

GAYRİMENKUL ARAŞTIRMA RAPORU - 13

**GAZİANTEP GAYRİMENKUL SEKTÖRÜ
DEĞERLENDİRME VE ÖNGÖRÜLER
2015**

GYODER
Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Derneği



GAZİANTEP GAYRİMENKUL SEKTÖRÜ
DEĞERLENDİRME VE ÖNGÖRÜLER
2015

Dr. Can Fuat GürleŖel

Ekonomi ve Strateji DanıŖmanlık Hizmetleri



YAYINLAYAN

Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Derneği İktisadi İşletmesi

Nispetiye Caddesi, Levent İş Merkezi, 6 / 2

34330 Levent - İstanbul

Tel: 0 (212) 282 53 65

Faks: 0 (212) 282 53 93

YAZAR

Dr. Can Fuat Gürlelel

HAZIRLAYAN

Sanart Reklamcılık ve Danışmanlık Hiz. Ltd. Şti.

Yıldız Posta Cad. No: 16/1 D:104 Gayrettepe 34349 / İstanbul

Tel : 0212 267 44 24-34

www.sanartreklamcilik.com

Tüm Hakları Saklıdır. © 2011

Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Derneği İktisadi İşletmesi

“Kaynak Gösterilmeden Alıntı Yapılamaz”

İÇİNDEKİLER

SUNUŞ..... 5

I. BÖLÜM

KONUT SEKTÖRÜ VE KONUT PİYASALARI..... 6

- I.1 DEMOGRAFİ VE NÜFUS ÖNGÖRÜLERİ
 - I.1.1 GAZİANTEP DEMOGRAFİ VE NÜFUS GÖSTERGELERİ
 - I.1.2 GAZİANTEP DEMOGRAFİ VE NÜFUS ÖNGÖRÜLERİ 2015
- I.2 GAZİANTEP KONUT SEKTÖRÜ ÖNGÖRÜLERİ
 - I.2.1 KONUT SEKTÖRÜ GÖSTERGELERİ
 - I.2.1.1 KONUT ÜRETİMİ
 - I.2.1.2 KONUT STOKU
 - I.2.1.3 KONUT SATIŞLARI
 - I.2.1.4 BİREYSEL KONUT KREDİLERİ
 - I.2.1.5 KONUT TALEBİ
 - I.2.2 KONUT SEKTÖRÜ ÖNGÖRÜLERİ
 - I.2.2.1 KONUT İHTİYACI ÖNGÖRÜLERİ
 - I.2.2.2 KONUT PİYASASI ÖNGÖRÜLERİ

II. BÖLÜM

TİCARİ GAYRİMENKUL SEKTÖRÜ..... 19

- II. 1 PERAKENDE SEKTÖRÜ VE ALIŞVERİŞ MERKEZLERİ
 - II.1.1 PERAKENDE SEKTÖRÜ
 - II.1.2 ALIŞVERİŞ MERKEZİ GÖSTERGELERİ
 - II.1.3 ALIŞVERİŞ MERKEZİ ÖNGÖRÜLERİ
- II.2 TURİZM SEKTÖRÜ VE KONAKLAMA TESİSLERİ
 - II.2.1 GAZİANTEP'İN 2023 TURİZM KONUMLANMASI
 - II.2.2 GAZİANTEP'İN TURİZM POTANSİYELİ VE GELİŞME EKSENLERİ
 - II.2.3 GAZİANTEP TURİZMİ KONAKLAMA VE TESİS İSTATİSTİKLERİ
- II.3 SANAYİ VE LOJİSTİK ALANLAR
 - II.3.1 SANAYİ VE SANAYİ ALANLARI
 - II.3.2 ULAŞTIRMA-TAŞIMA-LOJİSTİK SEKTÖRÜ VE LOJİSTİK ALANLAR
- II.4 OFİS PİYASASI



SUNUŞ

Türkiye’de gayrimenkul sektörü gelişmesini sürdürmektedir. Bu gelişme hem konut hem de ticari gayrimenkul alanlarında birlikte yaşanmaktadır.

Küresel krizin etkileri ile birlikte gayrimenkul sektöründe gelişme süreci yeni bir aşamaya ulaşmıştır. 2008 yılına kadar görülen hızlı genişleme ardından 2009 yılında keskin bir daralma yaşanmıştır. 2010 yılı normalleşme ve iyileşme yılı olurken, 2011 yılından itibaren yeniden istikrarlı bir büyüme dönemine girilmektedir.

Bu yeni aşamada gayrimenkul sektörü açısından gelişen kentler öne çıkmaya başlamıştır. Gaziantep öncelikli gelişen kentler arasında yer almaktadır.

Bu çerçevede “Gaziantep Gayrimenkul Sektörü Değerlendirme ve Öngörüler 2015” çalışması hazırlanmıştır. Çalışma, GYODER tarafından 2007 yılında yayınlanan Gayrimenkul Sektörü ve İller İçin Öngörüler 2015 raporunda Gaziantep için yapılan değerlendirme ve öngörülerin yeni ve ilave veriler ile ve yeni koşullar altında yenilenmesi ve zenginleştirilmesini sağlamıştır.

Çalışmada Gaziantep gayrimenkul sektörü konut ve ticari gayrimenkul piyasaları başlıklarında değerlendirilmekte ve gelişen kent potansiyeline ilişkin öngörüler yapılmaktadır.

Çalışmanın Gaziantep gayrimenkul sektörünün gelişimine katkı sağlamasını ve sektör temsilcileri için yararlı olmasını dileriz.

Dr. Can Fuat Gürlehel

Ekonomi ve Strateji Danışmanlık Hizmetleri

Kasım 2011



I. Bölüm

KONUT SEKTÖRÜ VE KONUT PİYASALARI

Gaziantep gayrimenkul sektörü ile ilgili değerlendirme ve öngörüler iki ana başlıkta yapılmaktadır. Bunlardan ilki konut sektörüdür. Konut sektörü ile ilgili değerlendirme ve öngörülerin temel amacı 2015 yılına kadar Gaziantep'te oluşacak konut ihtiyacını öngörmek ve konut talebi ile arzını etkileyecek unsurları ortaya koymaktır. Bu amaçla ilk bölümde konut ihtiyacını, talebini ve arzını etkileyen unsurlar değerlendirilmekte ve 2015 yılına ilişkin öngörüler yapılmaktadır.

I.1 DEMOGRAFİ VE NÜFUS ÖNGÖRÜLERİ

Konut ihtiyacı ile konut talebini belirleyen unsurların başında demografi ve nüfus gelişmeleri gelmektedir. Bu nedenle öncelikle Gaziantep'te demografi ve nüfus gelişmeleri ve eğilimleri değerlendirilmekte, ardından bu eğilimlere ve kullanılan varsayımlara bağlı olarak nüfus öngörülere yapılmaktadır. Bu öngörülerde nüfus büyüklüğü, nüfus artış hızı, net göç hareketleri, kentleşme ve kentli nüfus, hane halkı büyüklükleri ve hane halkı sayısı önemli değişkenleri oluşturmaktadır.

I.1.1 GAZİANTEP DEMOGRAFİ VE NÜFUS GÖSTERGELERİ

Gaziantep ilinin demografi ve nüfus göstergeleri için 2007 yılında hayata geçen Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi verileri kullanılmaktadır. Bundan önce Türkiye'nin geneli ve illerin demografi ve nüfus göstergeleri için Nüfus Sayımı verileri kullanılmaktaydı. Ancak 2007 yılından itibaren ADNKS verileri temel alınmaktadır. ADNKS ile önceki nüfus sayımı verileri arasında da farklar oluşmuştur ve bu nedenle demografi ve nüfus göstergelerinde 2007 öncesi verilerin kullanılma olanağı sınırlanmıştır. Temel alınan ADNKS dört yıllık verileri içerdiğinden Gaziantep iline ilişkin demografi ve nüfus göstergeleri için sadece 2007-2010 yılları arasındaki veriler çalışmamızda kullanılmakta ve sunulmaktadır.

Gaziantep, nüfus büyüklüğü itibarı ile Türkiye'nin sekizinci büyük ilidir. Gaziantep nüfusu 2007 yılında 1.56 milyon iken 2010 yılında 1.7 milyona ulaşmıştır. Gaziantep nüfusunun toplam Türkiye nüfusu içindeki payı 2007 yılında yüzde 2.21 iken 2010 yılında yüzde 2.31'e yükselmiştir.

TABLO.1 GAZİANTEP NÜFUSU VE PAYI

YILLAR	GAZİANTEP	TÜRKİYE	GAZİANTEP PAYI%
2007	1.560.023	70.586.256	2.21
2008	1.612.223	71.517.100	2.25
2009	1.653.670	72.561.312	2.28
2010	1.700.763	73.722.988	2.31

KAYNAK: TÜİK, ADNKS

Gaziantep ilinin nüfus artış hızı Türkiye ortalamasının üzerindedir. Gaziantep ilinin nüfus artış hızı göreceli olarak daha yüksektir. ADNKS verilerine göre Gaziantep'te nüfus artış hızı 2008 yılında binde 32.91, 2009 yılında binde 25.38 ve 2010 yılında yüzde 28.08 olarak gerçekleşmiştir. Türkiye'nin nüfus artış hızı ise 2008 yılında binde 13.10, 2009 yılında binde 14.50 ve 2010 yılında ise binde 15.88 olarak hesaplanmıştır.

ADNKS henüz yeni bir sistemdir ve yıllar itibari ile iyileştirme ve düzeltmeler yapılmaktadır. Bu nedenle nüfus artış hızları henüz sağlıklı ve düzenli bir seriye oturmamıştır.

Gaziantep ilinin nüfus yoğunluğu Türkiye ortalamasının önemli ölçüde üstündedir. 2007 yılında 225 kişi olan nüfus yoğunluğu 2009 yılında 243 kişi, 2010 yılında ise 249 kişi olarak gerçekleşmiştir. Türkiye genelinin nüfus yoğunluğu ise sırası ile 92, 94 ve 96 kişidir.

TABLO.2 GAZİANTEP NÜFUS ARTIŞ HIZI VE YOĞUNLUĞU

YILLAR	(1) NÜFUS ARTIŞ HIZI %		NÜFUS YOĞUNLUĞU KİŞİ/km ²	
	GAZİANTEP	TÜRKİYE	GAZİANTEP	TÜRKİYE
2007	- (2)	11.70	225	92
2008	32.91	13.10	236	93
2009	25.38	14.50	243	94
2010	28.08	15.88	249	96

KAYNAK: TÜİK, ADNKS

(1) ADNKS verilerindeki iyileştirme ve düzeltmeler nedeni ile dalgalı veriler oluşmaktadır.

(2) 2007 yılında ADNKS'ne geçildiği için nüfus artış hızı verisi yayınlanmamıştır.

İllerin nüfus gelişmelerinde göçler halen etkili olmaya devam etmektedir. Bu nedenle Gaziantep ilinin göç verileri de demografik gelişmeler çerçevesinde değerlendirilmektedir. Gaziantep ili hem göç almakta hem de göç vermektedir. Ancak Gaziantep net göç alan bir il konumuna gelmiştir. Alınan net göç 2009 yılında 1.950 kişi, 2010 yılında ise 4.050 kişi olmuştur.

2008 yılında DPT tarafından yayımlanan "Türkiye'de İç Göçler ve Göç Edenlerin Nitelikleri" adlı çalışmaya göre Gaziantep 1975 ile 1995 yılları arasında net göç veren bir il konumunda iken 1995-2000 yılları arasında net göç alan il konumuna gelmiştir. Gaziantep ilinin göç alma nedenlerinin içinde hane halkı fertlerinden birine bağımlı göç ile iş arama ilk iki sırayı almaktadır. Gaziantep 2000'li yıllarda da net göç alan bir il konumundadır. Bölgenin ekonomi ve ticaret merkezi olarak gelişmesi ile birlikte Gaziantep diğer illerden iş bulma amacı ile net göç alır hale gelmiştir. Gaziantep'e eğitim amacıyla göç edenlerin sayısı da yüksektir. Üç üniversiteye sahip il çevre illerden öğrencilere ev sahipliği yapmaktadır.

TABLO.3 GAZİANTEP GÖÇ GÖSTERGELERİ

YILLAR	ALDIĞI GÖÇ	VERDİĞİ GÖÇ	NET GÖÇ	GÖÇ HIZI %0
2008	37.184	36.229	+955	0.59
2009	36.075	34.125	+1950	1.18
2010	40.380	36.327	+4053	2.39

KAYNAK: TÜİK, ADNKS

Mutlak nüfus artış hızı ve göç verileri ışığında Gaziantep ilinin nüfus artış kaynaklarının dağılımı değerlendirildiğinde kent kaynaklı nüfus artışı esas kaynağı oluşturmaktadır. Kent kaynaklı nüfus artışı yaşanırken alınan net göç ile birlikte mutlak nüfus artış hızı da yükselmektedir. 2010 yılında mutlak nüfus 47.093 kişi artmışken, kent kaynaklı nüfus artışı 43.040 kişi olmuş, 4.053 kişi ise net göç alınmıştır. Ancak yine ADNKS iyileştirme ve düzeltme sürecinde veriler yeterince sağlıklı bir seri henüz oluşturamamıştır.

TABLO.4 GAZİANTEP NÜFUS ARTIŞININ KAYNAKLARI

YILLAR	KENT KAYNAKLI NÜFUS ARTIŞI		NET GÖÇ KAYNAKLI NÜFUS ARTIŞI		TOPLAM NÜFUS ARTIŞI	
	MİKTAR	ORAN %0	MİKTAR	ORAN %0	MİKTAR	ORAN %0
2008	51.245	32.32	955	0.59	52.200	32.91
2009	39.497	24.20	1959	1.18	41.447	25.38
2010	43.040	25.69	4053	2.39	47.093	28.08

Gaziantep'te 2010 yılı itibari ile nüfusun yüzde 88.29'u il ve ilçe merkezlerinde yani kentsel alanlarda yaşamaktadır. Gaziantep'te kentli nüfus büyüklüğü 2010 yılında 1.50 milyon kişidir. Gaziantep kentleşme oranı yüksek illerimiz içinde yer almaktadır. Türkiye genelinde 2007 yılından 2008 yılına geçerken kentli nüfus oranı ve miktarındaki hızlı artışın önemli bir bölümü yerel idareler kanununda yapılan değişiklik ile il ve ilçe merkezleri tanımının genişletilmesi sonucu ortaya çıkmıştır.

TABLO.5 GAZİANTEP KENTLİ NÜFUS VE KENTLEŞME ORANI

YILLAR	KENTLİ NÜFUS		KENTLEŞME ORANI %	
	GAZİANTEP	TÜRKİYE	GAZİANTEP	TÜRKİYE
2007	1.342.518	49.747.859	86.28	70.48
2008	1.410.286	53.611.723	88.12	74.96
2009	1.454.097	54.807.219	87.93	75.54
2010	1.501.566	56.222.356	88.29	76.26

KAYNAK: TÜİK, ADNKS

Gaziantep ilinde kentli nüfus 2008 yılında 1.41 milyon, 2009 yılında 1.45 milyon ve 2010 yılında ise 1.50 milyon kişidir. Kentli hane halkı büyüklüğü ise 2007 yılında 4.82 kişi, 2009 yılında 4.77 kişi ve 2010 yılında 4.75 kişi olarak öngörülmektedir. Ortalama kentli hane halkı büyüklüklerine bağlı olarak Gaziantep'te kentli hane halkı sayısı 2007 yılında 278.530 iken 2010 yılında 316.120 olarak hesaplanmaktadır.

TABLO.6 GAZİANTEP KENTLİ HANE HALKI SAYISI VE BÜYÜKLÜĞÜ

YILLAR	KENTLİ NÜFUS	KENTLİ HANE HALKI BÜYÜKLÜĞÜ KİŞİ	KENTLİ HANE HALKI SAYISI
2007	1.342.518	4.82	278.530
2008	1.410.286	4.80	293.810
2009	1.454.097	4.77	304.842
2010	1.501.566	4.75	316.120

Gaziantep nüfusunun yaş grupları itibari ile dağılımı da gayrimenkul sektörüne yönelik öngörüler açısından önemli bir göstergedir. Çalışma çağı nüfus olarak kabul edilen 15-54 veya 20-64 yaş grupların toplam nüfus içindeki payları yüzde 55.5 ve yüzde 50.9'dur. Buna göre çalışma çağı nüfus yaklaşık 936 bin kişi veya 866 bin kişidir.

TABLO.7 GAZİANTEP NÜFUSU YAŞ GRUPLARI DAĞILIMI 2009

YAŞ GRUPLARI	NÜFUS	%PAY
0-14	596.273	35.06
15-54	936.081	55.50
55+	168.409	9.44
0-19	758.174	44.58
20-64	865.954	50.91
65+	76.635	4.51

KAYNAK: TÜİK, ADNKS

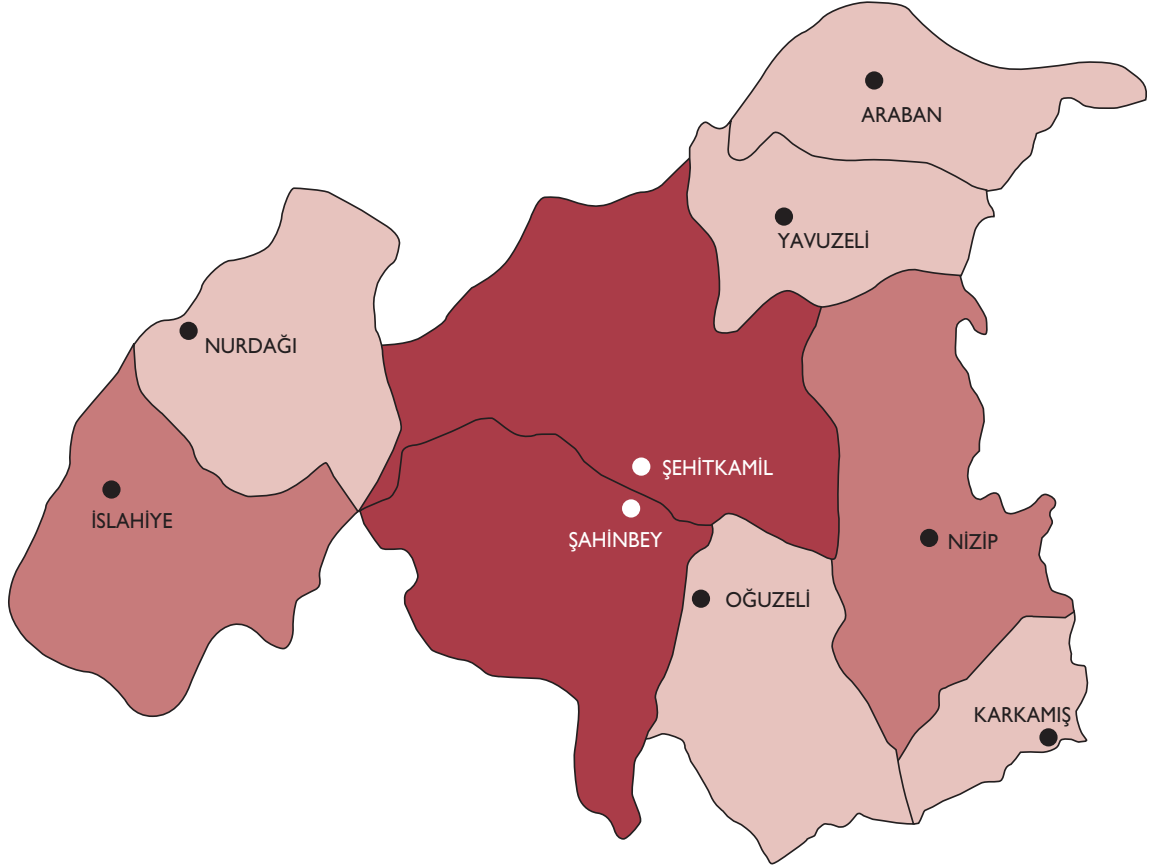
Gaziantep ili 9 ilçeye sahiptir. Şahinbey, Şehitkamil ve Oğuzeli ilçeleri kentin merkez ilçeleri olup toplam nüfusun yüzde 82'si, kentli nüfusun ise yüzde 89'u bu üç ilçede yaşamaktadır. Nizip ve İslahiye nüfusu göreceli yüksek diğer iki ilçedir.

Gaziantep'te sanayileşme ve hızlı kentleşme ile birlikte kırsal alanda kalan ilçelerin nüfusları merkez ve diğer iki ilçeye göre oldukça küçük kalmaktadır. Bu ilçelerde kentleşme de henüz sınırlı yaşanmaktadır.

**TABLO.8 GAZİANTEP NÜFUSU İLÇELERE DAĞILIMI 2008**

İLÇELER	TOPLAM NÜFUS	KENTLİ NÜFUS	KENTLİ NÜFUS PAY %
ŞAHİNBEY	743.685	730.562	98.2
ŞEHİTKAMİL	626.913	593.958	94.7
ARABAN	32.213	9.863	30.6
İSLAHİYE	65.531	30.942	47.2
NİZİP	133.093	96.229	72.3
OĞUZELİ	29.123	16.534	56.8
YAVUZELİ	21.478	3.992	18.6
KARKAMIŞ	11.097	2.998	27.0
NURDAĞI	37.630	16.488	43.8
TOPLAM	1.700.763	1.501.566	88.3

KAYNAK: TÜİK, ADNKS



ŞEKİL. I GAZİANTEP İLÇELERİ

1.1.2 GAZİANTEP DEMOGRAFİ VE NÜFUS ÖNGÖRÜLERİ 2015

Gaziantep ilinin nüfus öngörülleri için Türkiye ve Gaziantep'in demografi göstergelerine ilişkin varsayımlar kullanılmaktadır. Kullanılan varsayımlar ADNKS verilerinde yaşanan iyileştirme ve düzeltmeler göz önüne alınarak Türkiye İstatistik Kurumu tarafından güncellenen varsayımlardır.

Türkiye'nin nüfus artış hızı ADNKS 2008 yılında binde 13.10, 2009 yılında 14.50 ve 2010 yılında binde 15.88 olarak ölçülmüş olmakla birlikte yeni kayıtlar ile yüksek gözükken bu nüfus artış hızı fiilen 2010 yılında binde 13.0 olarak varsayılmaktadır. 2010 yılına binde 13.0 olan nüfus artış hızı 2015 yılında binde 11.4 olacaktır. Bu varsayımlar Türkiye İstatistik Kurumu'nun uzun vadeli Türkiye nüfus öngörülleriinden alınmıştır.

Aynı gerekçelerle Gaziantep ilinin fiili nüfus artış hızı da 2010 yılı için yüzde 2.3 olarak öngörülmektedir. Buna göre Gaziantep ilinin nüfus artış hızı 2011 yılında yüzde 2.27, 2015 yılında ise yüzde 2.05 olacaktır. TÜİK'in illerin uzun vadeli nüfus öngörülleriinde de Gaziantep için aynı varsayımlar kullanılmaktadır. Gaziantep nüfus artışı Türkiye ortalamasının üzerinde kalacaktır.

Bu varsayımlara bağlı olarak 2010 yılında 1.70 milyon olan Gaziantep nüfusu 2015 yılında 1.89 milyona ulaşacaktır. Türkiye nüfusu içindeki payı da yüzde 2.31'den yüzde 2.41'e yükselecektir.

TABLO.9 GAZİANTEP VE TÜRKİYE NÜFUS ARTIŞ ÖNGÖRÜLERİ

YILLAR	TÜRKİYE NÜFUS ARTIŞ ORANI %	PAY TÜRKİYE NÜFUS (000)	GAZİANTEP NÜFUS ARTIŞ ORANI %	GAZİANTEP NÜFUS (000)	GAZİANTEP NÜFUS PAY %
2010	1.30	73.723	2.30	1.701	2.31
2011	1.28	74.682	2.27	1.740	2.33
2012	1.25	75.626	2.22	1.779	2.35
2013	1.18	76.562	2.10	1.816	2.37
2014	1.17	77.466	2.08	1.854	2.39
2015	1.14	78.369	2.05	1.892	2.41

Gaziantep nüfusuna ilişkin artış öngörülleriine bağlı olarak kentli nüfus ve kentli hane halkı sayısına ilişkin olarak da öngörüllerde bulunmaktadır. 2015 yılına kadar kentleşme oranının sınırlı ölçüde artacağı ve 2015 yılında yüzde 91'e çıkacağı, buna bağlı olarak 2010 yılında 1.50 milyon olan kentli nüfusun 2015 yılında 1.72 milyona yükseleceği öngörülmektedir. Kentli hane halkı büyüklüğü de küçülmeye devam edecektir. 2010 yılında 4.75 kişi olan kentli hane halkı büyüklüğü 2015 yılında 4.60 kişi olarak öngörülmektedir. Buna göre kentli hane halkı sayısı da 2010 yılında 316 bin iken 2015 yılında 374 bine çıkacaktır.

TABLO.10 GAZİANTEP KENTSEL NÜFUS VE HANE HALKI SAYISI ÖNGÖRÜLERİ

YILLAR	TOPLAM NÜFUS (000)	KENTLEŞME ORANI %	KENTLİ NÜFUS (000)	KENTLİ HANE HALKI BÜYÜKLÜĞÜ KİŞİ	KENTLİ HANE HALKI SAYISI
2010	1.701	88.29	1.501	4.75	316.120
2011	1.740	89.00	1.549	4.72	328.178
2012	1.779	89.50	1.592	4.68	340.171
2013	1.816	90.00	1.634	4.65	351.398
2014	1.854	90.50	1.678	4.63	362.419
2015	1.892	91.00	1.722	4.60	374.348

I.2 KONUT SEKTÖRÜ ÖNGÖRÜLERİ

Gaziantep konut sektörüne ilişkin değerlendirme ve öngörüler iki başlık altında yapılmaktadır. Bunlar konut sektörüne ilişkin mevcut durum tespiti ve değerlendirmeler ile konut ihtiyacı öngörüleridir.

I.2.1 KONUT SEKTÖRÜ GÖSTERGELERİ

I.2.1.1 KONUT ÜRETİMİ

Gaziantep ilinde konut üretimi için öncelikle alınan konut yapı ruhsatları ve yapı kullanım izinleri verileri sunulmakta ve değerlendirilmektedir. Gaziantep'te alınan konut yapı ruhsat sayısı 2005 ve 2006 yıllarında önemli sıçramalar göstermiştir. 2003 yılında alınan konut yapı ruhsat sayısı sadece 530 iken 2006 yılında sayı 10.166 adet olmuştur. Konut yapı ruhsat sayısı 2007 yılında 5.562 adet olmuş, izleyen yıllarda ise artmıştır. 2006 yılı sayısına ulaşamamış olunmasına karşın Gaziantep'te son üç yıldır artan sayıda konut yapı ruhsatı alınmaktadır. 2008 yılında 6.607 adet, 2009 yılında 8.909 adet ve 2010 yılında ise 8.598 adet konut yapı ruhsatı alınmıştır.

TABLO.11 GAZİANTEP ALINAN KONUT YAPI RUHSATLARI VE YAPI KULLANIM İZİNLERİ

YILLAR	YAPI RUHSATLARI DAİRE SAYISI	YAPI KULLANIM İZİNLERİ DAİRE SAYISI	YAPI RUHSATLARI PAY %	YAPI İZİNLERİ PAY %
2003	540	810	0.27	0.50
2004	2.515	787	0.76	0.48
2005	7.606	1.298	1.39	0.52
2006	10.166	3.066	1.70	1.04
2007	5.562	4.682	0.96	1.44
2008	6.607	5.134	1.32	1.44
2009	8.909	6.701	1.73	1.66
2010	8.598	2.481	1.05	0.71

KAYNAK: TÜRKİYE İSTATİSTİK KURUMU YAPI İZİN İSTATİSTİKLERİ

1.2.1.2 KONUT STOKU

Gaziantep ili kentsel konut stoku TÜİK 2000 yılı bina sayım istatistiklerinde 269.188 olarak sayılmıştır. GYODER, Gayrimenkul Sektörü ve İller İçin Öngörüler 2007 çalışmasında Gaziantep ili kentsel konut stoku 2006 yıl sonu itibari ile 296.021 olarak hesaplanmıştır.

Gaziantep ilinde 2010 yıl sonu itibari ile konut stoku ise yaklaşık 323 bin adet olarak öngörülmektedir. 2006-2007-2008-2009 yıllarında Gaziantep'te toplam 31.244 konut yapı ruhsatı alınmıştır (Alınan yapı ruhsatlarının tamamının inşa edildiği ve birer yıl sonra, 2007-2010 döneminde konut stokuna eklendiği varsayılmaktadır). 2007-2010 döneminde 5.000 konutun kullanımdan çıktığı, 1.000 adet ruhsatsız konut inşa edildiği varsayılmaktadır.

1.2.1.3 KONUT SATIŞLARI

Türkiye genelinde ve 22 istatistik sınıflama bölgesinde gerçekleşen konut satışları verileri TÜİK tarafından Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü'nün TAKBİS sistemine dayalı olarak çeyrek dönemler itibari ile açıklanmaya başlamıştır. Gaziantep, Adıyaman ve Kilis konut satışları birlikte yer aldıkları TRCI istatistiki bölge verisi olarak topluca açıklanmaktadır. Üç ildeki gayrimenkul satışları, konut stoku, konut üretimi ve kullanılan konut kredileri baz alınarak Gaziantep ili konut satış verileri için tahminde bulunulmuştur. Gaziantep'te 2009 yılı genelinde 11.366 konut ve 2010 yılında 8.079 adet konut satılmıştır. 2011 yılı ilk yarısında ise konut satışları 4.639 adet olarak gerçekleşmiştir. Gaziantep Türkiye genelindeki konut satışları içinden son iki yılda yüzde 2.3 oranında pay almaktadır.

TABLO.12 KONUT SATIŞLARI

DÖNEMLER	TÜRKİYE	TR52 BÖLGESİ (1)	GAZİANTEP	GAZİANTEP PAY% (2)
2008 Q1	112.168	2.196	1.981	1.77
2008 Q2	113.088	2.273	1.659	1.47
2008 Q3	109.333	2.994	2.186	2.00
2008 Q4	92.516	2.130	1.534	1.66
2009 Q1	108.861	3.099	2.293	2.11
2009 Q2	194.743	5.618	4.045	2.08
2009 Q3	111.913	3.439	2.545	2.27
2009 Q4	116.229	3.401	2.483	2.14
2010 Q1	85.857	2.708	1.950	2.27
2010 Q2	90.270	2.546	1.859	2.06
2010 Q3	83.697	2.846	2.078	2.48
2010 Q4	91.517	3.003	2.192	2.25
2011 Q1	91.071	3.088	2.223	2.44
2011 Q2	107.308	3.309	2.416	2.25

KAYNAK: TÜRKİYE İSTATİSTİK KURUMU KONUT SATIŞLARI İSTATİSTİKLERİ

(1) GAZİANTEP, ADIYAMAN, KILIS

(2) TÜRKİYE İÇİNDE PAY

I.2.1.4 BİREYSEL KONUT KREDİLERİ

Gaziantep Türkiye genelinde en çok bireysel konut kredisi kullanılan on üçüncü il konumundadır. 2011 yılı Eylül ayı verilerine göre Türkiye genelinde kullanılan konut kredilerinin toplamı 71.4 milyar TL, Gaziantep'te kullanılan bireysel konut kredileri toplamı ise 845 milyon TL ve toplam konut kredileri içindeki payı ise yüzde 1.2'dir. Gaziantep bu payı ile üç büyük il dışındaki gelişen iller konumunda yer almaktadır.

TABLO.13 KONUT KREDİLERİ

İLLER	2007 MİLYON TL	2008 MİLYON TL	2009 MİLYON TL	2010 MİLYON TL	2011 EYLÜL MİLYON TL
İSTANBUL	12.574	15.365	17.000	22.204	25.410
ANKARA	4.400	5.196	6.085	8.178	9.677
İZMİR	2.503	3.004	3.405	4.523	5.423
ANTALYA	1.066	1.345	1.568	2.057	2.429
GAZİANTEP	349	392	462	680	845

KAYNAK: BANKACILIK DENETLEME VE DÜZENLEME KURUMU

I.2.1.5 KONUT TALEBİ

Konut talebinin en önemli unsuru ihtiyaç kaynaklı taleptir. İhtiyaç kaynaklı talebin en önemli belirleyicisi ise yeni evlenmeler ile oluşan ilave hane halklarıdır. Yeni hane halklarının talebi ya mevcut konut stoku içinden ya da ilave konut üretimi ile karşılanmaktadır.

Bu çerçevede Gaziantep'te evlenme ve boşanma istatistikleri 2004-2011 yılları için aşağıda sunulmaktadır. Gaziantep'te her yıl yaklaşık 17 bin adet olan evlilik sayısı 2009 yılında muhtemelen ekonomik krizin de etkisi ile 15.7 bin seviyesine inmiştir. 2010 yılında ise 15.5 bin evlenme gerçekleşmiştir. Evlenme ile aynı sayıda konut ihtiyacı (ayrı bir konutta oturulacağı varsayımı ile) ortaya çıkmaktadır. Boşanma sayısı ise son iki yılda artmış ve 2 bin civarında gerçekleşmektedir.

Evlenme ve boşanma istatistikleri kent ve kırsal alanı kapsadığından kentsel konut ihtiyacı açısından değerlendirilirken toplam sayılar bir ölçüde azaltılarak kullanılmalıdır.

TABLO.14 GAZİANTEP KONUT TALEBİ YENİ EVLENMELER VE BOŞANMALAR

YILLAR	GAZİANTEP		TÜRKİYE	
	EVLENME	BOŞANMA	EVLENME	BOŞANMA
2004	14.194	1.580	615.357	91.022
2005	17.596	1.704	641.241	95.895
2006	17.000	1.553	636.121	93.489
2007	17.035	1.509	638.311	94.219
2008	16.948	1.621	641.973	99.663
2009	15.741	1.942	591.742	114.162
2010	15.540	2.228	582.715	118.568
2011 / 6	7.598	1.242	269.446	65.115

KAYNAK: TÜRKİYE İSTATİSTİK KURUMU EVLENME VE BOŞANMA İSTATİSTİKLERİ

Gaziantep'te seçilmiş yaş grupları itibari ile nüfusun medeni durumu konut ihtiyacı ve talebi açısından önemli bir göstergedir. 2010 yılı itibari ile Gaziantep'te 20-24 arası yaş grubu içinde evli olmayanların sayısı 54.258 erkek ve 32.362 kadın olmak üzere toplam 86.620, 25-29 yaş arası grupta evli olmayanların sayısı 40.103 ve 30-34 arası grupta ise toplam 17.807'dir. Evlenme çağında olup henüz evli olmayan yaklaşık 145 bin kişi önümüzdeki yıllar için 75 bin evlilik ve yaklaşık aynı sayıda konut ihtiyacı potansiyeli oluşturmaktadır. Arkadan gelen 15-19 yaş grubu da önemli bir ilave potansiyeli oluşturmaktadır.

TABLO.15 GAZİANTEP NÜFUSUN MEDENİ DURUMU SEÇİLİ YAŞ GRUPLARI İTİBARIYLA 2010

YAŞ GRUBU	CİNSİYET	EVLİ NÜFUS	EVLİ OLMAYAN NÜFUS
15-19	ERKEK	443	82.815
	KADIN	8.353	70.212
20-24	ERKEK	12.174	54.258
	KADIN	41.080	32.362
25-29	ERKEK	50.190	25.172
	KADIN	58.768	14.931
30-34	ERKEK	63.022	7.993
	KADIN	58.855	9.814
35-39	ERKEK	55.811	3.546
	KADIN	49.541	7.695
40-44	ERKEK	42.044	2.122
	KADIN	35.124	5.364
45-49	ERKEK	41.817	1.956
	KADIN	36.011	6.199

KAYNAK: TÜİK, ADNKS

Gaziantep'te konut talebinde belirleyici bir diğer unsur 30 bine ulaşan üniversite öğrencisi sayısıdır. Şehirdeki üç üniversiteye kent dışından okumaya gelen öğrenciler konut talebi yaratmaktadır.

I.2.2 KONUT SEKTÖRÜ ÖNGÖRÜLERİ

Gaziantep ili konut sektörüne ilişkin öngörüler 2015 yılına kadar konut ihtiyacı ve konut piyasası gelişme öngörülerini başlıkları altında sunulmaktadır.

I.2.2.1 KONUT İHTİYACI ÖNGÖRÜLERİ

Gaziantep'te konut ihtiyacı öngörülerini belirleyen üç unsur bulunmaktadır. Bunlar hane halkı sayısı artışı konut ihtiyacı, kentsel dönüşüm kaynaklı konut ihtiyacı ve yenileme kaynaklı konut ihtiyacıdır.

a. Hane Halkı Sayısı Artışlı Konut İhtiyacı

Gaziantep'te 2011-2015 döneminde kentli hane halkı sayısı artışı 58 bin adet olacaktır. Buna bağlı olarak aynı dönemde 58 bin adet hane halkı sayısı artışlı konut ihtiyacı olacağı öngörülmektedir.

b. Kentsel Dönüşüm Kaynaklı Konut İhtiyacı

Gaziantep'te kentsel alanlarda yer alan konutların 166.121 adeti 2000 yılı bina sayımı verilerine konut ruhsatına sahip olmayan veya izinsiz yapılan konutlardır. 2006 yılı itibari ile bu sayı 171 bin adet olarak ölçülmüştür. 2010 sonu itibariyle ruhsatsız veya izinsiz konut stoku 166 bin olarak öngörülmektedir. 2011-2015 döneminde bu konutların her yıl yüzde 3'nün kentsel dönüşüm sürecinde yenileneceği varsayımı ile her yıl 5 bin adet kentsel dönüşüm kaynaklı konut ihtiyacı varsayılmaktadır.

c. Yenileme Kaynaklı Konut İhtiyacı

Bina yapım yılları itibari ile değerlendirildiğinde 2010 yılında Gaziantep'te 50 yaş ve üzerinde konut ve çoğunluğu konut olarak kullanılan 9.200 (yaklaşık 40 bin konut) bina bulunmaktadır. 2015 yılında 50 yaşını dolduracak bina sayısı 13 bin ve konut sayısı ise 51 bin olacaktır. Bu binalar fiziki ömürlerini tamamlayacağından yenileme ihtiyacı doğmaya başlamıştır. Bu çerçevede 2011-2015 döneminde her yıl bin adet yenileme kaynaklı konut ihtiyacı olacağı öngörülmektedir.

Gaziantep'te 2011-2015 döneminde toplam konut ihtiyacı 88 bin adet olarak öngörülmektedir. Bunun 58 bin adeti hane halkı sayısı artışı kaynaklı, 25 bini kentsel dönüşüm kaynaklı ve 5 bini yenileme kaynaklı konut ihtiyacıdır.

TABLO.16 GAZİANTEP'TE TOPLAM KONUT İHTİYACI ÖNGÖRÜLERİ (000)

YILLAR	HANE HALKI SAYISI ARTIŞI KAYNAKLI	KENTSEL DÖNÜŞÜM KAYNAKLI	YENİLEME KAYNAKLI	TOPLAM
2011	12	5	1	18
2012	12	5	1	18
2013	11	5	1	17
2014	11	5	1	17
2015	12	5	1	18
TOPLAM	58	25	5	88



1.2.2.2 KONUT PİYASASI ÖNGÖRÜLERİ

Gaziantep ilinde konut piyasası önemli bir gelişme göstermeye başlamıştır. Bu gelişme üç nedenden kaynaklanmaktadır. İlki yeni konut üretimi için mekansal alanların il çevre düzenleme planı ve il imar planı ile belirlenmiş olmasıdır. İkinci olarak ilin ekonomi gelişimi ile birlikte nitelikli konut ihtiyacı ve talebi artmaktadır. Üçüncü olarak da kaçak ve plansız yapılaşmadan hızla planlı ve düzenli bir yapılaşmaya geçiş sürecine girilmiştir. Bunlara bağlı olarak ilde konut piyasası da son yıllarda gelişmeye başlamıştır.

1. Gaziantep'te konut alanları kentsel büyüme deseni; güney, güneybatı, batı koridoru ile kısmen kuzeybatı ve kuzey bölgeleridir.
2. Gaziantep nüfusu son 40 yılda 5 kat artmıştır. Bu yüksek nüfus artışı ve göç kentin yerleşiminde coğrafi bir genişlemeye neden olmuştur. Kentteki bu coğrafi genişlemenin bir bölümü planlı ve düzenli yapılaşma ile sağlanırken, bir bölümü ise çarpık ve plansız yapılaşmaya yol açmıştır. Kentteki planlı gelişme ağırlıklı olarak tarihsel yerleşim alanının batı yönünde olmuştur. Kaçak ve çarpık yapılaşma ise güneyde Düztepe, kuzeyde Karşıyaka yamaçlarında başlamış, sanayileşme ile birlikte kaçak ve plansız yapılaşma doğuya kaymış ve Çıksorut bölgesi oluşmuştur.
3. Gaziantep'te kentli yerleşim alanı olarak nüfusun yüzde 40'ı önlenemeyen kaçak ve çarpık bölgelerinde yaşarken, yüzde 60'lık bölümü ise imarlı alanlarda toplu ve özel konut alanlarında yaşamaktadır.
4. Gaziantep 2000'li yılların başından itibaren metropoliten kent formuna dönüşüm sürecine girmiştir. Buna bağlı olarak yerel nazım planları yenilenecek güncellenmektedir.
5. 5216 sayılı büyükşehir Belediye Yasası ile sınırlara katılan kırsal yerleşimlerin Nazım Plana eklenmesiyle 2006 yıl sonu itibarıyla 1/5.000 Nazım İmar Planı sınırı 37.000 hektar alana çıkmıştır. Bunun 3.285 hektarı yüksek yoğunluklu konut alanları, 2.880 hektarı orta yoğunluklu konut alanları, 6.880 hektarı düşük yoğunluklu konut alanları ve 1.760 hektarı bağ-bahçe konut alanları olmak üzere toplam 14.805 hektarlık yüzde 40'lık alan konut alanları olarak belirlenmiştir.
6. Büyükşehir Belediye Meclisi mahalli idare kurulunca şehrin ileriye dönük yeni konut alanları tespit edilmiş olup imara açılmıştır. Bunlar;
 - a. Göllüce Toplu konut alanı; 239 hektarlık alan üzerine 12 bin konutluk 60 bin nüfuslu yerleşim alanı,
 - b. Bağlarbaşı toplu konut alanı; 3.000 hektarlık 800 bin nüfuslu 170 bin konutluk alan,
 - c. Kızılhisar Serince toplu konut alanı, 1.000 hektarlık bir alanda orta ve üst sınıf için 30.000 konut ve 12.000 nüfuslu alan,
 - d. Beylerbeyi'nde 1. Ve 2. Etaplarda toplam 1600 hektarlık alanda 160.000 nüfusa yönelik bir plan yapılmıştır. Düşük gelir grupları için 250 hektarlık alanda 40.000 kişilik konut alanı planlanmıştır.
 - e. Bozdağ Toplu Konut Alanı; 450 hektarlık düşük gelir grubu için 60.000 kişilik 12 bin konutluk alan. 250 hektarlık alanda 22.000 nüfuslu alan.
 - f. Ekolojik Tabanlı Kilis Yolu Planı; 3300 hektarlık alanda 200.000 nüfuslu ekolojik tabanlı bir plan.



7. Kent içinde sağlıklı, problemlili ve güncel ihtiyaçları karşılamayan, çöküntü alanlarına dönüşmüş konut alanları ile kentsel fonksiyonlarla bir arada olmaması gereken birimlerin bulunduğu alanlarda kentsel dönüşüm projeleri hazırlanarak etaplar halinde uygulamaya geçilmektedir. Buna ilave olarak gecekondulaşmayı önlemek amacı ile bir dizi planlama çalışmaları yapılmıştır. Bu planlama çalışmaları “toplulu konut alanı” ve “kentsel dönüşüm projeleri” şeklinde olmaktadır. Toplu konut alanı ve kentsel dönüşüm alanı projelerinde uygulamalar TOKİ işbirliği ile gerçekleştirilmektedir. Kentsel dönüşüm uygulanan yerler, Seyrantepe, Umut, Serinevler, Etiler, Türktepe, Özdemirbey, toplulu konut projeleri uygulanan yerler; Bozdağ, Beylerbeyi I, Beylerbeyi II'dir.

Gaziantep Büyükşehir Belediyesi Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Alanı Projeleri

- a. Umut Mahallesi Kentsel Dönüşüm Alanı I Etap,
- b. Umut Mahallesi Kentsel Dönüşüm Alanı II Etap,
- c. Çıksorut Kentsel Dönüşüm Alanı,
- d. Sargüllük Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Alanı,
- e. Halep Bulvarı Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Alanı,
- f. Kilis Yolu Kentsel Dönüşüm Alanı,

Şahinbey İlçe Belediyesi Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Alanı Projeleri

- g. Etiler Mahallesi Kentsel Dönüşüm Alanı,
- h. Perilikaya Serinevler Kentsel Dönüşüm Alanı,
- i. Türktepe Kentsel Dönüşüm Alanı,
- j. Özdemir Bey Caddesi Kentsel Dönüşüm Alanı,
- k. Bağlarbaşı Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Alanı,

Şehitkamil İlçe Belediyesi Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Alanı Projeleri

- l. Seyrantepe Kentsel Dönüşüm Alanı,
- m. İpekyolu Kentsel Dönüşüm Alanı,
- n. Onat Kutlar Kentsel Dönüşüm Alanı,

Oğuzeli İlçe Belediyesi Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Alanı Projeleri

- a. Oğuzlar Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Alanı.

8. Gaziantep'te ekonomik ve sosyal gelişme ile birlikte sağlıklı ve nitelikli konut talebi oluşmaya başlamıştır. Buna bağlı olarak kentte lüks konut ve markalı konut niteliğinde konut projeleri ve konut üretimi başlamıştır. Projeler geleneksel yaşam biçimi ile modern konut ihtiyaçlarını birleştirmektedir. Merkez Şehitkamil ilçesinin batısı nitelikli konutların gelişme alanıdır.

9. Gaziantep'te mevcut konut stokunun üçte ikisine yakınının kaçak konut üretimi ile sağlanmış olması sonucunda özellikle sosyal konut niteliğinde konut ihtiyacı da yüksektir.

10. Üniversite kenti olarak gelişen Gaziantep'te öğrencilerin konut ihtiyacını karşılamak üzere Üniversitelere yakın bölgelerde küçük ancak nitelikli konutlara ihtiyaç artmaktadır.

II. Bölüm

TİCARİ GAYRİMENKUL SEKTÖRÜ

Gaziantep gayrimenkul sektörüne ilişkin ikinci değerlendirme ve öngörü başlığı ticari gayrimenkul sektörüdür. Ticari gayrimenkul sektörü Perakende Sektörü ve Alışveriş Merkezleri, Turizm Sektörü ve Konaklama Tesisleri, Sanayi ve Lojistik Alanları ile Ofislerden oluşmaktadır.

II.1 PERAKENDE SEKTÖRÜ VE ALIŞVERİŞ MERKEZLERİ

Gaziantep'te perakende sektörü ve alışveriş merkezleri perakende sektörü, alışveriş merkezi göstergeleri ve alışveriş merkezleri için öngörülür başlıkları ile incelenmekte ve değerlendirilmektedir.

II.1.1 PERAKENDE SEKTÖRÜ

Gaziantep'te perakende sektörünü hane halklarının gerçekleştirdiği perakende harcamalar oluşturmaktadır. Perakende harcamaların belirleyicisi ise hane halklarının özel tüketim harcamaları ile gelirleri ve ilin toplam safi hasıla büyüklüğüdür.

Gaziantep ilinin safi hasıla büyüklüğü, Türkiye milli geliri içinden aldığı yüzde 1.2 pay ile hesaplanmaktadır. Türkiye'nin milli geliri 2008 yılında 742.3 milyar dolar, 2009 yılında 617.6 milyar dolar ve 2010 yılında ise 735.8 milyar dolar olmuştur. Buna göre Gaziantep ilinin toplam safi hasıla büyüklüğü 2008 yılında 8.9 milyar dolar, 2009 yılında 7.4 milyar dolar ve 2010 yılında ise 8.8 milyar dolardır.

TABLO.17 GAZİANTEP PERAKENDE HARCAMALAR

GÖSTERGELER	2007	2008	2009	2010
SAFİ HASILA / MİLYAR DOLAR	7.5	8.9	7.4	8.8
KİŞİ BAŞI GELİR / DOLAR	4.808	5.521	4.474	5.192
ÖZEL TÜKETİM HARCAMALARI / MİLYAR DOLAR	5.3	6.2	5.3	6.7
PERAKENDE HARCAMALAR/ ÖZEL TÜKETİM HARCAMALARI %	51.2	51.8	51.9	49.4
PERAKENDE HARCAMALAR / MİLYAR DOLAR TOPLAM	2.70	3.22	2.75	3.29
GIDA İÇECEK	1.72	2.02	1.73	2.10
GIDA DIŞI	0.98	1.20	1.02	1.18

Özel tüketim harcamaları ise sırası ile 6.2, 5.3 ve 6.7 milyar dolardır. Hane halklarının perakende harcamalarının özel tüketim harcamaları içindeki payları her yıl değişmektedir (TÜİK tarafından tüketim harcamaları hane halkı tüketim anketi ile iller bazında açıklanmaktadır). Gaziantep'te hane halklarının perakende harcamalarının özel tüketim harcamaları içindeki payları 2008 yılında yüzde 51.8, 2009 yılında yüzde 51.9 ve 2010 yılında ise yüzde 49.4 olarak gerçekleşmiştir.

Buna göre perakende harcama büyüklüğü 2008 yılında 3.22 milyar dolar, 2009 yılında 2.75 milyar dolar ve 2010 yılında ise 3.29 milyar dolardır. Gıda içecek harcamalarının payı gıda dışı harcamalara göre daha yüksektir.

II.1.2 ALIŞVERİŞ MERKEZİ GÖSTERGELERİ

Gaziantep'te 6 AVM bulunmaktadır. 2009 yılında açılan 2 AVM ile birlikte sayı 6 olmuş 2010 yılında ise yeni açılan AVM olmamıştır. 2010 sonu itibarı toplam kiralanabilir olan büyüklüğü 172.108 m²'dir. Bin kişi başına kiralanabilir olan büyüklüğü ise 101.2 m²'dir ve 85.3 m² olan Türkiye ortalamasının üzerindedir. AVM kiralanabilir olan m² başına potansiyel harcama büyüklüğü ise 2010 yılında 19.094 dolar olarak gerçekleşmiştir.

TABLO.18 GAZİANTEP ALIŞVERİŞ MERKEZİ GÖSTERGELERİ

YILLAR	AVM SAYISI	TOPLAM KİRALANABİLİR M ²	1000 KİŞİ BAŞINA KİRALANABİLİR ALAN M ²	KİRALANABİLİR M ² BAŞINA POTANSİYEL PERAKENDE HARCAMA DOLAR
2007	2	60.308	38.7	44.767
2008	4	84.708	52.5	38.013
2009	6	172.108	104.2	15.978
2010	6	172.108	101.2	19.094

II.1.3 ALIŞVERİŞ MERKEZİ ÖNGÖRÜLERİ

Gaziantep'te alışveriş merkezleri potansiyelini belirleyecek en önemli gösterge ilin gelir artışı ve buna bağlı olarak kişi başı gelir ile hane halkı özel tüketim harcamaları ve perakende harcamalarındaki büyüme öngörüleridir.

Bu çerçevede Gaziantep'te safi hasıla ve kişi başı gelir ile perakende harcama öngörülerinde bulunmaktadır. Öncelikle Türkiye'nin milli geliri için 2011 yılındaki yenilenen tahmin olan yüzde 7.5 büyüme ve 766 milyar dolar gelir büyüklüğü kullanılmaktadır. 2012-2015 yılları arası için ise Orta Vadeli Programda öngörülen ekonomik büyüme ve milli gelir büyüklükleri kullanılmaktadır. Buna göre 2012 yılında yüzde 4, izleyen üç yıl yüzde 5 ekonomik büyüme öngörülmektedir. Türkiye'nin milli geliri de 2012 yılında 822 milyar dolara çıktıktan sonra 2013 yılında 888, 2014 yılında 952 ve 2015 yılında 997 milyar dolar olacaktır.

Gaziantep'in safi hasıla büyüklüğü öngörülürken Türkiye'nin milli gelirinden aldığı yüzde 1.2 payın değişmeyeceği varsayılmaktadır. Bu varsayım ve öngörüler çerçevesinde Gaziantep'in safi hasıla büyüklüğü 2010 yılında 8.8 milyar dolar olduktan sonra 2011 yılında 9.2 milyar dolara çıkacak, 2015 yılında ise 12.0 milyar dolara ulaşacaktır. Nüfus artışı dikkate alınarak hesaplandığında kişi başı gelir ise 2015 yılında 6.345 dolar olarak öngörülmektedir.

TABLO.19 GAZİANTEP GAYRİSAFİ HASILA VE KİŞİ BAŞI GELİR ÖNGÖRÜLERİ

YILLAR	GAYRİ SAFİ HASILA MİLYAR DOLAR	NÜFUS (000)	KİŞİ BAŞI GELİR DOLAR
2010	8.8	1.701	5.175
2011	9.2	1.740	5.285
2012	9.9	1.779	5.565
2013	10.7	1.816	5.890
2014	11.4	1.854	6.150
2015	12.0	1.892	6.345

Gelir ve perakende harcama büyüklüğüne ilişkin öngörülerin ardından AVM kiralananabilir alan öngörülerini yapılmaktadır. 2011 yılında yeni bir AVM açılmayacaktır. 2012 yılında ise 44.000 m² kiralananabilir alana sahip bir AVM açılacaktır. Böylece 2012 yılında bin kişi başına kiralananabilir alan büyüklüğü 121.5 m² olacaktır. Bundan sonrası için 2015 yılına kadar bin kişi başına kiralananabilir alan büyüklüğünün 150 m² ve 135 m² olacağı varsayımına dayalı iki senaryo geliştirilmektedir.

2015 yılında bin kişi başına 135 m² kiralananabilir alan büyüklüğü ile Gaziantep'te toplam AVM kiralananabilir alan 255.420 m²'ye ulaşmaktadır. Bin kişi başına 150 m² kiralananabilir alan büyüklüğü ile ise 283.800 m² kiralananabilir alan büyüklüğüne ulaşılmaktadır.

Bin kişi başına 135 m² kiralananabilir alan senaryosu ile 2015 yılında m² başına potansiyel perakende harcama büyüklüğü 17.620 dolar, 150 m² kiralananabilir alan senaryosu ile de 15.860 dolar olmaktadır.

İki ayrı senaryo öngörülerine göre 2012 yılı sonrasında Gaziantep'te azami 35-40 bin m² arası ilave AVM kiralananabilir alan yatırımı potansiyeli olduğu görülmektedir.

TABLO. 20 GAZİANTEP ALIŞVERİŞ MERKEZLERİ İÇİN ÖNGÖRÜLER

YILLAR	NÜFUS (000)	1000 KİŞİ BAŞINA KİRALANABİLİR ALAN M ²		TOPLAM KİRALANABİLİR ALAN M ²	
		A SENARYO	B SENARYO	A SENARYO	B SENARYO
2010	1.701	101.2	101.2	172.108	172.108
2011	1.740	98.9	98.9	172.108	172.108
2012	1.779	121.5	121.5	216.108	216.108
2013	1.816	130.0	125.0	236.080	227.000
2014	1.854	140.0	130.0	259.560	241.020
2015	1.892	150.0	135.0	283.800	255.420

TABLO.21 GAZİANTEP ALIŞVERİŞ MERKEZLERİ İÇİN ÖNGÖRÜLER

YILLAR	PERAKENDE HARCAMALAR MİLYAR DOLAR	KİRALANABİLİR TOPLAM ALAN M ²		KİRALANABİLİR ALAN BAŞINA POTANSİYEL PERAKENDE YILLIK HARCAMA DOLAR ²	
		A SENARYO	B SENARYO	A SENARYO	B SENARYO
2010	3.29	172.108	172.108	19.094	19.094
2011	3.45	172.108	172.108	20.045	20.045
2012	3.72	216.108	216.108	17.215	17.215
2013	4.00	236.080	227.000	16.945	17.620
2014	4.28	259.560	241.020	16.490	17.760
2015	4.50	283.800	255.420	15.860	17.620

II.2 TURİZM SEKTÖRÜ VE KONAKLAMA TESİSLERİ

Ticari gayrimenkuller içinde ikinci sırada konaklama tesisleri ve onunla ilişkili olarak turizm sektörü incelenmekte ve değerlendirilmektedir.

II.2.1 GAZİANTEP'İN 2023 TURİZM KONUMLANMASI

2023 Türkiye Turizm Stratejisinde; turizm kaynakları gelişim aksları boyunca turizm koridorları, turizm bölgeleri, turizm kentleri ve eko turizm bölgeleri oluşturacak şekilde ele alınmıştır. Böylece, turizm potansiyeli bulunan bölgelerin diğer alternatif turizm türleri ile cazibesi artırılacağı düşünülmektedir. Bu çerçevede Gaziantep birçok turizm türüne ev sahipliği yapacak şehirlerden biri olarak değerlendirilmektedir.

II.2.2 GAZİANTEP'İN TURİZM POTANSİYELİ VE GELİŞME EKSENLERİ

Gaziantep ilinin turizm potansiyeli üç önemli unsurdan oluşmaktadır. Bunlar tarih ve kültür turizmi, ikincisi iş turizmi, üçüncüsü ise inanç turizmidir.

Gaziantep'in en önemli gelişme eksenini kültür turizmi olarak belirlenmiştir. Gaziantep Anadolu'da insan topluluklarının kültürünü yansıtan en eski merkezlerden birisi olup tarihi M.Ö. 5.500 yıllarına

kadar uzanmaktadır. Gaziantep'te insanlık tarihi için büyük önem taşıyan antik kentler bulunmaktadır. Dülük Antik kenti kent merkezinin 10 km kuzeyinde yer almaktadır. Bu antik kentte bulunan mağaralarda M.Ö 600 bin yıl önce insanların yaşadığına dair veriler bulunmuştur. Karkamış harabeleri bir bölümü Suriye sınırları içinde kalan bir diğer tarihi önem taşıyan antik kenttir. Şehrin en güncel antik kenti ise Belkis/Zeugma antik kentidir. Antik kentte çok önemli yapılar ve kalıntılar bulunmaktadır. Gaziantep'te bulunan bu antik kentler önemli bir tarih ve kültür turizmi potansiyeli yaratmaktadır. Gaziantep turizm alanındaki ikinci gelişme eksenini iş turizmidir. Gaziantep hem Türkiye içinde bölgenin hem de Suriye, Irak ve diğer ortadoğu ülkeleri ile Türkiye arasında bir ticaret merkezi olarak gelişmektedir. Bu nedenle bölgesel ve sınır ötesi ticaret etkinlikleri ve seyahatleri hızla artmaktadır. Gaziantep bölgenin yerel ve sınır ötesi fuar ve kongre merkezi haline gelmiştir. Yılda 20'ye yakın uluslararası nitelikte orta-büyük ölçekli fuar düzenlenmektedir. Ortadoğu'da yaşanan son gelişmeler sonrasında orta vadede kentin bu niteliği daha da önem kazanacaktır.

Gaziantep ilinin üçüncü gelişme eksenini ise tematik turizm alanlarıdır ve bunun başında inanç turizmi gelmektedir. Gaziantep GAP Kültür ve Turizm Gelişme Bölgesi içinde yer almaktadır. Bu bölgede büyük çaplı kültür-inanç turizmi ile birlikte eko-turizm başta olmak üzere diğer tematik turizm konuları arasında bütünleşme sağlanması hedeflenmektedir. İnanç turizm koridoru ise Tarsus'tan başlayarak Hatay, Gaziantep, Şanlıurfa ve Mardin yörelerini kapsamaktadır. Bu koridor üzerindeki tarihi yapıların restore edilmesi ve bununla birlikte butik konaklama ve hizmet tesislerine yer verilmesi hedeflenmektedir.

II.2.3 GAZİANTEP TURİZMİ KONAKLAMA VE TESİS İSTATİSTİKLERİ

Gaziantep konaklayan kişi sayısı ve geceleme sayısı itibarı ile Türkiye turizminden çok sınırlı pay almaktadır. Turizm Bakanlığı'nın yayınladığı konaklama istatistiklerine göre Gaziantep'te konaklayan yabancı turist sayısı 2010 yılında 39 bin, yerli turist sayısı ise 226 bin ve toplam 265 bin olmuştur. Gaziantep'te konaklayan yabancı turistlerin toplam içindeki payı yüzde 0.22'dir. Yerli turist içinde ise yüzde 1.83'dür. Geceleme sayıları itibarı ile de turizm faaliyetleri zayıftır. Yabancıların Türkiye'deki geceleme sayılarının sadece yüzde 0.1'i Gaziantep'te yapılmaktadır.

TABLO.22 GAZİANTEP TURİZM GÖSTERGELERİ KONAKLAYAN KİŞİ SAYISI (000)

YILLAR	YABANCI		YERLİ		TOPLAM	
	(000)	%PAY	(000)	%PAY	(000)	%PAY
2004	23	0.20	194	1.99	217	1.05
2005	25	0.19	195	1.86	220	0.94
2006	27	0.23	200	1.73	227	0.97
2007	27	0.18	240	1.99	267	1.00
2008	26	0.19	225	1.99	250	1.00
2009	30	0.20	228	1.88	258	0.97
2010	39	0.22	226	1.83	265	0.89

KAYNAK: TURİZM BAKANLIĞI KONAKLAMA İSTATİSTİKLERİ

TABLO.23 GAZİANTEP TURİZM GÖSTERGELERİ GECELEME SAYISI (000)

YILLAR	YABANCI		YERLİ		TOPLAM	
	(000)	%PAY	(000)	%PAY	(000)	%PAY
2004	44	0.09	292	1.60	336	0.49
2005	46	0.08	285	1.51	331	0.44
2006	43	0.09	283	1.32	326	0.48
2007	44	0.08	339	1.52	383	0.49
2008	42	0.07	312	1.50	354	0.46
2009	54	0.09	329	1.43	383	0.46
2010	65	0.09	323	1.36	388	0.40

KAYNAK: TURİZM BAKANLIĞI KONAKLAMA İSTATİSTİKLERİ

Gaziantep'te Turizm Bakanlığı Konaklama Tesisleri İstatistiklerine göre 2010 sonu itibari ile turizm işletme belgeli 31 tesis, 1981 oda ve 3961 yatak kapasitesi bulunmaktadır. Turizm yatırım belgeli 9 tesisin 607 oda ve 1263 yatak kapasitesi bulunmaktadır. 2010 sonu itibari ile mevcut 3961 adet olan turizm işletme belgeli yatak kapasitesi 3 adet 5 yıldızlı otel, 7 adet 4 yıldızlı otel, 9 adet 3 yıldızlı otel, 11 adet 2 yıldızlı otel ve 1 adet köy evi arasında dağılmaktadır. Gaziantep'te ayrıca 6 adet butik otel bulunmaktadır. 15 adet belediye belgeli otelde ise 865 yatak kapasitesi vardır. 2010 yılında yatırımları devam eden 9 tesisin tamamlanması ile birlikte turizm işletme belgeli yatak kapasitesi beş bini aşmış olacaktır.

TABLO.24 GAZİANTEP TURİZM GÖSTERGELERİ KONAKLAMA TESİSLERİ 2010

TESİSLER	TESİS SAYISI		ODA SAYISI		YATAK SAYISI	
	ADET	PAY%	ADET	%PAY	ADET	%PAY
İŞLETME BELGELİ	31	1.17	1.981	0.66	3.961	0.63
YATIRIM BELGELİ	9	1.03	607	0.53	1.263	0.50

KAYNAK: TURİZM BAKANLIĞI KONAKLAMA İSTATİSTİKLERİ

TABLO.25 GAZİANTEP TURİZM İŞLETME BELGELİ KONAKLAMA TESİSLERİ 2010

ADET	TESİS	YATAK SAYISI	BULUNDUĞU İLÇE	
			ŞAHİNBEY	ŞEHİTKAMİL
3	5 Yıldızlı Otel	851	1	2
7	4 Yıldızlı Otel	1.326	4	3
9	3 Yıldızlı Otel	916	7	2
11	2 Yıldızlı Otel	753	10	1
1	Çiftlik Köy Evi	115	1	-
31		3.961	23	8

KAYNAK: TURİZM BAKANLIĞI KONAKLAMA İSTATİSTİKLERİ

TABLO.26 GAZİANTEP TURİZM GÖSTERGELERİ ORTALAMA KALIŞ SÜRESİ DOLULUK ORAN VE YATAK SAYISI

YILLAR	ORTALAMA KALIŞ GÜN			DOLULUK ORANI %	YATAK SAYISI
	YABANCI	YERLİ	TOPLAM		
2004	2.0	1.5	1.6	38.66	2.500
2005	1.9	1.5	1.5	36.23	2.500
2006	1.6	1.4	1.4	32.25	2.736
2007	1.6	1.4	1.4	34.90	2.890
2008	1.7	1.4	1.4	33.27	2.789
2009	1.8	1.4	1.5	33.37	3.396
2010	1.7	1.4	1.5	31.12	3.961

KAYNAK: TURİZM BAKANLIĞI KONAKLAMA İSTATİSTİKLERİ

Gaziantep'te mevcut potansiyelin değerlendirilmesi için konaklama sayısının artırılmasına ve konaklama sürelerinin uzatılmasına yönelik turizm faaliyetlerinin çeşitlendirilmesi ve yıl içinde zamana yayılması gerekmektedir. Özellikle tarih-kültür-inanç turizm faaliyetleri için Gaziantep merkezli turlar ve etkinlikler gerekli görülmektedir. Buna ilave olarak iş turizmi ile tarih-kültür turizmini birleştiren etkinlikler kalış sürelerini uzatabilecektir. Gaziantep sahip olduğu potansiyel ile birlikte ulusal ve uluslararası konaklama tesisi zincirlerini de çekmeye başlamıştır. Potansiyele bağlı olarak konaklama tesisi yatırımları sürmektedir. Bunlara ek olarak orta-uzun vadeli turizm gelişme eksenleri dikkate alındığında Gaziantep'te aşağıdaki nitelikteki konaklama tesislerine ihtiyaç olacağı öngörülmektedir.

1. Tarih ve kültür turizmine yönelik konsept ve butik şehir otellerine (3-4 yıldız)
2. İş olanakları ile donatılmış makul fiyatlı şehir-iş otellerine (3-4 yıldızlı)
3. Alternatif doğa sporları ve termal turizmi için özellikli konaklama tesislerine ihtiyaç olacaktır.

II.3 SANAYİ VE LOJİSTİK ALANLAR

Ticari Gayrimenkuller içinde üçüncü olarak sanayi ve lojistik alanları değerlendirilmektedir.

II.3.1 SANAYİ VE SANAYİ ALANLARI

Gaziantep bölgenin sanayi başkenti ve merkezi konumundadır. 1989 yılında büyük kent olma özelliğine kavuşan Gaziantep GAP ile son ekonomik hinterlandını geliştirmiş olup Doğu ve Güney Doğu Anadolu'daki 15 ili ekonomi ile iç ve dış ticaret yönünden etkisi altında bulundurmaktadır. Gaziantep GAP'ın dışa açılan kapısı niteliğinde metropoliten bir yapıya kavuşmuştur.

Gaziantep'te sanayinin kentsel büyüme deseni; organize sanayi kuzeybatı ve kuzey koridorunda, diğer sanayi ve küçük sanayi ile depolama alanları güney doğu bölgelerinde gelişme göstermektedir. Gaziantep sanayi alanları son otuz beş yıldır planlı bir gelişme göstermiştir. Organize sanayi bölgeleri kent yerleşiminin kuzeybatı yönünde ve arada Dülükbaba ormanları olacak şekilde kent yerleşimi ile 10 km mesafede kurulmuş ve gelişmiştir. Bu bölgede orta ve büyük ölçekli sanayi tesisleri bulunmaktadır. Küçük sanayi tesisleri, atölye ve işletmeler ise kentin doğu yönünde siteler halinde planlanmış bölgelerde faaliyet göstermektedir.

Organize Sanayi Bölgeleri;

Gaziantep genelinde sanayileşme planlı ve mekansal olarak toplulaştırılmış şekilde gerçekleşmektedir. Sanayi organize bölgelerinde ve küçük sanayi sitelerinde yoğunlaşmıştır. Merkezde 4 büyük OSB ve 1 ilçede 1 OSB faaliyet gösterirken 1 ilçede OSB yatırımı sürmektedir. Merkezde yer alan 4 OSB'de yüksek doluluk oranları bulunmaktadır. Gaziantep'te organize sanayi alanı talebi nedeniyle yaklaşık 11 milyon m² alan üzerinde kurulması planlanan 5. OSB için yer dağıtım çalışmaları ile 6. OSB için kuruluş çalışmaları devam etmektedir.

TABLO. 27 ORGANİZE SANAYİ BÖLGELERİ

ORGANİZE SANAYİ BÖLGELERİ	ALAN HEKTAR	PARSEL SAYISI	FAAL ŞİRKET SAYISI
1. OSB BAŞPINAR	210	142	138
2. OSB BAŞPINAR	450	277	265
3. OSB ADANAA KARAYOLU	540	275	249
4. OSB BEYLERBEYİ	1170	140	38
NİZİP OSB	100	Devam ediyor	49
ISLAHİYE OSB	Proje aşamasında	-	-

KAYNAK: GAZİANTEP İL ÇEVRE DEĞERLENDİRME RAPORU 2010, OSBM 2010



Diğer Sanayi Bölgeleri;

Organize sanayi bölgeleri dışında Gaziantep'te sanayi 3 bölgede daha toplulaşmaktadır. Gaziantep sanayinin son on yıllık gelişme sürecinde en yeni gelişme alanı havaalanı bölgesidir. Körkün ya da Büyükhahinbey kasabası olarak da bilinen sanayi bölgesinde yaklaşık 100 firma faaliyet göstermektedir. Nizip Caddesi ve çevresi organize ve planlı sanayileşme öncesi ilk sanayinin kurulduğu bölgedir ve halen 150 firma faaliyet göstermektedir. Ünalı-Şehreküstü bölgesi de Gaziantep sanayinin ilk yerleşim bölgelerindendir ve 1427 firma faaliyette bulunmaktadır.

Sanayi Siteleri;

Örnek Sanayi Sitesi, Sanayi Bakanlığı ile Birleşmiş Milletler Sınai ve Kalkınma Teşkilatı (UNIDO) tarafından müştereken gerçekleştirilen 35.000 m²'lik bir alanda her biri 800 m² kapalı sahası bulunan 50 örnek sanayi işyerinin bulunduğu bölgedir. İşletme hacmi ve üretim metotları ile küçük ve orta ölçekli sanayileri teşvik etmek için kurulan bölgede KOSGEB merkezi de bulunmaktadır.

Gaziantep il merkezindeki Merkez küçük sanayi sitesinde 2600 işyeri bulunmaktadır. Nizip, İslahiye, Oğuzeli ilçelerinde de küçük sanayi siteleri faaliyet göstermektedir.

Gaziantep genelindeki sanayi bölgelerinde tekstil, gıda, metal ve makine, kimya, plastik, otomotiv yan sanayi, inşaat sanayi, ayakkabı, deri ve işlenmiş deri, ağaç ürünleri ve mobilya ile kağıt ürünleri sanayilerinde ağırlıklı olarak üretim yapılmaktadır.

Serbest Bölge;

Toplam 2.100.000 m² alanda kurulan bölgede 38 işletme ruhsatı alınmış olup 2010 sonu itibari ile lisanslı 5 firma faaliyet göstermektedir.

Teknokent;

Gaziantep Üniversitesi, Ankara Bilkent Üniversitesi ve Ankara Cyberpark'ın ortaklığı ile Üniversite kampüsü içinde 163.138 m²'lik bir alanda Ekim 2008 tarihinde açılan Teknopark 2 bloklu olup halen içinde yabancı sermayeli şirketlerin de yer aldığı 18 firma AR-GE çalışmalarını yürütmektedir.

Organize Besi Bölgesi ve Sınır Ticaret Merkezi;

Gaziantep'te bir organize besi bölgesi kurulma aşamasında olup, ilin Suriye sınırında Ortadoğu pazarlarına yönelik bir Sınır Ticaret Merkezi'nin kurulması da planlanmaktadır.

Gaziantep ili mevcut sanayi kapasitesini dış ticaret de yansıtmaktadır. En yüksek ihracat yapan 6. il konumundaki Gaziantep'te 2011 yılı ihracatının 5 milyar dolara ulaşması beklenirken, 2023 yılı ihracat hedefi 30 milyar dolardır. Gaziantep bölgenin dış ticaret diplomasi merkezi haline de gelmekte olup komşu ülkelerin konsoloslukları açılmaktadır.

Gaziantep zengin Ortadoğu pazarına yakın olması, GAP'ın sanayi ve ticaret merkezi olması, gelişmiş sanayi altyapısı, kalifiye iş gücü kapasitesi, Mersin ve İskenderiye limanlarına yakınlığı ve de ulaştırma-lojistik olanakları ile sanayi için gerekli tüm koşulları önemli ölçüde karşılamaktadır. 2023 yılı hedefleri de dikkate alındığında Gaziantep'te sanayi büyümeye devam edecektir.

Bu çerçevede Gaziantep'te sanayi alanları gayrimenkul yatırımı itibari ile önemli olanaklar sunmaktadır.

II.3.2 ULAŞTIRMA-TAŞIMACILIK-LOJİSTİK SEKTÖRÜ VE LOJİSTİK ALANLAR

Gaziantep coğrafi konumu itibari ile ticaret ve ulaştırma yollarının bölgesel merkezi durumundadır. Ulaştırma sektöründeki gelişmelere paralel olarak lojistik olanakların da gelişmesi ile birlikte Gaziantep lojistik ve kargo şirketlerinin bölgesel dağıtım ve bölgesel merkez işlevini üstlenmeye başlamıştır.

Gaziantep'in gelişen ulaştırma altyapısı şehrin bu işlevini güçlendirmektedir.

Karayolu; Gaziantep TEM projesi kapsamında 2010 yıl sonu itibari ile tamamlanmış 168 km otoyola sahip bulunmaktadır. Bu otoyol ile Gaziantep Batı-Doğu koridorunda karayolundan hızlı ve güvenli erişime sahiptir. Batı'da Avrupa'ya erişim sağlanırken Doğu'da da Ekonomik İşbirliği Teşkilatı üyesi ülkelere erişim sağlanması planlanmaktadır. Gaziantep üzerinden Suriye, İran ve Irak'a otoyol ile erişim sağlanması hedeflenmektedir.

Havayolu; 1976 yılında hizmete giren Gaziantep havaalanı 1993 yılında uluslararası ve yük taşımacılığına açılmıştır. Şehir merkezine 19.6 km uzaklıktadır. Havaalanında ILS sistemi mevcuttur. Yeni terminal binasının hizmete girmesi ile birlikte yolcu ve sefer sayısı artmıştır. Kargo taşımacılığı yapılan havaalanları arasında Gaziantep te yer almaktadır. 2010 yılında 8.918 iç hat ve 1.625 dış hat olmak üzere toplam 10.675 uçuş yapılmıştır. 948.057 iç hat yolcusu, 100.750 dış hat yolcusu ve 109.968 transit yolcu taşınmıştır. 2010 yılında taşınan kargo yükü ise iç hatlarda 10.920.104 kg, dış hatlarda 2.193.211 kg ve toplam 13.113.315 kg olmuştur. Uluslararası nitelikteki havaalanına 2010 yılında 108 ayrı ülkeden uçuş yapılmıştır.



Demiryolu; Gaziantep demiryolu ağı, yurtiçi yanında yurtdışı bağlantılarına da sahiptir. Demiryolu ulaşım alanında önemli olanaklar sağlamaktadır. Ayrıca merkez ve ilçeler yanında OSD-Başpınar'da bulunan istasyon ve konteynır terminali yük taşımacılığında hizmet vermektedir. 2010 yılı itibari ile ildeki mevcut demiryolu uzunluğu 256 kilometredir.

Gaziantep'ten Irak ve Suriye'ye bağlanan demiryolu hattı bulunmaktadır. Gaziantep üzerinden Suriye-Halep tren hattında 2010 yılında karşılıklı seferler başlamıştır. Yine Gaziantep'ten mevcut konvansiyonel hat ile Mardin'den de katılım sağlanarak Irak sınırından Musul'a ve oradan da Basra'ya uzanan hat mevcuttur.

Gaziantep 2023 Ulaştırma Stratejisine göre demiryolları ile yine Ortadoğu ülkelerine en önemli yük ve yolcu taşıma kenti olarak planlanmaktadır. Buna göre Gaziantep ile Halep arasında hızlı demiryolu planlanmaktadır. Yine Gaziantep'ten yeni konvansiyonel demiryolu hattı ile Şanlıurfa ve Mardin'den de katılım sağlanarak Musul ve Basra'ya ulaşacak yeni demiryolu planlanmaktadır. Bu demiryolu İstanbul – Basra demiryolu koridoru olacaktır ve Basra'dan Avrupa'ya kesintisiz demiryolu erişimi sağlanacaktır.

Aynı şekilde kuzey-güney koridoru demiryolu projesi ile Karadeniz ülkelerinin yüklerinin Gaziantep'e ve oradan da Ortadoğu ülkelerine taşınması hedeflenmektedir. Bu koridorda Erzincan ile Gaziantep bağlantısı sağlanacaktır.

Hicaz demiryolu koridorunun hayata geçirilmesi Türkiye'yi Afrika'ya, enerji merkezi olan Arap yarımadasına ve Hint Okyanusuna bağlayacaktır. İstanbul'dan Konya'ya kadar tamamlanma aşamasında olan yüksek hızlı demiryolu hattının devamlılığını sağlayacak olan Konya-Adana-Gaziantep-Halep güzergahındaki projelerin hayata geçirilmesi planlanmaktadır. Bu proje bir yandan Hicaz'a diğer yandan İskenderiye üzerinden Kuzey Afrika ülkelerine uzanacaktır.

Gaziantep bu çok önemli yeni projeler ile birlikte demiryolu yük taşımacılığında önemli bir lojistik aktarma ve dağıtım merkezi olarak gelişecektir.

Denizyolu; Ulaştırma-lojistik açısından Mersin ve İskenderun limanına yakınlık ve bu limanlardan Ortadoğu için gelen yüklerin Gaziantep üzerinden ve yine GAP bölgesi ürünlerinin Gaziantep üzerinden bu limanlara transferi önemli avantajlar sunmaktadır.



Lojistik Aktarma ve Dağıtım Merkezi ve Hizmetler;

Gaziantep bölgenin lojistik merkezi konumundadır. Gaziantep'in lojistik merkez işlevi dört ana ekseninde gelişme gösterecektir. Bunlar bölgeye yönelik yurtiçi dağıtım, GAP bölgesi ürünlerinin yurtiçi dağıtımı ve ihracatı, Avrupa-Ortadoğu arası transit ticaret ile Akdeniz ve Karadeniz yüklerinin Ortadoğu ve bölge ülkelerine aktarılması.

Bu gelişme eksenlerinin her biri önemli büyüme potansiyeline sahip olup lojistik alan ve hizmet talebi yaratacaktır. Bu itibarla lojistik alanlar Gaziantep'te gelişme potansiyeli en yüksek gayrimenkul alanı olarak görülmektedir.

II.4 OFİS PİYASASI

Gaziantep GAP bölgesinin en önemli sanayi ve hizmet kenti olarak bölgede ticaret ve idari merkez olarak da konumlanmaktadır.

Ticaret alanları kentsel gelişme alanları içerisinde tarihi kent merkezi ile planlı gelişen konut alanları arasında Merkezi İş Alanı oluşturacak şekilde modern bir yapılaşma oluşturmuştur.

Yerli ve yabancı şirketler Gaziantep'i bölgesel ticaret ve hizmet merkezi olarak kullanmaya başlamaktadır. Bu itibarla önümüzdeki dönemde nitelikli ofis binası ihtiyacı artacaktır. Özellikle işhanı niteliğindeki binalardan modern ofis binalarına geçiş eğilimi sürecektir. Yeni ofis binaları için Merkezi İş Alanı gelişme bölgesi olmayı sürdürecektir.

GYODER
Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Derneği

Nispetiye Cad, Levent İş Merkezi, No: 6/2 34330 Levent - İstanbul
Tel: 0212 282 53 65 Faks: 0212 282 53 93
www.gyoder.org.tr