

Araştırma Makalesi

Türkiye’de Konut Araştırmalarının Eğilimleri: Bibliyometrik Bir İnceleme

Trends in Housing Research in Türkiye: A Bibliometric Analysis

Gülnaz ŞENGÜL GÜNEŞ

Araş. Gör. Dr., Ankara Üniversitesi

Uygulamalı Bilimler Fakültesi

gsengul@ankara.edu.tr

<https://orcid.org/0000-0001-8961-9210>

Makale Geliş Tarihi	Makale Kabul Tarihi
02.07.2025	22.08.2025

Öz

Konut, yalnızca bireylerin barınma ihtiyacını karşılayan fiziksel bir yapı değil; aynı zamanda sosyal adaletin, toplumsal refahın ve sürdürülebilir kentleşmenin temel unsurlarındandır. Artan nüfus, kentleşme baskısı, ekonomik dalgalanmalar ve afet riski gibi dinamikler, konut meselesini çok boyutlu ve öncelikli bir politika alanı haline getirmiştir. Buna karşın Türkiye’de konut alanındaki akademik üretimin sistematik biçimde değerlendirilmesine yönelik çalışmaların sınırlı olduğu görülmektedir. Bu nedenle araştırma kapsamında Türkiye’de 1986-2025 yılları arasında konut alanında yazılmış yüksek lisans ve doktora tezleri bibliyometrik analiz yöntemiyle incelenerek mevcut literatürü haritalandırmak ve geleceğe yönelik araştırma alanlarını görünür kılmak amaçlanmaktadır. Araştırmada, Yükseköğretim Kurulu Ulusal Tez Merkezi veri tabanından elde edilen “konut” anahtar sözcüklü 1997 tez; tez başlığı, konu başlığı, disiplin, üniversite ve üretim yılları gibi çeşitli ölçütlere göre analiz edilmiştir. MAXQDA-24 yazılımı ile yürütülen analizler ile, çalışmaların büyük ölçüde mimarlık-iç mimarlık disiplinlerinde yoğunlaştığı sonucuna ulaşılmaktadır. Konut alanında yapılmış çalışmalar çok disiplinli bir özellik göstermesine rağmen sürdürülebilirlik, barınma hakkı, afet riski ve sosyal kapsayıcılık gibi konu başlıklarına yönelik çalışmaların artması gereği çalışma ile vurgulanmaktadır. Çalışma, Türkiye’de konut odaklı akademik üretimin yönelimlerini ortaya koyarak, dezavantajlı gruplar, erişilebilirlik ve yeşil bina uygulamaları gibi alanlarda disiplinlerarası araştırmaların geliştirilmesine katkı sunmayı; aynı zamanda politika yapıcılara karar alma süreçlerinde yol gösterici olması hedeflemektedir.

Anahtar Kelimeler: Konut, Gayrimenkul, Bibliyometrik Analiz, PRISMA, MAXQDA-24

Abstract

Housing is not merely a physical structure that meets individuals’ shelter needs; it is also a fundamental component in ensuring social justice, building societal welfare, and promoting sustainable urbanization. Increasing population, urbanization pressure, economic fluctuations, and disaster risks have rendered the housing issue a multidimensional and high-priority policy area. However, it is observed that systematic evaluations of academic production in the field of housing in Türkiye remain limited. Therefore, this study aims to map the existing literature and identify future research areas by conducting a bibliometric analysis of master’s and doctoral theses written between 1986 and 2025 in Türkiye. A total of housing keyword-based 1,997 theses obtained from the Council of Higher Education Thesis Center database were analyzed according to various criteria such as thesis title, subject area, academic discipline, institution, and year of production. The analysis conducted using MAXQDA-24 software reveals that the majority of studies are concentrated in architecture and interior architecture disciplines. Although housing studies exhibit a multidisciplinary character, the need for increased research on sustainability, the right to housing, disaster risk, and social inclusion is emphasized. This study aims to guide future interdisciplinary research in areas such as disadvantaged groups, housing accessibility, and green building practices, while also offering evidence-based insights to inform policy-making processes.

Keywords: Housing, Real Estate, Bibliometric Analysis, PRISMA, MAXQDA-24

Önerilen Atıf /Suggested Citation

Şengül Güneş, G.,2025, Türkiye’de Konut Araştırmalarının Eğilimleri: Bibliyometrik Bir İnceleme, Üçüncü Sektör Sosyal Ekonomi Dergisi, 60(3), 3089-3102.

1. Giriş

Konut sektörü, gayrimenkul sektörünün alt segmentlerinden olmakla birlikte ekonomik ve sosyal yönleriyle değerlendirilmesi gereken bir sektördür. Sektörün önemini hem makroekonomik düzeyde hem de bireysel yaşam kalitesi açısından açıklamak mümkündür. Konut sektörü, gayrimenkul yatırımlarının kayda değer bir bölümünü oluşturması ve inşaat faaliyetlerinin önemli bir kısmını açıklaması bakımından belirleyici olmaktadır. Konut inşaatı; çimento, demir-çelik, ahşap, cam, seramik, elektrik-elektronik, mobilya gibi birçok yan sektörü doğrudan etkileyerek çarpan etkisi oluşturmaktadır (Tanrıvermiş, 2019). Bu nedenle konut yatırımları istihdam ve büyüme üzerinde önemli rol oynamaktadır. Konutun bir diğer ve hiç şüphesiz en önemli özelliği ise insanların barınma ihtiyacını karşılamasıdır. Konut; bireylerin temel yaşam ihtiyaçlarından biri olması nedeniyle sadece bir ekonomik mal değil, aynı zamanda toplumsal refahın, sosyal adaletin ve sürdürülebilir kentlerin de temel yapı taşlarından biridir (Ören ve Yüksel, 2013).

Artan nüfus, göç hareketleri, kentleşme oranının yükselmesi ve ekonomik dalgalanmalar, konut ihtiyacını hem niceliksel hem de niteliksel olarak daha karmaşık hale getirmiştir (Kutsal ve Polatoğlu 2023). Bütün bunlar değerlendirildiğinde konut; barınma ihtiyacını karşılamının ötesinde, üretim ve tüketim nesnesi olması, yatırım aracı olarak spekülasyon değer kazançlarına konu olması, bireyler açısından ekonomik ve hukuksal güvence sağlaması, toplumsal ilişkilerin yeniden inşasında rol oynaması ve kentsel çevrenin kültürel bir bileşeni olarak işlev görmesi gibi çok yönlü özellikleriyle, sosyal, ekonomik, kültürel, hukuksal ve teknolojik unsurları bir araya getiren bütünlük bir yapı olarak değerlendirilmektedir (Tekeli, 1991; Lebe vd. 2014; Hatipoğlu ve Tanrıvermiş, 2017).

Konutun fiziksel ve ekonomik niteliği gereği kısa vadede üretilmeyen bir mal olması, konut piyasasında arzın esnekliğini sınırlamakta ve bu durum, talep değişimlerine karşı arzın yetersiz tepki vermesine neden olmaktadır. Bu yapısal özellik, konut piyasasında dengesizliklerin ve fiyat dalgalanmalarının ortaya çıkmasında belirleyici rol oynamaktadır (Gyourko, 2009). Yüksek maliyetli, zaman alan ve çeşitli yasal düzenlemelere tabi olan inşaat süreci, arzın kısa sürede artırılamamasına yol açarak piyasa dengesinin oluşmasını zorlaştırmaktadır. Özellikle sanayileşme ile birlikte kentlere yoğun göçün artması, kentlerde konut arzının yetersiz kalmasına ve kentlerde barınma sorununun doğmasına neden olmaktadır. Bu durum, kentlerde konut talebini ciddi ölçüde artırarak plansız ve kaçak yapılaşma, altyapı yetersizlikleri gibi çok boyutlu sorunlara neden olmaktadır (Tanyanyiwa ve Kanyepi, 2021).

Küresel ölçekte olduğu gibi konut olgusu Türkiye’de de çok boyutlu tartışılmış, özellikle kentleşmenin arttığı 1950’li yıllar ve sonrasında kentlerde konut ihtiyacının artışına bağlı olarak pek çok yönüyle ele alınmıştır. Çok yönlü yapısı nedeniyle konut olgusu, yalnızca ekonomik ya da fiziksel bir mesele olarak değil; aynı zamanda sosyal, hukuksal, kültürel ve çevresel boyutlarıyla da değerlendirilmesi gereken karmaşık bir alan olarak öne çıkmıştır. Barınma hakkı, toplumsal eşitsizlikler, mekânsal adalet, mülkiyet rejimleri ve sürdürülebilir kentleşme gibi konularla doğrudan ilişkili olan konut meselesi, kamu yönetimi, şehir planlama, mimarlık, sosyoloji, çevre mühendisliği ve hukuk gibi çok sayıda disiplinde araştırma gerektirmektedir. Bu nedenle konut sektörü, yalnızca bir fiziksel yapı üretimi süreci değil, aynı zamanda disiplinler arası yaklaşımlarla ele alınması gereken kapsamlı bir toplumsal olgu olarak düşünülmelidir.

Türkiye’deki konut sektörünü ele alan akademik literatürün nasıl şekillendiğini anlamak hem mevcut politikaların değerlendirilmesi hem de gelecekteki araştırma ve planlama süreçleri açısından önem arz etmektedir. Yapılmış olan akademik çalışmalar özellikle konut politikaları, sosyal konut uygulamaları, kentsel dönüşüm ve konut finansmanı gibi başlıkların ele alındığı özgün ve derinlikli çalışmalar sunmaktadır. Ancak akademik tezlerin sistematik bir biçimde analiz edilip araştırıldığı çalışmaların sınırlı olduğu görülmektedir. Bu nedenle çalışmada, Türkiye’de 1996-2024 yılları arasında yazılmış yüksek lisans ve doktora tezleri üzerinden konut alanındaki akademik üretim dinamiklerinin incelenmesi amaçlanmaktadır. Söz konusu tezler; tez başlıkları, üniversiteleri, tez türleri, konu başlıkları, disiplinleri ve üretildikleri yıllar gibi çeşitli kriterlere göre sınıflandırılmıştır. Bibliyometrik analiz, bilimsel yayınların üretkenlik, etki ve bilgi akışını ölçmek ve analiz etmek için kullanılan bir yöntemdir. Çalışma kapsamında bibliyometrik analiz yöntemiyle konut alanının hangi yönlerinin öne çıktığı, yıllar içinde nasıl bir evrim geçirdiği ve hangi disiplinlerde yoğunlaştığı değerlendirilecektir. Böylece hem literatürdeki eğilimler ortaya konulacak hem de konut alanında gelecekte yapılacak akademik çalışmalara yön gösterecek bir temel oluşturulacaktır.

Araştırmada, bir yandan Türkiye’deki akademik bilginin mekânsal ve kurumsal dağılımının ortaya konması, diğer yandan sosyal bilimler, planlama ve mimarlık gibi disiplinlerin konut sorununa nasıl yaklaştığını karşılaştırmalı biçimde analiz etmesi hedeflenmektedir. Ayrıca sürdürülebilirlik, erişilebilirlik ve sosyal adalet gibi güncel temaların akademik tezlerdeki görünürlüğü de değerlendirilecektir. Araştırma kapsamında

MAXQDA-24 programı kullanılarak akademik çalışmaların görselleştirilmesi ve analizinin yapılması sağlanmıştır. Araştırma beş başlık altında incelenmiş olup birinci başlıkta konut ve konuta ilişkin kavramlar üzerinde durulmuş, ikinci başlıkta konuta ilişkin teorik çerçeveye ve Türkiye’deki politikalara yer verilmiştir. Üçüncü başlık altında konut alanına ilişkin yapılmış olan yüksek lisans ve doktora çalışmaları değerlendirilmiş ve araştırma bulguları sunulmuştur. Son olarak ise araştırmanın çıktıları değerlendirilmiş ve geleceğe yönelik politika hedefleri sıralanmıştır. Araştırmanın konut özelinde yapılmış olan tezlerin değerlendirilmesi bakımından Türkiye’deki önemli bir araştırma boşluğunu doldurması amaçlanmaktadır.

2. Türkiye’de Konut Alanına İlişkin Teorik Çerçeve

Türkiye’deki konut politikalarını birkaç döneme ayırmak mümkündür. Osmanlı’dan devralınan hukuki miras çerçevesinde, Cumhuriyet’in ilk yıllarında konut politikalarında özgün bir düzenleme yapılamamış; 1882 tarihli Ebniye Kanunu’nun bazı maddelerinin değiştirilmesiyle yürürlüğe giren 642 Sayılı Yasa, Cumhuriyet’in ilk on yılında uygulanmış, ancak bu süreçte tahrip olan kent merkezlerinin imarı ve yeni konut alanlarının inşası, büyük ölçüde eski yasal çerçeveye bağlı kalınarak ve yurtdışı desteğiyle gerçekleştirilmiştir (Ersoy, 2020). Cumhuriyetin ilanından itibaren Türkiye’de konut politikaları, toplumsal ve ekonomik koşullardaki değişimlere bağlı olarak çeşitli dönemlerde farklı biçimlerde uygulanmıştır. 1923-1950 yılları arasındaki dönemde, ülkede yoğun bir kentleşme dinamiğinin bulunmaması ve nüfusun büyük bir kısmının kırsal alanlarda yaşamını sürdürmesi nedeniyle kapsamlı bir konut politikasının varlığından söz etmek güçtür (Çoban, 2012). Bununla birlikte, bu süreçte kamu görevlisi sayısının artmasına paralel olarak, devlet tarafından belirli konut projeleri geliştirilmiştir (Keleş, 2013).

İkinci Dünya Savaşı sonrasındaki süreçte ise sanayileşmenin ivme kazanması, devletleri konut ihtiyacına yönelik yeni politikalar üretmeye sevk etmiştir. Türkiye özelinde, nüfusun hızla artmasına rağmen sanayileşmenin bu artışı karşılayacak düzeyde gelişmemesi, özellikle kent çevrelerinde yeni yerleşim alanlarının ve düzensiz yapılaşmaların ortaya çıkmasına neden olmuştur (Kıray, 1998). Bu süreçte ortaya çıkan ve “gecekondu” olarak adlandırılan kaçak yapılaşmalar, Türkiye’nin kentsel gelişim tarihinde önemli bir yer teşkil etmektedir. Her ne kadar çeşitli yasal düzenlemelerle bu tür yapılaşmaların önüne geçilmek istenmişse de uygulamada yeterli başarı sağlanamamıştır (Keleş, 2013).

1960 sonrası ise Türkiye’de “Planlı Kalkınma Dönemi” olarak tanımlanmaktadır. Bu dönemde kalkınma hedeflerine ulaşmak amacıyla Devlet Planlama Teşkilatı kurulmuş ve toplumsal refahı önceleyen bir yaklaşım benimsenmiştir. 1961 Anayasası ile birlikte, sosyal devlet ilkesi anayasal güvence altına alınmış ve devletin, dar gelirli ve yoksul kesimlerin sağlıklı konut ihtiyaçlarını karşılamaya yönelik sorumluluğu açık bir biçimde hükme bağlanmıştır (Mutlu, 2007).

1950-1980 yılları arasındaki dönemde Türkiye’de uygulanan konut politikalarının ağırlıklı olarak kent çeperlerinde hızla artan gecekondu oluşumlarını önlemeye yönelik olduğu görülmektedir (Şimşek, 2024). Bu kapsamda, konut sorunlarını düzenleyici yasal çerçeveler oluşturulmuş; 1965 yılında 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu ve 1966 yılında 775 sayılı Gecekondu Kanunu yürürlüğe girmiştir. Söz konusu yasal düzenlemeler, kentsel alanlarda konut üretimini teşvik etmeye ve kaçak yapılaşmanın önüne geçmeye yönelik önemli adımlar olarak değerlendirilmektedir.

1980 sonrası dönemde ise, Türkiye ekonomisinde yaşanan yapısal dönüşüm, konut politikalarının da yönünü değiştirmiştir. Neoliberal politikaların etkisiyle, konut üretiminde devletin doğrudan müdahalesi azalmış; özel sektörün ve piyasa mekanizmalarının belirleyici rolü ön plana çıkmıştır (Balaban, 2012). Bu süreçte konut finansmanı araçları çeşitlenmiş, arzın yönlendirilmesinde piyasa dinamikleri belirleyici hale gelmiştir. 2000’li yıllara kadar konut üretiminde en etkin aktörlerin başında konut kooperatifleri yer almış; örgütlü üretim biçimi olarak kooperatifçilik yaygın bir uygulama alanı bulmuştur (Alkan ve Uğurlar, 2015).

2000 sonrası dönemde ise, kamu eliyle konut üretimi tekrar önem kazanmış ve bu alanda en güçlü aktör olarak 1984 yılında kurulan Toplu Konut İdaresi Başkanlığı (TOKİ) öne çıkmıştır. Aynı yıl yürürlüğe giren 2985 sayılı Toplu Konut Kanunu ve bu doğrultuda kurulan Toplu Konut Fonu ile birlikte TOKİ, özellikle büyükşehirlerde yüksek yoğunluklu, çok katlı konut projelerinin hayata geçirilmesinde başat rol oynamıştır (Sayan, 2002). Türkiye’de konut sektörünün, uzun yıllar kamu politikalarının odağında yer aldığı; özellikle 2000’li yılların başından itibaren TOKİ öncülüğünde yürütülen projelerle geniş çaplı bir dönüşüm sürecine girildiği görülmektedir (Görün ve Kara, 2010). Ayrıca 2003 yılı ve sonrasında TOKİ’nin yetki alanı önemli ölçüde genişletilmiştir. Bu düzenlemeler doğrultusunda TOKİ’ye, yeni şirketler kurma, mevcut şirketlere ortak olma, kâr amaçlı projeler yürütme ya da bu tür projeleri üçüncü taraflara yaptırma; ayrıca imar planı hazırlama ve bu planları doğrudan yürürlüğe koyma gibi yetkiler tanınmıştır (Gök, 2010). Bu değişiklikler, TOKİ’nin yalnızca sosyal konut üretimiyle sınırlı kalmayıp aynı zamanda kentleşme süreçlerinde aktif bir planlama ve

uygulama aktörüne dönüşmesini sağlamıştır. Sosyal konut, düşük ve orta gelir gruplarındaki bireyler ile hanelerin barınma gereksinimlerini karşılamaya yönelik olarak devletin doğrudan sağladığı ya da çeşitli teşvik ve sübvansiyonlarla desteklediği konut türlerini ifade etmektedir (King, 2006). Bu uygulamalar, konut maliyetlerini azaltmak, yaşam kalitesini iyileştirmek ve toplumsal eşitsizlikleri azaltmak gibi amaçlara hizmet etmektedir. Sosyal konut politikalarının temel hedefi, konut piyasasında dezavantajlı konumda bulunan kesimlere erişilebilir, nitelikli ve uygun maliyetli barınma olanakları sunmaktır.

2024 yılı itibarıyla, konut piyasasında özel sektörün daha belirgin bir ağırlık kazandığı, özellikle yüksek gelir gruplarına hitap eden lüks konut projelerinin özel firmalar tarafından yaygın olarak inşa edildiği görülmektedir. Buna karşın, dar ve orta gelir gruplarına yönelik sosyal konut üretimi, sosyal devlet ilkesi doğrultusunda kamu eliyle ve büyük ölçüde TOKİ aracılığıyla sürdürülmektedir. Böylece kamu sektörü, konut piyasasında sosyal dengeyi sağlama misyonunu korurken, özel sektör ise ticari kaygılarla daha çok üst gelir gruplarına yönelik üretim gerçekleştirmektedir.

Türkiye’de konut alanındaki bir diğer gelişme ise finansman sisteminin geliştirilmesine yöneliktir. Konut finansman sisteminde 2007 yılında yürürlüğe giren 5582 sayılı Konut Finansmanı Sistemi Kanunu (Mortgage Kanunu) ile önemli bir reform gerçekleştirilmiştir. Bu düzenlemenin temel amacı, bireylerin konut sahibi olma süreçlerini kolaylaştırmak ve konut üretiminde hem yapısal hem de çevresel kaliteyi artırmaktır. Tüm bunlar değerlendirildiğinde devletin “sosyal devlet” anlayışının bir gereği olarak özellikle dar ve düşük gelirli vatandaşlar için konuta erişim sorununun önüne geçebilmek için birtakım politikalar geliştirdiği belirtilmelidir. Bu nedenle “sosyal konut” kavramı hem kamu politikasında hem de akademik literatürde sıklıkla yer almaktadır.

Bir diğer çalışma alanının ise TOKİ ve kuruluşu sonrasında artan kentsel dönüşüm çalışmalarına bağlı olarak geliştiği görülmektedir. Özellikle Türkiye’de yaşanan afetlerin kentsel dönüşüm ihtiyacını pekiştirdiği belirtilmelidir. Türkiye’de 1999 Marmara Depremi, afet sonrası kentsel dönüşüm politikalarının geliştirilmesinde önemli bir dönüm noktası olmuş ve bu süreçte afet riski altındaki alanların dönüştürülmesine yönelik yasal çerçeveler oluşturulmuştur (Efe vd., 2024). Yaşanan afetler sonucunda mevcut yapı stokunun dayanıklılığı sorgulanırken afet riski altındaki alanlarda dönüşüm uygulamalarının aciliyeti gündeme gelmiştir. Afet risklerinin azaltılması amacıyla kentsel dönüşüm, şehircilik politikalarının öncelikli gündem maddelerinden biri haline gelmiştir (Yolcu, 2021). Dolayısıyla konut alanındaki akademik literatürün afetler ve kentsel dönüşüm konularında yoğunlaşması kaçınılmazdır.

Konut sektöründe yaşanan bir diğer gelişme ise 2007 yılı Brundtland Raporu ile gündeme gelen “sürdürülebilir kalkınma” kavramıdır. Sürdürülebilir kalkınma anlayışı, doğal kaynakların korunması ve gelecek kuşaklara yaşanabilir bir çevre bırakılması ilkesini esas alırken, bu yaklaşım konut politikalarını ve bina tasarım süreçlerini de doğrudan etkilemektedir. Bu bağlamda, Türkiye’de 2021 yılında yürürlüğe giren 31506 mükerrer sayılı Binalar ile Yerleşmeler İçin Yeşil Sertifika Uygulama Tebliği ve 2022 yılında yayımlanan 31864 sayılı Yeşil Sertifika Yönetmeliği, çevresel etkileri azaltan ve kaynakları verimli kullanan yapıların teşvik edilmesine yönelik önemli düzenlemeler arasında yer almaktadır. Söz konusu yönetmelik ile yeşil bina ve yerleşmelerin çevresel performanslarının değerlendirilmesi, sertifikalandırılması, bu süreçte görev alacak uzmanların nitelikleri ve değerlendirme kriterlerine ilişkin esaslar belirlenmiştir. Bu tür düzenlemeler, yalnızca mevcut çevre koşullarını iyileştirmeye değil, aynı zamanda gelecek nesillere temiz, sağlıklı ve yaşanabilir yaşam alanları bırakmaya hizmet etmektedir. Bu doğrultuda konutlar, sürdürülebilir kalkınmanın yalnızca ekonomik ve sosyal değil, aynı zamanda çevresel boyutunu da içeren temel uygulama alanlarından biri haline gelmiştir. İlave olarak, sürdürülebilirlik, enerji verimliliği ve benzeri kavramlar, günümüzde yalnızca çevresel politikaların değil, aynı zamanda akademik yazının da temel odak alanları arasında yer almakta ve bilimsel çalışmaların yönünü belirleyen önemli gelişmeler olarak değerlendirilmektedir.

3. Araştırma Materyali ve Yöntemi

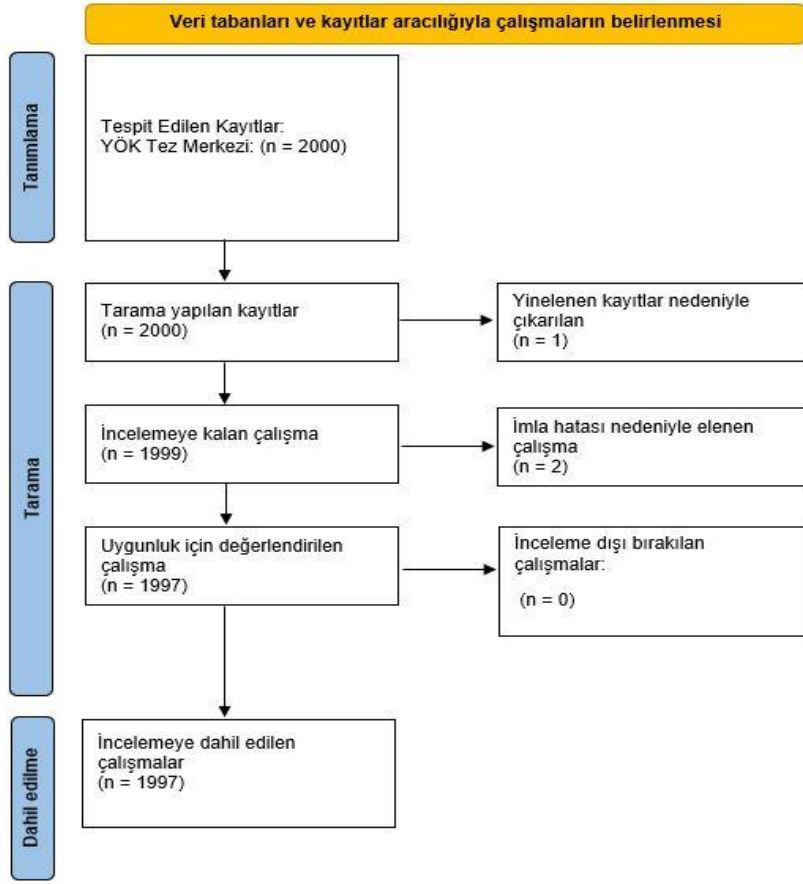
Araştırmada, Türkiye’de konut alanında yapılmış yüksek lisans ve doktora tezlerinin akademik literatürdeki gelişimi analiz edilmekte ve bu bağlamda bibliyometrik bir yaklaşım benimsenmektedir. Bibliyometrik analiz; bilimsel yayınların üretkenliği, araştırma alanlarının gelişimi, yazarlar arası iş birlikleri ve literatürdeki yönelimlerin ortaya konulmasını sağlayan bir yöntemdir (Ellegaard ve Wallin, 2015). Söz konusu yöntem, özellikle araştırma alanlarındaki tematik yoğunlukları, atıf yapılarındaki örüntüleri ve disiplinler arası ilişkileri analiz etmede kullanılarak, literatürdeki boşlukların veya yoğunlaşmaların sistematik biçimde değerlendirilmesine olanak sağlamaktadır (Donthu vd. 2021). Konut sektörü, farklı disiplinlerin ilgisini çeken çok boyutlu bir araştırma alanı olduğundan, bu alandaki tezlerin bibliyometrik analizi hem akademik eğilimleri haritalandırmak hem de sektörel bilgi üretiminin yönünü tespit etmek açısından anlamlıdır. Konu ve anahtar

kelime analizleri ile konut çalışmalarının hangi temalar etrafında şekillendiği, zaman içindeki gelişimi ve kurumsal-akademik dağılımı gibi konular değerlendirilebilmektedir.

Araştırmada, Türkiye’de konut alanında yapılmış lisansüstü çalışmaların incelenebilmesi amacıyla veri kaynağı olarak Yükseköğretim Kurulu (YÖK) Ulusal Tez Merkezi veri tabanı kullanılmıştır. Söz konusu veri tabanı, Türkiye’deki üniversitelerde tamamlanan yüksek lisans ve doktora tezlerinin yer aldığı kapsamlı bir akademik arşiv niteliğindedir. Lisansüstü tezler, özgün araştırma içeriği barındırmaları, güncel konulara odaklanmaları ve çoğu zaman yerel bağlama ilişkin derinlemesine analizler sunmaları bakımından önemli bir bilimsel bilgi kaynağıdır. Özellikle Türkiye’de akademik bilgi üretiminin önemli bir kısmı yüksek lisans ve doktora tezleri aracılığıyla gerçekleşmektedir. YÖK Tez Merkezi, hem nicel analiz yapılmasına olanak sağlayan geniş bir veri kümesi sunmakta, hem de konut gibi belirli alanlara dair akademik üretimin zamansal, kurumsal ve tematik yönlerini incelemek için uygun bir kaynak oluşturmaktadır. Tezlere erişim; başlık, yazar adı, anahtar kelimeler, konu alanı ve üniversite gibi çeşitli parametreler aracılığıyla sağlanmakta, böylece ilgili çalışmalara sistematik bir şekilde ulaşılabilir. Bu bağlamda, analiz kapsamında incelenecek tezlerin seçimi, belirlenmiş olan anahtar kelime seçimi ile gerçekleştirilmiştir.

Bibliyometrik analiz sürecinde sıklıkla kullanılan yazılım araçlarından biri MAXQDA programıdır. MAXQDA 2024, nitel veri analizine yönelik olarak geliştirilen ve özellikle sosyal bilimler, sağlık bilimleri, eğitim ve iletişim gibi alanlarda çalışan araştırmacıların sıklıkla tercih ettiği bir yazılım aracıdır. Metin tabanlı verilerin yanı sıra görsel, işitsel ve video içeriklerinin analizine de olanak tanıyan yazılım, kullanıcılarına kapsamlı analiz imkânları sunmaktadır. Bu yönüyle, özellikle karma yöntem yaklaşımının benimsendiği araştırmalarda hem nitel hem de nicel veri setlerinin bütüncül biçimde değerlendirilmesine olanak sağlamaktadır (Kuckartz ve Rädiker, 2019). Araştırmacılar bu yazılımdan; tematik analiz, içerik analizi ve açık kodlama gibi çeşitli nitel yöntemleri uygularken yararlanmakta; aynı zamanda tekrar eden temalar, anahtar kavramlar ve kodlamalar gibi unsurların sistematik biçimde belirlenmesi için etkin bir şekilde faydalanmaktadır (Rizzo vd. 2024). Araştırma kapsamında da yararlanılan kaynakların MAXQDA 2024 ile analizi gerçekleştirilmiştir.

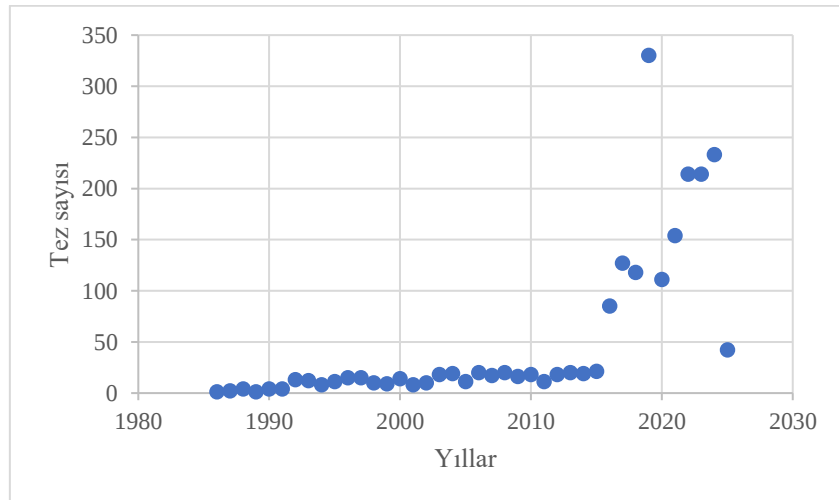
Araştırma kapsamında “konut” kavramı ilk etapta tez başlığında taranmıştır. Bu aşamada tez başlığında 2000 adet çalışmaya rastlanmıştır. Veri tabanında hem İngilizce hem Türkçe tezlere yer verildiğinden dil konusunda ayrıca bir ayrıştırma yapılmamıştır. Sonraki aşama olan eleme aşamasında ise çalışmalar içerikleri bakımından tekrar değerlendirilmiştir. Araştırmada, Sistemik Derlemeler ve Meta-Analizler için Tercih Edilen Raporlama Öğeleri (Preferred Reporting Items for Systematic Reviews and Meta-Analyses - PRISMA) kılavuzundan yararlanılmıştır. Çalışma kapsamına alınan veya hariç tutulan literatür kılavuzun belirlediği kriterler doğrultusunda değerlendirilmiştir. PRISMA diyagramı, sistematik derleme ve meta-analiz süreçlerinde seçilen çalışmaların değerlendirme aşamalarını görsel olarak sunarak incelemenin metodolojik şeffaflığını artırmayı amaçlayan bir kılavuz niteliği taşımaktadır (Moher et al., 2009; Page et al., 2021). Tarama sonucunda konuyla ilgili olmayan 2 adet tez ile tekrür eden 1 çalışma örneklemden çıkarılarak 1997 tez ile araştırmaya devam edilmiştir. Toplamda ise 1997 adet çalışma dikkate alınarak analiz gerçekleştirilmiştir (Şekil 1).



Şekil 1. PRISMA Diyagramı Aşamaları

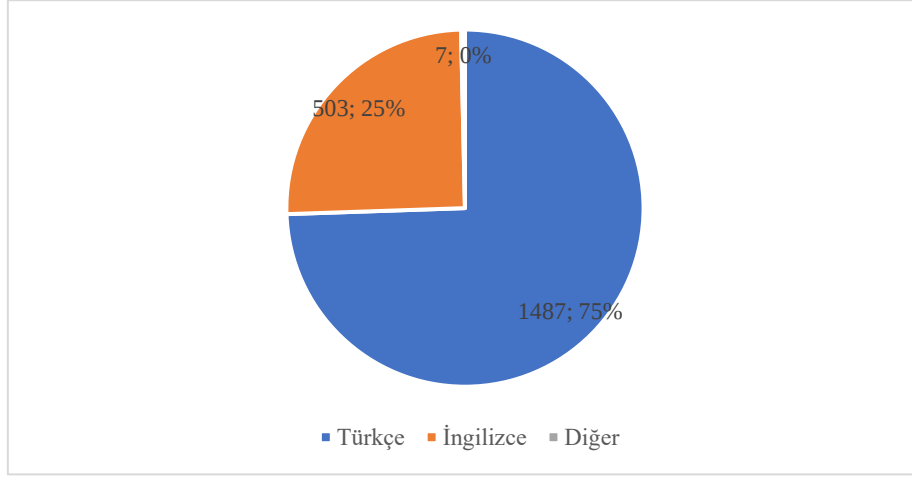
4. Araştırma Bulguları

Araştırma kapsamında incelenen konut alanına ilişkin tezlerin öncelikle yıllara göre dağılımı verilmiştir. YÖK tez merkezinde konut alanına ilişkin ulaşılan çalışmaların 1986 ve 2025 yılları arasında yapılmış olduğu tespit edilmiştir. 1986 yılından 2015 yılına kadar konut konulu yüksek lisans tezlerinin sayısının oldukça sınırlı kaldığı gözlemlenmektedir. Bu durum, alana yönelik akademik ilginin bu yıllarda sınırlı olması ile ilişkilendirilebilmektedir. 2015 sonrası dönemde dikkat çekici bir artış eğilimi söz konusudur. Özellikle 2018 yılından itibaren tez sayısında belirgin bir ivmelenme görülmekte, 2020 yılında ise tez sayısı 300'ün üzerine çıkarak en yüksek artışı göstermektedir. Bu artış, Türkiye'de konut sorunlarının, özellikle kentsel dönüşüm, konut erişilebilirliği, sürdürülebilir konut politikaları ve toplumsal konut gereksinimlerinin giderek artan bir şekilde akademik gündeme taşındığını göstermektedir (Şekil 2).



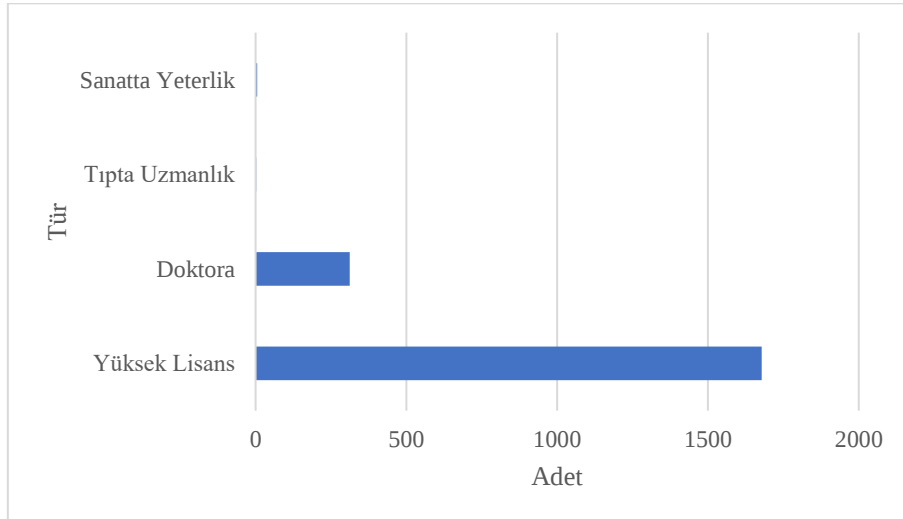
Şekil 2. Yıllara Göre Yayınlanan Tez Sayıları

Çalışma kapsamında değerlendirilen konut konulu akademik tezlerin büyük çoğunluğunun Türkçe olarak yazıldığı görülmektedir (%75; 1487 tez). Bu durumun en büyük sebepleri arasında Türkiye’deki yüksek lisans ve doktora programlarının genellikle Türkçe dilinde öğretim vermesi gelmektedir. Bir diğer sebep olarak ise Türkiye’de konut araştırmalarının genellikle yerel bağlamda ele alındığı; yerel karar vericilere, uygulayıcılara ve akademik camiaya yönelik üretildiği ile ilişkilendirilmektedir. İngilizce yazılmış tezlerin oranı ise %25 (503 tez) olup kayda değer düzeydedir. Bu oran, Türkiye’de konut konusunun giderek uluslararasılaşan akademik çerçevede de ele alınmaya başladığını, öğrencilerin ve akademisyenlerin küresel literatüre katkı sağlama ve uluslararası görünürlük elde etme çabasında olduklarını göstermektedir. İngilizce tezlerin artışı, özellikle uluslararası öğrenci kabul eden programlar, Erasmus+ değişimleri, çift diploma programlarındaki artış ile de ilişkilendirilmektedir. Diğer dillerde yazılmış tez sayısının oldukça sınırlı olması ise (7 tez, %0,35) Türkiye’deki tez üretiminin dilsel olarak iki temel eksende yoğunlaştığını ve diğer dillerin (örneğin Almanca, Fransızca, Arapça gibi) akademik üretimde nadiren tercih edildiğini göstermektedir (Şekil 3).



Şekil 3. Yapılmış Olan Çalışmaların Dillerine Göre Dağılımı

Konut alanındaki akademik çalışmaların yüksek oranda yüksek lisans tezi şeklinde üretildiği görülmektedir. Toplamda 1700’e yaklaşan yüksek lisans tezi, bu alandaki araştırmaların genellikle lisansüstü eğitimde ilk aşama olan yüksek lisans düzeyinde gerçekleştirildiğini ortaya koymaktadır. Bu durumun en büyük nedenleri arasında konut konusunun öğrenciler tarafından sıklıkla tercih edilen ve erişilebilir bir araştırma alanı olması gelmektedir. Ayrıca, yüksek lisans tezlerinin genellikle daha kısa sürede tamamlanabilmesi ve uygulamalı araştırmalara daha fazla olanak tanınması, bu yoğunluğun nedenleri arasında sayılabilir. Doktora tezlerinin sayısı yüksek lisans tezlerine göre oldukça düşük olmakla birlikte, nitelik bakımından daha derinlikli, teorik çerçevesi geniş ve özgün katkı sunmaya yönelik çalışmalar oldukları için önem arz etmektedir. Yaklaşık 300 civarında olan doktora tezi, konut alanında uzmanlaşmak isteyen akademisyen adayları tarafında da bu konunun tercih edildiğini göstermektedir. Ayrıca konut alanı sınırlı ve dolaylı olarak bir alt dal olsa da Tıpta Uzmanlık ve Sanatta Yeterlik tezlerinde de yer almaktadır (Şekil 4).



Şekil 4. Yapılmış Olan Çalışmaların Türlerine Göre Dağılımı

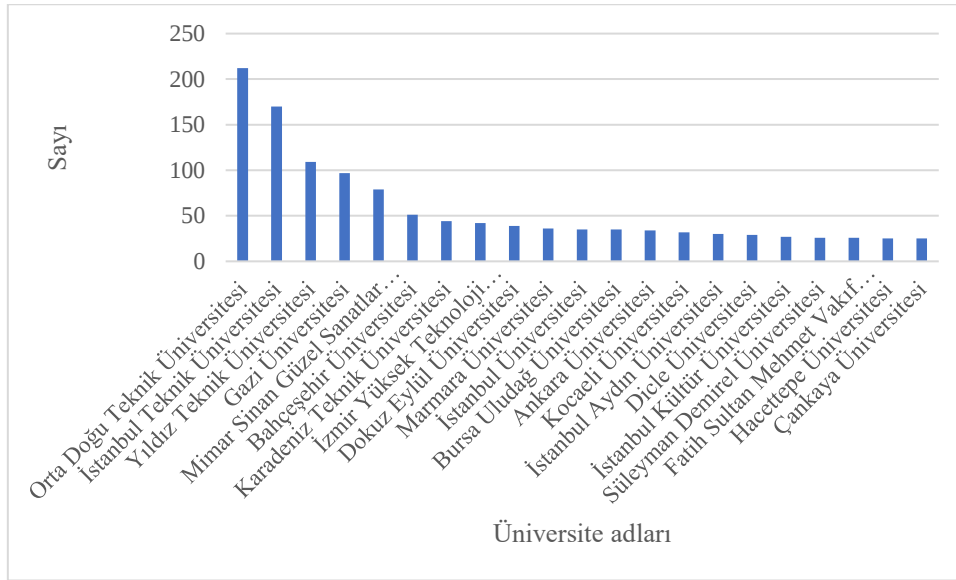
Çalışma kapsamında alana ilişkin çalışmalar kelime bulutları oluşturularak tez başlıkları dağılımları bakımından değerlendirilmiştir. Araştırma konusunun odak noktası olan “konut”, kelime bulutu görselinde büyük ve merkezi konumda yer almaktadır. Diğer tekrar eden kelimeler ele alındığında “örnek”, “analiz”, “model”, “tasarım”, “politika”, “fiyat”, “kullanıcı”, “proje”, “enerji”, “maliyet”, “sistem”, “dönüşüm” gibi terimlerin; konut alanında yapılmış olan çalışmaların farklı boyutlarda değerlendirildiği örneğin; örnek olay çalışmaları, tasarım, maliyet, kullanıcı odaklılık, enerji verimliliği, mekânsal sistemler ile harmanlandığına işaret etmektedir. “Toplu”, “konut üretimi”, “konut sorunu”, “konut tasarımı” gibi birleşik ifadeler; konutun özellikle toplu konut, konut sorunu, tasarım ve üretim bağlamlarında ele alındığını göstermektedir. Konut sadece fiziksel bir öge değil aynı zamanda barınma ihtiyacının temelini oluşturmaktadır. Bu nedenle yeterli sayıda konut üretimi, Türkiye özelinde konut üretiminin toplu konutlarla yapılması ve konut erişilebilirliği sorunları özellikle kendine çalışma alanı bulan konular arasında gelmektedir. Ayrıca dünyada ve Türkiye’de konut alanında sürdürülebilir çözümlerin önem kazanmasıyla birlikte sürdürülebilir konular da çalışmalarda yerini almıştır. Kelime bulutunda ortaya çıkan “sürdürülebilirlik”, “enerji”, “iklim”, “restorasyon”, “ahşap” gibi kelimeler; tezlerde sürdürülebilir mimari, çevresel faktörler, malzeme kullanımı ve inşaat tekniklerine dair konulara odaklanıldığını göstermektedir. Konut alanında yapılan akademik tezlerde sıklıkla tekrar eden “kullanıcı”, “kullanım”, “yaşam” ve “mekân” kavramları, konutun yalnızca fiziksel bir yapı olmaktan öte, sosyal, kültürel ve bireysel etkileşimlerin mekânsal yansıması olarak ele alındığını göstermektedir. Bu durum, konutun tasarımı, kullanımı ve dönüşümüne yönelik analizlerin sadece mimari değil, aynı zamanda sosyolojik ve davranışsal boyutlarıyla da ilişkilendirildiğini ortaya koymaktadır. Kullanıcı odaklı yaklaşımların öne çıkması, konutun gündelik yaşam pratikleri ve toplumsal dinamikler içerisindeki rolünün araştırmalarda önemsendiğini göstermektedir. Ayrıca, “deprem”, “dönüşüm” gibi kavramların öne çıkması; konutun yalnızca barınma işleviyle değil, aynı zamanda afet riski, zaman içinde maruz kaldığı fiziksel ve çevresel değişimler ile bu süreçlerin kullanıcı üzerindeki etkileri bağlamında da değerlendirildiğine işaret etmektedir. Bu bulgular, tezlerde konutun dirençlilik, afet sonrası dönüşüm, risk analizi ve zaman-mekân ilişkisi gibi temalarla bütüncül biçimde ele alındığını göstermektedir (Şekil 5).

Elde edilen yeni kelime bulutu ile sıklıkla tekrar eden kavramlar tekrar değerlendirilmiştir. Görselde öne çıkan “konut”, “örnek”, “inceleme”, “tasarım”, “sürdürülebilir”, “değerlendirme”, “kullanıcı”, “sistem”, “dönüşüm”, “mekân” ve “koruma” gibi anahtar kökler, akademik tezlerin tematik eğilimlerini ve disiplinlerarası yaklaşımını yansıtmaktadır. Eklerin temizlenmesi metin madenciliği sürecinde verinin daha doğru temsil edilmesini sağlarken, aynı zamanda tematik kümelenmeleri daha net ortaya koymak açısından da güçlü bir görselleştirme sağlamaktadır. Yapılmış olan analiz sonucunda “konut” kelimesi sonrası “inceleme”, “örnek”, “analiz”, “değerlendirme” gibi kelimelerin sıklıkla geçmesi, çalışmalarda ampirik yaklaşımların benimsendiğini, belirli vaka örnekleri veya alan çalışmaları üzerinden değerlendirmelerin yapıldığını ortaya koymaktadır. “Tasarım”, “sistem”, “model”, “yönetim”, “kullanıcı”, “enerji” ve “sürdürülebilir” gibi kavramların ön plana çıkması, konutun yalnızca fiziksel bir barınma birimi olarak değil; aynı zamanda çevresel, yönetsel, işlevsel ve kullanıcı odaklı bir sistem olarak ele alındığını göstermektedir. Özellikle sürdürülebilirlik, enerji verimliliği, kullanıcı ihtiyaçlarına uygunluk gibi temalar diğer disiplinlerle eş zamanlı olarak konut alanındaki çalışmalarda da ön plana çıkmaktadır. Ayrıca “dönüşüm”, “koruma”, “mekân”, “mahalle”, “kent”, “bölge” gibi kavramlar, mekânsal bağlamın ve kentsel dinamiklerin konut araştırmalarında önemli bir yer tuttuğunu işaret etmektedir. Bu bağlamda, kentsel dönüşüm, geleneksel dokunun korunması ve mekânsal kimlik gibi temalar konut çalışmalarında öne çıkan konu başlıkları arasında gelmektedir (Şekil 6).



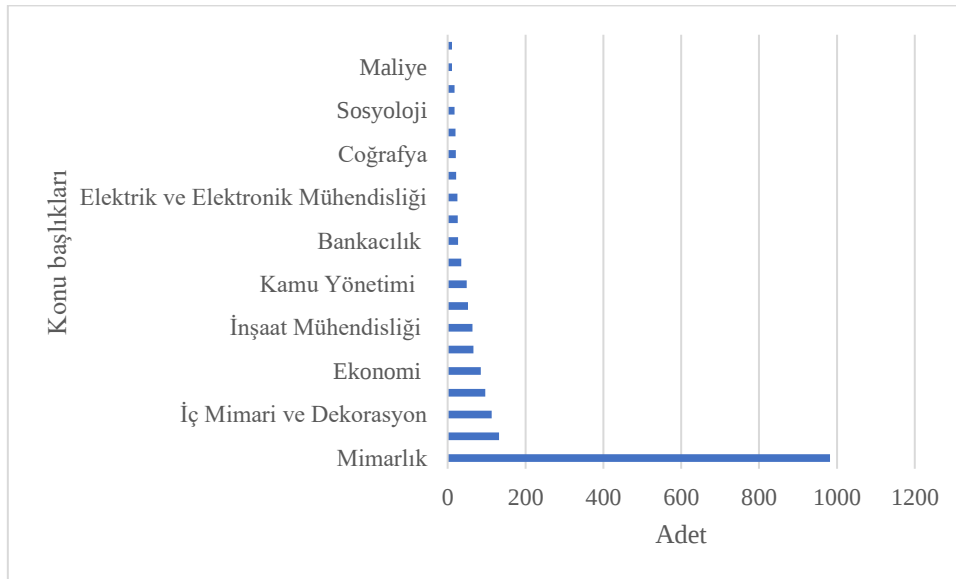
Şekil 6. Tez Başlıklarına Göre İndirgeme Sonrası Oluşturulan Yeni Kelime Bulutu

Türkiye’de konut alanında yapılan akademik tez çalışmalarının belirli üniversitelerde yoğunlaştığı görülmektedir. En yüksek tez üretimi Orta Doğu Teknik Üniversitesi (ODTÜ), İstanbul Teknik Üniversitesi (İTÜ) ve Yıldız Teknik Üniversitesi (YTÜ) gibi teknik üniversitelerde görülmektedir. Bu durum, söz konusu üniversitelerin mimarlık, şehir ve bölge planlama, inşaat mühendisliği gibi konutla ilişkili alanlarda güçlü akademik altyapılara ve araştırma geleneklerine sahip olduklarını aynı zamanda yüksek lisans ve doktora düzeyinde araştırma odaklı eğitim anlayışına sahip olduklarını ortaya koymaktadır. Ayrıca bu üniversitelerin Ankara, İstanbul ve İzmir gibi Türkiye’nin üç büyük metropolünde konumlanmış olması, kentsel dönüşüm, nüfus yoğunluğu, barınma ihtiyacı ve mekânsal planlama gibi konutla ilişkili güncel sorunların doğrudan gözlemlenebilmesine ve araştırma konularına entegre edilebilmesine olanak tanımakta; bu da söz konusu kurumların konut alanındaki akademik üretkenliğini artıran önemli bir faktör olarak değerlendirilmektedir. 773 tez ile “diğer üniversiteler” kategorisinde toplanan çalışmalar ise, konut alanının geniş ve çok disiplinli yapısını yansıtmaları bakımından önemlidir (Şekil 7).



Şekil 7. Çalışmaların Üniversitelere Göre Dağılımı

Konut alanında yapılmış çalışmalar konularına göre sınıflandırıldıklarında ise, “mimarlık” bilim alanında en çok çalışmanın yapıldığı görülmektedir. Buna göre konutun; fiziksel, mekânsal ve estetik boyutları akademik literatürde sıklıkla öne çıkmaktadır. Mimarlık disiplini, konutun planlanması, biçimlenmesi, sürdürülebilirliği, kullanıcı konforu ve enerji verimliliği gibi çok sayıda teknik ve tasarımsal boyutu ile birlikte değerlendirilmektedir. Yine mimariye benzer şekilde “iç mimari ve dekorasyon” çalışılmış olan disiplinler arasında ikinci sırada yer almaktadır. “Ekonomi”, “inşaat mühendisliği”, “kamu yönetimi” ve “bankacılık” gibi alanlar, konutun üretim, finansman, kamu politikaları ve mühendislik boyutlarına yönelik çalışmaları temsil etmektedir. Bu disiplinlerde konut, çoğunlukla makroekonomik göstergeler, konut kredileri, kentsel dönüşüm politikaları ve yapı teknolojileri ekseninde ele alınmaktadır. “Elektrik ve elektronik mühendisliği”, “coğrafya”, “sosyoloji” ve “maliye” gibi diğer alanlar ise daha sınırlı sayıda çalışmaya konu olmuş olsa da konutun altyapı, mekânsal analiz, toplumsal etkiler ve vergi-finance sistemleriyle olan ilişkisini irdelemektedir. Bu durum, konutun yalnızca teknik değil, aynı zamanda sosyal ve ekonomik yönlerinin de önemli olduğunu göstermektedir (Şekil 8).



Şekil 8. Çalışmaların Konularına Göre Dağılımı

5. Sonuç ve Değerlendirme

Araştırma kapsamında Türkiye’de konut alanında yapılmış akademik tezlerin çeşitli parametreler çerçevesinde sistematik olarak incelenmesi amaçlanmıştır. Analiz sonucunda elde edilen bulgular ile, konutun disiplinler arası niteliğinin ve farklı akademik çevrelerdeki araştırma yoğunluklarının ortaya konması hedeflenmiştir. Çalışmada, Türkiye’de 1986-2025 yılları arasında konut alanında yazılmış yüksek lisans ve doktora tezleri analiz edilmiştir. Analiz bulguları, konutun yalnızca fiziksel bir yapı olarak değil, aynı zamanda toplumsal, mekânsal ve çevresel boyutlarıyla da ele alındığını göstermektedir. Elde edilen veriler; konut temalı akademik çalışmaların ağırlıklı olarak mimarlık, iç mimarlık ile sosyal bilimler disiplinlerinde yoğunlaştığını ve üretimin belirli büyükşehir üniversitelerinde kümelendiğini ortaya koymuştur. Ayrıca sürdürülebilirlik, erişilebilirlik gibi güncel temaların son yıllarda artan bir görünürlük kazandığı gözlemlenmiştir. Bibliyometrik analiz ile konut araştırmalarında kullanılan anahtar kavramların ve tematik yönelimlerin belirlenmesi ile literatürdeki eğilimlerin sistematik biçimde ortaya konmasına çalışılmıştır. Sonuç olarak araştırma ile Türkiye’deki konut odaklı akademik üretimin kurumsal, mekânsal ve kavramsal yapısının görünür kılınması; aynı zamanda gelecekte bu alanda yapılacak çalışmalara yön verebilecek kapsamlı bir zemin sunulması hedeflenerek araştırma boşluğu doldurulmaya çalışılmıştır.

Analizler sonucunda, konut alanında yapılmış çalışmaların büyük ölçüde mimarlık disiplininin odağında olduğu üzere tasarım ve fiziksel özellikler üzerinden değerlendirildiği görülmektedir; oysa konut, yalnızca bir yapı değil, bireylerin barınma ihtiyacını karşıladığı, gündelik yaşam pratiklerini sürdürdüğü ve sosyal ilişkilerini inşa ettiği çok boyutlu bir mekândır; bu nedenle konutun toplumsal işlevlerine, kullanıcı deneyimlerine ve sosyal sürdürülebilirlik boyutuna odaklanan araştırmaların artırılması büyük önem taşımaktadır. İncelenen literatüre ek olarak, konut erişilebilirliğinin artmasına yönelik çalışmalar, dezavantajlı grupların barınma koşulları, mekânsal adalet ve göçmenlerin konuta erişimi gibi konuların konut araştırmalarında öncelik verilmesi gereken önemli çalışma alanları arasında oldukları vurgulanmalıdır. Ayrıca sürdürülebilir kalkınma ihtiyacının artmasıyla birlikte konutların çevresel etkileri ve enerji verimliliği üzerine yapılan çalışmaların artmakla birlikte hâlâ sınırlı olduğu görülmektedir. Bu nedenle gelecek çalışmalarda yeşil bina uygulamaları, pasif konut sistemleri ve karbon ayak izi gibi konuların derinleştirilmesi öneriler arasında gelmektedir. Türkiye’nin afet riski yüksek bir ülke olması nedeniyle, afet öncesi risk azaltımı, afet sonrası yeniden inşa politikaları ve kentsel dayanıklılık konuları, konut literatüründe akademik araştırmaların yapılması gerekli alanlardandır.

Genel olarak değerlendirildiğinde, konut alanında yapılan akademik çalışmaların sayısal olarak zenginleştiği ancak niteliksel ve disiplinlerarası çeşitlilik bakımından geliştirilmeye açık olduğu görülmektedir. Türkiye’de konut politikaları sıklıkla kısa vadeli ihtiyaçlara dayalı olarak şekillendirilmekte olup, akademik araştırmalar bu alanda daha uzun vadeli stratejilerin geliştirilmesine katkı sunabilmektedir. Özellikle sürdürülebilirlik, afet sonrası konut politikaları, konut finansmanı, konut üretimi ve sosyal konut gibi güncel temalarda artış sağlanmasının hem akademik katkının artması hem de politika yapıcılara yol gösterici olması anlamında önemli olduğu düşünülmektedir.

Çalışma kapsamında da öne çıktığı gibi konut alanının doğası gereği hem fiziksel hem de sosyal boyutlara sahip olması; mimarlık, şehir planlama, kamu yönetimi, gayrimenkul geliştirme ve yönetimi, ekonomi, sosyoloji ve hukuk gibi disiplinlerin eş zamanlı katkısını gerektirmektedir. Bu durum, hem akademiye disiplinler arası projelerin artırılması hem de kamu politikalarında sektörel eşgüdümün sağlanması gerekliliğine işaret etmektedir. Ayrıca yerel yönetimlerin özellikle kentsel dönüşüm, konut arzı planlaması ve afet sonrası yeniden yapılanma gibi konularda akademik bilgiye erişimi sınırlı olabilmektedir. Üniversiteler ve belediyeler arasında kurulacak iş birlikleri geliştirilmesinin, yerel düzeyde daha sağlıklı, katılımcı ve sürdürülebilir konut politikalarının geliştirilmesine katkı sunacağı açıktır. Geliştirilen model, analiz ve önerilerin uygulamaya geçirilmesi aşamasında, mevcut politikalarla akademik bilgi üretimi arasında kurumsal bir köprü kurulması, sahaya yönelik somut çözümler üretimini kolaylaştıracaktır.

Kaynaklar

- Alkan, L., & Uğurlar, A. (2015). Türkiye’de konut sorunu ve konut politikaları. *Kent Arastırmaları Enstitüsü, Rapor, 1*.
- Balaban, O. (2012). The negative effects of construction boom on urban planning and environment in Turkey: Unraveling the role of the public sector. *Habitat International, 36*(1); 26-35.
- Çoban, A.N. (2012). Cumhuriyetin ilanından günümüze konut politikası. *Ankara Üniversitesi SBF Dergisi, 67*(03); 75-108.

- Donthu, N., Kumar, S., Mukherjee, D., Pandey, N., & Lim, W. M. (2021). How to conduct a bibliometric analysis: An overview and guidelines. *Journal of Business Research*, 133, 285-296. <https://doi.org/10.1016/j.jbusres.2021.04.070>
- Ellegaard, O., & Wallin, J. A. (2015). The bibliometric analysis of scholarly production: How great is the impact? *Scientometrics*, 105, 1809-1831. <https://doi.org/10.1007/s11192-015-1645-z>
- Efe, S., Yıldızan, A. P., & Kiriş, H. M. (2024). Türkiye’de kentsel dönüşümü yeniden düşünmek: 2023 tarihli 7471 sayılı yasal düzenleme ve öngörüler. *Çağdaş Yerel Yönetimler*, 33(3), 39-68.
- Ersoy, M. (2020). Osmanlıdan Günümüze İmar ve Yasalar, Ninova Yayınları, İstanbul.
- Gök, S. F. (2010). *Konut ediniminde kullanıcı kararlarını etkileyen faktörler; İstanbul ili toplu konut projeleri örneği* (Master's thesis, Mühendislik ve Fen Bilimleri Enstitüsü).
- Görün, M., & Kara, M. (2010). Kentsel dönüşüm ve sosyal girişimcilik bağlamında Türkiye’de kentsel yaşam kalitesinin artırılması. *Yönetim Bilimleri Dergisi*, 8(2), 137-164.
- Gyourko, J. (2009). Housing supply. *Annu. Rev. Econ.*, 1(1), 295-318.
- Hatipoğlu, Ü., & Tanrıvermiş, H. (2017). Türkiye’de arz ve talep açısından konut yatırım tercihlerini etkileyen faktörlerin değerlendirilmesi. *Bankacılar Dergisi*, 100, 49-75.
- Keleş, R. (2013). Kentleşme Politikası (güncellenmiş 13. baskı). *İmge Kitabevi: Ankara*.
- Kıray, M. (1998). Gecekondu. Kentleşme yazıları içinde (ss. 19-27), *Bağlam Yayıncılık*, İstanbul.
- King, P. (2006). Choice and the end of social housing institute of economic affairs . Hobart Paper 155. IEA. London.
- Kuckartz, U., & Rädiker, S. (2019). *Analyzing qualitative data with MAXQDA*. Springer International Publishing.
- Kutsal, S., & Polatoğlu, Ç. (2023). Türkiye’de artan konut ihtiyacı ve konut sorununun dinamikleri. *Topkapı Sosyal Bilimler Dergisi*, 2(1), 133-158.
- Lebe, F., & Akbaş, Y. (2014). Türkiye’nin konut talebinin analizi: 1970-2011. *Atatürk üniversitesi iktisadi ve idari bilimler dergisi*, 28(1), 57-83.
- Moher, D., Liberati, A., Tetzlaff, J., Altman, D. G., & Prisma Group. (2010). Preferred reporting items for systematic reviews and meta-analyses: the PRISMA statement. *International journal of surgery*, 8(5), 336-341.
- Mutlu, S. (2007). *Türkiyede yaşanan gecekondulaşma süreci ve çözüm arayışları: Ankara örneği* (Master's thesis, Sosyal Bilimler Enstitüsü).
- Ören, K., & Yüksel, H. (2013). Türkiye’de konut sorunu ve temel dinamikleri. *Süleyman Demirel Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü Dergisi*, (18), 47-84.
- Page, M. J., McKenzie, J. E., Bossuyt, P. M., Boutron, I., Hoffmann, T. C., Mulrow, C. D., ... & Moher, D. (2021). The PRISMA 2020 statement: an updated guideline for reporting systematic reviews. *bmj*, 372.
- Rizzo, A., Aquilina, R., & Falzon, R. (2024). Applying MAXQDA in a grounded theory study: Evaluation. *Computer Supported Qualitative Research: New Trends in Qualitative Research (WCQR2024)*, 1061, 175.
- Sayan, M. C. (2002). *Ankarada yeni yerleşim alanlarındaki uygulamaların peyzaj tasarım ilkeleri açısından irdelenmesi* (Master's thesis, Fen Bilimleri Enstitüsü).
- Şimşek, Z.Y. (2024). Dünyada ve Türkiye’de Konut Sorunu ve Uygulanan Konut Politikaları. *Uluslararası Akademik Birikim Dergisi*, 7(2); 112-132.
- Tanrıvermiş, H. (2019). Türkiye ekonomisinde inşaat ve gayrimenkul sektörlerinin rolleri ve gelişme eğilimlerinin değerlendirilmesi. *Kent, İnşaat ve Ekonomi Kongresi*, Gaziantep, 36-57.
- Tanyanyiwa, V. I., & Kanyepi, T. (2021). Shanty towns: a solution to housing shortage problems. In *No Poverty* (pp. 925-936). Cham: Springer International Publishing.
- Tekeli, İ. (1991). *Kent planlaması konuşmaları*. TMMOB Mimarlar Odası.
- Yolcu, F. (2021). Türkiye’de kentsel dönüşümün yasalar ve aktörler üzerinden dönemsel olarak değerlendirilmesi. *Planlama Dergisi*, 31(3); 393-401.

Research Article

Türkiye’de Konut Araştırmalarının Eğilimleri: Bibliyometrik Bir İnceleme

Trends in Housing Research in Türkiye: A Bibliometric Analysis

Gülnaz ŞENGÜL GÜNEŞ

Araş. Gör. Dr., Ankara Üniversitesi

Uygulamalı Bilimler Fakültesi

gsengul@ankara.edu.tr

<https://orcid.org/0000-0001-8961-9210>

Extended Abstract

Housing constitutes one of the most critical components of urban life, going far beyond its basic function as a shelter. It plays a vital role in shaping social welfare, ensuring spatial justice, and achieving sustainable urban development. In contemporary societies, especially in rapidly urbanizing countries like Türkiye, the housing issue has evolved into a multifaceted challenge intersecting various disciplines, including architecture, urban planning, sociology, economics, and environmental sciences. Urban population growth, internal and external migration, economic instability, and increasing disaster risks have further emphasized the necessity for a holistic understanding of housing that encompasses its spatial, social, environmental, and policy-related dimensions.

Despite the complexity and relevance of the housing phenomenon, a comprehensive and systematic evaluation of academic studies in Türkiye addressing this field has been relatively limited. This study aims to fill that gap by conducting a bibliometric analysis of master's and doctoral theses written between 1986 and 2025, focusing on housing-related themes. The objective is to uncover thematic trends, disciplinary distributions, institutional contributions, and temporal dynamics in Türkiye’s academic production concerning housing. By doing so, the study not only contributes to the visibility of housing-related knowledge but also offers valuable insights for shaping future interdisciplinary research agendas and public policy directions.

The research dataset consists of 1,997 postgraduate theses obtained from the Council of Higher Education (YÖK) National Thesis Center database. These theses were filtered, coded, and categorized based on multiple criteria such as thesis title, subject matter, academic discipline, affiliated university, and year of publication. To ensure analytical rigor, the PRISMA (Preferred Reporting Items for Systematic Reviews and Meta-Analyses) guideline was followed for screening and inclusion. Qualitative and quantitative data were analyzed using MAXQDA-24 software, which enabled thematic mapping, frequency analysis, and visualization of keywords and concepts through word clouds and code co-occurrence matrices.

Findings indicate a steady increase in housing-related academic production, with a significant surge observed after 2015. The peak was reached around 2020, during which more than 300 theses were completed in a single year. This rise appears to correlate with intensified public debate around urban transformation, housing affordability crises, and the need for more sustainable housing solutions. The growing visibility of concepts such as “sustainability,” “affordability,” “disaster resilience,” and “spatial justice” in thesis keywords suggests that academic discourse is increasingly aligning with real-world housing challenges and societal needs.

A disciplinary analysis reveals that the majority of housing theses originate from architecture and interior architecture programs, followed by civil engineering, public administration, and economics. Architectural studies tend to focus on physical design parameters, building performance, space organization, and energy efficiency. Social science disciplines, though less represented in quantity, provide critical insights into housing equity, governance, migration, and socio-spatial dynamics. Nevertheless, the findings suggest that a stronger integration of social and technical disciplines is needed to fully address the multifaceted nature of housing.

Keyword analysis demonstrates the dominance of terms such as “design,” “model,” “system,” “analysis,” and “user.” These reflect the technical orientation of many studies. However, emerging keywords like “sustainability,” “green building,” “affordability,” “disaster,” “resilience,” “accessibility,” and “social housing”

point to a gradual thematic diversification. The increasing reference to “right to housing” and “inclusive housing policies” marks a shift toward rights-based and policy-oriented housing discourse. Conversely, underrepresented themes include “climate adaptation,” “informal settlements,” “migration-related housing,” and “community participation,” which indicates important research gaps to be addressed in future work.

Institutionally, the research is heavily concentrated in Türkiye’s leading technical universities - Middle East Technical University (METU), Istanbul Technical University (ITU), and Yıldız Technical University (YTU) - which together account for a significant proportion of total theses. These institutions benefit from established academic traditions in architecture and planning and are located in major metropolitan areas such as Ankara and Istanbul, where housing challenges are more visible and acute. This spatial concentration of academic production suggests a potential imbalance, as universities in smaller Anatolian cities produce considerably fewer theses despite the presence of unique regional housing dynamics and challenges.

The analysis also reveals that although many studies are technically robust, relatively few of them adopt a holistic or systems-thinking approach that considers the economic, legal, environmental, and social dimensions of housing in an integrated manner. For example, while energy-efficient building technologies are well-represented, the intersection of such technologies with housing affordability or social equity remains underexplored. Similarly, while some theses discuss housing policy, few link policy analysis with empirical evidence from field studies or user engagement. This disconnection between academic inquiry and lived housing experiences presents a critical area for methodological innovation and expansion.

The study underscores the importance of prioritizing certain underrepresented research areas moving forward. These include: (1) housing experiences of disadvantaged groups such as migrants, refugees, the elderly, and low-income households; (2) the spatial distribution and socio-economic impacts of public housing policies; (3) integration of climate adaptation strategies in housing design; (4) post-disaster housing reconstruction and resilience planning; and (5) mechanisms for promoting inclusive and participatory housing development. By emphasizing these themes, future studies can better contribute to policy development that is socially equitable, environmentally responsible, and spatially just.

In conclusion, this bibliometric review provides a systematic overview of academic thesis production in the field of housing in Türkiye over a 40-year period. It highlights key disciplinary orientations, thematic evolutions, and institutional dynamics, while also identifying gaps and opportunities for future interdisciplinary and policy-relevant research. The findings demonstrate that although architectural and design-focused studies dominate, there is a growing recognition of the need for more inclusive, sustainable, and equitable housing research.

By mapping the intellectual landscape of housing research, this study not only contributes to academic knowledge but also aims to serve as a reference point for policymakers, planners, and practitioners. It is hoped that the insights presented here will support more evidence-based and socially responsive housing strategies in Türkiye and similar contexts, where housing continues to be a central concern for both citizens and governments.