

GAYRİMENKUL ARAŞTIRMA RAPORU - 4

GAYRİMENKUL SEKTÖRÜ VE İLLER İÇİN ÖNGÖRÜLER 2015

[ANTALYA • DIYARBAKIR • ERZURUM • ESKİŞEHİR • KAYSERİ
• KOCAELİ • KONYA • MERSİN • SAMSUN]

GYODER
Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Derneği



GAYRİMENKUL ARAŞTIRMA RAPORU - 4

**GAYRİMENKUL SEKTÖRÜ VE İLLER İÇİN
ÖNGÖRÜLER 2015**
[ANTALYA-DİYARBAKIR-ERZURUM-ESKİŞEHİR-KAYSERİ-
KOCAELİ-KONYA-MERSİN-SAMSUN]

Dr. Can Fuat Gürlelel

Stratejik Araştırmalar Enstitüsü Başkanı

Kasım 2007



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

Creative Yayıncılık ve Tanıtım Ltd. Şti.
Teşvikiye Caddesi, Sadun Apt. 105 / 6
34367 Teşvikiye - İstanbul
Tel: 0 (212) 227 61 52/53/54
Faks: 0 (212) 227 61 44

BASKI

Cem Turan Ofset
Litros Yolu, II. Matbaacılar Sitesi,
2 B, C I. Topkapı - İstanbul
Tel: 0 (212) 567 04 80

Tüm Hakları Saklıdır. © 2007
Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Derneği İktisadi İşletmesi
"Kaynak Gösterilmeden Alıntı Yapılamaz"

ISBN 978-9944-5152-7-6

İÇİNDEKİLER

SUNUŞ.....	7
ÇALIŞMANIN METODOLOJİSİ.....	9
YÖNETİCİ ÖZETİ.....	11

I. BÖLÜM ANTALYA GAYRİMENKUL SEKTÖRÜ VE ÖNGÖRÜLER 30

I.1 KONUT SEKTÖRÜ VE KONUT PİYASALARI.....	30
I.1.1 Demografi ve Nüfus Öngörülleri.....	30
I.1.2 Antalya'da Konut Stoku.....	35
I.1.3 Antalya'da Konut İhtiyacı.....	39
I.1.4 Antalya'da Konut Talebini Etkileyen Unsurlar.....	40
I.1.5 Antalya'da Konut Sektörü ve Piyasaları İçin Öngörüler.....	42
I.2 PERAKENDE PAZARI VE ALIŞVERİŞ MERKEZLERİ.....	43
I.3 TURİZM VE KONAKLAMA TESİSLERİ.....	47
I.4 SANAYİ VE LOJİSTİK ALANLARI.....	49

II. BÖLÜM DIYARBAKIR GAYRİMENKUL SEKTÖRÜ VE ÖNGÖRÜLER 51

II.1 KONUT SEKTÖRÜ VE KONUT PİYASALARI.....	51
II.1.1 Demografi ve Nüfus Öngörülleri.....	51
II.1.2 Diyarbakır'da Konut Stoku.....	55
II.1.3 Diyarbakır'da Konut İhtiyacı.....	58
II.1.4 Diyarbakır'da Konut Talebini Etkileyen Unsurlar.....	59
II.1.5 Diyarbakır'da Konut Sektörü ve Piyasaları İçin Öngörüler.....	59
II.2 PERAKENDE PAZARI VE ALIŞVERİŞ MERKEZLERİ.....	60
II.3 TURİZM VE KONAKLAMA TESİSLERİ.....	63
II.4 SANAYİ VE LOJİSTİK ALANLARI.....	64

III. BÖLÜM ERZURUM GAYRİMENKUL SEKTÖRÜ VE ÖNGÖRÜLER 66

III.1 KONUT SEKTÖRÜ VE KONUT PİYASALARI.....	66
III.1.1 Demografi ve Nüfus Öngörülleri.....	66
III.1.2 Erzurum'da Konut Stoku.....	71
III.1.3 Erzurum'da Konut İhtiyacı.....	73
III.1.4 Erzurum'da Konut Talebini Etkileyen Unsurlar.....	74
III.1.5 Erzurum'da Konut Sektörü ve Piyasaları İçin Öngörüler.....	76



III.2 PERAKENDE PAZARI VE ALIŞVERİŞ MERKEZLERİ	77
III.3 TURİZM VE KONAKLAMA TESİSLERİ	79
III.4 SANAYİ VE LOJİSTİK ALANLARI	81

IV. BÖLÜM ESKİŞEHİR GAYRİMENKUL SEKTÖRÜ VE ÖNGÖRÜLER 83

IV.1 KONUT SEKTÖRÜ VE KONUT PİYASALARI	83
IV.1.1 Demografi ve Nüfus Öngörülleri	83
IV.1.2 Eskişehir'de Konut Stoku	87
IV.1.3 Eskişehir'de Konut İhtiyacı	90
IV.1.4 Eskişehir'de Konut Talebini Etkileyen Unsurlar	91
IV.1.5 Eskişehir'de Konut Sektörü ve Piyasaları İçin Öngörüler	92
IV.2 PERAKENDE PAZARI VE ALIŞVERİŞ MERKEZLERİ	93
IV.3 TURİZM VE KONAKLAMA TESİSLERİ	96
IV.4 SANAYİ VE LOJİSTİK ALANLARI	97

V. BÖLÜM KAYSERİ GAYRİMENKUL SEKTÖRÜ VE ÖNGÖRÜLER 99

V.1 KONUT SEKTÖRÜ VE KONUT PİYASALARI	99
V.1.1 Demografi ve Nüfus Öngörülleri	99
V.1.2 Kayseri'de Konut Stoku	104
V.1.3 Kayseri'de Konut İhtiyacı	106
V.1.4 Kayseri'de Konut Talebini Etkileyen Unsurlar	107
V.1.5 Kayseri'de Konut Sektörü ve Piyasaları İçin Öngörüler	108
V.2 PERAKENDE PAZARI VE ALIŞVERİŞ MERKEZLERİ	109
V.3 TURİZM VE KONAKLAMA TESİSLERİ	112
V.4 SANAYİ VE LOJİSTİK ALANLARI	113

VI. BÖLÜM KOCAELİ GAYRİMENKUL SEKTÖRÜ VE ÖNGÖRÜLER 115

VI.1 KONUT SEKTÖRÜ VE KONUT PİYASALARI	115
VI.1.1 Demografi ve Nüfus Öngörülleri	115
VI.1.2 Kocaeli'nde Konut Stoku	119
VI.1.3 Kocaeli'nde Konut İhtiyacı	122
VI.1.4 Kocaeli'nde Konut Talebini Etkileyen Unsurlar	122
VI.1.5 Kocaeli'nde Konut Sektörü ve Piyasaları İçin Öngörüler	123
VI.2 PERAKENDE PAZARI VE ALIŞVERİŞ MERKEZLERİ	125
VI.3 TURİZM VE KONAKLAMA TESİSLERİ	127
VI.4 SANAYİ VE LOJİSTİK ALANLARI	129

VII. BÖLÜM

KONYA GAYRİMENKUL SEKTÖRÜ VE ÖNGÖRÜLER 131

VII.1 KONUT SEKTÖRÜ VE KONUT PİYASALARI.....	131
VII.1.1 Demografi ve Nüfus Öngörülleri.....	131
VII.1.2 Konya'da Konut Stoku.....	135
VII.1.3 Konya'da Konut İhtiyacı.....	137
VII.1.4 Konya'da Konut Talebini Etkileyen Unsurlar.....	138
VII.1.5 Konya'da Konut Sektörü ve Piyasaları İçin Öngörüler.....	140
VII.2 PERAKENDE PAZARI VE ALIŞVERİŞ MERKEZLERİ.....	141
VII.3 TURİZM VE KONA KLAMA TESİSLERİ.....	143
VII.4 SANAYİ VE LOJİSTİK ALANLARI.....	144

VIII. BÖLÜM

MERSİN GAYRİMENKUL SEKTÖRÜ VE ÖNGÖRÜLER 146

VIII.1 KONUT SEKTÖRÜ VE KONUT PİYASALARI.....	146
VIII.1.1 Demografi ve Nüfus Öngörülleri.....	146
VIII.1.2 Mersin'de Konut Stoku.....	151
VIII.1.3 Mersin'de Konut İhtiyacı.....	153
VIII.1.4 Mersin'de Konut Talebini Etkileyen Unsurlar.....	154
VIII.1.5 Mersin'de Konut Sektörü ve Piyasaları İçin Öngörüler.....	156
VIII.2 PERAKENDE PAZARI VE ALIŞVERİŞ MERKEZLERİ.....	157
VIII.3 TURİZM VE KONA KLAMA TESİSLERİ.....	159
VIII.4 SANAYİ VE LOJİSTİK ALANLARI.....	161

IX. BÖLÜM

SAMSUN GAYRİMENKUL SEKTÖRÜ VE ÖNGÖRÜLER 163

IX.1 KONUT SEKTÖRÜ VE KONUT PİYASALARI.....	163
IX.1.1 Demografi ve Nüfus Öngörülleri.....	163
IX.1.2 Samsun'da Konut Stoku.....	167
IX.1.3 Samsun'da Konut İhtiyacı.....	169
IX.1.4 Samsun'da Konut Talebini Etkileyen Unsurlar.....	170
IX.1.5 Samsun'da Konut Sektörü ve Piyasaları İçin Öngörüler.....	172
IX.2 PERAKENDE PAZARI VE ALIŞVERİŞ MERKEZLERİ.....	173
IX.3 TURİZM VE KONA KLAMA TESİSLERİ.....	176
IX.4 SANAYİ VE LOJİSTİK ALANLARI.....	177

KAYNAKLAR.....	180
----------------	-----



SUNUŞ

Türkiye'de gayrimenkul sektörü yeni bir gelişme dönemine girmiştir. Uluslararası alanda gelişen piyasalar statüsüne ulaşan sektör, konutun yanı sıra ticari gayrimenkul piyasalarını da kapsamaktadır.

Ekonomide sağlanmakta olan iyileşme ve istikrar ile AB ile uyum sürecinin yarattığı koşullar sektörde kurumsallaşmayı arttırırken, konut finansman sisteminin yasalaşması ile birlikte sektör yeni bir ivme kazanmaktadır. Artan yabancı sermaye yatırımları da sektörün nitelik ve standartlarını yükseltmektedir. Sektördeki bu gelişmeler İstanbul ve diğer büyük şehirlerde başlayıp orta büyüklükteki şehirlere doğru yayılmaktadır.

Bu çerçevede gayrimenkul sektörünün gelişme sürecinin öngörülmesi ve etkin şekilde yönetilebilmesi amacı ile "Gayrimenkul Sektörü ve İller İçin Öngörüler 2015" çalışmasının ikincisi hazırlanmıştır. 5 büyük ilimizi kapsayan ilk çalışma sonrası ikinci çalışma büyük şehir belediyesine sahip diğer 9 il olan Antalya, Diyarbakır, Erzurum, Eskişehir, Kayseri, Kocaeli, Konya, Mersin ve Samsun illerini kapsamaktadır.

Çalışmanın amacı bu dokuz ilin gayrimenkul sektöründe 2015 yılına kadar yaşanabilecek niceliksel ve niteliksel gelişmeler ile ilgili öngörüler yapmasıdır.

Buna bağlı olarak gayrimenkul sektörü içinde konut, alışveriş merkezleri, konaklama tesisleri ile sanayi ve lojistik alanları alt başlıklarında gayrimenkul piyasaları incelenmekte ve 2015 yılına kadar olan dönem için öngörüler yapılmaktadır.

"Gayrimenkul Sektörü ve İller İçin Öngörüler 2015" başlıklı dokuz il kapsayan ikinci çalışmamızın sektörün tüm aktörleri için yararlı olmasını ve sektörün kurumsallaşma çabasına katkı sağlamasını dileriz.

Dr. Can Fuat Gürlesel

Stratejik Araştırmalar Enstitüsü Başkanı
Ekim 2007



ÇALIŞMANIN METODOLOJİSİ

“G ayrimenkul Sektörü ve İller İçin Öngörüler” çalışması, bir öngörü çalışması olup seçilen illerde gayrimenkul sektörünün 2015 yılına kadar olan gelişimine ilişkin öngörülerde bulunmaktadır.

Gelecek öngörülerinin yapılmasında, geçmiş dönem eğilimleri, geçmiş dönem ve bugüne ait sayısal göstergeler ve gelecek döneme ilişkin olarak da çeşitli varsayımlar kullanılmaktadır.

Çalışmada yapılan öngörülere ilişkin temel varsayım Türk ekonomisindeki iyileşme ve normalleşmenin süreceği, makro dengelerde iyileşme ve normalleşmenin devam edeceği, makro dengelerde ve mali göstergelerde istikrarın korunacağı ve bunları etkileyen siyasi ve dış politik çevreye ilişkin istikrarın da süreceği varsayımlarıdır.

Bununla birlikte bir önceki beş ili kapsayan çalışmada olduğu gibi bu çalışmada da, ekonomik büyüklüklere ilişkin göstergelerde gelişme öngörülerini sabit fiyatlarla sunulmaktadır. Böylece fiyat ve kur dalgalanmaları ile oluşabilecek sapmalardan da korunma sağlanmış olmaktadır. Bu nitelikteki tüm öngörüler sabit fiyatlarla sunulmaktadır. Bu çerçevede sabit fiyatlarla her yıl yüzde beş ekonomik büyüme belirleyici ve önemli bir varsayımdır.

Çalışmanın önemli bir diğer varsayımı nüfusa ilişkin yapılan varsayımlardır. Türkiye'nin mevcut demografi ve nüfus eğilimleri ışığında tüm illerin demografi ve nüfus eğilimleri belirlenmekte ve bu eğilimlerin devamı olarak iller için nüfus artış hızı, net göç, toplam nüfus, kentleşme oranı, kentli nüfus, hane halkı büyüklükleri ve kentli hane halkı sayısı gibi göstergelere ilişkin öngörüler yapılmaktadır.



Gayrimenkul sektöründe konut alanında yapılan öngörüler için illerdeki mevcut konut stokunun hukuki ve fiziki konumları, hane halklarının konut sahipliği, konut eğilimleri ve konut talebini etkileyen unsurlar ile konut finansman sektöründen yararlanma potansiyelleri ve nüfus ile ekonomik gelişmeleri değerlendirilmekte ve bunlara bağlı öngörüler yapılmaktadır.

Ticari gayrimenkuller içinde yer alan alışveriş merkezleri, konaklama tesisleri ve sanayi lojistik alanları için ise öncelikle mevcut durum tespitleri yapılmakta ve eğilimler belirlenmektedir. Ardından bu alanlardaki öngörülerini belirleyen kişisel gelirler, özel tüketim harcamaları, perakende harcamalar, organize perakende alanlarda harcamalar ile turizm sektörü ve sanayi-ticaret alanındaki gelişme beklentileri değerlendirilerek öngörüler yapılmaktadır. Alışveriş merkezleri için öncelikle önümüzdeki yıllara ait (inşaat halinde ve planlanan) fiili gerçekleşme öngörülerini kullanılmaktadır.

Ardından fiili gerçekleşmeler ile ulaşılan büyüklükler ve ilin nüfus ve ekonomik yapısı göz önünde bulundurularak iki ayrı gelişme senaryosu oluşturulmakta ve bu senaryolara bağlı olarak genişleme potansiyelleri ortaya konmaktadır.

YÖNETİCİ ÖZETİ

Gayrimenkul Sektörü Ve İller İçin Öngörüler 2015 çalışmasında Antalya, Diyarbakır, Erzurum, Eskişehir, Kayseri, Kocaeli, Konya, Mersin ve Samsun illerinde gayrimenkul sektörü ve öngörülerini Konut Sektörü ve Konut Piyasaları, Perakende Pazar ve Alışveriş Merkezleri, Turizm ve Konaklama Tesisleri ile Sanayi ve Lojistik Alanlar başlıkları altında sunulmaktadır.

ANTALYA

Konut Sektörü ve Konut Piyasaları

Antalya'nın nüfusu 2006 yılında 2.08 milyona, nüfus payı yüzde 2.83'e çıkmıştır. Antalya'nın nüfus artış hızı 2006 yılında yüzde 3.23 ile Türkiye nüfus artışının (1.28) çok üzerindedir. Antalya önemli ölçüde göç almaktadır. Antalya'nın 2006 yılındaki yüzde 3.23 nüfus artışı içinde kent kaynaklı nüfus artışı yüzde 2.24, göç kaynaklı nüfus artışı yüzde 1'dir.

Antalya'da kentleşme oranı 2006 yılında yüzde 57.5, kentli nüfus 1.2 milyon, kentli hane halkı büyüklüğü 3.58 kişi ve kentli hane halkı sayısı 307 bindir.

Antalya'da nüfus artış oranının 2010 yılında yüzde 2.90'a, 2015 yılında yüzde 2.65'e ineceği, toplam nüfusun 2010 yılında 2.34 milyon, 2015 yılında 2.68 milyon olacağı öngörülmektedir.

Antalya'da kentleşme oranının 2010 yılında yüzde 59.5'e, 2015 yılında yüzde 62'ye çıkacağı, kentli hane halkı büyüklüğünün 2010 yılında 3.40 kişiye, 2015 yılında 3.20 kişiye ineceği öngörülmektedir. Antalya'da kentli hane halkı sayısı 2010 yılında 377 bin, 2015 yılında 480 bin olacaktır.

Antalya'da 2006 yılı itibari ile kentsel alanlardaki konut sayısı 463.374, inşaat ruhsat izni olmayan konut sayısı 106 bin'dir. Antalya'da 2007-2015 yılları arasındaki konut ihtiyacı 236 bin olarak öngörülmektedir. 173 bin adet hane halkı artışı, 36 bin adet kentsel dönüşüm, 27 bin adet yenileme kaynaklı konut ihtiyacı olacaktır.



Antalya'da konut talebini etkileyen unsurlar ile ilgili olarak; 2000 yılında 101 bin, 2005 yılında 106 bin kiracı hane halkı vardır ve 2006 yılında 4.757 dolar olan kişi başına gelirin 2010 yılında 5.125, 2015 yılında 5.710 dolara çıkması beklenmektedir.

Antalya'da konut sektöründe genişleme lüks ve markalı konutlarda sınırlı, orta üst sınıf konutlar ile yerli ve yabancıların müstakil konutları için kuvvetli olarak sürecektir. Orta sınıf konutlar için konut kredisi kullanımı önemli olacaktır.

Perakende Pazarı ve Alışveriş Merkezleri

Alışveriş merkezleri ile ilgili ekonomik büyüklükler; 2006 yılında Antalya'nın gayri safi hasılası 9.9 milyar dolar, özel tüketim harcamaları 7 milyar dolar, perakende harcamalarının payı yüzde 44 ve perakende harcamalar 3.1 milyar dolardır.

Antalya'da 2006 yılı itibarı ile 8 alışveriş merkezinde 101.849 m² kiralanabilir AVM alanı bulunmaktadır. Bin kişi başına kiralanabilir alan 50.5 m²'dir. AVM kiralanabilir alan m² başına yıllık potansiyel perakende harcama 30.340 dolardır.

2009 sonuna kadar 8 alışveriş merkezi daha açılacaktır. 2009 sonunda toplam AVM kiralanabilir alanı 336.849 m², bin kişi başına kiralanabilir alan 148.1 m² olacaktır. Antalya'da 2015 yılında bin kişi başına 200 ve 250 m² kiralanabilir alan senaryolarına göre toplam AVM kiralanabilir alanı 536.200 ve 670.250 m²'ye ulaşmaktadır. Bu iki ayrı senaryoya göre 2010-2015 yılları arasında 200-330 bin m² kiralanabilir alana sahip AVM yatırım potansiyeli öngörülmektedir.

Turizm ve Konaklama Tesisleri

Yaz turizmi odaklı Akdeniz'in turizm merkezi işlevini sürdürecektir, turizm faaliyetlerini çeşitlendirecek ve 12 aya yayacak olan Antalya'da mevcut konaklama tesislerine ilave olarak delüks tatil otellerine (5 yıldız üzeri), 3-4 yıldızlı otellere ve I. sınıf tatil köyelerine, çok amaçlı (kongre,sanat-kültür etkinlikleri spor olanakları gibi) konaklama tesislerine, iş olanakları ile donatılmış konsept (business oriented) otellere(4 yıldız, 3 yıldız), eğlence-dinlenme ağırlıklı konaklama ihtiyaçlarını karşılamaya yönelik butik otellere (4 yıldız-3 yıldız), apart otel ve residence gibi (delux) konaklama tesislerine, yat turizmi ve golf turizmi için ilave konaklama tesislerine ihtiyaç olacağı öngörülmektedir.

Sanayi ve Lojistik Alanlar

Tarım dayalı sanayi yatırımlarının organize sanayi bölgelerinde genişleyeceği ve bu çerçevede sanayi alanlarına ve turizm ve özel tüketim ağırlıklı dağıtım amaçlı lojistik alanlarına ihtiyacın ve talebin artacağı öngörülmektedir.

DIYARBAKIR

Konut Sektörü ve Konut Piyasaları

Diyarbakır'ın nüfusu 2006 yılında 1.5 milyon, nüfus payı yüzde 2.04'dür. Diyarbakır'ın nüfus artış hızı 2006 yılında yüzde 1.56 ile Türkiye nüfus artışının (1.28) üzerindedir. Diyarbakır önemli ölçüde göç vermektedir. Diyarbakır'ın 2006 yılındaki yüzde 1.56 nüfus artışı içinde kent kaynaklı nüfus artışı yüzde 2.05, verilen göç oranı ise yüzde 0.49'dur.

Diyarbakır'ın kentleşme oranı 2006 yılında yüzde 62.5, kentli nüfus 938 bin, kentli hane halkı büyüklüğü 6.07 kişi ve kentli hane halkı sayısı 155 bin'dir.

Diyarbakır'ın nüfus artış oranının 2010 yılında yüzde 1.47'ye, 2015 yılında yüzde 1.35'e ineceği, toplam nüfusun 2010 yılında 1.59 milyon, 2015 yılında 1.7 milyon olacağı öngörülmektedir.

Diyarbakır'da kentleşme oranının 2010 yılında yüzde 63.7'ye, 2015 yılında yüzde 65'e çıkacağı, kentli hane halkı büyüklüğünün 2010 yılında 5.94 kişiye, 2015 yılında 5.80 kişiye ineceği öngörülmektedir. Diyarbakır'da kentli hane halkı sayısı 2010 yılında 171 bin, 2015 yılında 191 bin olacaktır.

Diyarbakır'da 2006 yılı itibarı ile kentsel alanlardaki konut sayısı 205.986, inşaat ruhsat izni olmayan konut sayısı 129 bin'dir.

Diyarbakır'da 2007-2015 yılları arasındaki konut ihtiyacı 90 bin olarak öngörülmektedir. 36 bin adet hane halkı artışı, 45 bin adet kentsel dönüşüm, 9 bin adet yenileme kaynaklı konut ihtiyacı olacaktır. Diyarbakır'da konut talebini etkileyen unsurlar ile ilgili olarak; 2000 yılında 44.8 bin kiracı hane halkı vardır ve 2006 yılında 2.800 dolar olan kişi başına gelirin 2010 yılında 3.200, 2015 yılında 3.810 dolara çıkması beklenmektedir.

Diyarbakır'da yoğun çarpık ve kaçak yapılaşma nedeni ile düzenli bir konut piyasasının oluşması zaman alacaktır. Diyarbakır'da büyük ölçüde sosyal konut ihtiyacı bulunmaktadır. Kamu sektörü kentin konut üretimini sürükleyecektir. Özel sektörün konut üretimine ve konutlarına yönelik talep sınırlı kalacaktır.

Perakende Pazarı ve Alışveriş Merkezleri

Alışveriş merkezleri ile ilgili ekonomik büyüklükler; 2006 yılında Diyarbakır'ın gayri safi hasılası 4.2 milyar dolar, özel tüketim harcamaları 3 milyar dolar, perakende harcamaların payı yüzde 60 ve perakende harcamalar 1.8 milyar dolardır.

Diyarbakır'da 2006 yılı itibarı ile 2 alışveriş merkezi ve 28.020 m² kiralanabilir AVM alanı bulunmaktadır. Bin kişi başına kiralanabilir alan 18.7 m²'dir. AVM kiralanabilir alan başına yıllık potansiyel perakende harcama 64.250 dolardır.

2009 sonuna kadar 3 alışveriş merkezi daha açılacaktır. 2009 sonunda toplam AVM kiralanabilir alanı 139.020 m², bin kişi başına kiralanabilir alan 88.5 m² olacaktır. Diyarbakır'da 2015 yılında bin kişi başına 125 ve 150 m² kiralanabilir alan senaryolarına göre toplam AVM kiralanabilir alanı 213.500 m² ve 256.200 m²'ye ulaşmaktadır. Bu iki ayrı senaryoya göre 2009-2015 yılları arasında 80-120 bin m² kiralanabilir alana sahip AVM yatırım potansiyeli öngörülmektedir.

Turizm ve Konaklama Tesisleri

Diyarbakır'da turizmin tarih-kültür-inanç turizmi ile iş-ticaret odaklı turizm şeklinde iki eksenle sınırlı ölçüde gelişeceği öngörülmektedir.

Bu çerçevede Diyarbakır'da mevcut konaklama tesislerine ilave olarak çok amaçlı kongre-fuar-sanat etkinliklerinin yapılabileceği oteller (4-5 yıldızlı), iş olanakları ile donatılmış konsept (business oriented) oteller (4 yıldız-3 yıldız) ve tarih-kültür-inanç turizmine yönelik butik otellere (3 yıldız) ihtiyaç olacağı öngörülmektedir.

Sanayi ve Lojistik Alanlar

Sanayi ve lojistik alanlarına talep sınırlı olarak gelişecektir. Hayvancılığa dayalı organize sanayi bölgesine yönelik talep olacaktır. Lojistik alanlara daha çok iş ticaret ağırlıklı sınırlı talep olacaktır.

ERZURUM

Konut Sektörü ve Konut Piyasaları

Erzurum'un nüfusu 2006 yılında 963 bin, nüfus payı yüzde 1.31'dir. Erzurum'un nüfus artış hızı 2006 yılında yüzde 0.32 ile Türkiye nüfus artışının (1.28) çok altındadır. Erzurum önemli ölçüde göç vermektedir. Erzurum'un 2006 yılındaki yüzde 0.32 nüfus artışı içinde kent kaynaklı nüfus artışı yüzde 1.73, verilen göç oranı ise yüzde 1.41'dir.

Erzurum'da kentleşme oranı 2006 yılında yüzde 58.2, kentli nüfus 560 bin, kentli hane halkı büyüklüğü 5.18 kişi ve kentli hane halkı sayısı 108 bin'dir. Erzurum'da nüfus artış oranının 2010 yılında yüzde 0.20'ye, 2015 yılında yüzde 0.10'a ineceği, toplam nüfusun 2010 yılında 971 bin, 2015 yılında 978 bin olacağı öngörülmektedir.

Erzurum'da kentleşme oranının 2010 yılında yüzde 59'a, 2015 yılında yüzde 60'a çıkacağı, kentli hane halkı büyüklüğünün 2010 yılında 5.10 kişiye, 2015 yılında 5.00 kişiye ineceği öngörülmektedir. Erzurum'da kentli hane halkı sayısı 2010 yılında 112 bin, 2015 yılında 117 bin olacaktır.

Erzurum'da 2006 yılı itibarı ile kentsel alanlardaki konut sayısı 123.500, inşaat ruhsat izni olmayan konut sayısı 65.382'dir.

Erzurum'da 2007-2015 yılları arasındaki konut ihtiyacı 36 bin olarak öngörülmektedir. 9 bin adet hane halkı artışı, 18 bin adet kentsel dönüşüm, 9 bin adet yenileme kaynaklı konut ihtiyacı olacaktır.

Erzurum'da konut talebini etkileyen unsurlar ile ilgili olarak; 2000 yılında 29.5 bin kiracı hane halkı vardır. 2006 yılında 2.565 dolar olan kişi başına gelirin 2010 yılında 3.090 dolara, 2015 yılında 3.915 dolara çıkması beklenmektedir. Erzurum'da konut sektöründe ana gelişme düşük ve orta gelir grubunun konut ihtiyacının karşılanmasına yönelik sosyal konut üretimi olacaktır. Özel sektörün katılımı ve konut üretimi sınırlı kalmaya devam edecektir. Üretilen konutların değeri ve değerlenme oranları da sınırlı kalacaktır.

Perakende Pazarı ve Alışveriş Merkezleri

Alışveriş merkezleri ile ilgili ekonomik büyüklükler; 2006 yılında Erzurum'un gayri safi hasılası 2.47 milyar dolar, özel tüketim harcamaları 1.76 milyar dolar, perakende harcamaların payı yüzde 53 ve perakende harcamalar 0.94 milyar dolardır.

Erzurum'da 2006 yılı sonu itibari ile AVM bulunmamaktadır. 2009 sonuna kadar 2 alışveriş merkezi açılacaktır. 2009 sonunda toplam AVM kiralanabilir alanı 46.000 m2, bin kişi başına kiralanabilir alan 47.5 m2 olacaktır.

Erzurum'da 2015 yılında bin kişi başına 80 ve 100 m2 kiralanabilir alan senaryolarına göre toplam AVM kiralanabilir alanı 78.200 m2 ve 97.800 m2'ye ulaşmaktadır. Bu iki ayrı senaryoya göre 2009-2015 yılları arasında Erzurum'da çok sınırlı AVM yatırım potansiyeli öngörülmektedir.

Turizm ve Konaklama Tesisleri

Erzurum'da 2015 yılına kadar kış turizmi ve kış sporları eksenli bir turizm gelişimi olacaktır. Bu gelişme eğilimleri çerçevesinde Erzurum'da önümüzdeki dönemde Palandöken-Konaklı bölgesinde kış sporlarına yönelik konaklama tesisleri (4-5 yıldızlı) ve spor tesisleri, alternatif spor-doğa sporları için konaklama tesisleri (butik-özellikli-3 yıldızlı) ile termal turizmi için termal tesisler (3-4 yıldızlı) ihtiyacı olacağı öngörülmektedir.

Sanayi ve Lojistik Alanlar

Sanayinin sınırlı bir gelişme göstereceği öngörüsüne bağlı olarak sanayi alanlarına sınırlı talep olacaktır. Hayvancılığa dayalı ihtisas sanayi bölgesi yeni yatırım alanı olacaktır. Doğu Anadolu'nun bölgesel merkezi işlevi ile iç ticaret ve dağıtımına dayalı lojistik alan talebi de olacaktır.

ESKİŞEHİR

Konut Sektörü ve Konut Piyasaları

Eskişehir'in nüfusu 2006 yılında 723 bin, nüfus payı yüzde 0.99'dur. Eskişehir nüfus artış hızı 2006 yılında yüzde 0.28 ile Türkiye nüfus artışının (1.28) çok altındadır. Eskişehir net göç almaktadır. Eskişehir'in 2006 yılındaki yüzde 0.28 nüfus artışı içinde kent kaynaklı nüfus artışı yüzde 0.25, göç kaynaklı nüfus artışı ise yüzde 0.03'dür.

Eskişehir'de kentleşme oranı 2006 yılında yüzde 80.2, kentli nüfus 580 bin, kentli hane halkı büyüklüğü 3.37 kişi ve kentli hane halkı sayısı 172 bin'dir. Eskişehir'in nüfus artış oranının 2010 yılında yüzde 0.25'e, 2015 yılında yüzde 0.15'e ineceği, toplam nüfusun 2010 yılında 730 bin, 2015 yılında 735 bin olacağı öngörülmektedir.

Eskişehir'in kentleşme oranının 2010 yılında yüzde 81'e, 2015 yılında yüzde 82'ye çıkacağı, kentli hane halkı büyüklüğünün 2010 yılında 3.29 kişiye, 2015 yılında 3.20 kişiye ineceği öngörülmektedir. Eskişehir kentli hane halkı sayısı 2010 yılında 180 bin, 2015 yılında 188 bin olacaktır.

Eskişehir'de 2006 yılı itibari ile kentsel alanlardaki konut sayısı 216.637, inşaat ruhsat izni olmayan konut sayısı 76.244'dür.

Eskişehir'de 2007-2015 yılları arasındaki konut ihtiyacı 47,5 bin olarak öngörülmektedir. 16 bin adet hane halkı artışı, 22,5 bin adet kentsel dönüşüm, 9 bin adet yenileme kaynaklı konut ihtiyacı olacaktır.

Eskişehir'de konut talebini etkileyen unsurlar ile ilgili olarak; 2000 yılında 47,5 bin kiracı hane halkı vardır. 2006 yılında 6.365 dolar olan kişi başına gelirin 2010 yılında 7.535, 2015 yılında 9.660 dolara çıkması beklenmektedir.

Eskişehir'de mutlak nüfus büyüklüğü ve nüfus artışı öngörülleri konut sektöründeki sayısal büyümeyi sınırlandırmaktadır. Nüfus artışı kaynaklı konut ihtiyaç ve talebi sınırlı kalırken kentsel dönüşüm ve yenileme kaynaklı konut ihtiyacı ve talebi Eskişehir konut sektörü ve piyasalarında daha belirleyici olacaktır.

Perakende Pazarı ve Alışveriş Merkezleri

Alışveriş merkezleri ile ilgili ekonomik büyüklükler; 2006 yılında Eskişehir'in gayri safi hasılası 4,6 milyar dolar, özel tüketim harcamaları 3,3 milyar dolar, perakende harcamalarının payı yüzde 47 ve perakende harcamalar 1,55 milyar dolardır.

Eskişehir'de 2006 yılı itibari ile alışveriş merkezi bulunmamaktadır. 2009 sonuna kadar ise 6 alışveriş merkezi açılmış olacaktır. 2009 sonunda toplam AVM kiralanabilir alanı 149.890 m², bin kişi başına kiralanabilir alan 205,3 m² olacaktır.

Eskişehir'de 2015 yılında bin kişi başına 250 ve 275 m² kiralanabilir alan senaryolarına göre toplam AVM kiralanabilir alanı 183.750 bin m² ve 202.125 bin m²'ye ulaşmaktadır. Bu iki ayrı senaryoya göre 2009-2015 yılları arasında 35 - 50 bin m² kiralanabilir alana sahip AVM yatırım potansiyeli öngörülmektedir.

Turizm ve Konaklama Tesisleri

Yüksek teknolojiye dayalı bir sanayi kenti olma hedefi ve üniversitelerin varlığı Eskişehir'i bilim ve teknoloji odaklı bir iş-ticaret merkezi haline getirmektedir. Bu çerçevede Eskişehir'de mevcut konaklama tesislerine ilave olarak iş olanakları ile donatılmış konsept (business oriented) otellere (4 yıldız-3 yıldız), spor, dinlenme, eğlence, kültür ağırlıklı konaklama ihtiyaçlarını karşılamaya yönelik butik otellere (3-4 yıldız) ihtiyaç olacağı öngörülmektedir.

Sanayi ve Lojistik Alanlar

Eskişehir bir inovasyon merkezi olarak yüksek teknoloji sanayilerin gelişeceği bir bölge olacaktır. Ayrıca uygun sanayi alanları ile Marmara ve Ankara arasında yeni sanayi havzası olacaktır. Sanayi alanlarının gelişimi OSB içinde olacaktır. Ulaşım altyapısındaki gelişmelere bağlı olarak ve OSB içindeki lojistik üssün de gelişimi ile lojistik alan ihtiyacının da genişleyeceği öngörülmektedir.

KAYSERİ

Konut Sektörü ve Konut Piyasaları

Kayseri'nin nüfusu 2006 yılında 1.1 milyon, nüfus payı yüzde 1.50'dir. Kayseri'nin nüfus artış hızı 2006 yılında yüzde 0.64 ile Türkiye nüfus artışının (1.28) altındadır. Kayseri net göç vermektedir. Kayseri'nin 2006 yılındaki yüzde 0.64 nüfus artışı içinde kent kaynaklı nüfus artışı yüzde 0.88 verilen göç oranı ise yüzde 0.24'dür.

Kayseri'de kentleşme oranı 2006 yılında yüzde 72.7, kentli nüfus 801 bin, kentli hane halkı büyüklüğü 4.23 kişi ve kentli hane halkı sayısı 189 bin'dir.

Kayseri'de nüfus artış oranının 2010 yılında yüzde 0.53'e, 2015 yılında yüzde 0.40'a ineceği, toplam nüfusun 2010 yılında 1.13 milyon, 2015 yılında 1.15 milyon olacağı öngörülmektedir.

Kayseri'de kentleşme oranının 2010 yılında yüzde 73.6, 2015 yılında yüzde 75'e çıkacağı, kentli hane halkı büyüklüğünün 2010 yılında 4.15 kişiye, 2015 yılında 4.05 kişiye ineceği öngörülmektedir. Kayseri'de kentli hane halkı sayısı 2010 yılında 200 bin, 2015 yılında 213 bin olacaktır.

Kayseri'de 2006 yılı itibari ile kentsel alanlardaki konut sayısı 297.719, inşaat ruhsat izni olmayan konut sayısı 86 bin'dir.

Kayseri'de 2007-2015 yılları arasındaki konut ihtiyacı 60 bin olarak öngörülmektedir. 24 bin adet hane halkı artışı, 27 bin adet kentsel dönüşüm, 9 bin adet yenileme kaynaklı konut ihtiyacı olacaktır.

Kayseri'de konut talebini etkileyen unsurlar ile ilgili olarak; 2000 yılında 56 bin, 2005 yılında 60 bin kiracı hane halkı vardır. 2006 yılında 4.445 dolar olan kişi başına gelirin 2010 yılında 5.325, 2015 yılında 6.685 dolara çıkması beklenmektedir.

Kayseri'de ekonomik ve sosyal gelişme ile birlikte sağlıklı ve nitelikli konut talebi de artacaktır. Kayseri'de nitelikli, orta ve üst gelir gruplarına yönelik özel sektörün gerçekleştireceği konut üretimine ilişkin önemli bir gelişme potansiyeli görülmektedir. Buna bağlı olarak düzenli ve sağlıklı bir konut piyasası oluşacaktır.

Perakende Pazarı ve Alışveriş Merkezleri

Alışveriş merkezleri ile ilgili ekonomik büyüklükler; 2006 yılında Kayseri'nin gayri safi hasılası 4.9 milyar dolar, özel tüketim harcamaları 3.5 milyar dolar, perakende harcamalarının payı yüzde 54 ve perakende harcamalar 1.9 milyar dolardır.

Kayseri'de 2006 yılı itibari ile 4 alışveriş merkezi ve 48.652 m2 kiralanabilir AVM alanı bulunmaktadır. Bin kişi başına kiralanabilir alan 44.1 m2'dir. AVM kiralanabilir alan başına yıllık potansiyel perakende harcama 39.055 dolardır.

2009 sonuna kadar 3 alışveriş merkezi daha açılacaktır. 2009 sonunda toplam AVM kiralanabilir alanı 163.652 m2 , bin kişi başına kiralanabilir alan 146.0 m2 olacaktır.

Kayseri'de 2015 yılında bin kişi başına 175 ve 200 m2 kiralanabilir alan senaryolarına göre toplam AVM kiralanabilir alanı 201.600 bin m2 ve 230.400 m2'ye ulaşmaktadır. Bu iki ayrı senaryoya göre 2010-2015 yılları arasında 35 - 65 bin m2 kiralanabilir alana sahip AVM yatırım potansiyeli öngörülmektedir.

Turizm ve Konaklama Tesisleri

Kayseri'de kış turizmi ile iş-ticaret odaklı turizm ve Kapadokya ile uyumlu tarih kültür turizminin gelişeceği öngörülmektedir. Bu çerçevede Kayseri'de mevcut konaklama tesislerine ilave olarak, kış sporları ve kış turizmine yönelik otellere ve spor tesislerine (4-5 yıldızlı), iş olanakları ile donatılmış konsept otellere (3-4 yıldızlı), dinlence-eğlence ağırlıklı konaklama ihtiyaçlarını karşılamaya yönelik butik-otellere (3-4 yıldızlı) ihtiyaç olacağı öngörülmektedir.

Sanayi ve Lojistik Alanlar

Kayseri'de sanayi ve lojistik alan ihtiyacı ve talebi yüksek olacaktır. Sanayi gelişimi OSB'ler içinde devam edecektir. Kurulması planlanan 6 lojistik köyden biri Kayseri Boğaz köprü'de olacaktır. Kayseri Anadolu'nun lojistik merkezi haline gelecektir. Bu nedenle lojistik alan talebinin de yüksek olacağı öngörülmektedir.

KOCAELİ

Konut Sektörü ve Konut Piyasaları

Kocaeli'nin nüfusu 2006 yılında 1.37 milyona, nüfus payı yüzde 1.86'ya çıkmıştır. Kocaeli'nin nüfus artış hızı 2006 yılında yüzde 2.1 ile Türkiye nüfus artışının (1.28) üzerindedir. Kocaeli önemli ölçüde göç almaktadır. Kocaeli'nin 2006 yılındaki yüzde 2.10 nüfus artışı içinde kent kaynaklı nüfus artışı yüzde 1.25, göç kaynaklı nüfus artışı yüzde 0.85'dir.

Kocaeli'nde kentleşme oranı 2006 yılında yüzde 63.3, kentli nüfus 865 bin, kentli hane halkı büyüklüğü 3.83 kişi ve kentli hane halkı sayısı 226 bin'dir.

Kocaeli'nde nüfus artış oranının 2010 yılında yüzde 1.95'e, 2015 yılında yüzde 1.80'e ineceği, toplam nüfusun 2010 yılında 1.48 milyon, 2015 yılında 1.62 milyon olacağı öngörülmektedir.

Kocaeli'nde kentleşme oranının 2010 yılında yüzde 64.5, 2015 yılında yüzde 66'ya çıkacağı, kentli hane halkı büyüklüğünün 2010 yılında 3.75 kişiye, 2015 yılında 3.65 kişiye ineceği öngörülmektedir. Kocaeli'nde kentli hane halkı sayısı 2010 yılında 254 bin, 2015 yılında 293 bin olacaktır.

Kocaeli'nde 2006 yılı itibari ile kentsel alanlardaki konut sayısı 256.254, inşaat ruhsat izni olmayan konut sayısı 31 bindir.

Kocaeli'nde 2007-2015 yılları arasındaki konut ihtiyacı 94 bin olarak öngörülmektedir. 67 bin adet hane halkı artışı, 18 bin adet kentsel dönüşüm, 9 bin adet yenileme kaynaklı konut ihtiyacı olacaktır.

Kocaeli'nde konut talebini etkileyen unsurlar ile ilgili olarak; 2000 yılında 77 bin, 2005 yılında 83 bin kiracı hane halkı vardır. 2006 yılında 12.810 dolar olan kişi başına gelirin 2010 yılında 14.410 dolara, 2015 yılında 16.720 dolara çıkması beklenmektedir.

Kocaeli'nde konut sektörü deprem sonrası yeniden yapılanma sürecini henüz tamamlamamıştır. Kocaeli'nde bir yandan nitelikli ve güvenli konut açığının kapatılması, diğer yandan orta ve üst gelir grupları için nitelikli konut üretimi aynı anda gelişme gösterecektir.

Perakende Pazarı ve Alışveriş Merkezleri

Alışveriş merkezleri ile ilgili ekonomik büyüklükler; 2006 yılında Kocaeli'nin gayri safi hasılası 17.5 milyar dolar, özel tüketim harcamaları 12.5 milyar dolar, perakende harcamaların payı yüzde 50 ve perakende harcamalar 6.3 milyar dolardır.

Kocaeli'nde 2006 yılı itibari ile 4 alışveriş merkezi ve 49.792 m² kiralanabilir AVM alanı bulunmaktadır. Bin kişi başına kiralanabilir alan 36.5 m²'dir. AVM kiralanabilir alan başına yıllık potansiyel perakende harcama 126.500 dolardır.

Kocaeli'nde 2015 yılında bin kişi başına 100 ve 125 m² kiralanabilir alan senaryolarına göre toplam AVM kiralanabilir alanı 162.100 bin ve 202.625 bin m²'ye ulaşmaktadır. Bu iki ayrı senaryoya göre 2009-2015 yılları arasında 110-150 bin m² kiralanabilir alana sahip AVM yatırım potansiyeli öngörülmektedir.

Turizm ve Konaklama Tesisleri

Kocaeli'nde turizm kısa süreli konaklama odaklı kış ve yaz turizmi ile iş-ticaret turizmi eksenli gelişecektir. Bu çerçevede Kocaeli'nde mevcut konaklama tesislerine ilave olarak kış turizmi

merkezinde otel ve spor tesislerine (3-4-5yıldızlı), yaz turizm merkezlerinde otellere (3-4-5yıldızlı) ve butik otellere, alternatif sporlar ile eğlence-dinlenme amaçlı ve kısa süreli konaklama ihtiyaçlarını karşılayacak butik otellere (3 yıldız), çok amaçlı, kongre-fuar etkinliklerinin yapılabileceği otellere (4-5 yıldızlı), iş olanakları ile donatılmış konsept (business oriented) otellere (3-4yıldız) ihtiyaç olacağı öngörülmektedir.

Sanayi ve Lojistik Alanlar

Kocaeli'nde sanayi ve lojistik faaliyetlerinde önemli bir genişleme öngörülmektedir. İstanbul'da sanayinin Kocaeli'ne kayışı artarak devam etmektedir. Kocaeli içinde de belediyenin yeni nazım planı gereği şehir içinde kalan sanayi firmaları şehir dışına çıkarılmaktadır. Kocaeli ayrıca sanayileşmenin genişlediği Zonguldak, Bartın, Bolu, Düzce, Yalova illeri için de taşımacılık ve lojistik merkezi haline gelmektedir. Kocaeli ili kurulması planlanan 6 lojistik köyden birine Köseköy'de ev sahipliği yapacaktır. Kocaeli'nde yeni sanayileşme alanları büyük ölçüde organize sanayi bölgeleri olacaktır. Lojistik alanlar ise Köseköy ve Derince Bölgeleri ile Cengiz Topel Hava alanı çevresi olacaktır.

KONYA

Konut Sektörü ve Konut Piyasaları

Konya'nın nüfusu 2006 yılında 2.4 milyon, nüfus payı yüzde 3.3'dür. Konya'nın nüfus artış hızı 2006 yılında yüzde 1.68 ile Türkiye nüfus artışının (1.28) üzerindedir. Konya önemli ölçüde göç almaya başlamıştır. Konya'nın 2006 yılındaki yüzde 1.68 nüfus artışı içinde kent kaynaklı nüfus artışı yüzde 1.53, göç kaynaklı nüfus artışı yüzde 0.15'dir.

Konya'da kentleşme oranı 2006 yılında yüzde 63.2, kentli nüfus 1.53 milyon, kentli hane halkı büyüklüğü 4.18 kişi ve kentli hane halkı sayısı 367 bin'dir.

Konya'nın nüfus artış oranının 2010 yılında yüzde 1.56'ya, 2015 yılında yüzde 1.40'a ineceği, toplam nüfusun 2010 yılında 2.58 milyon, 2015 yılında 2.78 milyon olacağı öngörülmektedir.

Konya'da kentleşme oranının 2010 yılında yüzde 64'e, 2015 yılında yüzde 65'e çıkacağı, kentli hane halkı büyüklüğünün 2010 yılında 4.10 kişiye, 2015 yılında 4.00 kişiye ineceği öngörülmektedir. Konya'nın kentli hane halkı sayısı 2010 yılında 403 bin, 2015 yılında 452 bin olacaktır.

Konya'da 2006 yılı itibari ile kentsel alanlardaki konut sayısı 417.283, inşaat ruhsat izni olmayan konut sayısı 131 bin'dir.

Konya'da 2007-2015 yılları arasındaki konut ihtiyacı 148 bin olarak öngörülmektedir. 85 bin adet hane halkı artışı, 45 bin adet kentsel dönüşüm, 18 bin adet yenileme kaynaklı konut ihtiyacı olacaktır.

Konya'da konut talebini etkileyen unsurlar ile ilgili olarak; 2000 yılında 92 bin, 2005 yılında 98 bin kiracı hane halkı vardır, 2006 yılında 4.000 dolar olan kişi başına gelirin 2010 yılında 4.570, 2015 yılında 5.400 dolara çıkması beklenmektedir.

Konya'da nitelikli konut üretiminin genişleyerek süreceği beklenmektedir. Konut sektörü özel sektörün öncülüğünde yeni yerleşim alanları ve konut bölgelerinde genişleme gösterecektir. Bu genişleme bölgelerinin başında Selçuklu, merkez ilçe Karatay ve Meram bölgesi gelmektedir.

Perakende Pazarı ve Alışveriş Merkezleri

Alışveriş merkezleri ile ilgili ekonomik büyüklükler; 2006 yılında Konya'nın gayri safi hasılası 9.7 milyar dolar, özel tüketim harcamaları 6.9 milyar dolar, perakende harcamaların payı yüzde 52 ve perakende harcamalar 3.6 milyar dolardır.

Konya'da 2006 yılı itibari ile 4 alışveriş merkezi ve 122.054 m² kiralanabilir AVM alanı bulunmaktadır. Bin kişi başına kiralanabilir alan 50.4 m²'dir. AVM kiralanabilir alan başına yıllık potansiyel perakende harcama 29.495 dolardır.

Konya'da 2015 yılında bin kişi başına 100 ve 125 m² kiralanabilir alan senaryolarına göre toplam AVM kiralanabilir alanı 277.800 m² ve 347.250 m²'ye ulaşmaktadır. Bu iki ayrı senaryoya göre 2008-2015 yılları arasında 150 - 225 bin m² kiralanabilir alana sahip AVM yatırım potansiyeli öngörülmektedir.

Turizm ve Konaklama Tesisleri

Konya'da turizm, Hz.Mevlana odaklı tarih-inanç-kültür turizmi ile küçük-orta ölçekli sanayi ve ticaretin hızlı genişlemesine bağlı iş-ticaret-fuar-kongre odaklı turizm ekseninde gelişecektir. Buna

bağlı olarak Konya'da mevcut konaklama tesislerine ilave olarak çok amaçlı, kongre-fuar-kültür etkinliklerinin yapılabileceği otellere (4-5 yıldız), iş olanakları ile donatılmış otellere (3-4 yıldız) ihtiyaç olacağı öngörülmektedir.

Sanayi ve Lojistik Alanlar

Konya'da sanayi alanı ihtiyacı artmaya devam edecektir. Ancak parsel ve alan büyüklükleri KOBİ'lerin ihtiyacı nedeni ile küçük olmaktadır. Bu özellik sanayi alanları için gayrimenkul yatırımı cazibesini sınırlandırmaktadır. Lojistik alan ihtiyacı ise ihracata dayalı sanayilerin gelişimi ile dış ticaret odaklı olarak artacaktır. Ancak Konya'nın ulaştırma anayollarına ve hatlarına uzaklığı lojistik yatırımı cazibesini sınırlandırmaktadır.

MERSİN

Konut Sektörü ve Konut Piyasaları

Mersin'in nüfusu 2006 yılında 1.87 milyon, nüfus payı yüzde 2.54'dür. Mersin'in nüfus artış hızı 2006 yılında yüzde 2.03 ile Türkiye nüfus artışının (1.28) üzerindedir. Mersin önemli ölçüde göç almaktadır. Mersin'in 2006 yılındaki yüzde 2.03 nüfus artışı içinde kent kaynaklı nüfus artışı yüzde 1.48, göç kaynaklı nüfus artışı yüzde 0.55'dir.

Mersin'de kentleşme oranı 2006 yılında yüzde 63.3, kentli nüfus 1.18 milyon, kentli hane halkı büyüklüğü 4.18 kişi ve kentli hane halkı sayısı 283 bin'dir.

Mersin'in nüfus artış oranınının 2010 yılında yüzde 1.89'a, 2015 yılında yüzde 1.75'e ineceği, toplam nüfusun 2010 yılında 2.0 milyon, 2015 yılında 2.2 milyon olacağı öngörülmektedir.

Mersin'de kentleşme oranınının 2010 yılında yüzde 64.1'e, 2015 yılında yüzde 65'e çıkacağı, kentli hane halkı büyüklüğünün 2010 yılında 4.05 kişiye, 2015 yılında 3.50 kişiye ineceği öngörülmektedir. Mersin'de kentli hane halkı sayısı 2010 yılında 319 bin, 2015 yılında 367 bin olacaktır.

Mersin'de 2006 yılı itibari ile kentsel alanlardaki konut sayısı 345.519, inşaat ruhsat izni olmayan konut sayısı 126 bin'dir. Mersin'de 2007-2015 yılları arasındaki konut ihtiyacı 147 bin olarak öngörülmektedir. 84 bin adet hane halkı artışı, 45 bin adet kentsel dönüşüm, 18 bin adet yenileme kaynaklı konut ihtiyacı olacaktır.

Mersin'de konut talebini etkileyen unsurlar ile ilgili olarak; 2000 yılında 86 bin, 2005 yılında 89 bin kiracı hane halkı vardır. Mersin'de oturduğu konutun dışında ilave konuta sahip olan 42 bin hane halkı vardır. 2006 yılında 5.630 dolar olan kişi başına gelirin 2010 yılında 6.310, 2015 yılında 7.357 dolara çıkması beklenmektedir.

Mersin'de kaliteli, sağlıklı ve yaşanabilir konutlara talep giderek artmaktadır. Mersin'de özel sektörün üreteceği, toplu konut-site niteliğinde, az katlı, geniş yaşam çevresi olan nitelikli konutlara talep artacaktır. Mersin'de yeni yaşam ve konut alanı olarak şehrin kuzeyinde yer alan Yenişehir bölgesi gelişme göstermektedir. Mersin'de ikincil konut talebinin de devam edeceği öngörülmektedir. Ancak ikincil konutlar çok katlı nitelikten az katlı, site, villa, bahçeli evler niteliğine dönecektir. Mersin'de yoğun kaçak yapılaşma nedeni ile kentsel dönüşüm projeleri kapsamında kamunun sosyal konut üretimine ihtiyaç duyulacaktır.

Perakende Pazarı ve Alışveriş Merkezleri

Alışveriş merkezleri ile ilgili ekonomik büyüklükler; 2006 yılında Mersin'in gayri safi hasılası 10.5 milyar dolar, özel tüketim harcamaları 7.5 milyar dolar, perakende harcamaların payı yüzde 50 ve perakende harcamalar 3.8 milyar dolardır.

Mersin'de 2006 yılı itibari ile 1 alışveriş merkezi ve 12.236 m2 kiralanabilir AVM alanı bulunmaktadır. Bin kişi başına kiralanabilir alan 6.6 m2'dir. AVM kiralanabilir alan başına yıllık potansiyel perakende harcama 310.560 dolardır.

2008 sonuna kadar 3 alışveriş merkezi daha açılacaktır. 2008 sonunda toplam AVM kiralanabilir alanı 117.486 m2, bin kişi başına kiralanabilir alan 60.6 m2 olacaktır. Mersin'de 2015 yılında bin kişi başına 150 ve 175 m2 kiralanabilir alan senaryolarına göre toplam AVM kiralanabilir alanı 330.000 m2 ve 385.000 m2'ye ulaşmaktadır. Bu iki ayrı senaryoya göre 2009-2015 yılları arasında 210 -270 bin m2 kiralanabilir alana sahip AVM yatırım potansiyeli öngörülmektedir.

Turizm ve Konaklama Tesisleri

Mersin'de turizmin iki ana ekseninde gelişeceği öngörülmektedir. Bunlardan ilki yaz turizmi odaklı, ancak kitle turizmi dışında özellikli ve farklı turizm çeşitlerinin öne çıkacağı bir gelişme yaşanacaktır. 2006 yılında Mersin'de ilan edilen 3 yeni bölge ile turizm bölgesi sayısı 8'e çıkmıştır. İkinci-



ci gelişme eksenini ise ticaret-lojistik ağırlıklı gelişmeye bağlı olarak iş-ticaret-kongre-fuar odaklı turizm faaliyetleri olacaktır. Bu çerçevede Mersin'de mevcut konaklama tesislerine ilave olarak yaz turizmüne yönelik, farklı spor etkinlikleri ağırlıklı konaklama tesislerine (tatil köyleri, spor tesisleri, sağlık tesisleri, golf tesisleri, dinlenme-eğlence alanları) ve çok amaçlı kongre-fuar-sanat etkinliklerinin de yapılabileceği iş olanakları ile donatılmış konsept otellere (3-4-5 yıldızlı) ihtiyaç olacağı öngörülmektedir.

Sanayi ve Lojistik Alanlar

Mersin önümüzdeki dönemde Türkiye'nin en önemli lojistik merkezlerinden biri olacaktır. Türkiye'nin dış ticaretinde Marmara metropol alanı ve İzmir'in yanı sıra, Mersin Anadolu odaklı üçüncü ana çıkış kapısı haline gelmektedir. Mersin limanı Türkiye'nin yük taşımacılığında ikinci büyük limanı olacaktır ve liman bölgesi ve çevresinde geniş bir lojistik alan ihtiyacı ortaya çıkmaktadır. DTM Mersin'de lojistik serbest bölge kurmayı planlamaktadır. Uluslararası Nakliyeciler Derneği de ayrıca Mersin'de bir lojistik köy kurmayı planlamaktadır. Mersin'de sanayi ise organize sanayi bölgeleri içinde gelişecektir. Bu çerçevede Mersin'de gayrimenkul yatırımları olarak lojistik alanların çok önemli bir gelişme ve yatırım fırsatı sunacağı, sanayi alanlarında ise genişlemenin kurulu OSB içinde olacağı öngörülmektedir.

SAMSUN

Konut Sektörü ve Konut Piyasaları

Samsun'un nüfusu 2006 yılında 1.19 milyon, nüfus payı yüzde 1.63'dür. Samsun'un nüfusu azalmaktadır. Nüfusun azalma hızı 2006 yılında yüzde 0.42 olmuştur. Samsun önemli miktarda göç vermektedir. Samsun'un 2006 yılında kent kaynaklı nüfus artışı yüzde 1.05, buna mukabil verilen net göç oranı ise yüzde 1.47'dir.

Samsun'da kentleşme oranı 2006 yılında yüzde 57.3, kentli nüfus 684 bin, kentli hane halkı büyüklüğü 3.98 kişi ve kentli hane halkı sayısı 172 bin'dir. Samsun'un nüfus azalış oranının 2010 yılında yüzde 0.46, 2015 yılında yüzde 0.50'ye çıkacağı, toplam nüfusun 2010 yılında 1.17 milyona, 2015 yılında 1.14 milyona düşeceği öngörülmektedir.

Samsun'da kentleşme oranının 2010 yılında yüzde 58.5'e, 2015 yılında yüzde 60'a çıkacağı, kentli hane halkı büyüklüğünün 2010 yılında 3.90 kişiye, 2015 yılında 3.80 kişiye ineceği

öngörülmektedir. Samsun'da kentli hane halkı sayısı 2010 yılında 176 bin, 2015 yılında 181 bin olacaktır. Samsun'da 2006 yılı itibari ile kentsel alanlardaki konut sayısı 266.784, inşaat ruhsat izni olmayan konut sayısı 100 bin'dir.

Samsun'da 2007-2015 yılları arasındaki konut ihtiyacı 45 bin olarak öngörülmektedir. 9 bin adet hane halkı artışı, 27 bin adet kentsel dönüşüm, 9 bin adet yenileme kaynaklı konut ihtiyacı olacaktır.

Samsun'da konut talebini etkileyen unsurlar ile ilgili olarak; 2000 yılında 54 bin, 2005 yılında 56 bin kiracı hane halkı vardır. 22 bin hane halkı oturduğu konutun dışında konut/konutlara sahiptir. 2006 yılında 4.275 dolar olan kişi başına gelirin 2010 yılında 5.285, 2015 yılında 6.995 dolara çıkması beklenmektedir.

Samsun'da önümüzdeki dönemde konut sektörü ve konut piyasalarını yenileme yatırımları ile kentsel dönüşüm çalışmaları şekillendirecektir. Özel sektörün ticari amaçlı konut üretimi ve gelişiminin sınırlı kalacağı öngörülmektedir. Samsun'da kent çevresinde yeni toplu konut ve yerleşim alanları gelişmektedir. Şehir merkezinde konut üretimi için alan kalmamıştır. Şehrin doğusunda ise sanayi bölgesi ve gecekondular bölgesi bir sınır oluşturmaktadır. Bu nedenle Samsun yerleşim ve konut alanı olarak Batı bölgesinde genişlemektedir.

Perakende Pazarı ve Alışveriş Merkezleri

Alışveriş merkezleri ile ilgili ekonomik büyüklükler; 2006 yılında Samsun'un gayri safi hasılası 5.1 milyar dolar, özel tüketim harcamaları 3.6 milyar dolar, perakende harcamalarının payı yüzde 53 ve perakende harcamalar 1.9 milyar dolardır.

Samsun'da 2006 yılı itibari ile 1 alışveriş merkezi ve 14.452 m² kiralanabilir AVM alanı bulunmaktadır. Bin kişi başına kiralanabilir alan 12.1 m²'dir. AVM kiralanabilir alan başına yıllık potansiyel perakende harcama 132.160 dolardır.

Samsun'da 2015 yılında bin kişi başına 75 ve 100 m² kiralanabilir alan senaryolarına göre toplam AVM kiralanabilir alanı 85.800 bin m² ve 114.400 bin m²'ye ulaşmaktadır. Bu iki ayrı senaryoya göre 2008-2015 yılları arasında 60-85 bin m² kiralanabilir alana sahip AVM yatırım potansiyeli öngörülmektedir.

Turizm ve Konaklama Tesisleri

Samsun'da turizmin Samsun'un Karadeniz'deki bölgesel ticaret rolüne bağlı olarak iş-ticaret odaklı gelişme göstereceği öngörülmektedir. Samsun'da ayrıca Havza ilçesi turizm gelişim bölgesi ilan edilmiştir. Bu bölgede de dinlenme-eğlence ağırlıklı turizm faaliyetleri gelişme gösterecektir. Bu çerçevede Samsun'da mevcut konaklama tesislerine ilave olarak çok amaçlı, kongre-fuar etkinliklerinin yapılabileceği otellere (4-5 yıldız), iş olanakları ile donatılmış konsept otellere (3-4 yıldız) ve dinlenme-eğlence ağırlıklı konaklama ihtiyaçlarını karşılamaya yönelik butik otellere (3-4 yıldız) ihtiyaç olacağı öngörülmektedir.

Sanayi ve Lojistik Alanlar

Samsun sanayi, organize sanayi bölgeleri içinde gelişecektir. Merkez OSB'de yer kalmamıştır. Bu nedenle yeni kurulan Bafra OSB'ne, planlama aşamasındaki Tekkeköy'deki gemi inşa sanayi bölgesi ile gıda ihtisas organize sanayi bölgesine talep olacağı öngörülmektedir. Petrol ve doğalgazın çıkış kapısı olması ve petrol rafinerisi kurulması olasılığı da sanayi alanlarını etkileyecektir. Samsun lojistik alanında önemli bir merkez olma sürecine girmektedir. Samsun Anadolu'nun (güneydoğu, doğu Anadolu, orta Anadolu, orta Karadeniz) Karadeniz ülkeleri ve Avrupa ile ticaretinde önemli bir çıkış kapısı haline gelmektedir. Bu çerçevede Samsun'da lojistik alanlara olan talebin artacağı, sanayi alanlarının OSB içinde talep göreceği ve özellikle gayrimenkul yatırım açısından lojistik alanların cazip olacağı öngörülmektedir.



I. Bölüm

ANTALYA GAYRİMENKUL SEKTÖRÜ VE ÖNGÖRÜLER

I.1 KONUT SEKTÖRÜ VE KONUT PİYASALARI

Antalya gayrimenkul sektörü ile ilgili değerlendirme ve öngörülerin ilk sırasında konut sektörü ve konut piyasaları bulunmaktadır. Konut sektörü ve piyasaları ile ilgili öngörülerin temel amacı Antalya'da 2015 yılına kadar oluşacak konut ihtiyacını öngörmek ve konut talebi ile arzını etkileyen unsurları ortaya koymaktır. Bu amaçla bu bölümde konut ihtiyacını ve talebini etkileyen unsurlar incelenmekte ve değerlendirilmektedir.

I.1.1 Demografi ve Nüfus Öngörülleri

Konut ihtiyacı ile konut talebini belirleyen en temel unsur demografi ve nüfus gelişmeleridir. Bu nedenle öncelikle Antalya ili ile ilgili demografi ve nüfus gelişmeleri ve eğilimleri incelenmekte, ardından bu eğilimlere ve kullanılan varsayımlara bağlı olarak nüfus öngörülleri yapılmaktadır. Bu çerçevede nüfus artış hızı, kent kaynaklı nüfus artışı, net göç hareketleri, kentleşme ve kentli nüfus, hane halkı büyüklükleri ve hane halkı sayıları önemli değişkenleri oluşturmaktadır. Antalya'da demografi ve nüfus gelişmeleri ve öngörülleri bu değişkenler itibari ile sunulmaktadır.

Antalya, 2 milyonu aşan nüfusu ile Türkiye'nin nüfusu en büyük 6. ilidir. Antalya nüfusu ve gelişimi aşağıda Tablo.1' de sunulmaktadır. Tablo.1 yıl sonları itibari ile beş yılda bir yapılan nüfus sayımı sonuçlarına göre toplam nüfusu göstermektedir. 1995 yılında nüfus sayımı yapılmamıştır. 2005 ve 2006 yılları için TÜİK'in nüfus tahminleri yıl sonu verilerine uyarlanılarak kullanılmaktadır.

Buna göre Antalya'nın nüfusu 1980 yılında 749 bin iken, son nüfus sayımının yapıldığı 2000 yılında 1,72 milyona, 2006 yıl sonunda ise 2,08 milyona ulaşmıştır. Antalya'nın toplam Türkiye nüfusu içindeki payı bu dönem içinde sürekli artmaktadır. 1980 yılında yüzde 1.67 olan toplam nüfus içindeki payı, 2006 yılında yüzde 2.83'e çıkmıştır.

TABLO. 1 ANTALYA VE TÜRKİYE'NİN NÜFUSU

YILLAR	ANTALYA (000)	TÜRKİYE (000)	ANTALYA PAY %
1980	749	44.737	1,67
1985	891	50.664	1,76
1990	1,132	56.473	2,00
2000	1,720	67.804	2,53
2005 (1)	2,016	72.538	2,78
2006 (1)	2,081	73.466	2,83

KAYNAK : Genel Nüfus Sayımı Sonuçları TÜİK
(1) TÜİK Tahmini (Yıl sonuna uyarlanmıştır)

Antalya'nın toplam nüfus büyüklüğünü ve Türkiye nüfusu içindeki payını belirleyen temel gösterge Antalya ilinin nüfus artış hızıdır. Antalya ili nüfusu 1980 yılından bu yana Türkiye ortalama nüfus artış hızının çok üzerinde gerçekleşmektedir.

Antalya ve Türkiye'nin nüfus artış oranları karşılaştırmalı olarak aşağıda Tablo.2'de sunulmaktadır. Nüfus artışları beş yıllık dönem için yıllık ortalama artış oranı olarak sunulmaktadır. Antalya ili yıllık ortalama nüfus artış oranları çok yüksek gerçekleşmektedir. 1985-1990 arasında artış oranı yıllık ortalama yüzde 4.80'e çıkarken, aynı dönemde Türkiye ortalaması yıllık yüzde 2.17 olmuştur. İzleyen dönemlerde Türkiye nüfus artış hızı gerilerken, Antalya ilinin de artış oranı gerilemiş, ancak Türkiye ortalamasının oldukça üzerinde kalmıştır. 2006 yılında Türkiye'de nüfus artışı yüzde 1.28 olurken, Antalya'da yüzde 3.23 olarak gerçekleşmiştir.

TABLO.2 ANTALYA VE TÜRKİYE'NİN NÜFUS ARTIŞ HIZLARI (%)

DÖNEMLER	ANTALYA (%)	TÜRKİYE (%)
1980-1985	3.54	2.49
1985-1990	4.80	2.17
1990-2000	4.18	1.83
2000-2005 (1)	3.23	1.36
2005-2006 (1)	3.23	1.28

KAYNAK: Genel Nüfus Sayımı Sonuçları TÜİK
(1) Tahmin

İllerin nüfus artışında iki temel unsur belirleyici olmaktadır. Bu unsurların ilki kent kaynaklı nüfus artışı, ikincisi ise net göçtür. Antalya çok yüksek göç alan illerden biridir. İller hem göç almakta hem de göç vermektedir. Net göç rakamı alınan ve verilen göç rakamlarının farkıdır ve pozitif ise ilin net göç aldığını göstermektedir.

Antalya ilinin net göç rakamları ve oranları aşağıda Tablo.3'de sunulmaktadır. Antalya ili 1975 yılından bu yana sürekli net göç almaktadır ve net göç oranı 1985 yılından sonra daha da artmıştır. Tabloda gösterilen net göç kişi sayıları belirlenen dönemlerde toplam net göç sayısını göstermektedir. Net göç oranı ise yine her dönem için toplam net göç miktarının dönem başlangıç yılı nüfusuna bölünmesi ile bulunmaktadır. Örneğin 1995-2000 arasında 90.457 net göç alınmıştır ve 1995 yılı nüfusu 1.38 milyona bölünmektedir.

Antalya ili hızlı net göç almaya devam etmektedir. Net göç 1985-1990 döneminde yüzde 9.28 ile en yüksek orana çıkmıştır. İzleyen dönemlerde oran azalmakla birlikte mutlak net göç alımı büyüklüğünü korumaktadır. 2000-2005 yılları arasında 90.000 net göç alımı öngörülmektedir. Yine 2006 yılında Antalya'nın net 20.000 göç aldığı tahmin edilmektedir.

TABLO.3 ANTALYA NET GÖÇ VE NET GÖÇ ORANI		
DÖNEMLER	NET GÖÇ KİŞİ	NET GÖÇ ORANI %
1975-1980	17.142	2.65
1980-1985	25.339	3.38
1985-1990	82.737	9.28
1995-2000	90.457	6.56
2000-2005 (1)	90.000	5.20
2005-2006 (1)	20.000	0.99

KAYNAK: İllerin Göç Göstergeleri TÜİK
(1) Tahmin

Antalya ilinin nüfus artış kaynakları kent kaynaklı nüfus artışı ve göç kaynaklı nüfus artışı olarak aşağıda Tablo.4'de sunulmaktadır. Antalya ili hem hızlı kent kaynaklı nüfus artışını, hem de göç kaynaklı hızlı nüfus artışını birlikte yaşamaktadır. 2000 yılı sonrasında toplam nüfus artışında bir yavaşlama görülmektedir. Bu yavaşlama kent kaynaklı nüfus artış hızındaki yavaşlamadan kaynaklanmaktadır. 1985-1990 döneminde yıllık ortalama yüzde 4.30 olan kent kaynaklı nüfus artış hızı 2006 yılında yüzde 2.24'e kadar gerilemiştir. Ancak Antalya ilinde göç kaynaklı nüfus artışı, hızını korumaktadır. 1995-2000 arasında yıllık ortalama yüzde 1.1 olan oran 2006 yılında da yüzde 1 olarak gerçekleşmiştir.

TABLO. 4 ANTALYA NÜFUS ARTIŞ KAYNAKLARI					
DÖNEMLER	TOPLAM	NET GÖÇ	NET GÖÇ KAYNAKLI	KENT KAYNAKLI	KENT KAYNAKLI
	NÜFUS ARTIŞI	MİKTARI	YILLIK ORTALAMA	NÜFUS ARTIŞI	YILLIK ORTALAMA
	(000)	(000)	NÜFUS ARTIŞI %	(000)	NÜFUS ARTIŞI %
1980-1985	142	17	0.42	125	3.12
1985-1990	241	83	0.50	216	4.0
1995-2000	342	90	1.10	259	3.45
2000-2005	296	90	0.98	206	2.25
2005-2006	65	20	1.00	45	2.24

Demografi ve nüfus verileri ile gayrimenkul ve konut sektörünü ilişkilendiren önemli bir gösterge illerin kentleşme oranları ile kent (il ve ilçe merkezleri) nüfus büyüklüğüdür. Gayrimenkul ve konut sektörü ile ilgili tüm göstergelerde il ve ilçe merkezlerinde yaşayan kentli nüfus büyüklüğü dikkate (hesaplamalarda) alınmaktadır.

Antalya ilinin kentleşme oranları ile kentli nüfus büyüklüğündeki gelişmeler aşağıda Tablo. 5'de sunulmaktadır. Antalya ilinin hızlı nüfus artışı ve aldığı göçe rağmen kentleşme oranı diğer büyük kentlere göre daha düşüktür ve 2006 yılında yüzde 57.5 olarak gerçekleşmiştir. Bunda en önemli etken Antalya'da halen geniş ve önemli bir tarım sektörü olması ve tarımla uğraşan geniş bir nüfusun bu faaliyetlerini sürdürmesidir. Antalya'da il ve ilçe merkezleri dışında turizmin de yaygınlaşmasının etkisi ile (bulunduğu yerde istihdam yaratılması, ya da ürün talebi yaratılması) kırsal alanda geniş bir nüfus varlığını sürdürmektedir.

Bu eğilime bağlı olarak Antalya'da kentli nüfus, sınırlı kentleşme oranı artışından çok nüfus artışına bağlı olarak artmış ve 1980 yılında 368 bin olan kentli nüfus 2000 yılında 936 bine, 2006 yılında ise 1.197 bine yükselmiştir.

TABLO. 5 ANTALYA'DA KENTLEŞME ORANI VE KENTSEL NÜFUS

DÖNEMLER	TOPLAM NÜFUS (000)	KENTLEŞME ORANI (%)	KENTLİ NÜFUS (000)
1980	749	49.1	368
1985	891	52.8	470
1990	1.132	53.2	602
2000	1.720	54.5	936
2005	2.016	57.0	1.149
2006	2.081	57.5	1.197

Antalya'da kentli nüfus büyüklüğüne bağlı olarak kentli hane halkı sayısı ise aşağıda Tablo. 6'da sunulmaktadır. Kentli hane halkı sayısının belirleyicisi kentli nüfus büyüklüğü ile birlikte kentli hane halkının ortalama büyüklüğüdür. Antalya'da ortalama kentli hane halkı büyüklüğü 2000 yılında 3.72 kişi olarak ölçülmüştür. (2000 yılı nüfus sayımı sonuçları). Türkiye genelindeki demografi sürecinin özelliği ile (nüfus artış hızında yavaşlama, kentli hane halkı büyüklüklerinde küçülme) Antalya'da da kentli hane halkı büyüklükleri küçülmektedir. 2006 yılında ortalama kentli hane halkı büyüklüğü 3.58 kişi olarak öngörülmektedir. Kentli hane halkı büyüklüklerine göre Antalya'da kentli hane halkı sayısı 2000 yılında 233 bin, 2006 yılında ise 307 bin olmuştur. Antalya'da 2000 yılı nüfus sayımında kentli nüfus 936 bin, kentli hane halkı nüfusu ise 865 bin olarak sayılmıştır.

TABLO. 6 ANTALYA KENTLİ HANE HALKI SAYISI VE BÜYÜKLÜĞÜ

DÖNEMLER	KENTLİ NÜFUS (000)	KENTLİ HANE HALKI BÜYÜKLÜĞÜ	KENTLİ HANE HALKI SAYISI (000)
2000	865	3.72	233
2005	1.054	3.60	292
2006	1.099	3.58	307

Antalya ile ilgili demografi ve nüfus gelişmeleri ve eğilimleri incelendikten sonra bu aşamada Antalya nüfusu için 2015 yılına kadar her yıl için öngörüler yapılmaktadır.

Antalya için nüfus öngörülerinde bulunurken kullanılan temel varsayımlar, nüfus artış hızının kent kaynaklı nüfus artış hızındaki yavaşlamaya bağlı olarak yavaşlayacağı ancak net göçün devam edeceği (oran olarak yavaşlayarak), sonuç olarak nüfus artış hızının Türkiye'nin ortalama nüfus artışının önemli ölçüde üzerinde kalacağıdır.

Buna göre Antalya'nın 2006 yılında yüzde 3.23 olan nüfus artış hızı yavaşlamakta, 2010 yılında yüzde 2.90, 2015 yılında ise yüzde 2.65'e gerilemektedir. Bu artış oranlarına bağlı olarak Antalya nüfusu 2010 yılında 2.34 milyona, 2015 yılında ise 2.68 milyona çıkmaktadır. Antalya'nın nüfus artış hızı gerilemekle birlikte Türkiye ortalamasının çok üzerinde kalmaktadır. Antalya'nın Türkiye nüfusu içindeki payı da 2006 yılında yüzde 2.83 iken 2015 yılında yüzde 3.29'a çıkmaktadır.

TABLO.7 ANTALYA VE TÜRKİYE NÜFUS ARTIŞ ÖNGÖRÜLERİ

YILLAR	TÜRKİYE NÜFUS ARTIŞ ORANI %	TÜRKİYE NÜFUS (000)	ANTALYA NÜFUS ARTIŞ ORANI %	ANTALYA NÜFUS (000)	ANTALYA NÜFUS PAYI %
2000	1.66	67.804	3.55	1.720	2.53
2005	1.33	72.538	3.24	2.016	2.78
2006	1.28	73.466	3.23	2.081	2.83
2007	1.26	74.392	3.15	2.145	2.89
2008	1.24	75.315	3.05	2.210	2.94
2009	1.22	76.234	2.95	2.275	2.99
2010	1.20	77.149	2.90	2.341	3.04
2011	1.18	78.059	2.85	2.408	3.09
2012	1.16	78.965	2.80	2.475	3.14
2013	1.14	79.865	2.75	2.543	3.19
2014	1.12	80.759	2.70	2.612	3.24
2015	1.10	81.647	2.65	2.681	3.29

Antalya için yapılan nüfus öngörülerine bağlı olarak gayrimenkul ve konut sektörü için önemli olan bir diğer gösterge kentli hane halkı sayısı ve buna ilişkin öngörülerdir. Antalya'da kentleşme, kentli hane halkı büyüklüğü ve kentli hane halkı sayısına ilişkin öngörüler aşağıda Tablo.8'de sunulmaktadır.

Antalya için 2015 yılına kadar Türkiye ortalamasının üzerinde bir nüfus artış hızı öngörülmektedir. Kentleşme oranı için daha sınırlı bir artış öngörülmektedir. 2006 yılında yüzde 57.5 olan kentleşme oranının 2010 yılında yüzde 59.5'a, 2015 yılında ise yüzde 62'ye çıkacağı öngörülmektedir.

Kentli hane halkı büyüklüğünün ise küçülmeye devam edeceği 2006 yılında 3.58 kişi olan büyüklüğün, 2010 yılında 3.40 kişiye, 2015 yılında ise 3.20 kişiye ineceği öngörülmektedir.

Bunlara bağlı olarak Antalya'da 2006 yılında 1.099 bin olan kentli nüfus 2015 yılında 1.536 bine, kentli hane halkı sayısı ise 2006 yılında 307 bin iken, 2010 yılında 377 bine, 2015 yılında ise 480 bine ulaşmaktadır.

TABLO.8 ANTALYA KENTSEL NÜFUS VE HANE HALKI SAYISI ÖNGÖRÜLERİ

YILLAR	TOPLAM NÜFUS (000)	KENTLEŞME ORANI %	KENTLİ NÜFUS (000)	KENTLİ HANE HALKI BÜYÜKLÜĞÜ	KENTLİ HANE HALKI SAYISI (000)
2000	1.720	54.5	865	3.72	233
2005	2.016	57.0	1.054	3.60	292
2006	2.081	57.5	1.099	3.58	307
2007	2.145	58.0	1.143	3.55	322
2008	2.210	58.5	1.189	3.50	340
2009	2.275	59.0	1.235	3.45	358
2010	2.341	59.5	1.283	3.40	377
2011	2.408	60.0	1.332	3.36	396
2012	2.475	60.5	1.381	3.32	416
2013	2.543	61.0	1.431	3.28	436
2014	2.612	61.5	1.484	3.24	458
2015	2.681	62.0	1.536	3.20	480

1.1.2 Antalya'da Konut Stoku

Konut sektörü ve konut piyasalarına ilişkin öngörüler içinde ikinci sırada mevcut konut stokuna ilişkin inceleme ve değerlendirmeler yapılmaktadır. Mevcut konut stoku iki önemli açıdan değerlendirilmektedir. Bunların ilki mevcut hane halkı sayısı karşısında bugün için konut ihtiyacının veya fazlasının olup olmadığı, ikincisi ise mevcut konut stokunun fiziki ve hukuki yapısı nedeni ile önümüzdeki dönemde yenileme ihtiyacı duyan konut sayısının tespit edilmesidir.

Bu amaçla bu bölümde Antalya'daki konut stokuna ilişkin veriler sunulmakta ve değerlendirilmektedir.

Öncelikle Antalya'daki konut stoku sayıları ve hukuki durumları itibari ile değerlendirilmektedir. Antalya'da 2000 yılı itibari ile konut stoku TÜİK'in 2000 yılı Bina sayım çalışması sonuçları ile verilmektedir. 2000 yılı itibari ile Antalya'da toplam konut sayısı 456.371'dir. Kentsel alanlarda yer alan (il ve ilçe merkezleri) konut sayısı ise 332.178'dir.

Antalya'da 2000 yılı itibari ile kentsel alanda yer alan mevcut konutların hukuki yapısı ise şöyledir. Mevcut konutlar içinde inşaat ruhsat izni olan konut sayısı 277.067 ve mevcut konut sayısı içindeki payı yüzde 83.4'dür. 2000 yılı itibari ile 55.111 konutun inşaat ruhsat izni bulunmamaktadır. Yapı kullanım izni olan konut sayısı ise 136.424 ve mevcut konut stoku içindeki payı 41.1'dir. 2000 yılı itibari ile Antalya'da kentsel alanlardaki mevcut konutu stoku içinde her beş konuttan birinin inşaat izni yoktur ve konut stokunun yüzde 20'si kaçak yapılaşma ile karşılanmıştır.

TABLO. 9 ANTALYA KONUT STOKU 2000

GÖSTERGELER	ANTALYA
BINA SAYISI	233.802
KONUT SAYISI	456.371
KONUT SAYISI (İL VE İLÇE)	332.178
İNŞAAT RUHSAT İZİNİNE SAHİP KONUT SAYISI	277.067
YAPI KULLANIM İZİNİNE SAHİP KONUT SAYISI	136.424
İNŞAAT İZNİ OLMAYAN KONUT SAYISI	55.111
İNŞAAT İZNİ/TOPLAM KONUT SAYISI %	83.4
YAPI KULLANIM İZNİ/TOPLAM KONUT SAYISI %	41.1

KAYNAK : Bina Sayımı 2000, TÜİK

Antalya'da 2006 yılı itibari ile konut stoku öngörülleri ise aşağıda Tablo.10' da sunulmaktadır. 2006 yılı itibari ile konut stoku öngörülleri ulaşılırken 2000-2005 yılları arasında alınan inşaat ruhsat izinleri (konut stokunun inşaat izni alındıktan sonraki yıl içinde oluştuğu varsayılmaktadır) ile 2001-2006 yılları arasında konut kullanımından çıkan konut sayısı ve ruhsatsız konut inşaatı varsayımları kullanılmaktadır.

Buna göre Antalya'da il ve ilçe merkezlerinde 332.178 olan konut sayısının 2006 yılında 463.374'e ulaştığı öngörülmektedir (TC Maliye Bakanlığı 2005 sonu verisi 479.885 konuttur). Antalya'da 2000-2005 yılları arasında 80.196 adet inşaat ruhsat izni alınmıştır. Aynı dönemde 4.000 konutun kullanımından çıktığı, buna karşın ruhsatsız (kaçak) yapılaşmanın önemli ölçüde devam ettiği ve 2001-2006 yılları arasında yaklaşık 55 bin konutun inşaat ruhsat izni alınmaksızın inşa edildiği öngörülmektedir. Böylece 2006 sonu için Antalya kentsel alanlarında konut stoku 463 bin olarak öngörülmektedir.

**TABLO.10 ANTALYA 2006 KONUT STOKU
TAHMİNİ (İL VE İLÇE)**

GÖSTERGELER	ANTALYA
KONUT SAYISI 2000 (İL VE İLÇE)	332.178
İNŞAAT RUHSAT İZİNİ (2000-2005)	80.196
KONUT KULLANIMINDAN ÇIKAN KONUT SAYISI (2001-2006)	4.000
RUHSATSIZ KONUT İNŞAATI (2001-2006)	55.000
TOPLAM KONUT STOKU 2006	463.374

Antalya'da il ve ilçe merkezlerinde 2006 yıl sonu itibari ile toplam konut stoku 463 bin olarak öngörülmüşken, toplam kentli hane halkı sayısı 307 bindir. Hane halkı sayısı ile mevcut konut stoku karşılaştırıldığında Antalya'da 2006 yılı itibari ile konut açığı olmadığı, hatta konut fazlası olduğu görülmektedir.

Ancak Antalya'da sahip olunan konut stoku ve konut fazlası içinde halen asgari standartları karşılamayan izinsiz ve sağlıksız konutlar bulunmaktadır. Antalya'da 2006 yılı itibari ile yaklaşık 106 bin konutun inşaat izni bulunmamaktadır ve bu sayı konut stokunun yüzde 23'ne ulaşmaktadır.

Antalya'da son yıllarda hızla devam eden göçle birlikte konut ihtiyacının önemli bir kısmının izinsiz ve sağlıksız konutlar ile karşılandığı görülmektedir.

Bu çerçevede Antalya'da konut sektörü ile ilgili önemli bir unsur kentsel dönüşüm ihtiyacı ve çalışmalarıdır. Antalya'da hızlı göç ile ortaya çıkan kaçak yapıların bulunduğu alanlarda kentsel dönüşüm ihtiyacı artmıştır.

Antalya'da şu anda yürütülen kentsel dönüşüm çalışmaları ise kent merkezinde Kale-içi çevresinde yoğunlaşmış ve daha ağırlıklı olarak konut dışı ve kent merkezinin yeniden düzenlenmesi şeklinde sürdürülmektedir. Bununla birlikte hızlı çarpık yapılaşmaların yer aldığı kent merkezi ve çevrelerinde konut odaklı kentsel dönüşüm çalışmalarına ihtiyaç duyulmaktadır.

Antalya'nın konut stoku ile ilgili bir diğer önemli konu yerli ve yabancıların önemli ölçüde satın aldıkları ikincil konutlardır. Bu konutların bir kısmı sürekli ikamet için, bir kısmı ise dönemsel ikamet için kullanılmaktadır. Bu satın almaların artarak devam ettiği görülmektedir.

Antalya'da 2006 sonu itibari ile 12.832 yabancı sürekli ikamet etmekte olup, yabancıların sahip olduğu gayrimenkul sayısı (tamamına yakını konut) 14.610 adete ulaşmıştır. Bu açıardan bakıldığında Antalya'da 2006 yıl sonu itibari ile mevcut hane halkı sayısına göre mevcut konut stoku fazlası bulunduğu görülse bile, yerli ve yabancıların ikincil konutları ve kaçak inşaatlar dışında bırakıldığında kentte yasal-izinli, sağlıklı, standart konut ihtiyacı olduğu görülmektedir.

Konut ihtiyacı ile ilgili bir diğer önemli unsur mevcut konut stokunun fiziki durumuna ilişkin göstergelerdir. Konut stokunun fiziki durumu ve yapım yılları itibari ile durumu konut ihtiyacının belirlenmesinde etkilidir.

Buna göre aşağıda Tablo.11'de Antalya'da konut stokunun fiziki durumu 2000 yılı itibari ile ve TÜİK 2000 Bina sayımı verileri ile sunulmaktadır. 2000 yılı itibari ile Antalya'da mevcut konut stoku içinde 5 bin adet harap ve yıkılması planlanan, 19.9 bin adet esaslı tamir ve tadilat ihtiyacı olan konut bulunmaktadır.

2000 yılında esaslı tamir ve tadilata ihtiyaç duyan ile harap ve yıkılması planlanan toplam 25 bin konutun bir bölümünün 2006 yılına kadar yıkıldığı, yani kullanım dışına çıktığı varsayılrsa dahi yaklaşık 20 bin konutun yenileme kaynaklı konut ihtiyacı yaratacağı öngörülmektedir.

TABLO.11 ANTALYA KONUT STOKUNUN FİZİKİ DURUMU 2000	
GÖSTERGELER	ANTALYA
KONUT SAYISI	456.371
KONUT SAYISI (İL VE İLÇE)	332.178
TADILATA İHTİYACI OLMAYAN	199.307
BASİT TAMİR VE TADILAT İHTİYACI	102.975
ESASLI TAMİR VE TADILAT İHTİYACI	19.931
HARAP VE YIKILMASI PLANLANAN	4.985
NİTELİĞİ BİLİNMEYEN	4.985

KAYNAK : Bina Sayımı 2000, TÜİK

Bina yapım yılları itibari ile değerlendirildiğinde ise 2000 yılı itibari ile 50 yaş ve üzeri konut ve çoğunluğu konut olarak kullanılan bina sayısı 11.159 adettir. 2015 yılına kadar bu sayı 57 bine (yaklaşık 90 bin konut) ulaşacaktır. Tarihi olanlar dışında kalan 50 yaş ve üzeri binaların fiziki ömürleri sona ermiş olacak ve bunlar da konut ihtiyacı ortaya çıkaracaktır.

TABLO.12 ANTALYA BİNA YAPIM YILLARI 2000

BİNANIN BİTİŞ TARİHİ	TAMAMI KONUT OLARAK KULLANILAN BİNALAR	ÇOĞUNLUĞU KONUT OLARAK KULLANILAN BİNALAR
-1929	1.033	300
1930-1939	840	338
1940-1949	2.114	643
1950-1959	4.746	1.145
1960-1969	8.662	1.625
1970-1979	22.799	2.988
1980-1989	57.910	6.556
1990-2000	72.753	9.758
BİLİNMEYEN	1.039	262
TOPLAM	171.896	23.615

KAYNAK: Bina Sayımı 2000, TÜİK

1.1.3 Antalya'da Konut İhtiyacı

Antalya'da konut ihtiyacına ilişkin öngörüler, il için bu aşamaya kadar yapılan inceleme ve değerlendirmelerin temel varsayımları, bulguları ve sonuçları çerçevesinde 2015 yılına kadar ve her yıl için yapılmaktadır.

Buna göre Antalya'da 2007-2015 yılları arasında toplam 236 bin konut ihtiyacı olacağı öngörülmektedir.

1- 2007-2015 yılları arasında hane halkı sayısında görülecek 173 bin artışa bağlı olarak aynı sayıda konut ihtiyacı olacağı öngörülmektedir.

2- Kentsel dönüşüm kaynaklı konut ihtiyacı 36 bin adet olarak öngörülmektedir. 2006 yılı itibari ile 106 bin inşaat izni olmayan konutlar dahil, sağlıklı ve asgari standartları sağlamayan ve kentsel dönüşüm kapsamına alınma potansiyeli olan konutların yüzde 35'nin 2015 yılına kadar yenileneceği ve bu yenilemenin her yıla eşit dağıtılacağı varsayımı ile 2007-2015 arasında kentsel dönüşüm kaynaklı toplam 36 bin konut ihtiyacı öngörülmektedir.

3- Yenileme kaynaklı konut ihtiyacı ise 2007-2015 yılları arasında toplam 27 bin olacaktır. Her yıl için ortalama toplam konut stokunun binde 5'inin yenileneceği varsayımı kullanılmaktadır. (DPT'nin kullandığı standart oran)

TABLO.13 ANTALYA TOPLAM KONUT İHTİYACI ÖNGÖRÜLERİ (000)

YILLAR	HANE HALKI SAYISI ARTIŞI KAYNAKLI KONUT İHTİYACI	KENTSEL DÖNÜŞÜM KAYNAKLI KONUT İHTİYACI	YENİLEME KAYNAKLI KONUT İHTİYACI	TOPLAM
2007	15	4	3	22
2008	18	4	3	25
2009	18	4	3	25
2010	19	4	3	26
2011	19	4	3	26
2012	20	4	3	27
2013	20	4	3	27
2014	22	4	3	29
2015	22	4	3	29
TOPLAM	173	36	27	236

I.1.4 Antalya'da Konut Talebini Etkileyen Unsurlar

Antalya için yapılan konut ihtiyacı öngörülerini ardından Antalya'da konut talebini etkileyen unsurlar değerlendirilmektedir. Hane halkının konut sahipliği, hane halkının gelir yapısı ve Antalya'ya yönelik ikincil konut talebi, genel konut talebini etkileyen unsurlardır.

Hane halkının konut sahipliği bundan sonraki dönem için oluşacak konut talebini etkileyecek unsurların başında gelmektedir. Konut sahipliğine ilişkin olarak TÜİK'in 2000 genel nüfus sayımı verilerinden yararlanılmaktadır.

Verilerin güncel olmamasına rağmen sayılar önemli eğilimleri gösterebilmektedir. Antalya'da konut sahipliğine ilişkin 2000 yılına ait veriler aşağıda Tablo.14'de sunulmaktadır.

Antalya'da ev sahibi oranı yüzde 65.74, kiracı oranı ise 26.47'dir. Antalya'da ev sahibi olan hane halkının oranı Türkiye ortalamasının (yüzde 59.8) üzerindedir. Kiracı olan hane halklarının oranı ise Türkiye ortalamasının (yüzde 31.6) altındadır.

Buna rağmen Antalya'da 2000 yılında 101.445 kiracı hane halkı bir dönem sonrası için konut talebi yaratacak önemli bir potansiyel göstermektedir. Maliye Bakanlığı 2005 verisi Antalya'da 106.672 hane halkının kiracı olduğunu göstermektedir. Antalya'da ev sahibi olmayan ama kira ödemeyen hane halklarının oranı da yüzde 5.11 ile (19.565 hane halkı) yüksektir.

TABLO.14 ANTALYA HANE HALKININ KONUT SAHİPLİĞİ

KONUT SAHİPLİĞİ	HANE HALKI SAYISI	HANE HALKI % PAY
EV SAHİBİ	251.975	65.74
KIRACI	101.445	26.47
LOJMANDA OTURAN	5.996	1.57
EV SAHİBİ DEĞİL / KIRA ÖDEMİYOR	19.565	5.11
DİĞER	4.255	1.11
BİLİNMEYEN	103	0.0
TOPLAM	383.339	100.0

KAYNAK: Genel Nüfus Sayımı 2000, TÜİK

Konut talebinde belirleyici olan bir diğer unsur ilin ekonomik gelişmişlik seviyesi ile kişisel gelirlerdir. Antalya ili ekonomik gelişmişlik ve kişi başına gelir göstergeleri açısından Türkiye ortalamasının üzerindedir. Antalya ilinin 2006 yılı itibari ile toplam gayri safi hasıla içindeki payı yüzde 2.6, gayri safi hasılası 9.9 milyar dolar ve kişi başına gelir ise 4.757 dolardır. Antalya ilinin gayri safi hasılasına ve kişi başına düşen gelirdeki gelişmelere ilişkin öngörüler aşağıda Tablo.15 'de sunulmaktadır.

Buna göre öncelikli temel varsayımlar; Türkiye ekonomisinin 2015 yılına kadar her yıl yüzde 5 büyüme göstermesi ile Antalya ilinin Türkiye'nin milli geliri içinden aldığı gayri safi hasıla payının 2015 yılına kadar korunmasıdır. (2006 yılında yüzde 2.6). Hesaplamalarda sabit fiyatlar uygulanmaktadır. Bu nedenle Tablo'da yer alan sayılar cari fiyatlarla hesaplanmaları halinde muhtemelen daha büyük olacaktırlar.

Yukarıda ifade edilen varsayımların kullanılması ile birlikte Antalya'da kişi başına gelirin sabit fiyatlarla 2010 yılında 5.125 dolara ve 2015 yılında ise 5.710 dolara çıkacağı öngörülmektedir. Antalya'da kişi başına gelir öngörülerini konut talebi açısından sınırlı yeterli bir gelir yapısının oluşacağını göstermektedir.

TABLO.15 ANTALYA GAYRİSAFİ HASILA VE KİŞİ BAŞINA GELİR ÖNGÖRÜLERİ

YILLAR	GAYRİSAFİ HASILA MİLYAR DOLAR	NÜFUS (000)	KİŞİ BAŞI GELİR DOLAR
2005	9.4	2.016	4.663
2006	9.9	2.081	4.757
2007	10.4	2.145	4.850
2008	10.9	2.210	4.935
2009	11.4	2.275	5.010
2010	12.0	2.341	5.125
2011	12.6	2.408	5.233
2012	13.2	2.475	5.333
2013	13.9	2.543	5.465
2014	14.6	2.612	5.590
2015	15.3	2.681	5.710

Antalya'da konut talebini etkileyen ve diğer illerden ayıran (kendine benzer iller hariç) önemli bir unsur ise yabancıların ve Antalya dışında yerleşik yerlilerin Antalya'da konut sahibi olma konusunda gösterdikleri eğilimdir. Yabancı ve yerleşiklerin Antalya'da sürekli veya dönemsel ikamet için konut talebi artış eğilimi içinde bulunmaktadır. Yasal düzenlemelerin ardından mali düzenlemelerin de oluşturulması ile birlikte özellikle yabancıların talebinde artış olacağı öngörülmektedir. 2006 sonu itibari ile yabancıların Antalya ilinde sahip oldukları gayrimenkul sayısı (tamamına yakını konut) 14.610 ve sürekli ikamet eden sayısı 12.832 kişidir.

1.1.5 Antalya'da Konut Sektörü ve Piyasaları İçin Öngörüler

Antalya'da konut sektörünü etkileyen unsurların incelenmesi ve konut ihtiyacına ilişkin öngörülerin yapılması ardından konut sektörü ve konut piyasaları için öngörülerde bulunmaktadır.

1- Antalya'da 2015 yılına kadar konut ihtiyacı yüksek olacaktır. Konut ihtiyacı özellikle hane halkı sayısı artışından ve sonrasında da kentsel dönüşüm ve yenileme kaynaklı olacaktır. 2015 yılına kadar 236 bin konut ihtiyacı öngörülmektedir.

2- Antalya'da önümüzdeki dönemde özellikle üst ve orta üst grubun yenileme ve konut değiştirme kaynaklı konut talebinin de olacağı ve buna bağlı olarak da bu gruba yönelik konut ihtiyacının artacağı öngörülmektedir.

3- Antalya'da önümüzdeki dönemde yabancıların ve il dışında yerleşiklerin konut talebinin de artarak süreceği öngörülmektedir. Bu grup için villa-apart konut- site tipi konut ihtiyacı ortaya çıkacaktır.

4- Antalya'da 1990 sonrası şehrin batısı ve kuzeyinde açılan yeni imar alanlarındaki yoğun yapılaşma ve yine 2004 yılından sonraki 3 yıl içinde görülen geniş konut arzı önümüzdeki dönem içinde öngörülen konut ihtiyacının bir bölümünü karşılayacak niteliktedir.

5- Antalya'da konut arzındaki genişleme eğilimi içinde arsa fiyatlarında da önemli artışlar yaşanmış ve arsa arzında sınıra yaklaşırlarken, fiyatlar ekonomik olmaktan çıkmaya başlamıştır. Antalya kent merkezi ve çevresinde yeni yerleşim alanları hızla tükenmektedir.

6- Antalya'da yeni yerleşim alanları olarak Yeşilbayır, Kuzeykent, Varsak, Doğu Vilayeti, Yeniköy, Emenek, Çalkaya, Karcalı, Aksu, Gazipaşa bölgelerinin gelişeceği öngörülmektedir.

7- Konut alanı olarak halen cazip bölgeler ise Konyaaltı, Kepez, Yeşilbayır (özellikle villa tipi konutlar) ile Meltem bölgesidir. Meltem bölgesi ilin batısında hızla konut alanı olarak genişlemekte olup konut için arsa sıkıntısı yaşanmaya başlamıştır. Bu bölgede konutların büyük bölümünü kooperatifler gerçekleştirmektedir.

8- Antalya'da konut alanı olarak cazip ve konut değerlerinin arttığı merkezi yerler ise Eski Lara Caddesi, Kemerağzı oteller bölgesi, Konyaaltı sahiyolu, Kuzeykent, Yeniköy ve Yeşilbahçe'dir.

9- Antalya'da konut eğilimi halen çok katlı ve çok dairesel binaların yapımı şeklinde gelişmektedir. Bu konutlar yoğun göçün emilmesi için de tercih edilmektedir. Bir dönem sonra daha az katlı (4-6) ve daha nitelikli konutların yapımına geçileceği öngörülmektedir.

10- Antalya'da yoğun kaçak ve çarpık yapılaşma (gecekondu bölgeleri) nedeni ile önümüzdeki dönemde konut odaklı kentsel dönüşüm bölgeleri de gelişecektir. Büyük Şehir Belediyesi şu aşamada kent merkezinde yeniden düzenleme odaklı bir dönüşüme ağırlık vermektedir. Konut odaklı kaçak yapılaşma bölgelerinde kentsel dönüşüm çalışmalarını şu anda Yamansaz Bölgesi ile sınırlı olmakla birlikte özellikle şehrin kuzey ve doğu bölgelerinde konut odaklı kentsel dönüşüm projelerinin geliştirileceği öngörülmektedir.

11- Antalya ili konut talebi yaratılması açısından ortalamada sınırlı yeterli bir gelir yapısına sahiptir. Ancak kent merkezi ortalama gelir düzeyi daha yüksek olup konut talebi ve konut kredisi kullanımı için önemli bir potansiyele sahip bulunmaktadır. Antalya'da 2005 yılında 6.010, 2006 yılında ise 9.802 adet konut kredisi kullanılarak konut talebi yaratılmıştır. Konut finansman sisteminin çalışmaya başlaması ile birlikte Antalya'da konut kredisi kullanımının ve bunun yaratacağı konut talebinin yüksek olacağı öngörülmektedir.

1.2 PERAKENDE PAZARI VE ALIŞVERİŞ MERKEZLERİ

Antalya gayrimenkul sektörüne ilişkin değerlendirmeler ve öngörüler konut ve ticari gayrimenkuller için birlikte yapılmaktadır. Ticari gayrimenkuller içinde alışveriş merkezleri, konaklama tesisleri ile sanayi ve lojistik alanları incelenmekte ve değerlendirilmektedir.

Antalya ili için ticari gayrimenkuller içinde öncelikle alışveriş merkezleri ve onunla bağlantılı olarak perakende pazarı incelenmekte ve öngörüler yapılmaktadır. Bu çerçevede Antalya'nın perakende pazarı ve alışveriş merkezleri ile ilgili büyüklükleri aşağıda sunulmaktadır.

Antalya ilinin Türkiye milli geliri içindeki payı 2006 yılında yüzde 2.6, gayri safi hasıla büyüklüğü 9.9 milyar dolar ve kişi başına gelir 4.757 dolardır. Aşağıda Tablo.16 Antalya ilinin ekonomik büyüklüklerini göstermektedir.

TABLO.16 ANTALYA EKONOMİK BÜYÜKLÜKLER

YILLAR	GSMH % PAY	GAYRİSAFİ HASILA MİLYAR DOLAR	KİŞİ BAŞI GELİR DOLAR
2004	2.6	7.8	3.995
2005	2.6	9.4	4.663
2006	2.6	9.9	4.757

Perakende pazarı ve alışveriş merkezleri ile ilgili olarak özel tüketim harcamaları ve bunun gıda ve gıda dışı ürünler arasındaki dağılımı ise aşağıda Tablo. 17'de sunulmaktadır.

Antalya'da toplam özel tüketim harcamaları 2006 yılında 7 milyar dolar olmuştur. Perakende harcamaları büyüklüğü ise 3.1 milyar dolardır. Perakende harcamaların 1,94 milyar doları gıda, 1,15 milyar doları ise gıda dışı (giyim, ayakkabı, kişisel bakım, ev eşyası, eğlence-dinlenme ve elektronik eşya) perakende harcamalarıdır. Gıda dışı perakende harcamaları yarı dayanıklı ve dayanıklı tüketim malı harcamalarını kapsamaktadır.

TABLO.17 ANTALYA ÖZEL TÜKETİM VE PERAKENDE HARCAMALARI

YILLAR	GAYRİ SAFİ HASILA MİLYAR DOLAR	ÖZEL TÜKETİM HARCAMALARI MİLYAR DOLAR	PERAKENDE HARCAMALAR MİLYAR DOLAR		
			GIDA İÇİCEK	DİĞER	TOPLAM
2004	7.8	5.3	1.47	0.88	2.35
2005	9.4	6.6	1.83	1.08	2.91
2006	9.9	7.0	1.94	1.15	3.09

Antalya'da alışveriş merkezlerine ilişkin göstergeler ise aşağıda Tablo.18'de sunulmaktadır. Buna göre 2006 sonu itibarıyla Antalya'da Uluslararası Alışveriş Merkezleri Konseyi (International Council For Shopping Centres, ICSC) standartlarında toplam 8 alışveriş merkezi bulunmaktadır. ICSC standartlarına göre bunların 1'i orta, 6'sı küçük ve 1'i özelliği (outlet) niteliğinde AVM'dir. 8 alışveriş merkezinin toplam kiralanabilir alan büyüklüğü 101,849 m2 dir. Bin kişi başına kiralanabilir alışveriş merkezi alanı ise 50.5 m2 dir.

Antalya'da 2006 yılı itibari ile toplam perakende harcamaları 3.1 milyar dolardır. Antalya'da yapılan bu toplam perakende harcamalar ile mevcut alışveriş merkezi kiralanabilir alanları arasında bir oranlamaya gidilmektedir ve Antalya'da mevcut AVM kiralanabilir alanı m2 başına potansiyel perakende harcama toplamı 30.340 dolar olarak hesaplanmaktadır. Ancak bu büyüklük AVM'ler için sadece bir potansiyeli göstermektedir ve AVM' de m2 kiralanabilir alan başına yapılan perakende harcamaları değildir. Bununla birlikte bu oranlama Antalya'da AVM'lerin genişleme potansiyeli ve öngörülerini açısından önemli bir gösterge olarak değerlendirilmelidir.

TABLO.18 ANTALYA ALIŞVERİŞ MERKEZİ GÖSTERGELERİ

YIL	AVM SAYISI	TOPLAM AVM KİRALANABİLİR ALANI M2	1000 KİŞİ BAŞI KİRALANABİLİR AVM ALANI M2	AVM M2 ALANI BAŞINA YIL. POTAN. PERAKENDE HARCAMA DOLAR
2006	8	101.849	50.5	30.340

Antalya'da alışveriş merkezlerine ilişkin gelişme öngörülerini aşağıda sunulmaktadır. Alışveriş merkezlerine ilişkin öngörüler yapılırken öncelikle halen mevcut inşaat ve planlama aşamasında olan AVM'ler hedeflenen açılma yılları itibari ile değerlendirilmektedir. Böylece 2007-2008 yılları için fiili gerçekleşme öngörülerini kullanılmaktadır.

İzleyen yıllar için ise Antalya'da nüfus, ekonomik büyüme ve perakende harcama öngörülerine bağlı olarak AVM'leri için gelişme öngörülerini sunulmaktadır. Öngörüler AVM kiralanabilir alan büyüklükleri için yapılmaktadır. Alışveriş merkezlerine ilişkin öngörüler iki alternatif senaryo ile sunulmaktadır. İki ayrı senaryo ile iki farklı AVM kiralanabilir alan büyüklüklerine ve bu büyüklükler için farklı potansiyel perakende harcama büyüklüklerine ulaşılmaktadır.

Antalya için AVM kiralanabilir alan öngörülerini aşağıda sunulmaktadır. Buna göre Antalya'da halen inşaat ve proje halinde olan 8 AVM'den 3'ü 2007 yılında, 1'i 2008 yılında ve 4'ü 2009 yılında açılacaktır. İnşaat halinde olanların tamamlanıp açılması ile birlikte Antalya'da 2007 yılında ilave 58.000 m2, 2008'de 12.000 m2 ve 2009'da 165.000 m2 kiralanabilir alan eklenecektir.

Bu verilere göre Antalya'da AVM kiralanabilir alan büyüklüğü 2007 sonunda 159.849 m2 , 2008 sonunda 171.849 m2 ve 2009 sonunda 336.849 m2'ye ulaşacaktır. Bin kişi başına kiralanabilir alan büyüklüğü ise 2009 sonunda 148.1 m2' ye ulaşacaktır.

2010 yılından itibaren ise bin kişi başına m2 varsayımlarına göre öngörülerde bulunmaktadır. Buna göre 2 ayrı senaryodan ilkinde bin kişi başına AVM kiralanabilir alanı 2015 yılında 200 m2, ikinci senaryoda ise 250 m2 olarak varsayılmaktadır.

Bu varsayımlara bağlı olarak 2015 yılında birinci senaryoda toplam 536.200 m2, ikinci senaryoda ise 670.250 m2 toplam kiralanabilir alan büyüklüğüne ulaşılmaktadır.

TABLO.19 ANTALYA ALIŞVERİŞ MERKEZLERİ İÇİN ÖNGÖRÜLER

YILLAR	NÜFUS (000)	1000 KİŞİ BAŞINA KİRALANABİLİR ALAN M2		TOPLAM KİRALANABİLİR ALAN M2	
		A SENARYO	B SENARYO	A SENARYO	B SENARYO
2006	2.081	50.5	50.5	101.849	101.849
2007	2.145	74.5	74.5	159.849	159.849
2008	2.210	77.8	77.8	171.849	171.849
2009	2.275	148.1	148.1	336.849	336.849
2010	2.341	150.0	160.0	351.150	374.560
2011	2.408	160.0	185.0	385.280	445.480
2012	2.475	170.0	200.0	420.750	495.000
2013	2.543	180.0	215.0	457.740	546.745
2014	2.612	190.0	230.0	496.380	600.760
2015	2.681	200.0	250.0	536.200	670.250

Alışveriş merkezlerine ilişkin olarak yapılan öngörülerde sadece kişi başına m2 kiralanabilir alan göstergesini kullanmak yeterli değildir. Kiralanabilir alan başına yıllık potansiyel perakende harcama büyüklükleri de önemlidir.

Bu nedenle yukarıdaki iki senaryo ile ulaşılan kiralanabilir alan büyüklükleri yıllık potansiyel perakende harcama büyüklüklerine ilişkin öngörüler ile karşılaştırılmakta ve m2 kiralanabilir alan başına yıllık potansiyel perakende harcama öngörülerine ulaşılmaktadır.

Buna göre Antalya'da ilk senaryo ile 2015 yılında ulaşılan 536.200 m2 kiralanabilir AVM alanı başına potansiyel perakende harcama büyüklüğü 9.140 dolar, ikinci senaryoda ulaşılan 670.250 m2 kiralanabilir alan başına potansiyel perakende harcama büyüklüğü ise 7.310 dolar olarak öngörülmektedir. Görüldüğü gibi her iki senaryo ile de 2015 yılına kadar kiralanabilir m2 alan başına potansiyel perakende harcama büyüklüğü düşmektedir.

Bu çerçevede Antalya'da iki senaryo ile ulaşılan öngörülere bağlı olarak fiili gerçekleşmeler sonrasında 2015 yılına kadar (2010-2015 arası) ilave 200-330 bin m2 daha kiralanabilir alana sahip alışveriş merkezi yatırımı potansiyeli bulunmaktadır.

TABLO.20 ANTALYA ALIŞVERİŞ MERKEZLERİ İÇİN ÖNGÖRÜLER

YILLAR	PERAKENDE HARCAMA MİLYAR \$	KİRALANABİLİR TOPLAM ALAN M2		KİRALANABİLİR ALAN BAŞINA POTANSİYEL PERAKENDE YILLIK HARCAMA DOLAR	
		A SENARYO	B SENARYO	A SENARYO	B SENARYO
2006	3.09	101.849	101.849	30.340	30.340
2007	3.33	159.849	159.849	20.645	20.645
2008	3.49	171.849	171.849	20.310	20.310
2009	3.65	336.849	336.849	10.835	10.835
2010	3.84	351.150	374.560	10.935	10.250
2011	4.03	385.280	445.480	10.460	9.045
2012	4.22	420.750	495.000	10.030	8.525
2013	4.45	457.740	546.745	9.725	8.140
2014	4.67	496.280	600.760	9.410	7.775
2015	4.90	536.200	670.250	9.140	7.310

I.3 TURİZM VE KONAKLAMA TESİSLERİ

Ticari gayrimenkuller içinde ikinci sırada konaklama tesisleri değerlendirilmektedir. Bu çerçevede Antalya'nın turizm ve konaklama tesislerine ilişkin istatistikler sunulmakta ve değerlendirmeler yapılmakta, ardından turizmin gelişimi ve konaklama tesislerine ilişkin öngörüler sunulmakta ve gayrimenkul sektörü açısından konaklama tesisleri değerlendirilmektedir.

Antalya ili Türkiye'nin en önemli ve büyük turizm kenti konumundadır. Antalya aynı zamanda Akdeniz'in de en önemli üç turizm merkezinden biri konumundadır. Antalya ilinin sahip olduğu turizm potansiyeline bağlı olarak uluslararası alanda üstlendiği işlevin önümüzdeki dönemde genişlemesi beklenmektedir.

Antalya'nın konaklama istatistiklerine göre 2006 yılında toplam 7,36 milyon kişi konaklamış, 32,92 milyon geceleme yapılmıştır. Yabancı turist sayısı 5,66 milyon, yabancı turistlerin geceleme sayısı 28,25 milyondur. Yaz turizminin merkezi olan Antalya'da doluluk oranı 2006 yılında yüzde 57,05 olmuş, yabancıların sağladığı doluluk oranı yüzde 48,95 olarak gerçekleşmiştir.

TABLO. 21 ANTALYA KONAKLAMA İSTATİSTİKLERİ

YILLAR	KONAKLAYAN KİŞİ SAYISI (000)			GECELEME SAYISI (000)			DOLULUK ORANI (%)		
	YABANCI	YERLİ	TOPLAM	YABANCI	YERLİ	TOPLAM	YABANCI	YERLİ	TOPLAM
2002	4.051	865	4.915	25.290	2.839	28.127	57,00	6,39	63,39
2003	4.051	1.021	5.073	24.151	3.204	27.355	52,66	6,99	59,64
2004	5.028	1.223	6.251	30.821	3.742	34.563	57,08	6,93	64,01
2005	5.314	1.232	6.547	33.548	3.549	37.097	57,81	6,12	63,92
2006	5.662	1.697	7.359	28.248	4.676	32.924	48,95	8,10	57,05

KAYNAK: KÜLTÜR VE TURİZM BAKANLIĞI

Antalya ili Türkiye'nin ve doğu Akdeniz'in en büyük konaklama kapasitesine sahip turizm merkezi konumundadır. Antalya ilindeki mevcut konaklama tesislerine ilişkin bilgiler aşağıda Tablo.22'de sunulmaktadır. 2005 sonu itibari ile turizm işletme belgeli 605 tesis, 95.291 oda ve 202.102 yatak kapasitesi bulunmaktadır. Aynı yıl itibari ile turizm yatırım belgeli tesis sayısı ise 311 oda ve yatak kapasiteleri ise sırası ile 56.423 ve 123.686'dır.

Antalya ilinde mevcut tesisler itibari ile doluluk oranları ise 2006 yılı itibari ile aşağıda sunulmaktadır. 3-4 ve 5 yıldızlı oteller ile 1. sınıf tatil köylerinin doluluk oranları yüksek gerçekleşmektedir.

TABLO.22 ANTALYA KONAKLAMA TESİSLERİ 2005

TESİSLER	TURİZM YATIRIM BELGELİ			TURİZM İŞLETME BELGELİ		
	TESİS SAYISI	ODA SAYISI	YATAK SAYISI	TESİS SAYISI	ODA SAYISI	YATAK SAYISI
5 YILDIZLI OTEL	61	21.165	46.266	100	34.212	72.794
4 YILDIZLI OTEL	99	23.124	50.789	117	24.569	51.526
3 YILDIZLI OTEL	49	4.193	8.845	108	11.200	23.258
2 YILDIZLI OTEL	38	1.499	3.062	94	4.115	8.283
1 YILDIZLI OTEL	14	568	1.223	17	455	908
1. SINIF TATİL KÖYÜ	10	3.227	6.832	47	14.970	32.051
2. SINIF TATİL KÖYÜ	6	1.437	3.623	3	597	1.309
PANSİYON	24	360	727	40	678	1.335
KAMPING	2	475	1.347	2	172	516
APART OTEL	2	70	230	49	2.270	5.553
ÖZEL TESİS	2	81	182	21	817	1.887
GOLF TESİSİ	2	129	286	2	211	488
TURİZM KOMPLEKSİ	1	85	254	2	916	1.987
KIRSAL TURİZM TESİSİ	1	10	20	-	-	-
TOPLAM	311	56.423	123.686	605	95.291	202.102

KAYNAK: KÜLTÜR VE TURİZM BAKANLIĞI

TABLO.23 ANTALYA KONAKLAMA TESİSLERİ DOLULUK ORANI 2006

TESİS CİNSİ VE SINIFI	DOLULUK ORANI %		
	YABANCI	YERLİ	TOPLAM
5 YILDIZ	45.89	8.94	54.82
4 YILDIZ	52.88	7.38	60.26
3 YILDIZ	51.60	7.54	59.14
2 YILDIZ	30.84	8.07	38.91
1 YILDIZ	24.54	4.01	28.55
ÖZEL BELGELİ	17.95	7.96	25.91
APART	37.05	1.67	38.72

KAYNAK: KÜLTÜR VE TURİZM BAKANLIĞI

Antalya ili turizminin 2015 yılına kadar yaz turizmi odaklı olarak genişlemeye devam edeceği ve gelen turist sayısının 2015 yılında yıllık 12 milyon olacağı öngörülmektedir. Bu çerçevede Antalya ilinde mevcut konaklama tesisi kapasitelerine ilave yatırım gerekli görülmektedir.

Antalya ilinde yaz turizmi odaklı gelişmenin dışında diğer turizm çeşitlerinin de hızla genişleyeceği öngörülmektedir. Turizm sezonunun 12 aya yayılmasına yönelik kongre turizmi, sağlık turizmi, alternatif sporlar, kış turizmi, golf turizmi, tarih ve sanat- kültür turizmi gibi alanlarda da genişleme öngörülmektedir. Kuzey Antalya turizm projesi yeni alternatif gelişme bölgesi olacaktır.

Bu çerçevede Antalya'da mevcut konaklama tesislerine ilave olarak

- 1- Delüks tatil otellerine (5 yıldız üzeri)
- 2- 3-4 yıldızlı otellere ve I. sınıf tatil köylerine
- 3- Çok amaçlı (kongre,sanat-kültür etkinlikleri spor olanakları gibi) konaklama tesislerine
- 4- İş olanakları ile donatılmış konsept (business oriented) otellere(4 yıldız, 3 yıldız)
- 5- Eğlence-dinlenme ağırlıklı konaklama ihtiyaçlarını karşılamaya yönelik butik otellere (4 yıldız-3 yıldız)
- 6- Apart otel ve residence gibi (delux) konaklama tesislerine
- 7- Yat turizmi ve golf turizmi için ilave konaklama tesislerine ihtiyaç olacağı öngörülmektedir.

I.4 SANAYİ VE LOJİSTİK ALANLARI

Ticari gayrimenkuller içinde son olarak sanayi ve lojistik alanları incelenmekte ve değerlendirilmektedir.

Turizm ve hizmet sektörü ağırlıklı gelişen Antalya ilinde 1990 sonrasında özellikle tarıma dayalı sanayi konusunda gelişme yaşanmaktadır. Sanayi gelişimi Antalya'da bulunan iki organize bölgede planlı olarak gerçekleşmektedir. Bunlardan ilki Antalya Organize Sanayi Bölgesi, ikincisi ise Antalya Serbest Bölgesidir.

Antalya'da kurulma aşamasında olan Batı Akdeniz Teknokentin teknoloji desteği ile önümüzdeki dönemde tarımsal teknolojinin ve tarıma dayalı sanayinin, tarım makineleri ve yan sanayinin hızla genişleyeceği öngörülmektedir.

Bu çerçevede Antalya Organize Sanayi bölgesine yoğun bir talep olduğu görülmektedir. Antalya OSB'nin I. ve II. Bölgeleri tamamen dolmuştur. Genişleme alanı olan III. ve IV. Bölgeler ise yatırım aşamasında olup bu bölgelerde 170 firma faaliyet gösterebilecektir.

Antalya'da sanayi alanı olarak OSB genişleme bölgesi önemli bir potansiyel yatırım alanıdır. OSB dışında sanayi alanı olarak genişleme alanları çok sınırlıdır. Tanım üretimi ve özel tüketimdeki genişleme öngörülleri ile OSB'deki tanıma dayalı ve geniş ölçüde ihracat odaklı sanayiinin gelişimi öngörülleri lojistik alan ihtiyacının da(kent içi dağıtım merkezi ve antrepo-depo) artacağını göstermektedir.

TABLO.24 ANTALYA ORGANİZE SANAYİ BÖLGELERİ

ORGANİZE SANAYİ BÖLGESİ	ALANI HEKTAR /M2/DÖNÜM	ÖZELLİKLERİ
ANTALYA ORGANİZE SANAYİ BÖLGESİ I. BÖLGE	198 HEKTAR 197 PARSEL	109 FIRMA FAALİYETTE
ANTALYA ORGANİZE SANAYİ BÖLGESİ II. BÖLGE	186 HEKTAR	70 FIRMA FAALİYETTE
ANTALYA ORGANİZE SANAYİ BÖLGESİ III VE IV.BÖLGE	150 PARSEL	170 FIRMA FAALİYET GÖSTERECEK , YATIRIM AŞAMASINDA
ANTALYA SERBEST BÖLGESİ	600 BIN M2	104 FIRMA FAALİYETTE
BATI AKDENİZ TEKNOKENT		KURULMA AŞAMASINDA

KAYNAK: SANAYİ VE TİCARET BAKANLIĞI

II. Bölüm

DİYARBAKIR GAYRİMENKUL SEKTÖRÜ VE ÖNGÖRÜLER

II.1 KONUT SEKTÖRÜ VE KONUT PİYASALARI

Diyarbakır gayrimenkul sektörü ile ilgili değerlendirmelerin ilk sırasında konut sektörü ve konut piyasaları incelenmektedir. Bu bölümde konut sektörü ve konut piyasalarına ilişkin olarak 2015 yılına kadar olan dönem için öngörüler ortaya konulmaktadır.

II.1.1 Demografi ve Nüfus Öngörülleri

Konut sektöründe konut ihtiyacı ve konut talebine ilişkin öngörülerde temel belirleyicilerin başında demografi ve nüfus gelişmeleri gelmektedir. Bu çerçevede, bu aşamada Diyarbakır iline ilişkin demografi ve nüfus gelişmeleri incelenmekte ve 2015 yılına kadar olan dönem için öngörülerde bulunmaktadır.

Diyarbakır ili 2006 yılı itibarı ile Türkiye'nin nüfus olarak en büyük 10. ili, Güneydoğu Anadolu Bölgesi'nde ise Şanlıurfa'dan sonra 2. büyük ilidir. Diyarbakır nüfusu ve gelişimi aşağıda Tablo.25'de sunulmaktadır. Buna göre Diyarbakır'ın nüfusu 1980 yılında 778 bin iken, 2000 yılında 1.36 milyon olarak sayılmış, ilin nüfusu 2006 yılında 1.5 milyona ulaşmıştır. Diyarbakır'ın Türkiye nüfusu içindeki payı ise 1980 yılında yüzde 1.74 iken 2006 yılında yüzde 2.04'e çıkmıştır.

TABLO.25 DİYARBAKIR VE TÜRKİYE'NİN NÜFUSU

YILLAR	DİYARBAKIR (000)	TÜRKİYE (000)	DİYARBAKIR PAY %
1980	778	44.737	1.74
1985	934	50.664	1.84
1990	1.096	56.473	1.94
2000	1.363	67.804	2.01
2005 (1)	1.478	72.538	2.04
2006 (1)	1.501	73.466	2.04

KAYNAK : Genel Nüfus Sayımı Sonuçları TÜİK
(1) TÜİK Tahmini (Yıl sonuna uyarlanmıştır)

Diyarbakır ve Türkiye'nin nüfus artış oranları karşılaştırmalı olarak Tablo.26'da sunulmaktadır. Buna göre Diyarbakır ilinin nüfus artış hızı sürekli bir yavaşlama eğilimi içinde bulunmaktadır. 1980-1985 döneminde yıllık ortalama yüzde 3.73'den nüfus artış hızı 2000-2005 döneminde yüzde 1.63'e, 2006 yılında ise yüzde 1.56'ya gerilemiştir.

Diyarbakır ilinin nüfus artış hızı önemli ölçüde yavaşlamakla birlikte Türkiye'nin ortalama yıllık nüfus artışının hala üzerindedir, ancak Türkiye ortalamasına her dönem daha çok yaklaşmaktadır. 1980-1985 döneminde Diyarbakır ile Türkiye'nin nüfus artış oranları arasındaki fark 1.24 puan iken, 2006 yılında fark 0.28 puana kadar gerilemiştir. Diyarbakır ilinde nüfus artışının yavaşlaması konut sektörü açısından da belirleyici olmaktadır.

TABLO.26 DIYARBAKIR VE TÜRKİYE'NİN NÜFUS ARTIŞ HIZLARI (%)

DÖNEMLER	DIYARBAKIR (%)	TÜRKİYE (%)
1980-1985	3.73	2.49
1985-1990	3.17	2.17
1990-2000	2.17	1.83
2000-2005 (1)	1.63	1.36
2005-2006 (1)	1.56	1.28

KAYNAK: Genel Nüfus Sayımı Sonuçları TÜİK
(1) Tahmin

Diyarbakır ilinin nüfus artışında belirleyici olan iki unsur kent kaynaklı nüfus artışı ile net göç oranıdır. Diyarbakır ili için bu iki unsurdan özellikle net göç oranı ve miktarı belirleyici olmaktadır. Diyarbakır ili uzun süredir net göç vermektedir. 1995-2000 yılları arasında verilen net göç miktarı 48 bin kişi ve net göç oranı yüzde 3.84 ile en üst seviyeye çıkmıştır. 2000-2005 döneminde verilen net göç miktarı 35 bin kişiye ve oranı da yüzde 2.57'ye gerilemiştir. Diyarbakır ili yavaşlamaya karşın halen net göç vermeyi sürdürmektedir.

TABLO.27 DIYARBAKIR NET GÖÇ VE NET GÖÇ ORANI

DÖNEMLER	NET GÖÇ KİŞİ	NET GÖÇ ORANI %
1975-1980	-15.795	-2.42
1980-1985	-12.550	-1.61
1985-1990	-32.212	-3.48
1995-2000	-48.064	-3.84
2000-2005 (1)	-35.000	-2.57
2005-2006 (1)	-7.000	-0.47

KAYNAK: İllerin Göç Göstergeleri TÜİK
(1) Tahmin

Diyarbakır ilinin nüfus artış kaynakları ise kent kaynaklı ve göç kaynaklı olmak üzere aşağıda Tablo.28'de sunulmaktadır. Buna göre Diyarbakır'da kent kaynaklı hızlı nüfus artışı yaşanırken, yüksek oranda da net göç verilen bir yapı bulunmaktadır. Ancak kent kaynaklı nüfus artışının da istikrarlı olarak gerilediği görülmektedir. 1980-1985 arasında yıllık ortalama yüzde 4.04 olan kent kaynaklı nüfus artışı 2006 yılında yüzde 2.05'e kadar gerilemiştir. Bu gerileme eğilimi ile birlikte Diyarbakır il nüfusunun artış hızı da yavaşlamaktadır. 2006 yılında kent kaynaklı nüfus artışı yüzde 2.05 olurken verilen net göç oranı yüzde 0.49 ve toplam yıllık nüfus artışı da yüzde 1.56 olmuştur.

TABLO.28 DIYARBAKIR NÜFUS ARTIŞ KAYNAKLARI					
DÖNEMLER	TOPLAM	NET GÖÇ	NET GÖÇ KAYNAKLI	KENT KAYNAKLI	KENT KAYNAKLI
	NÜFUS ARTIŞI (000)	MİKTARI (000)	YILLIK ORTALAMA NÜFUS ARTIŞI %	NÜFUS ARTIŞI (000)	YILLIK ORTALAMA NÜFUS ARTIŞI %
1980-1985	156	-13	-0.31	169	4.04
1985-1990	162	-32	-0.63	194	3.80
1995-2000	111	-48	-0.74	159	2.45
2000-2005	115	-35	-0.47	150	2.10
2005-2006	23	-7	-0.49	30	2.05

Nüfus gelişmeleri ile birlikte gayrimenkul ve konut sektörünü etkileyen önemli bir diğer demografik değişken kentleşme oranı, kentli hane halkı büyüklüğü ile kentli hane halkı sayısıdır. Diyarbakır ilinin kentleşme oranları ve kentsel nüfus büyüklükleri aşağıda Tablo. 29'da sunulmaktadır.

Diyarbakır ili hızlı bir göç akımı içinde bulunmaktadır. Bir yandan kendi ili ve çevre illerin kırsal alanlarından kent merkezlerine göç almakta bir yandan da kent merkezinden diğer büyük ve sahil şehirlerine göç verilmektedir. Bu hızlı ve karşılıklı göç akımı karşısında Diyarbakır'da kentleşme oranı 1980 yılında yüzde 50.90 iken, 2000 yılında yüzde 59.65'e ve 2006 yılında da yüzde 62.50'ye ulaşmıştır. Kırsal alanda halen geniş bir nüfusun yaşadığı Diyarbakır'da kentli nüfus toplamı da 1980 yılında 368 bin iken 2006 yılında 938 bin kişiye ulaşmıştır.

TABLO.29 DIYARBAKIR KENTLEŞME ORANI VE KENTSEL NÜFUS			
DÖNEMLER	TOPLAM NÜFUS (000)	KENTLEŞME ORANI (%)	KENTLİ NÜFUS (000)
1980	778	50.90	368
1985	934	53.40	499
1990	1.096	54.29	595
2000	1.363	59.65	813
2005	1.478	62.00	916
2006	1.501	62.50	938

Diyarbakır'da kentli nüfusa bağlı olarak, kentli hane halkı büyüklüğü ile kentli hane halkı sayısına ilişkin gelişmeler de aşağıda Tablo.30'da sunulmaktadır. Diyarbakır'da ekonomik-sosyo kültürel yapıya bağlı olarak kentli hane halkı büyüklükleri çok yüksektir. 1990 sonrası yaşanan hızlı iç göç de bu büyüklüğü etkilemektedir. Kırsaldan gelen aileler kent merkezinde ve diğer aileler ile aynı konutu paylaşabilmektedir. 2000 nüfus sayımında 6.23 kişi olarak ölçülen kentli hane halkı büyüklüğünün 2005 yılında 6.10 kişi, 2006 yılında 6.07 kişi olduğu öngörülmektedir. Buna göre Diyarbakır'da kentli hane halkı sayısı 2000 yılında 131 bin iken 2006 yılında 155 bine ulaşmıştır.

TABLO.30 DIYARBAKIR KENTLİ HANE HALKI SAYISI VE BÜYÜKLÜĞÜ

DÖNEMLER	KENTLİ NÜFUS (000)	KENTLİ HANE HALKI BÜYÜKLÜĞÜ	KENTLİ HANE HALKI SAYISI (000)
2000	813	6.23	131
2005	916	6.10	150
2006	938	6.07	155

Diyarbakır'da demografi ve nüfus gelişmeleri ve eğilimleri incelendikten sonra bu aşamada Diyarbakır nüfusu için 2015 yılına kadar ve her yıla ait öngörüler yapılmaktadır. Diyarbakır için nüfus öngörülerinde bulunulurken temel varsayımlar kent kaynaklı nüfus artışının yavaşlayacağı, verilen net göç oranının da sınırlı olarak yavaşlama eğilimi içinde olacağı, buna bağlı olarak il nüfus artışının yavaşlayacağı ancak artış hızının yavaşlamakla birlikte Türkiye'nin nüfus artış hızının üzerinde kalacağıdır. Buna göre Diyarbakır'ın 2006 yılında yüzde 1.56 olan yıllık nüfus artış hızının 2010 yılında yüzde 1.47'ye ve 2015 yılında yüzde 1.35'e ineceği ve 2006 yılında 1.5 milyon olan toplam il nüfusunun 2010 yılında 1.59 milyona, 2015 yılında ise 1.7 milyona ulaşacağı öngörülmektedir. Bu öngörülere bağlı olarak 2006 yılında yüzde 2.04 olan Diyarbakır nüfusunun toplam Türkiye nüfusu içindeki payı da 2015 yılında yüzde 2.1'e çıkmaktadır.

TABLO.31 DIYARBAKIR VE TÜRKİYE NÜFUS ARTIŞ ÖNGÖRÜLERİ

YILLAR	TÜRKİYE NÜFUS ARTIŞ ORANI %	TÜRKİYE NÜFUS (000)	DIYARBAKIR NÜFUS ARTIŞ ORANI %	DIYARBAKIR NÜFUS (000)	DIYARBAKIR NÜFUS PAYI %
2000	1.66	67.804	1.72	1.363	2.01
2005	1.33	72.538	1.58	1.478	2.04
2006	1.28	73.466	1.56	1.501	2.04
2007	1.26	74.392	1.54	1.524	2.05
2008	1.24	75.315	1.52	1.547	2.06
2009	1.22	76.234	1.50	1.570	2.06
2010	1.20	77.149	1.47	1.593	2.07
2011	1.18	78.059	1.45	1.616	2.07
2012	1.16	78.965	1.42	1.639	2.08
2013	1.14	79.865	1.39	1.662	2.09
2014	1.12	80.759	1.37	1.685	2.09
2015	1.10	81.647	1.35	1.708	2.10

Diyarbakır için yapılan nüfus öngörülerine bağlı olarak gayrimenkul ve konut sektörü için önemli olan bir diğer gösterge kentli hane halkı sayısı ve buna ilişkin öngörülerdir. Diyarbakır'da kentleşme oranı, kentli hane halkı büyüklüğü ve kentli hane halkı sayısına ilişkin öngörülen aşağıda Tablo.32' de sunulmaktadır.

Buna göre karşılıklı göç akımındaki yavaşlamaya bağlı olarak Diyarbakır'da kentleşme oranının sınırlı ölçüde artacağı ve 2015 yılında yüzde 65'e çıkacağı öngörülmektedir. Bu öngörüye bağlı olarak Diyarbakır'da 2006 yılında 938 bin olan kentli nüfus 2010 yılında 1 milyona, 2015 yılında ise 1.11 milyona ulaşacaktır.

Diyarbakır'da kentli hane halkı büyüklüğü de sınırlı ölçüde küçülmeye devam edecek, ancak mutlak olarak büyük kalmayı sürdürecektir. 2006 yılında 6.07 kişi olan büyüklüğün 2010 yılında 5.94 kişiye, 2015 yılında ise 5.80 kişiye ineceği öngörülmektedir. Buna bağlı olarak Diyarbakır'da kentli hane halkı sayısı 2006 yılında 155 bin iken, 2010 yılında 171 bine, 2015 yılında ise 191 bine çıkacaktır.

TABLO.32 DIYARBAKIR KENTSEL NÜFUS VE HANE HALKI SAYISI ÖNGÖRÜLERİ

YILLAR	TOPLAM NÜFUS (000)	KENTLEŞME ORANI %	KENTLİ NÜFUS (000)	KENTLİ HANE HALKI BÜYÜKLÜĞÜ	KENTLİ HANE HALKI SAYISI (000)
2000	1.363	59.65	813	6.23	131
2005	1.478	62.00	916	6.10	150
2006	1.501	62.50	938	6.07	155
2007	1.524	62.80	957	6.03	159
2008	1.547	63.10	976	6.00	163
2009	1.570	63.40	995	5.97	167
2010	1.593	63.70	1.015	5.94	171
2011	1.616	64.00	1.034	5.91	175
2012	1.639	64.30	1.054	5.88	179
2013	1.662	64.60	1.074	5.85	183
2014	1.685	64.80	1.092	5.83	187
2015	1.708	65.00	1.110	5.80	191

II.1.2 Diyarbakır'da Konut Stoku

Konut sektörü ve konut piyasalarına ilişkin öngörüler içinde ikinci sırada mevcut konut stokuna ilişkin inceleme ve değerlendirmeler yer almaktadır. Mevcut konut stoku miktar olarak ve de hukuki ve fiziki durumları itibari ile incelenmektedir. Öncelikle Diyarbakır ilinde mevcut konut stoku TÜİK'in 2000 yılı bina sayım verileri ile değerlendirilmektedir. Aşağıda Tablo.33'de sunulduğu gibi 2000 yılında Diyarbakır genelinde 200.351 konut, il ve ilçe merkezlerinde ise 184.856 konut bulunmaktadır.

Diyarbakır kent merkezlerinde yer alan konutların yüzde 65'i inşaat ruhsat izni olmayan kaçak konutlardan oluşmaktadır. İnşaat izni olmayan konut sayısı 2000 yılında 119.789'dur. Diyarbakır ili bu mevcut kaçak konut stoku yapısı ile önemli bir kentsel sorun ile karşı karşıyadır. Yapı kullanım izni alan konutların oranı ise sadece yüzde 12'dir. Diyarbakır'da her 100 konuttan 65'i asgari şartların dışında ve sağlıksız konutlardan oluşmaktadır.

TABLO.33 DİYARBAKIR KONUT STOKU 2000

GÖSTERGELER	DİYARBAKIR
BINA SAYISI	90.620
KONUT SAYISI	200.351
KONUT SAYISI (İL VE İLÇE)	184.856
İNŞAAT RUHSAT İZnine SAHİP KONUT SAYISI	65.607
YAPı KULLANIM İZnine SAHİP KONUT SAYISI	22.649
İNŞAAT İZni OLMAYAN KONUT SAYISI	119.789
İNŞAAT İZni/TOPLAM KONUT SAYISI %	35.0
YAPı KULLANIM İZni/TOPLAM KONUT SAYISI %	12.0

KAYNAK : Bina Sayımı 2000, TÜİK

Diyarbakır'da 2006 yılı itibari ile konut stoku tahmini ise aşağıda Tablo 34'de sunulmaktadır. Buna göre il ve ilçe merkezlerinde konut stoku 2000 yılında 184.856 iken 2006 yılında 205.986'ya çıkmıştır. (TC Maliye Bakanlığı 2005 sonu verisi 201.547 konut) Diyarbakır'da 2000-2005 yılları arasında alınan inşaat izni sayısı 11.630'dur. 2001-2006 döneminde 12.000 kaçak inşaatın yapıldığı, 2.500 konutun ise konut kullanımından çıktığı öngörülmektedir. Buna göre 2006 sonunda Diyarbakır'da kent merkezinde konut stoku 205.986 olarak tahmin edilmektedir. Bu sayı içinde inşaat ruhsat izni almayan konut sayısı ise 129 bin adet in üzerindedir.

TABLO.34 DİYARBAKIR 2006 KONUT STOKU TAHMİNİ (İL VE İLÇE)

GÖSTERGELER	DİYARBAKIR
KONUT SAYISI 2000 (İL VE İLÇE)	184.856
İNŞAAT RUHSAT İZni (2000-2005)	11.630
KONUT KULLANIMINDAN ÇIKAN KONUT SAYISI (2001-2006)	2.500
RUHSATSIZ KONUT İNŞAATI (2001-2006)	12.000
TOPLAM KONUT STOKU 2006	205.986

Diyarbakır il ve ilçe merkezlerinde 2006 yılı sonu itibari ile toplam konut stoku 205.986 iken toplam kentli hane halkı sayısı 155 bindir ve bu karşılaştırmada sayısal olarak konut fazlası olduğu görülmektedir. Ancak Diyarbakır'da sahip olunan bu konut stoku ve sayısal konut fazlasının büyük bölümü kaçak ve asgari standartların altında konut-

lar ile sağlanmıştır. Şehrin düşük ekonomik-sosyal seviyesi ile kent merkezlerine yönelik yoğun göç nedeni ile konut ihtiyacı büyük ölçüde kaçak yapılaşma ile karşılanmıştır. Diyarbakır ili bu yapısı ile sağlıklı bir konut sektörüne sahiptir.

Diyarbakır'da bu sağlıklı konut yapısının iyileştirilmesi şehrin ekonomik ve sosyal seviyesi de dikkate alındığında büyük ölçüde kamunun sosyal nitelikli konut üretimi ile sağlanabilecektir. Özel sektörün katılımı ve iyileştirmeye katkısı çok sınırlı kalacaktır.

Konut ihtiyacı ile ilgili bir diğer önemli unsur da mevcut konut stokunun fiziki durumuna ilişkin göstergelerdir. Konut stokunun fiziki durumu ve yapım yılları itibari ile durumu konut ihtiyacının belirlenmesinde etkilidir. Buna göre aşağıda Tablo.35'de Diyarbakır'da konut stokunun fiziki durumu 2000 yılı itibari ile ve TÜİK bina sayım verileri ile sunulmaktadır. Diyarbakır'da 2000 yılı itibari ile harap ve yıkılması planlanan konut sayısı 1.850 ve esaslı tamir ve tadilat ihtiyacı olan konut sayısı 24.031'dir. Toplam 25.888 konut 2000 yılı itibari ile yenileme ihtiyacı yaratacak niteliktedir.

TABLO.35 DİYARBAKIR KONUT STOKUNUN FİZİKİ DURUMU 2000

GÖSTERGELER	DİYARBAKIR
KONUT SAYISI	200.351
KONUT SAYISI (İL VE İLÇE)	184.856
TADILATA İHTİYACI OLMAYAN	88.731
BASİT TAMİR VE TADILAT İHTİYACI	66.548
ESASLI TAMİR VE TADILAT İHTİYACI	24.031
HARAP VE YIKILMASI PLANLANAN	1.850
NİTELİĞİ BİLİNMEYEN	3.646

KAYNAK : Bina Sayımı 2000, TÜİK

TABLO.36 DİYARBAKIR BİNA YAPIM YILLARI 2000

BİNANIN BİTİŞ TARİHİ	TAMAMI KONUT OLARAK KULLANILAN BİNALAR	ÇOĞUNLUĞU KONUT OLARAK KULLANILAN BİNALAR
-1929	914	59
1930-1939	1.099	69
1940-1949	1.705	78
1950-1959	3.026	189
1960-1969	5.588	321
1970-1979	14.504	631
1980-1989	20.278	1.565
1990-2000	21.981	2.835
BİLİNMEYEN	771	82
TOPLAM	69.886	5.829

KAYNAK: Bina Sayımı 2000, TÜİK

Bina yapım yılları itibari ile mevcut konut stoku değerlendirildiğinde 2000 yılı itibari ile 50 yaş ve üzerinde konut ve çoğunluğu konut olarak kullanılan bina sayısı 7.139'dur. 2015 yılına gelindiğinde ise bu sayı 13.048 olacaktır. 2015 yılına kadar yaklaşık 25.000 konut 50 yaş ve üzerinde kalacak ve bunlar da konut ihtiyacı ortaya çıkaracaktır.

II.1.3 Diyarbakır'da Konut İhtiyacı

Diyarbakır'da konut ihtiyacına ilişkin öngörüler yukarıda yapılan inceleme ve değerlendirmelerin temel varsayımları, bulguları ve sonuçları çerçevesinde 2015 yılına kadar her yıl için yapılmaktadır. Buna göre Diyarbakır'da 2015 yılına kadar toplam 90 bin konut ihtiyacı olduğu öngörülmektedir. Diyarbakır'da konut ihtiyacını esas belirleyen unsur kentsel dönüşüm kaynaklı konut ihtiyacıdır.

1- Hane halkı sayısındaki artışa bağlı olarak toplam konut ihtiyacı 36 bin adettir. Diyarbakır'da 2015 yılına kadar her yıl hane halkı sayısı artışının 4 bin olacağı ve her yıl bu sayıda konut ihtiyacı olacağı öngörülmektedir.

2- 2006 sonunda 129 bin adet olan kaçak konutun yüzde 35'nin (45 bin adet) 2015 yılına kadar kentsel dönüşüm kapsamında konut ihtiyacı yaratacağı ve bunun her yıl için eşit olarak 5 bin konut ihtiyacı oluşturacağı varsayılmaktadır. Diyarbakır'da yoğun kaçak ve sağlıklı yapılaşmanın yerini alacak fiili konut miktarını belirleyecek olan kamu otoritesinin kentsel dönüşüm çalışmaları ve sosyal konut üretimi olacaktır.

3- Yenileme kaynaklı konut ihtiyacı mevcut stokun fiziki ve yaş durumu göz önünde bulundurularak her yıl için bin adet olarak öngörülmektedir. Böylece 2015 yılına kadar yenileme kaynaklı toplam 9 bin konut ihtiyacı ortaya çıkmaktadır.

TABLO.37 DİYARBAKIR TOPLAM KONUT İHTİYACI ÖNGÖRÜLERİ (000)

YILLAR	HANE HALKI SAYISI ARTIŞI KAYNAKLI KONUT İHTİYACI	KENTSEL DÖNÜŞÜM KAYNAKLI KONUT İHTİYACI	YENİLEME KAYNAKLI KONUT İHTİYACI	TOPLAM
2007	4	5	1	10
2008	4	5	1	10
2009	4	5	1	10
2010	4	5	1	10
2011	4	5	1	10
2012	4	5	1	10
2013	4	5	1	10
2014	4	5	1	10
2015	4	5	1	10
TOPLAM	36	45	9	90

II.1.4 Diyarbakır'da Konut Talebini Etkileyen Unsurlar

Diyarbakır'da konut talebini etkileyen unsurlar içinde hane halklarının konut sahipliği ile hane halklarının gelir yapısı incelenmektedir. Diyarbakır'da 2000 yılı itibari ile hane halkının konut sahipliği TÜİK'in genel nüfus sayımı verileri ile sunulmaktadır. Buna göre Diyarbakır'da 2000 yılı itibari ile 44.817 hane halkı kiracı konumundadır. 44.817 kiracı hane halkı konut ihtiyacı içinde olup bir dönem sonra konut talebi yaratabilecektir.

TABLO.38 DİYARBAKIR HANE HALKININ KONUT SAHİPLİĞİ

KONUT SAHİPLİĞİ	HANE HALKI SAYISI	HANE HALKI % PAY
EV SAHİBİ	145.603	70.96
KIRACI	44.817	21.84
LOJMANDA OTURAN	6.760	3.30
EV SAHİBİ DEĞİL / KIRA ÖDEMİYOR	5.570	2.72
DIĞER	2.270	1.11
BİLİNMEYEN	188	0.07
TOPLAM	205.208	100.0

KAYNAK: Genel Nüfus Sayımı 2000, TÜİK

Konut talebine ilişkin önemli bir diğer belirleyici unsur ise ilin ekonomik gelişmişlik seviyesi ile kişisel gelirlerdir. Diyarbakır ili mevcut ekonomik gelişmişlik seviyesi ile Türkiye ortalamasının altındadır. 2006 yılı itibari ile Diyarbakır'ın safi hasıla büyüklüğü 4.2 milyar dolar ve kişi başı gelir ise 2.800 dolardır.

Diyarbakır ilinin hasılasına ve kişi başına düşen gelirdeki gelişmelere ilişkin öngörüler ise aşağıda Tablo.39'da sunulmaktadır. Buna göre Diyarbakır ilinin Türkiye milli geliri içinden aldığı yüzde 1.1 payın değişmediği varsayımı altında safi hasılası 2015 yılında sabit fiyatlarla 6.5 milyar dolara kişi başına gelir ise 3.810 dolara çıkabilmektedir. Kişi başına gelir öngörülere konut talebi açısından yetersiz ve sınırlı bir gelişmeyi göstermektedir ve bu gelir büyüklükleri ile konut finansman sisteminden yararlanma olanağının da oldukça sınırlı kalacağı tahmin edilmektedir.

II.1.5 Diyarbakır'da Konut Sektörü ve Piyasaları İçin Öngörüler

Diyarbakır'da konut sektörünü etkileyen unsurlar incelendikten ve konut ihtiyacına ilişkin öngörüler yapıldıktan sonra konut sektörü ve konut piyasalarına ilişkin öngörüler yapılmaktadır.

TABLO.39 DIYARBAKIR GAYRİSAFİ HASILA VE KİŞİ BAŞINA GELİR ÖNGÖRÜLERİ

YILLAR	GAYRİSAFİ HASILA MİLYAR DOLAR	NÜFUS (000)	KİŞİ BAŞI GELİR DOLAR
2005	4.0	1.478	2.706
2006	4.2	1.501	2.800
2007	4.4	1.524	2.890
2008	4.6	1.547	2.975
2009	4.8	1.570	3.055
2010	5.1	1.593	3.200
2011	5.3	1.616	3.280
2012	5.6	1.639	3.415
2013	5.9	1.662	3.550
2014	6.2	1.685	3.680
2015	6.5	1.708	3.810

1- Diyarbakır'da konut sektörü büyük ölçüde kaçak yapılaşma ile oluşmanın ve büyümenin kısıtları ile karşı karşıyadır. Bu nedenle düzenli bir konut piyasasının oluşması da zaman alacaktır.

2- Diyarbakır'da büyük ölçüde sosyal konut ihtiyacı bulunmaktadır. Yerel yönetimin kentsel dönüşüm ve merkezi otoritesinin TOKİ aracılığı ile konut üretmesi gerekmektedir. TOKİ'nin hali hazırda 4.218 konutluk alt ve orta gelir gruplarına yönelik konut inşaatları bulunmaktadır. Diyarbakır'da sosyal konut üretimi ile konut sektörü iyileştirilecektir.

3- Diyarbakır'da özel sektörün konut üretimi ve bu konutlara yönelik talep ise sınırlıdır. Diyarbakır Urfa kara yolu üzerinde ve kent merkezinde Dicle kent bulvarı yeni konut alanları olarak gelişmektedir.

4- Diyarbakır'da ekonomik gelişmişlik seviyesinin sınırlı olması konut talebini ve konut kredisi kullanımını da sınırlandırmaktadır. Diyarbakır'da 2005 yılında 304 adet, 2006 yılında ise 1.085 adet konut kredisi kullanılmıştır.

II.2. PERAKENDE PAZARI VE ALIŞVERİŞ MERKEZLERİ

Diyarbakır ilinde gayrimenkul sektöründe konut sektörü ve konut piyasalarının ardından ticari gayrimenkuller içinde ilk sırada alışveriş merkezleri perakende pazarı ile birlikte değerlendirilmekte ve öngörülerde bulunmaktadır.

Bu çerçevede Diyarbakır'ın perakende pazarı ve alışveriş merkezleri ile ilgili büyüklükleri aşağıda sunulmaktadır.

Diyarbakır ilinin Türkiye milli geliri içindeki payı 2006 yılında yüzde 1.1, gayri safi hasıla büyüklüğü 4.2 milyar dolar ve kişi başına gelir 2.800 dolardır.

TABLO.40 DİYARBAKIR EKONOMİK BÜYÜKLÜKLER

YILLAR	GSMH % PAY	GAYRİSAFİ HASILA MİLYAR DOLAR	KİŞİ BAŞI GELİR DOLAR
2004	1.10	3.3	2.270
2005	1.10	4.0	2.706
2006	1.10	4.2	2.800

Diyarbakır'da özel tüketim harcamaları 2006 yılında 3 milyar dolar olmuştur. Özel tüketim harcamaları içinde perakende harcamaları ise toplam 1.8 milyar olarak gerçekleşmiştir. Perakende harcamaların toplam tüketim harcamaları içindeki payı yüzde 60'dır. Perakende harcamalarının yüzde 75'i gıda (1.34 milyar dolar) ve yüzde 25'i gıda dışı perakende harcamalardır. (0.46 milyar dolar)

TABLO.41 DİYARBAKIR ÖZEL TÜKETİM VE PERAKENDE HARCAMALARI

YILLAR	GAYRİ SAFİ HASILA MİLYAR DOLAR	ÖZEL TÜKETİM HARCAMALARI MİLYAR DOLAR	PERAKENDE HARCAMALAR MİLYAR DOLAR		
			GIDA İÇECEK	DİĞER	TOPLAM
2004	3.3	2.3	1.03	0.35	1.38
2005	4.0	2.8	1.25	0.43	1.68
2006	4.2	3.0	1.34	0.46	1.80

Diyarbakır'da alışveriş merkezlerine ilişkin göstergeler aşağıda Tablo.42.'de sunulmaktadır. Buna göre Diyarbakır'da ICSC standartlarında iki adet küçük alışveriş merkezi bulunmaktadır. Alışveriş merkezlerinin toplam kiralanabilir alan büyüklüğü 28.020 m²'dir. Diyarbakır'da bin kişi başına AVM kiralanabilir alan büyüklüğü 18.7 m²'dir. AVM m² başına potansiyel yıllık perakende harcama büyüklüğü ise 64.250 dolardır.

TABLO.42 DİYARBAKIR ALIŞVERİŞ MERKEZİ GÖSTERGELERİ

YIL	AVM SAYISI	TOPLAM AVM KİRALANABİLİR ALANI M2	1000 KİŞİ BAŞI KİRALANABİLİR AVM ALANI M2	AVM M2 ALANI BAŞINA YIL. POTAN. PERAKENDE HARCAMA DOLAR
2006	2	28.020	18.7	64.250

Diyarbakır'da alışveriş merkezlerine ilişkin gelişme öngörülleri ise aşağıda sunulmaktadır. 2007-2008-2009 yılları için mevcut inşaat halinde olan ve planlanan AVM'leri değerlendirilmektedir. İzleyen yıllarda ise Diyarbakır'da nüfus, ekonomik büyüme ve perakende harcamalarına bağlı olarak AVM'ler için gelişme öngörülleri sunulmaktadır.

Alışveriş merkezlerine ilişkin öngörüler iki alternatif senaryo ile sunulmaktadır. İki ayrı senaryo ile iki farklı AVM kiralanabilir alan büyüklüklerine ve bu büyüklükler için farklı potansiyel perakende harcama büyüklüklerine ulaşılmaktadır.

Buna göre Diyarbakır'da 2009 yılı sonuna kadar açılacak inşaat halinde olan ve planlanan 3 AVM bulunmaktadır.

2007 yılında 25.000 m²'lik bir AVM, 2008 yılında 16.000 m²'lik bir AVM ve 2009 yılında 70.000 m²'lik bir AVM açılacaktır. Böylece 2009 yılı sonunda Diyarbakır'da toplam kiralanabilir AVM alanı büyüklüğü 139.020 m²'ye ve bin kişi başına kiralanabilir AVM alanı da 88.5 m²'ye ulaşmış olacaktır.

İzleyen yıllar için yapılan öngörülerde ise 2015 yılında birinci senaryo için bin kişi başına AVM kiralanabilir alan 125m², ikinci senaryoda ise 150 m² olarak öngörülmektedir. Bu öngörülere bağlı olarak Diyarbakır'da AVM toplam kiralanabilir alan büyüklüğü 2015 yılında birinci senaryoda 213.500 m², ikinci senaryoda ise 256.200 m² olmaktadır.

TABLO.43 DIYARBAKIR ALIŞVERİŞ MERKEZLERİ İÇİN ÖNGÖRÜLER

YILLAR	NÜFUS (000)	1000 KİŞİ BAŞINA KIRALANABİLİR ALAN M2		TOPLAM KIRALANABİLİR ALAN M2	
		A SENARYO	B SENARYO	A SENARYO	B SENARYO
2006	1.501	18.7	18.7	28.020	28.020
2007	1.524	34.8	34.8	53.020	53.020
2008	1.547	44.6	44.6	69.020	69.020
2009	1.570	88.5	88.5	139.020	139.020
2010	1.593	100.0	100.0	159.300	159.300
2011	1.616	105.0	110.0	169.680	177.760
2012	1.639	110.0	120.0	180.290	196.680
2013	1.662	115.0	130.0	191.130	216.060
2014	1.685	120.0	140.0	202.200	235.900
2015	1.708	125.0	150.0	213.500	256.200

Diyarbakır'da AVM'lere ilişkin öngörülerde ikinci olarak kiralanabilir AVM alanı başına potansiyel yıllık perakende harcama büyüklükleri kullanılmaktadır. Buna göre birinci senaryoda toplam kiralanabilir alan büyüklüğü 2015 yılında 213.500 m²'ye çıkmakta, m² başına potansiyel perakende yıllık harcama tutarı ise 12.785 dolar olmaktadır. İkinci senaryoda ise bu rakam 256.200 m² toplam kiralanabilir alan karşısında 10.660 dolar olmaktadır.

Bu öngörülere bağlı olarak Diyarbakır'da 2010-2015 yılları arasında ilave 80-120 bin m² daha AVM kiralanabilir alan yatırımı potansiyeli olduğu görülmektedir.

TABLO.44 DİYARBAKIR ALIŞVERİŞ MERKEZLERİ İÇİN ÖNGÖRÜLER

YILLAR	PERAKENDE HARCAMA MİLYAR \$	KİRALANABİLİR TOPLAM ALAN M2		KİRALANABİLİR ALAN BAŞINA POTANSİYEL PERAKENDE YILLIK HARCAMA DOLAR	
		A SENARYO	B SENARYO	A SENARYO	B SENARYO
2006	1.80	28.020	28.020	64.250	64.250
2007	1.85	53.020	53.020	34.890	34.890
2008	1.93	69.020	69.020	27.960	27.960
2009	2.02	139.020	139.020	14.530	14.530
2010	2.14	159.300	159.300	13.430	13.430
2011	2.22	169.680	177.760	13.085	12.450
2012	2.35	180.290	196.680	13.035	11.950
2013	2.48	191.130	216.060	12.975	11.480
2014	2.60	202.200	235.900	12.860	11.020
2015	2.73	213.500	256.200	12.785	10.660

II.3 TURİZM VE KONAKLAMA TESİSLERİ

Ticari gayrimenkuller içinde ikinci sırada konaklama tesisleri değerlendirilmektedir. Bu çerçevede öncelikle Diyarbakır'ın konaklama ve konaklama tesislerine ilişkin istatistikler sunulmakta ve değerlendirmeler yapılmakta, ardından turizmin gelişimi ve konaklama tesislerine ilişkin öngörüler sunulmaktadır.

Diyarbakır çok sayıda (26 eski uygarlığın beşiği olmuş) eski uygarlığın yaşadığı bir kent olarak zengin tarihi ve kültürel birikime sahip olmasına karşın kentte çok sınırlı bir turizm faaliyeti gerçekleşmektedir.

Diyarbakır'ın konaklama istatistikleri aşağıda Tablo 45'de sunulmaktadır. Buna göre Diyarbakır'da 2006 yılında 8.910'u yabancı olmak üzere toplam 131.897 kişi konaklamış ve 15.136'sı yabancılara ait olmak üzere toplam 181.023 geceleme olmuştur. 2006 yılı genelinde konaklama tesislerinin doluluk oranı yüzde 27.53 olarak gerçekleşmiştir. Ortalama konaklama süresi 1.5 geceadır. Ve bu da konaklamaların daha çok kısa süreli iş amaçlı yapıldığını göstermektedir. Bölgenin ticari merkezi olmasına karşın yeterli iş ticaret odaklı turizm hareketi de olmamaktadır.

TABLO.45 DİYARBAKIR KONAKLAMA İSTATİSTİKLERİ

YILLAR	KONAKLAYAN KİŞİ SAYISI (000)			GECELEME SAYISI (000)			DOLULUK ORANI (%)		
	YABANCI	YERLİ	TOPLAM	YABANCI	YERLİ	TOPLAM	YABANCI	YERLİ	TOPLAM
2002	7.591	90.874	98.465	14.721	124.832	139.553	3.01	25.51	28.52
2003	4.894	85.324	90.218	9.706	121.973	131.679	1.82	22.81	24.63
2004	10.868	123.354	134.222	17.259	170.216	187.475	2.57	25.39	27.96
2005	13.226	135.655	148.881	17.900	180.550	198.450	2.72	27.45	30.18
2006	8.910	122.987	131.897	15.136	165.887	181.023	2.30	25.22	27.53

KAYNAK: KÜLTÜR VE TURİZM BAKANLIĞI

Diyarbakır'da mevcut konaklama tesislerine ilişkin bilgiler ise aşağıda sunulmaktadır. Diyarbakır'da 2005 sonu itibari ile turizm işletme belgeli 14 tesiste 882 oda ve 1792 yatak kapasitesi bulunmaktadır.

TABLO.46 DIYARBAKIR KONAKLAMA TESİSLERİ 2005

TESİSLER	TURİZM YATIRIM BELGELİ			TURİZM İŞLETME BELGELİ		
	TESİS SAYISI	ODA SAYISI	YATAK SAYISI	TESİS SAYISI	ODA SAYISI	YATAK SAYISI
5 YILDIZLI OTEL				1	106	216
4 YILDIZLI OTEL				3	246	508
3 YILDIZLI OTEL				5	309	617
2 YILDIZLI OTEL				4	176	352
MOTEL	1		20			
ÖZEL TESİS		10		1	45	99
TOPLAM	1	10	20	14	882	1,792

KAYNAK: KÜLTÜR VE TURİZM BAKANLIĞI

Diyarbakır'da turizmin iki eksen üzerinde genişlemesi beklenmektedir. Bunlardan ilki 2023 turizm vizyon çalışmasında da ortaya konulan tarih-kültür-inaç turizmi odaklı genişlemedir. Bu turizm faaliyeti ile orta uzun vadede yılda 1 milyon turist hedeflenmektedir.

İkinci gelişme eksenine ise bölgenin iç ticaret ve Ortadoğu ülkeleri ile dış ticaret odaklı iş-kongre-fuar turizm faaliyetleridir. Bu çerçevede Diyarbakır'da mevcut konaklama tesislerine ilave olarak

- 1- çok amaçlı kongre-fuar-sanat etkinliklerinin yapılabileceği oteller (4-5 yıldızlı)
 - 2- iş olanakları ile donatılmış konsept (business oriented) oteller (4 yıldız-3 yıldız)
 - 3- tarih-kültür-inaç turizmine yönelik butik otellere (3 yıldız)
- ihtiyaç olacağı öngörülmektedir.

II.4 SANAYİ VE LOJİSTİK ALANLARI

Ticari gayrimenkuller içinde son olarak sanayi ve lojistik alanları incelenmekte ve değerlendirilmektedir.

Diyarbakır'da sanayi gelişimi sınırlı kalmıştır. Sanayi gelişimi Diyarbakır'ın komşu illerinde yoğunlaşmaktadır. Bu nedenle sanayi alanlarına ilişkin talep de sınırlı kalmaktadır. Diyarbakır'da kurulu 1 adet organize sanayi bölgesi bulunmaktadır. 523 hektar üzerinde kurulu ve 214 parselde sahip OSB'de 174 parsel tahsis edilmiş olup 177 firma faaliyet göstermektedir.

Diyarbakır'da sanayi alanlarına ilişkin gelişmenin önümüzdeki dönemde bu OSB içinde devam etmesi beklenmektedir. Diyarbakır için önemli diğer sanayi gelişme alanı ise kurulma aşamasında olan Tarım ve Hayvancılığa dayalı ihtisas organize sanayi bölgesi olacaktır. 2400 dönüm alan üzerinde kurulan İOSB'de 108 parsel bulunmaktadır. Bu bölgeye yönelik yüksek bir talep beklenmektedir. Diyarbakır'da iç ticaret ve perakende alanındaki gelişmeler ile dış ticarete komşu ülkeler ile ticaret potansiyelinin yarattığı lojistik alan ihtiyacı da bulunmaktadır, ancak bu ihtiyacın da sınırlı kalacağı öngörülmektedir.

TABLO.47 DİYARBAKIR ORGANİZE SANAYİ BÖLGELERİ

ORGANİZE SANAYİ BÖLGESİ	ALANI HEKTAR /M2/DÖNÜM	ÖZELLİKLERİ
DIYARBAKIR ORGANİZE SANAYİ BÖLGESİ	523 HEKTAR 214 PARSEL	174 PARSELDE 177 FIRMA FAALİYETTE
TARIMA DAYALI HAYVANCILIK İHTİSAS ORGANİZE SANAYİ BÖLGESİ	2400 DÖNÜM 108 PARSEL	KURULMA AŞAMASINDA

KAYNAK: SANAYİ VE TİCARET BAKANLIĞI

III. Bölüm

ERZURUM GAYRİMENKUL SEKTÖRÜ VE ÖNGÖRÜLER

III.1 KONUT SEKTÖRÜ VE KONUT PİYASALARI

Erzurum gayrimenkul sektörü ile ilgili değerlendirmeler konut ve ticari gayri menkuller için yapılmaktadır. İlk aşamada konut sektörü ve konut piyasaları incelenmekte, konut ihtiyacını ve talebini etkileyen unsurlar değerlendirilmekte ve konut sektörüne ilişkin öngörülerde bulunmaktadır.

III.1.1 Demografi ve Nüfus Öngörülleri

Konut öngörülerinde belirleyici olan konut ihtiyacı ve konut talebini etkileyen unsurların başında demografi ve nüfus gelişmeleri ve eğilimleri gelmektedir. Bu çerçevede konut sektörü ile ilgili olarak Erzurum'da nüfus büyüklükleri, nüfus artış oranları, net göç miktarı ve göç oranı, kentleşme, kentli hane halkı büyüklüğü ile kentli hane halkı sayısı gibi unsurlar incelenmekte ve değerlendirilmektedir.

Erzurum nüfusu ve gelişimi aşağıda Tablo.48'de sunulmaktadır. 1980 yılında 802 bin olan Erzurum nüfusu son nüfus sayımının yapıldığı 2000 yılında 937 bin olmuştur.

Erzurum nüfusu 2005 yılında 960 bine, 2006 yılında ise 963 bine ulaşmıştır. Erzurum il nüfusunun Türkiye toplam nüfusu içindeki payı ise azalmaktadır. 1980 yılında toplam nüfus içinde pay yüzde 1.79 iken, pay 2000 yılında yüzde 1.38'e, 2006 yılında ise yüzde 1.31'e gerilemiştir.

TABLO.48 ERZURUM VE TÜRKİYE'NİN NÜFUSU

YILLAR	ERZURUM (000)	TÜRKİYE (000)	ERZURUM PAY %
1980	802	44.737	1.79
1985	856	50.664	1.69
1990	848	56.473	1.50
2000	937	67.804	1.38
2005 (1)	960	72.538	1.32
2006 (1)	963	73.466	1.31

KAYNAK : Genel Nüfus Sayımı Sonuçları TÜİK
(1) TÜİK Tahmini (Yıl sonuna uyarlanmıştır)

Erzurum ilinin nüfus artış hızı önemli ölçüde yavaşlamaktadır. Erzurum ve Türkiye'nin nüfus artış hızları karşılaştırmalı olarak aşağıda Tablo 49'da sunulmaktadır. Erzurum'da nüfus artış hızı 1985-1990 döneminde negatife dönmüş (hızlı göç verilmiş), 1990-2000 döneminde yıllık ortalama yüzde 1 nüfus artışı olmuş, izleyen son altı yılda ise nüfus artış hızı önemli ölçüde yavaşlayarak 2006 yılında yüzde 0.32'ye gerilemiştir. Erzurum ili nüfus artış oranları Türkiye ortalamasının da önemli ölçüde altına inmiştir.

TABLO.49 ERZURUM VE TÜRKİYE'NİN NÜFUS ARTIŞ HIZLARI (%)

DÖNEMLER	ERZURUM (%)	TÜRKİYE (%)
1980-1985	1.31	2.49
1985-1990	-0.18	2.17
1990-2000	1.00	1.83
2000-2005 (1)	0.46	1.36
2005-2006 (1)	0.32	1.28

KAYNAK: Genel Nüfus Sayımı Sonuçları TÜİK
(1) Tahmin

Erzurum ilinin nüfus artış hızında belirleyici en önemli unsur ilin verdiği net göçtür. Erzurum ili büyük miktarda göç vermektedir. 1985-1990 döneminde verilen toplam göç miktarı 88.298 kişi ve net göç oranı da yüzde 10.0 olmuştur. Nüfusun yüzde 10'u net göç ile kaybedilmiştir.

İzleyen dönemlerde verilen net göç oranı azalsa bile Erzurum ili verilen net göç ile birlikte önemli bir nüfus kaybına uğramaktadır. 2000-2005 döneminde verilen net göç miktarı 62 bin kişi ve net göç oranı yüzde 6.62 olmuştur. Verilen net göç 2006 yılında da sürmüştür ve ilin net göç vermesi önümüzdeki dönemde de devam edecektir.

Erzurum ilinde nüfus gelişimini net göç ile birlikte etkileyen değer belirleyici unsur ise kent kaynaklı nüfus artışıdır. Erzurum ilinin nüfus gelişimi kent kaynaklı nüfus artış ve net göç etkisi ile birlikte aşağıda Tablo.51'de sunulmaktadır.

TABLO.50 ERZURUM NET GÖÇ VE NET GÖÇ ORANI

DÖNEMLER	NET GÖÇ KİŞİ	NET GÖÇ ORANI %
1975-1980	-46.093	-6.63
1980-1985	-48.745	-6.08
1985-1990	-88.298	-10.03
1995-2000	-46.491	-5.69
2000-2005 (1)	-62.000	-6.62
2005-2006 (1)	-14.000	-1.46

KAYNAK: İllerin Göç Göstergeleri TÜİK
(1) Tahmin

Buna göre Erzurum ilinde kent kaynaklı nüfus artış oranı sınırlı bir yavaşlama gösterecek istikrarlı bir eğilim içinde bulunmaktadır. 1985-1990 döneminde yıllık ortalama yüzde 1.80 olan kent kaynaklı nüfus artışı, 2000-2005 döneminde yüzde 1.75'e gerilemiş, 2006 yılında ise yüzde 1.73 olmuştur.

Erzurum ilinde kent kaynaklı nüfus artış oranı sınırlı ölçüde yavaşlarken verilen net göç oranı da sınırlı ölçüde artmaktadır. Buna bağlı olarak Erzurum ilinin toplam nüfus artış oranı da önemli ölçüde yavaşlamıştır. 2006 yılında kent kaynaklı nüfus artışı yüzde 1.73'e gerilemiş, net göç kaynaklı yıllık nüfus artışı yüzde -1.41 olmuş ve Erzurum il nüfusu aynı yıl sadece yüzde 0.32 oranında artmıştır.

TABLO.51 ERZURUM NÜFUS ARTIŞ KAYNAKLARI

DÖNEMLER	TOPLAM	NET GÖÇ	NET GÖÇ KAYNAKLI	KENT KAYNAKLI	KENT KAYNAKLI
	NÜFUS ARTIŞI (000)	MİKTARI (000)	YILLIK ORTALAMA NÜFUS ARTIŞI %	NÜFUS ARTIŞI (000)	YILLIK ORTALAMA NÜFUS ARTIŞI %
1980-1985	54	-49	-1.19	103	2.50
1985-1990	-8	-88	-1.98	80	1.80
1995-2000	47	-46	-0.76	93	1.80
2000-2005	23	-62	-1.29	85	1.75
2005-2006	3	-14	-1.41	17	1.73

Demografi ve nüfus verileri ile gayrimenkul ve konut sektörü arasındaki ilişkiyi sağlayan en önemli göstergeler ilin kentleşme eğilimi ve oranı, kentli hane halkı büyüklüğü ve kentli hane halkı sayısı ile bu göstergelerdeki gelişme ve öngörülerdir.

Erzurum ilinde kentleşme oranları ve buna bağlı olarak toplam kentli nüfus sayısı aşağıda Tablo.52'de sunulmaktadır. Erzurum'da 1980 nüfus sayımında il ve ilçe merkezlerinde yaşayan toplam kentli nüfus oranı yüzde 42.6 ve nüfus sayısı 342 bin kişi olmuştur. 2000 nüfus sayımında ise bu oran yüzde 55.7 ve kentli nüfus sayısı 522 bin kişi olarak gerçekleşmiştir.

Kentleşme oranı 2005 yılında yüzde 58, 2006 yılında ise yüzde 58.2 olarak öngörülmektedir ve bu öngörülere bağlı olarak Erzurum'da kentli nüfus 2006 yılında 560 bin kişi olmuştur.

TABLO.52 ERZURUM KENTLEŞME ORANI VE KENTSEL NÜFUS

DÖNEMLER	TOPLAM NÜFUS (000)	KENTLEŞME ORANI (%)	KENTLİ NÜFUS (000)
1980	802	42,6	342
1985	856	47,1	403
1990	848	48,3	409
2000	937	55,7	522
2005	960	58,0	557
2006	963	58,2	560

Erzurum'da kentli nüfusa bağlı olarak kentli hane halkı sayısına ilişkin veriler de aşağıda Tablo. 53'de sunulmaktadır. Buna göre Erzurum ilinde hane halkı sayısında belirleyici kentli hane halkı büyüklüğü 2000 nüfus sayımında 5.31 kişi olmuştur. Erzurum'da kentli hane büyüklüğü 5.31 kişi ile Türkiye ortalamasının (4.18 kişi) oldukça üzerindedir. Kentin ekonomik ve sosyal yapısı bu büyüklüğü etkilemektedir. Kentli hane halkı büyüklüğünün 2005 yılında 5.20 kişiye, 2006 yılında ise 5.18 kişiye indiği öngörülmektedir. Buna bağlı olarak 2000 nüfus sayımında 98 bin olan Erzurum ili kentli hane halkı sayısı, 2005 yılında 107 bin, 2006 yılında ise 108 bin olarak gerçekleşmiştir.

TABLO.53 ERZURUM KENTLİ HANE HALKI SAYISI VE BÜYÜKLÜĞÜ

DÖNEMLER	KENTLİ NÜFUS (000)	KENTLİ HANE HALKI BÜYÜKLÜĞÜ	KENTLİ HANE HALKI SAYISI (000)
2000	522	5,31	98
2005	557	5,20	107
2006	560	5,18	108

Erzurum'da demografi ve nüfus gelişmeleri ve eğilimleri incelendikten sonra bu aşamada Erzurum nüfusu için 2015 yılına kadar ve her yıla ait öngörülerde bulunmaktadır. Erzurum için nüfus öngörülerinde bulunulurken temel varsayımlar, kent kaynaklı nüfus artışında yavaşlama ve verilen net göçün devam edeceğine bağlı olarak nüfus artış hızındaki yavaşlamanın Türkiye nüfusunda görülen yavaşlamadan daha hızlı olacaktır. Buna göre Erzurum ilinde 2006 yılında yüzde 0.32 olan nüfus artış hızı 2010 yılında yüzde 0.20'ye ve 2015 yılında yüzde 0.10'a gerilemektedir. Bu nüfus artış hızı öngörülerine bağlı olarak Erzurum ili nüfusu 2006 yılında 963 bin iken, 2010 yılında 971 bine, 2015 yılında ise 978 bine çıkacaktır. Erzurum ilinin Türkiye'nin toplam nüfusu içindeki payı ise 2006 yılında yüzde 1.31 iken, 2010 yılında yüzde 1.26'ya ve 2015 yılında yüzde 1.20'ye gerilemektedir.

TABLO.54 ERZURUM VE TÜRKİYE NÜFUS ARTIŞ ÖNGÖRÜLERİ

YILLAR	TÜRKİYE NÜFUS ARTIŞ ORANI %	TÜRKİYE NÜFUS (000)	ERZURUM NÜFUS ARTIŞ ORANI %	ERZURUM NÜFUS (000)	ERZURUM NÜFUS PAYI %
2000	1.66	67.804	0.43	937	1.38
2005	1.33	72.538	0.37	960	1.32
2006	1.28	73.466	0.32	963	1.31
2007	1.26	74.392	0.29	965	1.30
2008	1.24	75.315	0.26	967	1.29
2009	1.22	76.234	0.23	969	1.28
2010	1.20	77.149	0.20	971	1.26
2011	1.18	78.059	0.18	973	1.25
2012	1.16	78.965	0.16	975	1.24
2013	1.14	79.865	0.14	976	1.23
2014	1.12	80.759	0.12	977	1.21
2015	1.10	81.647	0.10	978	1.20

Erzurum için yapılan nüfus öngörülerine bağlı olarak gayrimenkul ve konut sektörü için önemli olan bir diğer gösterge kentli hane halkı sayısı ve buna ilişkin öngörülerdir.

Erzurum'da kentleşme, kentli hane halkı büyüklüğü ve kentli hane halkı sayısına ilişkin öngörüler ise aşağıda Tablo 55' de sunulmaktadır.

Buna göre öncelikle Erzurum ilinde kentleşme oranının sınırlı ölçüde yükseleceği ve 2010 yılında yüzde 59'a, 2015 yılında ise yüzde 60'a çıkacağı öngörülmektedir. Erzurum ilinde kentli hane halkı büyüklüğü de sınırlı ölçüde küçülmeye devam edecektir. 2006 yılında 5.18 kişi olan kentli hane halkı büyüklüğü, 2010 yılında 5.10 kişi, 2015 yılında ise 5.00 kişi olacaktır. Bu öngörülere bağlı olarak Erzurum ilinde 2006 yılında 108 bin olan kentli hane halkı sayısı 2010 yılında 112 bine ve 2015 yılında ise 117 bine ulaşacaktır.

TABLO.55 ERZURUM KENTSEL NÜFUS VE HANE HALKI SAYISI ÖNGÖRÜLERİ

YILLAR	TOPLAM NÜFUS (000)	KENTLEŞME ORANI %	KENTLİ NÜFUS (000)	KENTLİ HANE HALKI BÜYÜKLÜĞÜ	KENTLİ HANE HALKI SAYISI (000)
2000	937	55.7	522	5.31	98
2005	960	58.0	557	5.20	107
2006	963	58.2	560	5.18	108
2007	965	58.4	564	5.16	109
2008	967	58.6	567	5.14	110
2009	969	58.8	570	5.12	111
2010	971	59.0	573	5.10	112
2011	973	59.2	576	5.08	113
2012	975	59.4	579	5.06	114
2013	976	59.6	582	5.04	115
2014	977	59.8	584	5.02	116
2015	978	60.0	587	5.00	117

III.1.2 Erzurum'da Konut Stoku

Konut sektörü ve konut piyasalarına ilişkin öngörüler içinde ikinci sırada mevcut konut stokuna ilişkin inceleme ve değerlendirmeler yapılmaktadır. Mevcut konut stoku mutlak sayılar ile hukuki ve fiziki durumları itibari ile değerlendirilmektedir. Bu çerçevede bu bölümde Erzurum'daki konut stokuna ilişkin veriler sunulmaktadır.

Erzurum'da konut stoku öncelikle TÜİK'nin 2000 yılı Bina Sayımı çalışması verileri ve 2000 yılı için sunulmaktadır. Buna göre 2000 yılı itibari ile Erzurum'da toplam bina sayısı 75.258, toplam konut sayısı 117.810, il ve ilçe merkezlerindeki kentsel konut sayısı ise 106.754'dür.

Erzurum'daki 2000 yılı itibari kentsel alanlarda yer alan 106.754 konut içinde inşaat ruhsat iznine sahip konut sayısı 65.382, oranı ise yüzde 61'dir. İnşaat izni olmayan konut sayısı ise 41.412'dir. Erzurum'da 2000 yılı itibari ile her 10 evden yaklaşık 4'ü inşaat ruhsat izni olmadan ve kaçak olarak yapılmıştır. Erzurum'da mevcut konut stokunun yüzde 40'ı kaçak ve asgari standartların altında konut yapımı ile sağlanmıştır.

TABLO.56 ERZURUM KONUT STOKU 2000

GÖSTERGELER	ERZURUM
BİNA SAYISI	75.258
KONUT SAYISI	117.810
KONUT SAYISI (İL VE İLÇE)	106.754
İNŞAAT RUHSAT İZnine SAHİP KONUT SAYISI	65.382
YAPI KULLANIM İZnine SAHİP KONUT SAYISI	35.961
İNŞAAT İZNI OLMAYAN KONUT SAYISI	41.412
İNŞAAT İZNI/TOPLAM KONUT SAYISI %	61.0
YAPI KULLANIM İZNI/TOPLAM KONUT SAYISI %	34.0

KAYNAK : Bina Sayımı 2000, TÜİK

Erzurum'da 2006 yılı itibari ile konut stoku ise aşağıda Tablo.57'de sunulmaktadır. Buna göre Erzurum'da il ve ilçe merkezlerinde 2006 yılında konut stoku 123.500'e ulaşmıştır. Erzurum'da 2000-2005 yılları arasında 13.706 adet konut inşaat ruhsat izni alınmıştır. 2001-2006 yılları arasında 4.500 adet inşaat izni olmayan konut yapıldığı ve 1.500 adet konutun kullanımdan çıktığı (yıkıldığı) varsayılmaktadır.

Bunlara bağlı olarak 2006 yılında kent merkezlerinde toplam konut stoku 123.500 olmuştur. (TC Maliye Bakanlığı 2005 sonu verisi 122.552 konut)

TABLO.57 ERZURUM 2006 KONUT STOKU TAHMİNİ (İL VE İLÇE)

GÖSTERGELER	ERZURUM
KONUT SAYISI 2000 (İL VE İLÇE)	106.794
İNŞAAT RUHSAT IZNI (2000-2005)	13.706
KONUT KULLANIMINDAN ÇIKAN KONUT SAYISI (2001-2006)	1.500
RUHSATSIZ KONUT İNŞAATI (2001-1006)	4.500
TOPLAM KONUT STOKU 2006	123.500

Erzurum kentsel alanlarında toplam konut stoku 123.500, toplam kentli hane halkı sayısı ise 108 bindir. Bu veriler karşılaştırıldığında Erzurum'da sayısal olarak konut açığı olmadığı görülmektedir. Bununla birlikte Erzurum'da 2006 yılında konut stokunun yaklaşık 44.500 adeti ve yüzde 36'sı kaçak ve asgari standartların altında konutlar ile karşılanmıştır.

Bu çerçevede değerlendirildiğinde Erzurum ilinin mevcut ekonomik ve sosyal seviyesi de göz önüne alındığında kentsel dönüşüm kapsamında büyük miktarda sosyal konut üretimine ihtiyaç olduğu görülmektedir.

Konut ihtiyacı ile ilgili bir diğer önemli unsur mevcut konut stokunun fiziki durumuna ilişkin göstergelerdir. Konut stokunun fiziki durumu ve yapım yılları itibarı ile durumu konut ihtiyacının belirlenmesinde etkilidir.

Erzurum ilinde konut stokunun fiziki durumu 2000 yılı itibarı ile TÜİK 2000 yılı Bina Sayımı verileri ile sunulmaktadır. Erzurum ilinde 2000 yılı itibarı ile esaslı tamir ve tadilat ihtiyacı olan 13.833 konut, harap ve yıkılması planlanan 4.272 konut bulunmaktadır. 2000 yılında toplam konut stokunun yaklaşık yüzde 17'si yenileme ihtiyacı yaratan konut niteliğinde bulunmaktadır.

TABLO.58 ERZURUM KONUT STOKUNUN FİZİKİ DURUMU 2000

GÖSTERGELER	ERZURUM
KONUT SAYISI	117.810
KONUT SAYISI (İL VE İLÇE)	106.794
TADILATA İHTİYACI OLMAYAN	53.397
BASİT TAMİR VE TADILAT İHTİYACI	35.242
ESASLI TAMİR VE TADILAT İHTİYACI	13.833
HARAP VE YIKILMASI PLANLANAN	4.272
NİTELİĞİ BİLİNMEYEN	50

KAYNAK : Bina Sayımı 2000, TÜİK

Bina yapım yılları itibari ile değerlendirildiğinde ise 2000 yılında 50 yaş ve üzerinde konut ve çoğunluğu konut olarak kullanılan bina sayısı 6.492'dir. 2015 yılına kadar bu sayı 14.300'e çıkacaktır ve yaklaşık 20 bin konut 50 yaş ve üzerinde kalacaktır. Tarihi olanlar dışında kalan 50 yaş ve üzeri binaların fiziki ömürleri sona ermiş olacak ve bunlar da konut ihtiyacı ortaya çıkaracaktır.

TABLO.59 ERZURUM BİNA YAPIM YILLARI 2000

BİNANIN BİTİŞ TARİHİ	TAMAMI KONUT OLARAK KULLANILAN BİNALAR	ÇOĞUNLUĞU KONUT OLARAK KULLANILAN BİNALAR
-1929	655	97
1930-1939	640	56
1940-1949	1.350	123
1950-1959	3.309	262
1960-1969	7.161	647
1970-1979	12.663	1.406
1980-1989	14.203	1.738
1990-2000	9.293	1.275
BİLİNMEYEN	345	109
TOPLAM	49.619	5.713

KAYNAK: Bina Sayımı 2000, TÜİK

III.1.3 Erzurum'da Konut İhtiyacı

Erzurum'da konut ihtiyacına ilişkin öngörüler yukarıda yapılan inceleme ve değerlendirmelerin temel varsayımları, bulguları ve sonuçları çerçevesinde 2015 yılına kadar her yıl için yapılmaktadır.

Buna göre Erzurum'da 2007-2015 yılları arasında toplam 36 bin konut ihtiyacı olacağı öngörülmektedir. Erzurum'da öngörülen bu konut ihtiyacını belirleyen esas unsur kentsel dönüşüm kaynaklı konut ihtiyacı olarak öne çıkmaktadır.

1- Erzurum'da hane halkı sayısı artışı 2007-2015 yılları arasında 9 bindir ve hane halkı sayısı artışı kaynaklı konut ihtiyacı buna bağlı olarak sınırlı ve 9 bin olarak öngörülmektedir. Erzurum'da nüfus artışı yavaşladığından kentsel hane halkı sayısındaki artış ve buna bağlı konut ihtiyacı da çok sınırlı kalmaktadır.

2- Erzurum'da kentsel dönüşüm kaynaklı konut ihtiyacı ise 2007-2015 arasında toplam 18 bin olarak öngörülmektedir. Erzurum'da 2006 yılı itibari kaçak ve asgari

standartlar altındaki 44.5 bin adet konutun yüzde 40'nın 2015 yılına kadar kentsel dönüşüm sürecinde yenileneceği varsayılmaktadır ve böylece ulaşılan 18 bin adet kentsel dönüşüm kaynaklı konut ihtiyacının her yıl eşit şekilde ve 2 bin adet olarak karşılanacağı öngörülmektedir.

3- Erzurum'da yenileme kaynaklı konut ihtiyacı ise 2007-2015 yılları için toplam 9 bin adet olarak öngörülmekte ve her yıl bin adet olarak eşit dağıtılmaktadır. Her yıl mevcut konut stokunun binde 5'nin yenileme kaynaklı konut ihtiyacı ortaya koyacağı varsayılmaktadır.

TABLO.60 ERZURUM TOPLAM KONUT İHTİYACI ÖNGÖRÜLERİ (000)

YILLAR	HANE HALKI SAYISI ARTIŞI KAYNAKLI KONUT İHTİYACI	KENTSEL DÖNÜŞÜM KAYNAKLI KONUT İHTİYACI	YENİLEME KAYNAKLI KONUT İHTİYACI	TOPLAM
2007	1	2	1	4
2008	1	2	1	4
2009	1	2	1	4
2010	1	2	1	4
2011	1	2	1	4
2012	1	2	1	4
2013	1	2	1	4
2014	1	2	1	4
2015	1	2	1	4
TOPLAM	9	18	9	36

III.1.4 Erzurum'da Konut Talebini Etkileyen Unsurlar

Erzurum için yapılan konut ihtiyacı öngörülerini ardından Erzurum'da konut talebini etkileyen unsurlar değerlendirilmektedir. Hane halkının konut sahipliği ile hane halkının gelir yapısı konut talebini etkileyen unsurlardır.

Hane halkının konut sahipliği bundan sonraki dönem için oluşacak konut talebini etkileyecek unsurların başında gelmektedir. Erzurum'da hane halklarının konut sahipliği aşağıda Tablo.61'de sunulmaktadır.

2000 yılı nüfus sayımı verilerine göre 2000 yılında Erzurum'da 29.485 hane halkı kiracı konumunda bulunmaktadır ve bunlar ileriki dönemlerde konut talebi yaratma potansiyeline sahip hane halklarıdır. Ayrıca Erzurum'da 3.474 hane halkı da ev sahibi olmayan ancak kira da ödemeyen konumda bulunmaktadır.

TABLO.61 ERZURUM HANE HALKININ KONUT SAHİPLİĞİ

KONUT SAHİPLİĞİ	HANE HALKI SAYISI	HANE HALKI % PAY
EV SAHİBİ	122.028	74.80
KIRACI	29.485	18.08
LOJIMANDA OTURAN	7.387	4.53
EV SAHİBİ DEĞİL / KIRA ÖDEMİYOR	3.474	2.13
DİĞER	687	0.43
BİLİNMEYEN	86	0.03
TOPLAM	163.147	100.00

KAYNAK: Genel Nüfus Sayımı 2000, TÜİK

Konut talebine ilişkin belirleyici ikinci unsur ise ilin ekonomik gelişmişlik seviyesi ile kişisel gelirlerdir. Erzurum ili ekonomik ve sosyal gelişmişlik seviyesi itibari ile Türkiye ortalamasının altındadır. 2006 yılı itibari ile Erzurum'un safi hasıla büyüklüğü 2.47 milyar dolar, milli gelir içindeki payı yüzde 0.65 ve kişi başına gelir ise 2.565 dolardır.

Erzurum'un safi hasılasına ve kişi başına düşen gelirdeki gelişmelere ilişkin öngörüler aşağıda Tablo. 62'de sunulmaktadır.

Burada kullanılan temel ana varsayım Erzurum ilinin toplam milli gelir içindeki payının değişmeden 2015 yılına kadar yüzde 0.65 olarak kalacağıdır. Buna göre Erzurum ilinde kişi başına gelir sabit fiyatlarla 2010 yılında 3.050 dolara, 2015 yılında ise 3.915 dolara çıkmaktadır.

Erzurum'da kişi başına gelirden 2015 yılına kadar yaklaşık yüzde 50'nin üzerinde bir artış öngörülmekle birlikte, ulaşılan kişi başına gelir seviyeleri konut talebi yaratılması konusunda sınırlı kalmaya devam edecektir.

TABLO.62 ERZURUM GAYRİSAFİ HASILA VE KİŞİ BAŞINA GELİR ÖNGÖRÜLERİ

YILLAR	GAYRİSAFİ HASILA MİLYAR DOLAR	NÜFUS (000)	KİŞİ BAŞI GELİR DOLAR
2005	2.35	960	2.450
2006	2.47	963	2.565
2007	2.59	965	2.685
2008	2.72	967	2.815
2009	2.86	969	2.950
2010	3.00	971	3.090
2011	3.15	973	3.240
2012	3.31	975	3.395
2013	3.47	976	3.555
2014	3.64	977	3.725
2015	3.83	978	3.915

III.1.5 Erzurum'da Konut Sektörü ve Piyasaları İçin Öngörüler

Erzurum'da konut sektörünü etkileyen unsurlar incelendikten ve konut ihtiyacına ilişkin öngörüler yapıldıktan sonra konut sektörü ve konut piyasalarına ilişkin öngörüler yapılmaktadır.

1- Erzurum'da önümüzdeki dönemde konut sektöründe ana gelişme düşük ve orta gelir grubunun konut ihtiyacının karşılanmasına yönelik sosyal konut üretiminde olacaktır.

2- İnşaat sektörü ve konut üretiminde özel sektörün katılımı ve üretimi sınırlı kalmaya devam edecektir. Özel sektörün konut yapımı ve satışı kentte düşük ekonomik gelişme seviyesi nedeniyle sınırlı kalacaktır.

3- Özel sektörün konut üretimi büyük ölçüde kooperatifler aracılığı ile devam edecektir.

4- Erzurum'un doğal koşulları (yılıda 150 gün don var) inşaat faaliyetleri ve konut üretimini olumsuz etkilemeye devam edecektir.

5- Erzurum'da piyasa koşullarında üretilen konutların değeri düşük, değerlendirme oranları da sınırlı kalmaya devam edecektir. Bu nedenle Erzurum ilinde hane halklarının yatırım amaçlı konut talepleri il dışında ve İstanbul, Ankara gibi büyük şehirlerde gerçekleşmeye devam edecektir.

6- Erzurum'da gelir seviyesinin düşük olması, yenilemeler ile oluşacak konut ihtiyacını da sınırlamaya devam edecek ve hane halkları aynı konut içinde genişlemeye devam edecektir.

7- Yeni konut alanları olarak Yıldızkent, Kayakyolu ve Yenişehir bölgeleri gelişme göstermektedir. Kent içinde ise Çaykara-Terminal ve Gez bölgeleri konut alanı olarak önemi ve cazibesini sürdürmektedir.

8- Erzurum'da kentsel dönüşüm projeleri konut sektörünün en önemli unsuru olacaktır. Başlayan ve devam eden kentsel dönüşüm projeleri kapsamında kent merkezi yeniden düzenlenmekte, kaçak ve harap binalar yıkılmaktadır.

Hasanbasri ve Rabiahatun bölgeleri yeni yerleşim bölgeleri haline getirilerek sosyal konut projeleri bu bölgelere kaydırılmaktadır. TOKİ bu bölgelerde 1026 konutluk bir toplu konut projesi yürütmektedir. TOKİ yine Yıldızkent, Habibefendi ve Mehdiefendi bölgelerinde 1.500-2.000 konutluk proje yürütmektedir.

9- Erzurum ilinde konut kredisi kullanımının da mevcut gelir yapısına bağlı olarak sınırlı kalacağı öngörülmektedir. Erzurum'da 2005 yılında 156, 2006 yılında ise 533 adet konut kredisi kullanılmıştır. Ayrıca Erzurum'da konut kredisi kullanabilecek nitelikte ve değerinde konut üretimi de çok sınırlı kalmaktadır.

III.2 PERAKENDE PAZARI VE ALIŞVERİŞ MERKEZLERİ

Erzurum gayrimenkul sektörüne ilişkin değerlendirmelerde konut sektörü ardından ticari gayri menkuller incelenmekte ve öngörülerde bulunmaktadır. Ticari gayrimenkuller içinde ilk sırayı alışveriş merkezleri ve ilişkili olarak perakende pazarı almaktadır.

Bu çerçevede Erzurum'da perakende pazarı ve alışveriş merkezleri ile ilgili büyüklükler aşağıda sunulmaktadır.

Erzurum ilinin Türkiye milli geliri içindeki payı 2006 yılında yüzde 0.65, safi hasıla büyüklüğü 2.47 milyar dolar ve kişi başına gelir de 2.565 dolardır.

TABLO.63 ERZURUM EKONOMİK BÜYÜKLÜKLER

YILLAR	GSMH % PAY	GAYRİSAFİ HASILA MİLYAR DOLAR	KİŞİ BAŞI GELİR DOLAR
2004	0.65	1.95	2.045
2005	0.65	2.35	2.450
2006	0.65	2.47	2.565

Erzurum'da özel tüketim harcamaları ise 2006 yılında 1.76 milyar dolar olmuştur. Erzurum'da aynı yıl perakende harcamalar ise 0.94 milyar dolar olarak gerçekleşmiştir. Perakende harcamaların özel tüketim harcamalarına oranı yüzde 53'dür. Perakende harcamaların yüzde 65'i gıda, yüzde 35'i ise gıda dışı ürünlere yönelik olarak yapılmıştır.

Erzurum'da 2006 yılı sonu itibari ile ICSC standartlarında alışveriş merkezi bulunmamaktadır.

TABLO.64 ERZURUM ÖZEL TÜKETİM VE PERAKENDE HARCAMALARI

YILLAR	GAYRİ SAFİ HASILA MİLYAR DOLAR	ÖZEL TÜKETİM HARCAMALARI MİLYAR DOLAR	PERAKENDE HARCAMALAR MİLYAR DOLAR		
			GIDA İÇECEK	DİĞER	TOPLAM
2004	1.95	1.32	0.46	0.25	0.71
2005	2.35	1.64	0.57	0.31	0.88
2006	2.47	1.76	0.61	0.33	0.94

Erzurum'da alışveriş merkezlerine ilişkin öngörüler ise aşağıda iki senaryo halinde diğer iller için yapılan yaklaşım çerçevesinde sunulmaktadır. Buna göre 2009 yılı sonuna kadar inşaat halinde olan ve planlanan AVM'ler değerlendirilmekte, izleyen yıllar için ise bin kişi başına kiralanabilir AVM büyüklüklerine ilişkin öngörülerde bulunmaktadır.

Erzurum'da 2007 yılında açılacak AVM bulunmamaktadır. 2008 yılında 15.000 m2 kiralanabilir alanı bulunan 1 adet ve 2009 yılında da 31.000 m2 kiralanabilir alanı bulunan 1 adet AVM'nin açılması öngörülmektedir. Buna göre 2009 yılı sonunda Erzurum'da toplam AVM kiralanabilir alan büyüklüğü 46.000 m2 ve bin kişi başına kiralanabilir alan büyüklüğü 47.5 m2 olacaktır.

Erzurum'da izleyen yıllarda AVM'lerin gelişimi için iki ayrı senaryo kullanılmaktadır. İlkinde 2015 yılında bin kişi başına AVM kiralanabilir alan büyüklüğü 80m2 ve ikinci senaryoda 100 m2 öngörülmektedir. Buna göre Erzurum'da 2015 yılında AVM toplam kiralanabilir alan büyüklüğü ilk senaryoda 78.240 m2, ikinci senaryoda ise 97.800 m2' ye ulaşmaktadır.

TABLO.65 ERZURUM ALIŞVERİŞ MERKEZLERİ İÇİN ÖNGÖRÜLER

YILLAR	NÜFUS (000)	1000 KİŞİ BAŞINA KİRALANABİLİR ALAN M2		TOPLAM KİRALANABİLİR ALAN M2	
		A SENARYO	B SENARYO	A SENARYO	B SENARYO
2006	963	-	-	-	-
2007	965	-	-	-	-
2008	967	15.5	15.5	15.000	15.000
2009	969	47.5	47.5	46.000	46.000
2010	971	55.0	55.0	53.405	53.405
2011	973	60.0	60.0	58.380	58.380
2012	975	65.0	70.0	63.375	68.250
2013	976	70.0	80.0	68.320	78.080
2014	977	75.0	90.0	73.275	87.930
2015	978	80.0	100.0	78.240	97.800

Erzurum'da alışveriş merkezlerine ilişkin öngörülerde ikinci olarak AVM kiralanabilir alan başına potansiyel yıllık perakende harcamaları değerlendirilmektedir.

Buna göre Erzurum'da yıllar itibari ile toplam perakende harcamaları öngörülmekte ve bir önceki yaklaşımda elde edilen toplam AVM kiralanabilir alan büyüklükleri başına düşen potansiyel perakende harcama büyüklükleri hesaplanmaktadır.

Erzurum'da 2015 yılında ilk senaryo için AVM kiralanabilir alan başına potansiyel yıllık perakende harcama 1.815 dolar, ikinci senaryoda ise 1,450 dolar olmaktadır. Her iki rakamda AVM'ler için yetersiz kalmaktadır. Erzurum'da gelirlerin ve perakende harcamaların artışının sınırlı kalacak olması AVM potansiyelini de olumsuz etkilemektedir.

TABLO.66 ERZURUM ALIŞVERİŞ MERKEZLERİ İÇİN ÖNGÖRÜLER

YILLAR	PERAKENDE HARCAMA MİLYAR \$	KİRALANABİLİR TOPLAM ALAN M2		KİRALANABİLİR ALAN BAŞINA POTANSİYEL PERAKENDE YILLIK HARCAMA DOLAR	
		A SENARYO	B SENARYO	A SENARYO	B SENARYO
2006	0.94	-	-	-	-
2007	0.96	-	-	-	-
2008	1.01	15.000	15.000	6.735	6.735
2009	1.06	46.000	46.000	2.300	2.300
2010	1.11	53.405	53.405	2.080	2.080
2011	1.17	58.380	58.380	2.005	2.005
2012	1.23	63.375	68.250	1.950	1.645
2013	1.29	68.320	78.080	1.890	1.650
2014	1.35	73.275	87.930	1.845	1.535
2015	1.42	78.240	97.800	1.815	1.450

III.3 TURİZM VE KONAKLAMA TESİSLERİ

Ticari gayrimenkuller içinde ikinci sırada konaklama tesisleri yer almaktadır.

Bu çerçevede Erzurum ilinin konaklama ve konaklama tesisi istatistikleri incelenmekte, Erzurum'da turizmin gelişme potansiyeli değerlendirilmekte ve konaklama tesislerine ilişkin öngörüler geliştirilmektedir.

Kış turizmi odaklı gelişme gösteren Erzurum'da 2006 yılı itibari ile 9.291 yabancı, 87.825 yerli toplam 97.116 turist konaklamıştır.

Yabancıların geceleme sayısı 40.277, yerlilerin geceleme sayısı 141.010 ve toplam geceleme sayısı 181.287 olarak gerçekleşirken, Erzurum'da konaklama tesislerinde 2006 yılında ortalama doluluk oranı yüzde 30.94 olarak gerçekleşmiştir. 2004 ve 2005 yıllarında ise yabancı turist sayısı, toplam geceleme ve doluluk oranları daha yüksek olmuştur.

TABLO.67 ERZURUM KONAKLAMA İSTATİSTİKLERİ

YILLAR	KONAKLAYAN KİŞİ SAYISI (000)			GECELEME SAYISI (000)			DOLULUK ORANI (%)		
	YABANCI	YERLİ	TOPLAM	YABANCI	YERLİ	TOPLAM	YABANCI	YERLİ	TOPLAM
2002	12.202	94.917	107.119	28.637	134.391	163.028	3.89	18.27	22.16
2003	11.239	74.104	85.343	41.973	123.428	165.401	6.73	19.80	26.54
2004	18.333	98.237	116.570	61.592	156.350	217.942	9.93	25.21	35.14
2005	20.253	95.442	115.695	74.505	155.044	229.549	12.66	26.32	38.97
2006	9.291	87.825	97.116	40.277	141.010	181.287	6.87	24.07	30.94

KAYNAK: KÜLTÜR VE TURİZM BAKANLIĞI

Erzurum'da 2005 sonu itibari ile turizm işletme belgeli toplam 10 tesis, 905 oda ve 1.874 yatak kapasitesi bulunmaktadır. Turizm yatırım belgeli 8 tesis ise 604 oda ve 1263 yatak kapasitesine sahip olacaktır.

TABLO.68 ERZURUM KONAKLAMA TESİSLERİ 2005

TESİSLER	TURİZM YATIRIM BELGELİ			TURİZM İŞLETME BELGELİ		
	TESİS SAYISI	ODA SAYISI	YATAK SAYISI	TESİS SAYISI	ODA SAYISI	YATAK SAYISI
5 YILDIZLI OTEL				1	221	450
4 YILDIZLI OTEL	2	320	663	2	323	678
3 YILDIZLI OTEL	3	234	488	1	75	159
2 YILDIZLI OTEL	2	43	98	4	205	414
1 YILDIZLI OTEL				2	81	173
PANSİYON	1	7	14			
TOPLAM	8	604	1.263	10	905	1.874

KAYNAK: KÜLTÜR VE TURİZM BAKANLIĞI

Erzurum'da turizm önümüzdeki dönemde kış sporları ve kış turizmi odaklı hızlı bir genişleme gösterecektir.

Palandöken-Konaklı-Gez turizm master planı bu bölgede uluslararası bir kayak merkezi kurulmasını hedeflemiş, ancak sadece Palandöken'de kış sporlarının sınırlı gelişimi sağlanabilmiştir. Yeni dönemde ise aynı bölge 2011 yılı Üniversitelerarası Kış Sporları Olimpiyatı'nın Erzurum'da gerçekleştirilecek olması ile birlikte yeniden önem kazanmıştır.

Bu amaçla Palandöken Konaklı Bölgesinde yeniden turizm konaklama ve kış sporları tesisleri için planlı bir yapılaşmaya açılmaktadır.

2011 yılına kadar oyunlar öncesinde 200 milyon dolar kamu ve 150 milyon dolar özel sektör olmak üzere toplam 350 milyon dolarlık bir yatırım planlanmaktadır. 2011'de konaklama kapasitesinin 150 bine ulaştırılması hedeflenmektedir.

Erzurum'da kış sporları dışında ayrıca rafting ve doğa sporları (Çoruh nehri ve yaylası), spor turizmi (Palandöken, İspir ve Şenkaya oksijen oranı çok yüksek) tarih-inanç-kültür turizmi ve sağlık turizmi (çok geniş termal kaynaklar bulunuyor) için de önemli potansiyeller taşımaktadır.

Bu gelişme eğilimleri çerçevesinde Erzurum'da önümüzdeki dönemde

1. Palandöken-Konaklı bölgesinde kış sporlarına yönelik konaklama tesisleri (4-5 yıldızlı) ve spor tesisleri
 2. alternatif spor-doğa sporları için konaklama tesisleri (butik-özellikli-3 yıldızlı)
 3. termal turizmi için termal tesisler (3-4 yıldızlı)
- ihtiyacı olacağı öngörülmektedir.

III.4 SANAYİ VE LOJİSTİK ALANLARI

Erzurum'da sanayiinin gelişimi coğrafi koşullar ile iklim ve doğa koşulları nedeni ile (dünyanın en yüksekte kurulu 9.ili) sınırlı kalmıştır. Kentin ekonomisi daha çok hayvancılık ve ticaret üzerine kurulu bulunmaktadır. Turizm de kent ekonomisine giderek daha çok katkı sağlayacaktır.

Erzurum'da halen 1.150 dönüm üzerinde kurulu ve 20 firmanın faaliyet gösterdiği bir organize sanayi bölgesi bulunmaktadır. Küçük ölçekli bu OSB'ye yönelik talep sınırlı kalmaktadır.

Erzurum'da önümüzdeki dönemde sanayi gelişiminin ve buna bağlı sanayi alanı talebinin oluşacağı bölge mevcut OSB'den çok kurulma aşamasında olan canlı Hayvan Organize Sanayi Bölgesinde olacaktır. 2400 dönüm ve 108 parselde sahip ve kurulma aşamasında olan OSB'de özellikle kentin kuvvetli hayvancılık potansiyelinin değerlendirilmesine yönelik yatırımların ve buna bağlı sanayi alanı talebinin oluşacağı öngörülmektedir.

Erzurum Atatürk Üniversitesinde 140 dönüm üzerinde kurulan Ata Teknokent Teknoloji geliştirme Merkezi de diğer bir gelişme alanı olacaktır. Bu bölgede de tarım ve hayvancılık odaklı teknolojik yenilikler hedeflenmektedir.

Erzurum doğu Anadolu bölgesinde doğalgaz boru hatlarının toplanma ve dağıtım noktası, Kars-Tiflis-Bakü demiryolunun Türkiye'deki dağıtım noktası ve Erzurum Havaalanı ile bölgede iç ticaretin dağıtım noktası olma özellikleri ile giderek bölgenin bir lojistik dağıtım merkezi haline dönüşmektedir. Bu nedenle bölgesel dağıtım merkezi amaçlı lojistik alan ihtiyacının önümüzdeki dönemde artacağı öngörülmektedir.

TABLO.69 ERZURUM ORGANİZE SANAYİ BÖLGELERİ

ORGANİZE SANAYİ BÖLGESİ	ALANI HEKTAR /M2/DÖNÜM	ÖZELLİKLERİ
ERZURUM ORGANİZE SANAYİ BÖLGESİ	1.150 DÖNÜM 91 PARSEL	YÜZDE 100 DOLUDUR 20 FIRMA FAALİYETTE
CANLI HAYVAN ORGANİZE SANAYİ BÖLGESİ	2.400 DÖNÜM 108 PARSEL	YATIRIM AŞAMASINDA
ATA TEKNOKENT (ATATÜRK ÜNİVERSİTESİ)	140 DÖNÜM	

KAYNAK: SANAYİ VE TİCARET BAKANLIĞI

IV. Bölüm

ESKİŞEHİR GAYRİMENKUL SEKTÖRÜ VE ÖNGÖRÜLER

IV.1 KONUT SEKTÖRÜ VE KONUT PİYASALARI

Eskişehir gayrimenkul sektörü ile ilgili değerlendirmelerin ilk sırasında konut sektörü ve konut piyasaları bulunmaktadır. Konut sektörü ve konut piyasaları ile ilgili öngörüler Eskişehir'de 2015 yılına kadar oluşacak konut ihtiyacı ve konut talebindeki gelişmeleri ortaya koymaktadır.

IV.1.1 Demografi ve Nüfus Öngörülleri

Konut ihtiyacı ile konut talebini belirleyen unsurların başında demografi ve nüfus gelişmeleri ve eğilimleri değerlendirilmekte, ardından nüfus öngörülleri yapılmaktadır. Bu çerçevede mutlak nüfus büyüklüğü, nüfus artış hızı, net göç hareketleri, kentleşme ve kentli nüfus, kentli hane halkı büyüklükleri ve hane halkı sayıları önemli değişkenleri oluşturmaktadır. Eskişehir'de demografi ve nüfus gelişmeleri ve öngörülleri bu değişkenler itibari ile aşağıda sunulmaktadır.

Eskişehir nüfusu ile Türkiye nüfusu içindeki payının gelişimi aşağıda Tablo.70'de sunulmaktadır. Eskişehir nüfusu 1980 yılında 543 bin iken, 2000 nüfus sayımında 708 bine ulaşmıştır. Eskişehir nüfusu 2005 yılında 721 bin, 2006 yılında ise 723 bin olmuştur.

Bu nüfus gelişmelerine bağlı olarak Eskişehir nüfusunun Türkiye nüfusu içindeki payı gerilemektedir. 1980 yılında yüzde 1.22 olan toplam nüfus içindeki payı, 2006 yılında yüzde 0,99'a gerilemiştir.

TABLO.70 ESKİŞEHİR VE TÜRKİYE'NİN NÜFUSU

YILLAR	ESKİŞEHİR (000)	TÜRKİYE (000)	ESKİŞEHİR PAY %
1980	543	44.737	1.22
1985	597	50.664	1.18
1990	641	56.473	1.14
2000	706	67.804	1.05
2005 (1)	721	72.538	1.00
2006 (1)	723	73.466	0.99

KAYNAK : Genel Nüfus Sayımı Sonuçları TÜİK
(1) TÜİK Tahmini (Yıl sonuna uyarlanmıştır)

Eskişehir ilinin nüfus artış hızı önemli ölçüde yavaşlamıştır ve 1980'den bu yana nüfus artış hızı Türkiye'nin ortalama nüfus artış hızının önemli ölçüde altında gerçekleşmektedir. 1980-1985 döneminde yıllık ortalama nüfus artışı yüzde 1.9 iken 2000-2005 döneminde yıllık ortalama yüzde 0.42'ye, 2006'da ise yüzde 0.28'e gerilemiştir. Türkiye'nin yıllık nüfus artış hızı ise 2006 'da yüzde 1.28 olmuştur. Eskişehir nüfus artış hızı Türkiye ortalamasının 1 puan altında gerçekleşmiştir.

TABLO.71 ESKİŞEHİR VE TÜRKİYE'NİN NÜFUS ARTIŞ HIZLARI (%)

DÖNEMLER	ESKİŞEHİR (%)	TÜRKİYE (%)
1980-1985	1.90	2.49
1985-1990	1.42	2.17
1990-2000	0.96	1.83
2000-2005 (1)	0.42	1.36
2005-2006 (1)	0.28	1.28

KAYNAK: Genel Nüfus Sayımı Sonuçları TÜİK
(1) Tahmin

Eskişehir ilinde nüfus artış hızını belirleyen diğer illerde olduğu gibi göç kaynaklı nüfus artış hızı ile kent kaynaklı nüfus artışıdır. Eskişehir kenti sınırlı ölçüde ancak sürekli net göç alan bir il konumundadır. Eskişehir'in net göç rakamları ve net göç oranı aşağıda Tablo.72'de sunulmaktadır. Buna göre Eskişehir sürekli ancak sınırlı göç almıştır. 1995-2000 döneminde alınan net göç miktarı 9.582 kişi ve net göç oranı yüzde 1.42 olmuştur. 2000 sonrasında Eskişehir'e göç yavaşlamıştır. 2000-2005 döneminde yüzde 0.71'e gerileyen net göç oranı 2006 yılında ise yüzde 0.03'e kadar inmiştir.

TABLO.72 ESKİŞEHİR NET GÖÇ VE NET GÖÇ ORANI

DÖNEMLER	NET GÖÇ KİŞİ	NET GÖÇ ORANI %
1975-1980	7.759	1.31
1980-1985	8.506	1.56
1985-1990	6.510	1.09
1995-2000	9.582	1.42
2000-2005 (1)	5.000	0.71
2005-2006 (1)	200	0.03

KAYNAK: İllerin Göç Göstergeleri TÜİK
(1) Tahmin

Eskişehir'in nüfus artışının kaynakları ise kent kaynaklı ve göç kaynaklı olmak üzere aşağıda Tablo.73'de sunulmaktadır. Buna göre Eskişehir ilinde kent kaynaklı nüfus artış oranı önemli ölçüde yavaşlamıştır. 1980-1985 döneminde yıllık ortalama yüzde 1.60 olan kent kaynaklı nüfus artış oranı 2000-2005 döneminde yıllık ortalama yüzde 0.30'a ve 2006 yılında ise yüzde 0.25'e gerilemiştir. Kent kaynaklı nüfus artışındaki bu hızlı ve önemli gerileme Eskişehir nüfus artış hızını da yavaşlatmıştır. Net göç alımının da yavaşladığı Eskişehir'de 2006 yılında yüzde 0.28 olan yıllık nüfus artışının 0.25 puanı kent kaynaklı, 0.03 puanı ise net göç kaynaklı gerçekleşmiştir.

TABLO.73 ESKİŞEHİR NÜFUS ARTIŞ KAYNAKLARI

DÖNEMLER	TOPLAM	NET GÖÇ	NET GÖÇ KAYNAKLI	KENT KAYNAKLI	KENT KAYNAKLI
	NÜFUS ARTIŞI (000)	MİKTARI (000)	YILLIK ÖRTALAMA NÜFUS ARTIŞI %	NÜFUS ARTIŞI (000)	YILLIK ÖRTALAMA NÜFUS ARTIŞI %
1980-1985	54	8.5	0.30	45.5	1.60
1985-1990	44	6.5	0.21	37.5	1.21
1995-2000	32	9.6	0.28	22.4	0.65
2000-2005	15	5.0	0.12	10.0	0.30
2005-2006	2	0.2	0.03	1.8	0.25

Demografi ve nüfus verileri ile gayrimenkul ve konut sektörünün ilişkilendirilmesinde önemli bir gösterge ilin kentleşme oranı ile kentli nüfus büyüklüğüdür. Eskişehir ilinde kentleşme oranları ile kentli nüfusun gelişimi aşağıda Tablo. 74'de sunulmaktadır.

Buna göre Eskişehir ilinde kentleşme oranı yüksektir. 1980 yılında yüzde 69.9 olan kentleşme oranı, 2000 yılı nüfus sayımında yüzde 78.0 olarak gerçekleşmiştir. Kentleşme oranının 2006 yılında yüzde 80.2'ye ulaştığı öngörülmektedir. Bu kentleşme oranlarına bağlı olarak Eskişehir'de kentli nüfus 1980 yılında 380 bin kişi iken 2000 yılında 546 bin kişiye ve 2006 yılında 580 bin kişiye ulaşmıştır.

TABLO.74 ESKİŞEHİR KENTLEŞME ORANI VE KENTSEL NÜFUS

DÖNEMLER	TOPLAM NÜFUS (000)	KENTLEŞME ORANI (%)	KENTLİ NÜFUS (000)
1980	543	69.9	380
1985	597	75.0	448
1990	641	76.4	489
2000	706	78.0	546
2005	721	80.0	577
2006	723	80.2	580

Eskişehir'de kentli nüfus büyüklüğüne bağlı olarak kentli hane halkı sayısı da aşağıda Tablo. 75'de sunulmaktadır. Kentli hane halkı sayısında belirleyici olan en önemli unsur kentli hane halkı büyüklüğüdür. Eskişehir'de kentli hane halkı büyüklüğü Türkiye ortala-

masının (4.18 kişi) altındadır. 2000 nüfus sayımında Eskişehir’de kentli hane halkı büyüklüğü 3.52 kişi olarak ölçülmüştür. Kentli hane halkı büyüklüğü 2006 yılı için 3.37 kişi olarak öngörülmektedir. Buna göre Eskişehir’de kentli hane halkı sayısı 2000 yılında 155 bin iken 2006 yılında 172 bin kişi olmuştur.

TABLO.75 ESKİŞEHİR KENTLİ HANE HALKI SAYISI VE BÜYÜKLÜĞÜ

DÖNEMLER	KENTLİ NÜFUS (000)	KENTLİ HANE HALKI BÜYÜKLÜĞÜ	KENTLİ HANE HALKI SAYISI (000)
2000	546	3.52	155
2005	577	3.40	170
2006	580	3.37	172

Eskişehir’de demografi ve nüfus gelişmeleri ve eğilimleri incelendikten sonra bu aşamada Eskişehir nüfusu için 2015 yılına kadar ve her yıla ait öngörülerde bulunmaktadır.

Eskişehir ili nüfus artış hızının 2015 yılına kadar yavaşlamaya devam edeceği ve Türkiye nüfus artış hızının yine önemli ölçüde altında kalacağı varsayılmaktadır. Bu varsayımlara bağlı olarak Eskişehir ili nüfusuna ilişkin öngörüler aşağıda Tablo. 76’da sunulmaktadır.

Eskişehir’in yıllık nüfus artış hızının 2010 yılında yüzde 0.25’e ve 2015 yılında ise yüzde 0.15’e gerileyeceği öngörülmektedir. Buna bağlı olarak Eskişehir ili nüfusu 2010 yılında 730 bine, 2015 yılında ise 735 bine ulaşacaktır. Eskişehir nüfusunun toplam Türkiye nüfusu içindeki payı da gerilemeye devam edecektir. Eskişehir nüfusunun payı 2010 yılında yüzde 0.95’e, 2015 yılında ise yüzde 0.90’a gerileyecektir.

TABLO.76 ESKİŞEHİR VE TÜRKİYE NÜFUS ARTIŞ ÖNGÖRÜLERİ

YILLAR	TÜRKİYE NÜFUS ARTIŞ ORANI %	TÜRKİYE NÜFUS (000)	ESKİŞEHİR NÜFUS ARTIŞ ORANI %	ESKİŞEHİR NÜFUS (000)	ESKİŞEHİR NÜFUS PAYI %
2000	1.66	67.804	0.38	706	1.05
2005	1.33	72.538	0.28	721	1.00
2006	1.28	73.466	0.28	723	0.99
2007	1.26	74.392	0.28	725	0.98
2008	1.24	75.315	0.28	727	0.97
2009	1.22	76.234	0.27	729	0.96
2010	1.20	77.149	0.25	730	0.95
2011	1.18	78.059	0.23	731	0.93
2012	1.16	78.965	0.21	732	0.93
2013	1.14	79.865	0.19	733	0.92
2014	1.12	80.759	0.17	734	0.91
2015	1.10	81.647	0.15	735	0.90

Eskişehir için yapılan nüfus öngörülerine bağlı olarak gayrimenkul ve konut sektörü için önemli olan bir diğer gösterge kentli hane halkı sayısı ve buna ilişkin öngörülerdir. Eskişehir’de kentleşme, kentli hane halkı büyüklüğü ve kentli hane halkı sayısına ilişkin öngörüler aşağıda Tablo. 77’de sunulmaktadır.

Buna göre Eskişehir’de 2015 yılına kadar kentleşme oranı sınırlı ölçüde artmaya, kentli hane halkı sayısı da sınırlı ölçüde küçülmeye devam edecektir.

Eskişehir’de kentleşme oranı 2010 yılında yüzde 81.0’e, 2105 yılında ise yüzde 82.0’ye yükselirken, kentli hane halkı büyüklüğü de 2010 yılında 3.29 kişiye, 2015 yılında ise 3.20 kişiye gerileyecektir. Bu gelişmelere bağlı olarak Eskişehir’de kentli hane halkı sayısı ise 2010 yılında 180 bine, 2015 yılında ise 188 bine çıkacaktır.

TABLO.77 ESKİŞEHİR KENTSEL NÜFUS VE HANE HALKI SAYISI ÖNGÖRÜLERİ

YILLAR	TOPLAM NÜFUS (000)	KENTLEŞME ORANI %	KENTLİ NÜFUS (000)	KENTLİ HANE HALKI BÜYÜKLÜĞÜ	KENTLİ HANE HALKI SAYISI (000)
2000	706	78.0	546	3.52	155
2005	721	80.0	577	3.40	170
2006	723	80.2	580	3.37	172
2007	725	80.4	583	3.35	174
2008	727	80.6	586	3.33	176
2009	729	80.8	589	3.31	178
2010	730	81.0	591	3.29	180
2011	731	81.2	593	3.27	181
2012	732	81.4	596	3.25	183
2013	733	81.6	598	3.23	185
2014	734	81.8	600	3.21	187
2015	735	82.0	603	3.20	188

IV.1.2 Eskişehir’de Konut Stoku

Konut sektörü ve konut piyasalarına ilişkin öngörüler içinde ikinci sırada mevcut konut stokuna ilişkin inceleme ve değerlendirmeler yer almaktadır. Mevcut konut stoku ile ilgili mutlak sayısal büyüklükler ile stokun hukuki ve fiziki durumlarına ilişkin olarak incelemeler yapılmaktadır. Bu çerçevede bu aşamada Eskişehir’deki konut stokuna ilişkin veriler sunulmakta ve değerlendirilmektedir.

Eskişehir’de 2000 yılına ilişkin konut stoku verileri TÜİK 2000 yılı Bina sayımı çalışması verileri ile sunulmaktadır. Buna göre Eskişehir’de 2000 yılı itibari ile 123.501 bina ve 207.717 konut bulunmaktadır. İl ve ilçe merkezlerinde yer alan konut sayısı ise

195.987'dir. Eskişehir'de 2000 yılı itibari ile il ve ilçe merkezlerinde inşaat konut ruhsatına sahip konut sayısı ise 124.243 ve izinli konut oranı yüzde 63'dür. Eskişehir'de 2000 yılında 71.744 adet inşaat ruhsatına sahip olmayan konut bulunmaktadır.

TABLO.78 ESKİŞEHİR KONUT STOKU 2000

GÖSTERGELER	ESKİŞEHİR
BINA SAYISI	123.501
KONUT SAYISI	207.717
KONUT SAYISI (İL VE İLÇE)	195.987
İNŞAAT RUHSAT İZnine SAHİP KONUT SAYISI	124.243
YAPİ KULLANIM İZnine SAHİP KONUT SAYISI	63.284
İNŞAAT İZNI OLMAYAN KONUT SAYISI	71.744
İNŞAAT İZNI/TOPLAM KONUT SAYISI %	63.0
YAPİ KULLANIM İZNI/TOPLAM KONUT SAYISI %	32.0

KAYNAK : Bina Sayımı 2000, TÜİK

Eskişehir'de 2006 yılı itibari ile konut stoku ise aşağıda Tablo.79'da sunulmaktadır. Buna göre Eskişehir'de il ve ilçe merkezlerinde 2006 yılı itibari ile konut sayısı 216.637 olarak öngörülmektedir. Eskişehir'de 2000-2005 yılları arasında alınan konut inşaat ruhsat sayısı 17.150 olmuştur. 2001-2006 yıllarında inşaat ruhsatı olmaksızın yapılan konut sayısı 5.000 ve konut kullanımından çıkan konut sayısı ise 1.500 olarak varsayılmaktadır ve 2006 yılında il ve ilçe merkezlerinde konut stoku 216.637 konut olarak öngörülmektedir. (TC Maliye Bakanlığı 2005 verisi 217.311 konut)

TABLO.79 ESKİŞEHİR 2006 KONUT STOKU TAHMİNİ (İL VE İLÇE)

GÖSTERGELER	ESKİŞEHİR
KONUT SAYISI 2000 (İL VE İLÇE)	195.987
İNŞAAT RUHSAT İZNI (2000-2005)	17.150
KONUT KULLANIMINDAN ÇIKAN KONUT SAYISI (2001-2006)	1.500
RUHSATSIZ KONUT İNŞAATI (2001-2006)	5.000
TOPLAM KONUT STOKU 2006	216.637

Eskişehir'de il ve ilçe merkezlerinde 2006 yıl sonu itibari ile toplam konut stoku 216.637 olarak öngörülürken, il ve ilçe merkezlerinde toplam hane halkı sayısı 172 bindir. Hane halkı sayısı ile mevcut konut stoku karşılaştırıldığında sayısal olarak Eskişehir'de konut fazlası olduğu öngörülmektedir.

Ancak sahip olunan konut fazlası içinde asgari şartları karşılamayan ve inşaat ruhsat izni olmayan konutlar bulunmaktadır. 2006 yılında Eskişehir'de 76.244 adet inşaat izni

olmayan konut bulunduğu varsayılmaktadır ve Eskişehir’de kent merkezlerindeki konut stokunun yüzde 35’ini bu nitelikteki konutlar karşılamaktadır.

Konut ihtiyacı ile ilgili bir diğer önemli unsur mevcut konut stokunun fiziki durumu 2000 yılı itibari ile ve TÜİK 2000 yılı bina sayımı verileri ile sunulmaktadır. Eskişehir’de 2000 yılı itibari ile 13.719 adet konutun esaslı tamir ihtiyacı bulunurken, 1.960 konut harap ve yıkılması planlanan niteliktedir. Eskişehir’de 2000 yılında 15.679 konut yenileme ihtiyacı yaratacak niteliktedir.

TABLO.80 ESKİŞEHİR KONUT STOKUNUN FİZİKİ DURUMU 2000

GÖSTERGELER	ESKİŞEHİR
KONUT SAYISI	207.717
KONUT SAYISI (İL VE İLÇE)	195.987
TADİLATA İHTİYACI OLMAYAN	119.552
BASİT TAMİR VE TADİLAT İHTİYACI	58.796
ESASLI TAMİR VE TADİLAT İHTİYACI	13.719
HARAP VE YIKILMASI PLANLANAN	1.960
NİTELİĞİ BİLİNMEYEN	1.960

KAYNAK : Bina Sayımı 2000, TÜİK

Bina yapım yılları itibari ile konut stoku da yenileme ihtiyacını belirleyen göstergelerden biridir. Buna göre Eskişehir’de yine 2000 yılı itibari ile 17.823 bina (yaklaşık 25.000 konut) 50 yaş ve üzerindedir. 2015 yılına gelindiğinde 50 yaş ve üzeri bina sayısı 32.720 ve konut sayısı yaklaşık 50 bin olacaktır. Buna bağlı olarak 2015 yılına kadar yaklaşık 50 bin konut 50 yaş ve üzerinde kalarak fiziki ömrünü tamamlayacak ve yenileme ihtiyacı yaratacaktır.

TABLO.81 ESKİŞEHİR BİNA YAPIM YILLARI 2000

BİNANIN BİTİŞ TARİHİ	TAMAMI KONUT OLARAK KULLANILAN BİNALAR	ÇOĞUNLUĞU KONUT OLARAK KULLANILAN BİNALAR
-1929	1.623	149
1930-1939	1.577	115
1940-1949	3.183	320
1950-1959	10.280	576
1960-1969	14.153	744
1970-1979	24.655	1.527
1980-1989	20.780	1.633
1990-2000	16.728	1.788
BİLİNMEYEN	552	69
TOPLAM	93.531	6.921

KAYNAK: Bina Sayımı 2000, TÜİK

IV.1.3 Eskişehir’de Konut İhtiyacı

Eskişehir’de konut ihtiyacına ilişkin öngörüler yukarıda yapılan inceleme ve değerlendirilmelerin temel varsayımları, bulguları ve sonuçları çerçevesinde 2015 yılına kadar ve her yıl için yapılmaktadır.

Buna göre Eskişehir’de 2007-2015 yılları arasında toplam 47.5 bin konut ihtiyacı olduğu öngörülmektedir.

1- Eskişehir’de nüfus artış hızının önemli ölçüde yavaşlaması ile birlikte kentli hane halkı sayısı artışı kaynaklı konut ihtiyacı sınırlı kalacak ve 2007-2015 yılları arasında 16 bin olacaktır.

2- Eskişehir’de konut ihtiyacının en önemli bileşeni kentsel dönüşüm kaynaklı konut ihtiyacı olacaktır. Eskişehir’de 2006 yılı itibarı ile 76 bin olarak öngörülen inşaat ruhsatı olmayan ve asgari standartların altındaki konutların yüzde 30’unun 2007-2015 yılları arasında kentsel dönüşüm çalışmaları kapsamında yenilenebileceği varsayılmaktadır. Buna bağlı olarak 2007-2015 yılları arasında kentsel dönüşüm kaynaklı konut ihtiyacı 22.5 bin adet olarak öngörülmektedir ve ihtiyaç her yıla eşit olarak dağıtılmaktadır.

3- Yenileme kaynaklı konut ihtiyacı ise 2007-2015 yılları arasında toplam 9 bin olacaktır. Her yıl ortalama toplam konut stokunun binde 5’inin yenileneceği varsayımı kullanılmaktadır. Eskişehir’de 2015 yılına kadar yaklaşık 50 bin konutun 50 yaş ve üzerinde kalacağı öngörülmekte olup, yenileme kaynaklı konut ihtiyacının 50 yaş ve üzeri kalacak konut stokuna oranı da yüzde 18 olmaktadır.

TABLO.82 ESKİŞEHİR TOPLAM KONUT İHTİYACI ÖNGÖRÜLERİ (000)

YILLAR	HANE HALKI SAYISI ARTIŞI KAYNAKLI KONUT İHTİYACI	KENTSEL DÖNÜŞÜM KAYNAKLI KONUT İHTİYACI	YENİLEME KAYNAKLI KONUT İHTİYACI	TOPLAM
2007	2	2.5	1	5.5
2008	2	2.5	1	5.5
2009	2	2.5	1	5.5
2010	2	2.5	1	5.5
2011	1	2.5	1	4.5
2012	2	2.5	1	5.5
2013	2	2.5	1	5.5
2014	2	2.5	1	5.5
2015	1	2.5	1	4.5
TOPLAM	16	22.5	9	47.5

IV.1.4 Eskişehir’de Konut Talebini Etkileyen Unsurlar

Eskişehir için yapılan konut ihtiyacı öngörülerini ardından Eskişehir’de konut talebini etkileyen unsurlar değerlendirilmektedir. Bu çerçevede Eskişehir’de hane halkının konut sahipliği ile hane halkının gelir yapısı sunulmaktadır.

Hane halkının konut sahipliği bundan sonraki dönem için oluşacak konut talebini etkileyen unsurların başında gelmektedir. Eskişehir’de 2000 yılı itibari ile 47.467 hane halkı ve toplam hane halklarının yüzde 25’i kiracı konumundadır. Kiracı hane halklarının oranı Türkiye ortalamasının (yüzde 32.6) altında olmakla birlikte 2000 yılı itibari ile konut talebi yaratabilecek kiracı statüsünde yaklaşık 47.5 bin hane halkı bulunmaktadır.

TABLO.83 ESKİŞEHİR HANE HALKININ KONUT SAHİPLİĞİ

KONUT SAHİPLİĞİ	HANE HALKI SAYISI	HANE HALKI % PAY
EV SAHİBİ	126.448	66.46
KIRACI	47.467	24.95
LOJMANDA OTURAN	4.780	2.52
EV SAHİBİ DEĞİL / KIRA ÖDEMİYOR	10.096	5.31
DİĞER	1.468	0.78
BİLİNMEYEN	25	0.02
TOPLAM	190.284	100.00

KAYNAK: Genel Nüfus Sayımı 2000, TÜİK

Konut talebine ilişkin önemli bir diğer belirleyici unsur ise ilin ekonomik gelişmişlik seviyesi ile hane halkları ve kişi başı gelir seviyesidir. Buna göre Eskişehir ili ekonomik ve sosyal gelişmişlikte DPT’nin en son verilerine göre (2003 yılı) 6.sırada yer almaktadır. Eskişehir’in 2006 yılı itibari ile toplam safi hasıla büyüklüğü 4.6 milyar dolar kişi başına gelir ise 6.365 dolar olup Türkiye ortalamasının üzerindedir.

Eskişehir’in gayri safi hasılasına ve kişi başına düşen gelirdeki gelişmelerine ilişkin öngörüler aşağıda Tablo.84’de sunulmaktadır. Bu öngörüler yapılırken Eskişehir’in toplam GSMH içindeki yüzde 1.2 payının 2015 yılına kadar değişmeden aynı kalacağı varsayılmaktadır.

Buna göre Eskişehir’in gayri safi hasılasının 2010 yılında 5.5 milyar dolara, 2015 yılında ise 7.1 milyar dolara çıkacağı, kişi başına gelirin ise 2010 yılında 7.535 dolara, 2015 yılında ise 9.660 dolara ulaşacağı öngörülmektedir.

Kişi başına gelir öngörülerini konut talebi açısından olumlu büyüklükleri göstermektedir ve konut finansman sisteminden yararlanma olanağını geniş kılmaktadır.

TABLO.84 ESKİŞEHİR GAYRİSAFİ HASILA VE KİŞİ BAŞINA GELİR ÖNGÖRÜLERİ

YILLAR	GAYRİSAFİ HASILA MİLYAR DOLAR	NÜFUS (000)	KİŞİ BAŞI GELİR DOLAR
2005	4.3	721	5.965
2006	4.6	723	6.365
2007	4.8	725	6.620
2008	5.0	727	6.880
2009	5.3	729	7.270
2010	5.5	730	7.535
2011	5.8	731	7.935
2012	6.1	732	8.335
2013	6.4	733	8.730
2014	6.7	734	9.130
2015	7.1	735	9.660

IV.1.5 Eskişehir'de Konut Sektörü ve Piyasaları İçin Öngörüler

Eskişehir'de konut sektörünü etkileyen unsurlar incelendikten ve konut ihtiyacına ilişkin öngörüler yapıldıktan sonra konut sektörü ve konut piyasalarına ilişkin öngörüler yapılmaktadır.

1- Eskişehir, beşeri gelişmişlik ve yaşanabilir kent düzeyi bakımından 3.sırada yer almaktadır. Bu itibarla Eskişehir'de yaşam ve kent standartları oldukça yüksektir. Eskişehir'in bu niteliği düzenli ve sağlıklı konut sektörü ve piyasalarının gelişimi için de önemli fırsatlar sunmaktadır. Bu çerçevede Eskişehir'de düzenli ve sağlıklı bir konut sektörü gelişimi olacağı öngörülmektedir.

2- Bununla birlikte Eskişehir'de mutlak nüfus büyüklüğü ve nüfus artışı öngörülerini konut sektöründeki sayısal büyümeyi sınırlandırmaktadır. Nüfus artışı kaynaklı konut ihtiyaç ve talebi sınırlı kalırken kentsel dönüşüm ve yenileme kaynaklı konut ihtiyacı ve talebi Eskişehir konut sektörü ve piyasalarında daha belirleyici olacaktır.

3- Nitekim 2000 yılında başlatılan kentsel gelişim ve tasarım projesi kapsamında yeni yerleşim alanları ve konut alanı olarak kentin batısı ve Batıkent bölgesi gelişmektedir ve önümüzdeki dönemlerde gelişme bu bölge merkezli olarak devam edecektir. Bu bölgede arsa ve konut fiyatları artış eğilimi içinde bulunmaktadır.

4- Eskişehir'de konut alanları olarak gelişme gösterecek bölgeler olarak Batıkent, Bursa yolu, Zincirlikuyu Mahallesi, Vişnelik mahallesi, Karabayır ve Eskibağ bölgeleri öngörülmektedir.

5- Kent merkezinde konut piyasası için en cazip olan bölgeler olarak ise Atatürk Bulvarı, Vişnelik Mahallesi, Cengiz Topel Caddesi ilk üç sırada yer almaktadır.

6- Kent merkezinde konut üretimine yönelik yeni arsa sıkıntısı bulunmaktadır. Arsa sıkıntısı ve yeni imarlı alanlar yaratılmaması nedeni ile kent merkezinde yeni yerleşim bölgeleri oluşturma olanağı çok sınırlı olacaktır.

7- Bununla birlikte kent merkezinde yürütülen kentsel dönüşüm çalışmaları ile birlikte sosyal nitelikte konut üretiminin genişleyeceği öngörülmektedir. Son dönemde sağlıksız yapılaşmanın yer aldığı kent merkezindeki bölgelerde kaçak yapılar yıkılmaktadır. Bu alanlarda TOKİ (ilk aşamada Odunpazarı bölgesi) alt ve orta gelirli hane halkları için sosyal konutlar üretmektedir. TOKİ'nin Eskişehir'de 2.362 konut inşaatı bulunmaktadır.

8- Eskişehir'de konut sektöründe etkili olan bir diğer unsur da yaklaşık 70-90 bin arasında değişen üniversite öğrencisinin yarattığı konut talebidir. Kent merkezinde yeni konut üretiminin çok sınırlı kalması nedeniyle mevcut konutlar dönüştürülmekte, yenilenmekte ve apart-konut haline getirilmektedir. Bu nitelikte konut talebi Eskişehir kent merkezinde konut fiyatlarını da yukarı yönlü etkilemektedir.

9- Eskişehir'de konut kredisi kullanım eğiliminin de artacağı öngörülmektedir. Eskişehir'de 2005 yılında 2.719 adet, 2006 yılında ise 3.343 adet konut kredisi kullanılmıştır.

IV.2 PERAKENDE PAZARI VE ALIŞVERİŞ MERKEZLERİ

Gayrimenkul sektörüne ilişkin değerlendirme ve öngörülerin ikinci aşamasında ticari gayrimenkuller bulunmaktadır. Ticari gayrimenkuller içinde ilk olarak Eskişehir'de perakende pazarı ve alışveriş merkezleri incelenmekte ve öngörülerde bulunmaktadır. Eskişehir'de alışveriş merkezleri ile ilgili öngörülerini belirleyen temel unsur ekonomik büyüklük, hane halkı özel tüketim harcamaları ve perakende harcamaları büyüklükleridir. Bu çerçevede Eskişehir'in perakende pazarı ve alışveriş merkezleri ile ilgili büyüklükleri aşağıda sunulmaktadır.

Eskişehir'in Türkiye'nin toplam milli geliri içindeki payı 2006 yılında yüzde 1.20, gayri safi hasıla büyüklüğü 4.6 milyar dolar ve kişi başına gelir 6.365 dolar olmuştur.

TABLO.85 ESKİŞEHİR EKONOMİK BÜYÜKLÜKLER

YILLAR	GSMH % PAY	GAYRİSAFİ HASILA MİLYAR DOLAR	KİŞİ BAŞI GELİR DOLAR
2004	1.20	3.6	5.025
2005	1.20	4.3	5.965
2006	1.20	4.6	6.365

Eskişehir'de 2006 yılında özel tüketim harcamaları 3.3 milyar dolar olarak gerçekleşmiştir. Perakende harcamaları toplamı ise 1.55 milyar dolar olmuştur. Perakende harcamaların özel tüketim harcamaları içindeki payı yüzde 47'dir. Perakende harcamaların 0.97 milyar doları gıda (yüzde 62.6) ve 0.58 milyar doları gıda dışı harcamalardan (yüzde 37.4) oluşmaktadır.

TABLO.86 ESKİŞEHİR ÖZEL TÜKETİM VE PERAKENDE HARCAMALARI

YILLAR	GAYRİ SAFİ HASILA MİLYAR DOLAR	ÖZEL TÜKETİM HARCAMALARI MİLYAR DOLAR	PERAKENDE HARCAMALAR MİLYAR DOLAR		
			GIDA İÇECEK	DIĞER	TOPLAM
2004	3.6	2.5	0.74	0.47	1.21
2005	4.3	3.0	0.88	0.53	1.41
2006	4.6	3.3	0.97	0.58	1.55

Eskişehir'de alışveriş merkezlerine ilişkin değerlendirme ve öngörülerine ise aşağıda yer verilmektedir.

Buna göre 2006 yıl sonu itibarı ile Eskişehir'de ICSC standartlarına göre açılmış olan AVM bulunmamaktadır. 2007 yılı içinde açılan ve 2008 ile 2009 yıllarında açılması planlanan AVM'ler bulunmaktadır. Bu AVM'ler ile birlikte Eskişehir'de AVM gelişme öngörülerine aşağıda iki senaryo ile sunulmaktadır.

Öncelikle 2007 yılında açılan 3 AVM'nin toplam kiralanabilir alan büyüklüğü 83.950 m²'dir. 2008 yılında açılması planlanan 1 AVM'nin kiralanabilir alanı 12.000 m² ve 2009 yılında açılması planlanan 2 AVM'nin kiralanabilir alan büyüklükleri ise 54 bin m²'dir. Buna göre 2009 sonunda Eskişehir'de toplam 149.890 m² kiralanabilir AVM alanı büyüklüğüne ulaşılmış olacaktır. 2010 yılında da aynı büyüklüğün süreceği öngörülmektedir. 2010 yılı itibarı ile Eskişehir'de bin kişi başına kiralanabilir AVM alanı 205.3 m² olmaktadır.

İzleyen dönem için ise iki senaryodan ilkinde 2015 yılında bin kişi başına 250 m² kiralanabilir alan büyüklüğü ile toplam 183.750 m², ikinci senaryoda ise bin kişi başına 275 m² kiralanabilir alan büyüklüğü ile toplam kiralanabilir alan 202.125 m² olarak öngörülmektedir.

TABLO.87 ESKİŞEHİR ALIŞVERİŞ MERKEZLERİ İÇİN ÖNGÖRÜLER

YILLAR	NÜFUS (000)	1000 KİŞİ BAŞINA KİRALANABİLİR ALAN M2		TOPLAM KİRALANABİLİR ALAN M2	
		A SENARYO	B SENARYO	A SENARYO	B SENARYO
2006	723	-	-	-	-
2007	725	115.7	115.7	83.890	83.890
2008	727	131.9	131.9	95.890	95.890
2009	729	205.6	205.6	149.890	149.890
2010	730	205.3	205.3	149.890	149.890
2011	731	210.0	215.0	153.510	157.165
2012	732	220.0	230.0	161.040	168.360
2013	733	230.0	245.0	168.590	179.585
2014	734	240.0	260.0	176.160	190.840
2015	735	250.0	275.0	183.750	202.125

Yukarıda iki senaryoda elde edilen toplam kiralanabilir alan başına yıllık potansiyel perakende harcama büyüklükleri ise aşağıda Tablo.88'de sunulmaktadır.

Buna göre mevcut AVM'lerin açılması ile 2010 yılı sonunda kiralanabilir alan m² başına yıllık potansiyel perakende harcama büyüklüğü 12.075 dolar olmaktadır. 2015 yılında ise toplam 183.750 m² kiralanabilir alana ulaşılan ilk senaryoda m² başına 12.680 dolar, 202.125 m² kiralanabilir alana ulaşılan ikinci senaryoda ise m² başına 11.527 dolar yıllık potansiyel perakende harcama büyüklüğü oluşmaktadır. Tüm bu değerlendirmeler ve öngörüler sonucunda Eskişehir'de 2010 yılında 149.890 m² kiralanabilir alana ulaşıldıktan sonra 2015 yılına kadar ilave 35-50 bin m² daha AVM kiralanabilir alan yatırım potansiyeli olduğu görülmektedir.

TABLO.88 ESKİŞEHİR ALIŞVERİŞ MERKEZLERİ İÇİN ÖNGÖRÜLER

YILLAR	PERAKENDE HARCAMA MİLYAR \$	KİRALANABİLİR TOPLAM ALAN M2		KİRALANABİLİR ALAN BAŞINA POTANSİYEL PERAKENDE YILLIK HARCAMA DOLAR	
		A SENARYO	B SENARYO	A SENARYO	B SENARYO
2006	1.55	-	-	-	-
2007	1.58	83.890	83.890	18.835	18.835
2008	1.65	95.890	95.890	17.207	17.207
2009	1.75	149.890	149.890	11.675	11.675
2010	1.81	149.890	149.890	12.075	12.075
2011	1.91	153.510	157.165	12.440	12.155
2012	2.01	161.040	168.360	12.480	11.940
2013	2.11	168.590	179.585	12.515	11.750
2014	2.20	176.160	190.840	12.485	11.525
2015	2.33	183.750	202.125	12.680	11.527

IV.3 TURİZM VE KONAKLAMA TESİSLERİ

Ticari gayrimenkuller içinde ikinci sırada konaklama tesisleri değerlendirilmektedir.

Bu çerçevede öncelikle Eskişehir'in konaklama ve konaklama tesislerine ilişkin istatistikler sunulmakta ve değerlendirmeler yapılmakta, ardından turizmin gelişimi ve konaklama tesislerine ilişkin öngörüler sunulmaktadır.

Eskişehir'de turizm faaliyetleri çok sınırlı kalmaktadır. 2006 yılında Eskişehir'e 3.693 yabancı, 103.556 yerli toplam 107.249 turist gelmiştir. Bu turistlerin toplam geceleme sayısı 167.486'dır.

Ortalama kalış süresi ise yabancı turistlerde 2.8 gece, yerli turistlerde ise 1.5 gecedir. Yerli turistlerin önemli bir bölümü iş ve ticaret amaçlı ziyaret yaparken, yabancı turistlerin bir bölümü ise iş-ticaret amaçlı olmakla birlikte sayısı çok sınırlı kalmaktadır.

TABLO.89 ESKİŞEHİR KONAKLAMA İSTATİSTİKLERİ

YILLAR	KONAKLAYAN KİŞİ SAYISI (000)			GECELEME SAYISI (000)			DOLULUK ORANI (%)		
	YABANCI	YERLİ	TOPLAM	YABANCI	YERLİ	TOPLAM	YABANCI	YERLİ	TOPLAM
2002	1.963	45.783	47.746	4.858	58.110	62.968	1.95	23.34	25.29
2003	2.223	51.023	53.246	6.253	69.911	76.164	2.53	28.24	30.77
2004	2.609	60.161	62.770	9.206	94.704	103.910	3.74	38.45	42.19
2005	4.030	91.945	95.975	20.031	140.228	160.259	4.14	28.95	33.09
2006	3.693	103.556	107.249	10.251	157.235	167.486	2.13	32.60	34.72

KAYNAK: KÜLTÜR VE TURİZM BAKANLIĞI

Eskişehir'de 2005 yıl sonu itibari ile turizm işletme belgeli toplam tesis sayısı 11, oda kapasitesi 675 ve yatak kapasitesi ise 1.332'dir. Aynı yıl yatırım teşvik belgeli 2 tesisin 173 oda ve 346 yatak kapasitesi bulunmaktadır.

TABLO.90 ESKİŞEHİR KONAKLAMA TESİSLERİ 2005

TESİSLER	TURİZM YATIRIM BELGELİ			TURİZM İŞLETME BELGELİ		
	TESİS SAYISI	ODA SAYISI	YATAK SAYISI	TESİS SAYISI	ODA SAYISI	YATAK SAYISI
5 YILDIZLI OTEL				1	174	372
4 YILDIZLI OTEL	1	65	130	1	79	123
3 YILDIZLI OTEL	1	108	216	3	214	440
2 YILDIZLI OTEL				5	173	327
APART OTEL				1	35	70
TOPLAM	2	173	346	11	67	1.332

KAYNAK: KÜLTÜR VE TURİZM BAKANLIĞI

Eskişehir ileri yaşam ve kent standartları, gelişmiş beşer seviyesi ve sanayileşme alanındaki ilerlemesine karşın turizm alanında istenilen gelişmeyi henüz gösterememiştir.

Eskişehir'de başta Frigya vadisi olmak üzere yakın çevresindeki tarihi mekanların ve eserlerin öncelikle turizme kazandırılması ile tarih-kültür turizmi potansiyeli kullanılabilir olacaktır. Eskişehir'de alternatif spor faaliyetlerine dayalı (avcılık, dağcılık, rafting, su sporları, kampçılık, golf) turizm için de yeterli potansiyel bulunmaktadır. Bunlara ilave olarak yüksek teknolojiye dayalı bir sanayi kenti olma hedefi ve üniversitelerin varlığı Eskişehir'i bilim ve teknoloji odaklı bir iş-ticaret merkezi haline getirmektedir.

Bu çerçevede Eskişehir'de mevcut konaklama tesislerine ilave olarak

- 1- iş olanakları ile donatılmış konsept (business oriented) otellere (4 yıldız-3 yıldız)
- 2- spor, dinlenme, eğlence, kültür ağırlıklı konaklama ihtiyaçlarını karşılamaya yönelik butik otellere (3-4 yıldız) ihtiyaç olacağı öngörülmektedir.

IV.4 SANAYİ VE LOJİSTİK ALANLARI

Eskişehir ilinde mevcut sanayileşmeye ilave olarak 2015 yılına kadar önemli ve farklı bir sanayileşme ve buna bağlı olarak da sanayi ve lojistik alanlarda genişleme yaşanacaktır.

Eskişehir'de Türkiye'nin en büyük organize sanayi bölgesi odaklı olarak gelişen sanayiinin yüksek bir çeşitliliğe sahip olduğu görülmektedir. Bundan sonraki süreçte Eskişehir'de sanayi iki ayrı ekseninde önemli bir gelişme gösterecektir.

Gelişmenin ilk eksenini olarak Eskişehir Marmara metropolünde sıkışan sanayi ile Ankara'da sıkışan sanayi için mekansal olarak yeni bir sanayi havzası olmayı sürdürecektir.

Gelişmenin ikinci eksenini ise sanayiinin niteliğindeki değişim olacaktır. Eskişehir bir inovasyon merkezi olarak yüksek teknoloji sanayilerin geliştiği bir bölge olacaktır. Savunma-havacılık uzay sanayi, bilişim, seramik, malzeme teknolojilerine dayalı sanayiler ve metal eşya ön plana çıkan sanayiler olacaktır. Eskişehir özellikle üniversitelerin varlığı ile inovasyon ve teknolojiye dayalı bir bilim ve sanayi kenti olarak genişleyecektir. Bu nedenle yüksek teknoloji yerli ve yabancı yatırımlar için öncelikli yatırım alanı olacaktır.

Eskişehir'in sanayideki gelişimine bağlı olarak lojistik ihtiyaçları da genişleyecektir. Eskişehir yakın zamana kadar Anadolu'nun Marmara'ya açılan kapısı olmasına rağmen kara-hava-deniz yollarının yetersizliği nedeni ile ulusal ve uluslar arası pazarlara entegre olmakta sıkıntı çekmektedir.

Bununla birlikte Ankara-Eskişehir-İstanbul hızlı tren projesi, Eskişehir havaalanının daha etkin kullanımı ve karayollarının genişletilmesi ile (İstanbul-Bursa-Eskişehir-Ankara otoyol bağlantılarının tamamlanması ile) ulaştırma altyapısında sıkıntıları sona erecek ve lojistik potansiyelini kullanabilecektir.

Eskişehir'de sanayi ve lojistik alanlarının gelişme odağında Türkiye'nin en büyük ve alt yapısı en modern Organize Sanayi Bölgesi bulunmaktadır. 32 milyon m²'lik kullanım alanına sahip EOSB 'de halen 14 milyon m² kullanılmakta olup 290'ı faal 450 firma bulunmaktadır.

Organize Sanayi bölgesi içinde 450 bin m² alan KOBİ'ler için ayrılmış olup bu alanda 91 KOBİ faaliyet göstermektedir. Yine OSB içinde 5 milyon m² alan planlama aşamasındaki Havacılık ve Savunma İhtisas Bölgesi için ayrılmıştır. Ayrıca yine OSB içinde 500 bin m² alanda kurulan teknoloji geliştirme bölgesinde 19 firma faaliyet göstermektedir. Eskişehir OSB içinde ayrıca bir lojistik üs faaliyet göstermektedir.

Eskişehir önümüzdeki dönemde sanayi alanları ve lojistik alanları için ihtiyacın ve talebin hızla artacağı bir il olacaktır. Buna bağlı olarak gayrimenkul yatırımları açısından sanayi ve lojistik alanları yatırımı için öncelikli olacaktır.

TABLO.91 ESKİŞEHİR ORGANİZE SANAYİ BÖLGELERİ

ORGANİZE SANAYİ BÖLGESİ	ALANI HEKTAR /M ² /DÖNÜM	ÖZELLİKLERİ
ESKİŞEHİR OSB	32 MİLYON M ² 14.5 MİLYON M ² KULLANILYOR. HER YIL İLAVE 1 MİLYON M ² 2015 YILINA KADAR KULLANILACAK	450 FIRMA; 290 FAAL 90 YATIRIM AŞAMASINDA 70 YENİ İZİN
ESKİŞEHİR OSB	KOBİLER İÇİN 450 BIN M ² AYRILDI	91 FIRMA FAALİYETTE
HAVACILIK VE SAVUNMA İHTİSAS OSB	ESKİŞEHİR OSB İÇİNDE 5 MİLYON M ²	PLANLAMA AŞAMASINDA
TEKNOLOJİ GELİŞTİRME BÖLGESİ	OSB İÇİNDE 500 BIN M ²	19 FIRMA FAALİYETTE

KAYNAK: SANAYİ VE TİCARET BAKANLIĞI

V. Bölüm

KAYSERİ GAYRİMENKUL SEKTÖRÜ VE ÖNGÖRÜLER

V.1 KONUT SEKTÖRÜ VE KONUT PİYASALARI

Kayseri gayrimenkul sektörü ile ilgili değerlendirmelerin ilk sırasında konut sektörü ve konut piyasaları bulunmaktadır. Konut sektörü ve konut piyasaları ile ilgili öngörülerin temel amacı 2015 yılına kadar Kayseri’de oluşacak konut ihtiyacını ve konut talebini öngörmektir. Bu amaçla çalışmanın bu ilk bölümünde öncelikle konut ihtiyacını ve talebini etkileyen unsurlar ortaya konulmakta, ardından öngörüler ve konut piyasaları ile ilgili değerlendirmeler yapılmaktadır.

V.1.1 Demografi ve Nüfus Öngörülleri

Konut ihtiyacı ile konut talebini belirleyen unsurların başında demografi ve nüfus gelişmeleri gelmektedir. Bu nedenle öncelikle Kayseri’de demografi ve nüfus gelişmeleri ve eğilimleri değerlendirilmekte, ardından bu eğilimler ve kullanılan varsayımlara bağlı olarak nüfus öngörülleri yapılmaktadır.

Kayseri nüfusunun mutlak büyüklüğü, gelişimi ve Türkiye nüfusu içindeki payları aşağıda Tablo.92’de sunulmaktadır. Kayseri nüfusu 1980 yılında 778 bin iken, 2000 nüfus sayımında 1.06 milyon olarak ölçülmüştür. Kayseri nüfusu 2005 yılında 1.09 milyona, 2006 yılında ise 1.1 milyona ulaşmıştır. Kayseri nüfusunun Türkiye nüfusu içindeki payı ise 1980 yılından bu yana gerilemektedir. 1980 yılında yüzde 1.74 olan pay 2000 yılında 1.57’ye gerilemiştir. Gerileme izleyen yıllarda da sürmüş Kayseri nüfusunun toplam nüfus içindeki payı 2006 yılında yüzde 1.5’e düşmüştür.

TABLO.92 KAYSERİ VE TÜRKİYE'NİN NÜFUSU

YILLAR	KAYSERİ (000)	TÜRKİYE (000)	KAYSERİ PAY %
1980	778	44.737	1.74
1985	864	50.664	1.71
1990	944	56.473	1.68
2000	1.060	67.804	1.57
2005 (1)	1.095	72.538	1.51
2006 (1)	1.102	73.466	1.50

KAYNAK : Genel Nüfus Sayımı Sonuçları TÜİK
(1) TÜİK Tahmini (Yıl sonuna uyarlanmıştır)

Kayseri'nin nüfus artış hızı önemli ölçüde yavaşlamıştır ve Türkiye ortalamasının altında kalmaktadır. Kayseri ilinin nüfus artış hızları Türkiye ile karşılaştırmalı olarak aşağıda Tablo. 93'de sunulmaktadır.

Buna göre Kayseri'nin nüfus artış hızı 1980-1985 döneminde yıllık ortalama yüzde 2.12 iken, artış hızı 2000-2005 döneminde yıllık ortalama yüzde 0.65'e gerilemiştir. 2006 yılında ise nüfus artış hızı yüzde 0.64 olmuştur. Türkiye'nin nüfus artışı 2006 yılında yüzde 1.28 olarak gerçekleşmiştir ve Kayseri nüfus artış hızı Türkiye ortalamasının tam yarısı olmuştur.

TABLO.93 KAYSERİ VE TÜRKİYE'NİN NÜFUS ARTIŞ HIZLARI (%)

DÖNEMLER	KAYSERİ (%)	TÜRKİYE (%)
1980-1985	2.12	2.49
1985-1990	1.76	2.17
1990-2000	1.16	1.83
2000-2005 (1)	0.65	1.36
2005-2006 (1)	0.64	1.28

KAYNAK: Genel Nüfus Sayımı Sonuçları TÜİK
(1) Tahmin

Kayseri'nin nüfus gelişmelerini etkileyen unsurların başında göç akımları yer almaktadır. Kayseri hem göç almakta, hem göç vermektedir. Bu karşılıklı göç hareketleri karşısında Kayseri 1980 yılından bu yana net göç vermektedir. Kayseri bir yandan çevre illerden göç almakta, diğer yandan daha gelişmiş ve kıyı illerine göç vermektedir. Bunların sonucunda ise net göç veren bir il konumunda bulunmaktadır.

Kayseri'nin net göç miktarı ve net göç oranları aşağıda Tablo.94'de sunulmaktadır. Buna göre Kayseri 1975-1980 döneminde net göç aldıktan sonraki süreçte net göç vermeye başlamış ve en yüksek verilen net göç 1985-1990 döneminde olmuş, net göç

oranı yüzde 1.85 olarak gerçekleşmiştir. 1995-2000 arasındaki yavaşlamanın ardından 2000-2005 döneminde verilen net göç oranı yeniden yükselmiştir. 2006 yılında ise verilen net göç 2.600 kişi ve net göç oranı yüzde 0.24 olarak öngörülmektedir.

TABLO.94 KAYSERİ NET GÖÇ VE NET GÖÇ ORANI

DÖNEMLER	NET GÖÇ KİŞİ	NET GÖÇ ORANI %
1975-1980	10.698	1.63
1980-1985	-5.145	-0.66
1985-1990	-16.005	-1.85
1995-2000	-3.307	-0.33
2000-2005 (1)	-14.000	-1.32
2005-2006 (1)	-2.600	-0.24

KAYNAK: İllerin Göç Göstergeleri TÜİK
(1) Tahmin

Kayseri'nin nüfus artış kaynakları ise kent kaynaklı ve göç kaynaklı olmak üzere aşağıda Tablo.95'de sunulmaktadır. Buna göre Kayseri'nin kent kaynaklı nüfus artış hızı da önemli ölçüde yavaşlamıştır. 1980-1985 döneminde kent kaynaklı nüfus artışı yıllık ortalama yüzde 2.34 olurken, 2000-2005 döneminde yüzde 0.90'a gerilemiş, 2006 yılında ise yüzde 0.88 olarak gerçekleşmiştir.

Kayseri'de bir yandan kent kaynaklı nüfus artış hızı yavaşlarken, diğer yandan verilen net göç devam etmektedir ve genel nüfus artış hızı da düşmektedir. 2006 yılında kent kaynaklı nüfus artışı yüzde 0.88, net göç oranı yüzde -0.24 ve nüfus artışı yüzde 0.64 olmuştur.

TABLO.95 KAYSERİ NÜFUS ARTIŞ KAYNAKLARI

DÖNEMLER	TOPLAM NÜFUS ARTIŞI (000)	NET GÖÇ MİKTARI (000)	NET GÖÇ KAYNAKLI YILLIK ORTALAMA NÜFUS ARTIŞI %	KENT KAYNAKLI NÜFUS ARTIŞI (000)	KENT KAYNAKLI YILLIK ORTALAMA NÜFUS ARTIŞI %
1980-1985	86	-5	-0.22	91	2.34
1985-1990	80	-16	-0.35	96	2.11
1995-2000	49	-3	-0.05	52	1.00
2000-2005	35	-14	-0.25	49	0.90
2005-2006	7	2.6	-0.24	9.6	0.88

Demografi ve nüfus verileri ile gayrimenkul ve konut sektörünün ilişkilendirilmesinde önemli göstergeler kentleşme oranı ile kentli nüfus büyüklüğüdür.

Kayseri'de kentleşme oranı ile kentli nüfus büyüklüğündeki gelişmeler aşağıda Tablo. 96'da sunulmaktadır. Buna göre Kayseri'de kentleşme oranı 1980 yılında yüzde 56.1 iken

2000 nüfus sayımında yüzde 69.6 olarak gerçekleşmiştir. Kayseri’de kentleşme devam etmektedir ve kentleşme oranının 2005 yılında yüzde 72.5, 2006 yılında ise yüzde 72.7 olarak gerçekleştiği öngörülmektedir. Bu kentleşme oranlarına bağlı olarak Kayseri’de kentli nüfus 1980 yılında 436 bin iken, 2000 yılında 738 bine, 2006 yılında ise 801 bine ulaşmıştır.

TABLO.96 KAYSERİ KENTLEŞME ORANI VE KENTSEL NÜFUS

DÖNEMLER	TOPLAM NÜFUS (000)	KENTLEŞME ORANI (%)	KENTLİ NÜFUS (000)
1980	778	56.1	436
1985	864	60.5	523
1990	944	64.2	606
2000	1.060	69.6	738
2005	1.095	72.5	794
2006	1.102	72.7	801

Kayseri’de kentli nüfus ve kentli hane halkı büyüklüğüne göre kentli hane halkı sayısı ise aşağıda Tablo. 97’de sunulmaktadır. Kayseri’de kentli hane halkı büyüklüğü 2000 nüfus sayımında 4.38 kişi olarak ölçülmüştür. Kentli hane halkı büyüklüğü 2006 yılında 4.23 kişi olarak öngörülmektedir. Buna göre Kayseri’de kentli hane halkı sayısı 2000 yılında 168 bin iken 2006 yılında 189 bine ulaşmıştır.

TABLO.97 KAYSERİ KENTLİ HANE HALKI SAYISI VE BÜYÜKLÜĞÜ

DÖNEMLER	KENTLİ NÜFUS (000)	KENTLİ HANE HALKI BÜYÜKLÜĞÜ	KENTLİ HANE HALKI SAYISI (000)
2000	738	4.38	168
2005	794	4.25	187
2006	801	4.23	189

Kayseri’de demografi ve nüfus gelişmeleri ve eğilimleri incelendikten sonra bu aşamada Kayseri nüfusu için 2015 yılına kadar ve her yıla ait öngörülerde bulunmaktadır.

Kayseri için nüfus öngörülerinde bulunulurken temel varsayım nüfus artış hızındaki yavaşlamanın süreceği ve nüfus artış hızının Türkiye ortalamasının altında kalacağıdır. Kayseri’de nüfus artış hızındaki yavaşlama Türkiye nüfus artış hızındaki yavaşlamadan daha büyük olacaktır.

Buna göre Kayseri’de 2006 yılında 1.1 milyon olan nüfusun 2010 yılında 1.13 milyona ve 2015 yılında ise 1.15 milyona çıkacağı öngörülmektedir. Kayseri nüfusunun Türkiye toplam nüfusu içindeki payı da aynı dönemde gerileyecektir. 2006 yılında yüzde 1.5 olan payın, 2015 yılında yüzde 1.41’e ineceği öngörülmektedir.

TABLO.98 KAYSERİ VE TÜRKİYE NÜFUS ARTIŞ ÖNGÖRÜLERİ

YILLAR	TÜRKİYE NÜFUS ARTIŞ ORANI %	TÜRKİYE NÜFUS (000)	KAYSERİ NÜFUS ARTIŞ ORANI %	KAYSERİ NÜFUS (000)	KAYSERİ NÜFUS PAYI %
2000	1.66	67.804	0.70	1.060	1.57
2005	1.33	72.538	0.66	1.095	1.51
2006	1.28	73.466	0.64	1.102	1.50
2007	1.26	74.392	0.62	1.109	1.49
2008	1.24	75.315	0.59	1.115	1.48
2009	1.22	76.234	0.56	1.121	1.47
2010	1.20	77.149	0.53	1.127	1.46
2011	1.18	78.059	0.50	1.132	1.45
2012	1.16	78.965	0.47	1.137	1.44
2013	1.14	79.865	0.45	1.142	1.43
2014	1.12	80.759	0.42	1.147	1.42
2015	1.10	81.647	0.40	1.152	1.41

Kayseri için yapılan nüfus öngörülerine bağlı olarak gayrimenkul ve konut sektörü için önemli olan gösterge kentli hane halkı sayısı ve buna ilişkin öngörülerdir. Kayseri’de kentleşme, kentli hane halkı büyüklüğü ve kentli hane halkı sayısına ilişkin öngörüler aşağıda Tablo. 99’da sunulmaktadır.

Buna göre sınırlı nüfus artışı öngörülere yanında, Kayseri’de kentleşme oranının yükselmeye buna karşın kentli hane halkı büyüklüğünün ise küçülmeye devam edeceği öngörülmektedir.

Bu varsayımlara bağlı olarak Kayseri’de kentleşme oranı 2010 yılında yüzde 73.6’ya 2015 yılında ise yüzde 75’e çıkmaktadır. Kentli hane halkı büyüklüğü ise 2010 yılında 4.15 kişiye, 2015 yılında ise 4.05 kişiye inmektedir. Kayseri’de kentli hane halkı sayısı ise 2006 yılında 189 bin iken, 2010 yılında 200 bine, 2015 yılında ise 213 bine yükselmektedir.

TABLO.99 KAYSERİ KENTSEL NÜFUS VE HANE HALKI SAYISI ÖNGÖRÜLERİ

YILLAR	TOPLAM NÜFUS (000)	KENTLEŞME ORANI %	KENTLİ NÜFUS (000)	KENTLİ HANE HALKI BÜYÜKLÜĞÜ	KENTLİ HANE HALKI SAYISI (000)
2000	1.060	69.6	738	4.38	168
2005	1.095	72.5	794	4.25	187
2006	1.102	72.7	801	4.23	189
2007	1.109	73.0	810	4.21	192
2008	1.115	73.2	816	4.19	195
2009	1.121	73.4	823	4.17	197
2010	1.127	73.6	829	4.15	200
2011	1.132	74.0	838	4.13	203
2012	1.137	74.2	844	4.11	205
2013	1.142	74.4	850	4.09	208
2014	1.147	74.7	857	4.07	211
2015	1.152	75.0	864	4.05	213

V.1.2 Kayseri’de Konut Stoku

Konut sektörü ve konut piyasalarına ilişkin öngörüler içinde ikinci sırada mevcut konut stoku ile ilgili inceleme ve değerlendirmeler yapılmaktadır. Mevcut konut stoku sayısal büyüklüğü ile hukuki ve fiziki durumları itibari ile incelenmektedir. Bu çerçevede bu bölümde Kayseri’deki konut stoku verileri sunulmakta ve değerlendirilmektedir. Kayseri’de 2000 yılı itibari ile konut stoku TÜİK’in Bina sayımı çalışması verileri ile sunulmaktadır.

2000 yılı itibari ile Kayseri’de toplam bina sayısı 142.399’dur. Kayseri’de toplam konut sayısı 273.620, kentsel alanlarda (il ve ilçe merkezlerinde) konut sayısı ise 231.219’dur.

Konut stokunun hukuki yapısı ise; Kayseri’de 2000 yılı itibari kentsel alanlarda 67.978 adet konutun inşaat ruhsat izni bulunmamaktadır. Konut stokunun yüzde 29’u izinsiz ve asgari standartların altında konutlar ile karşılanmıştır. Yapı kullanım iznine sahip konutların oranı ise yüzde 44’dür, Kayseri’de göç, hızlı kentleşme ve ekonomik koşulların etkisi ile önemli miktarda kaçak yapılaşma oluşmuştur.

TABLO.100 KAYSERİ KONUT STOKU 2000	
GÖSTERGELER	KAYSERİ
BINA SAYISI	142.399
KONUT SAYISI	273.620
KONUT SAYISI (İL VE İLÇE)	231.219
İNŞAAT RUHSAT İZnine SAHİP KONUT SAYISI	163.241
YAPı KULLANIM İZnine SAHİP KONUT SAYISI	102.666
İNŞAAT İZni OLMAYAN KONUT SAYISI	67.978
İNŞAAT İZni/TOPLAM KONUT SAYISI %	71.0
YAPı KULLANIM İZni/TOPLAM KONUT SAYISI %	44.0

KAYNAK : Bina Sayımı 2000, TÜİK

Kayseri’de 2006 yılı itibari ile konut stoku ise aşağıda Tablo.101’de sunulmaktadır. Buna göre Kayseri’de 2006 yılında kentsel alanlardaki konut stoku 297.719 olarak öngörülmektedir. 2000-2005 yılları arasında Kayseri’de 48.500 adet konut için inşaat ruhsat izni alınmıştır.

2001-2006 yılları arasında ise 20.000 konutun inşaat izni alınmadan yapıldığı, 2000 konutun ise kullanımdan çıktığı öngörülmektedir. Böylece 2006 yılında 297.719 toplam konut stokuna ulaşılmıştır. (TC Maliye Bakanlığı verisi 2005 yılında 296.561 konut)

TABLO.101 KAYSERİ 2006 KONUT STOKU TAHMİNİ (İL VE İLÇE)

GÖSTERGELER	KAYSERİ
KONUT SAYISI 2000 (İL VE İLÇE)	231.219
İNŞAAT RUHSAT İZİNİ (2000-2005)	48.500
KONUT KULLANIMINDAN ÇIKAN KONUT SAYISI (2001-2006)	2.000
RUHSATSIZ KONUT İNŞAATI (2001-2006)	20.000
TOPLAM KONUT STOKU 2006	297.719

Kayseri'de il ve ilçe merkezlerinde 2006 yılı sonu itibari ile toplam konut stoku 297.719 olarak öngörülmüşken, kentli hane halkı sayısı 189 bindir. Hane halkı sayısı ile mevcut konut stoku karşılaştırıldığında Kayseri'de sayısal olarak konut fazlası olduğu görülmektedir. Kayseri'de özellikle son yıllarda önemli ölçüde inşaat ruhsat izni alınarak konut üretildiği görülmektedir.

Bununla birlikte yine 2006 yılı itibari ile toplam konut stokunun yaklaşık yüzde 29'u (yaklaşık 86 bin konut) inşaat ruhsat izni olmayan konutlardan oluşmaktadır. Bu konutların tamamına yakınının asgari standartları taşımadığı varsayılmaktadır ve bu konutlar kentsel dönüşüm kapsamında konut ihtiyacı ortaya çıkarmaktadır.

Konut ihtiyacı ile ilgili bir diğer önemli unsur ise konut stokunun fiziki durumuna ilişkin göstergelerdir. Konut stokunun fiziki durumu ve yapım yılları itibari ile durumu konut ihtiyacının belirlenmesinde etkilidir.

Kayseri'de konut stokunun fiziki durumu TÜİK 2000 yılı bina sayım verileri ile aşağıda Tablo.102'de sunulmaktadır. Buna göre Kayseri'de 2000 yılında esaslı tamir ve tadilat ihtiyacı duyan 23.122 adet konut, harap ve yıkılması planlanan 6.937 konut bulunmaktadır. Kayseri'de 2000 yılında toplam 30.059 konut yenileme ihtiyacı yaratacak nitelikte bulunmaktadır.

TABLO.102 KAYSERİ KONUT STOKUNUN FİZİKİ DURUMU 2000

GÖSTERGELER	KAYSERİ
KONUT SAYISI	273.620
KONUT SAYISI (İL VE İLÇE)	231.219
TADILATA İHTİYACI OLMAYAN	115.610
BASİT TAMİR VE TADILAT İHTİYACI	80.927
ESASLI TAMİR VE TADILAT İHTİYACI	23.122
HARAP VE YIKILMASI PLANLANAN	6.937
NİTELİĞİ BİLİNMEYEN	4.623

KAYNAK : Bina Sayımı 2000, TÜİK

Bina yapım yılları itibari ile mevcut konut stoku değerlendirildiğinde ise 2000 yılı itibari ile 50 yaş ve üzerinde konut ve çoğunluğu konut olarak kullanılan bina sayısı 15.219'dur. (yaklaşık 20 bin konut). 2015 yılında ise 50 yaş ve üzeri olacak bina sayısı 29.079 olacaktır (yaklaşık 50 bin konut). 2015 yılına kadar bu konutlar fiziki ömrünü dolduracak ve yenileme ihtiyacı yaratacaktır.

TABLO.103 KAYSERİ BİNA YAPIM YILLARI 2000

BİNANIN BİTİŞ TARİHİ	TAMAMI KONUT OLARAK KULLANILAN BİNALAR	ÇOĞUNLUĞU KONUT OLARAK KULLANILAN BİNALAR
-1929	1.384	212
1930-1939	1.331	416
1940-1949	3.501	846
1950-1959	6.150	1.379
1960-1969	11.524	2.333
1970-1979	27.331	4.665
1980-1989	26.813	4.354
1990-2000	20.770	2.858
BİLİNMEYEN	691	207
TOPLAM	99.495	17.270

KAYNAK: Bina Sayımı 2000, TÜİK

V.1.3 Kayseri'de Konut İhtiyacı

Kayseri'de konut ihtiyacına ilişkin öngörüler yukarıda yapılan inceleme ve değerlendirmelerin temel varsayımları, bulguları ve sonuçları çerçevesinde 2015 yılına kadar her yıl için yapılmaktadır. Buna göre Kayseri'de 2007-2015 yılları arasında toplam 60 bin konut ihtiyacı olacağı öngörülmektedir.

1- Kayseri'de 2007-2015 yılları arasında hane halkı sayısı artışı 24 bin olacaktır ve buna bağlı olarak hane halkı sayısı artışı kaynaklı konut ihtiyacı 24 bindir.

2- Kentsel dönüşüm kaynaklı konut ihtiyacı ise 27 bin olarak öngörülmektedir. Kayseri'de 2006 yılı itibari ile mevcut 86 bin adet inşaat ruhsatı olmayan konutun yaklaşık yüzde 30'unun kentsel dönüşüm kapsamında yenileneceği ve konut ihtiyacı yaratacağı ve bu ihtiyacın her yıla eşit dağılacağı öngörülmektedir.

3- Yenileme kaynaklı konut ihtiyacı ise 2007-2015 yılları arasında 9 bin olacaktır. Her yıl mevcut konut stokunun binde 5'nin yenileme ihtiyacı olacağı öngörülmektedir.

TABLO.104 KAYSERİ TOPLAM KONUT İHTİYACI ÖNGÖRÜLERİ (000)

YILLAR	HANE HALKI SAYISI ARTIŞI KAYNAKLI KONUT İHTİYACI	KENTSEL DÖNÜŞÜM KAYNAKLI KONUT İHTİYACI	YENİLEME KAYNAKLI KONUT İHTİYACI	TOPLAM
2007	3	3	1	7
2008	3	3	1	7
2009	2	3	1	6
2010	3	3	1	7
2011	3	3	1	7
2012	2	3	1	6
2013	3	3	1	7
2014	3	3	1	7
2015	2	3	1	6
TOPLAM	24	27	9	60

V.1.4 Kayseri’de Konut Talebini Etkileyen Unsurlar

Kayseri için yapılan konut ihtiyacı öngörütleri ardından Kayseri’de konut talebini etkileyen unsurlar değerlendirilmektedir. Hane halklarının konut sahipliği ile hane halklarının gelir yapısı konut talebini etkileyen unsurlardır.

Hane halklarının konut sahipliği bundan sonraki dönem için oluşacak konut talebini etkileyecek unsurların başında gelmektedir. Kayseri’de hane halklarının konut sahipliği 2000 yılı itibari ile aşağıda Tablo.105’de sunulmaktadır. Buna göre Kayseri’de 2000 yılında 55.729 hane halkı kiracı konumundadır. Bu hane halkları ileride konut talebi yaratma potansiyeline sahiptir. Maliye Bakanlığının 2005 verisine göre ise Kayseri’de kiracı hane halkı sayısı 60.401’dir.

TABLO.105 KAYSERİ HANE HALKININ KONUT SAHIPLIĞI

KONUT SAHIPLIĞI	HANE HALKI SAYISI	HANE HALKI % PAY
EV SAHİBİ	165.259	70.02
KIRACI	55.729	23.61
LOJMANDA OTURAN	4.324	1.84
EV SAHİBİ DEĞİL / KIRA ÖDEMİYOR	8.903	3.78
DİĞER	1.645	0.70
BİLİNMEYEN	170	0.05
TOPLAM	236.030	100.00

KAYNAK: Genel Nüfus Sayımı 2000, TÜİK

Konut talebine ilişkin önemli bir diğer belirleyici unsur ise ilin ekonomik gelişmişlik seviyesi ile kişisel gelir seviyeleridir. 2006 yılı itibari ile Kayseri’nin toplam gayri safı hasıla büyüklüğü 4.9 milyar dolar, kişi başına gelir ise 4.445 dolardır. Kayseri’de kişi başı gelir Türkiye ortalamasının yakın-altında bulunmaktadır.

Kayseri'nin gayri safi hasılasına ve kişi başına düşen gelirdeki gelişmelere ilişkin öngörüler ise aşağıda Tablo.106'da sunulmaktadır. Buna göre Kayseri'nin Türkiye milli geliri içindeki yüzde 1.3 payını 2015 yılına kadar koruyacağı varsayılmaktadır. Bu varsayımına bağlı olarak Kayseri'nin safi hasılası 2010 yılında 6 milyar dolara, 2015 yılında ise 7.7 milyar dolara, kişi başı gelir ise 2010 yılında 5.325 dolara, 2015 yılında ise 6.685 dolara yükselmektedir.

Kişi başına gelir öngörülleri konut talebi ve konut finansmanı sisteminden yararlanma kapasitesi açısından sınırlı yeterli büyüklükleri göstermektedir.

TABLO.106 KAYSERİ GAYRİSAFİ HASILA VE KİŞİ BAŞINA GELİR ÖNGÖRÜLERİ

YILLAR	GAYRİSAFİ HASILA MİLYAR DOLAR	NÜFUS (000)	KİŞİ BAŞI GELİR DOLAR
2005	4.7	1.095	4.290
2006	4.9	1.102	4.445
2007	5.2	1.109	4.690
2008	5.5	1.115	4.935
2009	5.7	1.121	5.085
2010	6.0	1.127	5.325
2011	6.3	1.132	5.565
2012	6.6	1.137	5.805
2013	6.9	1.142	6.042
2014	7.3	1.147	6.365
2015	7.7	1.152	6.685

V.1.5 Kayseri'de Konut Sektörü ve Piyasaları İçin Öngörüler

Kayseri'de konut sektörünü etkileyen unsurlar incelendikten ve konut ihtiyacına ilişkin öngörüler yapıldıktan sonra konut sektörü ve konut piyasalarına ilişkin öngörüler yapılmaktadır.

1- Kayseri'de nitelikli, orta ve üst gelir gruplarına yönelik, özel sektörün gerçekleştireceği konut üretimine ilişkin önemli bir gelişme potansiyeli öngörülmektedir. Kayseri bu niteliğe sahip tek orta Anadolu (Ankara dışında) kenti konumunda olacaktır. Buna bağlı olarak da düzenli ve sağlıklı bir konut piyasasının oluşacağı öngörülmektedir.

2- Kayseri'nin hemen tüm bölgelerinde yeni konut inşaatlarının yapıldığı yeni bir döneme girilmiştir. Özel sektör müteahhitlerinin nitelikli toplu konut (site ağırlıklı) üretimleri başlamıştır. (Beyazşehir 9.000 konut, İldem 3.500 konut, Anayurt 6.000 konut, Mimsin 4.000 konut)

3- Gesi, Erkilet, Mimarsinan beldeleri ile Şeker bölgesi yeni toplu konut genişleme alanları olarak gelişme göstermeye başlamıştır. Bunlara ilave olarak Melikgazi, Alpaslan, Gültepe Mahallesi ve Talas sayfiye konutları için halen en cazip konut bölgeleridir.

4- Önümüzdeki dönemde konut bölgesi olarak önem kazanacak ve gelişecek bölgeler ise Malatya Yolu, Sivas Yolu, Mimarsinan ile Ambarlar mevki ve çevresi olacaktır. Merkezde imarlı arsa sıkıntısı ve fiyatların yükselmesi nedeni ile bu alanlarda genişleme öngörülmektedir.

5- Kayseri’de yerel yönetimin kentsel dönüşüm çalışmaları da genişlemektedir. Kayseri’nin eski kent merkezinde açılan gecekondu önleme bölgeleri de (gecekonduların yıkımı ve yeni konut inşaatları) önemli bir gelişme göstermeye ve konut fiyatları da yükselmeye başlamıştır.

6- Kayseri’de TOKİ’nin de 5.000 adet alt ve orta gelir grubuna yönelik konut inşaatı bulunmaktadır. Sosyal konut üretiminin genişleyeceği öngörülmektedir.

7- Kayseri’de konut kredisine uygun konut üretimi genişlemekle birlikte 2005 ve 2006 yıllarında konut kredisi kullanımı sınırlı kalmıştır. 2005 yılında 1.424, 2006 yılında ise 1.107 adet konut kredisi kullanılmıştır. Önümüzdeki dönemde konut kredisi kullanımının artacağı öngörülmektedir.

V.2 PERAKENDE PAZARI VE ALIŞVERİŞ MERKEZLERİ

Gayrimenkul sektörüne ilişkin değerlendirme ve öngörüler konut başlığı ardından ticari gayrimenkuller ile devam etmektedir.

Ticari gayrimenkuller içinde öncelikle alışveriş merkezleri ve onunla ilgili olarak perakende pazarı incelenmekte ve değerlendirilmektedir. Bu çerçevede Kayseri’nin perakende pazarı ve alışveriş merkezleri ile ilgili büyüklükleri aşağıda sunulmaktadır.

Kayseri’nin Türkiye milli geliri içindeki payı 2006 yılında yüzde 1.3, gayri safi hasıla büyüklüğü 4.9 milyar dolar ve kişi başına gelir 4.445 dolar olarak gerçekleşmiştir.

TABLO.107 KAYSERİ EKONOMİK BÜYÜKLÜKLER

YILLAR	GSMH % PAY	GAYRİSAFİ HASILA MİLYAR DOLAR	KİŞİ BAŞI GELİR DOLAR
2004	1.30	3.9	3.588
2005	1.30	4.7	4.290
2006	1.30	4.9	4.445

Kayseri’de özel tüketim harcamaları ise 2006 yılında 3.5 milyar dolar olmuştur. Özel tüketim harcamaları içinde perakende harcamaları ise toplam 1.9 milyar olarak gerçekleşmiştir. Perakende harcamaların toplam tüketim harcamaları içindeki payı yüzde 54’dür. Perakende harcamaların yüzde 68’i gıda ve içecek (1.3 milyar dolar) yüzde 32’i ise (0.64 milyar dolar) gıda dışı diğer perakende harcamalardan oluşmaktadır.

TABLO.108 KAYSERİ ÖZEL TÜKETİM VE PERAKENDE HARCAMALARI

YILLAR	GAYRİ SAFİ HASILA MİLYAR DOLAR	ÖZEL TÜKETİM HARCAMALARI MİLYAR DOLAR	PERAKENDE HARCAMALAR MİLYAR DOLAR		
			GIDA İÇECEK	DİĞER	TOPLAM
2004	3.9	2.7	1.00	0.46	1.46
2005	4.7	3.3	1.22	0.57	1.79
2006	4.9	3.5	1.30	0.60	1.90

Kayseri’de alışveriş merkezlerine ilişkin göstergeler aşağıda Tablo.109’da sunulmaktadır. Buna göre 2006 sonu itibari ile Kayseri’de ICSC standartlarında 1 orta ve 3 küçük olmak üzere 4 AVM bulunmaktadır. Bu 4 alışveriş merkezinin toplam kiralanabilir alanı 48.652 m2, bin kişi başına düşen kiralanabilir alan 44.1 m2 ve m2 kiralanabilir alan başına yıllık potansiyel perakende harcama büyüklüğü ise 39.055 dolardır.

TABLO.109 KAYSERİ ALIŞVERİŞ MERKEZİ GÖSTERGELERİ

YIL	AVM SAYISI	TOPLAM AVM KIRALANABİLİR ALANI M2	1000 KİŞİ BAŞI KIRALANABİLİR AVM ALANI M2	AVM M2 ALANI BAŞINA YIL. POTAN. PERAKENDE HARCAMA DOLAR
2006	4	48.652	44.1	39.055

Kayseri’de alışveriş merkezlerine ilişkin gelişme öngörülerini ise aşağıda sunulmaktadır. Buna göre Kayseri’de planlanan ve inşaat aşamasında olup 2007 ve 2008 yılı içinde açılacak olan AVM bulunmamaktadır. 2009 yılında ise toplam kiralanabilir alanları 115 bin m2 olan 3 AVM’nin açılacağı öngörülmektedir. Buna bağlı olarak Kayseri’de 2009 yılı sonunda AVM kiralanabilir alan büyüklüğü 163.652 m2’ye, bin kişi başına düşen kiralanabilir alan büyüklüğü ise 146 m2’ye ulaşmış olacaktır. 2010 yılında da aynı büyüklüklerin korunacağı öngörülmektedir.

Kayseri'deki AVM için izleyen yıllara ilişkin iki senaryodan ilkinde bin kişi başına kiralanabilir alan büyüklüğünün 175 m2'ye, ikinci senaryoda ise 200 m2'ye ulaşacağı öngörülmektedir.

Bu öngörülere bağlı olarak 2015 yılında ilk senaryoda toplam kiralanabilir alan büyüklüğü 210.600 m2'ye, ikinci senaryoda ise 230.400 m2'ye ulaşmaktadır.

TABLO.110 KAYSERİ ALIŞVERİŞ MERKEZLERİ İÇİN ÖNGÖRÜLER

YILLAR	NÜFUS (000)	1000 KİŞİ BAŞINA KİRALANABİLİR ALAN M2		TOPLAM KİRALANABİLİR ALAN M2	
		A SENARYO	B SENARYO	A SENARYO	B SENARYO
2006	1.102	44.1	44.1	48.652	48.652
2007	1.109	44.1	44.1	48.652	48.652
2008	1.115	44.1	44.1	48.652	48.652
2009	1.121	146.0	146.0	163.652	163.652
2010	1.127	145.2	145.2	163.652	163.652
2011	1.132	150.0	160.0	169.800	181.120
2012	1.137	155.0	170.0	176.235	193.290
2013	1.142	160.0	180.0	182.720	205.560
2014	1.147	165.0	190.0	189.255	217.930
2015	1.152	175.0	200.0	201.600	230.400

Kayseri'de öngörülen toplam kiralanabilir alan büyüklükleri yıllık potansiyel perakende harcama büyüklükleri ile de değerlendirilmektedir. Buna göre ilk senaryoda 2015 yılında m2 kiralanabilir alan başına yıllık potansiyel perakende harcama büyüklüğü 14.435 dolar, ikinci senaryoda ise yine 2015 yılında 12.630 dolar olarak öngörülmektedir.

Bu çerçevede Kayseri'de iki senaryo ile ulaşılan öngörülere bağlı olarak fiili gerçekleştirmeler sonrasında 2010-2015 yılları arasında ilave 35-65 bin m2 daha kiralanabilir alana sahip alışveriş merkezi yatırım potansiyeli bulunmaktadır.

TABLO.111 KAYSERİ ALIŞVERİŞ MERKEZLERİ İÇİN ÖNGÖRÜLER

YILLAR	PERAKENDE HARCAMA MİLYAR \$	KİRALANABİLİR TOPLAM ALAN M2		KİRALANABİLİR ALAN BAŞINA POTANSİYEL PERAKENDE YILLIK HARCAMA DOLAR	
		A SENARYO	B SENARYO	A SENARYO	B SENARYO
2006	1.90	48.652	48.652	39.055	39.055
2007	1.97	48.652	48.652	40.490	40.490
2008	2.08	48.652	48.652	42.750	42.750
2009	2.15	163.652	163.652	13.135	13.135
2010	2.27	163.652	163.652	13.870	13.870
2011	2.38	169.800	181.120	14.015	13.140
2012	2.49	176.235	193.290	14.130	12.880
2013	2.61	182.720	205.560	14.280	12.700
2014	2.76	189.255	217.930	14.580	12.665
2015	2.91	201.600	230.400	14.435	12.630

V.3 TURİZM VE KONAKLAMA TESİSLERİ

Ticari gayrimenkuller içinde ikinci sırada konaklama tesisleri değerlendirilmektedir.

Bu çerçevede öncelikle Kayseri'nin konaklama ve konaklama tesislerine ilişkin istatistikleri sunulmakta ve değerlendirmeler yapılmakta, ardından turizmin gelişimi ve konaklama tesislerine ilişkin öngörüler sunulmaktadır.

Kayseri'de 2006 yılında 10,555 yabancı ve 133.916 yerli olmak üzere toplam 144.471 turist konaklama yapmıştır. Yabancılar 23.148 ve yerliler 186.814 olmak üzere toplam 209.962 geceleme yapmıştır.

Yabancıların kalış süresi ortalama 2.2 gece, yerli turistlerin ortalama kalış süresi ise 1.4 gecedir. Kayseri'de 2006 yılında mevcut konaklama tesislerinde doluluk oranı yüzde 37.92 olarak gerçekleşmiştir.

TABLO.112 KAYSERİ KONAKLAMA İSTATİSTİKLERİ

YILLAR	KONAKLAYAN KİŞİ SAYISI (000)			GECELEME SAYISI (000)			DOLULUK ORANI (%)		
	YABANCI	YERLİ	TOPLAM	YABANCI	YERLİ	TOPLAM	YABANCI	YERLİ	TOPLAM
2002	6.629	75.714	82.343	9.273	87.756	97.029	3.20	30.28	33.48
2003	5.474	75.891	81.365	8.342	98.634	106.976	2.64	31.27	33.91
2004	7.317	109.391	116.708	12.874	168.357	181.231	2.43	31.75	34.18
2005	9.599	119.871	129.470	17.877	168.409	186.286	3.42	32.26	35.69
2006	10.555	133.916	144.471	23.148	186.814	209.962	4.18	33.74	37.92

KAYNAK: KÜLTÜR VE TURİZM BAKANLIĞI

Kayseri'de 2005 sonu itibari ile turizm işletme belgeli 11 tesisin 698 oda ve 1.434 yatak kapasitesi bulunmaktadır. Yine 2005 sonu itibari ile turizm yatırım belgeli 8 tesisin 411 oda ve 825 yatak kapasitesi bulunmaktadır.

TABLO.113 KAYSERİ KONAKLAMA TESİSLERİ 2005

TESİSLER	TURİZM YATIRIM BELGELİ			TURİZM İŞLETME BELGELİ		
	TESİS SAYISI	ODA SAYISI	YATAK SAYISI	TESİS SAYISI	ODA SAYISI	YATAK SAYISI
5 YILDIZLI OTEL				1	215	443
4 YILDIZLI OTEL	2	191	380	1	100	210
3 YILDIZLI OTEL	2	115	234	5	249	510
2 YILDIZLI OTEL	3	90	181	3	124	249
BUTİK OTEL	1	15	30			
PANSİYON				1	10	22
TOPLAM	8	411	825	11	698	1.434

KAYNAK: KÜLTÜR VE TURİZM BAKANLIĞI

Kayseri’de turizm 3 ekseninde önemli gelişme potansiyeline sahip bulunmaktadır. Bunlardan ilki kış sporları, ikincisi tarih-inanç-kültür turizmi üçüncüsü ise Kapadokya’ya geçiş kapısı olmasına dayalı potansiyel.

Kayseri’de Erciyes Dağı önemli bir kış turizmi ve kış sporları potansiyeline sahiptir. Erciyes Dağı turizm yatırım bölgesi ilan edilmiş olup, Erciyes Dağı Turizm Master Planı çalışması tamamlanmıştır. Buna göre Erciyes Dağında Develi sırtından Hacılar’a, Koç Tepesinden Hisarcık’a kadar olan bölgede Erciyes Dağı ve kış sporları entegre tesisleri kurulması planlanmaktadır. Master planda 2 milyar dolarlık yatırım ile 4.500 yatak kapasitesi yaratılması ve uluslararası nitelikte önemli bir turizm merkezi olunması hedeflenmektedir.

Kayseri 6000 yıllık geçmişine sahip olan, Hitit, Asur, Roma, Selçuk ve Osmanlı dönemi yapıları ile açık hava müzesi niteliğinde bir uygarlıklar merkezi konumundadır. Ancak kentin bu tarihi potansiyeli yeterince değerlendirilememektedir. Ayrıca Kapadokya’ya gelen yabancı turistlerin yüzde 70’i Kayseri’den geçiş yapmaktadır. Kayseri Kapadokya’nın giriş çıkış kapısı niteliğinde olmakla birlikte turistler Kayseri’de kalmamaktadır. Bu geçiş yapan turistler ile kentin tarihi potansiyelinin birleştirilerek değerlendirilmesi halinde tarih turizmi alanında önemli bir gelişme sağlanabilecektir.

Yine Kayseri’de sanayi ve ticaretin gelişmesine bağlı olarak iş-ticaret ağırlıklı turizm hareketi de gelişme potansiyeli taşımaktadır. Kayseri ayrıca kültürel faaliyetler ile de bir cazibe merkezi olabilecektir. 7.200 kişilik yeni kültür merkezi buna hizmet edebilecektir.

Bu çerçevede Kayseri’de mevcut konaklama tesislerine ilave olarak

1. kış sporları ve kış turizmine yönelik otellere ve spor tesislerine (4-5 yıldızlı)
2. iş olanakları ile donatılmış konsept otellere (3-4 yıldızlı)
3. dinlenme-eğlence ağırlıklı konaklama ihtiyaçlarını karşılamaya yönelik butik-otellere (3-4 yıldızlı) ihtiyaç olacağı öngörülmektedir.

V.4 SANAYİ VE LOJİSTİK ALANLARI

Ticari gayrimenkuller içinde son olarak sanayi ve lojistik alanları incelenmekte ve değerlendirilmektedir. Kayseri sanayileşme hareketi ile Türkiye’nin model kenti durumuna gelmiştir. Uygulanan teşvik sisteminin yarattığı bazı olumsuz etkilere rağmen Kayseri’de sanayi gelişiminin süreceği öngörülmektedir.

Kayseri’de sanayi, organize bölgeler merkezli olarak gelişmektedir. Kayseri’de sanayi 3 OSB ‘de toplulaşmış bulunmaktadır. Kayseri, Mimarsinan, İncesu OSB ‘nin toplam yaklaşık 40 milyon m2 sanayi alanı bulunmaktadır. Buna rağmen her üç OSB’de de faaliyet gösterenler ve yatırım için parsel tahsisi yapılanlarla birlikte yüzde 100 doluluk oranlarına ulaşmıştır. OSB içinde ve dışında sanayi ve lojistik alan talebi yüksek olup, arsa fiyatları artış eğilimi içindedir. Önümüzdeki orta vadeli dönemde de sanayi alanı talebinin artacağı öngörülmektedir. Kayseri’de ayrıca planlanma aşamasında olan 2 ve karar aşamasında olan 1 adet hayvancılık ihtisas organize bölgelerindeki sanayi alanlarına da yüksek talep oluşmaya başlamıştır. Erciyes Üniversitesindeki Teknoloji Geliştirme Bölgesine de talep bulunmaktadır.

Kayseri sanayileşme yanı sıra önemli bir lojistik merkezi haline de gelmektedir. Kurulması planlanan 6 lojistik köyünden biri Kayseri Organize Sanayi Bölgesine 4 km mesafede Boğazköprü’de kurulmaktadır. Lojistik köy içinde iç ticaret için dağıtım merkezleri, bölgesel ve uluslararası dış ticaret için de depolama ve antrepo alanları oluşturulacaktır. Ayrıca bir konteyner parkı da kurulacaktır. Kayseri Orta Anadolu bölgesinde sanayi ve lojistik alanlarına en yüksek talebin oluşacağı kent konumunda olacaktır. Bu nedenle gayri menkul niteliğinde sanayi-ticari alan yatırımları için cazip bir il olarak öngörülmektedir.

TABLO.114 KAYSERİ ORGANİZE SANAYİ BÖLGELERİ

ORGANİZE SANAYİ BÖLGESİ	ALANI HEKTAR /M2/DÖNÜM	ÖZELLİKLERİ
KAYSERİ OSB	25 MİLYON M2 1239 PARSEL	720 FIRMA FAALİYETTE 101 FIRMA YATIRIM AŞAMASINDA
KAYSERİ SERBEST BÖLGESİ	7 MİLYON M2	70 FIRMA FAALİYETTE
ERCİYES ÜNİVERSİTESİ TEKNOLOJİ GELİŞTİRME BÖLGESİ	270.000 M2	YENİ FAALİYETE GEÇTİ 45 FIRMA FAALİYETTE
MIMARSINAN OSB	4.9 MİLYON M2 + 1.5 MİLYON M2 BÜYÜME ALANI	YENİ FAALİYETE GEÇTİ FIRMA YATIRIMLARI SÜRÜYOR.
İNCESU OSB	610 HEKTAR 157 PARSEL	YENİ FAALİYETE GEÇTİ FIRMA YATIRIMLARI SÜRÜYOR.
YEŞİLHISAR HAYVANCILIK İHTİSAS ORGANİZE SANAYİ BÖLGESİ	2.5 MİLYON M2	PLANLAMA AŞAMASINDA
PINARBAŞI HAYVANCILIK İHTİSAS ORGANİZE SANAYİ BÖLGESİ	2.0 MİLYON M2	PLANLAMA AŞAMASINDA
DEVELİ HAYVANCILIK İHTİSAS ORGANİZE BÖLGESİ	1.9 MİLYON M2	KARAR AŞAMASINDA

KAYNAK: SANAYİ VE TİCARET BAKANLIĞI

VI. Bölüm

KOCAELİ GAYRİMENKUL SEKTÖRÜ VE ÖNGÖRÜLER

VI.1 KONUT SEKTÖRÜ VE KONUT PİYASALARI

Kocaeli gayrimenkul sektörü ile ilgili değerlendirmelerin ilk sırasında konut sektörü ve konut piyasaları bulunmaktadır. Konut sektörü ve konut piyasaları ile ilgili öngörülerin temel amacı 2015 yılına kadar Kocaeli'nde oluşacak konut ihtiyacını öngörmek ve konut talebi ile arzını etkileyen unsurları ortaya koymaktır.

VI.1.1 Demografi ve Nüfus Öngörülleri

Konut ihtiyacı ile konut talebini etkileyen unsurların başında demografi ve nüfus gelişmeleri gelmektedir. Bu nedenle öncelikle Kocaeli'nde demografi ve nüfus gelişmeleri ve eğilimleri değerlendirilmekte, ardından bu eğilimlere ve kullanılan varsayımlara bağlı olarak nüfus, kentleşme ve kentli hane halkı sayılarına ilişkin öngörüler yapılmaktadır.

Kocaeli nüfusu ile Türkiye nüfusu içindeki payına ilişkin gelişmeler aşağıda Tablo.115'de sunulmaktadır. Kocaeli nüfusu 1980 yılında 597 bin olurken, 2000 nüfus sayımında il nüfusu 1.2 milyona ulaşmıştır.

Kocaeli nüfusu 2005 yılında 1.338 bin, 2006 yılında ise 1.366 bin olarak gerçekleşmiştir. Kocaeli nüfusunun Türkiye'nin toplam nüfusu içindeki payı da artmaktadır. 1980 yılında Kocaeli nüfusunun payı yüzde 1.34 iken, pay 2000 nüfus sayımında yüzde 1.78'e çıkmış, 2006 yılında ise yüzde 1.86'ya ulaşmıştır.

TABLO.115 KOCAELİ VE TÜRKİYE'NİN NÜFUSU

YILLAR	KOCAELİ (000)	TÜRKİYE (000)	KOCAELİ PAY %
1980	597	44.737	1.34
1985	742	50.664	1.47
1990	922	56.473	1.64
2000	1.206	67.804	1.78
2005 (1)	1.338	72.538	1.85
2006 (1)	1.366	73.466	1.86

KAYNAK : Genel Nüfus Sayımı Sonuçları TÜİK
(1) TÜİK Tahmini (Yıl sonuna uyarlanmıştır)

Kocaeli nüfus artışı son dönemlerde yavaşlamakla birlikte Türkiye nüfus artışı ortalamasının üzerinde gerçekleşmektedir. Kocaeli'nde 1980-1985 döneminde nüfus artış hızı yıllık ortalama yüzde 4.45, 1985-1990 döneminde ise yüzde 4.67 olarak gerçekleşmiştir. 1990-2000 döneminde ise nüfus artış hızı yıllık ortalama yüzde 2.70'e gerilemiştir. Bu gerilemede 1999 yılı depreminin yarattığı mutlak nüfus kaybı da etkili olmuştur. 2000-2005 döneminde ise nüfus artış hızı yavaşlamasını sürdürmüştü ve yıllık ortalama yüzde 2.10 olmuş ancak yine Türkiye ortalamasının (yüzde 1.28) üzerinde gerçekleşmiştir.

TABLO.116 KOCAELİ VE TÜRKİYE'NİN NÜFUS ARTIŞ HIZLARI (%)

DÖNEMLER	KOCAELİ (%)	TÜRKİYE (%)
1980-1985	4.45	2.49
1985-1990	4.67	2.17
1990-2000	2.70	1.83
2000-2005 (1)	2.10	1.36
2005-2006 (1)	2.10	1.28

KAYNAK: Genel Nüfus Sayımı Sonuçları TÜİK
(1) Tahmin

Kocaeli'nin nüfus gelişmeleri ve eğilimlerinde en önemli unsur göç hareketleridir. Kocaeli uzun bir dönemdir yüksek miktarda göç almaktadır. Kocaeli sanayileşme ile birlikte net göç alan bir il konumuna gelmiştir. 1985-1990 döneminde net göç miktarı 83.262 kişi ve net göç oranı yüzde 9.03 olarak gerçekleşmiştir.

1995-2000 döneminde ise son yıla kadar net göç alımı devam etmiş, ancak 1999 yılı depremi ile birlikte şehir önemli ölçüde göç de vermiştir. Böylece bu beş yıllık dönemde alınan net göç oranı sadece yüzde 0.19 olmuştur. 2000-2005 döneminde ise Kocaeli'ne net göç akımı yeniden artmaya başlamıştır. Bu yıllar arasında alınan net göç 52.000 kişi ve net göç oranı yüzde 4.3 olmuştur. 2006 yılında da net göç alımının devam ettiği görülmektedir.

TABLO.117 KOCAELİ NET GÖÇ VE NET GÖÇ ORANI

DÖNEMLER	NET GÖÇ KİŞİ	NET GÖÇ ORANI %
1975-1980	53.640	11.29
1980-1985	41.287	6.92
1985-1990	83.262	9.03
1995-2000	211	0.19
2000-2005 (1)	52.000	4.30
2005-2006 (1)	11.000	0.85

KAYNAK: İllerin Göç Göstergeleri TÜİK
(1) Tahmin

Kocaeli nüfus artışının kent kaynaklı ve göç kaynaklı dağılımı ve gelişimi ise aşağıda Tablo.118'de sunulmaktadır. Kocaeli'nde kent kaynaklı nüfus artış oranı yavaşlamaktadır. 1980-1985 döneminde kent kaynaklı nüfus artış oranı yıllık ortalama yüzde 3.19 iken, 2000-2005 döneminde yüzde 1.3'e ve 2006 yılında yüzde 1.25'e gerilemiştir. Göç kaynaklı nüfus artışı ise kent nüfusu artışına önemli katkı sağlamayı sürdürmektedir. Kocaeli nüfusu 2006 yılında yüzde 2.10 artarken, bunun 1.25 puanı kent kaynaklı nüfus artışından, 0.85 puanı ise net göç kaynaklı nüfus artışından gerçekleşmiştir.

TABLO.118 KOCAELİ NÜFUS ARTIŞ KAYNAKLARI

DÖNEMLER	TOPLAM	NET GÖÇ	NET GÖÇ KAYNAKLI	KENT KAYNAKLI	KENT KAYNAKLI
	NÜFUS ARTIŞI	MİKTARI	YILLIK ORTALAMA	NÜFUS ARTIŞI	YILLIK ORTALAMA
	(000)	(000)	NÜFUS ARTIŞI %	(000)	NÜFUS ARTIŞI %
1980-1985	145	41	1.26	104	3.19
1985-1990	180	83	2.15	97	2.52
1995-2000	89	0.2	0.00	89	1.55
2000-2005	132	52	0.80	80	1.30
2005-2006	28	11	0.85	17	1.25

Demografi ve nüfus verileri ile gayrimenkul ve konut sektörünün ilişkilendirilmesinde önemli bir gösterge ilin kentleşme oranı ile kentli nüfus büyüklüğüdür. Önemli ölçüde dış göç alması ve bir sanayi kenti olmasına karşın Kocaeli ilinin kentleşme oranı düşüktür. İl ve ilçe merkezlerinde yaşayanların toplam nüfus içindeki payı 1980 yılında yüzde 57.0, 1990 yılında ise yüzde 62.9 olmuştur. 2000 yılında ise kentleşme oranı nüfus sayımında yüzde 58.8 olarak ölçülmüştür. Bu göstergede 1999 depremi ile kent merkezlerinde yaşanan nüfus kaybının önemli etkisi olmuştur. İzleyen dönemde ise Kocaeli'nde kentleşme oranı yeniden artmaya başlamıştır. Kentleşme oranı 2006 yılı için yüzde 63.3 olarak öngörülmektedir. Bu kentleşme oranlarına bağlı olarak Kocaeli'nde kentli nüfus 1980 yılında 340 bin iken, 2000 yılında 709 bine, 2006 yılında ise 865 bine ulaşmıştır.

TABLO.119 KOCAELİ KENTLEŞME ORANI VE KENTSEL NÜFUS

DÖNEMLER	TOPLAM NÜFUS (000)	KENTLEŞME ORANI (%)	KENTLİ NÜFUS (000)
1980	597	57,0	340
1985	742	60,0	445
1990	922	62,9	580
2000	1.206	58,8	709
2005	1.338	63,0	843
2006	1.366	63,3	865

Kocaeli'nde kentli nüfus büyüklüğüne bağlı olarak kentli hane halkı sayısı ise aşağıda Tablo.120'de sunulmaktadır. Kocaeli'nde kentli hane halkı büyüklüğü 2000 yılı nüfus sayımında 4 kişi olarak ölçülmüştür. Kentli hane halkı büyüklüğünün 2006 yılında 3.83 olduğu öngörülmektedir. Buna bağlı olarak Kocaeli'nde kentli hane halkı sayısı 2000 yılında 177 bin iken, 2006 yılında 226 bin olmuştur.

TABLO.120 KOCAELİ KENTLİ HANE HALKI SAYISI VE BÜYÜKLÜĞÜ

DÖNEMLER	KENTLİ NÜFUS (000)	KENTLİ HANE HALKI BÜYÜKLÜĞÜ	KENTLİ HANE HALKI SAYISI (000)
2000	709	4,00	177
2005	843	3,85	219
2006	865	3,83	226

Kocaeli'ndeki demografi ve nüfus gelişmeleri ve eğilimleri incelendikten sonra bu aşamada Kocaeli nüfusu için 2015 yılına kadar ve her yıla ait öngörülerde bulunmaktadır. Kocaeli için nüfus öngörülerinde bulunurken kullanılan temel varsayımlar göç alımının devam edeceği, buna rağmen kent kaynaklı olmak üzere nüfus artış hızının yavaşlayacağı, ancak nüfus artış hızının Türkiye'nin ortalama nüfus artış hızının üzerinde kalacağıdır.

Buna göre Kocaeli'nin 2006 yılında yüzde 2.10 olan nüfus artış hızının 2010 yılında yüzde 1.95'e, 2015 yılında ise yüzde 1.80'e gerileyeceği öngörülmektedir. Kocaeli nüfusu 2010 yılında 1.478 bine, 2015 yılında ise 1.621 bine ulaşacaktır. Bu nüfus büyüklükleri ile Kocaeli nüfusunun Türkiye içindeki payı ise 2010 yılında yüzde 1.92'ye, 2015 yılında ise yüzde 1.99'a çıkacaktır.

Kocaeli için yapılan nüfus öngörülerine bağlı olarak gayrimenkul ve konut sektörü için önemli olan bir diğer gösterge kentli hane halkı sayısı ve buna ilişkin öngörülerdir. Kocaeli'nde kentleşme, kentli hane halkı büyüklüğü ve kentli hane halkı sayısına ilişkin öngörüler aşağıda Tablo. 122'de sunulmaktadır.

TABLO.121 KOCAELİ VE TÜRKİYE NÜFUS ARTIŞ ÖNGÖRÜLERİ

YILLAR	TÜRKİYE NÜFUS ARTIŞ ORANI %	TÜRKİYE NÜFUS (000)	KOCAELİ NÜFUS ARTIŞ ORANI %	KOCAELİ NÜFUS (000)	KOCAELİ NÜFUS PAYI %
2000	1.66	67.804	1.55	1.206	1.78
2005	1.33	72.538	2.15	1.338	1.85
2006	1.28	73.466	2.10	1.366	1.86
2007	1.26	74.392	2.06	1.394	1.88
2008	1.24	75.315	2.02	1.422	1.89
2009	1.22	76.234	1.98	1.450	1.91
2010	1.20	77.149	1.95	1.478	1.92
2011	1.18	78.059	1.92	1.506	1.93
2012	1.16	78.965	1.89	1.534	1.95
2013	1.14	79.865	1.86	1.563	1.96
2014	1.12	80.759	1.83	1.592	1.98
2015	1.10	81.647	1.80	1.621	1.99

Buna göre Kocaeli’nde kentleşme oranının artmaya devam edeceği ve 2015 yılında yüzde 66’ya ulaşacağı, kentli hane halkı büyüklüğündeki küçülmenin de devam edeceği ve 2015 yılında 3.65 kişi olacağı öngörülmektedir. Bu öngörülere bağlı olarak Kocaeli’nde 2006 yılında 226 bin olan kentli hane halkı sayısı, 2010 yılında 254 bine, 2015 yılında ise 293 bine ulaşmış olacaktır.

TABLO.122 KOCAELİ KENTSEL NÜFUS VE HANE HALKI SAYISI ÖNGÖRÜLERİ

YILLAR	TOPLAM NÜFUS (000)	KENTLEŞME ORANI %	KENTLİ NÜFUS (000)	KENTLİ HANE HALKI BÜYÜKLÜĞÜ	KENTLİ HANE HALKI SAYISI (000)
2000	1.206	58.8	709	4.00	177
2005	1.338	63.0	843	3.85	219
2006	1.366	63.3	865	3.83	226
2007	1.394	63.6	887	3.81	233
2008	1.422	63.9	909	3.79	240
2009	1.450	64.2	931	3.77	247
2010	1.478	64.5	953	3.75	254
2011	1.506	64.8	976	3.73	262
2012	1.534	65.1	999	3.71	269
2013	1.563	65.4	1.022	3.69	277
2014	1.592	65.7	1.046	3.67	285
2015	1.621	66.0	1.070	3.65	293

VI.1.2 Kocaeli’nde Konut Stoku

Konut sektörü ve piyasalarına ilişkin öngörüler içinde ikinci sırada mevcut konut stoku ile ilgili inceleme ve değerlendirmeler yapılmaktadır. Mevcut konut stoku sayısal büyüklükler ile stokun hukuki ve fiziki durumları itibari ile incelenmektedir. Kocaeli’nde konut stoku öncelikle 2000 yılı itibariyle ve TÜİK’in bina sayımı verileri ile aşağıda Tablo.123’de sunulmaktadır. Kocaeli’nde 2000 yılında toplam 140.613 bina ve 352.079 konut bulunmaktadır. 2000 yılında il ve ilçe merkezlerinde yer alan konut sayısı ise 209.086’dır.

Kocaeli ilinde inşaat ruhsat iznine sahip konut sayısı 175.049'dur. Toplam konutlar içinde inşaat ruhsat iznine sahip olanların oranı yüzde 83'dür. Ve Türkiye'de en yüksek orandır. 2000 yılı itibari ile inşaat izni olmayan konut sayısı 34.037'dir.

TABLO.123 KOCAELİ KONUT STOKU 2000

GÖSTERGELER	KOCAELİ
BINA SAYISI	140.613
KONUT SAYISI	352.079
KONUT SAYISI (İL VE İLÇE)	209.086
İNŞAAT RUHSAT İZnine SAHİP KONUT SAYISI	175.049
YAPI KULLANIM İZnine SAHİP KONUT SAYISI	90.027
İNŞAAT İZni OLMAYAN KONUT SAYISI	34.037
İNŞAAT İZni/TOPLAM KONUT SAYISI %	83.0
YAPI KULLANIM İZni/TOPLAM KONUT SAYISI %	43.0

KAYNAK : Bina Sayımı 2000, TÜİK

Kocaeli'nde 2006 yılı itibari ile il ve ilçe merkezlerinde konut stoku ise 256.254 olarak öngörülmektedir. Kocaeli'nde 2000 sonrasında konut stokundaki gelişimde deprem sonrası girişimler etkili olmuştur. 2006 yılı konut stoku verisi içinde geçici konutlar bulunmamaktadır.

2000-2005 yıllarında Kocaeli'nde 50.168 konut için inşaat ruhsat izni alınmıştır. 2001-2006 döneminde ise 6.000 konutun kullanımdan çıktığı ve deprem sonrası etkin denetimler nedeni ile inşaat ruhsat izni olmayan sadece 3.000 konutun yapıldığı öngörülmektedir. Böylece 2006 yılında Kocaeli'nde konut stoku 256.254'e ulaşmıştır.

TABLO.124 KOCAELİ 2006 KONUT STOKU TAHMİNİ (İL VE İLÇE)

GÖSTERGELER	KOCAELİ
KONUT SAYISI 2000 (İL VE İLÇE)	209.086
İNŞAAT RUHSAT İZni (2000-2005)	50.168
KONUT KULLANIMINDAN ÇIKAN KONUT SAYISI (2001-2006)	6.000
RUHSATSIZ KONUT İNŞAATI (2001-2006)	3.000
TOPLAM KONUT STOKU 2006	256.254

Kocaeli'nde 1999 yılı ardından yıkılan konutlar ve riskli alanlarda kalan konutların bırakılması ile birlikte büyük bir konut açığı oluşmuştur. 2006 yılı itibari ile ise konut stoku 256 bin, kentli hane halkı sayısı ise 226 bindir. Bu iki rakam mukayese edildiğinde Kocaeli'nde sayısal olarak konut açığı bulunmadığı görülmektedir. Ancak kullanılmayan konutlar ile nitelik ve hukuki durumları açısından bakıldığında Kocaeli'nde konut açığı devam etmektedir. Deprem sonrası konut inşaat izinlerinin verilmesi konusunda yaşanan belirsizlik de konut açığının kapatılmasını sınırlandırmaktadır.

Konut ihtiyacı ile ilgili bir diğer önemli unsur mevcut konut stokunun fiziki durumuna ilişkin göstergelerdir. Konut stokunun fiziki durumu ve yapım yılları ile durumu konut ihtiyacının belirlenmesinde etkilidir.

Buna göre aşağıda Tablo.125'de Kocaeli'nde konut stokunun fiziki durumu TÜİK 2000 yılı bina sayımı verileri ile sunulmaktadır. 2000 yılı itibarı ile Kocaeli'nde esaslı tamir ve tadilat ihtiyacı olan konut sayısı 10.454, harap ve yıkılması planlanan bina sayısı ise 2.091'dir. Kocaeli'nde 2000 yılında toplam yaklaşık 12.5 bin adet konut yenileme ihtiyacı ile karşı karşıyadır.

TABLO.125 KOCAELİ KONUT STOKUNUN FİZİKİ DURUMU 2000

GÖSTERGELER	KOCAELİ
KONUT SAYISI	352.079
KONUT SAYISI (İL VE İLÇE)	209.086
TADILATA İHTİYACI OLMAYAN	144.269
BASİT TAMİR VE TADILAT İHTİYACI	50.181
ESASLI TAMİR VE TADILAT İHTİYACI	10.454
HARAP VE YIKILMASI PLANLANAN	2.091
NİTELİĞİ BİLİNMEYEN	2.090

KAYNAK : Bina Sayımı 2000, TÜİK

Bina yapım yılları itibarı ile değerlendirildiğinde ise 2000 yılında 50 yaş ve üzerinde konut ve çoğunluğu konut olarak kullanılan bina sayısı 5.623'dür (yaklaşık 10 bin konut) 2015 yılına kadar bu sayı 13.862 binaya (yaklaşık 20 bin konut) ulaşmış olacaktır. Tarihi olanların dışında kalan 50 yaş ve üzeri binaların fiziki ömürleri sona ermiş olacaktır ve bunlar da konut ihtiyacı ortaya çıkaracaktır.

TABLO.126 KOCAELİ BİNA YAPIM YILLARI 2000

BİNANIN BİTİŞ TARİHİ	TAMAMI KONUT OLARAK KULLANILAN BİNALAR	ÇOĞUNLUĞU KONUT OLARAK KULLANILAN BİNALAR
-1929	658	25
1930-1939	402	69
1940-1949	917	133
1950-1959	3.207	212
1960-1969	7.646	593
1970-1979	18.339	2.261
1980-1989	38.846	5.560
1990-2000	40.464	5.952
BİLİNMEYEN	867	222
TOPLAM	111.346	15.027

KAYNAK: Bina Sayımı 2000, TÜİK

VI.1.3 Kocaeli’nde Konut İhtiyacı

Kocaeli’nde konut ihtiyacına ilişkin öngörüler yukarıda yapılan inceleme ve değerlendirmelerin temel varsayımları, bulguları ve sonuçları çerçevesinde 2015 yılına kadar her yıl için yapılmaktadır.

Buna göre Kocaeli’nde 2007-2015 yılları arasında toplam 94 bin konut ihtiyacı olacağı öngörülmektedir.

1- Hane halkı sayısındaki artışa bağlı olarak 2007-2015 yılları arasında konut ihtiyacı 67 bin olacaktır.

2- Kentsel dönüşüm kaynaklı konut ihtiyacı 18 bin adet olarak öngörülmektedir. İnşaat ruhsatı olmayan ve deprem sonrasında kullanım alanı olarak cazibesini yitirmiş riskli bölgelerdeki konutların yerine önümüzdeki dönemde 18 bin adet konut ihtiyacı olacağı ve bunların her yıl eşit şekilde dönüşüm kapsamında karşılanacağı öngörülmektedir.

3- Yenileme kaynaklı konut ihtiyacı ise 2007-2015 yılları arasında 9 bin olacaktır. Her yıl için ortalama konut stokunun binde 5’nin yenileceği varsayılmaktadır.

TABLO.127 KOCAELİ TOPLAM KONUT İHTİYACI ÖNGÖRÜLERİ (000)

YILLAR	HANE HALKI SAYISI ARTIŞI KAYNAKLI KONUT İHTİYACI	KENTSEL DÖNÜŞÜM KAYNAKLI KONUT İHTİYACI	YENİLEME KAYNAKLI KONUT İHTİYACI	TOPLAM
2007	7	2	1	10
2008	7	2	1	10
2009	7	2	1	10
2010	7	2	1	10
2011	8	2	1	11
2012	7	2	1	10
2013	8	2	1	11
2014	8	2	1	11
2015	8	2	1	11
TOPLAM	67	18	9	94

VI.1.4 Kocaeli’nde Konut Talebini Etkileyen Unsurlar

Kocaeli için yapılan konut ihtiyacı öngörülerini ardından Kocaeli’nde konut talebini etkileyen unsurlar değerlendirilmektedir. Hane halkının konut sahipliği ile hane halkının gelir seviyesi konut talebini etkileyen unsurlar olarak incelenmektedir.

Hane halkının konut sahipliği bundan sonraki dönem için oluşacak konut talebini etkileyecek unsurların başında gelmektedir. Kocaeli'nde 2000 yılı genel nüfus sayımı verilerine göre 77.056 hane halkı kiracı konumundadır. TC Maliye Bakanlığı 2005 yılı verisine göre ise Kocaeli'nde 2005 yılında 82.974 kiracı hane halkı bulunmaktadır. Kocaeli'nde yaklaşık 83 bin hane halkı ileriki dönemler için potansiyel konut talebi yaratmaktadır.

TABLO.128 KOCAELİ HANE HALKININ KONUT SAHİPLİĞİ

KONUT SAHİPLİĞİ	HANE HALKI SAYISI	HANE HALKI % PAY
EV SAHİBİ	170.597	60.14
KIRACI	77.050	27.16
LOJMANDA OTURAN	5.582	1.97
EV SAHİBİ DEĞİL / KIRA ÖDEMİYOR	23.003	8.11
DİĞER	7.402	2.61
BİLİNMEYEN	68	0.01
TOPLAM	283.708	100.00

KAYNAK: Genel Nüfus Sayımı 2000, TÜİK

Konut talebine ilişkin önemli bir diğer belirleyici unsur ise ilin ekonomik gelişmişlik seviyesi ile kişisel gelirlerdir. Kocaeli ili ekonomik gelişmişlik ve kişi başına gelir göstergeleri açısından Türkiye ortalamasının üzerindedir ve Kocaeli Türkiye'nin kişi başı geliri en yüksek olan kentidir. 2006 yılında Kocaeli ilinin gayri safi hasıla büyüklüğü 17.5 milyar dolar, kişi başına gelir ise 12.810 dolardır.

Kocaeli'nin gayri safi hasılasına ve kişi başına düşen gelirdeki gelişmelere ilişkin öngörüler ise aşağıda Tablo.129'da sunulmaktadır.

Buna göre Kocaeli ilinin Türkiye ekonomisi içindeki payını 2015 yılına kadar koruyacağı varsayımı ile, 2010 yılında kişi başına gelir 14.410 dolara, 2015 yılında ise 16.720 dolara ulaşmaktadır.

Kişi başına gelir öngörülerini konut talebi açısından olumlu büyüklükleri göstermektedir ve konut finansman sisteminden yararlanma olanağını geniş kılmaktadır.

VI.1.5 Kocaeli'nde Konut Sektörü ve Piyasaları İçin Öngörüler

Kocaeli'nde konut sektörünü etkileyen unsurlar incelendikten ve konut ihtiyacına ilişkin öngörüler yapıldıktan sonra konut sektörü ve konut piyasalarına ilişkin öngörüler yapılmaktadır.

TABLO.129 KOCAELİ GAYRİSAFİ HASILA VE KİŞİ BAŞINA GELİR ÖNGÖRÜLERİ

YILLAR	GAYRİSAFİ HASILA MİLYAR DOLAR	NÜFUS (000)	KİŞİ BAŞI GELİR DOLAR
2005	16.6	1.338	12.405
2006	17.5	1.366	12.810
2007	18.4	1.394	13.200
2008	19.3	1.422	13.575
2009	20.2	1.450	13.930
2010	21.3	1.478	14.410
2011	22.3	1.506	14.808
2012	23.4	1.534	15.255
2013	24.6	1.563	15.740
2014	25.8	1.592	16.206
2015	27.1	1.621	16.720

1- Kocaeli inşaat ve konut sektörü 1999 yılı depreminden çok olumsuz etkilenmiştir. İlk dönemde büyük konut açığı ortaya çıkmış, buna karşın deprem sonrası çıkarılan yeni imar yasası, zemin durumu, izin verilecek kat sayısı vb gibi konularda yaşanan belirsizlikler ile konut faaliyetleri uzun bir dönem durmuştur.

2- Yine deprem sonrası dönemde kalıcı konutların inşaatı, riskli alanların boşaltılması ve yeni konut gelişme alanlarının açılması konut sektöründeki faaliyetler olmuştur. 2005-2006 yıllarında da özellikle özel sektörün yeniden konut üretimine başladığı görülmektedir.

3- Deprem sonrasında yeni konut yatırımları (ve kalıcı konutlar) zemini sağlam olan kentin kuzey ve doğu bölgelerinde Uzunciftlik, Alıkahya, Gündoğu bölgelerine kaymıştır. Yeni konutların yüzde 80'i bu bölgelerde inşa edilmiştir.

4- Kocaeli'nde zemin durumuna göre en fazla 4 kat inşaat izni verilmesi nedeniyle 2-3 katlı konutlar, villa görünümlü konutlar, site ve toplu konut niteliğinde üretilmektedir.

5- Kocaeli kent merkezinde (mevcut yerleşim bölgesi) konut inşaatı yapılacak arsalar kalmamıştır. Bu nedenle merkezde Cumhuriyet Parkı ve Rasathane Caddesi bölgesi en çok talep gören ve en pahalı-cazip bölge olmayı sürdürmektedir.

6- Kocaeli'nde konut ihtiyacı ve talebinin önümüzdeki dönemde devam edeceği öngörülmektedir. Özellikle hane halkı sayısı artışına bağlı yüksek konut ihtiyacı doğmaktadır. Buna bağlı olarak yeni konut alanlarına da ihtiyaç artmaktadır. Önümüzdeki dönem-

de Döngel, Bahçecik ve Karşıyaka bölgelerinin yeni konut yerleşim alanları olarak gelişeceği öngörülmektedir.

7- Kocaeli'nde sosyal konut açığı da yüksektir. TOKİ İzmit merkez, Gölcük ve Gemlik'te 10.906 konut inşaatı ile önemli bir konut üretimini hedeflemektedir. Kocaeli'nde kentsel dönüşüm süreci de başlamış olup Büyükşehir Belediyesi orta gelir grubuna yönelik 2-3 katlı binalar şeklinde konut üretimine başlamıştır. Yerel yönetimin konut üretimi genişleyecektir.

8- Kocaeli'nde konut sektörü deprem sonrası yeniden yapılanma sürecini henüz tamamlamamıştır. Bir yandan nitelikli ve güvenli konut açığının kapatılması, diğer yandan orta ve üst gelir grupları için nitelikli konut üretimi aynı anda gelişme gösterecektir.

9- Kocaeli ilinde konut finansman sisteminden yararlanma potansiyeli de yüksek görülmektedir. Kocaeli'nde 2005 yılında 4.557, 2006 yılında ise 5.571 konut kredisi kullanılmıştır.

VI.2 PERAKENDE PAZARI VE ALIŞVERİŞ MERKEZLERİ

Kocaeli'nde konut sektörü ve konut piyasaları ardından ticari gayrimenkuller incelenmekte ve değerlendirilmektedir. Ticari gayrimenkuller içinde ilk olarak alışveriş merkezleri ve onunla ilişkili olarak perakende pazarı incelenmektedir. Bu çerçevede öncelikle Kocaeli'nin perakende pazarı ve alışveriş merkezleri ile ilgili büyüklükler sunulmaktadır.

Kocaeli ilinin Türkiye milli geliri içindeki payı 2006 yılında yüzde 4,6, gayri safi hasıla büyüklüğü 17,5 milyar dolar ve kişi başına geliri ise 12.810 dolar olarak gerçekleşmiştir. Kocaeli kişi başına gelir açısından Türkiye'nin ilk sırasında yer almaktadır.

TABLO.130 KOCAELİ EKONOMİK BÜYÜKLÜKLER

YILLAR	GSMH % PAY	GAYRISAFİ HASILA MİLYAR DOLAR	KİŞİ BAŞI GELİR DOLAR
2004	4.60	13.8	10.560
2005	4.60	16.6	12.405
2006	4.60	17.5	12.810

Kocaeli'nde özel tüketim harcamaları 2006 yılında 12.5 milyar dolar olmuştur. Perakende harcamaların büyüklüğü ise 6.3 milyar dolardır. Perakende harcamaların özel tüketim harcamaları içindeki payı yüzde 50'dir. Perakende harcamaların yüzde 60'ı gıda (3.8 milyar dolar) yüzde 40'ı ise gıda dışı perakende harcamalardır. (2.5 milyar dolar).

TABLO.131 KOCAELİ ÖZEL TÜKETİM VE PERAKENDE HARCAMALARI

YILLAR	GAYRİ SAFİ HASILA MİLYAR DOLAR	ÖZEL TÜKETİM HARCAMALARI MİLYAR DOLAR	PERAKENDE HARCAMALAR MİLYAR DOLAR		
			GIDA İÇECEK	DİĞER	TOPLAM
2004	13.8	9.4	2.9	1.9	4.8
2005	16.6	11.6	3.5	2.4	5.9
2006	17.5	12.5	3.8	2.5	6.3

Kocaeli'nde alışveriş merkezlerine ilişkin bilgiler aşağıda sunulmaktadır. Buna göre 2006 sonu itibarıyla ICSC standartlarında 4 AVM bulunmaktadır. Bu 4 AVM'den 1'i özellikli (outlet) ve 3'ü küçük niteliktedir. 4 AVM'nin toplam kiralanabilir alan büyüklüğü 49.792 m² dir. Bu itibarla Kocaeli'nde bin kişi başına düşen kiralanabilir alan büyüklüğü 36.45 m², AVM m² alanı başına yıllık potansiyel perakende harcama 126.500 dolardır.

TABLO.132 KOCAELİ ALIŞVERİŞ MERKEZİ GÖSTERGELERİ

YIL	AVM SAYISI	TOPLAM AVM KIRALANABİLİR ALANI M2	1000 KİŞİ BAŞI KIRALANABİLİR AVM ALANI M2	AVM M2 ALANI BAŞINA YIL. POTAN. PERAKENDE HARCAMA DOLAR
2006	4	49.792	36.45	126.500

Kocaeli'nde alışveriş merkezlerine ilişkin gelişme öngörülleri ise aşağıda sunulmaktadır. Kocaeli'nde 2007 ve 2008 yıllarında açılacak planlama ve inşaat aşamasında AVM bulunmamaktadır. Bu nedenle 2008 sonuna kadar Kocaeli'nde toplam kiralanabilir AVM alan büyüklüğü aynı kalacaktır. İzleyen yıllar için ise iki ayrı senaryo kullanılmaktadır. Buna göre ilk senaryoda 2015 yılında bin kişi başına düşen kiralanabilir AVM büyüklüğü 100 m², ikinci senaryoda ise 125 m² olarak öngörülmektedir. Bu öngörüllere bağlı olarak ilk senaryoda 2015 yılında toplam kiralanabilir AVM alan büyüklüğü 162.100 m²'ye, ikinci senaryoda ise 202.625 m² olmaktadır.

Yukarıda kullanılan iki senaryo ile ulaşılan toplam AVM büyüklükleri bu aşamada yıllık potansiyel perakende harcamaları itibarı ile değerlendirilmektedir. Buna göre ilk senaryoda 2015 yılında toplam 162.100 m² kiralanabilir AVM alanı büyüklüğüne ulaşılmaktadır.

TABLO.133 KOCAELİ ALIŞVERİŞ MERKEZLERİ İÇİN ÖNGÖRÜLER

YILLAR	NÜFUS (000)	1000 KİŞİ BAŞINA KİRALANABİLİR ALAN M2		TOPLAM KİRALANABİLİR ALAN M2	
		A SENARYO	B SENARYO	A SENARYO	B SENARYO
2006	1.366	36.45	36.45	49.792	49.792
2007	1.394	35.72	35.72	49.792	49.792
2008	1.422	35.00	35.00	49.792	49.792
2009	1.450	40.00	40.00	58.000	58.000
2010	1.478	50.00	55.00	73.900	81.290
2011	1.506	60.00	70.00	90.360	105.420
2012	1.534	70.00	85.00	107.380	130.390
2013	1.563	80.00	100.00	125.040	156.300
2014	1.592	90.00	115.00	143.280	183.080
2015	1.621	100.00	125.00	162.100	202.625

Bu senaryoda AVM m2 büyüklüğü başına yıllık potansiyel perakende harcama 58.600 dolar olmaktadır. 2015 yılında toplam 202.625 m2 büyüklüğe ulaşılan ikinci senaryoda ise m2 büyüklük başına yıllık potansiyel perakende harcama 46.880 dolar olmaktadır. Bu büyüklükler AVM için önemli perakende harcama potansiyelini göstermektedir.

Bu çerçevede Kocaeli'nde iki senaryo ile ulaşılan öngörülere bağlı olarak 2015 yılına kadar (2009-2015 arası) ilave 110-150 bin m2 daha kiralanabilir alana sahip alışveriş merkezi yatırımı potansiyeli bulunmaktadır.

TABLO.134 KOCAELİ ALIŞVERİŞ MERKEZLERİ İÇİN ÖNGÖRÜLER

YILLAR	PERAKENDE HARCAMA MİLYAR \$	KİRALANABİLİR TOPLAM ALAN M2		KİRALANABİLİR ALAN BAŞINA POTANSİYEL PERAKENDE YILLIK HARCAMA DOLAR	
		A SENARYO	B SENARYO	A SENARYO	B SENARYO
2006	6.3	49.792	49.792	126.500	126.500
2007	6.5	49.792	49.792	130.540	130.540
2008	6.8	49.792	49.792	136.570	136.570
2009	7.1	58.000	58.000	122.400	122.400
2010	7.5	73.900	81.290	101.480	92.240
2011	7.8	90.360	105.420	86.300	73.990
2012	8.2	107.380	130.390	76.365	62.900
2013	8.6	125.040	156.300	68.800	55.000
2014	9.0	143.280	183.080	62.820	49.160
2015	9.5	162.100	202.625	58.600	46.880

VI.3 TURİZM VE KONAKLAMA TESİSLERİ

Ticari gayrimenkuller içinde ikinci sırada konaklama tesisleri değerlendirilmektedir.

Bu çerçevede öncelikle Kocaeli'nin konaklama ve konaklama tesislerine ilişkin istatistikler sunulmakta ve değerlendirmeler yapılmakta, ardından turizmin gelişimi ve konaklama tesislerine ilişkin öngörüler sunulmaktadır.

Kocaeli'ne 2006 yılında 26.990'ı yabancı ve 72.413'ü yerli toplam 99.403 turist gelmiştir. Bu turistlerin toplam geceleme sayısı 233.449 olarak gerçekleşmiştir. Yabancıların kalış süresi ortalama 3.45 gece, yerlilerin kalış süresi ise ortalama 1.95 gecedir. Kocaeli'nde 2006 yılında konaklama tesislerinde doluluk oranı yüzde 34.15 olarak gerçekleşmiştir.

TABLO.135 KOCAELİ KONAKLAMA İSTATİSTİKLERİ

YILLAR	KONAKLAYAN KİŞİ SAYISI (000)			GECELEME SAYISI (000)			DOLULUK ORANI (%)		
	YABANCI	YERLİ	TOPLAM	YABANCI	YERLİ	TOPLAM	YABANCI	YERLİ	TOPLAM
2002	6.768	35.400	42.168	18.857	62.966	81.823	7.13	23.79	30.92
2003	8.149	40.414	48.563	33.570	76.303	109.873	9.47	21.53	31.00
2004	9.863	39.153	49.016	41.668	78.915	120.583	11.64	22.05	33.69
2005	11.026	42.898	53.924	47.278	88.115	135.393	12.08	22.52	34.60
2006	26.990	72.413	99.403	92.628	140.821	233.449	13.55	20.60	34.15

KAYNAK: KÜLTÜR VE TURİZM BAKANLIĞI

Kocaeli'nde 2005 yılı itibari ile turizm işletme belgesine sahip 13 tesis bulunmaktadır. Bu tesislerin toplam oda kapasitesi 527 ve yatak kapasitesi ise 1.043'dür. Turizm yatırım belgeli 4 tesisin oda kapasitesi 527 ve yatak kapasitesi ise 1.084'dür.

TABLO.136 KOCAELİ KONAKLAMA TESİSLERİ 2005

TESİSLER	TURİZM YATIRIM BELGELİ			TURİZM İŞLETME BELGELİ		
	TESİS SAYISI	ODA SAYISI	YATAK SAYISI	TESİS SAYISI	ODA SAYISI	YATAK SAYISI
5 YILDIZLI OTEL				1	123	284
4 YILDIZLI OTEL	2	471	970			
3 YILDIZLI OTEL				2	106	212
2 YILDIZLI OTEL	2	56	114	8	265	479
1 YILDIZLI OTEL				2	33	68
TOPLAM	4	527	1084	13	527	1.043

KAYNAK: KÜLTÜR VE TURİZM BAKANLIĞI

Kocaeli'nde turizmin iki ana ekseninde önemli gelişme göstereceği öngörülmektedir.

İlk gelişme eksenini kış ve yaz turizmi olacaktır. Kocaeli'nde Kartepe kış turizmi için turizm gelişme bölgesi ilan edilmiştir. Kartepe kış sporları merkezi olarak gelişme gösterecektir. Kocaeli'nin Karadeniz sahillerinde Kandıra kıyı bandı ise turizm gelişim bölgesi ilan edilmiştir.

Yazlık ve Yeniköy beldeleri sağlık ve termal turizm alanında turizm merkezi ilan edilmiştir. Kocaeli ili ayrıca alternatif doğa sporları için de önemli bir potansiyele sahip bulunmaktadır. Kocaeli turizmi bu gelişme alanlarında daha çok yerli turistlere yönelik ve özellikle İstanbul için kısa süreli konaklama olanakları sunan bir gelişme öngörülmektedir. İstanbul'dan yılda 1 milyon turist hedeflenmektedir.

Kocaeli'nde ikinci gelişme eksenini iş-ticaret-fuar-kongre ağırlıklı turizm faaliyetleri olacaktır. Özellikle sanayi-ticaret-lojistik merkezli hızlı gelişim ve artan yabancı yatırımları ile birlikte Kocaeli'nde iş odaklı turizm faaliyetlerinde de hızlı bir genişleme beklenmektedir.

Bu çerçevede Kocaeli'nde mevcut konaklama tesislerine ilave olarak

1. kış turizmi merkezinde otel ve spor tesislerine (3-4-5 yıldızlı), yaz turizm merkezlerinde otellere (3-4-5 yıldızlı) ve butik otellere
2. alternatif sporlar ile eğlence-dinlenme amaçlı ve kısa süreli konaklama ihtiyaçlarını karşılayacak butik otellere (3 yıldız)
3. çok amaçlı, kongre-fuar etkinliklerinin yapılabileceği otellere (4-5 yıldızlı)
4. iş olanakları ile donatılmış konsept (business oriented) otellere (3-4 yıldız) ihtiyaç olacağı öngörülmektedir.

VI. 4 SANAYİ VE LOJİSTİK ALANLARI

Ticari gayrimenkuller içinde son olarak sanayi ve lojistik alanları incelenmekte ve değerlendirilmektedir. Kocaeli'nde sanayi ve lojistik faaliyetlerinde önemli bir genişleme öngörülmektedir ve bu gelişmeyi etkileyecek dört eğilim bulunmaktadır.

İstanbul'da bulunan ve şehir içinde kalan sanayiinin Kocaeli'ne kayışı artarak devam etmektedir. Ayrıca İstanbul merkezli firmaların yeni yatırımları için Kocaeli en öncelikli il olmayı sürdürecektir.

Kocaeli içinde de belediyenin yeni nazım planı gereği şehir içinde kalan sanayi firmaların şehir dışına çıkarılmaktadır. Kocaeli kendi sanayi yanı sıra yeni dönemde İstanbul için de taşımacılık ve lojistik alanı haline gelmektedir.

Kocaeli ayrıca sanayileşmenin genişlediği Zonguldak, Bartın, Bolu, Düzce, Yalova illeri için de taşımacılık ve lojistik merkezi haline gelmektedir. Kocaeli ili kurulması planlanan 6 lojistik köyden birine Köseköy'de ev sahipliği yapacaktır. Bu nedenle önemli bir lojistik merkezi olacaktır.

Bu dört ana eğilim karşısında Kocaeli'nde sanayi ve lojistik alan ihtiyacı hızla genişleme göstermektedir.

Kocaeli’nde sanayi ve lojistik alanları hızla daralmaktadır ve Hazine arazisi de çok sınırlanmıştır. Bu nedenle sanayi ve lojistik arsa fiyatları hızla artmaktadır. Kocaeli’nde yeni sanayileşme alanları büyük ölçüde organize sanayi bölgeleri olacaktır. Lojistik alanları ise Köseköy ve Derince Bölgeleri ile Cengiz Topel Hava alanı çevresi olacaktır. Kocaeli sanayi ve lojistik alanları için çok önemli bir potansiyel sunmaktadır.

TABLO.137 KOCAELİ ORGANİZE SANAYİ BÖLGELERİ

ORGANİZE SANAYİ BÖLGESİ	ALANI HEKTAR /M2/DÖNÜM	ÖZELLİKLERİ
GEBZE OSB	820 HEKTAR 241 PARSEL	94 FIRMA FAALİYETTE
TAŞIT ARAÇLARI OSB	2.500 DÖNÜM 103 PARSEL	76 FIRMA FAALİYETTE
GEBZE PLASTİKÇİLER OSB	168 HEKTAR	113 FIRMA FAALİYETTE
GEBZE GÜZELLER OSB	178 PARSEL	6 FIRMA FAALİYETTE
KİMYACILAR OSB	120 HEKTAR	45 FIRMA FAALİYETTE
MAKİNACILAR OSB	2.500 DÖNÜM	68 FIRMA FAALİYETTE
İMES OSB	5.100 DÖNÜM	215 FIRMA FAALİYETTE
ARSLANBEY OSB	2.300 DÖNÜM	10 FIRMA FAALİYETTE
KÖMÜRÇÜLER OSB	77 HEKTAR	ALT YAPI ÇALIŞMALARI SÜRÜYOR
DILOVASI OSB	822 HEKTAR 1.788 PARSEL	170 FIRMA FAALİYETTE
ASIM KIBAR OSB	206 HEKTAR	KAMULAŞTIRMA ÇALIŞMALARI SÜRÜYOR
ALIKAHYA OSB		KAMULAŞTIRMA ÇALIŞMALARI SÜRÜYOR
TAŞ-TOPRAK OSB		YER SEÇİMİ ÇALIŞMALARI SÜRÜYOR.
YUMRUKAYA OSB		YER SEÇİMİ ÇALIŞMALARI SÜRÜYOR.
KÖRFEZ ENERJİ OSB		TEKLİF AŞAMASINDA
KANDIRA OSB		PLANLAMA AŞAMASINDA
KOCAELİ SERBEST BÖLGESİ	250 DÖNÜM İLAVE	YATIRIM AŞAMASINDA
GEBZE OSB TEKNOPARK TEKNOLOJİ GELİŞTİRME BÖLGESİ		
TUBİTAK MARMARA ARAŞTIRMA MERKEZİ TEKNOPARKI		
KOCAELİ ÜNİVERSİTESİ TEKNOLOJİ GELİŞTİRME BÖLGESİ		

KAYNAK: SANAYİ VE TİCARET BAKANLIĞI

VII. Bölüm

KONYA GAYRİMENKUL SEKTÖRÜ VE ÖNGÖRÜLER

VII.1 KONUT SEKTÖRÜ VE KONUT PİYASALARI

Konya gayrimenkul sektörü ile ilgili değerlendirmelerin ilk sırasında konut sektörü ve konut piyasaları bulunmaktadır. Konut sektörü ve konut piyasaları ile ilgili öngörülerin temel amacı 2015 yılına kadar Konya'da oluşacak konut ihtiyacını, konut talebini ve konut piyasalarındaki gelişmeleri ortaya koymaktır.

VII.1.1 Demografi ve Nüfus Öngörülleri

Konut ihtiyacı ile konut talebini belirleyen unsurların başında demografi ve nüfus gelişmeleri gelmektedir. Bu nedenle öncelikle Konya'da demografi ve nüfus gelişmeleri ve eğilimleri incelenmekte, ardından bu eğilimlere ve kullanılan varsayımlara bağlı olarak nüfus öngörülleri yapılmaktadır. Nüfus artış hızı, kent kaynaklı nüfus artış hızı, net göç hareketleri, kentleşme ve kentli nüfus, hane halkı büyüklükleri ve hane halkı sayıları önemli değişkenleri oluşturmaktadır. Konya'da demografi ve nüfus gelişmeleri ve öngörülleri bu değişkenler itibari ile aşağıda sunulmaktadır. Konya ile ilgili önemli bir gelişme Karaman ilçesinin il olarak Konya'dan ayrılması olmuştur. Konya ile ilgili değerlendirmeler 1975 yılından bu yana Karaman ilçesi dışında tutularak yapılmaktadır.

Konya nüfusu ve Türkiye nüfusu içindeki gelişimi aşağıda Tablo.138'de sunulmaktadır. Konya nüfusu 1980 yılında 1.36 milyon iken, 2000 nüfus sayımında 2.19 milyon olmuştur. Konya'nın nüfusu 2006 yılında 2.42 milyona ulaşmıştır. Konya 2006 yılında bu nüfus ile 5.büyük kent konumundadır. Konya nüfusunun Türkiye nüfusu içindeki payı 1980 yılında yüzde 3.05 iken, 2000 yılında yüzde 3.24'e ve 2006 yılında yüzde 3.3'e çıkmıştır.

TABLO.138 KONYA VE TÜRKİYE'NİN NÜFUSU

YILLAR	KONYA (000)	TÜRKİYE (000)	KONYA PAY %
1980	1.362	44.737	3.05
1985	1.562	50.664	3.09
1990	1.752	56.473	3.11
2000	2.192	67.804	3.24
2005 (1)	2.384	72.538	3.29
2006 (1)	2.424	73.466	3.30

KAYNAK : Genel Nüfus Sayımı Sonuçları TÜİK
(1) TÜİK Tahmini (Yıl sonuna uyarlanmıştır)

Konya'nın nüfus artış hızları Türkiye ile karşılaştırmalı olarak aşağıda sunulmaktadır. Buna göre Konya nüfus artış hızı yavaşlama eğilimi içinde bulunmaktadır. 1980-1985 döneminde yıllık ortalama yüzde 2.78 olan nüfus artış hızı 2000-2005 döneminde yüzde 1.69'a gerilemiş ve 2006 yılında yüzde 1.68 olmuştur. Konya ilinin nüfus artış hızı yavaşlamakla birlikte Türkiye'nin nüfus artış hızının üzerinde gerçekleşmektedir.

TABLO.139 KONYA VE TÜRKİYE'NİN NÜFUS ARTIŞ HIZLARI (%)

DÖNEMLER	KONYA (%)	TÜRKİYE (%)
1980-1985	2.78	2.49
1985-1990	2.29	2.17
1990-2000	2.24	1.83
2000-2005 (1)	1.69	1.36
2005-2006 (1)	1.68	1.28

KAYNAK: Genel Nüfus Sayımı Sonuçları TÜİK
(1) Tahmin

İllerin nüfus artışında belirleyici iki unsur bulunmaktadır. Bunlar kent kaynaklı nüfus artışı ile net göç akımlarıdır. Konya 1990'a kadar net göç veren, 1990 sonrasında ise net göç alan bir eğilim yaşamaktadır. 1985-1990 döneminde Konya 27.184 kişi net göç vermiş ve bu dönemde verilen net göç oranı yüzde 1.74 olmuştur. İzleyen dönemde ise Konya ekonomik gelişmesine bağlı olarak yoğun bir göç almaya başlamıştır. 2000-2005 döneminde alınan net göç 16.000 kişi, net göç oranı yüzde 0.73 olmuştur. 2006 yılında da Konya 4.000 kişi net göç almıştır.

TABLO.140 KONYA NET GÖÇ VE NET GÖÇ ORANI

DÖNEMLER	NET GÖÇ KİŞİ	NET GÖÇ ORANI %
1975-1980	-10.152	-0.75
1980-1985	-10.623	-0.78
1985-1990	-27.184	-1.74
1995-2000	2.787	0.15
2000-2005 (1)	16.000	0.73
2005-2006 (1)	4.000	0.15

KAYNAK: İllerin Göç Göstergeleri TÜİK
(1) Tahmin

Konya'nın nüfus artış kaynakları kent kaynaklı ve göç kaynaklı olmak üzere aşağıda sunulmaktadır. Konya'nın kent kaynaklı nüfus artış hızı yavaşlama eğilimi içine girmiştir. 1995-2000 arasında yüzde 2.62 olan yıllık ortalama kent kaynaklı nüfus artış oranı 2000-2005 arasında yüzde 1.56'ya, 2006 yılında ise yüzde 1.53'e gerilemiştir. Alınan net göç kaynaklı nüfus artış hızı ise sınırlı da olsa bir artış eğilimi içinde bulunmaktadır. Bu gelişmelere bağlı olarak Konya'nın 2006 yılında yüzde 1.68 olan nüfus artış hızının 1.53 puanı kent kaynaklı nüfus artışından, 0.15 puanı ise net göç kaynaklı nüfus artışından kaynaklanmıştır.

TABLO.141 KONYA NÜFUS ARTIŞ KAYNAKLARI

DÖNEMLER	TOPLAM	NET GÖÇ	NET GÖÇ KAYNAKLI	KENT KAYNAKLI	KENT KAYNAKLI
	NÜFUS ARTIŞI	MİKTARI	YILLIK ORTALAMA	NÜFUS ARTIŞI	YILLIK ORTALAMA
	(000)	(000)	NÜFUS ARTIŞI %	(000)	NÜFUS ARTIŞI %
1980-1985	200	-11	-0.15	211	2.93
1985-1990	190	-27	-0.33	217	2.62
1995-2000	269	3	0.03	266	2.62
2000-2005	192	26	0.13	176	1.56
2005-2006	40	4	0.15	36	1.53

Demografi ve nüfus verileri ile gayrimenkul ve konut sektörünün ilişkilendirilmesinde önemli bir gösterge ilin kentleşme oranı ile kentli nüfus büyüklüğüdür. Konya'da kentleşme oranı ile il ve ilçe merkezinde yaşayan kentli nüfusun gelişimi aşağıda sunulmaktadır.

Konya ilinde kentleşme oranı 1980 yılında yüzde 49 olmuş, 2000 yılı nüfus sayımında ise yüzde 58.8 olarak ölçülmüştür. Dışarıdan net göç akımı ve kent merkezlerindeki yoğunlaşmaya rağmen Konya halen önemli bir tarım kentidir ve bu nedenle kırsal kesimde geniş bir nüfus bulunmaktadır. Konya'da kentleşme oranının 2005 yılında yüzde 63'e, 2006 yılında ise yüzde 63.2'ye çıktığı öngörülmektedir. Buna göre Konya'da kentli nüfus 1980 yılında 667 bin iken, 2000 yılında 1.29 milyona ve 2006 yılında ise 1.53 milyona ulaşmıştır.

TABLO.142 KONYA KENTLEŞME ORANI VE KENTSEL NÜFUS

DÖNEMLER	TOPLAM NÜFUS (000)	KENTLEŞME ORANI (%)	KENTLİ NÜFUS (000)
1980	1.362	49.0	667
1985	1.562	52.0	812
1990	1.752	55.0	963
2000	2.192	58.8	1.289
2005	2.384	63.0	1.502
2006	2.424	63.2	1.532

Konya'da kentli nüfus büyüklüğüne bağlı olarak kentli hane halkı sayısı ise aşağıda Tablo. 143'de sunulmaktadır. Konya'da 2000 yılında kentli hane halkı büyüklüğü nüfus sayımında 4.49 kişi olarak ölçülmüştür. Kentli hane halkı büyüklüğü 2005 yılında 4.20 kişi, 2006 yılında ise 4.18 kişi olarak öngörülmektedir. Buna bağlı olarak Konya'da 2000 yılında 287 bin olan kentli hane halkı sayısı 2006 yılında 367 bine ulaşmıştır.

TABLO.143 KONYA KENTLİ HANE HALKI SAYISI VE BÜYÜKLÜĞÜ

DÖNEMLER	KENTLİ NÜFUS (000)	KENTLİ HANE HALKI BÜYÜKLÜĞÜ	KENTLİ HANE HALKI SAYISI (000)
2000	1.289	4.49	287
2005	1.502	4.20	358
2006	1.532	4.18	367

Konya'da demografi ve nüfus gelişmeleri ve eğilimleri incelendikten sonra bu aşamada Konya nüfusu için 2015 yılına kadar ve her yıla ait öngörülerde bulunmaktadır.

Konya için nüfus öngörülerinde bulunurken kullanılan temel varsayım, nüfus artış hızının kent kaynaklı nüfus artışındaki düşüğe bağlı olarak yavaşlayacağı, ancak nüfus artış hızının Türkiye ortalamasının üzerinde kalacağıdır.

Buna göre Konya'nın nüfus artış oranının 2010 yılında yüzde 1.56'ya, 2015 yılında ise yüzde 1.40'a gerileyeceği öngörülmektedir. Bu öngörülere bağlı olarak Konya nüfusu 2010 yılında 2.58 milyona, 2015 yılında ise 2.78 milyona ulaşmış olacaktır. Bu nüfus büyüklükleri ile Konya nüfusunun Türkiye nüfusu içindeki payı ise 2010 yılında yüzde 3.35'e, 2015 yılında ise yüzde 3.41'e çıkacaktır.

TABLO.144 KONYA VE TÜRKİYE NÜFUS ARTIŞ ÖNGÖRÜLERİ

YILLAR	TÜRKİYE NÜFUS ARTIŞ ORANI %	TÜRKİYE NÜFUS (000)	KONYA NÜFUS ARTIŞ ORANI %	KONYA NÜFUS (000)	KONYA NÜFUS PAYI %
2000	1.66	67.804	1.83	2.192	3.24
2005	1.33	72.538	1.70	2.384	3.29
2006	1.28	73.466	1.68	2.424	3.30
2007	1.26	74.392	1.65	2.463	3.31
2008	1.24	75.315	1.62	2.503	3.33
2009	1.22	76.234	1.59	2.543	3.34
2010	1.20	77.149	1.56	2.583	3.35
2011	1.18	78.059	1.53	2.623	3.36
2012	1.16	78.965	1.50	2.662	3.38
2013	1.14	79.865	1.47	2.701	3.39
2014	1.12	80.759	1.44	2.740	3.40
2015	1.10	81.647	1.40	2.778	3.41

Konya için yapılan nüfus öngörülerine bağlı olarak gayrimenkul ve konut sektörü için önemli olan bir diğer gösterge kentli hane halkı sayısı ve buna ilişkin öngörülerdir. Konya'da kentleşme, kentli hane halkı büyüklüğü ve kentli hane halkı sayısına ilişkin öngörüler aşağıda Tablo. 145'de sunulmaktadır.

Buna göre Konya'da kentleşme oranının sınırlı ölçüde artacağı, kentli hane halkı büyüklüğünün ise sınırlı ölçüde küçüleceği varsayılmaktadır. Bu varsayımlara ve toplam nüfustaki gelişmelere bağlı olarak Konya'da kentli hane halkı sayısı 2010 yılında 403 bine, 2015 yılında ise 452 bine ulaşacaktır.

TABLO.145 KONYA KENTSEL NÜFUS VE HANE HALKI SAYISI ÖNGÖRÜLERİ

YILLAR	TOPLAM NÜFUS (000)	KENTLEŞME ORANI %	KENTLİ NÜFUS (000)	KENTLİ HANE HALKI BÜYÜKLÜĞÜ	KENTLİ HANE HALKI SAYISI (000)
2000	2.192	58.8	1.289	4.49	287
2005	2.384	63.0	1.502	4.20	358
2006	2.424	63.2	1.532	4.18	367
2007	2.463	63.4	1.562	4.16	375
2008	2.503	63.6	1.592	4.14	385
2009	2.543	63.8	1.622	4.12	394
2010	2.583	64.0	1.653	4.10	403
2011	2.623	64.2	1.684	4.08	413
2012	2.662	64.4	1.714	4.06	422
2013	2.701	64.6	1.745	4.04	432
2014	2.740	64.8	1.776	4.02	442
2015	2.778	65.0	1.806	4.00	452

VII.1.2 Konya'da Konut Stoku

Konut sektörü ve konut piyasalarına ilişkin öngörüler içinde ikinci sırada mevcut konut stokuna ilişkin inceleme ve değerlendirmeler yer almaktadır. Mevcut konut stoku sayısal büyüklükler ile stokun hukuki ve fiziki durumu itibari ile değerlendirilmektedir.

Konya'da 2000 yılında TÜİK bina sayımı verilerine göre 333.645 bina ve 469.894 konut bulunmaktadır. İl ve ilçe merkezlerinde yer alan konut sayısı ise 341.318'dir.

Kentsel alanlardaki konutların içinde inşaat izni olmayan konutların sayısı ise 108.483 ve toplam kentli konut stokuna oranı yüzde 32'dir. Konya'da kentsel alanda 2000 yılı itibari ile her 100 konuttan 32'si izinsiz ve asgari standartların dışındaki konutlardır.

TABLO.146 KONYA KONUT STOKU 2000

GÖSTERGELER	KONYA
BİNA SAYISI	333.645
KONUT SAYISI	469.894
KONUT SAYISI (İL VE İLÇE)	341.318
İNŞAAT RUHSAT İZİNİ SAHİP KONUT SAYISI	232.835
YAPI KULLANIM İZİNİ SAHİP KONUT SAYISI	132.147
İNŞAAT İZİNİ OLMAYAN KONUT SAYISI	108.483
İNŞAAT İZİNİ/TOPLAM KONUT SAYISI %	68.0
YAPI KULLANIM İZİNİ/TOPLAM KONUT SAYISI %	39.0

KAYNAK : Bina Sayımı 2000, TÜİK

Konya'da 2006 yılı itibari ile konut stoku ise aşağıda Tablo.147'de sunulmaktadır. Konya'da 2006 yılında kentsel alanlarda konut stoku 417.283 olarak öngörülmektedir. Konya'da 2000-2005 arasında alınan konut inşaat izni sayısı 52.965'dir. 2001-2006 döneminde 25.000 adet ruhsatsız konut inşaatı yapıldığı, 2.000 konutun ise kullanımdan çıktığı varsayılmaktadır. Bu varsayımlara bağlı olarak Konya'da kentsel alanlarda konut stoku 417.283'dür ve stokun yaklaşık yüzde 31.5'i (131 bin konut) inşaat ruhsat izni olmayan konutlardan oluşmaktadır.

TABLO.147 KONYA 2006 KONUT STOKU TAHMİNİ (İL VE İLÇE)

GÖSTERGELER	KONYA
KONUT SAYISI 2000 (İL VE İLÇE)	341.318
İNŞAAT RUHSAT İZİNİ (2000-2005)	52.965
KONUT KULLANIMINDAN ÇIKAN KONUT SAYISI (2001-2006)	2.000
RUHSATSIZ KONUT İNŞAATI (2001-2006)	25.000
TOPLAM KONUT STOKU 2006	417.283

Konya'da 2006 yılı itibari ile kentli hane halkı sayısı 367 bin ve kentsel alanlarda konut stoku 417 bindir. Bu sayılar itibari ile Konya'da konut fazlası görülmektedir. Ancak Konya'da stokun yüzde 31.5'u sağlıklı ve asgari standartların altında konutlardan oluşmaktadır ve bu nedenle Konya'da önemli bir konut açığı bulunmaktadır. Konya'da yaşanan kentleşme ve hızlı göç alımı karşısında nitelikli konut açığı yaşanmaktadır ve bu önümüzdeki dönem için önemli bir konut ihtiyacı ve talebi yaratmaktadır.

Konut ihtiyacı ile ilgili bir diğer önemli unsur mevcut konut stokunun fiziki durumuna ilişkin göstergelerdir. Konut stokunun fiziki durumu ve yapım yılları itibari ile durumu konut ihtiyacının belirlenmesinde etkilidir.

Konya'da konut stokunun fiziki durumu TÜİK 2000 yılı bina sayımı verileri ile sunulmaktadır. Buna göre Konya'da 2000 yılında 27.305 konut esaslı tamir ve tadilat ihtiyacı duyar-ken, 3.415 konut harap ve yıkılması planlanan niteliktedir. Konya'da 2000 yılı itibari ile 30.720 konut ileriki dönemlerde yenileme ihtiyacı yaratacak durumda bulunmaktadır.

TABLO.148 KONYA KONUT STOKUNUN FİZİKİ DURUMU 2000

GÖSTERGELER	KONYA
KONUT SAYISI	469.894
KONUT SAYISI (İL VE İLÇE)	341.318
TADILATA İHTİYACI OLMAYAN	208.204
BASİT TAMİR VE TADILAT İHTİYACI	98.982
ESASLI TAMİR VE TADILAT İHTİYACI	27.305
HARAP VE YIKILMASI PLANLANAN	3.415
NİTELİĞİ BİLİNMEYEN	3.412

KAYNAK : Bina Sayımı 2000, TÜİK

Bina yapım yılları itibari ile değerlendirildiğinde ise 2000 yılında Konya'da 50 yaş ve üzerinde konut ve çoğunluğu konut olarak kullanılan 43.410 bina (yaklaşık 60 bin konut) bulunmaktadır. 2015 yılına gelindiğinde 50 yaş ve üzeri bina sayısı 80.267 (yaklaşık 120 bin konut) olacaktır. Bu sayıdaki bina fiziki ömrünü tamamlayacağından yenileme ihtiyacı yaratacaktır.

TABLO.149 KONYA BİNA YAPIM YILLARI 2000

BİNANIN BİTİŞ TARİHİ	TAMAMI KONUT OLARAK KULLANILAN BİNALAR	ÇOĞUNLUĞU KONUT OLARAK KULLANILAN BİNALAR
-1929	4.859	1.958
1930-1939	3.871	1.133
1940-1949	8.083	2.467
1950-1959	17.195	3.844
1960-1969	31.494	5.363
1970-1979	55.191	5.976
1980-1989	64.064	5.527
1990-2000	58.849	4.555
BİLİNMEYEN	2.270	241
TOPLAM	245.876	31.064

KAYNAK: Bina Sayımı 2000, TÜİK

VII.1.3 Konya'da Konut İhtiyacı

Konya'da konut ihtiyacına ilişkin öngörüler yukarıda yapılan inceleme ve değerlendirmelerin temel varsayımları, bulguları ve sonuçları çerçevesinde 2015 yılına kadar ve her yıl için yapılmaktadır.

Buna göre Konya'da 2007-2015 yılları arasında toplam 148 bin konut ihtiyacı olacağı öngörülmektedir.

1- 2007-2015 yılları arasında hane halkı sayısında 85 bin artış öngörülmektedir ve bu nedenle hane halkı sayısı artışı kaynaklı konut ihtiyacı 85 bin olacaktır.

2- Kentsel dönüşüm kaynaklı konut ihtiyacı 45 bin olarak öngörülmektedir. 2006 yılı itibarı ile inşaat izni olmayan ve asgari standartların altında olan 131 bin konutun yüzde 35'nin 2015 yılına kadar kentsel dönüşüm kapsamında yenileneceği varsayılmaktadır. Buna bağlı olarak 2015 yılına kadar kentsel dönüşüm kaynaklı konut ihtiyacı 45 bin olarak öngörülmekte ve bu ihtiyaç her yıla eşit bölünmektedir.

3- Yenileme kaynaklı konut ihtiyacı ise 2007-2015 yılları arasında toplam 18 bin olacaktır. Her yıl konut stokunun binde 5'nin yenileneceği varsayılmaktadır.

TABLO.150 KONYA TOPLAM KONUT İHTİYACI ÖNGÖRÜLERİ (000)

YILLAR	HANE HALKI SAYISI ARTIŞI KAYNAKLI KONUT İHTİYACI	KENTSEL DÖNÜŞÜM KAYNAKLI KONUT İHTİYACI	YENİLEME KAYNAKLI KONUT İHTİYACI	TOPLAM
2007	8	5	2	15
2008	10	5	2	17
2009	9	5	2	16
2010	9	5	2	16
2011	10	5	2	17
2012	9	5	2	16
2013	10	5	2	17
2014	10	5	2	17
2015	10	5	2	17
TOPLAM	85	45	18	148

VII.1.4 Konya'da Konut Talebini Etkileyen Unsurlar

Konya için yapılan konut ihtiyacı öngörülerini ardından Konya'da konut talebini etkileyen unsurlar değerlendirilmektedir. Hane halkının konut sahipliği ile hane halkının gelir yapısı konut talebini etkileyen unsurlar olarak incelenmektedir.

Konya'da hane halklarının konut sahipliği 2000 yılı nüfus sayımı verileri ile sunulmaktadır. Buna göre Konya'da 2000 yılında 92.201 hane halkı kiracı konumundadır. 16.308 hane halkı ise ev sahibi değil ancak kira ödemeyen konumundadır. Bu hane halkları önümüzdeki dönem için potansiyel konut talebi oluşturmaktadır.

TC Maliye Bakanlığının 2005 yılı verisine göre ise Konya'da toplam 97.784 hane halkı kiracı konumundadır.

TABLO.151 KONYA HANE HALKININ KONUT SAHİPLİĞİ

KONUT SAHİPLİĞİ	HANE HALKI SAYISI	HANE HALKI % PAY
EV SAHİBİ	325.093	73.16
KIRACI	92.201	20.75
LOJIMANDA OTURAN	7.624	1.72
EV SAHİBİ DEĞİL / KIRA ÖDEMİYOR	16.308	3.67
DIĞER	2.882	0.65
BİLİNMEYEN	246	0.05
TOPLAM	444.354	100.00

KAYNAK: Genel Nüfus Sayımı 2000, TÜİK

Konut talebine ilişkin önemli bir diğer belirleyici unsur ise ilin ekonomik gelişmişlik seviyesi ile kişisel gelirlerdir. Konya ilinin 2006 yılı itibari ile gayri safi hasıla büyüklüğü 9.7 milyar dolar, kişi başına gelir ise 4.000 dolardır. Kişi başına gelir itibari ile Konya Türkiye ortalamasının altındadır.

Konya'nın gayri safi hasılasına ve kişi başına düşen gelirindeki gelişmelere ilişkin öngörüler ise aşağıda Tablo. 152'de sunulmaktadır.

Buna göre temel varsayım 2015 yılına kadar Konya'nın Türkiye milli geliri içinden aldığı yüzde 2.55 payı koruyacağıdır. Bu varsayımına bağlı olarak Konya'nın gayri safi hasılası 2015 yılında 15 milyar dolara, kişi başına gelir ise 5.400 dolara çıkmaktadır ve kişi başına gelir Türkiye ortalamasının yine altında kalmaktadır. Kişi başına gelir öngörülerini konut talebi ve konut finansman sisteminden yararlanma olanakları olarak sınırlı büyüklükleri göstermektedir.

TABLO.152 KONYA GAYRİSAFİ HASILA VE KİŞİ BAŞINA GELİR ÖNGÖRÜLERİ

YILLAR	GAYRİSAFİ HASILA MİLYAR DOLAR	NÜFUS (000)	KİŞİ BAŞI GELİR DOLAR
2005	9.2	2.384	3.860
2006	9.7	2.424	4.000
2007	10.2	2.463	4.140
2008	10.7	2.503	4.275
2009	11.2	2.543	4.404
2010	11.8	2.583	4.570
2011	12.4	2.623	4.730
2012	13.0	2.662	4.885
2013	13.6	2.701	5.035
2014	14.3	2.740	5.220
2015	15.0	2.778	5.400

VII.1.5 Konya’da Konut Sektörü ve Piyasaları İçin Öngörüler

Konya’da konut sektörünü etkileyen unsurlar incelendikten ve konut ihtiyacına ilişkin öngörüler yapıldıktan sonra konut sektörü ve konut piyasalarına ilişkin öngörüler yapılmaktadır.

1- Konya’da konut sektörü önümüzdeki dönemde önemli bir genişleme gösterecektir ve düzenli bir konut piyasası oluşacaktır. Son dönemde başlayan nitelikli konut üretiminin önümüzdeki dönemde genişleyerek süreceği beklenmektedir.

2- Konut sektörü özel sektörün (kooperatifler ağırlıklı) öncülüğünde yeni yerleşim alanları ve konut bölgelerinde gelişme ve genişleme gösterecektir. Konya’da yeni yerleşim alanları gelişmektedir.

3- Selçuklu ilçesinde İstanbul yönüne doğru (İstanbul-Ankara çevre yolu boyunca) imara yeni açılan tarım arazileri toplu konut ve konut gelişme alanı haline gelmektedir. İlçe alışveriş merkezleri ve diğer kültürel yapılanması ile yeni çekim alanı oluşturmaktadır.

4- Merkez ilçe Karatay’da orta gelir grubuna yönelik toplu konut niteliğinde yapılaşma sürmektedir ve göç alan merkez ilçede yeni konut üretimi sınırlı ölçüde de olsa devam edecektir. İlçe belediyesinin de önemli sayıda (8.556 konut; 5.476 adeti tamamlandı) konut üretimi bulunmaktadır.

5- Konya’da kentsel dönüşüm çalışmaları da genişleyerek sürecektir. Türkiye’nin 3.büyük kentsel dönüşüm projesi Altınhamle (eski Et Balık Kurumu bölgesi) kentsel dönüşüm projesi ile Konya Zafer meydanına ilave ikinci kent merkezi kurulmaktadır. Diğer bir çalışma ise Çaybaşı bölgesinde 1.450 konutluk kentsel dönüşüm projesidir.

6- Selçuk Üniversitesi’nin Alaadettin Keykubat Yerleşkesi bölgesi de TOKİ öncülüğünde yeni uydu kent bölgesi haline gelmektedir. Meram’da ise villa tipi nitelikli konut yapılaşması gelişmektedir.

7- Konya’da önümüzdeki dönemde konut sektörü kooperatifler ağırlıklı özel sektörün konut üretimi öncülüğünde ve TOKİ ile belediyelerin de konut üretimine geniş katılımı ile genişleme gösterecektir.

8- Konya'da 2005 yılında 1.978, 2006 yılında ise 4.286 konut kredisi kullanılmıştır. 2006 yılında kullanılan konut kredisi sayısı önümüzdeki dönemlerde de kredi kullanma potansiyelinin olduğunu göstermektedir.

VII.2 PERAKENDE PAZARI VE ALIŞVERİŞ MERKEZLERİ

Konya'da gayrimenkul sektörüne ilişkin değerlendirme ve öngörüler konut sektörü ardından ticari gayrimenkuller için yapılmaktadır. Ticari gayrimenkuller içinde öncelikle alışveriş merkezleri ve onunla ilişkili olarak perakende pazarı değerlendirilmektedir. Bu çerçevede Konya'nın perakende pazarı ve alışveriş merkezleri ile ilgili büyüklükleri aşağıda sunulmaktadır. Konya'nın Türkiye milli geliri içindeki payı 2006 yılında yüzde 2.55, gayri safi hasıla büyüklüğü 9.7 milyar dolar ve kişi başına gelir 4.000 dolardır.

TABLO.153 KONYA EKONOMİK BÜYÜKLÜKLER

YILLAR	GSMH % PAY	GAYRİSAFİ HASILA MİLYAR DOLAR	KİŞİ BAŞI GELİR DOLAR
2004	2.55	7.7	3.285
2005	2.55	9.2	3.860
2006	2.55	9.7	4.000

Konya'da özel tüketim harcamaları 2006 yılında 6.9 milyar dolar olmuştur. Perakende harcamalar ise 3.6 milyar dolar olarak gerçekleşmiştir. Perakende harcamaların özel tüketim harcamaları içindeki payı yüzde 52'dir. Perakende harcamaların yüzde 64'ü (2.3 milyar dolar) gıda, yüzde 36'sı (1.3 milyar dolar) ise gıda dışı perakende harcamalarıdır.

TABLO.154 KONYA ÖZEL TÜKETİM VE PERAKENDE HARCAMALARI

YILLAR	GAYRİ SAFİ HASILA MİLYAR DOLAR	ÖZEL TÜKETİM HARCAMALARI MİLYAR DOLAR	PERAKENDE HARCAMALAR MİLYAR DOLAR		
			GIDA İÇECEK	DİĞER	TOPLAM
2004	7.7	5.2	1.7	1.0	2.7
2005	9.2	6.4	2.1	1.2	3.3
2006	9.7	6.9	2.3	1.3	3.6

Konya'nın alışveriş merkezlerine ilişkin göstergeler aşağıda sunulmaktadır. 2006 sonu itibarı ile Konya'da 1'i özel (outlet), 2'si geniş ve 1'i küçük olmak üzere toplam 4 AVM bulunmaktadır. Bu alışveriş merkezlerinin toplam kiralanabilir alan büyüklüğü 122.054 m²'dir. Bu büyüklük itibarı ile Konya'da bin kişi başına düşen AVM kiralanabilir alanı 50.4 m² ve AVM m² kiralanabilir alanı başına yıllık potansiyel perakende harcama 29.495 dolardır.

TABLO.155 KONYA ALIŞVERİŞ MERKEZİ GÖSTERGELERİ

YIL	AVM SAYISI	TOPLAM AVM KİRALANABİLİR ALANI M2	1000 KİŞİ BAŞI KİRALANABİLİR AVM ALANI M2	AVM M2 ALANI BAŞINA YIL. POTAN. PERAKENDE HARCAMA DOLAR
2006	4	122.054	50.4	29.495

Konya'da alışveriş merkezlerine ilişkin değerlendirme ve öngörüler ise aşağıda sunulmaktadır. Konya'da 2007 ve 2008 yıllarında açılması planlanan veya inşaat halinde AVM bulunmamaktadır.

Bu itibarla 2008 sonuna kadar toplam kiralanan alan büyüklüğü aynı kalacaktır. İzleyen yıllar için ise iki senaryo sunulmaktadır. Birinci senaryoda 2015 yılında bin kişi başına kiralanan AVM büyüklüğü 100 m2, ikinci senaryoda ise 125 m2 olarak öngörülmektedir. Bu öngörülere bağlı olarak Konya'da 2015 yılında ilk senaryoda toplam kiralanan AVM alanı büyüklüğü 277.800 m2'ye, ikinci senaryoda ise 347.250 m2'ye ulaşmaktadır.

TABLO.156 KONYA ALIŞVERİŞ MERKEZLERİ İÇİN ÖNGÖRÜLER

YILLAR	NÜFUS (000)	1000 KİŞİ BAŞINA KİRALANABİLİR ALAN M2		TOPLAM KİRALANABİLİR ALAN M2	
		A SENARYO	B SENARYO	A SENARYO	B SENARYO
2006	2.424	50.4	50.4	122.054	122.054
2007	2.463	49.6	49.6	122.054	122.054
2008	2.503	48.8	48.8	122.054	122.054
2009	2.543	50.0	60.0	127.150	152.580
2010	2.583	55.0	70.0	142.065	180.810
2011	2.623	60.0	80.0	157.380	209.840
2012	2.662	70.0	90.0	186.340	239.580
2013	2.701	80.0	100.0	216.080	270.100
2014	2.740	90.0	110.0	246.600	301.400
2015	2.778	100.0	125.0	277.800	347.250

Yukarıda sunulan iki senaryoda öngörülen toplam AVM kiralanan alan büyüklükleri yıllık potansiyel harcama büyüklüğü ile karşılaştırılarak değerlendirilmektedir. Buna göre Konya için öngörülen perakende harcama verilerine bağlı olarak ilk senaryoda 2015 yılında kiralanan AVM alanı m2 başına yıllık potansiyel perakende harcama büyüklüğü 19.800 dolar, ikinci senaryoda ise 15.850 dolar olmaktadır.

Bu çerçevede Konya'da iki senaryo ile ulaşılan öngörülere bağlı olarak 2015 yılına kadar ilave 150-225 bin m2 daha kiralanan alana sahip alışveriş merkezi yatırımları potansiyeli bulunmaktadır.

TABLO.157 KONYA ALIŞVERİŞ MERKEZLERİ İÇİN ÖNGÖRÜLER

YILLAR	PERAKENDE HARCAMA MİLYAR \$	KİRALANABİLİR TOPLAM ALAN M2		KİRALANABİLİR ALAN BAŞINA POTANSİYEL PERAKENDE YILLIK HARCAMA DOLAR	
		A SENARYO	B SENARYO	A SENARYO	B SENARYO
2006	3.6	122.054	122.054	29.495	29.495
2007	3.7	122.054	122.054	30.315	30.315
2008	3.9	122.054	122.054	31.950	31.950
2009	4.1	127.150	152.580	32.250	26.870
2010	4.3	142.065	180.810	30.270	23.780
2011	4.5	157.380	209.840	28.590	21.450
2012	4.7	186.340	239.580	25.223	19.620
2013	5.0	216.080	270.100	23.140	18.500
2014	5.2	246.600	301.400	21.100	17.250
2015	5.5	277.800	347.250	19.800	15.850

VII.3 TURİZM VE KONAKLAMA TESİSLERİ

Ticari gayrimenkuller içinde ikinci sırada konaklama tesisleri değerlendirilmektedir.

Bu çerçevede öncelikle Konya'nın konaklama ve konaklama tesislerine ilişkin istatistikler sunulmakta ve değerlendirmeler yapılmakta, ardından turizmin gelişimi ve konaklama tesislerine ilişkin öngörüler sunulmaktadır.

Konya'ya gelen turist sayısı yıllar itibari ile düzenli olarak artmaya devam etmektedir. 2006 yılında Konya'ya 83.599 yabancı ve 218.132 yerli, toplam 301.731 turist gelmiştir. Turistlerin 2006 yılında toplam geceleme sayısı 411.205 olmuştur. Yabancı turistlerin kalış süresi 1.2 gece, yerli turistlerin kalış süresi ise 1.4 gecedir. 2006 yılında konaklama tesislerinin doluluk oranı yüzde 42.94 olmuştur.

TABLO.158 KONYA KONAKLAMA İSTATİSTİKLERİ

YILLAR	KONAKLAYAN KİŞİ SAYISI (000)			GECELEME SAYISI (000)			DOLULUK ORANI (%)		
	YABANCI	YERLİ	TOPLAM	YABANCI	YERLİ	TOPLAM	YABANCI	YERLİ	TOPLAM
2002	58.386	137.323	195.709	71.182	183.140	254.322	9.04	23.25	32.29
2003	35.665	156.665	192.330	43.153	212.955	256.108	5.33	26.31	31.64
2004	58.651	164.588	223.239	81.018	227.934	308.952	10.28	28.94	39.22
2005	100.078	178.924	279.002	109.948	248.880	358.828	12.83	29.05	41.88
2006	83.599	218.132	301.731	101.319	309.886	411.205	10.58	32.36	42.94

KAYNAK: KÜLTÜR VE TURİZM BAKANLIĞI

Konya'da 2005 yılı itibari ile turizm işletme belgeli toplam 14 tesisin 1.122 oda ve 2.329 yatak kapasitesi bulunmaktadır. Yine Konya'da turizm yatırım belgeli tesis sayısı 8 ve tesislerin oda kapasitesi 426, yatak kapasitesi ise 886'dır.

TABLO.159 KONYA KONAKLAMA TESİSLERİ 2005

TESİSLER	TURİZM YATIRIM BELGELİ			TURİZM İŞLETME BELGELİ		
	TESİS SAYISI	ODA SAYISI	YATAK SAYISI	TESİS SAYISI	ODA SAYISI	YATAK SAYISI
5 YILDIZLI OTEL	1	180	380	1	279	574
4 YILDIZLI OTEL	1	82	172	4	402	846
3 YILDIZLI OTEL	1	60	129	3	204	426
2 YILDIZLI OTEL	3	78	163	4	170	341
1 YILDIZLI OTEL	1	16	22	1	12	24
MOTEL	1	10	20			
ÖZEL TESİS				1	55	118
TOPLAM	8	426	886	14	1.122	2.329

KAYNAK: KÜLTÜR VE TURİZM BAKANLIĞI

Konya turizminin önümüzdeki dönemde iki eksenli gelişme göstereceği öngörülmektedir. Konya turizmi Hz.Mevlana odaklı tarih-inanç-kültür turizmi gelişimini sürdürecektir. İkinci gelişme eksenine ise küçük-orta ölçekli sanayi ve ticaretin hızlı genişlemesine bağlı olarak ticaret-fuar-kongre odaklı turizm faaliyetleri olacaktır. Buna bağlı olarak Konya'da mevcut konaklama tesislerine ilave olarak

- 1- çok amaçlı, kongre-fuar-kültür etkinliklerinin yapılabileceği otellere (4-5 yıldız)
 - 2- iş olanakları ile donatılmış otellere (3-4 yıldız)
- ihtiyaç olacağı öngörülmektedir.

VII. 4 SANAYİ VE LOJİSTİK ALANLARI

Ticari gayrimenkuller içinde son olarak sanayi ve lojistik alanları incelenmekte ve değerlendirilmektedir.

Konya, küçük ve orta ölçekli sanayi işletmelerinin gelişme ve büyüme merkezi haline gelmiştir ve bu özelliğini önümüzdeki dönemde arttırarak sürdürecektir.

İhracat rekabet gücü ve teknoloji kullanımı yüksek otomotiv yan sanayi, tarım makineleri sanayi, makine-tezgah sanayi, gıda sanayi ve inşaat malzemeleri ve ayakkabı sanayi başta olmak üzere Konya'da 80 ayrı sanayi kolunda 32 bin KOBİ faaliyet göstermektedir.

Önümüzdeki dönemde bu sanayi kollarında yine ihracat ve teknoloji odaklı genişlemenin süreceği öngörülmektedir.

Konya'da sanayi düzenli ve planlı olarak organize sanayi bölgelerinde gelişmektedir. Organize sanayi bölgesi toplam parsel sayısında Konya 4. büyük ildir. Mevcut OSB'de yüzde 100'e yakın doluluk bulunmaktadır ve yeni OSB kurulmaktadır. Ayrıca tarımsal teknoloji ve biyoteknoloji ağırlıklı faaliyet gösterecek teknoloji geliştirme merkezi de kurulmaktadır.

Önümüzdeki dönemde sanayi alanı ihtiyacı artmaya devam edecektir. Ancak parsel ve alan büyüklükleri KOBİ'lerin ihtiyacı nedeni ile küçük olmaktadır. Bu özellik sanayi alanları için gayrimenkul yatırımı cazibesini sınırlandırmaktadır.

Lojistik alan ihtiyacı ise ihracata dayalı sanayilerin gelişimi ile dış ticaret odaklı olarak artacaktır. Ancak Konya'nın ulaşıma anayollarına ve hatlarına uzaklığı lojistik yatırımı cazibesini sınırlandırmaktadır.

TABLO.160 KONYA ORGANİZE SANAYİ BÖLGELERİ

ORGANİZE SANAYİ BÖLGESİ	ALANI HEKTAR /M2/DÖNÜM	ÖZELLİKLERİ
I.ORGANİZE SANAYİ BÖLGESİ	134 HEKTAR 177 PARSEL	150 FIRMA FAALİYETTE
II.ORGANİZE SANAYİ BÖLGESİ	300 HEKTAR 223 PARSEL	273 FIRMA FAALİYETTE % 100 DOLULUK
III.ORGANİZE SANAYİ BÖLGESİ	6.400.000 M2 328 PARSEL	31 FIRMA FAALİYETTE
KONYA BEYŞEHİR OSB	100 HEKTAR 76 PARSEL	2 FIRMA FAALİYETTE
KONYA ALAŞEHİR OSB	100 HEKTAR 125 PARSEL	
KONYA SEYDİŞEHİR OSB	150 HEKTAR	
KONYA KARAPINAR OSB	200 HEKTAR	
BÜSAN ÖZEL SANAYİ BÖLGESİ	350 HEKTAR	305 FIRMA FAALİYETTE
IV.ORGANİZE SANAYİ BÖLGESİ	4 MİLYON M2	KURULUŞ AŞAMASINDA
SELÇUK ÜNİVERSİTESİ TEKNOLOJİ GELİŞTİRME BÖLGESİ		YATIRIM AŞAMASINDA

KAYNAK: SANAYİ VE TİCARET BAKANLIĞI

VIII. Bölüm

MERSİN GAYRİMENKUL SEKTÖRÜ VE ÖNGÖRÜLER

VIII.1 KONUT SEKTÖRÜ VE KONUT PİYASALARI

Mersin gayrimenkul sektörü ile ilgili değerlendirmelerin ilk sırasında konut sektörü ve konut piyasaları bulunmaktadır. Konut sektörü ve konut piyasaları ile ilgili öngörülerin temel amacı 2015 yılına kadar Mersin'de oluşacak konut ihtiyacını öngörmek ve konut talebi ile arzını etkileyen unsurları ortaya koymaktır.

VIII.1.1 Demografi ve Nüfus Öngörülleri

Konut ihtiyacı ile konut talebini belirleyen unsurların başında demografi ve nüfus gelişmeleri gelmektedir. Bu nedenle öncelikle Mersin'de demografi ve nüfus gelişmeleri ve eğilimleri değerlendirilmekte, ardından bu eğilimlere ve kullanılan varsayımlara bağlı olarak nüfus öngörülleri yapılmaktadır. Bu çerçevede nüfus artış hızı, kent kaynaklı nüfus artış hızı, net göç hareketleri, kentleşme ve kentli nüfus, hane halkı büyüklükleri ve hane halkı sayıları önemli değişkenleri oluşturmaktadır.

Mersin nüfusunun sayısal gelişimi ile Türkiye nüfusu içindeki payında görülen gelişmeler aşağıda Tablo.161'de sunulmaktadır. 1980 yılında Mersin nüfusu 844 bindir. 2000 yılı nüfus sayımında Mersin nüfusu 1.65 milyon olarak gerçekleşmiştir. 2006 yılında ise Mersin nüfusu 1.87 milyona ulaşmıştır. Mersin nüfusunun Türkiye nüfusu içindeki payı ise 1980 yılından bu yana sürekli ve istikrarlı bir artış içindedir. 1980 yılında yüzde 1.89 olan pay, 2000 yılında yüzde 2.22'ye, 2006 yılında ise yüzde 2.54'e ulaşmıştır.

TABLO.161 MERSİN VE TÜRKİYE'NİN NÜFUSU

YILLAR	MERSİN (000)	TÜRKİYE (000)	MERSİN PAY %
1980	844	44.737	1.89
1985	1.034	50.664	2.04
1990	1.267	56.473	2.25
2000	1.651	67.804	2.22
2005 (1)	1.828	72.538	2.52
2006 (1)	1.865	73.466	2.54

KAYNAK : Genel Nüfus Sayımı Sonuçları TÜİK
(1) TÜİK Tahmini (Yıl sonuna uyarlanmıştır)

Mersin hızlı nüfus artışı gösteren illerimizden biridir. Mersin'in nüfus artış hızları Türkiye ile karşılaştırmalı olarak aşağıda sunulmaktadır. Mersin'de nüfus artış hızı 1980-1985 ve 1985-1990 dönemlerinde yıllık ortalama yüzde 4.14 olarak gerçekleşmiştir. Ardından nüfus artış hızı yavaşlamaya başlamıştır.

1990-2000 döneminde yüzde 2.65 olan yıllık ortalama nüfus artışı 2000-2005 döneminde yüzde 2.06'ya inmiş, 2006 yılında ise yüzde 2.03 olarak gerçekleşmiştir. Mersin artış hızındaki yavaşlamaya rağmen, Türkiye ortalamasının üzerinde ve yüksek bir nüfus artış hızı göstermeye devam etmektedir.

TABLO.162 MERSİN VE TÜRKİYE'NİN NÜFUS ARTIŞ HIZLARI (%)

DÖNEMLER	MERSİN (%)	TÜRKİYE (%)
1980-1985	4.14	2.49
1985-1990	4.14	2.17
1990-2000	2.65	1.83
2000-2005 (1)	2.06	1.36
2005-2006 (1)	2.03	1.28

KAYNAK: Genel Nüfus Sayımı Sonuçları TÜİK
(1) Tahmin

Mersin ili önemli ölçüde göç almaktadır ve alınan göç Mersin'in demografi ve nüfus eğilimlerinde ana belirleyici konumundadır. Mersin 1975-1990 yılları arasında yüksek oranlı göç almıştır. 1985-1990 döneminde alınan net göç 74.717 kişi ve net göç oranı yüzde 7.23 olmuştur.

1995-2000 döneminde alınan net göç yavaşlamıştır. Bunda kente göç ile gelenlerin bir süre sonra başka kentlere göç eder hale gelmesi etkili olmaya başlamıştır. 2000-2005 döneminde net göç miktarı alınan göçteki artışla yeniden yükselmiş ve 51 bin kişi, net göç oranı da yüzde 3.09 olmuştur. 2006 yılında ise net göç 10 bin kişi olarak tahmin edilmektedir.

TABLO.163 MERSİN NET GÖÇ VE NET GÖÇ ORANI

DÖNEMLER	NET GÖÇ KİŞİ	NET GÖÇ ORANI %
1975-1980	40.273	5.75
1980-1985	49.593	5.88
1985-1990	74.717	7.23
1995-2000	18.429	1.23
2000-2005 (1)	51.000	3.09
2005-2006 (1)	10.000	0.55

KAYNAK: İllerin Göç Göstergeleri TÜİK
(1) Tahmin

Mersin'in nüfus artışının kaynakları ise kent kaynaklı ve göç kaynaklı olmak üzere aşağıda Tablo. 164'de sunulmaktadır. Mersin'de kent kaynaklı nüfus artış hızı yavaşlamaktadır. 1980-1985 döneminde kent kaynaklı yıllık ortalama nüfus artışı yüzde 3.05 iken, artış hızı 2000-2005 arasında yüzde 1.50'ye kadar gerilemiştir. 2006 yılında ise kent kaynaklı nüfus artış hızı yüzde 1.48 olmuştur. Kent kaynaklı nüfus artış hızı yavaşlarken, göç kaynaklı nüfus artışı hızını korumaktadır ve toplam nüfus artışı içindeki payını da arttırmaktadır. 2006 yılında Mersin'de yüzde 2.03 olan nüfus artışının 1.48 puanı kent kaynaklı, 0.55 puanı ise göç kaynaklı artıştan kaynaklanmıştır.

TABLO.164 MERSİN NÜFUS ARTIŞ KAYNAKLARI

DÖNEMLER	TOPLAM	NET GÖÇ	NET GÖÇ KAYNAKLI	KENT KAYNAKLI	KENT KAYNAKLI
	NÜFUS ARTIŞI	MİKTARI	YILLIK ORTALAMA	NÜFUS ARTIŞI	YILLIK ORTALAMA
	(000)	(000)	NÜFUS ARTIŞI %	(000)	NÜFUS ARTIŞI %
1980-1985	190	50	1.09	140	3.05
1985-1990	233	75	1.33	158	2.81
1995-2000	150	18	0.23	132	1.72
2000-2005	177	51	0.56	126	1.50
2005-2006	37	10	0.55	27	1.48

Demografi ve nüfus verileri ile gayrimenkul ve konut sektörünün ilişkilendirilmesinde önemli bir gösterge ilin kentleşme oranı ile kentli nüfus büyüklüğüdür. Mersin'de kentleşme oranı ile kentli nüfus büyüklüğündeki gelişmeler aşağıda sunulmaktadır.

Mersin kentleşme oranı 1980 yılından bu yana dalgalanma göstermektedir. Bunun en önemli nedeni yaşanan yoğun göç olgusudur. Mersin hem göç almakta hem vermektedir ve bu nedenle kentli nüfusunda da dalgalanmalar yaşamaktadır. 1980 nüfus sayımında Mersin'de kentleşme oranı yüzde 62.5 iken, 1985 yılında yüzde 67.1'e çıkmış, 1990 yılında ise tekrar yüzde 62.3'e inmiştir. 2000 nüfus sayımında ise Mersin'de kentleşme oranı yüzde 61.2'ye inmiştir. İzleyen dönemde tekrar sınırlı ölçüde artmaya

başlayan kentleşme oranı 2006 yılında yüzde 63.3 olarak öngörülmektedir. Kentleşme oranındaki bu dalgalanmaya karşın Mersin’de kentli nüfus sürekli artış eğilimi içindedir. Mersin’de 1980 yılında 527 bin olan kentli nüfus 2000 yılında 1.01 milyona ve 2006 yılında 1.18 milyona çıkmıştır.

TABLO.165 MERSİN KENTLEŞME ORANI VE KENTSEL NÜFUS

DÖNEMLER	TOPLAM NÜFUS (000)	KENTLEŞME ORANI (%)	KENTLİ NÜFUS (000)
1980	844	62.5	527
1985	1.034	67.1	694
1990	1.267	62.3	789
2000	1.651	61.2	1.011
2005	1.828	63.0	1.152
2006	1.865	63.3	1.181

Mersin’de nüfus büyüklüğüne bağlı olarak kentli hane halkı sayısı da aşağıda Tablo. 166’da sunulmaktadır. Mersin’de kentli hane halkı büyüklüğü 2000 yılı nüfus sayımında 4.46 kişi olarak ölçülmüştür.

Kentli hane halkı büyüklüğünün 2005 yılında 4.20 kişi, 2006 yılında ise 4.18 kişi olduğu öngörülmektedir. Buna göre Mersin’deki kentli hane halkı sayısı 2000 yılında 227 bin iken 2006 yılında 283 bine ulaşmıştır.

TABLO.166 MERSİN KENTLİ HANE HALKI SAYISI VE BÜYÜKLÜĞÜ

DÖNEMLER	KENTLİ NÜFUS (000)	KENTLİ HANE HALKI BÜYÜKLÜĞÜ	KENTLİ HANE HALKI SAYISI (000)
2000	1.011	4.46	227
2005	1.152	4.20	274
2006	1.181	4.18	283

Mersin’de demografi ve nüfus gelişmeleri ve eğilimleri incelendikten sonra bu aşamada Mersin nüfusu için 2015 yılına kadar ve her yıla ait öngörülerde bulunmaktadır. Mersin için nüfus öngörülerinde bulunurken kullanılan temel varsayımlar nüfus artış hızının yavaşlamaya devam edeceği, ancak Türkiye’nin ortalama nüfus artış hızının önemli ölçüde üzerinde kalacağıdır.

Bu varsayımlara bağlı olarak Mersin’in nüfus artış hızı 2010 yılında yüzde 1.89’a 2015 yılında ise yüzde 1.75’e gerilemektedir. Bu nüfus artış hızları ile Mersin nüfusu 2010 yılında 2 milyona, 2015 yılında ise 2.2 milyona ulaşacaktır. Mersin nüfusunun Türkiye nüfusu içindeki payı ise 2010 yılında yüzde 2.61’e ve 2015 yılında yüzde 2.70’e çıkmaktadır.

TABLO.167 MERSİN VE TÜRKİYE NÜFUS ARTIŞ ÖNGÖRÜLERİ

YILLAR	TÜRKİYE NÜFUS ARTIŞ ORANI %	TÜRKİYE NÜFUS (000)	MERSİN NÜFUS ARTIŞ ORANI %	MERSİN NÜFUS (000)	MERSİN NÜFUS PAYI %
2000	1.66	67.804	2.20	1.651	2.22
2005	1.53	72.538	2.04	1.828	2.52
2006	1.28	73.466	2.03	1.865	2.54
2007	1.26	74.392	2.00	1.902	2.56
2008	1.24	75.315	1.96	1.939	2.58
2009	1.22	76.234	1.92	1.976	2.60
2010	1.20	77.149	1.89	2.013	2.61
2011	1.18	78.059	1.86	2.050	2.63
2012	1.16	78.965	1.83	2.088	2.65
2013	1.14	79.865	1.80	2.126	2.67
2014	1.12	80.759	1.77	2.164	2.68
2015	1.10	81.647	1.75	2.202	2.70

Mersin için yapılan nüfus öngörülerine bağlı olarak gayrimenkul ve konut sektörü için önemli olan bir diğer gösterge kentli hane halkı sayısı ve buna ilişkin öngörülerdir. Mersin'de kentleşme, kentli hane halkı büyüklüğü ve kentli hane halkı sayısına ilişkin öngörüler aşağıda sunulmaktadır.

Buna göre nüfus öngörülerini yanında, Mersin'de kentleşme oranının sınırlı ölçüde yükseleceği ve kentli hane halkı büyüklüğünün de küçüleceği varsayılmaktadır. Kentleşme oranının 2010 yılında, yüzde 64.1, 2015 yılında yüzde 65, kentli hane halkı büyüklüğünün ise 2010 yılında 4.05 kişi, 2015 yılında 3.90 kişi olacağı öngörülmektedir.

Bunlara bağlı olarak Mersin'de kentli nüfus 2010 yılında 1.29 milyona, 2015 yılında ise 1.43 milyona, kentli hane halkı sayısı ise 2010 yılında 319 bine, 2015 yılında ise 367 bine ulaşacaktır.

TABLO.168 MERSİN KENTSEL NÜFUS VE HANE HALKI SAYISI ÖNGÖRÜLERİ

YILLAR	TOPLAM NÜFUS (000)	KENTLEŞME ORANI %	KENTLİ NÜFUS (000)	KENTLİ HANE HALKI BÜYÜKLÜĞÜ	KENTLİ HANE HALKI SAYISI (000)
2000	1.651	61.2	1.011	4.46	227
2005	1.828	63.0	1.152	4.20	274
2006	1.865	63.3	1.181	4.18	283
2007	1.902	63.5	1.208	4.15	291
2008	1.939	63.7	1.235	4.12	300
2009	1.976	63.9	1.263	4.09	309
2010	2.013	64.1	1.290	4.05	319
2011	2.050	64.3	1.318	4.02	328
2012	2.088	64.5	1.347	3.99	338
2013	2.126	64.7	1.376	3.96	347
2014	2.164	64.9	1.404	3.93	357
2015	2.202	65.0	1.431	3.90	367

VIII.1.2 Mersin’de Konut Stoku

Konut sektörü ve konut piyasalarına ilişkin öngörüler içinde ikinci sırada mevcut konut stokuna ilişkin inceleme ve değerlendirmeler yapılmaktadır. Mevcut konut stoku sayısal büyüklükler ile hukuki ve fiziki durumları itibarı ile incelenmektedir.

Mersin’de 2000 yılı itibarı ile il ve ilçe merkezlerinde yer alan konutlar içinden 108.161’i inşaat izni olmadan yapılan konutlardan oluşmaktadır. 2000 yılında Mersin kentsel alanlarındaki konut stokunun yüzde 36’sı inşaat izni olmayan ve asgari standartları karşılamayan konutlardan oluşmuştur.

TABLO.169 MERSİN KONUT STOKU 2000	
GÖSTERGELER	MERSİN
BINA SAYISI	206.089
KONUT SAYISI	440.184
KONUT SAYISI (İL VE İLÇE)	299.592
İNŞAAT RUHSAT İZnine SAHİP KONUT SAYISI	191.431
YAPI KULLANIM İZnine SAHİP KONUT SAYISI	99.362
İNŞAAT İZNI OLMAYAN KONUT SAYISI	108.161
İNŞAAT İZNI/TOPLAM KONUT SAYISI %	64.0
YAPI KULLANIM İZNI/TOPLAM KONUT SAYISI %	33.0

KAYNAK : Bina Sayımı 2000, TÜİK

Mersin’de 2006 yılı itibarı ile konut stoku ise aşağıda Tablo.170’de sunulmaktadır. 2006 yılında Mersin’de il ve ilçe merkezlerinde konut stoku 345.519 olarak öngörülmektedir. Mersin’de 2000-2005 yılları arasında alınan konut inşaat ruhsat izni sayısı 27.927 olmuştur. 2001-2006 döneminde ruhsatsız konut inşaatı 20.000 ve kullanımdan çıkan konut sayısı ise 2.000 olarak öngörülmektedir. Buna göre Mersin’de 2006 sonunda kentsel alanlarda konut stoku 345.519 olarak belirlenmektedir.

TABLO.170 MERSİN 2006 KONUT STOKU TAHMİNİ (İL VE İLÇE)	
GÖSTERGELER	MERSİN
KONUT SAYISI 2000 (İL VE İLÇE)	299.592
İNŞAAT RUHSAT İZNI (2000-2005)	27.927
KONUT KULLANIMINDAN ÇIKAN KONUT SAYISI (2001-2006)	2.000
RUHSATSIZ KONUT İNŞAATI (2001-2006)	20.000
TOPLAM KONUT STOKU 2006	345.519

Mersin'de 2006 yılında kentsel alanlarda konut stoku 345.519, kentli hane halkı sayısı ise 283 bindir. Bu veriler karşılaştırıldığında Mersin'de sayısal olarak konut fazlası olduğu görülmektedir. Ancak Mersin'de 2006 yılı itibari ile konut stokunun yüzde 36.5'ni karşılayan 126 bin konutun inşaat ruhsat izni bulunmamaktadır ve bu konutların tamamına yakını çarpık yapılaşma içinde ve asgari standartları karşılamayan nitelikte konutlardır.

Bu itibarla Mersin'de nitelikli ve asgari standartlarda önemli ölçüde konut açığı bulunmaktadır. Ayrıca Mersin'de mevcut konut stoku içinde yer alan konutların bir bölümü mevsimlik olarak kullanılan ikincil evlerdir. Bunların çıkarılması halinde nitelikli ve sürekli ikamet için kullanılacak konut ihtiyacı daha da artmaktadır.

Konut ihtiyacı ile ilgili bir diğer önemli unsur mevcut konut stokunun fiziki durumuna ilişkin göstergelerdir. Konut stokunun fiziki durumu ve yapım yılları itibari ile durumu konut ihtiyacının belirlenmesinde etkilidir. Mersin'de konut stokunun fiziki durumu TÜİK 2000 yılı bina sayımı verileri ile aşağıda sunulmaktadır.

Mersin'de 2000 yılı itibari ile kentsel konut stoku içinde 23.967 konutun esaslı tamir ve tadilat ihtiyacı bulunurken, harap ve yıkılması planlanan konut sayısı 4.494'dür. Buna göre 2000 yılında Mersin'de 28.461 konut ilerleyen dönemlerde yenileme ihtiyacı yaratacak nitelikte bulunmaktadır.

TABLO.171 MERSİN KONUT STOKUNUN FİZİKİ DURUMU 2000

GÖSTERGELER	MERSİN
KONUT SAYISI	440.184
KONUT SAYISI (İL VE İLÇE)	299.592
TADILATA İHTİYACI OLMAYAN	179.755
BASİT TAMİR VE TADILAT İHTİYACI	86.882
ESASLI TAMİR VE TADILAT İHTİYACI	23.967
HARAP VE YIKILMASI PLANLANAN	4.494
NİTELİĞİ BİLİNMEYEN	4.494

KAYNAK : Bina Sayımı 2000, TÜİK

Bina yapım yılları itibari ile değerlendirildiğinde ise 2000 yılında 50 yaş ve üzerinde konut ve çoğunluğu konut olarak kullanılan bina sayısı 12.139'dur (yaklaşık 15 bin konut). 2015 yılına gelindiğinde 50 yaş ve üzerinde olacak bina sayısı 27.001 (yaklaşık 40 bin konut) olacaktır. 2015 yılına kadar fiziki ömrünü tamamlayacak olan yaklaşık 40 bin konut bu dönem içinde yenileme ihtiyacı yaratacaktır.

TABLO.172 MERSİN BİNA YAPIM YILLARI 2000

BİNANIN BİTİŞ TARİHİ	TAMAMI KONUT OLARAK KULLANILAN BİNALAR	ÇOĞUNLUĞU KONUT OLARAK KULLANILAN BİNALAR
-1929	1.761	226
1930-1939	1.044	182
1940-1949	2.070	453
1950-1959	5.135	1.268
1960-1969	12.486	2.376
1970-1979	29.407	4.765
1980-1989	50.311	8.354
1990-2000	54.599	8.725
BİLİNMEYEN	986	269
TOPLAM	157.799	26.618

KAYNAK: Bina Sayımı 2000, TÜİK

VIII.1.3 Mersin'de Konut İhtiyacı

Mersin'de konut ihtiyacına ilişkin öngörüler yukarıda yapılan inceleme ve değerlendirmelerin temel varsayımları, bulguları ve sonuçları çerçevesinde 2015 yılına kadar ve her yıl için yapılmaktadır.

Buna göre Mersin'de 2007-2015 yılları arasında toplam 147 bin konut ihtiyacı olacağı öngörülmektedir.

1- Mersin'de 2015 yılına kadar kentli hane halkı sayısı artışı 84 bin olacaktır ve bu nedenle hane halkı sayısı artışı kaynaklı konut ihtiyacı 84 bin olarak öngörülmektedir.

2- Kentsel dönüşüm kaynaklı konut ihtiyacı, 45 bin olarak öngörülmektedir. 2006 yılı itibarı ile inşaat ruhsat iznine sahip olmayan toplam 126 bin konutun yüzde 35'inin 2015 yılına kadar kentsel dönüşüm kapsamında yenileneceği varsayılmaktadır. Bu varsayıma bağlı olarak kentsel dönüşüm kaynaklı konut ihtiyacı toplam 45 bin konut olarak öngörülmekte ve bu ihtiyaç 2015'e kadar yıllara eşit olarak dağıtılmaktadır.

3- Yenileme kaynaklı konut ihtiyacı toplam 18 bin olacaktır. Her yıl mevcut konut stokunun binde 5'nin yenileneceği varsayılmaktadır ve yenileme kaynaklı konut ihtiyacı 2015 yılına kadar her yıl için 2 bin olarak öngörülmektedir.

TABLO.173 MERSİN TOPLAM KONUT İHTİYACI ÖNGÖRÜLERİ (000)

YILLAR	HANE HALKI SAYISI ARTIŞI KAYNAKLI KONUT İHTİYACI	KENTSEL DÖNÜŞÜM KAYNAKLI KONUT İHTİYACI	YENİLEME KAYNAKLI KONUT İHTİYACI	TOPLAM
2007	8	5	2	15
2008	9	5	2	16
2009	9	5	2	16
2010	10	5	2	17
2011	9	5	2	16
2012	10	5	2	17
2013	9	5	2	16
2014	10	5	2	17
2015	10	5	2	17
TOPLAM	84	45	18	147

VIII.1.4 Mersin'de Konut Talebini Etkileyen Unsurlar

Mersin için yapılan konut ihtiyacı öngörülerini ardından Mersin'de konut talebini etkileyen unsurlar değerlendirilmektedir. Konut talebini etkileyen unsurlar olarak hane halkının konut sahipliği, hane halkının oturduğu konut dışında diğer konutlara sahip olma eğilimi ve nedenleri ile hane halkının gelir yapısı incelenmektedir.

Konut sahipliğine ilişkin olarak 2000 yılı genel nüfus sayımı verileri kullanılmaktadır. Buna göre Mersin'de 2000 yılında 85.571 hane halkı kiracı konumundadır. Ayrıca ev sahibi olmayan ancak kira ödemeyen 18.900 hane halkı bulunmaktadır. Mersin'de 2000 yılında yaklaşık 105 bin hane halkı ileriki dönemlerde konut talebi yaratma potansiyeline sahip bulunmaktadır. TC Maliye Bakanlığı verilerine göre ise Mersin'de 2005 yılında 88.850 kiracı hane halkı bulunmaktadır.

TABLO.174 MERSİN HANE HALKININ KONUT SAHİPLİĞİ

KONUT SAHİPLİĞİ	HANE HALKI SAYISI	HANE HALKI % PAY
EV SAHİBİ	251.232	68.36
KIRACI	85.571	23.25
LOJMANDA OTURAN	4.583	1.25
EV SAHİBİ DEĞİL / KIRA ÖDEMİYOR	18.900	5.15
DIĞER	6.912	1.85
BİLİNMEYEN	247	0.14
TOPLAM	367.445	100.00

KAYNAK: Genel Nüfus Sayımı 2000, TÜİK

Hane halklarının oturduğu konut dışında konut sahibi olması konut talebini etkileyen bir diğer unsurdur. Mersin'de 2000 yılı itibari ile ev sahibi olan 251.232 hane halkından 41.666'sı oturduğu konutun dışında ayrıca konut/konutlara sahip bulunmaktadır.

Mersin'de hane halklarının oturduğu konut dışında konuta sahip olma nedenlerinin başında kira geliri elde etmek (yüzde 25.9) gelmektedir. Yatırım amaçlı konut edinimi oranı ise yüzde 15'dir.

Hane halkı fertlerinden birinin oturması (yüzde 24.3) ile hane halkı tarafından sezonluk/mevsimlik hafta sonu kullanımı için de (yüzde 17.9) oturlan konutun dışında konut sahibi olunmasının nedenleri arasında yer almaktadır. Mersin'de yatırım-getiri ve kullanım amaçlı konut talebinin yüksek olduğu görülmektedir.

TABLO.175 MERSİN HANEHALKLARININ OTURDUĞU KONUT DIŞINDA KONUT / KONUTLARA SAHİP OLMA NEDENLERİ

SAHİP OLMA NEDENLERİ	HANE HALKI SAYISI	% PAY
HANEHALKI TARAFINDAN İKAMET ETMEK İÇİN	3.737	9.0
HANE HALKI TARAFINDAN SEZONLUK / MEVSİMLİK HAFTA SONU KULLANMAK İÇİN	7.475	17.9
KIRA GELİRİ ELDE ETMEK İÇİN	10.797	25.9
HANE HALKI FERTLERİNİN BİRİNİN OTURMASI İÇİN	10.105	24.3
ONARIM YAPIP SATMAK İÇİN	-	-
YATIRIM YAPMAK İÇİN	6.229	15.0
MİRAS/İNTİKAL YOLU İLE	2.630	6.3
DIĞER	692	1.7
TOPLAM	41.666	100.00

KAYNAK: Türkiye Konut Araştırması TÜİK

Konut talebine ilişkin önemli bir diğer belirleyici unsur ise ilin ekonomik gelişmişlik seviyesi ile hane halkları ve kişisel gelirlerdir. 2006 yılı itibarı ile Mersin'in gayri safi hasıla büyüklüğü 10.5 milyar dolar, kişi başına gelir ise 5.630 dolardır. Mersin kişi başı gelir itibarı ile Türkiye ortalamasını üzerinde yer almaktadır.

Mersin'in gayri safi hasılasına ve kişi başına düşen gelirdeki gelişmelere ilişkin öngörüler ise aşağıda Tablo.176'da sunulmaktadır.

Buna göre kullanılan temel varsayım Mersin'in Türkiye milli geliri içinden aldığı yüzde 2.75 payı 2015 yılına kadar koruyacağıdır.

Bu varsayım çerçevesinde Mersin'de kişi başına gelir 2010 yılında 6.310 dolara, 2015 yılında ise 7.357 dolara çıkmaktadır. Kişi başına gelir öngörülleri konut talebi ve konut finansman sisteminden yararlanma olanağı açısından sınırlı/ olumlu büyüklükleri göstermektedir.

TABLO.176 MERSİN GAYRİSAFİ HASILA VE KİŞİ BAŞINA GELİR ÖNGÖRÜLERİ

YILLAR	GAYRİSAFİ HASILA MİLYAR DOLAR	NÜFUS (000)	KİŞİ BAŞI GELİR DOLAR
2005	10.0	1.828	5.470
2006	10.5	1.865	5.630
2007	11.0	1.902	5.785
2008	11.5	1.939	5.930
2009	12.1	1.976	6.125
2010	12.7	2.013	6.310
2011	13.3	2.050	6.490
2012	14.0	2.088	6.705
2013	14.7	2.126	6.915
2014	15.4	2.164	7.115
2015	16.2	2.202	7.357

VIII.1.5 Mersin'de Konut Sektörü ve Piyasaları İçin Öngörüler

Mersin'de konut sektörünü etkileyen unsurlar incelendikten ve konut ihtiyacına ilişkin öngörüler yapıldıktan sonra konut sektörü ve konut piyasalarına ilişkin öngörüler yapılmaktadır.

1- Mersin'de konut sektörü ve piyasaları özel sektörün öncülüğünde, nitelikli ve standart konut üretiminin genişleyeceği bir döneme girmektedir.

2- 1980 sonrasında Mersin'de özel sektör (kooperatif ağırlıklı) yoğunluğu yüksek ayrıca çok katlı binalar üretmiş, yerel yönetimler toplu konut projeleri ile konut üretimine girmiş ve göç ile birlikte kentin yakın çevresi yoğun bir gecekondulaşma ile kaplanmıştır. Bu gelişmeler ile Mersin konut sektörü kontrolsüz, plansız, sağlıksız, kaçak bir konut stoğu ile karşı karşıya kalmıştır. Bu yapılaşma ile Mersin'de konut fazlası oluşmuş ve konut piyasaları olumsuz etkilenmiş, konut fiyatları ve kiralari önemli ölçüde gerilemiştir.

3- 2004 yılından itibaren başlayan eğilim ile birlikte Mersin'de önümüzdeki dönemde planlı, izinli ve nitelikli konut yatırımının genişleyeceği bir sürece girilmektedir. Mersin'de kaliteli, sağlıklı ve yaşanabilir konutlara talebin giderek arttığı görülmektedir.

4- Mersin'de özel sektörün üreteceği, toplu konut-site niteliğinde, az katlı, geniş yaşam çevresi olan nitelikli konutlara talep artacaktır.

5- Mersin'de yerleşim ve konut alanları olarak yine sahil bölgesi ve sahile yakın yerler tercih edilmektedir. Ancak bu bölgelerde yetersiz arazi olanakları nedeni ile sınırlı konut üretimi olacaktır.

6- Mersin'de yeni yaşam ve konut alanı olarak şehrin kuzeyinde yer alan Yenişehir bölgesi gelişme göstermektedir. Altyapısı ve ulaşım bağlantıları hazır olan bölge yüksek gelişme potansiyeline sahiptir.

7- Mersin'de ikincil konut talebinin de devam edeceği öngörülmektedir. Ancak ikincil konutlar çok katlı nitelikten az katlı, site, villa, bahçeli evler niteliğine dönecektir.

8- Mersin'de yoğun kaçak yapılaşma nedeni ile kentsel dönüşüm projeleri kapsamında kamunun sosyal konut üretimine ihtiyaç duyulacaktır.

9- Mersin'de konut kredisi kullanma eğiliminin de oldukça yüksek olduğu görülmektedir. Mersin'de 2005 yılında 7.721 adet, 2006 yılında ise 8.828 adet konut kredisi kullanılmıştır. Konut finansman sistemi geliştikçe Mersin'de konut kredisi kullanımının daha da genişleyeceği öngörülmektedir.

VIII.2 PERAKENDE PAZARI VE ALIŞVERİŞ MERKEZLERİ

Mersin gayrimenkul sektörüne ilişkin değerlendirme ve öngörüler konut sektörü ve piyasaları ardından ticari gayrimenkuller ile devam etmektedir. Ticari gayrimenkuller içinde ilk sırada alışveriş merkezleri ve onunla ilişkili olarak perakende pazarları yer almaktadır. Mersin'in perakende pazarı ve alışveriş merkezleri ile ilgili büyüklükleri aşağıda sunulmaktadır.

Mersin'in Türkiye milli geliri içindeki payı 2006 yılı itibari ile yüzde 2.75, gayri safi hasıla büyüklüğü 10.5 milyar dolar ve kişi başına gelir 5.630 dolardır.

TABLO.177 MERSİN EKONOMİK BÜYÜKLÜKLER

YILLAR	GSMH % PAY	GAYRİSAFİ HASILA MİLYAR DOLAR	KİŞİ BAŞI GELİR DOLAR
2004	2.75	8.3	4.640
2005	2.75	10.0	5.470
2006	2.75	10.5	5.630

Mersin'de özel tüketim harcamaları 2006 yılında 7.5 milyar dolar olarak gerçekleşmiştir. Perakende harcamaları ise 3.8 milyar dolar olmuştur.

TABLO.178 MERSİN ÖZEL TÜKETİM VE PERAKENDE HARCAMALARI

YILLAR	GAYRİ SAFİ HASILA MİLYAR DOLAR	ÖZEL TÜKETİM HARCAMALARI MİLYAR DOLAR	PERAKENDE HARCAMALAR MİLYAR DOLAR		
			GIDA İÇECEK	DİĞER	TOPLAM
2004	8.3	5.6	1.9	0.9	2.8
2005	10.0	6.8	2.3	1.1	3.4
2006	10.5	7.5	2.6	1.2	3.8

Perakende harcamaların özel tüketim harcamaları içindeki payı yüzde 51'dir. Perakende harcamalar içinde gıda-içecek harcamalarının payı yüzde 68 (2.6 milyar dolar) ve gıda dışı perakende harcamaların payı ise yüzde 32'dir (1.2 milyar dolar).

Mersin'de alışveriş merkezlerine ilişkin göstergeler aşağıda Tablo.179'da sunulmaktadır. Mersin'de 2006 sonu itibari ile ICSC standartlarında 1 alışveriş merkezi bulunmaktadır.

Bu itibarla 2006 yılında Mersin'de toplam kiralanabilir AVM alanı büyüklüğü 12.236 m2, bin kişi başına düşen AVM kiralanabilir alanı 6.6 m2 ve AVM kiralanabilir alan m2 başına yıllık potansiyel perakende harcama büyüklüğü 310.560 dolardır.

TABLO.179 MERSİN ALIŞVERİŞ MERKEZİ GÖSTERGELERİ

YIL	AVM SAYISI	TOPLAM AVM KIRALANABİLİR ALANI M2	1000 KİŞİ BAŞI KIRALANABİLİR AVM ALANI M2	AVM M2 ALANI BAŞINA YIL. POTAN. PERAKENDE HARCAMA DOLAR
2006	1	12.236	6.6	310.560

Mersin'de alışveriş merkezlerine ilişkin genişleme öngörülleri ise aşağıda sunulmaktadır. Buna göre Mersin'de 2007 yılında 2 AVM, 2008 yılında ise 1 AVM daha açılacaktır. Açılacak AVM ile 2007 yılında ilave 80.250 m2, 2008 yılında ise 25.000 m2 daha kiralanabilir alan yaratılmış olacaktır.

Böylece Mersin'de fiilen açılacak olan AVM ile 2008 sonunda toplam kiralanabilir AVM büyüklüğü 117.486 m2'ye ulaşmış olacaktır. Bin kişi başına AVM kiralanabilir alan büyüklüğü ise 60.6 m2 olacaktır. İzleyen yıllar için ise 2 ayrı senaryo ile öngörüllerde bulunmaktadır. Buna göre ilk senaryoda 2015 yılı için bin kişi başına kiralanabilir AVM alanı 150 m2, ikinci senaryoda ise 175 m2 öngörülmektedir. Bu öngörüllere bağlı olarak Mersin'de 2015 yılında ilk senaryoda toplam kiralanabilir AVM büyüklüğü 330.300 m2'ye, ikinci senaryoda ise 385.350 m2'ye ulaşmaktadır.

TABLO.180 MERSİN ALIŞVERİŞ MERKEZLERİ İÇİN ÖNGÖRÜLER

YILLAR	NÜFUS (000)	1000 KİŞİ BAŞINA KİRALANABİLİR ALAN M2		TOPLAM KİRALANABİLİR ALAN M2	
		A SENARYO	B SENARYO	A SENARYO	B SENARYO
2006	1.865	6.6	6.6	12.236	12.236
2007	1.902	48.6	48.6	92.486	92.486
2008	1.939	60.6	60.6	117.486	117.486
2009	1.976	70.0	75.0	138.320	148.200
2010	2.013	80.0	90.0	161.040	181.170
2011	2.050	90.0	110.0	184.500	225.500
2012	2.088	100.0	130.0	208.800	271.440
2013	2.126	115.0	145.0	244.490	308.270
2014	2.164	130.0	160.0	281.320	346.240
2015	2.202	150.0	175.0	330.300	385.350

Yukarıdaki iki ayrı senaryo ile ulaşılan AVM kiralanabilir alan büyüklükleri yıllık potansiyel perakende harcama büyüklükleri ile de karşılaştırılmaktadır. Buna göre Mersin'de 2015 yılına kadar öngörülen toplam perakende harcama büyüklüklerine bağlı olarak ilk senaryoda ulaşılan toplam 330.300 m2 kiralanabilir AVM alanı başına yıllık potansiyel perakende harcama 2015 yılında 17.560 dolar, ikinci senaryoda ise 15.050 dolar olmaktadır.

Bu çerçevede Mersin'de iki senaryo ile ulaşılan öngörülere bağlı olarak fiili gerçekleşmeler sonrasında 2015 yılına kadar (2009-2015) ilave 210-270 bin m2 daha kiralanabilir alana sahip alışveriş merkezi yatırımı potansiyeli bulunmaktadır.

TABLO.181 MERSİN ALIŞVERİŞ MERKEZLERİ İÇİN ÖNGÖRÜLER

YILLAR	PERAKENDE HARCAMA MİLYAR \$	KİRALANABİLİR TOPLAM ALAN M2		KİRALANABİLİR ALAN BAŞINA POTANSİYEL PERAKENDE YILLIK HARCAMA DOLAR	
		A SENARYO	B SENARYO	A SENARYO	B SENARYO
2006	3.8	12.236	12.236	310.560	310.560
2007	3.9	92.486	92.486	42.170	42.170
2008	4.1	117.486	117.486	34.890	34.890
2009	4.3	138.320	148.200	31.090	29.015
2010	4.5	161.040	181.170	27.950	24.840
2011	4.7	184.500	225.500	25.475	20.840
2012	5.0	208.800	271.440	23.950	18.420
2013	5.2	244.490	308.270	21.270	16.870
2014	5.5	281.320	346.240	19.550	15.900
2015	5.8	330.300	385.350	17.560	15.050

VIII.3 TURİZM VE KONAKLAMA TESİSLERİ

Ticari gayrimenkuller içinde ikinci sırada konaklama tesisleri değerlendirilmektedir. Bu çerçevede öncelikle Mersin'de konaklama ve konaklama tesislerine ilişkin istatistikler sunulmakta ve değerlendirmeler yapılmakta, ardından turizmin gelişimi ve konaklama tesislerine ilişkin öngörüler sunulmaktadır.

Mersin'e 2006 yılında 40.325 yabancı, 232.249 yerli toplam 272.574 turist gelmiştir. Turistlerin toplam geceleme sayısı 2006 yılında 496.067 olmuştur. Yabancı turistlerin konaklama süreleri 2.7 gece, yerli turistlerin konaklama süresi 1.7 gecedir. Mersin'de konaklama tesislerinin doluluk oranı ise 2006 yılında yüzde 27.78 olmuştur. Mersin'e gelen yabancı turist sayısında bir dalgalanma yaşanırken, yerli turist sayısında istikrarlı bir artış olduğu görülmektedir.

TABLO.182 MERSİN KONAKLAMA İSTATİSTİKLERİ

YILLAR	KONAKLAYAN KİŞİ SAYISI (000)			GECELEME SAYISI (000)			DOLULUK ORANI (%)		
	YABANCI	YERLİ	TOPLAM	YABANCI	YERLİ	TOPLAM	YABANCI	YERLİ	TOPLAM
2002	52.881	127.484	180.365	110.257	237.350	347.607	7.28	15.67	22.95
2003	34.461	112.498	146.959	82.639	207.329	289.968	5.36	13.46	18.82
2004	49.685	157.365	207.050	100.097	280.014	380.111	5.83	16.32	22.15
2005	47.917	224.225	272.142	118.050	371.341	489.391	7.02	22.09	29.11
2006	40.325	232.249	272.574	107.684	388.383	496.067	6.03	21.75	27.78

KAYNAK: KÜLTÜR VE TURİZM BAKANLIĞI

Mersin'de 2005 yılı itibari ile turizm işletme belgeli toplam 39 tesis bulunmaktadır. Bu tesislerin oda kapasitesi 2.511, yatak kapasitesi ise 5.501'dir. Turizm yatırım belgeli 7 tesisin ise oda kapasitesi 855, yatak kapasitesi 1.798'dir.

TABLO.183 MERSİN KONAKLAMA TESİSLERİ 2005

TESİSLER	TURİZM YATIRIM BELGELİ			TURİZM İŞLETME BELGELİ		
	TESİS SAYISI	ODA SAYISI	YATAK SAYISI	TESİS SAYISI	ODA SAYISI	YATAK SAYISI
5 YILDIZLI OTEL	1	481	976	2	438	1.066
4 YILDIZLI OTEL	2	186	401	6	530	1.100
3 YILDIZLI OTEL	3	170	369	11	761	1.593
2 YILDIZLI OTEL				16	512	1.036
MOTEL				1	65	134
PANSİYON				1	27	54
APART OTEL				2	178	518
GOLF TESİSİ	1	18	52			
TOPLAM	7	855	1.798	39	2.511	5.501

KAYNAK: KÜLTÜR VE TURİZM BAKANLIĞI

Mersin'de önümüzdeki dönemde turizmin iki ana ekseninde gelişeceği öngörülmektedir.

Bunlardan ilki yaz turizmi odaklı, ancak kitle turizmi dışında özellikli ve farklı turizm çeşitlerinin öne çıkacağı bir gelişme yaşanacaktır. 2006 yılında Mersin'de Silifke-Taşucu-Buğsak bölgesi ve Silifke-Narlıkuyu-Akyar bölgesi turizm gelişim bölgesi, Mersin-Tarsus Korboğazı bölgesi ise turizm koruma ve geliştirme bölgesi ilan edilmiş ve böylece turizm bölgesi sayısı 8'e çıkmıştır. Mersin Antalya'nın kitle turizmi rekabetinin dışında yakın ve

komşu ülke pazarlarına yönelik tarih-kültür-inanç turizmi ile dinlence-eğlence-spor-sağlık turizmi ağırlıklı yaz turizm hizmetleri ile gelişme gösterecektir.

Orman alanı içinde kaldığı için yeni karar beklenen Tarsus-Kozanlı kültür turizm koruma ve gelişme bölgesi de 10 bin yatak kapasitesi ve 2 golf sahası projesi ile önemli bir gelişme alanı olacaktır. Yine Anamur bölgesi de kıyı şeridi ile birlikte yeni turizm çevresi olarak gelişme gösterecektir.

İkinci gelişme eksenini ise ticaret-lojistik ağırlıklı gelişmeye bağlı olarak iş-ticaret-kongre-fuar odaklı turizm faaliyetleri olacaktır.

Bu çerçevede Mersin'de mevcut konaklama tesislerine ilave olarak

1- yaz turizmine yönelik, farklı spor etkinlikleri ağırlıklı konaklama tesislerine (tatil köyleri, spor tesisleri, sağlık tesisleri, golf tesisleri, dinlence-eğlence alanları)

2- çok amaçlı kongre-fuar-sanat etkinliklerinin de yapılabileceği iş olanakları ile donatılmış konsept otellere (3-4-5 yıldızlı) ihtiyaç olacağı öngörülmektedir.

VIII.4 SANAYİ VE LOJİSTİK ALANLARI

Ticari gayrimenkuller içinde son olarak sanayi ve lojistik alanları incelenmekte ve değerlendirilmektedir.

Mersin önümüzdeki dönemde Türkiye'nin en önemli lojistik merkezlerinden biri olacaktır. Türkiye'nin dış ticaretinde Marmara metropol alanı ve İzmir'in yanı sıra, Mersin Anadolu odaklı üçüncü ana çıkış kapısı haline gelmektedir. Mersin limanı Türkiye'nin yük taşımacılığında ikinci büyük limanı olacaktır ve liman bölgesi ve çevresinde geniş bir lojistik alan ihtiyacı ortaya çıkmaktadır.

Dış Ticaret Müsteşarlığı'nın kurmayı planladığı lojistik serbest bölgelerden biri Mersin'de olacaktır. Uluslararası Nakliyeciler Derneği de ayrıca Mersin'de bir lojistik köy kurmayı planlamaktadır. Böylece Mersin Limanı ve serbest bölgesinin yükü de paylaşılmış olacaktır.

Verilen desteklerin AB uyum sürecinde kalkacak olması nedeni ile Mersin Serbest Bölgesi cazibesini yitirmektedir.

Mersin'de sanayi ise organize sanayi bölgeleri içinde gelişmektedir. Mersin-Tarsus OSB tamamen dolmuştur ve genişleme alanı yatırımı başlamıştır. Gıda sanayi ağırlıklı talep yüksektir. Ayrıca yine planlama aşamasında olan Tarsus Tarım İhtisas Sanayi Bölgesine yönelik yüksek talep olacağı öngörülmektedir. Mersin'de Tarsus OSB içinde kurulu bulunan teknoloji geliştirme merkezi de tarım ve gıda sanayi için ileri teknoloji altyapısı ve girdisi sağlayacaktır.

Bu çerçevede Mersin'de gayrimenkul yatırımları olarak lojistik alanların çok önemli bir gelişme ve yatırım fırsatı sunacağı, sanayi alanlarında ise genişlemenin kurulu OSB içinde olacağı öngörülmektedir.

TABLO.184 MERSİN ORGANİZE SANAYİ BÖLGELERİ

ORGANİZE SANAYİ BÖLGESİ	ALANI HEKTAR /M2/DÖNÜM	ÖZELLİKLERİ
MERSİN TARSUS ORGANİZE SANAYİ BÖLGESİ	280HEKTAR 153 PARSEL	88 FIRMA FAALİYETTE
MERSİN TARSUS TARIM İHTİSAS ORGANİZE SANAYİ BÖLGESİ		PLANLAMA AŞAMASINDA
MERSİN TEKNOPARK MERSİN TARSUS OSB İÇİNDE	50.000 M2	39 HAZIR OFİS
MERSİN TARSUS ORGANİZE SANAYİ BÖLGESİ GELİŞME ALANI	100 HEKTAR	YATIRIM AŞAMASINDA 52 FIRMA YATIRIM AŞAMASINDA
MERSİN SERBEST BÖLGESİ		YAP İŞLET DEVRET MODELİ 497 FIRMA FAALİYETTE
MERSİN-SİLİFKE ORGANİZE SANAYİ BÖLGESİ	92 HEKTAR 35 PARSEL	FİRMALAR YATIRIM AŞAMASINDA

KAYNAK: SANAYİ VE TİCARET BAKANLIĞI

IX. Bölüm

SAMSUN GAYRİMENKUL SEKTÖRÜ VE ÖNGÖRÜLER

IX.1 KONUT SEKTÖRÜ VE KONUT PİYASALARI

Samsun'un gayrimenkul sektörü ile ilgili değerlendirmelerin ilk sırasında konut sektörü ve konut piyasaları bulunmaktadır. Konut sektörü ve konut piyasaları ile ilgili öngörülerin temel amacı 2015 yılına kadar Samsun'da oluşacak konut ihtiyacını öngörmek ve konut talebi ile arzını etkileyen unsurları ortaya koymaktır.

IX.1.1 Demografi ve Nüfus Öngörülleri

Konut ihtiyacı ile konut talebini belirleyen unsurların başında demografi ve nüfus gelişmeleri gelmektedir. Bu nedenle öncelikle Samsun'da demografi ve nüfus gelişmeleri ve eğilimleri değerlendirilmekte, ardından bu eğilimlere ve kullanılan varsayımlara bağlı olarak nüfus öngörülleri yapılmaktadır. Bu çerçevede nüfus artış hızı, kent kaynaklı nüfus artış hızı, net göç hareketleri, kentleşme ve kentli nüfus, kentli hane halkı büyüklükleri ile kentli hane halkı sayıları önemli değişkenleri oluşturmaktadır. Samsun'da demografi ve nüfus gelişmeleri ile öngörülleri bu değişkenler itibarı ile aşağıda sunulmaktadır.

Samsun il nüfusu mutlak olarak azalma sürecine girmiştir. Samsun nüfusunun gelişimi aşağıda Tablo.185.'de sunulmaktadır. Samsun nüfusu 1980 yılında 1 milyon olmuştur. İzleyen yıllar boyunca net göç veren Samsun'da nüfus artışı mutlak olarak sürmüştü ve 2000 yılı nüfus sayımında 1.2 milyona ulaşmıştır. İzleyen yıllarda ise verilen net göçün artması ile birlikte Samsun nüfusu azalmaya başlamıştır. Nüfus 2005 yılında 1.198 bine, 2006 yılında ise 1.194 bine gerilemiştir. Samsun'un azalan nüfusu ile birlikte Türkiye nüfusu içindeki payı da düşmektedir. 1980 yılında Türkiye nüfusu içinde yüzde 2.26 olan payı, 2006 yılında yüzde 1.79'a ve 2006 yılında yüzde 1.63'e gerilemiştir.

TABLO.185 SAMSUN VE TÜRKİYE'NİN NÜFUSU

YILLAR	SAMSUN (000)	TÜRKİYE (000)	SAMSUN PAY %
1980	1.008	44.737	2.26
1985	1.110	50.664	2.19
1990	1.161	56.473	2.06
2000	1.209	67.804	1.79
2005 (1)	1.198	72.538	1.66
2006 (1)	1.193	73.466	1.63

KAYNAK : Genel Nüfus Sayımı Sonuçları TÜİK
(1) TÜİK Tahmini (Yıl sonuna uyarlanmıştır)

Samsun'un nüfus artış hızındaki gelişmeler Türkiye nüfus artış hızı ile karşılaştırmalı olarak aşağıda sunulmaktadır. Buna göre 1980-1985 arasında nüfus artış hızı yıllık ortalama yüzde 1.95 olan Samsun'da, artış hızı izleyen dönemde hızla yavaşlamış ve 1990-2000 döneminde yıllık ortalama yüzde 0.40'a kadar gerilemiştir. 2000 sonrasında ise nüfus artış hızı negatife dönmüş ve nüfus azalmaya başlamıştır. 2000-2005 döneminde nüfusun azalış oranı yıllık yüzde 0.17 olurken, 2006 yılında azalma hızı artmış ve yüzde 0.42 olarak gerçekleşmiştir.

TABLO.186 SAMSUN VE TÜRKİYE'NİN NÜFUS ARTIŞ HIZLARI (%)

DÖNEMLER	SAMSUN (%)	TÜRKİYE (%)
1980-1985	1.95	2.49
1985-1990	0.90	2.17
1990-2000	0.40	1.83
2000-2005 (1)	-0.17	1.36
2005-2006 (1)	-0.42	1.28

KAYNAK: Genel Nüfus Sayımı Sonuçları TÜİK
(1) Tahmin

Samsun'da yaşanan nüfus eğilimlerinde belirleyici unsur net göç hareketidir. Samsun 1975 yılından bu yana her dönem artan miktarda ve oranda net göç vermektedir. 1975-1980 döneminde Samsun 11.144 kişi net göç verirken, verilen net göç oranı yüzde 1.26 olmuştur. 1995-2000 döneminde verilen net göç 51.644 kişi ve verilen net göç oranı yüzde 4.35'e çıkmıştır. 2000-2005 döneminde ise verilen göç daha da artmış ve 79.000 kişiye, verilen net göç oranı da yüzde 6.53'e çıkmıştır.

TABLO.187 SAMSUN NET GÖÇ VE NET GÖÇ ORANI

DÖNEMLER	NET GÖÇ KİŞİ	NET GÖÇ ORANI %
1975-1980	-11.144	1.26
1980-1985	-13.709	-1.36
1985-1990	-31.222	-2.81
1995-2000	-51.644	-4.35
2000-2005 (1)	-79.000	-6.53
2005-2006 (1)	-18.000	-1.50

KAYNAK: İllerin Göç Göstergeleri TÜİK
(1) Tahmin

Samsun'un nüfus değişiminde kent kaynaklı nüfus artışı ve göç kaynaklı nüfus etkileri aşağıda birlikte değerlendirilmektedir. Samsun'da kent kaynaklı nüfus artışı yavaşlamaktadır. 1980-1985 döneminde yıllık ortalama yüzde 2.22 olan kent kaynaklı nüfus artışı hızı, 2000-2005 döneminde yıllık ortalama yüzde 1.10'a gerilemiştir. Verilen net göç oranı ise kent kaynaklı nüfus artışının üzerinde gerçekleşmeye başlamış ve bu nedenle de Samsun nüfusu mutlak azalma sürecine girmiştir. Nitekim 2006 yılında kent kaynaklı nüfus artışı yüzde 1.05 olurken, verilen net göç oranı yüzde -1.47 olmuş, Samsun nüfusu da yüzde 0.42 oranında küçülmüştür.

TABLO.188 SAMSUN NÜFUS ARTIŞ KAYNAKLARI

DÖNEMLER	TOPLAM	NET GÖÇ	NET GÖÇ KAYNAKLI	KENT KAYNAKLI	KENT KAYNAKLI
	NÜFUS ARTIŞI	MİKTARI	YILLIK ORTALAMA	NÜFUS ARTIŞI	YILLIK ORTALAMA
	(000)	(000)	NÜFUS ARTIŞI %	(000)	NÜFUS ARTIŞI %
1980-1985	102	-14	-0.27	116	2.22
1985-1990	51	-31	-0.55	82	1.45
1995-2000	20	-52	-0.88	72	1.22
2000-2005	-11	-79	-1.27	68	1.10
2005-2006	-5	-18	-1.47	13	1.05

Demografi ve nüfus verileri ile gayrimenkul ve konut sektörünün ilişkilendirilmesinde önemli göstergeler illerin kentleşme oranları ile kentli nüfus büyüklüğüdür. Samsun'da kentleşme oranı ve kentli nüfus büyüklüğündeki gelişmeler aşağıda Tablo. 189'da sunulmaktadır.

Samsun 1980 sonrasında hızlı bir kentleşme yaşamış olmakla birlikte tarımsal üretimin genişliği ile halen kırsal kesimde önemli bir nüfus barındırmaktadır. 1980 yılında Samsun'da kentleşme oranı yüzde 38.5 iken, 2000 yılında yüzde 53.8 olarak gerçekleşmiştir. Kentleşme oranı 2005 yılında yüzde 57, 2006 yılında ise yüzde 57.3 olarak öngörülmektedir. Samsun'da kentli nüfus ise 1980 yılında 388 bin iken, 2000 yılında 650 bine, 2006 yılında ise 684 bine çıkmıştır.

TABLO.189 SAMSUN KENTLEŞME ORANI VE KENTSEL NÜFUS

DÖNEMLER	TOPLAM NÜFUS (000)	KENTLEŞME ORANI (%)	KENTLİ NÜFUS (000)
1980	1.008	38.5	388
1985	1.110	41.1	456
1990	1.161	45.4	527
2000	1.209	53.8	650
2005	1.198	57.0	683
2006	1.193	57.3	684

Samsun'da kentli nüfus büyüklüğüne bağlı olarak kentli hane halkı sayısı da aşağıda sunulmaktadır. Burada belirleyici unsur olan kentli hane halkı büyüklüğü ise Samsun'da 2000 yılı nüfus sayımında 4.09 kişi olarak ölçülmüştür. Kentli hane halkı büyüklüğünün 2005 yılında 4.00 kişi ve 2006 yılında 3.98 kişi olduğu öngörülmektedir. Buna göre Samsun'da kentli hane halkı sayısı 2000 yılında 159 bin iken, 2005 yılında 171 bin, 2006 yılında ise 172 bin olmuştur.

Samsun'da demografi ve nüfus gelişmeleri ve eğilimleri incelendikten sonra bu aşamada Samsun nüfusu için 2015 yılına kadar ve her yıla ait öngörülerde bulunmaktadır.

TABLO.190 SAMSUN KENTLİ HANE HALKI SAYISI VE BÜYÜKLÜĞÜ

DÖNEMLER	KENTLİ NÜFUS (000)	KENTLİ HANE HALKI BÜYÜKLÜĞÜ	KENTLİ HANE HALKI SAYISI (000)
2000	650	4.09	159
2005	683	4.00	171
2006	684	3.98	172

Samsun için nüfus öngörülerinde bulunurken kullanılan temel varsayımlar kent kaynaklı nüfus artış hızının yavaşlamaya devam edeceği, verilen net göçün süreceği ve buna bağlı olarak Samsun ilinde nüfusun mutlak olarak azalmaya devam edeceğidir.

Buna göre Samsun'da nüfusun azalma hızı 2006 yılında yüzde 0.42 iken, bu oran 2010 yılında 0.46 ve 2015 yılında yüzde 0.50 olacaktır. Buna bağlı olarak 2006 yılında 1.19 milyon olan Samsun nüfusu 2010 yılında 1.17 milyona, 2015 yılında ise 1.14 milyona gerilemiş olacaktır. Samsun'un Türkiye nüfusu içindeki payı da 2010 yılında yüzde 1.52'ye, 2015 yılında ise yüzde 1.41'e gerileyecektir.

TABLO.191 SAMSUN VE TÜRKİYE NÜFUS ARTIŞ ÖNGÖRÜLERİ

YILLAR	TÜRKİYE NÜFUS ARTIŞ ORANI %	TÜRKİYE NÜFUS (000)	SAMSUN NÜFUS ARTIŞ ORANI %	SAMSUN NÜFUS (000)	SAMSUN NÜFUS PAYI %
2000	1.66	67.804	-0.15	1.209	1.79
2005	1.33	72.538	-0.34	1.198	1.66
2006	1.28	73.466	-0.42	1.193	1.63
2007	1.26	74.392	-0.43	1.188	1.60
2008	1.24	75.315	-0.44	1.183	1.57
2009	1.22	76.234	-0.45	1.178	1.55
2010	1.20	77.149	-0.46	1.173	1.52
2011	1.18	78.059	-0.47	1.168	1.50
2012	1.16	78.965	-0.48	1.162	1.48
2013	1.14	79.865	-0.49	1.156	1.45
2014	1.12	80.759	-0.50	1.150	1.43
2015	1.10	81.647	-0.50	1.144	1.41

Samsun için yapılan nüfus öngörülerine bağlı olarak gayrimenkul ve konut sektörü için önemli olan bir diğer gösterge kentli hane halkı sayısı ve buna ilişkin öngörülerdir. Samsun'da mutlak nüfus azalışının öngörüldüğü 2015 yılına kadar kentleşme oranının artacağı ve kentli hane halkı büyüklüğünün de küçülmeye devam edeceği öngörülmektedir.

Bu varsayımlara bağlı olarak Samsun'da kentleşme oranının 2010 yılında yüzde 58.5'e ve 2015 yılında yüzde 60'a çıkacağı, kentli hane halkı büyüklüğünün ise 2010 yılında 3.90 kişiye, 2015 yılında ise 3.80 kişiye ineceği öngörülmektedir.

Buna göre Samsun'da mutlak nüfustaki azalma öngörüsüne rağmen kentli hane halkı sayısı artacaktır. 2006 yılında 172 bin olan kentli hane halkı sayısı, 2010 yılında 176 bine, 2015 yılında ise 181 bine çıkacaktır.

TABLO.192 SAMSUN KENTSEL NÜFUS VE HANE HALKI SAYISI ÖNGÖRÜLERİ

YILLAR	TOPLAM NÜFUS (000)	KENTLEŞME ORANI %	KENTLİ NÜFUS (000)	KENTLİ HANE HALKI BÜYÜKLÜĞÜ	KENTLİ HANE HALKI SAYISI (000)
2000	1.209	53.8	650	4.09	159
2005	1.198	57.0	683	4.00	171
2006	1.193	57.3	684	3.98	172
2007	1.188	57.6	684	3.96	173
2008	1.183	57.9	685	3.94	174
2009	1.178	58.2	686	3.92	175
2010	1.173	58.5	686	3.90	176
2011	1.168	58.8	687	3.88	177
2012	1.162	59.1	687	3.86	178
2013	1.156	59.4	687	3.84	179
2014	1.150	59.7	687	3.82	180
2015	1.144	60.0	687	3.80	181

IX.1.2 Samsun'da Konut Stoku

Konut sektörü ve konut piyasalarına ilişkin öngörüler içinde ikinci sırada mevcut konut stokuna ilişkin inceleme ve değerlendirmeler yapılmaktadır. Mevcut konut stoku sayısal büyüklükler ile hukuki ve fiziki durumları itibari ile incelenmektedir.

Samsun'da konut stoku öncelikle TÜİK'in 2000 yılı bina sayımı verileri ile sunulmaktadır. Buna göre Samsun'da 2000 yılı itibari ile 115.595 bina ve 255.042 konut bulunmaktadır. İl ve ilçe merkezlerinde yer alan konut sayısı ise 222.484'dür. Samsun'da 2000 yılı itibari ile il ve ilçe merkezlerinde yer alan 222.484 konutun 82.738'nin inşaat izni bulunmamaktadır. Samsun'da kentsel alanlardaki mevcut konut stokunun yüzde 37'si izinsiz ve asgari standartların altında konutlar ile sağlanmıştır.

TABLO.193 SAMSUN KONUT STOKU 2000

GÖSTERGELER	SAMSUN
BİNA SAYISI	115.595
KONUT SAYISI	255.042
KONUT SAYISI (İL VE İLÇE)	222.484
İNŞAAT RUHSAT İZİNİ SAHİP KONUT SAYISI	139.746
YAPI KULLANIM İZİNİ SAHİP KONUT SAYISI	81.771
İNŞAAT İZİNİ OLMAYAN KONUT SAYISI	82.738
İNŞAAT İZİNİ/TOPLAM KONUT SAYISI %	63.0
YAPI KULLANIM İZİNİ/TOPLAM KONUT SAYISI %	37.0

KAYNAK : Bina Sayımı 2000, TÜİK

Samsun'da 2006 yılı itibari ile konut stoku ise aşağıda Tablo.194'de sunulmaktadır. Buna göre Samsun'da kentsel alanlardaki konut stoku 2006 yılında 266.784 olmuştur. (TC Maliye Bakanlığı 2005 yılı verisi 264.086).

Samsun'da 2000-2005 yılları arasında 27.300 adet konut inşaat ruhsat izni alınmıştır. 2001-2006 yılları arasında ise 18.000 adet konutun inşaat ruhsat izni olmadan yapıldığı 1.000 konutun ise kullanımdan çıktığı öngörülmektedir. Buna göre Samsun'da 2006 yılında konut stoku 266.784 olarak öngörülmektedir.

TABLO.194 SAMSUN 2006 KONUT STOKU TAHMİNİ (İL VE İLÇE)

GÖSTERGELER	SAMSUN
KONUT SAYISI 2000 (İL VE İLÇE)	222.484
İNŞAAT RUHSAT İZİNİ (2000-2005)	27.300
KONUT KULLANIMINDAN ÇIKAN KONUT SAYISI (2001-2006)	1.000
RUHSATSIZ KONUT İNŞAATI (2001-2006)	18.000
TOPLAM KONUT STOKU 2006	266.784

Samsun'da 2006 yılında kentsel alanlarda 266.784 konut bulunurken kentli hane halkı sayısı 172 bindir. İki veri karşılaştırıldığında sayısal olarak Samsun'da konut açığı olmadığı görülmektedir. Bununla birlikte 2006 yılında kentsel alanlarda bulunan 267 bin konutun yaklaşık 100 bini inşaat izni olmayan konutlardan oluşmaktadır. Bu açıdan bakıldığında Samsun'da asgari standartlarda büyük bir konut açığı bulunmaktadır.

Konut ihtiyacı ile ilgili bir diğer önemli unsur mevcut konut stokunun fiziki durumuna ilişkin göstergelerdir. Konut stokunun fiziki durumu ve yapım yılları itibari ile durumu konut ihtiyacının belirlenmesinde etkilidir.

Samsun'da konut stokunun fiziki durumu TÜİK'in 2000 yılı bina sayımı verileri ile ortaya konulmaktadır. Buna göre Samsun'da 2000 yılında 17.799 konutun esaslı tamir ve tadilat ihtiyacı bulunurken 4.450 konutta harap ve yıkılması planlanan durumundadır. Samsun'da 2000 yılında ileriki dönemlerde yenileme ihtiyacı yaratacak konumda 22.249 konut bulunmaktadır.

TABLO.195 SAMSUN KONUT STOKUNUN FİZİKİ DURUMU 2000

GÖSTERGELER	SAMSUN
KONUT SAYISI	255.042
KONUT SAYISI (İL VE İLÇE)	222.484
TADILATA İHTİYACI OLMAYAN	129.041
BASİT TAMİR VE TADILAT İHTİYACI	71.195
ESASLI TAMİR VE TADILAT İHTİYACI	17.799
HARAP VE YIKILMASI PLANLANAN	4.450
NİTELİĞİ BİLİNMEYEN	50

KAYNAK : Bina Sayımı 2000, TÜİK

Bina yapım yılları itibari ile değerlendirildiğinde ise 2000 yılında 50 yaş ve üzerinde konut ve çoğunluğu konut olarak kullanılan bina sayısı 7.140'dır (yaklaşık 10.000 konut). 2015 yılına kadar 50 yaş ve üzerinde olacak bina sayısı 16.329 (yaklaşık 20.000 konut) olacaktır. 2015 yılına kadar Samsun'da yaklaşık 20 bin konut fiziki ömrünü dolduracak ve yenileme ihtiyacı yaratacaktır.

TABLO.196 SAMSUN BİNA YAPIM YILLARI 2000

BİNANIN BİTİŞ TARİHİ	TAMAMI KONUT OLARAK KULLANILAN BİNALAR	ÇOĞUNLUĞU KONUT OLARAK KULLANILAN BİNALAR
-1929	625	41
1930-1939	640	59
1940-1949	1.512	116
1950-1959	3.756	391
1960-1969	8.042	1.147
1970-1979	16.247	3.321
1980-1989	23.882	5.907
1990-2000	20.682	5.387
BİLİNMEYEN	472	168
TOPLAM	75.858	16.537

KAYNAK: Bina Sayımı 2000, TÜİK

IX.1.3 Samsun'da Konut İhtiyacı

Samsun'da konut ihtiyacına ilişkin öngörüler yukarıda yapılan inceleme ve değerlendirmelerin temel varsayımları, bulguları ve sonuçları çerçevesinde 2015 yılına kadar ve her yıl için yapılmaktadır.

Buna göre Samsun'da 2007-2015 yılları arasında toplam 45 bin konut ihtiyacı olacağı öngörülmektedir.

1- Samsun'da nüfusun azalmasına rağmen kentleşme ve kentli hane halkı büyüklüğündeki küçülmeye bağlı olarak hane halkı sayısı çok sınırlı ölçüde artacaktır. 2007-2015 yılları arasında hane halkı sayısı artışının 9 bin olacağı ve hane halkı sayısı artışı kaynaklı konut ihtiyacının da 9 bin olacağı öngörülmektedir.

2- Kentsel dönüşüm kaynaklı konut ihtiyacı 27 bin olarak öngörülmektedir. 2006 yılı itibarı ile yaklaşık 100 bin inşaat ruhsat izni olmayan konutun yüzde 30'unun 2015 yılına kadar kentsel dönüşüm kapsamında yenileneceği öngörülmektedir. Buna göre 2015 yılına kadar kentsel dönüşüm kaynaklı 27 bin konut ihtiyacı olacağı ve bu ihtiyacın her yıl eşit yayılacağı öngörülmektedir.

3- Yenileme kaynaklı konut ihtiyacı ise 2007-2015 yılları arasında toplam 9 bin olacaktır. Her yıl ortalama toplam konut stokunun binde 5'nin yenileneceği varsayımı kullanılmaktadır.

TABLO.197 SAMSUN TOPLAM KONUT İHTİYACI ÖNGÖRÜLERİ (000)

YILLAR	HANE HALKI SAYISI ARTIŞI KAYNAKLI KONUT İHTİYACI	KENTSEL DÖNÜŞÜM KAYNAKLI KONUT İHTİYACI	YENİLEME KAYNAKLI KONUT İHTİYACI	TOPLAM
2007	1	3	1	5
2008	1	3	1	5
2009	1	3	1	5
2010	1	3	1	5
2011	1	3	1	5
2012	1	3	1	5
2013	1	3	1	5
2014	1	3	1	5
2015	1	3	1	5
TOPLAM	9	27	9	45

IX.1.4 Samsun'da Konut Talebini Etkileyen Unsurlar

Samsun için yapılan konut ihtiyacı öngörülerini ardından Samsun'da konut talebini etkileyen unsurlar değerlendirilmektedir. Hane halkının konut sahipliği, hane halkının oturduğu konut dışında diğer konutlara sahip olma eğilimi ve nedenleri ile hane halkının gelir yapısı konut talebini etkileyen unsurlardır.

Konut sahipliğine ilişkin öncelikle 2000 yılı genel nüfus sayımı verileri kullanılmaktadır. Buna göre Samsun'da 2000 yılında 53.844 hane halkı kiracıdır. 10.036 hane halkı ise ev sahibi olmayan ama kira ödemeyen konumdadır. Samsun'da 2000 yılında ileriki dönemlerde konut talebi yaratabilecek yaklaşık 64 bin hane halkı bulunmaktadır. TC Maliye Bakanlığı 2005 verilerine göre ise Samsun'da 55.753 hane halkı kiracıdır.

TABLO.198 SAMSUN HANE HALKININ KONUT SAHİPLİĞİ

KONUT SAHİPLİĞİ	HANE HALKI SAYISI	HANE HALKI % PAY
EV SAHİBİ	195.909	73,74
KIRACI	53.844	20,27
LOJMANDA OTURAN	5.021	1,89
EV SAHİBİ DEĞİL / KIRA ÖDEMİYOR	10.036	3,78
DIĞER	815	0,31
BİLİNMEYEN	77	0,03
TOPLAM	265.702	100,00

KAYNAK: Genel Nüfus Sayımı 2000, TÜİK

Hane halklarının oturduğu konut dışında konut sahibi olması konut talebini etkileyen bir diğer unsurdur. Samsun'da 2000 yılı itibarı ile 22.005 hane halkı oturduğu konutun dışında bir veya birden fazla konuta sahip bulunmaktadır.

Samsun'da hane halklarının oturduğu konutun dışında başka konuta sahip olma nedenleri içinde ilk sırada yüzde 37,8 pay ile kira geliri elde etmek bulunmaktadır. Yatırım amacının payı yüzde 11,2 iken, hane halkı fertlerinde birinin oturması nedeninin payı yüzde 23'dür.

Samsun'da konut sahibi hane halklarının diğer konut/konutlara sahip olma oranı sınırlıdır ve en çok kira geliri elde etmek için diğer konutlara sahip olunmaktadır.

TABLO.199 SAMSUN HANEHALKLARININ OTURDUĞU KONUT DIŞINDA KONUT / KONUTLARA SAHİP OLMA NEDENLERİ

SAHİP OLMA NEDENLERİ	HANE HALKI SAYISI	% PAY
HANEHALKI TARAFINDAN İKAMET ETMEK İÇİN	2.807	12,8
HANE HALKI TARAFINDAN SEZONLUK / MEVSİMLİK HAFTA SONU KULLANMAK İÇİN	2.021	9,2
KIRA GELİRİ ELDE ETMEK İÇİN	8.308	37,8
HANE HALKI FERTLERİNİN BİRİNİN OTURMASI İÇİN	5.052	23,0
ONARIM YAPIP SATMAK İÇİN	-	-
YATIRIM YAPMAK İÇİN	2.470	11,2
MİRAS/İNTİKAL YOLU İLE	1.010	4,6
DIĞER	337	1,5
TOPLAM	22.005	100,00

KAYNAK: Türkiye Konut Araştırması TÜİK

Konut talebine ilişkin önemli bir diğer belirleyici unsur ilin ekonomik gelişmişlik seviyesi ile kişisel gelirlerdir. Samsun ilinin 2006 yılı itibari ile toplam gayri safi hasıla büyüklüğü 5.1 milyar dolar ve kişi başına gelir 4.275 dolardır. Samsun'da kişi başına gelir Türkiye ortalamasının altındadır.

Samsun'un gayri safi hasılasına ve kişi başına düşen gelirdeki gelişmelere ilişkin öngörüler ise aşağıda Tablo.200'de sunulmaktadır. Buna göre öncelikle temel varsayım Samsun'un Türkiye milli geliri içinden aldığı payın 2015'e kadar değişmeden yüzde 1.35 olarak kalmasıdır.

Bu varsayım çerçevesinde Samsun'un gayri safi hasılası 2010 yılında 6.2 milyar dolara, 2015 yılında ise 8 milyar dolara çıkmaktadır. Kişi başı gelir ise 2010 yılında 5.285 dolara, 2015 yılında ise 6.995 dolara ulaşmaktadır.

Kişi başına gelir öngörülerini konut talebi açısından sınırlı büyüklükleri göstermektedir ve konut finansman sisteminden yararlanma olanaklarını da sınırlandırmaktadır.

TABLO.200 SAMSUN GAYRİSAFİ HASILA VE KİŞİ BAŞINA GELİR ÖNGÖRÜLERİ

YILLAR	GAYRİSAFİ HASILA MİLYAR DOLAR	NÜFUS (000)	KİŞİ BAŞI GELİR DOLAR
2005	4,9	1.198	4.090
2006	5,1	1.193	4.275
2007	5,4	1.188	4.545
2008	5,7	1.183	4.820
2009	5,9	1.178	5.010
2010	6,2	1.173	5.285
2011	6,5	1.168	5.565
2012	6,9	1.162	5.940
2013	7,2	1.156	6.230
2014	7,6	1.150	6.610
2015	8,0	1.144	6.995

IX.1.5 Samsun'da Konut Sektörü ve Piyasaları İçin Öngörüler

Samsun'da konut sektörünü etkileyen unsurlar incelendikten ve konut ihtiyacına ilişkin öngörüler yapıldıktan sonra konut sektörü ve konut piyasalarına ilişkin öngörüler yapılmaktadır.

I- Samsun'da önümüzdeki dönemde konut sektörü ve konut piyasalarını yenileme yatırımları ile kentsel dönüşüm çalışmaları şekillendirecektir. Özel sektörün ticari amaçlı konut üretimi ve gelişiminin sınırlı kalacağı öngörülmektedir.

2- Samsun'da kent çevresinde yeni toplu konut ve yerleşim alanları gelişmektedir. Şehir merkezinde konut üretimi için alan kalmamıştır. Şehrin doğusunda ise sanayi bölgesi ve gecekondu bölgesi bir sınır oluşturmaktadır. Bu nedenle Samsun yerleşim ve konut alanı olarak Batı bölgesinde genişlemektedir.

3- Kentin doğusunda ise yeni çevre yolu ve Derebahçe vadisi bölgesi nitelikli-lüks konutların genişleme alanı olarak cazibe kazanmaktadır. Bu bölge yeni bir uydu kent olarak gelişme gösterecektir.

4- Samsun'da yeni konut alanı olarak son 10 yıldır gelişen Atakum bölgesinin genişlemesini sürdüreceği (uydu-kent niteliğinde) yanı sıra Atakent ve Gazi bölgelerinin de yeni gelişme alanları olacağı öngörülmektedir. TOKİ de bu bölgelerde daha nitelikli (lüks) konut üretiminde bulunmayı planlamaktadır.

5- Şehrin doğusunda yer alan sanayi sitesinin kentsel dönüşüm kapsamında taşınması ve bu bölgenin yeni yaşam ve konut bölgesi haline getirilmesi planlanmaktadır. Belediye'nin bu planının uygulamaya geçmesi halinde bu bölge nitelikli kent yatırımları için cazip olacaktır.

6- Şehrin güney bölgesinde ise siteler niteliğinde toplu konut projelerinin geliştirileceği öngörülmektedir.

7- Samsun'da kent merkezinde yeniden nitelikli konut üretimi için kentsel dönüşüm projeleri başlatılmaktadır. Kaçak yapılaşma alanlarının yıkılması ve yeni konut alanları yaratılması planlanmaktadır. Bu kapsamda TOKİ'nin Samsun'da 1.836 konut inşaatı bulunmaktadır.

8- Samsun'da konut kredisi kullanımı da konut talebini etkileyecektir. Samsun'da 2005 yılında 3.795, 2006 yılında ise 3.089 adet konut kredisi kullanılmıştır.

IX.2 PERAKENDE PAZARI VE ALIŞVERİŞ MERKEZLERİ

Samsun gayrimenkul sektörüne ilişkin değerlendirme ve öngörüler konut sektörü ve piyasaları ardından ticari gayrimenkuller ile devam etmektedir. Ticari gayrimenkuller içinde ilk olarak alışveriş merkezleri ve onunla ilişkili olarak perakende pazarı

incelenmektedir. Bu çerçevede Samsun'un perakende pazarı ve alışveriş merkezleri ile ilgili büyüklükleri aşağıda sunulmaktadır.

Samsun'un Türkiye milli geliri içindeki payı 2006 yılında yüzde 1.35, gayri safi hasıla büyüklüğü 5.1 milyar dolar ve kişi başına düşen gelir 4.275 dolardır.

TABLO.201 SAMSUN EKONOMİK BÜYÜKLÜKLER

YILLAR	GSMH % PAY	GAYRİSAFİ HASILA MİLYAR DOLAR	KİŞİ BAŞI GELİR DOLAR
2004	1.35	4.1	3.420
2005	1.35	4.9	4.090
2006	1.35	5.1	4.275

Samsun'da özel tüketim harcamaları 2006 yılında 3.6 milyar dolar olmuştur. 2006 yılında perakende harcamalar ise 1.91 milyar dolar olarak gerçekleşmiştir. Perakende harcamaların özel tüketim harcamaları içindeki payı yüzde 53'dür. Perakende harcamaların yüzde 69'u (1.31 milyar dolar) gıda-içecek, yüzde 31'i (0.6 milyar dolar) ise gıda dışı harcamalardan oluşmaktadır.

TABLO.202 SAMSUN ÖZEL TÜKETİM VE PERAKENDE HARCAMALARI

YILLAR	GAYRİ SAFİ HASILA MİLYAR DOLAR	ÖZEL TÜKETİM HARCAMALARI MİLYAR DOLAR	PERAKENDE HARCAMALAR MİLYAR DOLAR		
			GIDA İÇECEK	DİĞER	TOPLAM
2004	4.1	2.8	0.96	0.46	1.42
2005	4.9	3.4	1.23	0.56	1.79
2006	5.1	3.6	1.31	0.60	1.91

Samsun'da alışveriş merkezlerine ilişkin göstergeler aşağıda Tablo.203'de sunulmaktadır. Buna göre Samsun'da 2006 sonu itibarı ile ICSC standartlarında 1 AVM bulunmaktadır ve toplam kiralanabilir alan büyüklüğü 14.452 m²'dir.

Bu büyüklüğe bağlı olarak Samsun'da bin kişi başına kiralanabilir AVM alanı 12.1 m², kiralanabilir AVM m² alanı başına yıllık potansiyel perakende harcama ise 132.160 dolardır.

TABLO.203 SAMSUN ALIŞVERİŞ MERKEZİ GÖSTERGELERİ

YIL	AVM SAYISI	TOPLAM AVM KIRALANABİLİR ALANI M2	1000 KİŞİ BAŞI KIRALANABİLİR AVM ALANI M2	AVM M2 ALANI BAŞINA YIL. POTAN. PERAKENDE HARCAMA DOLAR
2006	1	14.452	12.1	132.160

Samsun'da alışveriş merkezlerine ilişkin gelişme öngörülleri ise aşağıda sunulmaktadır. Buna göre Samsun'da 2007 yılında açılan 1 AVM bulunmaktadır ve toplam kiralanabilir alanı 13.000 m²'dir. Fikir projesi aşamasında olanların dışında 2007 ve izleyen yıllarda açılması planlanan inşaat halinde AVM bulunmamaktadır. Bu nedenle Samsun'da 2007 yılında toplam AVM kiralanabilir alanı yıl içinde açılan yeni AVM ile 27.452 m²'ye çıkmaktadır ve 2008 yılı sonunda da aynı kalacağı öngörülmektedir.

Samsun'da izleyen yıllar için ise iki ayrı senaryo ile öngörülerde bulunmaktadır. Buna göre 2007 yılında bin kişi başına 23.1 m² alanı kiralanabilir AVM alanı büyüklüğünün 2015 yılında birinci senaryo ile 75 m²'ye, ikinci senaryo ile ise 100 m²'ye çıkacağı öngörülmektedir. Bu öngörülere bağlı olarak Samsun'da 2015 yılında toplam kiralanabilir AVM alanı ilk senaryo ile 85.000 m²'ye, ikinci senaryo ile ise 114.400 m²'ye ulaşmaktadır.

TABLO.204 SAMSUN ALIŞVERİŞ MERKEZLERİ İÇİN ÖNGÖRÜLER

YILLAR	NÜFUS (000)	1000 KİŞİ BAŞINA KİRALANABİLİR ALAN M2		TOPLAM KİRALANABİLİR ALAN M2	
		A SENARYO	B SENARYO	A SENARYO	B SENARYO
2006	1.193	12.1	12.1	14.452	14.452
2007	1.188	23.1	23.1	27.452	27.452
2008	1.183	23.2	23.2	27.452	27.452
2009	1.178	30.0	30.0	35.340	35.340
2010	1.173	35.0	40.0	41.055	46.920
2011	1.168	40.0	50.0	46.720	58.400
2012	1.162	50.0	60.0	58.100	69.720
2013	1.156	60.0	70.0	69.360	80.920
2014	1.150	70.0	85.0	80.500	103.500
2015	1.144	75.0	100.0	85.800	114.400

Yukarıdaki iki senaryo ile ulaşılan kiralanabilir AVM alanı büyüklükleri yıllık potansiyel perakende harcama büyüklükleri ile karşılaştırılmaktadır.

Buna göre 2015 yılında ilk senaryo ile ulaşılan toplam 85.800 m² kiralanabilir alan m² başına yıllık potansiyel perakende harcama 34.615 dolar, ikinci senaryo ile ulaşılan 114.400 m² kiralanabilir alan m² başına yıllık potansiyel perakende harcama ise 25.960 dolar olmaktadır.

Bu çerçevede Samsun'da iki senaryo ile ulaşılan öngörülere bağlı olarak fiili gerçekleştirmeler sonrasında 2015 yılına kadar (2008-2015) ilave 60-85 bin m² daha kiralanabilir alana sahip alışveriş merkezi yatırımı potansiyeli bulunmaktadır.

TABLO.205 SAMSUN ALIŞVERİŞ MERKEZLERİ İÇİN ÖNGÖRÜLER

YILLAR	PERAKENDE HARCAMA MİLYAR \$	KİRALANABİLİR TOPLAM ALAN M2		KİRALANABİLİR ALAN BAŞINA POTANSİYEL PERAKENDE YILLIK HARCAMA DOLAR	
		A SENARYO	B SENARYO	A SENARYO	B SENARYO
2006	1.91	14.452	14.452	132.160	132.160
2007	2.00	27.452	27.452	72.850	72.850
2008	2.11	27.452	27.452	76.860	76.860
2009	2.19	35.340	35.340	61.970	61.970
2010	2.30	41.055	46.920	56.020	49.020
2011	2.41	46.720	58.400	51.580	41.270
2012	2.56	58.100	69.720	44.060	36.720
2013	2.67	69.360	80.920	38.500	32.995
2014	2.82	80.500	103.500	35.030	27.245
2015	2.97	85.800	114.400	34.615	25.960

IX.3 TURİZM VE KONAKLAMA TESİSLERİ

Ticari gayrimenkuller içinde ikinci sırada konaklama tesisleri değerlendirilmektedir.

Bu çerçevede öncelikle Samsun'un konaklama ve konaklama tesislerine ilişkin istatistikler sunulmakta ve değerlendirmeler yapılmakta, ardından turizmin gelişimi ve konaklama tesislerine ilişkin öngörüler sunulmaktadır.

Samsun'a 2006 yılında 5.804 yabancı, 61.176 yerli toplam 72.980 turist gelmiştir. 2006 yılında toplam geceleme sayısı 103.308 olarak gerçekleşmiştir. Yabancı turistlerin konaklama süresi 1.7 gece, yerli turistlerin konaklama süresi ise 1.4 gecedir. Samsun'da konaklama tesislerinin doluluk oranı 2006 yılında yüzde 29.54 olmuştur. Samsun'a gelen turist sayısı ve özellikle yabancı turist sayısı sınırlı kalmaktadır.

TABLO.206 SAMSUN KONAKLAMA İSTATİSTİKLERİ

YILLAR	KONAKLAYAN KİŞİ SAYISI (000)			GECELEME SAYISI (000)			DOLULUK ORANI (%)		
	YABANCI	YERLİ	TOPLAM	YABANCI	YERLİ	TOPLAM	YABANCI	YERLİ	TOPLAM
2002	3.753	46.946	50.699	11.053	72.399	83.452	4.79	31.35	36.13
2003	1.266	59.386	60.652	3.070	100.069	103.139	1.18	38.56	39.74
2004	1.657	55.234	56.891	3.114	78.381	81.495	1.14	28.82	29.96
2005	4.503	51.737	56.240	7.536	68.372	75.908	2.46	22.33	24.79
2006	5.804	67.176	72.980	10.057	93.251	103.308	2.88	26.67	29.54

KAYNAK: KÜLTÜR VE TURİZM BAKANLIĞI

Samsun'da 2005 yıl sonu itibari ile turizm işletme belgeli 7 tesis ve bu tesislerin 422 oda, 839 yatak kapasitesi bulunmaktadır. Turizm yatırım belgeli tesis sayısı ise 4 olup, 287 oda ve 587 yatak kapasitesi vardır.

TABLO.207 SAMSUN KONAKLAMA TESİSLERİ 2005

TESİSLER	TURİZM YATIRIM BELGELİ			TURİZM İŞLETME BELGELİ		
	TESİS SAYISI	ODA SAYISI	YATAK SAYISI	TESİS SAYISI	ODA SAYISI	YATAK SAYISI
4 YILDIZLI OTEL	1	118	245	1	112	234
3 YILDIZLI OTEL	2	148	303	4	263	510
2 YILDIZLI OTEL	1	21	39	2	47	95
TOPLAM	4	287	587	7	422	839

KAYNAK: KÜLTÜR VE TURİZM BAKANLIĞI

Samsun'da önümüzdeki dönemde turizmin Samsun'un Karadeniz'deki bölgesel ticaret rolüne bağlı olarak iş-ticaret odaklı gelişme göstereceği öngörülmektedir.

Samsun'da ayrıca Havza ilçesi turizm gelişim bölgesi ilan edilmiştir. Bu bölgede de dinlence-eğlence ağırlıklı turizm faaliyetleri gelişme gösterecektir.

Bu çerçevede Samsun'da mevcut konaklama tesislerine ilave olarak

1. çok amaçlı, kongre-fuar etkinliklerinin yapılabileceği otellere (4-5 yıldız)
2. iş olanakları ile donatılmış konsept otellere (3-4 yıldız)
3. dinlence-eğlence ağırlıklı konaklama ihtiyaçlarını karşılamaya yönelik butik otellere (3-4 yıldız) ihtiyaç olacağı öngörülmektedir.

IX. 4 SANAYİ VE LOJİSTİK ALANLARI

Ticari gayrimenkuller içinde son olarak sanayi ve lojistik alanları incelenmekte ve değerlendirilmektedir.

Samsun'da sanayi ve lojistik alanında önümüzdeki dönemde öngörülen gelişme ve eğilimler şunlardır.

Samsun sanayi, organize sanayi bölgeleri içinde gelişecektir. Merkez OSB'de yer kalmamıştır. Bu nedenle yeni kurulan Bafra OSB'ne talep artacaktır. Ayrıca yatırım ve planlama aşamasındaki Tekkeköy'deki gemi inşa sanayi bölgesi ile gıda ihtisas organize sanayi bölgesine de yüksek talep olacağı öngörülmektedir.

Petrol ve doğalgazın çıkış kapısı olması ve petrol rafinerisi kurulması olasılığı da sanayi alanlarını etkileyecektir.

Samsun lojistik alanında önemli bir merkez olma sürecine girmektedir. Samsun Anadolu'nun (Güneydoğu, Doğu Anadolu, Orta Anadolu, Orta Karadeniz) Karadeniz ülkeleri ve Avrupa ile ticaretinde önemli bir çıkış kapısı haline gelmektedir. Özelleştirilecek limanı, uluslararası havalimanı ve kara-demiryolu ulaşımındaki merkez konumu Samsuna önemli avantajlar sağlayacaktır.

Bu çerçevede Samsun'da lojistik alanlara olan talebin artacağı, sanayi alanlarının OSB içinde talep göreceği ve özellikle gayrimenkul yatırımı açısından lojistik alanların cazip olacağı öngörülmektedir.

TABLO.208 SAMSUN ORGANİZE SANAYİ BÖLGELERİ

ORGANİZE SANAYİ BÖLGESİ	ALANI HEKTAR /M2/DÖNÜM	ÖZELLİKLERİ
SAMSUN MERKEZ ORGANİZE SANAYİ BÖLGESİ	160 HEKTAR 112 PARSEL	72 FIRMA FAALİYETTE 17 FIRMA YATIRIM 2 FIRMA PLANLAMA
SAMSUN ORGANİZE SANAYİ BÖLGESİ	228 HEKTAR 143 PARSEL	ALT YAPI İNŞAATI SÜRÜYÖR YATIRIM AŞAMASINDA
KAVAK ORGANİZE SANAYİ BÖLGESİ		ARAZI TAHSİSİ YAPILIYOR YATIRIM AŞAMASINDA
GEMİ İNŞA SANAYİ BÖLGESİ (TEKKEKÖY)		PLANLAMA AŞAMASINDA
HAVZA ORGANİZE SANAYİ BÖLGESİ		YATIRIM AŞAMASINDA
GIDA İHTİSAS ORGANİZE SANAYİ BÖLGESİ		YATIRIM AŞAMASINDA

KAYNAK: SANAYİ VE TİCARET BAKANLIĞI



KAYNAKLAR

- 1- TÜİK, Bina ve İnşaat İstatistikleri, 2001 – 2005
- 2- TÜİK , Türkiye İstatistik Yıllığı 2004
- 3- TÜİK Milli Gelir İstatistikleri
- 4- Türkiye'de Gelir Gruplarına Göre Konut Ödenebilirliği, Aralık 2002
T.C. Başbakanlık Konut Müsteşarlığı
- 5- 2000 – 2010 Türkiye Konut İhtiyacı Araştırması, Mayıs 2002
T.C. Başbakanlık Konut Müsteşarlığı
- 6- Türkiye Konut Sahipliği Çalışması, Şubat 2003
T.C. Başbakanlık Konut Müsteşarlığı
- 7- T.C. Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Başkanlığı KİT Üst Komisyonu Sunuş Raporu 2005
- 8- TÜİK, Bina Sayımı İstatistikleri 2000
- 9- TÜİK , Türkiye Konut Araştırması 1999
- 10- TÜİK, 2000 Genel Nüfus Sayımı Sonuçları
- 11- TÜİK, 2000 Genel Nüfus Sayımı ve Göç İstatistikleri, 2004
- 12- Türkiye'de Konut Satışları 2005, 2006 Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü
- 13- Türkiye'de Konut Sektörü Araştırması, 2005 SPK
- 14- Türkiye'de Arazi İstatistikleri, 2006 Milli Emlak Genel Müdürlüğü
- 15- DPT, Türkiye'de Yıllar İtibari İle Konut İhtiyacı
- 16- TÜİK, Hane Halkı Bütçe Araştırması, Hane Halkı Tüketim Harcamaları 2002
- 17- TÜİK, Hane Halkı Tüketim Harcamaları Eğilim Anketi 2003 – 2004 - 2005
- 18- Bankacılık Sektörünün Kullandığı Konut Kredileri, Tüketim Kredileri Konsolide Raporu, 2000 – 2006 Türkiye Bankalar Birliği
- 19- 2007 Emlak Vergisine Baz Alınacak Gayrimenkul Birim Değer Çalışması
T.C. Maliye Bakanlığı
- 20- TÜİK Turizm İstatistikleri, 2000 – 2006
- 21- Kültür ve Turizm Bakanlığı Konaklama İstatistikleri 2002-2006
- 22- Türkiye'de Alışveriş Merkezleri 2006-2007, AMPD
- 23- Organize Sanayi Bölgeleri 2007, T.C. Sanayi ve Ticaret Bakanlığı