatacağız sabah işe gideceğiz diyor. Konsept bu yüzden ayrılması gerekiyordu en başından. Biz ikinci etapta daha çok öğrenci çalışan karışık olarak bir test ettik. Test olarak aslında başladık. Sonrasında bu duyumlar gelince üçüncü etapımıza öğrenci kabulünü yapmama kararı aldık."

Aynı zamanda bölgede eşyalı konutların varlığı tayinle gelen memurlar için tayin süresince daha ekonomik konaklama imkanı sunarken, genelde çocuksuz evli çiftler veya bekarlar için 1+1 AYÖK'ler yeterli büyüklüğü sağlayabilmektedir. Aynı zamanda öğrencilerin üniversite süresinde dönemsel konaklamaları (ortalama 4-5 yıl), memurların tayin süresiyle de benzerlik gösteriyor. Öğrencilerin ve

memurların ‘geçici’ konaklamaları büyük ölçüde benzerlik göstererek bu durum birlikte yaşam uyumlarını güçlendiren etkenler arasında yer almaktadır.

AYÖK'lerde yaşayan öğrenci olmayanların bir kısmı, sosyal etkileşimi kasıtlı olarak minimize ederek, AYÖK'leri sadece fonksiyonel ihtiyaçları karşılayan araçlar olarak kullanma eğilimi göstermektedir. Bu yaklaşım, geleneksel komşuluk ilişkilerinden farklı olarak, mekânsal paylaşımın sosyal bağlılık gerektirmediği bir yaşam modelini ortaya koymaktadır.

Bulgular, katılımcıların birçoğunun AYÖK'leri "gece yatıp kalkma" mekanları olarak tanımladıklarını ve gündelik yaşamlarının sosyal boyutlarını bu mekânların dışında organize ettiklerini göstermektedir. Komşuluk ilişkileri, kasıtlı olarak minimal düzeyde tutularak, mekânsal paylaşım sadece fiziksel yakınlığa indirgenmektedirler. AYÖK’ler komşuluk ilişkilerinin zayıflığı ve yalnızca gece konaklama olarak düşünüldüğünde ‘otel benzeri’ bir yaşam deneyimi sunma eğilimindedir (URL46).

Literatürde Lee (2016)[1]’nın konut birimlerinin uzun dönemli yerleşim amaçlı kiralanmasından çıkarılıp, kısa dönemli ve geçici konaklama (turistik) amacıyla piyasaya sunulması sürecini tasvir ettiği ‘Otelleşme’ (Hotelization) kavramı, gayrimenkul sektöründe otel benzeri olanakların ve hizmetlerin konut mülklerine entegre edilmesiyle yaşam kalitesi, konfor ve kolaylığın arttırılmasını ifade eder (URL47). Lee (2016) kısa dönem konaklamaların ötesinde konut ve konaklama sektörleri ayrımının bulanıklaştığını belirtmektedir. Burda önemli olan ve AYÖK’lerle ilişkili nokta konuta geleneksel barınma yaklaşımının ötesinde hizmet odaklı dönüşmesidir. Geliştiricilerin mülklerine fitness merkezleri, çalışma alanları ve sosyal etkinlikler eklemeleri AYÖK hizmetleriyle benzerlik göstermektedir.

[1] Dayne Lee (2016), "Airbnb Kısa Dönem Kiralamalarının Los Angeles'ın Konut Krizini Nasıl Şiddetlendirdiği: Analiz ve Politika Tavsiyeleri" başlıklı makalesinde, kısa dönemli kiralamaların (KDK) konut piyasası üzerindeki etkilerini incelerken "otelcileştirme" (hotelization) kavramını kullanmaktadır. Lee'ye göre otelcileştirme, bir mülk sahibinin veya kiracının, bir otel odasından daha ucuza bir odayı Airbnb'de kiralayabilmesi ve aynı zamanda konut piyasası veya kira kontrollü kiraya göre önemli bir prim elde edebilmesi durumunda ortaya çıkan güçlü bir teşviktir. Bu durum, bir binadaki her birimin Los Angeles sakinlerine kiralanması yerine Airbnb'de listelenmesine yol açarak "yazlık oteller" (cottage hotels) yaratmaktadır. Lee, bu durumu konut arzını azaltan, yerinden edilmeyi, soylulaştırmayı ve ayrımcılığı körükleyen bir mekanizma olarak tanımlamaktadır. Otelcileştirme, esasen konut olarak tasarlanmış ve ruhsatlandırılmış binaların, düzenlemelere tabi olmayan otellere dönüşmesi sürecidir. Bu süreçte mülk sahipleri, uzun dönemli kiracılar yerine turistlere kiralama yaparak daha yüksek gelir elde etme potansiyeli nedeniyle tüm binaları kalıcı olarak turistik konaklamaya ayırmaktadır.

Amaca Yönelik Öğrenci Konaklamaları (AYÖK), bu otelleşme trendinin bir uzantısı sayılabilir. AYÖK'ler, geleneksel öğrenci konutlarından farklılaşarak, modern ve profesyonel hizmetlerle donatılmış bir yaşam deneyimi sunar (URL18). Otel benzeri olması yalnızca fiziki özellikleri ve yoğun kapasiteli kullanımın yanısıra çalışan kesim için yalnızca konaklama mekanı olarak kullanılmasıyla benzerlik göstermektedir. G02'nin yaşam pratiği bu yaklaşımın tipik örneğini oluşturmaktadır: "Benim aslında Konuralp bölgesiyle pek bir alakam yok. Gidip gece yatıp kalkmak dışında." Bu minimal kullanım yaklaşımı gündelik rutinlerinde de kendini göstermektedir: "Şöyle, biz aslında birbirimizi hiç görmüyoruz. Sabah çıkıyorum, akşam gidiyorum."

III. AYÖK'lerde Yaşayan Genç Profesyonellerin İkircikli Entegrasyonu ve Gelecek Stratejileri

Bu tema AYÖK'lerde yaşayan öğrenci olmayan sakinlerin AYÖK deneyimlerini ve gelecek öngörülerini anlamayı amaçlamaktadır. Bulgular öğrenciler ve öğrenci olmayanların sınırlı sosyal etkileşim içerisinde olduklarını yansıtırken; öğrenci olmayanların (genç yetişkinler) öğrencilere yönelik tutumları olumlu ve olumsuz yönleri birarada barındırıyor. Yakın yaşlar, sosyallik ve öğrenciden zarar gelmeyeceği düşünceleri olumlu yanlar olarak görülürken, gürültü ve çöp gibi gündelik yaşamdaki antisosyal davranışlar olumsuz yönler olarak belirtilmiştir. Ek olarak önceki bölümde değinilen azınlık kullanıcıların neden olduğu gizli kapaklı olayların öğrencilerden bağımsız gerçekleştiği özellikle belirtilmiştir.

Öğrenci-genç yetişkin hibrit yaşamının olumlu ve olumsuz yönleri ikircikli olarak tanımlanmıştır. Bu duruma örnek olarak, katılımcıların öğrencilerle ilişkilerinde sergilediği ikircikli tutumda açıkça görülmektedir. Genç profesyonel Jale, öğrencilerle birlikte yaşamanın kendisi için bir etkisi olup olmadığı sorusuna, gürültüleri sebebiyle negatif etkisi olduğunu belirtmiştir. Fakat devamında "[Ama] Ben öğrencilerle beraber olmak isterim çünkü öğrencilerle daha kolay anlaşıyorsun." şeklinde olumlu açıdan baktığını da eklemiştir.

Bu ikircikli tutum, gündelik hayata da yansımakta; bir yandan öğrencilerin gürültüsünden rahatsız olurken, diğer yandan "gençlik zamanları, rahat rahat takılsınlar" diyerek hoşgörü gösteriyor.

Öğrenci popülasyonlarının geçici doğası ve yüksek devir oranları, AYÖK'lerdeki topluluk bağlarının zayıflamasına neden olabilmektedir. Bu durum da AYÖK'lerde öğrenci olanlar ve olmayanlar arası iletişimi ve komşuluk ilişkilerini yıpratabilmektedir. Bu durum, yıllık giriş-çıkış göçlerine yol açarak nüfusun geçiciliğini artırır. Bu sürekli değişim, güçlü sosyal bağların oluşumunu engeller ve çatışmalara, yeni ayrımcılık biçimlerine yol açabilir (The London Interdisciplinary School, BASc Capstone). AYÖK'lerde yaşayan öğrenci olmayanların gelecek planları da öğrencilere benzer olarak, ne tam olarak geçici ne de kalıcı olarak tanımlanabilecek hibrit zamansal stratejilerle şekillenmektedir. Memurların tayin süresince barınmaları, Düzceli olanların belirli çalışma dönemleri için kullanmaları ve yine Düzceli gençlerin üniversite sonrası-yetişkinlik öncesi dönemde bu bölgeyi tercih etmeleri bu görüşü desteklemektedir.

Bu durumun altında yatan kariyer odaklı mantığını örnek olarak, literatürdeki "Yürüyen Merdiven Hipotezi" (Escalator Region Hypothesis) ile açıklamak mümkündür. Bu hipotez, belirli kentsel bölgelerin, sundukları üstün iş fırsatları sayesinde, bireylerin kariyerlerinde yukarı yönlü sosyal hareketlilik yaşamalarını sağlayan "yürüyen merdivenler" olarak işlev gördüğünü öne sürer (Das et al., 2022; Findlay et al., 2009). Konuralp, bir metropol olmasa da, özellikle üniversite hastanesi sayesinde sağlık sektörü gibi belirli alanlardaki profesyoneller için mikro-ölçekli bir "yürüyen merdiven" bölgesi niteliği taşımaktadır. Tayinle gelen veya kariyerinin başında olan genç profesyoneller, Fielding'in (1992) tanımladığı gibi merdivene "binmekte", burada bir süre kalarak mesleki olarak "yükselmekte" ve gelecekte başka bir yere giderek merdivenden "inme" potansiyelini taşımaktadır. AYÖK'lerin esnek ve aidiyet gerektirmeyen yapısı, bu hareketli ve geçici kariyer stratejisinin mekânsal bir karşılığını oluşturur.

AYÖK'lerde yaşayan öğrenci olmayanlar sosyal ihtiyaçlarını üniversite bölgesi dışında karşılama eğilimi göstermektedir. Katılımcıların tamamı, farklı yaş gruplarına ve yaşam tarzlarına uygun sosyal mekanların eksikliğinden yakınmaktadır. Bu durumun temel nedeni üniversite bölgesinde sosyal donatıların eksik olduğu görüşüdür. Literatürde de belirtildiği gibi, ticari imkanların yalnızca öğrenci ihtiyaçlarına göre şekillenmesi, bölgeyi mevsimsel dalgalanmalara karşı savunmasız bırakan ve diğer sakinlerin ihtiyaçlarını karşılamayan bir ekonomik yapı yaratmaktadır (Smith, Sage ve Balsdon, 2014; URL19). Bu durum, yaşam tarzı

farklılıklarının mekânsal tercihler üzerindeki etkisini göstermekte ve AYÖK'lerin sosyal homojenlik yaratma iddiasının sınırlarını ortaya koymaktadır. AYÖK yöneticisi Deniz ise bölgedeki ticari işletmelerin öğrenci odaklı karakterini vurgulamaktadır:

> "Genelde hızlı olup biten, hızlı tüketim mallarını tercih ediyorlar orada da. Veya ufak maliyetlerle saatlerce oturup takılabileceğine mekanlar tercih ediliyor."

Bu durum, belirli yaş grubundaki katılımcıların sosyal ihtiyaçlarının karşılanmadığını göstermektedir.

Genç katılımcı Emre sosyal aktivite değerlendirmesi bu eksikliği farklı açıdan ortaya koymaktadır: "Sosyal aktiviteler yok. Hiçbir şey yok. Geçmişlik odur yani. Bina değil ki geçmişlik." Gece yaşamının sınırlılığını ise şöyle ifade etmektedir: "Geldi saat 9'dan sonra hayat bitiyor zaten." Aynı katılımcı bölgedeki sosyal aktivite eksikliğine yanıt olarak öğrencilere yönelik gizli ev partileri düzenlediğini de belirtmiştir. Katılımcıların vurguladığı bu yaşam alanı eksikliği, diğer katılımcılar tarafından da farklı açılardan doğrulanmaktadır. Özellikle profesyonel ve sağlık sektöründe çalışanlar için, mevcut kafe odaklı sosyal çevre yetersiz kalmaktadır. İrem, bu yaşam tarzı uyuşmazlığını şu sözlerle ifade ediyor:

> "Sosyal alan anlamında sadece kafeler olduğu için ihtiyacımı karşılamıyor açıkçası. Ben daha çok yürüyüş yapayım, spor yapayım, o düşüncede olduğum için çok güzel bir park olsa, yürüyüş parkuru vs. daha mutlu olacaktım"

Bir diğer genç Koray ise, bölgedeki seçeneklerin ne kadar sınırlı olduğunu, "Konuralp deyince genelde ya bir kafeye gitmek istersin ya da manzaraya çıkanlar var" diyerek teyit etmektedir. Sonuç olarak, bölgedeki sosyal donatıların öğrenci odaklı tek-kültür yapısı, öğrenci olmayan sakinlerin geleneksel sosyalleşme pratiklerini gerçekleştirmesine engel olmaktadır. Bu durum, katılımcıları ya sosyal yaşamlarını Düzce merkez gibi alternatif alanlara taşımaya ya da ev dışında sosyalleşmekten büyük ölçüde vazgeçmeye zorlamaktadır.

Bu üç tema genelinde, öğrenci olmayan sakinlerin deneyimlerini karakterize eden birkaç ortak strateji ve yaklaşım öne çıkmaktadır. Bunların başında pragmatik adaptasyon ve mekânın sosyal bağlılık gerektirmeyen fonksiyonel bir araç olarak görülmesi (mekânsal araçsallık) gelmektedir. Katılımcılar, öğrencilerle aynı mekânı paylaşsalar dahi yaş, statü ve yaşam tarzı farklılıkları üzerinden öğrencilere karşı sosyal bir mesafe koyma eğilimindedir. Gelecek planlarında ise ne tam olarak

geçici ne de kalıcı olan hibrit zamansal stratejiler geliştirmektedirler. Bu örnekler bir nevi AYÖK yaşamının risk ve fırsatlarını sürekli dengelemeye yönelik bir çabayı yansıtmaktadır. Bulgular AYÖK'lerin yalnızca öğrenci yurtları olmadığını; aksine farklı sosyal grupların kendilerine özgü ekonomik, mekânsal ve zamansal stratejiler geliştirerek bir arada yaşadığı hibrit mekânlar olduğunu göstermektedir.

5.2 Öğrenci Sakinler Gözünden AYÖK'ler

Bu bölümde, öğrencilerin Amaca Yönelik Öğrenci Konaklamalarında (AYÖK) yaşama deneyimleri incelenmektedir. Bulgular, Düzce Üniversitesi çevresindeki AYÖK'lerde yaşayan 6 öğrenciyle yapılan derinlemesine mülakatlara dayanmaktadır. Katılımcılar, 22-28 yaş aralığında, en az dört yıllık AYÖK yaşam deneyimine sahip, farklı profillerdeki (dört kadın, iki erkek) öğrencilerden oluşmaktadır. Öğrencilerin AYÖK'leri tercih etme motivasyonları güvenlik, üniversiteye yakınlık ve ekonomik uygunluk gibi beklentilere dayanmaktadır. Edinilen bulgulardan oluşan temalar: AYÖK'lerde Vaat Edilen ile Yaşanan Arasında Öğrenci Deneyimi, Geçici Misafirler, Kalıcı Komşular: Üniversite Topluluğu ile Yerel Halk Arasındaki Etkileşim ve AYÖK'lerde 'Özgürlüğün' Güvenlik Açığı: Azınlık Kesim Kaynaklı Endişe'dir.

Bu perspektif öğrencilerin AYÖK tercihleri ve fiziki deneyimleri, dışarıdan Düzce'ye gelen öğrencilerin yerel halkla etkileşimi ve süreç içerisinde şahit olup özellikle değindikleri güvenliksiz durumlar olarak bütünsel bir anlatım sağlamakta. Katılımcıların anonimliği korunması için kişilere burada takma adlar verilmiştir. Görüşülen kişiler;

Lale: 25 yaşında, Mimarlık öğrencisi olan Lale, okulu uzatmış. Academia Tower'da 1+1 dairede yaşıyor.

Mine: Okul Öncesi Öğretmenliği 4. sınıf öğrencisi olan Mine, yurtta kalmasına rağmen arkadaşlarında sık sık kaldığı için AYÖK'lere hakim.

Nisa: 22 yaşında olan Nisa, 5 yıldır burada yaşıyor. Okulu bırakmış, şu anda bir kursa gidiyor ve aynı zamanda çalışıyor. Daha önce 3 farklı konutta yaşamış, mevcut konutundan da taşınmaya hazırlanıyor. 1+1'de yaşıyor.

Pelin: 28 yaşında bir video editörü olan Pelin, bölgede uzun süreli bir sakin olup 5 yıldır aynı konutta yaşıyor. Yüksek lisans öğrencisi. 1+1'de yaşıyor.

Ramazan: 23 yaşında, Peyzaj Mimarlığı 4. sınıf öğrencisi olan Ramazan, 2+1 dairede yaşıyor. Düzce'de 4 yıldır bulunan Ramazan, bunun 3 yılını yurtta, son 1 yılını ise evde geçirmiş.

Sefa: 22 yaşında, Ordu'lu bir Peyzaj Mimarlığı öğrencisi olan Sefa, Ramazan ile birlikte 2+1 dairede yaşıyor. Düzce'de 4 yıldır yaşıyor.

I. AYÖK'lerde Yaşayan Genç Profesyonellerin İkircikli Entegrasyonu ve Gelecek Stratejileri

Görüşülen öğrencilerin hepsinin ortak değindikleri konulardan biri AYÖK'lerdeki fiziki kalite eksikliğidir. Konutların optimum kullanıma göre küçük olması, bina yönetimlerinin gündelik hizmetleri aksatması ve yöneticilerin çeşitli vaatleri yerine getirmemeleri bu sorunlara örneklerdir. Öğrenci perspektifinden değerlendirilen bu eksikliklerin aynı binalarda yaşadıkları genç yetişkinler için de geçerli olduğu unutulmamalıdır.

Öğrencilerin deneyimsizliği, ekonomik zayıflığı ve yerleşik sosyal ağlardan yoksun oluşu, onları çeşitli sömürü biçimleri için ideal hedefler haline getirebilir. Bu sömürü öğrenci statüsünün bir "geçicilik bahanesi" olarak kalite düşüklüğünü, hizmet yetersizliğini ve hakların kısıtlanmasını beraberinde getirebilmektedir. Bu bölümde, öğrenci kimliğinin nasıl ekonomik, mekânsal ve hizmet/sosyal sömürü aracı olarak kullanıldığı, katılımcı anlatıları ve literatürle incelenmektedir.

Öğrencinin metalaşmış bir ekonomik değer olarak konumlandırılması (Chatterton, 2010a; Smith & Hubbard, 2014), bu geçicilik algısıyla birleşerek düşük kaliteli konut sunumunu ve yetersiz hizmetleri meşrulaştıran güçlü bir araca dönüşmektedir. Nisa'nın belirttiği gibi, "nasılsa öğrenci yaşayacak diye ikinci elden en kötü eşyaları toplayıp….. mecbur bırakıyorlar bir tık seni buna". Öğrenciler, kaliteli yaşam standartları talep etme hakları varken, sürekli ve yoğun talebin yarattığı piyasa koşulları (Hubbard, 2009) nedeniyle bu duruma mecbur bırakılmaktadır.

İngiliz AYÖK pazarında UNITE, UPP, OPAL gibi büyük aktörlerin binlerce yatak kapasitesiyle sektöre hakim olduğu ve bu kuruluşların sadece barınma değil, spor salonu, oyun odası gibi kapsamlı sosyal imkanlarla öğrenci yerleşkeleri oluşturarak tüm günlük yaşam pratiklerini tek çatı altında topladığı görülmektedir. Bu all-inclusive model, öğrencileri diğer sosyal gruplardan ayrıştırırken önemli bir maliyet

yaratmakta ve AYÖK'leri güvenli yatırım aracı olarak konumlandırmaktadır, önceki bölümlerde örnekli yer almaktadır. Fakat Düzce'de uluslararası AYÖK yatırımları kadar gelişmiş ve çeşitli sosyal imkanlara sahip konutlar bulunmamaktadır. Birkaç projede yüzme havuzu, güvenlik ve çöp hizmetleri vaat edilse de ilerleyen dönemde karşılanamamıştır. Pazarlama aşamasında vaat edilen hizmetlerin yerine getirilmemesini Lale şu sözlerle ifade etmektedir:

> "Mesela biz buraya girerken dediler ki spor salonu var, yüzme havuzu var, servis var dediler. Evet, servis vardı ama sonra onu da kaldırdılar. Şimdi çöp şutları bile çalışmıyor, kapıcımız bile yok."

Ramazan ise Lale'nin ifadesinden farklı olarak konutta ihtiyacı olan temel eşyaların vaat edilip karşılanmamasından yakınmaktadır:

> "Şu anki tutum çok iyiydi bence sadece bazı isteklerimiz vardı karşılayacağını söylemişlerdi hala karşılamadılar fırın yok evde o yüzden öğrencinin evinde fırının olmaması çok kötü bir şey "

Bu deneyimler, yerel AYÖK'lerin pazarlama stratejilerinde, uluslararası literatürde (örn: Smith & Hubbard, 2014) belirtilen lüks ve hizmet odaklı yeni nesil öğrenci konutlarının söylemlerini taklit ettiğini, ancak bu vaatleri gerçekleştirmediğini düşündürmektedir.

II. Geçici Misafirler, Kalıcı Komşular: Üniversite Topluluğu ile Yerel Halk Arasındaki Etkileşim

Literatürün ortaya koyduğu gibi, öğrencilerin bir mahallede yoğunlaşması , gürültü, otopark sorunları, bakımsızlık ve yaşam tarzı farklılıkları gibi nedenlerle yerel halkla aralarında kronik gerilimlere de yol açmaktadır (Hubbard, 2008; Sage et al., 2012a). Yerel halk ile öğrenciler arasında "kasaba ve cüppe" (town and gown) gerilimleri yaratmakta ve zamanla yerleşik sakinlerin mahallelerinden dışlanmasıyla sonuçlanabilmektedir (Hubbard, 2008; Munro & Livingston, 2012; Sage et al., 2012). Öğrencilerin neden olduğu çöp, gürültü gibi davranışlar AYÖK'lerde yaşayan öğrenci olmayanlar ve yerel halk katılımcılar tarafından dile getirilmiştir.

Mülakatlardan edinilen veriler uluslararası örneklere ek olarak öğrenciler ve yerel halkın bir kesiminin muhafazakar[1] değerler ve kültürel farklılıklar nedeniyle karşı karşıya gelebileceklerini göstermektedir. Bu durum özellikle kadın öğrencilerin deneyimleri ile örneklenmiş, giyim tarzı farklılıklarına yerel halktan tepkiler dile getirilmiştir. Katılımcılar yerel halkın öğrencilere yönelik bu muhafazakar tutumlarını kendilerinin uygulamadıklarını belirtmişlerdir.

Katılımcıların iddialarına göre yerel halkın kendileri için ahlaki bir esneklik alanı yaratırken, öğrencilere karşı katı ve yargılayıcı ahlaki beklentiler uygulaması şeklinde tezahür etmektedir. Nisa bu çelişkiyi, "Buranın insanları... kendine her şeyi yaparlar ama başkası yapınca laf ederler" sözleriyle ifade etmektedir. Yerel halktan muhafazakar değerler ve pratikler arasındaki bu çelişkiye bir katılımcı "Bu mu muhafazakâr?" şeklinde tepki göstermektedir.

Pelin de bu durumu şu şekilde dile getiriyor:

> "mesela Düzce'nin geneline bakıldığında daha muhafazakâr bir yapısı var ya burası özgür bir hayat gibi geliyor herkese öğrenci bölgesi olduğu için o yüzden gideyim de bir şeyler yapayım kısmı hep burada"

Muhafazakar görüşün bir diğer etkisi alkollü mekan eksikliğidir. Öğrenciler bu durumun eksikliğini sosyalleşebilecekleri alkollü mekan eksikliğinden yakınarak dile getirmişlerdir. Mine, muhafazakar bir kesimden gördükleri kıyafete yönelik tutumu şu ifadelerle dile getirmektedir:

> "Buranın halkının bakış açısı biraz değişik. Hem tutucu gibi hem muhafazakâr ama muhafazakarlığın da sapkın olan kısmı.... Mesela kıyafet konusunda da biz Beçi bölgesinde giydiğimiz kıyafetleri merkezde giyemiyoruz, bahsettiğimiz kıyafetler de öyle açık kıyafetler de değil."

Mine'nin deneyimleri muhafazakâr veya daha geleneksel bir çevrede, giyim kuşam sadece kişisel bir tercih olmaktan çıkıp bir tür toplumsal norma dönüşmesini örnekliyor. Kültürel farklılıklar ise bu durumu iyice körükleyerek bir kadının

[1] Düzce, 9 Aralık 1999 tarihinde il statüsü kazanmıştır. Önceleri Bolu'ya bağlı bir ilçe olması sebebiyle, bu tarihten sonraki yerel seçimler dikkate alınmaktadır. Düzce'de bu zamana kadar 2004, 2009, 2014, 2019 ve 2024 yıllarında olmak üzere toplam beş yerel seçim yapılmıştır. Gerçekleşen seçimlerin tamamını Adalet ve Kalkınma Partisi (AK Parti) kazanmıştır. Dikkat çeken bir diğer husus ise, AK Parti'nin ardından ikinci sırada yer alan partilerin de [MHP (2004, 2009, 2014), İYİ Parti (2019) ve Yeniden Refah Partisi (2024)] sağ görüşlü olmasıdır. Bu seçimlerde AK Parti'nin Düzce'deki oy oranları %40 ile %65 arasında değişiklik göstermiştir. Örneğin son yerel seçim olan 2024 seçimlerinde AK Parti %40,22 oy oranıyla birinci olurken, %29,77 oy alan Yeniden Refah Partisi ikinci sırada yer almıştır.

geldiği yerde son derece normal olan bir giyim tarzı, farklı bir kültürel koda sahip başka bir yerde farklı algılanabiliyor. Sonuç olarak, farklı yaşam tarzlarının ve kültürel değerlerin birbiriyle çarpışması ve bir tarafın diğeri üzerinde baskı kurma çabası oluyor.

III. AYÖK'lerde 'Özgürlüğün' Güvenlik Açığı: Azınlık Kesim Kaynaklı Endişe

AYÖK'ler çoğunlukla öğrencilerin yaşadığı, daha 'özgür' ve kontrol mekanizmalarının daha zayıf olduğu yaşam alanları oluşturmaktadır. Ek olarak homojen bir sosyal yapı, bir yandan küme içinde bir güven ve aidiyet hissi yaratırken (URL20), diğer yandan küme dışındaki "yabancılara" karşı ilgisizliği artırarak komşuluk gözetimini zayıflatabilir (Akgün, 2014). Bu durum AYÖK bölgelerinde güvenlik açığı potansiyeline neden olurken, özellikle kadın öğrenciler için günlük yaşamı şekillendiren sistematik bir nitelik taşımaktadır. Öğrenciler, önceki bölümlerde genç yetişkinlerin sınıflandırdığı AYÖK'lerde yaşayan yerli olup kötü amaçlı kesimin varlığını dile getirmişlerdir. Bölgedeki güven açığı yaratan olaylardan yine yerli halktan bir grubu sorumlu tutarak, yerel halkın öğrenci bölgesine yönelik ön yargılı tutumunun nedeni olarak yine yerel halktan bir grubu sorumlu gördüklerini belirtmişlerdir.

Bulgular, öğrencilerin yaşadığı güvensizlik durumunun 3 şekilde gerçekleştiğini gösteriyor: kurumsal, altyapısal ve sosyal. Kurumsal güvensizlik AYÖK'lerdeki güvenlik hizmetlerindeki eksiklikleri içermektedir. Bazı öğrenciler şahit oldukları olaylarda polis müdahalesinin geç kalmasından veya olmamasından yakınmaktadırlar. Ayrıca cezasızlık algısının polisiye olayları pekiştirdiğini belirtmektedirler. Altyapısal güvensizlik ise yetersiz aydınlatma ve denetimsiz sokaklar gibi öğrencilerin tedirgin olmasına neden olan altyapı eksiklerini içeriyor. Öğrenciler üniversite çevresinden ve Kafeler Caddesi olarak adlandırdıkları Necmi Hoşver Caddesi'nden uzaklaştıkça sokakların tenhalaşmaya başladığını belirtmişlerdir.

Tüm öğrencilerin ıslarla değindikleri ve yakındıkları konu ise sosyal güvensizliktir. Sosyal güvensizlik ise yerel halkın azınlık bir grubu tarafından öğrenci bölgesinin taciz alanı veya 'hunting ground' olarak kullanılmasıdır. Katılımcılar bu durumun AYÖK'lerde yaşayan öğrenci olmayan kötü niyetli yerli grup olarak görmektedir.

Öğrencilerin genç, geçici ve deneyimsiz olmaları öğrencileşen alanların yasadışı eylemler için ‘avlanma alanı’ olarak görülmesine neden olabilmekte.

"Avlanma alanı" kavramı, popüler kültürde üniversite yönetimlerinin kurumsal ihmalleriyle cinsel saldırganlar için yarattığı elverişli ortamı ifade eden bir belgesele[1] (URL21) dayanmakla birlikte, kriminolojik ve sosyolojik temelleri de olan analitik bir araçtır. Kriminolojik olarak bu kavram, suçluların, savunmasız kurbanların (genç nüfus) ve değerli hedeflerin (dizüstü bilgisayarlar, telefonlar) yoğunlaştığı, gözetimin ise az olduğu alanları sistematik olarak seçmesini ifade eder (Safer Streets - College of Policing). Katılımcılar yerel halkın bir kesiminden (üniversite bölgesinde karşılaştıkları araç plakalarına dayanarak bu yorumu yapıyorlar) karşılaştıkları sözlü taciz durumlarını da dile getirmişlerdir.

İfadeler özellikle akşamları üniversite bölgesine takılmak için gelen kötü niyetli azınlık kaynaklı olduğunu ortaya koyuyor. Mine bu durumu şu şekilde karşılaştırmalı olarak ifade etmekte:

> "Düzce'nin bir de bir kültürel yapısı var... Mesela atıyorum, Düzce'de yaşayan biri, ailesinin ya da komşusunun kızına laf atmaktan ziyade, başka şehirden gelen öğrenciye laf atmak daha kolay geliyor."

Yerel bir kadına yönelik taciz, fail için sosyal sonuçlar (aile, komşuluk ilişkileri vb. üzerinden yaptırım) doğurma potansiyeli taşır. Oysa başka şehirden gelen öğrenci, yerel koruma ağlarından yoksun, anonim ve sahipsiz olarak algılanabilir. Dolayısıyla öğrenci kimliği, kadınlar için var olan sosyal kontrol mekanizmalarının dışına iterek ekstra bir risk faktörüne dönüştürebilir ve daha savunmasız hale getirebilir. Nisa beş yıllık deneyimini şu şekilde özetlemektedir:

> "Çok takip edildim... Akşam saatlerinde yürürken yanımıza yanaşıp 'alkol alacağız, gelmek ister misiniz?' diyen, 'sizi bırakalım mı?' diyen... bir değil, iki değil, defalarca. 5 senedir buradayım, 100 kere başıma bu tarz olay gelmiştir."

[1] "The Hunting Ground" belgeseli, ABD'deki üniversite kampüslerinde cinsel saldırı vakalarını ve üniversite yönetimlerinin bu durumla yeterince ilgilenmediğini ele almaktadır (URL21). Belgesel, birçok üniversite yetkilisinin tecavüz istatistiklerini üniversitelerinin itibarı için minimize etmeye çalıştığını ve mağdurların karmaşık bürokratik süreçlerle karşılaştığını göstermektedir. Bazı üniversitelerde faillere çok küçük cezalar verildiği veya hiç ceza verilmediği, hatta sporcuların dokunulmaz olduğu durumlar olduğu belirtilmiştir (URL21). Bu durum, kampüsleri cinsel saldırganlar için bir "avlanma alanı" haline getiren kurumsal bir boşluğu işaret etmektedir. Üniversite öğrencilerinin cinsel saldırıya uğrama olasılığı kampüs dışında daha yüksek bulunmuştur (Christenson, 2016).

Kadın öğrencilerin dış mekanda yaşadıkları taciz durumlarının yanı sıra Pelin, orta-üst yaş grubu erkeklerin öğrencilere yönelik mekanları (kafeleri) kasıtlı bir şekilde sarkıntılık amacıyla kullanarak rahatsız edici sorunlara neden olduklarını şu şekilde belirtiyor:

> "Benim açımdan ben hiçbir sorun yaşamadım bununla alakalı ama bence sorun teşkil ediyor çünkü çok kez şahit olduğum şey var kafelerdeki 50-60 yaşındaki 40-45 yaşındaki adamlar kız düşürmeye gelmiş buna karşılık veren tipler de var elbette ona da bir şey diyemiyorum ama benim açımdan rahatsız edici…."

Mine, Pelin'nin ifadesini destekleyen gözlemini öğrencilere yönelik mekanların öğrencilerden oldukça büyük erkekler tarafından kötü amaçlarla kullanıldığını şu şekilde ifade etmiştir:

> "Normalde olması gereken bu bölgede sadece üniversite öğrencilerinin olması gerekiyor çünkü ona yönelik bir inşa ve yapı var ve çevre düzeni var burada ama maalesef 35 yaş üstü Düzceliler sürekli buralardalar ve hani kızları rahatsız etmek için buradalar."

Katılımcıların ifadelerindeki ortaklıklardan biri AYÖK bölgelerinin gizli kapaklı işler için bir pazar olarak görülmesi ve öğrenci konutlarının aracı mekan olarak kullanılmasıdır. Nisa kendi yaşadığı bir olayı şu şekilde belirtmiştir:

> "Benim köpeğimi oynattığım bir köpek vardı, sahibi... biz sanıyoruz ki günlük ev kiralıyor. Her seferinde adam diyordu ki 'kiraya verip geleceğim' ve köpeğini bize bırakıyordu. Birkaç ay sonra biz de 'iyi adamdır' diye düşünüyorduk, yakın davranıyorduk, konuşup sohbet ediyorduk. Ve sonrasında öğreniyoruz ki adam uyuşturucu ticareti yapıyormuş, şu anda içeride."

Öğrencilerin güvensiz yaşam deneyimleri AYÖK'lerde yaşayan genç profesyoneller tarafından da doğrulanmaktadır. Bu güvensiz ortamı örnekleyen genç profesyonel Jale bölgedeki güvensizlik hissinin kaygıdan değil, bölgede yaşanan somut olaylardan kaynaklandığını belirtmiştir. Kendi çevresindeki olayları yan dairesinde 'bıçaklı kavga' olması ve komşu binada 'fuhuş operasyonu' yapılması gibi örneklerle aktararak riskin boyutunu ifade etmiştir. Ek olarak AYÖK yöneticisi Deniz de isim vermeden belirli sitelerdeki baskınlar, fuhuş, uyuşturucu gibi illegal olan şeylerin varlığını kabul ederek bu tekinsiz ortamı doğrulamaktadır. AYÖK'lerde yaşayan genç profesyoneller de öğrenciler de güvensiz bir ortamda yaşadıklarını düşünüyorlar. Fakat öğrenciler bu güvensizliği daha fazla hissetmekteler. Bunun nedeni yaşlarının küçük, ekonomik güçlerinin sınırlı olması veya kendilerini savunabilecek gücü hissetmemeleri olabilir.

Güvensizlik deneyimi, yalnızca konut içi dinamiklerle sınırlı kalmayıp, kentsel altyapıdaki eksiklikler nedeniyle tüm yaşam alanına yayılmaktadır. Öğrenci odaklı kentsel gelişimde güvenlik planlamasının ihmal edilmesi, yetersiz aydınlatma, kötü tasarlanmış sokaklar ve denetimsiz alanlar gibi sorunlar yaratmaktadır.

6
TARTIŞMA

Bulgular bölümü, araştırmanın deneyim grubunu oluşturan genç profesyoneller ve öğrencilerden elde edilen verileri içermektedir. Bu gruba ek olarak, kontrol grubu olarak belirlenen altı yerel sakin ile de yüz yüze, yarı yapılandırılmış mülakatlar gerçekleştirilmiştir. Bu bölümde, kontrol grubunu oluşturan yerel sakinlerden toplanan veriler ele alınmaktadır.

Katılımcıların seçiminde çeşitlilik benimsenmiş, bölgedeki farklı yaş grupları, mesleki geçmişler ve AYÖK gelişimi ile olan ilişki biçimleri temsil edilmeye çalışılmıştır. Bu bölümde, öğrencileştirme sürecini doğrudan deneyimleyen yerel halk ile yapılan derinlemesine mülakatların bulguları analiz edilmektedir. Araştırmanın gizliliğini ve katılımcıların anonimliğini korumak amacıyla, önceki bölümlerdeki gibi mülakat yapılan yerli halktan katılımcılara takma adlar verilmiştir.

Gamze: Mahalle muhtarı olan Gamze, bölgede büyümüş ve hala burada yaşamaktadır. 40'lı yaşlarındadır. Üniversite yakınında yeni devraldığı bir kafe işletmektedir.

Oktay: Emekli bir öğretmen olan Oktay, 70'li yaşlarında doğma büyüme Konuralplidir ve 2003'ten beri müstakil evinde yaşamaktadır. Üniversite bölgesinde başka taşınmazları da bulunmaktadır.

Pınar: Emekli bir hemşire olan Pınar, Oktay'ın eşidir. 60'lı yaşlardadır.

Tarık: Genç bir profesyonel olan Tarık, Konuralp'te doğup büyümüştür ancak şu an yurt dışında yaşamaktadır. 40'lı yaşlarının başlarında olan Tarık, Oktay ve Pınar'ın oğludur.

Umut: 30’lu yaşlarının başında olan emlak geliştiricisi Umut, bir köyde yaşamakta olup üniversite bölgesindeki bir AYÖK inşaat şirketinde çalışmaktadır.

Volkan: 27 yaşında, Konuralp'te doğup büyümüş genç bir erkek olan Volkan, yerel halktan biridir.

I. Ekonomik Canlılık: "Öğrenci Odaklı" Piyasa Mantığı

Mülakatlardan elde edilen bulgular, yerel halk için üniversitenin bölgedeki en temel etkisinin ekonomik bir canlanma olduğunu göstermektedir. Bu canlanma; yeni işletmelerin açılması, istihdam olanaklarının artması, yoğun inşaat faaliyetleri ve arazi değerlerindeki yükseliş gibi çeşitli dinamiklerle kendini göstermektedir. Üniversitenin kurulması, bölgenin fiziki ve ekonomik yapısını dönüştürmüştür. Düzce Üniversitesi'nin faaliyete geçmesinden önce kampüsün yer aldığı bölgedeki yapılaşma seyrek ve kırsal nitelikteydi. Gelişmeler büyük ölçüde boş arazilere yöneldiği için mevcut yerleşimcilerin dönüştürülmesi gibi bir durum yaşanmamıştır. Aksine, atıl durumdaki araziler önemli ölçüde değer kazanmıştır. Bu dönüşümü Gamze şu sözlerle ifade etmektedir:

> ‘Arsayı çok değerlendiriyor. Diyorum ya, o anayol, çift yol açıldı mesela... Düşünün, şurada bir arsası [olanın] sağlı sollu dükkân imkânı olabilecek [bir yere] müteahhide verdi. Hiç oralar kullanılmayan yerlerdi.’

Arazi değerlerindeki bu artış, bölgede inşa edilen ve büyük ölçüde öğrencilere yönelik olan AYÖK’ler ile daha da pekişmiştir. Bu yapıların yüksek katlı ve yoğunluklu olması, arsa sahiplerinin kat karşılığı anlaşmalardan elde ettikleri payı artırmış ve onları bölgenin konut piyasasında önemli aktörler konumuna getirmiştir. Nitekim bir katılımcının belirttiği gibi, bölgedeki yeni konut yatırımları "normal bir daire şeklinde değil de 1+1, 2+1" formatında yapılarak doğrudan öğrenci talebine odaklanmıştır. Ekonomik canlanmanın bir diğer önemli boyutu ise yeni istihdam ve ticari olanakların ortaya çıkmasıdır. Özellikle üniversite, öğrenci yurtları, hastane ve bunlara bağlı hizmet sektörleri, daha önce çalışma imkânı kısıtlı olan yerel halk, bilhassa da kadınlar için yeni iş kapıları açmıştır. Mahalle muhtarı, yaşanan sosyal değişime rağmen bu durumun olumlu yönünü "iş imkânı oldu" sözleriyle vurgulamaktadır. Kadın istihdamındaki artışı ise Gazme şu şekilde detaylandırmaktadır:

> ‘Şurada üniversitenin gelmesiyle birçok kadınımız orada bizim çalışmaya başladı. Yurtlarında çalışmaya başladı, okul temizliklerinde, hastanede.’

Bu ekonomik hareketlilik, yalnızca bireysel istihdamla sınırlı kalmamış, aynı zamanda bölgenin ticari altyapısını da güçlendirerek zincir marketler gibi büyük oyuncuları bölgeye çekmiştir. Emlak geliştiricisi olan Umut, bu çok yönlü etkiyi şöyle özetlemektedir:

> 'İstihdamın artması, zincir marketlerin bölgeye gelmesi... Birçok aile ekmek yiyor yani. Pozitif yönden bakarsak öyle. İstihdamı sağlıyor, iş kaynağı oluşturuyor.'

Bölgedeki ticari potansiyel ve yoğun inşaat faaliyetleri, yalnızca yerel değil, aynı zamanda bölge dışından gelen yatırımcıların da ilgisini çekmiştir. Özellikle AYÖK geliştirme süreçleri, başta büyükşehirler olmak üzere Düzce dışından bölgeye sermaye akışını tetiklemiştir. Yine Umut, bu durumu şu verilerle desteklemektedir:

> 'Yerli olmayan yatırımcıların oranı %20-30... İstanbul'dan, dışarıdan, civardan çok yatırımcı geldi. Biliyorlar yeni başlayan üniversite olan yerde gelişmekte olan bir yer olduğunu.'

Bununla birlikte katılımcılar, öğrenci odaklı bu ekonomik sistemin olumsuz bir yönüne dikkat çekmektedir: dönemsel talebin yarattığı rant ekonomisi. Özellikle akademik takvimin başlangıcındaki yoğun talep, bazı mülk sahipleri ve emlakçılar tarafından kira fiyatlarını fahiş düzeyde artırmak için bir fırsat olarak kullanılmaktadır. Bu dönemsellik, yalnızca konut piyasasını değil, öğrenci nüfusuna bağımlı olan kafe ve restoran gibi diğer ticari işletmeleri de derinden etkilemektedir. Öğrencilerin akademik yıl sonunda bölgeden ayrılmasıyla birlikte birçok işletme müşteri kaybı yaşamaktadır. Genç yerel katılımcı Volkan, bu durumu şöyle ifade etmektedir:

> 'Kendini iyi pazarlayanlar gerçekten iyi iş yapıyor ama 3-4 ay öğrenciler gittiği zaman kafeleri gerçekten olumsuz etkiliyor. Ona göre planlama yapmaları gerekiyor. Adamın 12 aylık kazancı yok, genel olarak ana kazancı 8 ay üzerinden. Giderlerini ona göre ayarlamak zorunda, çünkü müşterisi yok.'

Bu ifade, işletmelerin gelir akışının 12 aya yayılamadığı, yaklaşık 8 aylık bir faaliyet dönemine sıkıştığı ve iş planlamalarını bu kısıtlı takvime göre yapmak zorunda kaldıkları bir ekonomik yapıya işaret etmektedir.

II. Sosyal Kimliğin Dönüşümü: Canlılık ve Yabancılaşma İkilemi

Üniversitenin gelişi, bölgenin sosyal dokusunda köklü bir dönüşümü tetiklemiş; bu süreç, en başından itibaren çelişkili tepkilerle karşılanmıştır. Yerel halkın ilk reaksiyonlarından biri, üniversitenin "ahlakı bozacağı" endişesiyle bir grup

tarafından imza toplanması girişimi olmuştur. Oktay bu ilk direnişi, "Köyün içinde... biraz gerici olan, tarikat marikat kafalılar ahlak bozulur, erkek kız el ele gezer diye imza toplamışlar" sözleriyle aktarmaktadır. Bu ilk tepki, modernleşme ve geleneksel değerler arasındaki gerilime örnektir. Zamanla bu ilk ideolojik karşıtlık, yerini daha çok gündelik hayatta hissedilen bir sosyal dönüşüme bırakmıştır. AYÖK (Amaca Yönelik Öğrenci Konaklamaları) gelişimi ve artan nüfus, kırsal yerleşime özgü tanışıklık hissini aşındırmıştır. Genç yerel sakin Volkan, bu yabancılaşmayı ve bunun yarattığı güvensizlik algısını şu sözlerle ifade etmektedir:

> ‘Öğrencinin gelmesiyle tanışıklık azaldı. En basitinden sokaktan geçerken 10 insandan 5'ini tanıyorsam, şu an geçerken kimseyi tanımıyorsun... Benim de annem, kuzenim, çoluk çocuk falan var; önceden sokağa çıkıp oynadığımız zaman rahatlıkla oynayabiliyorduk.’

Tanışıklığın azalması, toplumsal güvenin de erozyona uğramasına yol açmıştır. Bölgenin eski, kapıların kilitlenmediği komşuluk ilişkileri, artan ve "yabancı" olarak algılanan nüfusla birlikte değişmiştir. Gamze, bu kopuşu somut bir örnekle açıklamaktadır:

> ‘Önceden kapı kilitlemeyi bilmezdik... Kapı kilidimiz yoktu belki de. Kapı kilitlemezdik. Sonrasında yabancı olduktan sonra, daha çok yabancılar olduktan sonra haliyle bir tedirginlik oluyor.’

Bu dönüşüm, bölgenin eski sakinlerinin hafızalarında ve mekânla kurdukları bağda daha da derin izler bırakmıştır. Bölgede uzun süredir yaşayan katılımcı Tarık, geçmişin kırsal manzarası ile bugünün tüketim odaklı kent dokusunu nostaljik ifadelerle karşılaştırmaktadır:

> ‘O kahve içtiğim yer, tantuni yediğim yer, benim yani donla yüzdüğümüz yerlerdi küçükken. Şimdi bakıyorum, ya diyorum, burası köyün merasıydı, hiç insan yoktu, kervan geçmezdi. Bir kanal geçer, yazın gider yüzeriz. Şimdi gidiyorsun, waffle yiyorsun, oradan tantuni, bir kahve, bir amerikano alayım, oradan da eve yürüyeyim.’

Bununla birlikte, yaşanan dönüşüm herkes tarafından yalnızca bir kayıp olarak deneyimlenmemektedir. Aksine, bu yeni kentsel doku, özellikle gençler için arzu edilen, pratik ve canlı bir yaşam çevresi sunmaktadır. İlginç bir şekilde, daha önce tanışıklığın azalmasından ve güvenlik kaygısından bahseden aynı genç katılımcı Volkan, yeni yaşam ritminin sunduğu pratik faydaları bir tercih sebebi olarak görmektedir: ‘Konut tercihinde kafelere ve restoranlara yakınlık [önemli]... Çıktığım zaman yürüyerek bir kahve içmeye ya da yemek yemeye gidebilirim.’

Bu durum, dönüşüme yönelik algıların yaş, bölgedeki geçmiş deneyim ve güncel yaşam pratikleri gibi faktörlere bağlı olarak nasıl farklılaşabildiğini göstermektedir. AYÖK'ler etrafında şekillenen bu yeni yaşam alanı, bir nesil için radikal bir dönüşümü ve kimlik kaybını simgelerken, yeni veya genç kullanıcıları için sosyal canlılığı ve erişilebilirliği temsil eden bir çekim merkezi haline gelmektedir.

III. Güvenlik Paradoksu: Sorun Öğrencide Değil, Çekim Merkezinde

Üniversitenin gelişiyle Konuralp, sosyal ve mekânsal bir "çekim merkezi" haline gelmiştir. Bu dönüşüm, bir yandan bölgeye canlılık katarken, diğer yandan yeni sosyal gerilimleri ve güvenlik sorunlarını beraberinde getiren bir paradoks yaratmıştır. Genç yerel katılımcı Volkan, bölgenin artan cazibesini ve bunun yarattığı etkiyi şu sözlerle açıklamaktadır:

> '[Burası] sessiz sakin bomboş bir yerden cıvıl cıvıl gençlerin olduğu ortama dönüştü... Gençlerin bu bölgede yaşaması başka insanları da çekiyor; piyasa'nın burada olması. Gençler haricinde insanlar da var, çünkü insanlar gençler burada, ortam piyasa burada diye genel olarak buraya gelmeye başlıyorlar.'

Ancak bu çekim merkezi, yalnızca sosyal canlılık arayanları değil, aynı zamanda yasa dışı faaliyetler için fırsat kollayanları da cezbetmektedir. Bu durum, önceki bölümlerde ele alınan ve bölgenin suç failleri için bir avlanma sahası (hunting ground) olarak görülmesi riskiyle örtüşmektedir. Oktay, bölgedeki denetimsizliğe ve yasa dışı faaliyetlerin yoğunlaşmasına dikkat çekmektedir:

> 'Bununla beraber ne gelişiyor? Denetimsizlik gelişiyor... Düzce'de olay deyince Beçi, Orhan Gazi [mahalleleri akla geliyor]. Yaygın bir uyuşturucu şeyi var... Bütün yasa dışı işler burada dönüyor. Gençlik potansiyeli olması bile birinci derece önemli.'

Katılımcılar, bu suç faaliyetlerinin failinin öğrenciler olmadığını, aksine öğrencilerin bu durumun mağduru olduğunu özellikle vurgulamaktadır. Yine Oktay, sorunun kaynağını öğrencilerden ayrıştırarak şöyle açıklamaktadır:

> 'Aslında o uyuşturucu falan, onların çok öğrenciyle alakası yok. Burası başıboş bir çekim merkezi haline gelince... Ben hiç öğrencilerden bunu kullanan duymadım. Yani öğrenciler çok naif ve masum kalıyor şu oluşan kitle içerisinde. Tiplere baktığınız zaman seçiyorsunuz. Büyük çoğunluğu Düzce'nin yerlisi. Lümpen bir ekip var... Öğrencinin yapacağı işler değil.'

Volkan ise bu "pazar" benzetmesini daha da derinleştirerek, sorunun sadece fırsatçıların varlığı değil, aynı zamanda öğrencilerin algılanan kırılganlığı olduğunu

öne sürmektedir. Öğrencilerin tecrübesizliklerini ("cahillik") bir sömürü potansiyeli olarak gören suç odaklı kişilerin bölgeyi pazar olarak seçtiğini belirtmektedir:

> '...İnsanlar burayı bir pazar olarak görüyor, kötü işlerini yapabileceği. Öğrenciler, bir de cahillikten kastım hani çok tecrübeleri olmadığı için kolay kandırılabilecek bir kesim olduğu için, adam ne bileyim uyuşturucudur, fuhuşturdur, kötü şeyleri burada çok daha rahat yapabiliyor... Kötü amaçlı insanlar burayı daha büyük bir pazar olarak görüyor.'

Konuralp'in gelecekte karşılaşabileceği riskler, benzer bir süreçten geçmiş olan Bursa-Görükle örneğiyle paralellikler göstermektedir. Hem Görükle'de üniversite hayatı geçirmiş hem de Konuralp'te yaşayan Volkan, Konuralp'in geleceğine dair karamsar öngörüsünü bu karşılaştırmaya dayandırmaktadır:

> 'Orası da [Görükle] üniversite bölgesi, Beçi'nin [Konuralp] aynısı diyebiliriz... Birebir buranın aynısı, buranın bir 5-10 sene ilerisinden geliyor... Burada yaşananları ben bir fiil orada yaşadığım için o yüzden potansiyel olarak tahmin edebiliyorum. İnşallah öyle olmaz... ama o kötü olaylar; uyuşturucudur, fuhuştur, birebir yaşanıyor. Yani direk gelişerek geliyor.'

Konuralp'teki bu süreci teorik bir çerçeveye oturtmak için, Aydın'ın (2019) Görükle üzerine yaptığı çalışma önemli bir model sunmaktadır. Aydın, Görükle'nin Uludağ Üniversitesi'nin etkisiyle bir mübadele köyünden, tamamen öğrenci odaklı bir uydu kente dönüştüğünü belirtir. Bu süreçte eski sakinler, fiziksel olarak yerlerinden edilmeseler dahi, artan yaşam maliyetleri ve değişen sosyal çevre nedeniyle sosyo-kültürel anlamda yerinden edilerek mahallelerine ve yaşam alanlarına yönelik kontrollerini kaybetmişlerdir. Benzer şekilde, Konuralp'teki yerel halkın yaşadığı yabancılaşma, güvenlik endişesi ve kontrol kaybı hissi, fiziksel bir yerinden etme yaşanmamış olsa da, Görükle'deki sosyo-kültürel yerinden edilme deneyimiyle güçlü paralellikler taşımaktadır.

7
SONUÇ

Bu araştırma, Düzce Üniversitesi çevresindeki Konuralp bölgesinde gerçekleşen Amaca Yönelik Öğrenci Konaklamaları (AYÖK) odaklı kentsel dönüşümü, üç farklı perspektiften çok boyutlu bir analiz ile incelemiştir. Öğrenci deneyim grubu, öğrenci olmayan deneyim grubu ve yerel halk gözlemci grubu olmak üzere toplam 22 katılımcıyla gerçekleştirilen derinlemesine mülakatlar, AYÖK'lerin sadece barınma ihtiyacını karşılayan yapılar olmadığını, aksine kentsel mekânı yeniden şekillendiren, sosyal ilişkileri dönüştüren ve yeni yaşam tarzlarını mümkün kılan hibrit mekânlar olduğunu ortaya koymuştur. Elde edilen bulgular, Konuralp'teki dönüşümün geleneksel öğrencileştirme (studentification) kavramının ötesine geçerek, farklı sosyal grupların bir arada yaşayarak yeni ilişkiler barındıran hibrit bir kentsel mekân yarattığını göstermektedir.

Tezin başında belirlenen amaçlar ve araştırma soruları doğrultusunda, AYÖK'lerin fiziksel, sosyal özelliklerini ve bu yapıların kentsel mekana etkileri analiz edilmiştir. Veriler, uluslararası ve yerel AYÖK örneklerinin karşılaştırmasını yaparak bu konutların yerel bağlamdaki karşılıklarını ortaya koymaktadır. Çalışma alanındaki AYÖK'lerin başlangıçta yalnızca öğrencilere yönelik inşa edildiği, ancak zamanla artan talep doğrultusunda genç profesyoneller tarafından da yoğun şekilde kullanılmaya başlandığı tespit edilmiştir. Bu durum, öğrencileştirme sürecinin, literatürdeki öğrencileştirme-sonrası ve gençleştirme süreçleriyle iç içe geçtiğini göstermektedir. Genç profesyonellerin bu konutları tercih etmesinde, yapıların fiziksel ve mekansal özelliklerinin yanı sıra öğrencilerle bir arada yaşama fikri de etkili olmaktadır.

Saha çalışmasında genç profesyoneller, öğrenciler ve yerel sakinlerle yapılan görüşmeler, AYÖK'ler özelinde yorumlanmıştır. Bu yorumlar aracılığıyla,

literatürdeki soylulaştırma, öğrencileştirme, öğrencileştirme-sonrası ve gençleştirme kavramlarının Orhangazi ile Şehit Murat Demir Mahalleleri özelindeki kavramsal ilişkileri tartışılmıştır.

Katılımcı mülakatlarından elde edilen verilerin analizinde, Braun ve Clarke (2012) tarafından tanımlanan ve Byrne (2022) tarafından örneklendirilen tematik analiz süreci takip edilmiştir. Bu yaklaşıma göre, öncelikle katılımcı yanıtlarından kodlar oluşturulmuş, ardından bu kodların anlamsal yakınlığına göre alt temalar ve son olarak bu alt temaları kapsayan ana temalar belirlenmiştir. Her katılımcı grubu (genç profesyonel, öğrenci ve yerel sakin) için, görüşmelerde sıkça vurgulanan konular ve akademik literatürdeki kavramlarla ilişkili olarak üçer ana tema ortaya konmuştur. Araştırma, temel olarak öğrencileştirme ve soylulaştırma kavramları arasındaki ilişkiyi sorgulamakta ve bulgular her iki görüşü de destekleyen kanıtlar sunmaktadır. Öğrencileştirmenin soylulaştırmanın bir alt türü olduğu görüşü; bölgedeki yapılaşma, AYÖK bloklarının yarattığı mekansal ayrışma ve yöneticilerin dışlayıcı politikaları gibi bulgularla desteklenmektedir. Ayrıca, öğrencilerin gelecekteki soylulaştırıcılar olarak benzer yaşam pratiklerine sahip genç profesyonelleri bölgeye çekmesi de bu argümanı güçlendirmektedir.

Buna karşın, mülk sahipliği yerine kiracılık oranlarının artması ve bölgede beklenen sınıfsal-mekansal iyileşmenin yetersiz kalması, öğrencileştirmenin soylulaştırmadan farklılaştığına işaret etmektedir. Bulgular ayrıca, öğrencilerin kendilerine vadedilen olanaklara erişememesi nedeniyle bir tür mekansal ve ekonomik sömürü yaşadığını da ortaya koymaktadır. Bu durum, öğrencileştirme sürecinin her zaman bir 'iyileşme' anlamına gelmediğini göstermektedir.

Araştırmanın en temel bulgusu, Konuralp'teki AYÖK'lerin beklentinin aksine yalnızca öğrencilere hizmet veren homojen yapılar olmadığı, öğrencilerle birlikte genç profesyonellerin (doktorlar, mühendisler, akademisyenler vb.) de yoğun olarak yaşadığı hibrit mekânlara dönüşmüştür. Katılımcıların tanımlamasıyla bu genç profesyonel kimlikleri; dışarıdan gelen beyaz yakalılar, işine yakın olmak için bölgeyi tercih eden Düzceliler, aileden ayrı yaşamak isteyen Düzceli gençler ve bölgedeki konutları kötüye kullanma eğilimindeki yerli bir azınlık olarak ayrışmaktadır. Bu durum, bölgedeki dönüşümü klasik öğrencileştirme anlatısından ayıran ve "öğrencileştirme-sonrası" (post-studentification) veya "gençleştirme" (youthification) olarak kavramsallaştırılabilecek yeni bir dinamiğe işaret

etmektedir. Bu hibrit yapı, farklı yaşam tarzlarının ve beklentilerin iç içe geçtiği karmaşık bir sosyal coğrafya yaratmıştır. Bölgede çalışanları da hedefleyen reklam afişi fotoğrafı Şekil 7.1'de gösterilmiştir.



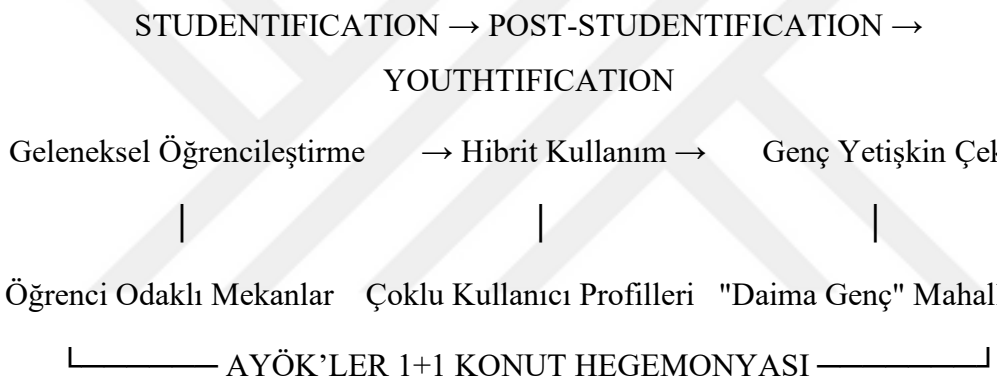
Şekil 7.1 Ankadorm'un çalışanlara yönelik 'Valizinizi alıp gelmeniz yeterli!' reklam afişi fotoğrafı

Bu dönüşümün yerel halk üzerindeki etkisi ise çift yönlüdür; bir yandan arazi değerlerini artıran ve yeni iş imkânları yaratan bir ekonomik canlanma sağlarken, diğer yandan tanışıklığa dayalı komşuluk ilişkilerini azaltan, yabancılaşma ve kontrol kaybı hissi yaratan bir sosyo-kültürel yerinden edilme sürecini tetiklemiştir. Ancak tüm bu dinamiklerin kesişim noktasında, bütün gruplar tarafından dile getirilen güvenlik sorunu yer almaktadır. Bölgenin genç ve dinamik nüfusu bir "çekim merkezi" yaratırken, bu kontrolsüz ve "özgür" atmosfer, yasa dışı faaliyetler için fırsat kollayan yerel bir azınlık için bölgeyi bir "avlanma sahasına" (hunting ground) çevirmiştir.

Önemle belirtmek gerekir ki, mülakat yapılan üç grup da (öğrenciler, genç profesyoneller ve yerel halk) güvenlik sorunlarının sebebi olarak öğrencileri değil, bu dışsal ve kötü niyetli grubu işaret etmiştir. Bu durum, öğrencilerin hem kentsel

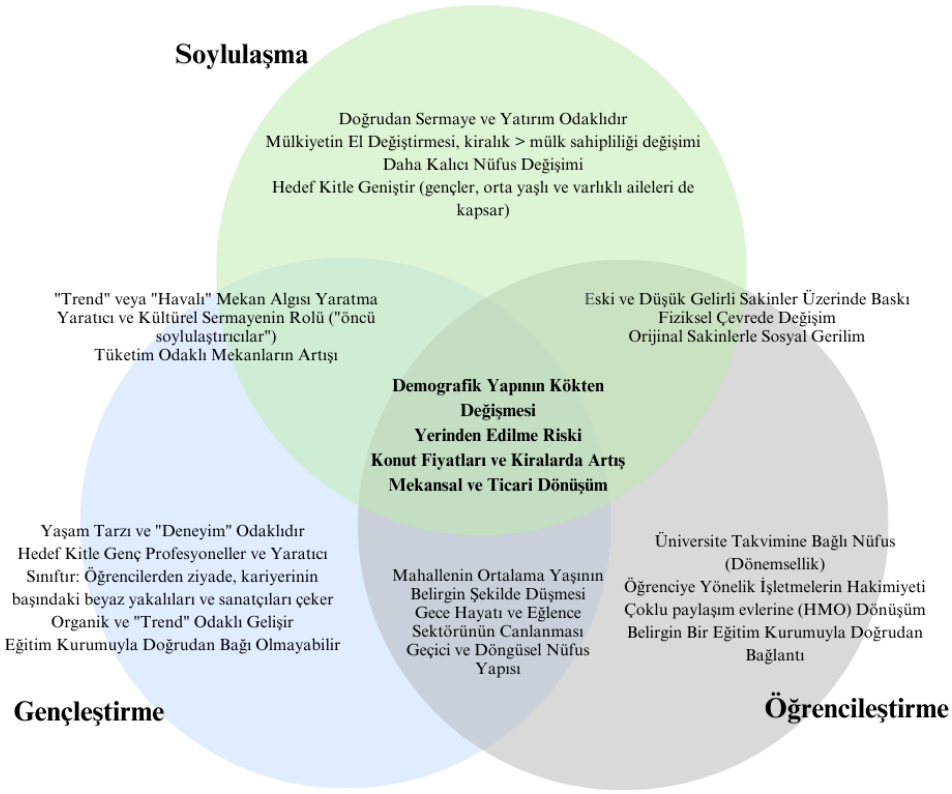
dönüşümün temel aktörü hem de bu dönüşümün yarattığı ‘özgürlüğün’ getirdiği güvensizliğin mağduru olduğu bir ortam yaratmaktadır.

Bu tezin Türk kentleşme literatürüne sunduğu temel teorik katkı, öğrencileştirme ve AYÖK modellerinin Türkiye'nin yerel bağlamında Batı'daki örneklerden nasıl farklılaştığını ve kendine özgü bir yörünge izlediğini ampirik olarak ortaya koymasıdır. Konuralp örneği, uluslararası örneklerdeki gibi lüks donatılara sahip olmayan, ancak öğrenci odaklı üretilmiş 1+1 stüdyo daireler üzerinden işleyen bir AYÖK modelinin, dönüştürücü etkisini ortaya koymuştur. Çalışma, bu sürecin basit bir öğrenci yerleşiminden, farklı genç yetişkin profillerini de içeren ve devinim halindeki bir "gençleştirme" (youthification) sürecine evrildiğini göstermektedir. Şekil 7.2’de gösterilen kavramsal şema, bu kavramsal evrimi özetlemektedir:



Şekil 7.2 Kavramsal şema

Ekonomik büyümeye odaklanırken sosyal altyapının, topluluk bağlarının ve en önemlisi güvenliğin ihmal edilmesi, dışarıdan canlı görünen ancak içeriden genel yapıdan farklılaşan ve güvensiz kentsel mekânlar yaratmaktadır. Bulgular üniversite kentlerinde (özellikle Düzce gibi orta ölçekli, kırsal nitelikteki kentlerde) fiziksel altyapının yanı sıra sosyal entegrasyonu ve güvenliği merkeze alan bütüncül politikalara duyulan ihtiyacı ortaya koyuyor. Bu çalışma, nitel bir vaka analizi olarak Konuralp'in bir resmini sunmaktadır. Ancak bulguların genellenebilirliği sınırlıdır. Gelecekteki araştırmalar, Türkiye'deki farklı üniversite kentlerinde (örneğin, daha köklü veya farklı sosyo-ekonomik yapıdaki şehirlerde) karşılaştırmalı çalışmalar yürüterek bu "gençleştirme" modelinin yaygınlığını test edebilir. Ayrıca, bu süreçte rol oynayan müteahhitler, yatırımcılar ve yerel yönetim yetkilileri gibi diğer aktörlerin perspektifini içeren çalışmalar, tablonun bütününü görmek açısından faydalı olacaktır.



Şekil 7.3 Soylulaştırma, öğrencileştirme ve gençleştirme kavramları venn şeması

Araştırma soylulaştırma, öğrencileştirme ve gençleştirme literatürlerini inceleyerek benzerlik ve farklılıklarıyla ortaya koymaktadır. Bu duğrultuda Düzce Konuralp örneği öğrencileştirme ve gençleştirme süreçlerini Bulgular bölümünde değerlendirmektedir. Sürecin soylulaştırma ile ilişki öğrencilerin soylulaştırıcı rolü ile ilişkilendirilmiştir. Şekil 7.3'te tez kapsamında hazırlanan venn şeması AYÖK'lerde yaşayan çalışanlar, öğrenciler ve bölge yerel halkı veri değerlendirmelerinin çıktısıdır.

Sonuç olarak bu tez, Düzce-Konuralp örneği üzerinden bir üniversitenin öncülük ettiği kentsel dönüşümün, gelişim hikayesi ardında yatançok boyutlu dinamiklerini ortaya koymuştur. Konuralp, ekonomik fırsatların sosyal maliyetlerle, canlılığın ise tekinsizlikle bir arada var olduğu, kötü amaçlı azınlık gruplar haricinde genel memnuniyetin hakim olduğu hibrit mekâna dönüşmüştür. Bu çalışma, öğrenci konutlarının sadece bir barınma çözümü olmadığını; aksine, kentlerin geleceğini, sosyal dokusunu ve en temelde insan deneyimini şekillendiren araç olduğunu bir kez daha göstermiştir.

Literatürde, Amaca Yönelik Öğrenci Konaklamaları'nda (AYÖK) ikamet eden öğrenci dışı nüfusun yeterince ele alınmadığı ve bu alanın yeni çalışmalarla

zenginleştirilmesi gerektiği görülmektedir. Bu eksiklik, özellikle öğrencileştirme, soylulaştırma ve öğrencileştirme-sonrası gibi birbiriyle ilişkili kavramlar çerçevesinde konunun incelenmesini daha da önemli kılmaktadır. Giderek zorlaşan konut sahipliliği, genç yetişkinlerin yerleşik hayata geçişinin ertelenmesi ve Türkiye özelindeki ekonomik zorluklar gibi faktörler, AYÖK'lerdeki bu hibrit yaşam modelinin gelecekte daha da yaygınlaşacağını düşündürmektedir. Bu bağlamda, konunun hem kavramsal çerçevesinin derinleştirilmesi hem de farklı coğrafyalardaki yerel koşullar altında incelenmesi kritik bir önem taşımaktadır. Bu tez, AYÖK'lerdeki öğrenci ve genç yetişkinlerin hibrit yaşamlarını yerel ölçekte irdeleyerek alandaki bu boşluğu doldurmayı amaçlayan öncü bir çalışma niteliğindedir.

KAYNAKÇA

Afet ve Acil Durum Yönetimi Başkanlığı. (2021). Düzce İl Afet Risk Azaltma Planı. https://duzce.afad.gov.tr/kurumlar/duzce.afad/IRAP/Duzce_IRAP.pdf

Akcakaya, Y. (2019). Düzce İli Konuralp Mahallesi geleneksel yerleşim dokusunun değerlendirilmesi ve koruma önerileri [Yüksek lisans tezi, Yıldız Teknik Üniversitesi]. YÖK Ulusal Tez Merkezi.

Akengin, H., & Kaykı, A. (2013). Şehirleşme üniversite ilişkisine bir örnek: Gazimağusa. Marmara Coğrafya Dergisi, (28), 501–525.

Allinson, J. (2006). Over-educated, over-exuberant and over here? The impact of students on cities. Planning Practice & Research, 21(1), 79–94. https://doi.org/10.1080/02697450600901541

Aslan, A. S., & Çakır, B. (2021). Soylulaştırmanın güncel dinamiklerinin bir analizi: Serinyol/Antakya örneğinde "öğrencileştirme" süreci ve etkileri. Planlama, 31(3), 546–561. https://doi.org/10.14744/planlama.2021.80270

Aydın, T. (2019). Görükle kentsel dokusunun öğrencileştirme kavramı üzerinden mekan dizimsel analizi [Yüksek lisans tezi, Bursa Uludağ Üniversitesi]. YÖK Ulusal Tez Merkezi.

Bayraktar, N. (2011). Kent kültürüne ilişkin kamuoyu oluşturulmasında üniversitelerin rolü [Yayımlanmamış doktora tezi]. Ege Üniversitesi.

Bergan, T. L., Gorman-Murray, A., & Power, E. R. (2020). Coliving housing: Home cultures of precarity for the new creative class. Social & Cultural Geography, 23(3), 361-379. https://doi.org/10.1080/14649365.2020.1734230

Bontje, M., & Musterd, S. (2009). Creative industries, creative class and competitiveness: Expert opinions critically appraised. Geoforum, 40(5), 843–852. https://doi.org/10.1016/j.geoforum.2009.07.001

Bontje, M., Musterd, S., & Sleutjes, B. (2017). Skills and cities: Knowledge workers in Northwest-European cities. International Journal of Knowledge-Based Development, 8(2), 135–153.

Booi, H., & Boterman, W. R. (2020). Changing patterns in residential preferences for urban or suburban living of city dwellers. Journal of Housing and the Built Environment, 35, 75-95. https://doi.org/10.1007/s10901-019-09678-8

Braun, V., & Clarke, V. (2006). Using thematic analysis in psychology. Qualitative Research in Psychology, 3(2), 77-101.

Braun, V., & Clarke, V. (2012). Thematic analysis. In H. Cooper, P. M. Camic, D. L. Long, A. T. Panter, D. Rindskopf, & K. J. Sher (Eds.), APA handbook of

research methods in psychology, Vol. 2: Research designs (s. 57–71). American Psychological Association.

Brookfield, K. (2019). Studentified areas as contested heterotopias: Findings from Southampton. Area, 51(1), 98–106. https://doi.org/10.1111/area.12458

Byrne, D. (2022). A worked example of Braun and Clarke's approach to reflexive thematic analysis. Quality & Quantity, 56(3), 1391–1412. https://doi.org/10.1007/s11135-021-01182-y

Chatterton, P. (1999). University students and city centres the formation of exclusive geographies: The case of Bristol, UK. Geoforum, 30(2), 117–133.

Chatterton, P. (2010). The student city: An ongoing story of neoliberalism, gentrification, and commodification. Environment and Planning A, 42(3), 509–514. https://doi.org/10.1068/a42293

Demiral, G., & Kurt, H. (2021). Ondokuz Mayıs Üniversitesi Kurupelit Kampüsü öğrenci harcamalarının Atakum İlçesi'nin ekonomisine katkısı. Marmara Üniversitesi Öneri Dergisi, 16(56), 478–497. https://doi.org/10.14783/maruoneri.931988

Emre, Ö., Taymaz, T., Duman, T. Y., & Doğan, A. (2000, Ocak). 17 Ağustos ve 12 Kasım 1999 depremleri: Kuzey Anadolu Fayı'nın yeni etkinlikleri. Bilim ve Teknik, (386).

Eraydın, E., & Aydın, F. (2024). Düzce merkez ilçesinde araziden yararlanma biçimlerindeki değişimler. F. Aydın (Ed.), Coğrafya araştırmaları - V (s. 23-45). Iksad Yayınevi. https://doi.org/10.5281/zenodo.13984449

Eşidir, Y. (2017). Yükseköğretimde barınma politikalarının değerlendirilmesi ve Türkiye için öneriler [Uzmanlık tezi, T.C. Kalkınma Bakanlığı]. https://www.sbb.gov.tr/wp-content/uploads/2021/08/Yusuf_ESIDIR_Uzmanlik_Tezi.pdf

Faggian, A., & McCann, P. (2009). Human capital, graduate migration and innovation in British regions. Cambridge Journal of Economics, 33(2), 317–333. [şüpheli bağlantı kaldırıldı]

Ford, J., Rugg, J., & Burrows, R. (2002). Conceptualising the contemporary role of housing in the transition to adult life in England. Urban Studies, 39(13), 2455–2467. https://doi.org/10.1080/0042098022000027059

Garmendia, M., Coronado, J. M., & Ureña, J. M. (2012). University students sharing flats: When studentification becomes vertical. Urban Studies, 49(12), 2651–2668. https://doi.org/10.1177/0042098011428176

Günay, D., & Günay, A. (2011). 1933'den günümüze Türk yükseköğretiminde niceliksel gelişmeler. Yükseköğretim ve Bilim Dergisi, 1(1), 1–22. https://doi.org/10.5961/jhes.2011.001

Hamnett, C. (2000). Gentrification, postindustrialism, and industrial and occupational restructuring in global cities. G. Bridge & S. Watson (Ed.), A companion to the city (s. 331-341). Blackwell Publishing.

Hansu, Ç. (2023). Studentification and its effects on the housing market: A case study of Eskişehir [Yüksek lisans tezi, Orta Doğu Teknik Üniversitesi]. ODTÜ Açık Erişim. https://open.metu.edu.tr/handle/11511/105779

He, S. (2015). Consuming urban living in 'villages in the city': Studentification in Guangzhou, China. Urban Studies, 52(15), 2849-2873. https://doi.org/10.1177/0042098014543703

Heslop, J., Chambers, J., Maloney, J., Spurgeon, G., Swainston, H., & Woodall, H. (2023). Re-contextualising purpose-built student accommodation in secondary cities: The role of planning policy, consultation and economic need during austerity. Urban Studies, 60(5), 923–940. https://doi.org/10.1177/00420980221121569

Holton, M., & Mouat, C. M. (2021). The rise (and rise) of vertical studentification: Exploring the drivers of studentification in Australia. Urban Studies, 58(9), 1866–1884. https://doi.org/10.1177/0042098020925246

Holton, M., & Riley, M. (2013). Student geographies: Exploring the diverse geographies of students and higher education. Geography Compass, 7(1), 61–74. https://doi.org/10.1111/gec3.12013

Hoolachan, J., McKee, K., Moore, T., & Soaita, A. M. (2017). 'Generation rent' and the ability to 'settle down': economic and geographical variation in young people's housing transitions. Journal of Youth Studies, 20(1), 63-78. https://doi.org/10.1080/13676261.2016.1184241

Hubbard, P. (2008). Regulating the social impacts of studentification: A Loughborough case study. Environment and Planning A, 40(2), 323–341. https://doi.org/10.1068/a396

Hubbard, P. (2009). Geographies of studentification and purpose-built student accommodation: Leading separate lives? Environment and Planning A, 41(8), 1903–1923. https://doi.org/10.1068/a41294

Huisman, C. J. (2016). Temporary tenancies in the Netherlands: From pragmatic policy instrument to structural housing market reform. International Journal of Housing Policy, 16(3), 409–422.

Hyra, D., Fullilove, M., Moulden, D., & Silva, K. (2022). Contextualizing gentrification chaos: The rise of the fifth wave. Urban Affairs Review, 58(3), 543–574. https://doi.org/10.1177/1078087420967347

Kenna, T., & Murphy, A. (2021). Constructing exclusive student communities: The rise of "superior" student accommodation and new geographies of exclusion. The Geographical Journal, 187(2), 138–154. https://doi.org/10.1111/geoj.12380

Kinton, C., Smith, D. P., & Harrison, J. (2016). De-studentification: Emptying housing and neighbourhoods of student populations. Environment and Planning A, 48(8), 1617–1635. https://doi.org/10.1177/0308518X16642446

Kırmızı, M., Gürol, N., & Yıldız, H. (2020). Samsun'da öğrencileştirme sorusu ve toplumsal etkileri. Sosyoloji Araştırmaları Dergisi, 23(1), 61–93.

Korkmaz, C., Derinci, G., & Şimşekoğlu, V. (2023). Türkiye'de üniversite öğrencilerinin kiralık konuta erişim sorunu ve barınma hakkı, Konya örneği. In Toplumda ve mekanda adalet: Bildiriler kitabı (s. 291–311).

Lambooy, J. G. (1997). Knowledge production, organisation and agglomeration economies. GeoJournal, 41, 293–300. https://doi.org/10.1023/A:1006870309530

Lee, D. (2016). How Airbnb short-term rentals exacerbate Los Angeles's affordable housing crisis: Analysis and policy recommendations. Harvard Law & Policy Review, 10(2), 229–257. https://harvardlpr.com/wp-content/uploads/sites/20/2016/06/10.2_6_Lee.pdf

Ley, D. (1994). Gentrification and the politics of the new middle class. Environment and Planning D: Society and Space, 12(1), 53–74.

Long, J. (2016). Reinforcing belonging and difference through neighborhood gentrification projects in Rotterdam, the Netherlands. City & Community, 15(2), 167-187. https://doi.org/10.1111/cico.12170

Maalsen, S. (2019). 'Generation Share': Digitalized geographies of shared housing. Social & Cultural Geography, 20(1), 21-40. https://doi.org/10.1080/14649365.2018.1466355

Mawhorter, S. L., & Ehlenz, M. M. (2024). The urban context of rental housing development near major U.S. universities. Journal of Planning Education and Research. https://doi.org/10.1177/0739456X241229715

McCann, L., Hutchison, N., & Adair, A. (2020). Student residences: Time for a partnership approach? Journal of Property Investment & Finance, 38(2), 128–146. https://doi.org/10.1108/JPIF-11-2019-0140

Moos, M. (2016). From gentrification to youthification? The increasing importance of young age in delineating high-density living. Urban Studies, 53(15), 3229–3246. https://doi.org/10.1177/0042098015603292

Mulhearn, C., & Franco, M. (2018). If you build it will they come? The boom in purpose-built student accommodation in central Liverpool: Destudentification, studentification and the future of the city. Local Economy, 33(5), 477–495. https://doi.org/10.1177/0269094218792740

Munro, M., Turok, I., & Livingston, M. (2009). Students in cities: A preliminary analysis of their patterns and effects. Environment and Planning A: Economy and Space, 41(8), 1805–1825. https://doi.org/10.1068/a41133

Nakazawa, T. (2017). Expanding the scope of studentification studies. Geography Compass, 11(5), e12300. https://doi.org/10.1111/gec3.12300

Newell, G., & Marzuki, M. J. (2018). The emergence of student accommodation as an institutionalised property sector. Journal of Property Investment & Finance, 36(6), 523–538. https://doi.org/10.1108/JPIF-01-2018-0007

Özalp, M. F., & Arslan, H. (2020). Kentsel planlamadaki değişim ve dönüşümün kent formunun gelişimine etkisinin incelenmesi: Düzce örneği. Düzce Üniversitesi Bilim ve Teknoloji Dergisi, 8(4), 2229–2244. https://doi.org/10.29130/dubited.695995

Özkan, N. (2019). Turizm tanıtım ve pazarlama faaliyetlerine yönelik paydaş analizi: Düzce-Konuralp'te bir araştırma [Yüksek lisans tezi, Sakarya Uygulamalı Bilimler Üniversitesi]. YÖK Ulusal Tez Merkezi.

Öztaş, D. (2021). Öğrencileştirme sürecinin Erzurum kent merkezi üzerine etkileri [Yüksek lisans tezi, Yıldız Teknik Üniversitesi]. YÖK Ulusal Tez Merkezi.

Revington, N. (2017). Pathways and processes: Reviewing the role of young adults in urban structure. The Professional Geographer, 70(1), 1–10. https://doi.org/10.1080/00330124.2017.1288574

Revington, N. (2021). Age segregation, intergenerationality, and class monopoly rent in the student housing submarket. Antipode, 53(4), 1228–1250. https://doi.org/10.1111/anti.12710

Revington, N. (2022). Post-studentification? Promises and pitfalls of a near-campus urban intensification strategy. Urban Studies, 59(7), 1424–1442. https://doi.org/10.1177/00420980211021358

Reynolds, A. (2020). Geographies of purpose built student accommodation: Exclusivity, precarity and (im)mobility. Geography Compass, 14(10), e12543. https://doi.org/10.1111/gec3.12543

Reynolds, A. (2024). Contesting the financialization of student accommodation: Campaigns for the right to housing in Dublin, Ireland. Housing Studies, 39(6), 1495-1515. https://doi.org/10.1080/02673037.2021.2023731

Sage, J., Smith, D., & Hubbard, P. (2012). The diverse geographies of studentification: Living alongside people not like us. Housing Studies, 27(8), 1057-1078. https://doi.org/10.1080/02673037.2012.728570

Sage, J., Smith, D., & Hubbard, P. (2013). New-build studentification: A panacea for balanced communities? Urban Studies, 50(13), 2623–2641. https://doi.org/10.1177/0042098013481119

Savaş Yavuzçehre, P. (2016). Üniversitelerin kentlerine etkileri: Denizli Pamukkale Üniversitesi örneği. Süleyman Demirel Üniversitesi İktisadi ve İdari Bilimler Fakültesi Dergisi, 21(1), 235–250.

Smith, D. P. (2005). 'Studentification': The gentrification factory? In R. Atkinson & G. Bridge (Eds.), Gentrification in a global context: The new urban colonialism (s. 72–89). Routledge.

Smith, D. P., & Holt, L. (2007). Studentification and 'apprentice' gentrifiers within Britain's provincial towns and cities: Extending the meaning of gentrification. Environment and Planning A: Economy and Space, 39(1), 142–161. https://doi.org/10.1068/a38476

Smith, D. P., & Hubbard, P. (2014). The segregation of educated youth and dynamic geographies of studentification. Area, 46(1), 92–100. https://doi.org/10.1111/area.12054

Smith, N. (2002). New globalism, new urbanism: Gentrification as global urban strategy. Antipode, 34(3), 427–450.

Tanrıverdi Kaya, A. (2019). Afetler ve kent morfolojisine etkileri: Düzce örneği. Kent Araştırmaları Dergisi, 10(28), 942–961. https://doi.org/10.31198/idealkent.478141

Tanrıverdi Kaya, A., Demir, Z., & Ayengin, N. (2014). Konurap beldesinin mekansal kimlik değişimi. Ormancılık Dergisi, 10(1), 72–83.

Tuncer, T. (2018). Anadolu kentlerinde öğrenci odaklı soylulaşma: Konya İli Bosna Hersek Mahallesi'nde öğrencileştirme sürecinin analizi [Yüksek lisans tezi, Yıldız Teknik Üniversitesi]. YÖK Ulusal Tez Merkezi.

Tuncer, T., & İslam, T. (2017). Yeni bir soylulaştırma formu olarak öğrencileştirme (studentification): Bosna-Hersek Mahallesi'nde (Konya) değişen mahalle içi dinamikler. Planlama, 27(3), 303-313. https://doi.org/10.14744/planlama.2017.77698

Universities UK. (2006). 'Studentification': A guide to opportunities, challenges and practice. https://www.universitiesuk.ac.uk/sites/default/files/2021-02/studentification.pdf

Uyttebrouck, C., & Teller, J. (2023, Haziran). Shared housing for students and young adults and the urban-regeneration process of second-tier cities [Konferans bildirisi]. ENHR 2023 Conference, Barselona, İspanya.

Uyttebrouck, C., van Bueren, E., & Teller, J. (2021). Shared housing for students and young professionals: Evolution of a market in need of regulation. Journal of Housing and the Built Environment, 36(1), 143–165. https://doi.org/10.1007/s10901-020-09778-w

Yaşayanlar, İ. (Ed.). (2017). Düzce'de tarih kültür ve sanat. Düzce Belediyesi Kültür Yayınları.

Yılmaz, E. (2011). 1999 depremleri sonrası Düzce İli'nin yeniden yapılanma süreçlerinin incelenmesi [Yüksek lisans tezi, Düzce Üniversitesi]. YÖK Ulusal Tez Merkezi.

Zasina, J., & Antczak, E. (2023). The 'gown' unconcerned with the town? Residential satisfaction of university students living in off-campus private accommodation. Housing Studies, 38(8), 1536–1559.

Zasina, J., & Jakubiak, W. (2024). Studentification, youthification, and gentrification, all at once? New-builds, newcomers, and nearcampus change in a post-industrial city. Bulletin of Geography. Socio-economic Series, 64(64), 87-101. https://doi.org/10.12775/bgss-2024-0015

URL-1 https://www.unitegroup.com/about-us/who-we-are (6.09.2025)

URL-2 https://www.unitegroup.com/hayloft-point-london (6.09.2025)

URL-3 https://www.unitestudents.com/student-accommodation/london/hayloft-point (6.09.2025)

URL-4 https://www.greystar.com/business/product-specialties/student-housing (6.09.2025)

URL-5 https://www.greystar.com/business/product-specialties/student-housing/case-study-umass-dartmouth (6.09.2025)

URL-6 https://www.thesocialhub.co/ (6.09.2025)

URL-7 https://www.thesocialhub.co/stay/student-stay/ (6.09.2025)

URL-8 https://www.thesocialhub.co/business-travel/ (6.09.2025)

URL-9 https://www.universityliving.com/united-kingdom/glasgow/property/the-social-hub-glasgow?utm_source=google&utm_medium=cpc&utm_campaign=UNIPAID LIVING-Google-DSA-2024-UK-to-UK&campaignid=6446478440&adgroupid=76689408443&device=c&gad_s

ource=1&gad_campaignid=6446478440&gbraid=0AAAADg_yXF5zZyiT9RsY4C_H7ovUWh3R&gclid=Cj0KCQjw8eTFBhCXARIsAIkiuOyNbeI3HMv2lycjqgwVn5ks28u6KvnlP-04WJgoYYEO3m-fWD5_wu0aAo_zEALw_wcB (6.09.2025)

URL-10 https://www.thecollective.com/about-us (6.09.2025)

URL-11 https://www.thecollective.com/co-living (6.09.2025)

URL-12 https://www.thecollective.com/locations/old-oak (6.09.2025)

URL-13 https://www.unilodge.com.au/ (6.09.2025)

URL-14 https://www.unilodge.com.au/non-students (6.09.2025)

URL-15 https://www.unilodge.com.au/student-accommodation-auckland/wellesley/gallery (6.09.2025)

URL-16 https://www.staytoo.de/en/faq/ (6.09.2025)

URL-17 https://www.staytoo.de/en/faq/ (6.09.2025)

URL-18 https://www.staytoo.de/en/kaiserslautern-student-apartments/ (6.09.2025)

URL-19 chrome-extension://efaidnbmnnnibpcajpcglclefindmkaj/https://www.staytoo.de/wp-content/uploads/2023/12/STAY2_location_brochure_Kaiserslautern_EN.pdf (6.09.2025)

URL-20 https://www.thisisourdomain.nl/rotterdam-blaak/home (6.09.2025)

URL-21 https://www.thisisourdomain.nl/amsterdam-south-east-apartments/standard-studio (6.09.2025)

URL-22 https://www.thisisourdomain.nl/amsterdam-south-east/criteria (6.09.2025)

URL-23 https://blogger.googleusercontent.com/img/b/R29vZ2xl/AVvXsEggh2njYH7SEJs2WhItY3a6jd0xi0NZZ_s-eeVpL1d9sK9YQImqqOyXzcgck8HM2O9Y31Z7gYatPWy8zWSMTSRS-8-Wn4sS1qiZyaKhbPoyuFUMPKzYbL-KZaOqYg5iQgVFHI1-ZEmuvE1o/s1600/duzce_merkez.jpg) (19.05.2025)

URL-24 https://www.aa.com.tr/tr/kultur-sanat/duzcedeki-antik-kentte-kultur-sokagi-kurulacak/2567485 (18.0112025)

URL-25 https://www.kulturportali.gov.tr/turkiye/duzce/kulturenvanteri/atli-kapi-ve-uzantisi-surlar (18.01.2025)

URL-26 https://www.kulturportali.gov.tr/turkiye/duzce/gezilecekyer/tyche-heykel-ve-orpheus-mozag (18.01.2025)

URL-27 http://www.konuralpegel.com/tarih-turizmi (18.01.2025)

URL-28 https://w3.api.duzce.edu.tr/80e0/kurulus (19.05.2025)

URL-29 https://duzce.edu.tr/duyuru/3888/universitemiz-asya-universite-siralamalarinda-da-yukseliste (20.11.2025)

URL-30 https://tower.ramura.com.tr/ (6.09.2025)

URL-31 https://www.mycity.demirinsaatdeluxe.com/index.html (6.09.2025)

URL-32 https://www.mycity.demirinsaatdeluxe.com/Medya-Galeri.html#medyagaleri (6.09.2025)

URL-33 https://www.sahibinden.com/ilan/emlak-konut-satilik-my-city-de-satilik-20-dairelik-komple-blok-1255103716/detay (6.09.2025)

URL-34 https://www.hepsiemlak.com/proje/duzce-duzce-merkez/academia-tower-projesi-2666 (6.09.2025)

URL-35 https://www.ntmimarlik.com/detay/1090-academia-tower (6.09.2025)

URL-36 https://www.sahibinden.com/ilan/emlak-konut-satilik-mayas-tan-academia-tower-2-de-satilik-daire-1203092618/detay (6.09.2025)

URL-37 https://www.sahibinden.com/ilan/emlak-konut-kiralik-global-gayrimenkulden-universite-bolgesinde-esyali-kiralik-daire-1210572819/detay (6.09.2025)

URL-38 https://www.sahibinden.com/ilan/emlak-konut-kiralik-ankadorm-2-faturalar,esyalar-dahil-1-plus1-kiralik-daire-1049320215/detay (6.09.2025)

URL-39 https://www.sahibinden.com/ilan/emlak-konut-kiralik-nezih-guvenli-sifir-ve-hersey-dahil-daireler-2-plus1-kiralik-daire-1249028922/detay (6.09.2025)

URL-40 https://www.sahibinden.com/ilan/emlak-konut-kiralik-findikkule-de-esyasiz-kiralik-daire-1173546968/detay (13.09.2025)

URL-41 https://www.ayyildizemlakduzce.com/emlaklar/12019-orhangazi-mh-masar-towerda-yuksek-tavan-satilik-11-daireler (13.09.2025)

URL-42 https://www.hepsiemlak.com/duzce-merkez-orhangazi-satilik/daire/110529-556 (13.09.2025)

URL-43 https://en.wikipedia.org/wiki/Manhattanization#:~:text=Manhattanization%20is%20a%20neologism%20coined,borough%20of%20New%20York%20City. (27.05.2025)

URL-44 https://www.duzcepusula.com/konuralp-te-fuhus-operasyonu/26272/ (29.06.2025)

URL-45 https://www.trthaber.com/haber/guncel/duzcede-uyusturucu-operasyonunda-yakalanan-4-zanli-tutuklandi-888097.html (29.06.2025)

URL-46 https://www.mews.com/en/blog/student-housing-trends#:~:text=Hotel%2Dlike%20amenities,-One%20of%20the&text=This%20could%20mean%20taking%20inspiration,as%20part%20of%20a%20community. (21.06.2025)

URL-47 Hotelization in Residential and Commercial Real Estate: Understanding its Essence and Boundaries | Spaceflow, https://www.spaceflow.io/blog/hotelization-real-estate, (21.06.2025)

A
MÜLAKAT SORULARI

I. Bölüm: Giriş ve Demografik Bilgiler

1. Öncelikle sizi biraz tanıyabilir miyiz? Yaşınız ve mesleğiniz nedir?
2. Ne kadar süredir Konuralp'te, şu anki konutunuzda yaşıyorsunuz?
3. Bu konutu tercih etmenizdeki en önemli sebep neydi?
4. Oturduğunuz konut hakkında genel bir bilgi alabilir miyim? (Örneğin binanın yaklaşık yaşı, toplam daire sayısı gibi.)

II. Bölüm: Komşuluk İlişkileri ve Yaşam Deneyimi

5. Yaşadığınız binadaki doluluk oranı hakkında bir fikriniz var mı?
6. Komşularınızın genel profili nasıl? Binanızda öğrenci ve öğrenci olmayanların oranını nasıl tarif edersiniz?
7. (Eğer görüşülen kişi öğrenci değilse): Öğrencilerle aynı binada veya çevrede yaşamak sizin için nasıl bir deneyim?
8. (Eğer görüşülen kişi öğrenciyse): Öğrenci olmayan (çalışan, aile vb.) komşularınızla aynı binada yaşamak nasıl bir deneyim?
9. Buraya taşındıktan sonra sosyal çevrenizde veya arkadaşlık ilişkilerinizde bir değişiklik oldu mu?

III. Bölüm: Bölgenin Gelişimi ve Gözlemler

10. Sizce Konuralp bölgesi, özellikle üniversitenin etkisiyle zaman içinde nasıl bir gelişim gösterdi?
11. Üniversite çevresinde gelişen bu yeni yaşam alanlarını (kafe, market, sosyal tesis vb.) Düzce'nin yerli halkı ne sıklıkla kullanıyor? Bu konudaki gözleminiz nedir?
12. Sizce Düzce halkının genel olarak öğrencilere karşı tutumu nasıl? Öğrencilere yönelik belirli ön yargılar gözlemlediniz mi?
13. Bölgedeki yeni ve yüksek katlı yapılaşma hakkında ne düşünüyorsunuz?

IV. Bölüm: Konut Piyasası

14. Sizce bu bölgedeki konutlar arasında belirgin ayrımlar var mı? Varsa bu ayrımlar neye göre şekilleniyor (örneğin sadece öğrencilere yönelik, ailelere yönelik gibi)?
15. İlk yapılan öğrenci konutları ile şimdiki projeler arasında bir mimari veya konsept farkı gözlemliyor musunuz? Sizce neler değişti?
16. Buradaki öğrenci konutlarını kendi içinde farklı segmentlere (örneğin daha lüks, standart, ekonomik gibi veya kullanıcısına göre) ayırmak mümkün mü? Siz nasıl gruplandırırdınız?

V. Bölüm: Kişisel Deneyimler ve Gelecek Öngörüsü

17. Burada yaşadığınız süre boyunca, bölgedeki yaşamla ilgili unutamadığınız olumlu bir anınız veya bu iyi ki olmuş dediğiniz bir gelişme oldu mu?
18. Peki, sizi zorlayan veya olumsuz olarak nitelendirebileceğiniz bir deneyim yaşadınız mı?
19. Gelecekte de Konuralp'te yaşamaya devam etmeyi düşünür müsünüz? Neden?
20. Bundan 5-10 yıl sonra Konuralp'in nasıl bir yer olacağını düşünüyorsunuz? Sizce gelişim ne yönde ilerler?

B
SÖZLÜK

Tezde yer alan önemli kavramların İngilizce- Türkçe Çevirisi:

Destudentification - Öğrencisizleştirme

House in Multiple Occupation - Çoklu Paylaşım Evleri

Post studentification - Öğrencileştirme sonrası

Purpose Built Student Accomodation (PBSA) - Amaca Yönelik Öğrenci Konaklamaları (AYÖK)

Studentification - Öğrencileştirme

Town and gown - Kasaba ve cüppe

Vertical studentification - Dikey öğrencileştirme

Youthtification - Gençleştirme

TEZDEN ÜRETİLMİŞ YAYINLAR

Konferans Bildirileri

1. Yavuz, E., & İslam, T. (2024). Amaca yönelik öğrenci konaklamalarında (PBSA) yaşayan öğrenci olmayan sakinler üzerinden öğrencileştirme ve gençleştirme süreçlerinin incelenmesi: Düzce örneği. 14. Uluslararası Mühendislik, Mimarlık ve Tasarım Kongresi Bildiri Kitabı, 1021.