

GAYRİMENKUL ARAŞTIRMA RAPORU - 3

GAYRİMENKUL SEKTÖRÜ VE İLLER İÇİN ÖNGÖRÜLER 2015

[ANKARA • İZMİR • BURSA • ADANA • GAZİANTEP]

GYODER
Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Derneği



GAYRİMENKUL ARAŞTIRMA RAPORU - 3

**GAYRİMENKUL SEKTÖRÜ VE İLLER İÇİN
ÖNGÖRÜLER 2015**

[ANKARA - İZMİR - BURSA - ADANA - GAZİANTEP]

Dr. Can Fuat Gürlelel

Stratejik Araştırmalar Enstitüsü Başkanı



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 Gürlesel

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

Paymaş Ltd. Şti
Tel: 0 (212) 577 50 90
Gümüşsuyu Cad. Odin İş Merkezi,
A Blok Zemin Kat, No: 103
Zeytinburnu - İstanbul

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

ISBN 978-9944-5152-5-2

İÇİNDEKİLER

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

I. BÖLÜM

ANKARA GAYRİMENKUL SEKTÖRÜ VE ÖNGÖRÜLER 22

I.1 KONUT SEKTÖRÜ VE KONUT PİYASALARI.....	22
I.1.1 Demografi ve Nüfus Öngörülleri.....	22
I.1.2 Ankara'da Konut Stoku.....	28
I.1.3 Ankara'da Konut İhtiyacı.....	31
I.1.4 Ankara'da Konut Talebini Etkileyen Unsurlar.....	32
I.1.5 Ankara'da Konut Sektörü ve Piyasaları İçin Öngörüler.....	35
I.2 PERAKENDE PAZARI VE ALIŞVERİŞ MERKEZLERİ.....	37
I.3 TURİZM VE KONAKLAMA TESİSLERİ.....	41
I.4 SANAYİ VE LOJİSTİK ALANLARI.....	43

II. BÖLÜM

İZMİR GAYRİMENKUL SEKTÖRÜ VE ÖNGÖRÜLER 45

II.1 KONUT SEKTÖRÜ VE KONUT PİYASALARI.....	45
II.1.1 Demografi ve Nüfus Öngörülleri.....	45
II.1.2 İzmir'de Konut Stoku.....	50
II.1.3 İzmir'de Konut İhtiyacı.....	54
II.1.4 İzmir'de Konut Talebini Etkileyen Unsurlar.....	55
II.1.5 İzmir'de Konut Sektörü ve Piyasaları İçin Öngörüler.....	57
II.2 PERAKENDE PAZARI VE ALIŞVERİŞ MERKEZLERİ.....	59
II.3 TURİZM VE KONAKLAMA TESİSLERİ.....	63
II.4 SANAYİ VE LOJİSTİK ALANLARI.....	66

III. BÖLÜM

BURSA GAYRİMENKUL SEKTÖRÜ VE ÖNGÖRÜLER 68

III.1 KONUT SEKTÖRÜ VE KONUT PİYASALARI.....	68
III.1.1 Demografi ve Nüfus Öngörülleri.....	68
III.1.2 Bursa'da Konut Stoku.....	74
III.1.3 Bursa'da Konut İhtiyacı.....	77





III.1.4 Bursa'da Konut Talebini Etkileyen Unsurlar.....	78
III.1.5 Bursa'da Konut Sektörü ve Piyasaları İçin Öngörüler.....	80
III.2 PERAKENDE PAZARI VE ALIŞVERİŞ MERKEZLERİ.....	82
III.3 TURİZM VE KONAKLAMA TESİSLERİ.....	86
III.4 SANAYİ VE LOJİSTİK ALANLARI.....	88

IV. BÖLÜM

ADANA GAYRİMENKUL SEKTÖRÜ VE ÖNGÖRÜLER 90

IV.1 KONUT SEKTÖRÜ VE KONUT PIYASALARI.....	90
IV.1.1 Demografi ve Nüfus Öngörüler.....	90
IV.1.2 Adana'da Konut Stoku.....	96
IV.1.3 Adana'da Konut İhtiyacı.....	99
IV.1.4 Adana'da Konut Talebini Etkileyen Unsurlar.....	100
IV.1.5 Adana'da Konut Sektörü ve Piyasaları İçin Öngörüler.....	102
IV.2 PERAKENDE PAZARI VE ALIŞVERİŞ MERKEZLERİ.....	104
IV.3 TURİZM VE KONAKLAMA TESİSLERİ.....	108
IV.4 SANAYİ VE LOJİSTİK ALANLARI.....	110

V. BÖLÜM

GAZİANTEP GAYRİMENKUL SEKTÖRÜ VE ÖNGÖRÜLER 112

V.1 KONUT SEKTÖRÜ VE KONUT PIYASALARI.....	112
V.1.1 Demografi ve Nüfus Öngörüler.....	112
V.1.2 Gaziantep'te Konut Stoku.....	117
V.1.3 Gaziantep'te Konut İhtiyacı.....	120
V.1.4 Gaziantep'te Konut Talebini Etkileyen Unsurlar.....	121
V.1.5 Gaziantep'te Konut Sektörü ve Piyasaları İçin Öngörüler.....	125
V.2 PERAKENDE PAZARI VE ALIŞVERİŞ MERKEZLERİ.....	129
V.3 TURİZM VE KONAKLAMA TESİSLERİ.....	129
V.4 SANAYİ VE LOJİSTİK ALANLARI.....	131
KAYNAKLAR.....	134



SUNUŞ

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

Ekonomide sağlanmakta olan iyileşme ve istikrar ile AB ile uyumlaşma sürecinin yarattığı koşullar sektörde kurumsallaşmayı artırırken, konut finansman sisteminin yasallaşması 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 diğer şehirlere doğru yayılmaktadır.

Bu çerçevede gayrimenkul sektörünün gelişme sürecinin öngörülmesi ve etkin şekilde yönetilebilmesi amacı ile “Gayrimenkul Sektörü ve İller İçin Öngörüler 2015” çalışması hazırlanmıştır. Çalışma Ankara, İzmir, Bursa, Adana ve Gaziantep illerini kapsamaktadır.

Çalışmanın amacı bu beş ilde gayrimenkul sektöründe 2015 yılına kadar yaşanabilecek niceliksel ve niteliksel gelişmeler ile ilgili öngörüler yapılmasıdır.

Buna bağlı olarak gayrimenkul sektörü içinde konut, perakende ve 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” çalışmamızın sektörün tüm aktörleri için yararlı olmasını ve sektörün kurumsallaşma çabasına katkı sağlamasını dileriz.

Dr. Can Fuat Gürlelel

Stratejik Araştırmalar Enstitüsü Başkanı

Nisan 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 varsayımlardır.

Bununla birlikte bir önceki İstanbul çalışmasında olduğu gibi beş ili kapsayan bu çalışmada da, ekonomik büyüklüklere ilişkin göstergelerde gelişme öngörülleri 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.

YÖNETİCİ ÖZETİ

Gayrimenkul Sektörü Ve İller İçin Öngörüler 2015 çalışmasında Ankara, İzmir, Bursa, Adana ve Gaziantep illerinde gayrimenkul sektörü ve öngörülerini Konut Sektörü ve Konut Piyasaları, Perakende Pazarı ve Alışveriş Merkezleri, Turizm ve Konaklama Tesisleri ve Sanayi ve Lojistik Alanlar başlıkları altına sunulmaktadır.

ANKARA

Konut Sektörü ve Konut Piyasaları

Ankara'nın nüfusu 2006 yılında 4.4 milyona, nüfus payı yüzde 6'ya çıkmıştır. Ankara'nın nüfus artış hızı 2006 yılında yüzde 1.57 ile Türkiye nüfus artışının (1.28) üzerindedir. Ankara önemli ölçüde göç almaktadır. Ankara'nın 2006 yılındaki yüzde 1.57 nüfus artışı içinde kent kaynaklı nüfus artışı yüzde 1.39, göç kaynaklı nüfus artışı yüzde 0.18'dir.

Ankara'da kentleşme oranı 2006 yılında yüzde 89.1, kentli nüfus 3.93 milyon, kentli hane halkı büyüklüğü 3.50 kişi ve kentli hane halkı sayısı 1.12 milyondur.

Ankara'da nüfus artış oranının 2010 yılında yüzde 1.45'e, 2015 yılında yüzde 1.35 ineceği, toplam nüfusun 2010 yılında 4.7 milyon, 2015 yılında 5 milyon olacağı öngörülmektedir.

Ankara'da kentleşme oranının 2010 yılında yüzde 90, 2015 yılında yüzde 91'e çıkacağı, kentli hane halkı büyüklüğünün 2010 yılında 3.40 kişiye, 2015 yılında 3.25 kişiye ineceği öngörülmektedir. Ankara'da kentli hane halkı sayısı 2010 yılında 1.24 milyon, 2015 yılında 1.4 milyon olacaktır.

Ankara'da 2006 yılı itibarı ile kentsel alanlardaki konut sayısı 1.316.605, inşaat ruhsat izni olmayan konut sayısı 132 bin'dir.

Ankara'da 2007-2015 yılları arasındaki konut ihtiyacı 431 bin olarak öngörülmektedir. 281 bin adet hane halkı artışı, 90 bin adet kentsel dönüşüm, 60 bin adet yenileme kaynaklı konut ihtiyacı olacaktır.

Ankara'da konut talebini etkileyen unsurlar ile ilgili olarak; 2000 yılında 319 bin, 2005 yılında 353 bin kiracı hane halkı vardır, 1 milyon hane halkından 264 bini oturduğu konutun dışında konut/ konutlara sahiptir, 2006 yılında 7.080 dolar olan kişi başına gelirin 2010 yılında 8.105, 2015 yılında 9.660 dolara çıkması beklenmektedir.

Ankara'da konut sektöründe genişleme lüks ve markalı konutlar ile orta üst sınıf konutlar için sürecektir. Orta sınıf konutlar için konut kredisi kullanımı önemli olacaktır. (2006 yılında 38.966 adet konut kredisi). Yeterli konut alanları bulunmaktadır. Çok sayıda kentsel dönüşüm projesi ile kamu-sosyal konut üretilecektir.

Perakende ve Alışveriş Merkezleri

Alışveriş merkezleri ile ilgili ekonomik büyüklükler; 2006 yılında Ankara'nın gayri safi hasılası 31.2 milyar dolar, özel tüketim harcamaları 22.2 milyar dolar, perakende harcamaların payı yüzde 45 ve perakende harcamalar 10 milyar dolardır.

Ankara'da 2006 yılı itibarı ile 15 alışveriş merkezi ve 332.727 m² kiralanabilir AVM alanı bulunmaktadır. 1000 kişi başına kiralanabilir alan 75.5 m²'dir. AVM kiralanabilir alan başına yıllık potansiyel perakende harcama 30.054 dolardır.

2008 sonuna kadar 8 alışveriş merkezi daha açılacaktır. 2008 sonunda toplam AVM kiralanabilir alanı 707.062 m², 1000 kişi başına kiralanabilir alan 155.6 m² olacaktır.

Ankara'da 2015 yılında 1000 kişi başına 200 ve 250 m² kiralanabilir alan senaryolarına göre toplam AVM kiralanabilir alanı 1 milyon ve 1.25 milyon m²'ye ulaşmaktadır. Bu iki ayrı senaryoya göre 2009-2015 yılları arasında 300-500 bin m² kiralanabilir alana sahip AVM yatırım potansiyeli öngörülmektedir.

Turizm ve Konaklama Tesisleri

AB sürecinde AB standartlarında bir başkente dönüşeceği öngörülen Ankara'da 2015 yılına kadar iş olanakları ile donatılmış konsept otellere (3-4 yıldız), dinlenme-eğlence ağırlıklı butik

otellere (3-4 yıldız) çok amaçlı (kongre-fuar-sanat etkinlikleri) otellere (4-5 yıldız) ihtiyaç olacağı öngörülmektedir.

Sanayi ve Lojistik Alanlar

Sanayi yatırımlarının genişleyeceği öngörülmekte ve organize sanayi bölgelerinde sanayi alanlarına ve Anadolu'ya dağıtım amaçlı lojistik alanlarına ihtiyacın ve talebin artacağı öngörülmektedir.

İZMİR

Konut Sektörü ve Konut Piyasaları

İzmir'in nüfusu 2006 yılında 3.7 milyon, nüfus payı yüzde 5.08'dir. İzmir'in nüfus artış hızı 2006 yılında yüzde 1.67 ile Türkiye nüfus artışının (1.28) üzerindedir. İzmir önemli ölçüde göç almaktadır. İzmir'in 2006 yılındaki yüzde 1.67 nüfus artışı içinde kent kaynaklı nüfus artışı yüzde 1.20, göç kaynaklı nüfus artışı yüzde 0.47'dir.

İzmir'de kentleşme oranı 2006 yılında yüzde 82.2, kentli nüfus 3.06 milyon, kentli hane halkı büyüklüğü 3.36 kişi ve kentli hane halkı sayısı 911 bin'dir.

İzmir'in nüfus artış oranının 2010 yılında yüzde 1.53'e, 2015 yılında yüzde 1.40'a ineceği, toplam nüfusun 2010 yılında 4 milyon, 2015 yılında 4.27 milyon olacağı öngörülmektedir.

İzmir'de kentleşme oranının 2010 yılında yüzde 83'e, 2015 yılında yüzde 85'e çıkacağı, kentli hane halkı büyüklüğünün 2010 yılında 3.30 kişiye, 2015 yılında 3.25 kişiye ineceği öngörülmektedir. İzmir'de kentli hane halkı sayısı 2010 yılında 998 bin, 2015 yılında 1.11 milyon olacaktır.

İzmir'de 2006 yılı itibari ile kentsel alanlardaki konut sayısı 1.031.901, inşaat ruhsat izni olmayan konut sayısı 338 bin'dir.

İzmir'de 2007-2015 yılları arasındaki konut ihtiyacı 344 bin olarak öngörülmektedir. 204 bin adet hane halkı artışı, 90 bin adet kentsel dönüşüm, 50 bin adet yenileme kaynaklı konut ihtiyacı olacaktır.

İzmir'de konut talebini etkileyen unsurlar ile ilgili olarak; 2000 yılında 250 bin, 2005 yılında 265 bin kiracı hane halkı vardır, 922 bin hane halkından 157 bini oturduğu konutun dışında konut/konutlara sahiptir, 2006 yılında 7.647 dolar olan kişi başına gelirin 2010 yılında 8.742, 2015 yılında 10.387 dolara çıkması beklenmektedir.

İzmir'de Alsancak arkasındaki alan şehrin üçüncü ve yeni yerleşim alanı olarak gelişecektir. Şehir merkezinde konut alanı kalmamıştır. Şehrin çevresindeki kaçak konut bölgelerinde kapsamlı kentsel dönüşüm ihtiyacı olacaktır. Konut kredisi kullanımı ile konut talebi yüksek olacaktır.

Perakende ve Alışveriş Merkezleri

Alışveriş merkezleri ile ilgili ekonomik büyüklükler; 2006 yılında İzmir'in gayri safi hasılası 28.5 milyar dolar, özel tüketim harcamaları 20.3 milyar dolar, perakende harcamaların payı yüzde 47 ve perakende harcamalar 9.5 milyar dolardır.

İzmir'de 2006 yılı itibari ile 10 alışveriş merkezi ve 195.287 m2 kiralanabilir AVM alanı bulunmaktadır. 1000 kişi başına kiralanabilir alan 52.4 m2'dir. AVM kiralanabilir alan başına yıllık potansiyel perakende harcama 48.646 dolardır.

2008 sonuna kadar 3 alışveriş merkezi daha açılacaktır. 2008 sonunda toplam AVM kiralanabilir alanı 233.787 m2 , 1000 kişi başına kiralanabilir alan 61 m2 olacaktır.

İzmir'de 2015 yılında 1000 kişi başına 100 ve 150 m2 kiralanabilir alan senaryolarına göre toplam AVM kiralanabilir alanı 426.500 m2 ve 639.750 m2'ye ulaşmaktadır. Bu iki ayrı senaryoya göre 2009-2015 yılları arasında 190-400 bin m2 kiralanabilir alana sahip AVM yatırım potansiyeli öngörülmektedir.

Turizm ve Konaklama Tesisleri

Çok amaçlı kongre, fuar, sanat etkinliklerinin yapılabileceği otellere (4-5 yıldız), turizm alanı ilan edilen Çeşme yarımadasında yaz tatil turizmi yanı sıra 12 aya yayılabilecek turizm faaliyetleri için golf, kongre ve jeotermal tesislerine, tarih-kültür-inanç-turizm ağırlıklı şehir içinde delüks-kon-

sept-butik otellere (3-4 yıldız) ve deniz yolu ile gelen turistlere yönelik eğlence-dinlenme (entertainment) tesislerine ihtiyaç olacaktır.

Sanayi ve Lojistik Alanlar

Büyük ölçekli yerli ve yabancı sanayi yatırımları için sanayi alanlarına yüksek talep olacaktır. Üç önemli dış ticaret kapısından biri olarak lojistik alan ihtiyacı ve talebi de artacaktır.

BURSA

Konut Sektörü ve Konut Piyasaları

Bursa'nın nüfusu 2006 yılında 2.42 milyon, nüfus payı yüzde 3.31'dir. Bursa'nın nüfus artış hızı 2006 yılında yüzde 2.24 ile Türkiye nüfus artışının (1.28) çok üzerindedir. Bursa önemli ölçüde göç almaktadır. Bursa'nın 2006 yılındaki yüzde 2.24 nüfus artışı içinde kent kaynaklı nüfus artışı yüzde 1.67, göç kaynaklı nüfus artışı yüzde 0.55'dir.

Bursa'da kentleşme oranı 2006 yılında yüzde 79.2, kentli nüfus 1.92 milyon, kentli hane halkı büyüklüğü 3.68 kişi ve kentli hane halkı sayısı 522 bin'dir.

Bursa'nın nüfus artış oranının 2010 yılında yüzde 2.08'e, 2015 yılında yüzde 1.90'a ineceği, toplam nüfusun 2010 yılında 2.64 milyon, 2015 yılında 2.91 milyon olacağı öngörülmektedir.

Bursa'da kentleşme oranının 2010 yılında yüzde 80.5'e, 2015 yılında yüzde 82'e çıkacağı, kentli hane halkı büyüklüğünün 2010 yılında 3.60 kişiye, 2015 yılında 3.50 kişiye ineceği öngörülmektedir. Bursa'da kentli hane halkı sayısı 2010 yılında 591 bin, 2015 yılında 682 bin olacaktır.

Bursa'da 2006 yılı itibari ile kentsel alanlardaki konut sayısı 653.817, inşaat ruhsat izni olmayan konut sayısı 254 bin'dir.

Bursa'da 2007-2015 yılları arasındaki konut ihtiyacı 268 bin olarak öngörülmektedir. 160 bin adet hane halkı artışı, 90 bin adet kentsel dönüşüm, 18 bin adet yenileme kaynaklı konut ihtiyacı olacaktır.

Bursa'da konut talebini etkileyen unsurlar ile ilgili olarak; 2000 yılında 144 bin, 2005 yılında 147 bin kiracı hane halkı vardır. 2006 yılında 6.265 dolar olan kişi başına gelirin 2010 yılında 7.005, 2015 yılında 8.142 dolara çıkması beklenmektedir.

Bursa'da her gelir grubu için yüksek konut ihtiyacı olacağı öngörülmektedir. Konut üretimi alanları çok sınırlıdır. Önemli bir konut talebi birikmiştir.

Öncelikle markalı konut inşaatları gelişecektir, ancak orta sınıf konut ihtiyacı çok yüksek olacaktır. Yoğun yapılaşma nedeni ile kapsamlı kentsel dönüşüm ihtiyacı vardır.

Perakende ve Alışveriş Merkezleri

Alışveriş merkezleri ile ilgili ekonomik büyüklükler; 2006 yılında Bursa'nın gayri safi hasılası 15.2 milyar dolar, özel tüketim harcamaları 10.8 milyar dolar, perakende harcamalarının payı yüzde 48 ve perakende harcamaları 5.2 milyar dolardır.

Bursa'da 2006 yılı itibarı ile 4 alışveriş merkezi ve 92.404 m² kiralanabilir AVM alanı bulunmaktadır. 1000 kişi başına kiralanabilir alan 38.1 m²'dir. AVM kiralanabilir alan başına yıllık potansiyel perakende harcama 56.275 dolardır.

2008 sonuna kadar 2 alışveriş merkezi daha açılacaktır. 2008 sonunda toplam AVM kiralanabilir alanı 171.262 m², 1000 kişi başına kiralanabilir alan 68 m² olacaktır.

Bursa'da 2015 yılında 1000 kişi başına 100 ve 125 m² kiralanabilir alan senaryolarına göre toplam AVM kiralanabilir alanı 291 bin m² ve 364 bin m²'ye ulaşmaktadır. Bu iki ayrı senaryoya göre 2009-2015 yılları arasında 120-190 bin m² kiralanabilir alana sahip AVM yatırım potansiyeli öngörülmektedir.

Turizm ve Konaklama Tesisleri

Bursa'da 2015 yılına kadar sağlık turizmi amaçlı nitelikli ve yeni konaklama tesislerine (4-5 yıldız), tarih ve kültür turizmine yönelik konsept ve butik şehir otellerine (3-4 yıldız, delüks) ve alternatif sporlara yönelik konaklama tesislerine (3-4 yıldız) ihtiyaç olacaktır.

Sanayi ve Lojistik Alanlar

Marmara metropolü içinde ekonomik gelişme ve ilin üstleneceği rollere bağlı olarak sanayi ve özellikle lojistik alan ihtiyacı artacaktır. Bununla birlikte önemli bir alan sıkıntısı yaşanması beklenmektedir. Mevcut OSB içindeki sanayi alanları ve potansiyel lojistik alanlarının değerleri artacaktır.

ADANA

Konut Sektörü ve Konut Piyasaları

Adana'nın nüfusu 2006 yılında 1.99 milyon, nüfus payı yüzde 2.72'dir. Adana'nın nüfus artış hızı 2006 yılında yüzde 1.22 ile Türkiye nüfus artışının (1.28) altındadır. Adana önemli bir göç merkezidir ve net göç vermektedir. Adana'nın 2006 yılındaki yüzde 1.22 nüfus artışı içinde kent kaynaklı nüfus artışı yüzde 1.80, göç kaynaklı nüfus artışı ise yüzde -0.58'dir.

Adana'da kentleşme oranı 2006 yılında yüzde 77.3, kentli nüfus 1.54 milyon, kentli hane halkı büyüklüğü 4.37 kişi ve kentli hane halkı sayısı 352 bin'dir.

Adana'nın nüfus artış oranının 2010 yılında yüzde 1.09'a, 2015 yılında yüzde 1'e ineceği, toplam nüfusun 2010 yılında 2.09 milyon, 2015 yılında 2.2 milyon olacağı öngörülmektedir.

Adana'da kentleşme oranının 2010 yılında yüzde 78.8'e, 2015 yılında yüzde 80'e çıkacağı, kentli hane halkı büyüklüğünün 2010 yılında 4.25 kişiye, 2015 yılında 4.10 kişiye ineceği öngörülmektedir. Adana'da kentli hane halkı sayısı 2010 yılında 379 bin, 2015 yılında 428 bin olacaktır.

Adana'da 2006 yılı itibari ile kentsel alanlardaki konut sayısı 478.150, inşaat ruhsat izni olmayan konut sayısı 238.469'dur.

Adana'da 2007-2015 yılları arasındaki konut ihtiyacı 170 bin olarak öngörülmektedir. 75 bin adet hane halkı artışı, 81 bin adet kentsel dönüşüm, 14 bin adet yenileme kaynaklı konut ihtiyacı olacaktır.

Adana'da konut talebini etkileyen unsurlar ile ilgili olarak; 2000 yılında 89 bin, 2005 yılında 91 bin kiracı hane halkı vardır. 402 bin hane halkından 59 bini oturduğu kontun dışında konut/konutlara sahiptir. 2006 yılında 6.071 dolar olan kişi başına gelirin 2010 yılında 7.050, 2015 yılında 8.565 dolara çıkması beklenmektedir.

Kuzey Adana yeni şehir olarak planlı ve nitelikli konut alanı olarak gelişmektedir. Üst ve orta üst gruba yönelik konutlar yapılmaktadır. Adana'da güneyden kuzeye önemli bir akım vardır ve bu akım konut piyasalarını şekillendirmektedir. Kaçak yapılaşmanın yer aldığı güney Adana'da geniş bir kentsel dönüşüm ihtiyacı ile orta sınıf konut ihtiyacı olacaktır.

Perakende ve Alışveriş Merkezleri

Alışveriş merkezleri ile ilgili ekonomik büyüklükler; 2006 yılında Adana'nın gayri safi hasılası 12.1 milyar dolar, özel tüketim harcamaları 8.6 milyar dolar, perakende harcamaların payı yüzde 56 ve perakende harcamalar 4.4 milyar dolardır.

Adana'da 2006 yılı itibarı ile 3 alışveriş merkezi ve 109.000 m2 kiralanabilir AVM alanı bulunmaktadır. 1000 kişi başına kiralanabilir alan 55 m2'dir. AVM kiralanabilir alan başına yıllık potansiyel perakende harcama 40.367 dolardır.

2008 sonuna kadar 1 alışveriş merkezi daha açılacaktır. 2008 sonunda toplam AVM kiralanabilir alanı 162.815 m2 , 1000 kişi başına kiralanabilir alan 80 m2 olacaktır.

Adana'da 2015 yılında 1000 kişi başına 125 ve 150 m2 kiralanabilir alan senaryolarına göre toplam AVM kiralanabilir alanı 274.375 m2 ve 329.250 m2'ye ulaşmaktadır. Bu iki ayrı senaryoya göre 2009-2015 yılları arasında 110-160 bin m2 kiralanabilir alana sahip AVM yatırım potansiyeli öngörülmektedir.

Turizm ve Konaklama Tesisleri

Adana'da giderek uluslararasılaşma faaliyetleri (Ceyhan bölgesi vb) ile şehir ve iş otellerine (4-5 yıldız), turizm bölgesi ilan edilen Karataş-Yumurtalık'ta yaz turizmüne dönük konaklama

tesislerine (50 bin yatak), kayak konaklama tesislerine, inanç turizmine dönük şehir içi butik ve konsept otellere (3 yıldız-4 yıldız), bölgesel ve uluslar arası ihtisas fuarların gelişimi ile çok amaçlı konaklama tesislerine ihtiyaç ve talep artacaktır.

Sanayi ve Lojistik Alanlar

Ceyhan'da rafineri ve petro kimya sanayi alanlarına, Ceyhan limanı ve çevresinde geniş depolama ve lojistik alanlara, Yumurtalık serbest bölgesi yanında gemi inşa sanayi için alanlara, İsdemir'in genişleme öngörüsü çerçevesinde sanayi ve depolama alanlarına, Tarım ihtisas organize bölgesinde sanayi alanlarına ve yeni bir metropol bölge (Marmara sonrası) olarak geniş bir lojistik alan ihtiyacı ve talebi olacaktır.

GAZİANTEP

Konut Sektörü ve Konut Piyasaları

Gaziantep'in nüfusu 2006 yılında 1.43 milyon, nüfus payı yüzde 1.96'dır. Gaziantep'in nüfus artış hızı 2006 yılında yüzde 1.92 ile Türkiye nüfus artışının (1.28) üzerindedir. Gaziantep göç almaya başlamıştır. Gaziantep'in 2006 yılındaki yüzde 1.92 nüfus artışı içinde kent kaynaklı nüfus artışı yüzde 1.63, göç kaynaklı nüfus artışı ise yüzde 0.29'dur.

Gaziantep'te kentleşme oranı 2006 yılında yüzde 81.2, kentli nüfus 1.16 milyon, kentli hane halkı büyüklüğü 4.88 kişi ve kentli hane halkı sayısı 239 bin'dir.

Gaziantep'in nüfus artış oranının 2010 yılında yüzde 1.80'e, 2015 yılında yüzde 1.65'e ineceği, toplam nüfusun 2010 yılında 1.54 milyon, 2015 yılında 1.65 milyon olacağı öngörülmektedir.

Gaziantep'te kentleşme oranının 2010 yılında yüzde 82, 2015 yılında yüzde 83'e çıkacağı, kentli hane halkı büyüklüğünün 2010 yılında 4.76 kişiye, 2015 yılında 4.60 kişiye ineceği öngörülmektedir. Gaziantep'te kentli hane halkı sayısı 2010 yılında 266 bin, 2015 yılında 303 bin olacaktır.

Gaziantep'te 2006 yılı itibari ile kentsel alanlardaki konut sayısı 296.021, inşaat ruhsat izni olmayan konut sayısı 171 bin'dir.

Gaziantep'te 2007-2015 yılları arasındaki konut ihtiyacı 136 bin olarak öngörülmektedir. 64 bin adet hane halkı artışı, 63 bin adet kentsel dönüşüm, 9 bin adet yenileme kaynaklı konut ihtiyacı olacaktır.

Gaziantep'te konut talebini etkileyen unsurlar ile ilgili olarak; 2000 yılında 66 bin, 2005 yılında 67 bin kiracı hane halkı vardır. 248 bin hane halkından 14 bini oturduğu konutun dışında konut/konutlara sahiptir. 2006 yılında 4.393 dolar olan kişi başına gelirin 2010 yılında 4.929, 2015 yılında 5.875 dolara çıkması beklenmektedir.

Gaziantep'te ekonomik ve sosyal gelişme ile birlikte sağlıklı ve nitelikli konut talebi de artacaktır. Esas konut talebi orta sınıf konutlara, ihtiyaç ise kentsel dönüşüm kapsamında sosyal konutlara olacaktır.

Perakende ve Alışveriş Merkezleri

Alışveriş merkezleri ile ilgili ekonomik büyüklükler; 2006 yılında Gaziantep'in gayri safi hasılası 6.3 milyar dolar, özel tüketim harcamaları 4.5 milyar dolar, perakende harcamaların payı yüzde 56 ve perakende harcamalar 2.5 milyar dolardır.

Gaziantep'te 2006 yılı itibari ile 2 alışveriş merkezi ve 59.710 m² kiralanabilir AVM alanı bulunmaktadır. 1000 kişi başına kiralanabilir alan 41.6 m²'dir. AVM kiralanabilir alan başına yıllık potansiyel perakende harcama 41.870 dolardır.

2008 sonuna kadar 4 alışveriş merkezi daha açılacaktır. 2008 sonunda toplam AVM kiralanabilir alanı 203.010 m², 1000 kişi başına kiralanabilir alan 136.4 m² olacaktır.

Gaziantep'te 2015 yılında 1000 kişi başına 175 ve 200 m² kiralanabilir alan senaryolarına göre toplam AVM kiralanabilir alanı 239.475 bin m² ve 335.400 m²'ye ulaşmaktadır. Bu iki ayrı

senaryoya göre 2009-2015 yılları arasında 90-125 bin m2 kiralanabilir alana sahip AVM yatırım potansiyeli öngörülmektedir.

Turizm ve Konaklama Tesisleri

Ekonomik ve ticari gelişmeye ve sınır ötesi bölgesel işlevine paralel olarak iş otellerine (3-4 yıldız), çok amaçlı konaklama tesislerine; kongre, bölgesel fuar, iş etkinliklerine yönelik (4-5 yıldız) ve tarih ve kültür turizmüne yönelik butik ve konsept şehir otellerine (3-4 yıldız) ihtiyaç artacaktır.

Sanayi ve Lojistik Alanlar

Sanayinin genişlemesi öngörüsüne bağlı olarak mevcut ve yeni OSB'lerde sanayi alanlarına , inovasyon vadisi ve marka kent projeleri kapsamında yüksek teknolojlili üretim alanlarına, teknoloji parkı içindeki alanlara, Suriye sınırında kurulması düşünülen ticaret merkezi için ticaret alanlarına, Güneydoğu Anadolu ve GAP'ın dağıtım merkezi olarak depolama ve lojistik alanlarına, organize besi sanayi bölgesindeki sanayi alanlarına ve özellikle tarım sanayi için yeni sanayi alanlarına ihtiyaç ve talep artacaktır.

I. Bölüm

ANKARA GAYRİMENKUL SEKTÖRÜ VE ÖNGÖRÜLER

I.1 KONUT SEKTÖRÜ VE KONUT PİYASALARI

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 Ankara'da 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 unsurların başında demografi ve nüfus gelişmeleri gelmektedir. Bu nedenle öncelikle Ankara'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, hane halkı büyüklükleri ve hane halkı sayıları önemli değişkenleri oluşturmaktadır. Ankara'da demografi ve nüfus gelişmeleri ve öngörülleri bu değişkenler itibari ile aşağıda sunulmaktadır.

Ankara Türkiye'nin nüfus olarak en büyük ikinci şehri ve başkentidir. Ankara nüfusu ve gelişimi aşağıda Tablo.1'de sunulmaktadır. Tablo.1 yıl sonları itibari ile beş yılda bir yapılan nüfus sayımları sonuçlarına göre nüfus sayılarını vermektedir. 1995 yılında nüfus sayımı yapılmamıştır. 2005 ve 2006 yılları için TÜİK'in nüfus tahminleri (yıl sonu verilerine çevrilerek) kullanılmaktadır.

Buna göre Ankara'nın nüfusu 1980 yılında 2.57 milyon iken, son nüfus sayımının yapıldığı 2000 yılında 4 milyona, 2006 yılı sonunda ise 4.4 milyona ulaşmıştır. Ankara'nın toplam Türkiye nüfusu içindeki payı ise artmakta olup, 1980 yılında yüzde 5.76 iken, 2006 yılında yüzde 6'ya ulaşmıştır.

TABLO. 1 ANKARA VE TÜRKİYE'NİN NÜFUSU

YILLAR	ANKARA (000)	TÜRKİYE (000)	ANKARA PAY %
1980	2.576	44.737	5.76
1985	2.910	50.664	5.75
1990	3.236	56.473	5.73
2000	4.007	67.804	5.91
2005 (1)	4.339	72.538	5.99
2006 (1)	4.407	73.466	6.00

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

Türkiye, demografik sürecinde ikinci aşama içinde bulunmaktadır. İlk aşamada hızlı nüfus artışı yaşanmış olup, toplam nüfus içinde 0-18 yaş nüfus mutlak olarak ve pay olarak artmıştır. İkinci aşamada ise nüfus artış hızı yavaşlamakta, genç nüfus artışı durmakta, buna karşın bu kez 18-55 yaş grubu çalışabilir nüfus mutlak olarak ve toplam nüfus içinde pay olarak artmaktadır. Bu ikinci aşamada Türkiye'nin nüfus artış hızı yavaşlamaktadır. Ankara'nın nüfus artış hızı da buna bağlı olarak gerilemektedir. Ancak 1990 yılına kadar Türkiye'nin nüfus artış hızına paralel nüfus artış hızına sahip Ankara'nın nüfus artışı 1990 sonrasında Türkiye ortalamasının üzerinde kalmaya başlamıştır.

Ankara ve Türkiye'nin nüfus artış oranları karşılaştırmalı olarak Tablo.2'de sunulmaktadır. Nüfus artış oranları beş yıllık dönem için yıllık ortalama artış oranı olarak verilmektedir. 1980-1985 döneminde Ankara'da yıllık ortalama nüfus artışı yüzde 2.47 ve Türkiye'de yüzde 2.49 olurken, 2000-2005 döneminde Ankara'da nüfus artış oranı yıllık ortalama yüzde 1.60'a gerilemiştir. Türkiye'nin nüfus artışı ise aynı dönemde yıllık ortalama yüzde 1.36 olmuştur. 2006 yılında Ankara'da nüfus artışı oranı yüzde 1.57'ye inmiştir.

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

DÖNEMLER	ANKARA (%)	TÜRKİYE (%)
1980-1985	2.47	2.49
1985-1990	2.15	2.17
1990-2000	2.16	1.83
2000-2005 (1)	1.60	1.36
2005-2006 (1)	1.57	1.28

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

İllerin nüfus artışında belirleyici iki unsur bulunmaktadır. Bunların ilki kent kaynaklı nüfus artışı, ikincisi ise net göçtür. Ankara net 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 aldığı göstermektedir. Ankara'nın net göç rakamları ve net göç oranı verileri aşağıda Tablo.3'de sunulmaktadır. Buna göre Ankara'nın net göç alımı 1985 yılında sonra hızlanmış, 1995-2000 arasında 91 bin net göç alımı ile en yüksek seviyesine çıkmıştır. İzleyen yıllarda ise göç alımı yavaşlamıştır ve yavaşlama sürmektedir.

Tabloda yer alan net göç kişi sayıları belirtilen dönemlerdeki 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 90.884 net göç alınmıştır ve 1995 yılı nüfusu 3.525 bine bölünmektedir) Ankara'nın net göç oranı 1995-2000 yılları arasında yüzde 2.58'e çıkmış, izleyen beş yıl yüzde 1.07'e inmiş ve 2006 yılında yıllık yüzde 0.18 olmuştur.

TABLO.3 ANKARA NET GÖÇ VE NET GÖÇ ORANI		
DÖNEMLER	NET GÖÇ KİŞİ	NET GÖÇ ORANI %
1975-1980	49.499	2.04
1980-1985	36.361	1.41
1985-1990	69.511	2.38
1995-2000	90.884	2.58
2000-2005 (1)	43.000	1.07
2005-2006 (1)	8.000	0.18

KAYNAK: İllerin Göç Göstergeleri TÜİK
(1) Tahmin

Ankara'nın nüfus artış kaynakları ise kent kaynaklı ve göç kaynaklı olmak üzere aşağıda Tablo.4'de sunulmaktadır. Buna göre Ankara'da hem kent kaynaklı nüfus artışı, hem de net göç kaynaklı nüfus artışı yavaşlamaktadır. 2006 yılındaki yüzde 1.57 oranındaki nüfus artışının 1.39 puanı kent kaynaklı nüfus artış ile 0.18 puanı ise net göç kaynaklı nüfus artışı ile gerçekleşmiştir.

TABLO. 4 ANKARA'NIN 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	334	37	0.27	297	2.20
1985-1990	326	70	0.20	256	1.95
1995-2000	483	91	0.51	392	2.10
2000-2005	332	43	0.20	289	1.40
2005-2006	68	8	0.18	60	1.39

Demografi ve nüfus verileri ile gayrimenkul ve konut sektörünün ilişkilendirilmesinde önemli bir gösterge illerin kentleşme oranı ile kentli nüfus büyüklüğüdür. Gayrimenkul ve konut sektörü ile ilgili tüm göstergelerde il ve ilçe merkezlerinde yaşayan kentli nüfus büyüklüğü göz önüne alınmaktadır.

Ankara'da kentleşme oranı ile kentli nüfus büyüklüğündeki gelişmeler aşağıda Tablo.5'de sunulmaktadır. Buna göre Ankara'da kentleşme oranı 1980 sonrası artışını sürdürmüş ve 2005 yılında yüzde 88.9'a, 2006 yılında ise yüzde 89.1'e ulaşmıştır. Bu kentleşme oranlarına bağlı olarak 2006 yılında Ankara'da kentli nüfus 3.927 bin kişiye ulaşmıştır.

TABLO. 5 ANKARA'DA KENTLEŞME ORANI VE KENTSEL NÜFUS

DÖNEMLER	TOPLAM NÜFUS (000)	KENTLEŞME ORANI (%)	KENTLİ NÜFUS (000)
1980	2.576	83.0	2.138
1985	2.910	86.0	2.503
1990	3.236	87.7	2.838
2000	4.007	88.4	3.542
2005	4.339	88.9	3.857
2006	4.407	89.1	3.927

Ankara'da nüfus büyüklüğüne bağlı olarak kentli hane halkı sayısı da aşağıda Tablo.6'da sunulmaktadır. Kentli hane halkı sayısının belirleyicisi kentli nüfus büyüklüğü ile birlikte kentli hane halklarının ortalama büyüklüğüdür. Ankara'da kentli hane halkı büyüklüğü 2000 yılı nüfus sayımında ortalama 3.73 kişi olmuştur. Demografik sürecin özelliği ile kentli hane halkı büyüklüğü de küçülmektedir. Buna göre 2005 yılında kentli hane halkı büyüklüğü 3.52 kişi olmuştur. Bu verilere göre Ankara'da kentli hane halkı sayısı 2000 yılında 949 bin iken, 2005 yılında 1.1 milyon, 2006 yılında ise 1.12 milyon olmuştur.

TABLO. 6 ANKARA KENTLİ HANE HALKI SAYISI VE BÜYÜKLÜĞÜ

DÖNEMLER	KENTLİ NÜFUS (000)	KENTLİ HANE HALKI BÜYÜKLÜĞÜ	KENTLİ HANE HALKI SAYISI (000)
2000	3.542	3.73	949
2005	3.857	3.52	1.096
2006	3.927	3.50	1.122

Ankara'daki demografi ve nüfus gelişmeleri ve eğilimleri incelendikten sonra bu aşamada Ankara nüfusu için 2015 yılına kadar ve her yıla ait öngörülerde bulunmaktadır. Ankara için nüfus öngörülerinde bulunurken kullanılan temel varsayımlar, nüfus artış hızının yavaşlaması, ancak artış hızının Türkiye'nin ortalama nüfus artış hızının üzerinde kalmasıdır.

Buna göre Ankara'nın 2006 yılında yüzde 1.57 olan nüfus artış hızı yavaşlamakta, 2010 yılında yüzde 1.45'e ve 2015 yılında ise yüzde 1.35'e gerilemektedir. Yıllık ortalama nüfus artışı varsayımlarına bağlı olarak Ankara nüfusu 2010 yılında 4.67 milyona, 2015 yılında ise 5.01 milyona ulaşmaktadır.

Ankara'nın Türkiye nüfusu içindeki payı da 2006 yılında yüzde 6 iken, 2010 yılında yüzde 6.07'ye ve 2015 yılında ise yüzde 6.14'e çıkmaktadır.

TABLO.7 ANKARA VE TÜRKİYE NÜFUS ARTIŞ ÖNGÖRÜLERİ

YILLAR	TÜRKİYE NÜFUS ARTIŞ ORANI %	TÜRKİYE NÜFUS (000)	ANKARA NÜFUS ARTIŞ ORANI %	ANKARA NÜFUS (000)	ANKARA NÜFUS PAYI %
2000	1.66	67.804	1.73	4.007	5.91
2005	1.33	72.538	1.58	4.339	5.99
2006	1.28	73.466	1.57	4.407	6.00
2007	1.26	74.392	1.54	4.475	6.02
2008	1.24	75.315	1.51	4.543	6.04
2009	1.22	76.234	1.48	4.610	6.05
2010	1.20	77.149	1.45	4.677	6.07
2011	1.18	78.059	1.43	4.744	6.08
2012	1.16	78.965	1.40	4.810	6.10
2013	1.14	79.865	1.39	4.877	6.11
2014	1.12	80.759	1.37	4.944	6.13
2015	1.10	81.647	1.35	5.011	6.14

Ankara'nın 2015 yılına kadar öngörülen nüfus artışının kaynakları için öngörüler ise daha ayrıntılı olarak aşağıda Tablo.8'de sunulmaktadır. Buna göre iki önemli temel varsayım bulunmaktadır. Bunların ilki genel demografik eğilimin sonucu olarak kent kaynaklı nüfus artışının yavaşlaması, ikincisi ise Türkiye'deki göç akımlarının daha planlı olacağı ve yavaşlayacağı varsayımına bağlı olarak daha istikrarlı olacaktır. Buna göre yavaşlayan ancak istikrarlı olacak net göç alımı ile birlikte Ankara'daki nüfus artışındaki yavaşlama öngörüsünün temel varsayımı kent kaynaklı nüfus artışı hızındaki yavaşlama olacaktır.

TABLO. 8 ANKARA'NIN NÜFUS ARTIŞ KAYNAKLARI ÖNGÖRÜLERİ

YILLAR	YILLIK NET NÜFUS ARTIŞI (000)		KENT KAYNAKLI YILLIK NÜFUS ARTIŞI		GÖÇ KAYNAKLI YILLIK NÜFUS ARTIŞI	
	ARTIŞI (000)	%	(000)	%	(000)	%
2006	68	1.39	60	0.18	8	0.18
2007	68	1.36	60	0.18	8	0.18
2008	68	1.33	60	0.18	8	0.18
2009	67	1.30	59	0.18	8	0.18
2010	67	1.27	59	0.18	8	0.18
2011	67	1.26	59	0.17	8	0.17
2012	66	1.23	58	0.17	8	0.17
2013	67	1.22	59	0.17	8	0.17
2014	67	1.20	59	0.17	8	0.17
2015	67	1.18	58	0.17	9	0.17

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

Ankara'da kentleşme kentli hane halkı büyüklüğü ve kentli hane halkı sayısına ilişkin öngörüler aşağıda Tablo.9'da sunulmaktadır.

Buna göre nüfus artışı öngörülerini yanında, Ankara'da kentleşme oranının sınırlı ölçüde yükseleceği ve 2015 yılında yüzde 91'e ulaşacağı kentli hane halkı büyüklüğündeki küçülmenin de süreceği ve 2015 yılında 3.25 kişiye düşeceği öngörülmektedir.

Bunlara bağlı olarak Ankara'da 2005 yılında 3.86 milyon olan kentli nüfus, 2010 yılında 4.2 milyona ve 2015 yılında 4.56 milyona çıkacaktır. 2005 yılında 1.1 milyon olan kentli hane halkı sayısı ise 2010 yılında 1.24 milyona ve 2015 yılında 1.4 milyona ulaşacaktır.

TABLO.9 ANKARA'DA 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	4.007	88.4	3.542	3.73	949
2005	4.339	88.9	3.857	3.52	1.096
2006	4.407	89.1	3.927	3.50	1.122
2007	4.475	89.3	3.996	3.47	1.152
2008	4.543	89.5	4.066	3.45	1.179
2009	4.610	89.7	4.135	3.42	1.209
2010	4.677	90.0	4.209	3.40	1.238
2011	4.744	90.2	4.279	3.37	1.270
2012	4.810	90.4	4.348	3.34	1.302
2013	4.877	90.6	4.419	3.31	1.355
2014	4.944	90.8	4.489	3.28	1.369
2015	5.011	91.0	4.560	3.25	1.403

1.1.2 Ankara'da Konut Stoku

Konut sektörü ve konut piyasalarına ilişkin öngörüler içinde ikinci sırada mevcut konut stokuna ilişkin inceleme ve değerlendirmeler yapılmaktadır. Mevcut konut stokunun değerlendirilmesinde iki ana bulgu önem taşımaktadır. 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 çerçevede bu bölümde Ankara'daki konut stokuna ilişkin veriler sunulmakta ve değerlendirilmektedir.

Öncelikle Ankara'daki konut stoku; sayıları ve hukuki durumları itibari ile değerlendirilmektedir. Ankara'da 2000 yılı itibari ile konut stoku TÜİK'in 2000 yılı Bina Sayımı çalışması verileri ile sunulmaktadır. 2000 yılı itibari ile Ankara'da toplam konut sayısı 1.128.625'dir. Kentsel alanda yer alan (il ve ilçe merkezleri) konut sayısı ise 1.084.337'dir.

Ankara'da 2000 yılı itibari ile yer alan mevcut konutların hukuki yapısı ise şöyledir. Mevcut konutlar içinde inşaat ruhsat izni olan konut sayısı 879.514 ve mevcut konut stokuna oranı ise yüzde 81.1'dir. 204.824 konutun inşaat ruhsat izni yoktur.

Yapı kullanım izni olan konut sayısı ise 578.171 ve mevcut konut stokuna oranı yüzde 53.3'dür. 2000 yılı itibari ile mevcut konut stokunun yaklaşık yüzde 20'si inşaat izni olmayan konutlar ile karşılanmıştır. Yapı izni olmayan konutların oranı ise yüzde 47.7'dir. Buna göre Ankara'da 2000 yılı itibari ile en az ortalama üç evden birinin asgari standartların dışında ve sağlıksız konutlar olduğu görülmektedir.

TABLO. 10 ANKARA KONUT STOKU 2000

GÖSTERGELER	ANKARA
BINA SAYISI	384.489
KONUT SAYISI	1.128.625
KONUT SAYISI (İL VE İLÇE)	1.084.337
İNŞAAT RUHSAT İZnine SAHİP KONUT SAYISI	879.513
YAPı KULLANIM İZnine SAHİP KONUT SAYISI	578.171
İNŞAAT İZni OLMAYAN KONUT SAYISI	204.824
İNŞAAT İZni/TOPLAM KONUT SAYISI %	81.1
YAPı KULLANIM İZni/TOPLAM KONUT SAYISI %	53.3

KAYNAK : Bina Sayımı 2000, TÜİK

Ankara'da 2006 yılı itibari ile konut stoku ise aşağıda Tablo.II'de sunulmaktadır. 2006 yılı itibari ile konut stokuna ulaşılırken 2001-2005 yılları arasında alınan inşaat ruhsat izinleri (konut stokunun inşaat izini alındıktan sonraki yıl oluştuğu varsayılmaktadır) ile 2001-2006 arasında konut kullanımından çıkan konut sayısı ve ruhsatsız konut inşaatı bilgileri varsayımları kullanılmaktadır.

Buna göre Ankara'da il ve ilçe merkezlerinde 1.084.377 olan konut sayısının 2006 yılında 1.316.605'e ulaştığı öngörülmektedir. (TC Maliye Bakanlığı 2005 sonu verisi 1.248.526 konuttur).

Ankara'da 2000-2005 yılları arasında 305.268 adet inşaat ruhsat izini alınmıştır. 2001-2006 arasında özellikle kentsel dönüşüm projeleri kapsamında yıkılanlar olmak üzere 85.000 konutun kullanımından çıktığı, ruhsatsız (kaçak) yapılaşmanın önemli ölçüde yavaşladığı ve 2001-2006 döneminde 12 bin adet olduğu hesaplanmaktadır.

TABLO.II ANKARA 2006 KONUT STOKU TAHMİNİ (İL VE İLÇE)	
GÖSTERGELER	ANKARA
KONUT SAYISI 2000 (İL VE İLÇE)	1.084.377
İNŞAAT RUHSAT İZİNİ (2000-2005)	305.268
KONUT KULLANIMINDAN ÇIKAN KONUT SAYISI (2001-2006)	85.000
RUHSATSIZ KONUT İNŞAATI (2001-2006)	12.000
TOPLAM KONUT STOKU 2006	1.316.605

Ankara'da il ve ilçe merkezlerinde 2006 yıl sonu itibari ile toplam konut stoku 1.316.605 olarak öngörülmüşken, toplam kentli (il ve ilçe merkezlerinde) hane halkı sayısı ise 1.122.000'dir . Hane halkı sayısı ile mevcut konut stoku karşılaştırıldığında Ankara'da 2006 yılı itibari ile konut açığı olmadığı, hatta konut fazlası olduğu görülmektedir.

Ancak sahip olunan konut fazlası içinde halen asgari standartları karşılamayan sağlıklı konutlar bulunmaktadır. 2001-2006 yılları arasında konut kullanımından çıkan 85 bin konutun tamamının inşaat ruhsatı olmayan konutlar olduğu varsayımı ile Ankara'da 2006 yılı itibari ile halen 132 bin konut inşaat ruhsat iznine sahip değildir. Yapı kullanma izni olmayan konutların sayısı ise bunun çok daha üzerindedir.

Bu çerçevede Ankara'da konut sektörü ile ilgili önemli bir unsur kentsel dönüşüm ihtiyacı ve çalışmalarıdır. Ankara'da asgari standartları taşımayan, sağlıklı ve inşaat ruhsat izini bulunmayan ve özellikle 1980 sonrası hızlanan göç ile ortaya çıkan kaçak yapıların bulunduğu alanlarda kentsel dönüşüm ihtiyacı artmıştır.

Buna paralel olarak kentsel dönüşüm çalışmaları da hızlanmıştır. Ankara kentsel dönüşüm çalışmalarına (Dikmen Vadisi Projesi) ilk başlanılan il olarak hali hazırda yeni dönüşüm projelerini de sürdürmektedir.

Kentsel dönüşüm projeleri ile yıkılacak olan kaçak ve sağlıklı konutların yerine kamunun yeni konut stoku yaratması gerekmektedir. Ankara'da bu çerçevede mevcut kaçak konut stoku göz önüne alındığında 2006 yılı sonunda 132 bin, diğer sağlıklı ve asgari koşulları sağlamayan konutlar da dikkate alındığında bu sayının daha üzerinde konutun yıkılması gereklidir ve bu sayılarda yeni konuta ihtiyaç olacaktır.

Ankara'da 2006 sonu itibari ile mevcut hane halkı sayısına göre mevcut konut stoku fazlası bulunduğu görülse bile, inşaat ruhsat iznine sahip ve sağlıklı konut stoku açığı bulunmaktadır ve bu açık konut ihtiyacı öngörülerinde belirleyici olmaktadır.

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.12'de Ankara'da konut stokunun fiziki durumu 2000 yılı itibari ile ve TÜİK 2000 yılı Bina sayımı verileri ile sunulmaktadır. 2000 yılı itibari ile Ankara'daki mevcut konut stoku içinde 54.2 bin konut harap ve yıkılması planlanan, 130 bin konut ise esaslı tamir ve tadilat ihtiyacı olan fiziki durumdadır.

Tadilata ihtiyacı olmayan konut sayısı ise 553 bin ile yüzde 51'dir. 2000 yılında esaslı tamir ve tadilata ihtiyaç duyan ile harap ve yıkılması planlanan toplam 184 bin konutun bir bölümünün 2006 yılına kadar yıkıldığı yani konut kullanım dışına çıktığı varsayılsa dahi yaklaşık 100 bin konutun yenileme kaynaklı konut ihtiyaç yaratacağı öngörülmektedir.

TABLO.12 ANKARA'DA KONUT STOKUNUN FİZİKİ DURUMU 2000

GÖSTERGELER	ANKARA
KONUT SAYISI	1.128.625
KONUT SAYISI (İL VE İLÇE)	1.084.337
TADİLATA İHTİYACI OLMAYAN	553.012
BASİT TAMİR VE TADİLAT İHTİYACI	336.144
ESASLI TAMİR VE TADİLAT İHTİYACI	130.120
HARAP VE YIKILMASI PLANLANAN	54.217
NİTELİĞİ BİLİNMEYEN	10.844

KAYNAK : Bina Sayımı 2000, TÜİK

Bina yapım yılları itibari ile değerlendirildiğinde ise 2000 yılı itibari ile 50 yaş ve üzerinde konut ve çoğunluğu konut olarak kullanılan bina sayısı 33 bin adettir. 2015 yılına kadar bu sayı 79 bine ulaşacaktır. Tarihi olanlar dışında kalan 50 yaş ve üzeri binaların fiziki ömürleri sona ermiş olacaktır ve bunlar da konut ihtiyacı ortaya çıkaracaktır.

TABLO.13 ANKARA BİNA YAPIM YILLARI 2000

BİNANIN BİTİŞ TARİHİ	TAMAMI KONUT OLARAK KULLANILAN BİNALAR	ÇOĞUNLUĞU KONUT OLARAK KULLANILAN BİNALAR
-1929	3.742	427
1930-1939	2.082	203
1940-1949	8.673	455
1950-1959	16.707	985
1960-1969	43.329	3.120
1970-1979	93.112	6.631
1980-1989	74.630	6.514
1990-2000	59.547	8.780
BİLİNMEYEN	1.581	235
TOPLAM	303.403	27.350

KAYNAK: Bina Sayımı 2000, TÜİK

I.1.3 Ankara'da Konut İhtiyacı

Ankara'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 Ankara'da 2007-2015 yılları arasında toplam 431 bin konut ihtiyacı olacağı öngörülmektedir. Ankara'da öngörülen bu konut ihtiyacını belirleyen üç temel unsur bulunmaktadır. Bunlar hane halkı sayısı artışı kaynaklı konut ihtiyacı, kentsel dönüşüm kaynaklı konut ihtiyacı ve yenileme kaynaklı konut ihtiyacıdır.

1. Hane halkı sayısındaki artışlar önceki bölümlerde sunulmuştu. Buna göre 2007-2015 yılları arasında hane halkı sayısı artışı 281 bin adettir ve 281 bin ilave konut ihtiyacı ortaya çıkmaktadır.

2. Kentsel dönüşüm kaynaklı konut ihtiyacı 90 bin olarak öngörülmektedir. 2006 yılı itibarı ile 132 bin inşaat ruhsat izini olmayan konut dahil, sağlıklı ve asgari standartları sağlamayan ve kentsel dönüşüm kapsamına alınma potansiyeli (ilk 10 yıl içinde) olan 180 bin konutun yüzde 50'sinin yenileceği ve bu yenilemenin her yıla eşit dağıtılacağı varsayımı ile 2007-2015 arasında kentsel dönüşüm kaynaklı toplam 90 bin konut ihtiyacı öngörülmektedir.

3. Yenileme ihtiyacı konut ihtiyacı ise 2007-2015 yılları arasında toplam 60 bin olacaktır. Her yıl için ortalama toplam konut stokunun binde 5'nin yenileceği varsayımı ile (DPT'nin kullandığı standart oran) 2007-2015 yılları arasında 50 yaş ve üzeri olacak yaklaşık 200 bin konutun yüzde 30'unun yenileneceği öngörülmektedir. Böylece 2007-2015 yılları arasında yenileme kaynaklı konut ihtiyacı 60 bin olarak öngörülmektedir.

TABLO.14 ANKARA'DA TOPLAM KONUT İHTİYACI ÖNGÖRÜLERİ (000)

YILLAR	HANE HALKI SAYISI ARTIŞI KAYNAKLI KONUT İHTİYACI	KENTSEL DÖNÜŞÜM KAYNAKLI KONUT İHTİYACI	YENİLEME KAYNAKLI KONUT İHTİYACI	TOPLAM
2007	30	10	6	46
2008	27	10	6	43
2009	30	10	6	46
2010	29	10	7	46
2011	32	10	7	49
2012	32	10	7	49
2013	33	10	7	50
2014	34	10	7	51
2015	34	10	7	51
TOPLAM	281	90	60	431

1.1.4 Ankara'da Konut Talebini Etkileyen Unsurlar

Ankara için yapılan konut ihtiyacı öngörülerini ardından Ankara'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.

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.

Aşağıda Tablo.15'de sunulan verilere göre Ankara'da ev sahibi oranı yüzde 58.65, kiracı oranı ise yüzde 31.33'dür. Ankara'da ev sahibi olan hane halklarının oranı Türkiye ortalamasına (yüzde 59.8) çok yakındır. Kiracı olan hane halkı sayısının oranı da (Türkiye ortalaması yüzde 31.6) çok yakın olup kiracı hane halkları bir dönem sonrası için konut talebi yaratacak potansiyeli göstermektedir. Ankara'da 2000 yılında 319 bin kiracı hane halkı vardır. (Maliye Bakanlığı 2005 verisi 353 bin kiracı). Başkent olmaktan kaynaklanan nedenle (kamu çalışanlarının çok olması) lojmanda oturan hane halklarının oranı Türkiye ortalamasının (yüzde 2.2) üzerindedir.

TABLO.15 ANKARA'DA HANE HALKININ KONUT SAHİPLİĞİ

KONUT SAHİPLİĞİ	HANE HALKI SAYISI	HANE HALKI % PAY
EV SAHİBİ	597.310	58.65
KIRACI	319.097	31.33
LOJMANDA OTURAN	37.675	3.71
EV SAHİBİ DEĞİL / KIRA ÖDEMİYOR	55.857	5.49
DİĞER	8.022	0.79
BİLİNMEYEN	410	0.04
TOPLAM	1.018.371	100.0

KAYNAK: Genel Nüfus Sayımı 2000, TÜİK

Hane halklarının oturduğu konut dışında konut sahibi olması konut talebini etkileyen bir diğer unsurdur. Bu nitelikte konut sahibi olma oranı ve nedenleri önemlidir. Ankara'da oturlan konut dışında konuta sahip olan hane halkı sayısı 264.359'dur. 264.359 hane halkı oturduğu konutun dışında bir veya birden fazla konuta sahip bulunmaktadır.

Oturulan konutun dışında sahip olunan diğer konutlara sahip olma nedenleri de önem kazanmaktadır. Buna göre Ankara'da diğer konutlara sahip olma nedenlerinin başında yüzde 60 ile hane halklarının veya fertlerinden birinin sürekli veya geçici ikameti veya kullanımı gelmektedir. Bunu yüzde 19 ile kira geliri elde edilmesi, yüzde 13 ile yatırım amacı nedenleri izlemektedir.

Ankara'da kullanım kira getirisi ve yatırım amaçlı ilave konut sahip olma kaynaklı konut talebinin kuvvetli olduğu görülmektedir.

TABLO.16 ANKARA'DA HANEHALKLARININ OTURDUĞU KONUT DIŞINDA KONUT / KONUTLARA SAHİP OLMA NEDENLERİ

SAHİP OLMA NEDENLERİ	HANE HALKI SAYISI	% PAY
HANEHALKI TARAFINDAN İKAMET ETMEK İÇİN	59.593	22.5
HANE HALKI TARAFINDAN SEZONLUK / MEVSİMLİK HAFTA SONU KULLANMAK İÇİN	33.954	12.8
KİRA GELİRİ ELDE ETMEK İÇİN	50.932	19.3
HANE HALKI FERTLERİNİN BİRİNİN OTURMASI İÇİN	64.444	24.4
ONARIM YAPIP SATMAK İÇİN	1.039	0.4
YATIRIM YAPMAK İÇİN	33.954	12.8
MİRAS/İNTİKAL YOLU İLE	16.284	6.2
DIĞER	4.158	1.6
TOPLAM	264.359	100.0

KAYNAK: Türkiye Konut Araştırması TÜİK

Konut talebine ilişkin önemli bir diğer belirleyici unsur ilin ekonomik gelişmişlik seviyesi ile kişisel gelirlerdir. Ankara ili ekonomik gelişmişlik ve kişi başına gelir göstergeleri açısından Türkiye ortalamasının üzerindedir. 2005 yılı itibarı ile Ankara'nın gayri safi hasıla büyüklüğü 29.2 milyar dolar, kişi başına geliri ise 6730 dolardır.

Ankara'nın gayri safi hasılasına ve kişi başına düşen gelirdeki gelişmelere ilişkin öngörüler aşağıda Tablo.17'de sunulmaktadır.

Buna göre öncelikli temel varsayımlar; Türkiye ekonomisinin 2015 yılına kadar her yıl yüzde 5 büyüme göstermesi ile Ankara'nın Türkiye'nin milli geliri içinden aldığı gayri safi hasıla payının 2015 yılına kadar korunmasıdır (2006 yılı yüzde 8.0). Hesaplamalarda sabit fiyatlar kullanılmaktadır. Bu nedenle Tablo' da yer alan sayılar cari fiyatlarla hesaplanması halinde muhtemelen daha büyük olacaktır.

Kullanılan varsayımlar çerçevesinde Ankara'da kişi başına gelirin sabit fiyatlarla 2010 yılında 8.390 dolara, 2015 yılında ise 9.660 dolara çıkacağı öngörülmektedir.

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

TABLO.17 ANKARA GAYRİSAFİ HASILA VE KİŞİ BAŞINA GELİR ÖNGÖRÜLERİ

YILLAR	GAYRİSAFİ HASILA MİLYAR DOLAR	NÜFUS (000)	KİŞİ BAŞI GELİR DOLAR
2005	29.2	4.339	6.730
2006	31.2	4.407	7.080
2007	32.8	4.475	7.330
2008	34.4	4.543	7.572
2009	36.1	4.610	7.830
2010	37.9	4.677	8.105
2011	39.8	4.744	8.390
2012	41.8	4.810	8.690
2013	43.9	4.877	9.000
2014	46.1	4.944	9.325
2015	48.4	5.011	9.660

1.1.5 Ankara'da Konut Sektörü ve Piyasaları İçin Öngörüler

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

1. Ankara'da 2015 yılına kadar konut ihtiyacı yüksek olacaktır. Konut ihtiyacı hem hane halkı sayısı artışından hem de yenileme ve özellikle kentsel dönüşüm kaynaklı olacaktır.

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

3. Konut piyasalarında yeni çekim alanları oluşmaya başlamıştır. Eskişehir yolu bunların başında gelmektedir. Eskişehir yolu üzerinde 40-50 km'ye kadar olan alanda yeni konut alanlarının genişlediği görülmektedir. İlk 25 km.lik alanda Bilkent, Ümitköy, Çay yolu, Çukurcuma, Batıkent, Beysukent bölgeleri konut yerleşim alanları haline gelerek dolmuştur. Bu bölgede konut arazi fiyatları ve konut fiyatları yükselmiştir. Planlı şehirleşme ve metro ulaşımı fiyatları yukarı yönlü itmektedir. Ankara'da yeni konut alanları Eskişehir yolu üzerinde 25 km. sonrasındaki yeni konut alanlarında yoğunlaşmaktadır. Bu bölgelerde orta ve üst gruba yönelik konutlar üretilecektir.

4. Yeni konut alanları ve yeni konut yatırımları içinde Temelli bölgesi; Halıcılar, Hacı Hasan, Oğulbey, Bollukpınar mevkileri, Ayurtçu-Yaprıcık-Şehit Ali-Bağlıca mevkileri, Gölbaşı, İncek-Tulumtaş-Taşpınar üçgeni özellikle üst ve orta üst gruplara yönelik villa, müstakil konut, site konut için gelişme alanları olarak öngörülmektedir. Bu alanlarda imarlı arsa fiyatları yükselmektedir.

5. Ankara'da yeni konut alanlarının gelişimi ve özellikle üst ve orta üst grup için yeni cazibe alanlarının oluşması ile birlikte, Gaziosmanpaşa, Çankaya, Kavaklıdere, Bahçelievler, Yukan Ayrancı gibi semtlerden Bilkent, Çukurambar, 100.Yıl, Balgat alanlarına geçiş, orta üst gelir grubu ise arasında ise Küçüksat, Dikmen, Gazi mahallesi, Keçiören, Aydınlık evler, Yenimahalle gibi semtlerden Batıkent alanlarına geçiş yaşanmaktadır. Bu geçiş ile birlikte eski yerleşik alanların cazibesinde (fiyatlarda) gerileme yaşanmaktadır.

6. Ankara'da orta ve düşük gelir gruplarına yönelik konut ihtiyacı da yüksek olacaktır. Bu ihtiyacın karşılanmasında kooperatiflerin ve kamunun önemli rolleri olacaktır.

7. Ankara'da Türk Konut planlı-düzenli-sağlıklı konut üretiminde önemli bir rol üstlenmektedir. Türk konut son 20 yılda Batıkent, Çayyolu I ve Çayyolu II, Eryaman ve Temelli bölgelerindeki projelerinde yaklaşık 180 bin konut üretmiş olup önümüzdeki dönemde de özellikle orta gelir grubu için konut ihtiyacının karşılanmasında önemli işlevi olacaktır.

8. Ankara'da kentsel dönüşüm projeleri ve bu kapsamda sağlıksız, izinsiz konutların yıkılarak yerine planlı-izinli-sağlıklı konutların yapımı konut ihtiyacının karşılanmasında önemli bir rol alacaktır. Bu konuda hali hazırda Ankara Belediyesi, İlçe Belediyeleri, TOKİ tarafından yürütülmekte olan projeler bulunmaktadır. Kuzey Ankara kentsel dönüşüm projesi bunların başında gelmektedir. Yeni protokol yolu çevresinde yaklaşık 18 bin yeni konut üretilecektir. TOKİ'nin 2006 sonu itibari ile devam eden 14.588 konut yapımı bulunmaktadır. Bunların yanı sıra İmrahor, Doğukent, Ovacık, Mamak, Altındağ bölgelerinde de kentsel dönüşüm projeleri uygulamaya konulmaktadır. Bu alanlarda düzenli-planlı yeni konut üretimi ile konut fiyatları yükselmektedir.

9. Ankara'da toplam 5.591 km² hazine arazisi (Hazine tescilli ve ilişkili) bulunmaktadır. Bu arazi büyüklüğü yeni konut alanları için önemli bir potansiyel sunmaktadır. Ancak bu

alanların önemli bir bölümü şehir merkezinin çeperleri ve dışında bulunmaktadır. Bu nedenle hazine arsalarına dayalı konut gelişimi şehir merkezi dışında olabilecektir. Bu alanlar için de imar çalışmaları gerekmektedir.

Mevcut yerleşik alanlarda ise konut üretimi için uygun özel-kamu arazisi hemen hiç kalmamıştır. Bu nedenle kentsel dönüşüm projeleri ile yeni konut alanları üretilebilecektir.

10. Ankara gelişmişlik seviyesi ve kişi başına gelir seviyesi itibari ile konut talebi yaratma potansiyeli yüksek bir il konumundadır. Bununla birlikte gelir dağılımı itibari ile değerlendirildiğinde kamu çalışanları ağırlıklı nüfus nedeni ile konut talebi yaratabilecek tasarruf kapasitesi sınırlıdır. Ancak konut kredileri kullanımı için güvenilir ve yeterli tasarruf kapasitesi açısından potansiyel taşımaktadır.

11. Ankara'da 2005 yılında 41.969, 2006 yılında ise 38.966 adet konut kredisi kullanılarak konut talebi yaratılmıştır. Ankara konut kredisi kullanımında ilk sırayı almaktadır ve Türkiye genelindeki payı yaklaşık yüzde 21'dir.

12. 2015 yılına kadar olan süreçte konut finansman sisteminin de çalışmaya başlaması ile birlikte Ankara'da ipotekli konut kredisi kullanımının ve buna bağlı konut talebinin yüksek olacağı öngörülmektedir. Konut kredisi kullanımı ile konut talebinin genişlemesi özellikle ipotekli konut kredisi kullanımına elverişli konut fiyatlarını arttırırken, diğer konutların fiyatlarını olumsuz etkileyecektir.

I.2 PERAKENDE PAZARI VE ALIŞVERİŞ MERKEZLERİ

Gayrimenkul sektörüne ilişkin değerlendirme ve öngörüler konut ve ticari gayrimenkuller için birlikte yapılmaktadır.

Ticari gayrimenkuller içinde ilk olarak Ankara'da perakende pazarı ve alışveriş merkezleri incelenmekte ve öngörülerde bulunmaktadır.

Türkiye'de hane halklarının tüketim harcamaları genişlemekte, genel tüketim harcamaları içinde perakende tüketimin payı artmakta ve perakende tüketim içinde de organ-

ize perakende pazarların payı genişlemektedir. Bu genel eğilimler çerçevesinde de organize perakende pazarlar içinde alışveriş merkezleri hızlı bir gelişim göstermektedir.

Ankara, alışveriş merkezleri yatırımları açısından hem hızlı bir genişleme göstermekte hem de önemli bir potansiyel sunmaktadır. Alışveriş merkezlerinin gelişimi ve potansiyeli nüfusun yanı sıra ekonomik büyüklük, kişisel gelirler, hane halkı tüketim harcamaları ve perakende harcamaları büyüklükleri ile ilişkilidir.

Bu çerçevede Ankara'nın perakende pazarı ve alışveriş merkezleri ile ilgili büyüklükleri aşağıda sunulmaktadır.

Ankara ilinin Türkiye milli geliri içindeki payı 2006 yılında yüzde 8, gayri safi hasıla büyüklüğü 31.2 milyar dolar ve kişi başına düşen gelir 7.080 dolardır. Ankara bu büyüklükleri ile gayri safi hasıla açısından da ikinci büyük ildir.

TABLO.18 ANKARA EKONOMİK BÜYÜKLÜKLER

YILLAR	GSMH % PAY	GAYRİSAFİ HASILA MİLYAR DOLAR	KİŞİ BAŞI GELİR DOLAR
2004	8.0	24.0	5.645
2005	8.1	29.2	6.730
2006	8.0	31.2	7.080

Ankara'da özel tüketim harcamaları 2006 yılında 22.2 milyar dolar olmuştur. Özel tüketim harcamaları içinde perakende harcamaları ise toplam 10 milyar dolar olarak gerçekleşmiştir. Ankara'da perakende harcamaların özel tüketim harcamaları içindeki payı yüzde 45'dir. Perakende harcamaların 6.2 milyar doları gıda/içecek, 3.8 milyar doları ise gıda dışı perakende alanlarda (giyim, ayakkabı, kişisel bakım, ev eşyası, eğlence, dinlence ve elektronik eşya) yapılmıştır. Gıda dışı perakende harcamaları yarı dayanıklı ve dayanıklı tüketim malı harcamalarını kapsamaktadır.

TABLO.19 ANKARA 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	24.0	16.3	4.5	2.8	7.3
2005	29.2	20.4	5.7	3.5	9.2
2006	31.2	22.2	6.2	3.8	10.0

Ankara'da alışveriş merkezlerine ilişkin göstergeler aşağıda Tablo.20'de sunulmaktadır. Buna göre 2006 sonu itibari ile Ankara'da Uluslararası Alışveriş Merkezleri Konseyi (International Council For Shopping Centres, ICSC) standartlarında toplam 15 adet alışveriş merkezi bulunmaktadır. Bunların yine ICSC standartlarına göre 1'i çok geniş, 1'i geniş, 2'si orta ve 9'u küçük ve 2'si outlet niteliğinde AVM'dir.

15 alışveriş merkezinin toplam kiralanabilir alan büyüklüğü 332.727 m²'dir. 1000 kişi başına kiralanabilir alışveriş merkezi alanı ise 75.5 m²'dir. Ankara'da 2006 yılı itibari ile toplam perakende harcamalar 10 milyar dolardır ve organize pazarlar içinde yapılan perakende harcamaların payı genişlemektedir.

Bu çerçevede Tablo.20'de Ankara'da yapılan tüm harcamalar ile mevcut alışveriş merkezi kiralanabilir alanları arasında bir oranlamaya gidilmektedir ve Ankara'da mevcut AVM kiralanabilir alanı m² başına potansiyel perakende harcama toplamı 30.054 dolar olarak hesaplanmaktadır.

Ancak bu büyüklüğün tamamı AVM'ler için sadece bir potansiyeli göstermektedir ve AVM'lerde m² kiralanabilir alan başına fiilen yapılan perakende harcamaları değildir. Bununla birlikte bu oranlama Ankara'da AVM'lerin genişleme potansiyeli ve öngörülleri açısından önemli bir gösterge olarak değerlendirilmelidir.

TABLO.20 ANKARA 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	15	332.727	75.5	30.054

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

İzleyen yıllar için ise Ankara'da nüfus, ekonomik büyüme ve perakende harcama öngörülleriyle ilgili olarak AVM için gelişme öngörülleri sunulmaktadır. Öngörüller AVM kiralanabilir alan büyüklükleri için yapılmaktadır. Alışveriş merkezlerine ilişkin öngörüller

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.

Ankara için AVM kiralanabilir alan öngörülere aşağıda sunulmaktadır. Buna göre Ankara'da halen inşaat halinde olan 7 AVM'den 5'i 2007 yılında 2'si ise 2008 yılında açılacaktır.

İnşaat halinde olanların tamamlanıp açılması ile birlikte Ankara'da 2007 yılı sonuna kadar ilave 249.335 m2, 2008 sonuna kadar ise ilave 113.000 m2 AVM kiralanabilir alan eklenecektir.

Planlama aşamasında olan 4 AVM içinden ise 1'inin 2007 yılında (ilave yatırım), açılması ve 12.000 m2 kiralanabilir alan ilave olması beklenmektedir.

Bu verilere göre Ankara'da 2007 yılı sonunda AVM kiralanabilir alan toplamı 594.062 m2'ye, 2008 yılında ise 707.062 m2'ye çıkmaktadır. 1000 kişi başına kiralanabilir alan büyüklüğü ise 2007 yılında 132.8 m2, 2008 yılında ise 155.6 m2 olmaktadır.

2009 yılından itibaren ise 1000 kişi başına m2 varsayımlarına göre öngörülerde bulunmaktadır. Buna göre 2 ayrı senaryodan ilkinde 1000 kişi başına AVM kiralanabilir alanı 2015 yılında 200 m2, ikinci senaryoda ise 250 m2 olarak varsayılmaktadır.

Bu varsayımlara bağlı olarak ilk senaryoda 2015 yılında toplam 1.022.000 m2, ikinci senaryoda ise 1.252.750 m2 kiralanabilir alan büyüklüğüne ulaşılmaktadır.

TABLO.21 ANKARA 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	4.407	75.5	75.5	332.727	332.727
2007	4.475	132.8	132.8	594.062	594.062
2008	4.543	155.6	155.6	707.062	707.062
2009	4.610	165.0	180.0	760.650	829.800
2010	4.677	175.0	200.0	818.475	935.400
2011	4.744	178.0	210.0	853.920	996.240
2012	4.810	185.0	220.0	889.850	1.058.200
2013	4.877	190.0	230.0	926.630	1.121.710
2014	4.944	195.0	240.0	964.080	1.186.560
2015	5.011	200.0	250.0	1.022.000	1.252.750

Alışveriş merkezlerine ilişkin olarak yapılan öngörüler ve değerlendirmelerde 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 harcamaları öngörülmesi yapılmaktadır.

Buna göre Ankara'da ilk senaryo ile 2015 yılında ulaşılan 1.022.000 m2 kiralanabilir AVM alan başına potansiyel perakende harcama büyüklüğü 15.5 bin dolar, ikinci senaryoda ulaşılan 1.252.750 m2 kiralanabilir AVM alanı başına potansiyel perakende harcama büyüklüğü ise 12.6 bin dolar olarak öngörülmektedir.

Görüldüğü gibi her iki senaryo ile de 2015 yılına kadar kiralanabilir m2 alan başına potansiyel perakende harcama büyüklüğü düşmektedir. Bu çerçevede Ankara'da iki senaryo ile ulaşılan öngörülere bağlı olarak fiili gerçekleştirmeler sonrasında 2015 yılına kadar (2009-2015 arası) ilave 300-500 bin m2 daha kiralanabilir alana sahip alışveriş merkezi yatırımı potansiyeli bulunmaktadır.

TABLO.22 ANKARA 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	10.0	332.727	332.727	30.054	30.054
2007	10.4	594.062	594.062	17.507	17.507
2008	10.8	707.062	707.062	15.275	15.275
2009	11.4	760.650	829.800	14.987	14.987
2010	11.9	818.475	935.400	14.539	12.722
2011	12.6	853.920	996.240	14.755	12.648
2012	13.2	889.850	1.058.200	14.834	12.474
2013	13.8	926.630	1.121.710	14.893	12.303
2014	14.5	964.080	1.186.560	15.040	12.220
2015	15.8	1.022.000	1.252.750	15.460	12.612

1.3 TURİZM VE KONAKLAMA TESİSLERİ

Ticari gayrimenkuller içinde ikinci sırada konaklama tesisleri değerlendirilmektedir.

Bu çerçevede öncelikle Ankara'nın konaklama 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.

Ankara başkent olmasının getirdiği gelişimi ve özellikleri nedeni ile turizm açısından farklı bir konumda bulunmaktadır. Ankara tarihi ve kültürel varlıkların dışında diğer turizm konularında önemli varlıklara ve olanaklara sahip bulunmamaktadır. Bu nedenle Ankara'ya yönelik iç ve dış konaklama hareketleri büyük ölçüde iş ağırlıklı ve kamu otoriteleri ile ilişkiler kaynaklı olmaktadır.

Ankara'nın konaklama istatistiklerine göre 2005 yılında toplam 1.283 bin kişi konaklamış ve 2.148 bin geceleme yapılmıştır. Yabancı konaklama sayısı 225 bin geceleme sayısı ise 518 bindir. Ortalama kalış süreleri yabancılarda 2.35 gecedir. Yerlilerde ise 1.53 gecedir. Türkiye ortalaması ve diğer iller ile karşılaştırıldığında ortalama kalış süreleri çok kısadır. Bu da konaklamaların dinlenme ağırlıklı olmaktan çok iş ağırlıklı olduğunu göstermektedir.

TABLO. 23 ANKARA KONAKLAMA İSTATİSTİKLERİ

YILLAR	KONAKLAYAN KİŞİ SAYISI (000)			GECELEME SAYISI (000)			DOLULUK ORANI %		
	YABANCI	YERLİ	TOPLAM	YABANCI	YERLİ	TOPLAM	YABANCI	YERLİ	TOPLAM
2002	185	805	990	428	1.214	1.642	9.27	26.29	35.57
2003	206	863	1.075	515	1.362	1.877	9.59	25.37	34.96
2004	192	973	1.165	452	1.461	1.913	7.83	25.31	33.14
2005	225	1.058	1.283	528	1.620	2.148	8.88	27.24	36.12

KAYNAK: KÜLTÜR VE TURİZM BAKANLIĞI

Ankara'da mevcut konaklama tesislerine ilişkin bilgiler ise 2005 yılı itibari ile Tablo.24'de sunulmaktadır. Buna göre Ankara'da turistik belgeli olarak 4.056 adeti 5 yıldızlı otel yatağı olmak üzere toplam 15.748 yatak bulunmaktadır. Konaklama tesislerindeki yatak doluluk oranları 2005 yılında toplam yüzde 36.12 olmuştur. 5 yıldızlı otellerde yatak doluluk oranı yüzde 34.47 olmuştur.

TABLO. 24 ANKARA KONAKLAMA TESİSLERİ 2005

TESİS CİNSİ VE SINIFI	YATAK SAYISI	D O L U L U K O R A N I %		
		YABANCI	YERLİ	TOPLAM
5 YILDIZ	4.056	10.44	24.03	34.47
4 YILDIZ	4.016	9.87	29.42	39.29
3 YILDIZ	4.418	6.46	27.13	33.60
2 YILDIZ	2.998	7.09	28.99	36.08
1 YILDIZ	260	1.63	53.40	55.02
ÖZEL BELGELİ	484	14.84	15.39	30.23
APART	60	87.84		87.84

KAYNAK: KÜLTÜR VE TURİZM BAKANLIĞI

Ankara'da 2015 yılına kadar konaklama tesisleri için öngörüler yapılmadan önce Ankara'da turizmin gelişme eğilimlerine ilişkin öngörüler yapılmaktadır.

Buna göre Ankara, öncelikle AB tam üyelik sürecinde her yönü ile AB standartlarında bir başkent olma yükümlülüğü ile karşı karşıyadır. Bu süreçte Ankara'nın konaklama sektörünün gelişimi de büyük ölçüde etkilenecektir. Hem AB ile ikili ve çoklu ilişkiler ihtiyacı hem de genişleyen bölgesel etkinliğe bağlı ilişkiler nedeni ile Ankara'da konaklama sektörü iş ağırlıklı gelişimini sürdürecektir. 2015 yılına kadar olan dönemde yerli ve yabancı konaklayan kişi sayısında istikrarlı bir artış öngörülmektedir.

Ankara'da iş etkinlikleri ile birlikte kongre-fuar etkinlikleri ve tarih-sanat-kültür etkinliklerine bağlı olarak diğer konaklamaların artacağı öngörülmektedir. Bu çerçevede Ankara'da mevcut konaklama tesislerine ilave olarak

1. çok amaçlı, kongre-fuar-sanat etkinliklerinin yapılabileceği otellere (5 yıldız, 4 yıldız)
2. iş olanakları ile donatılmış konsept (business oriented) otellere (4 yıldız, 3 yıldız)
3. dinlenme-eğlence-ağırlıklı konaklama ihtiyaçlarını karşılamaya yönelik butik otellere (4 yıldız, 3 yıldız) ihtiyaç olacağı öngörülmektedir.

I.4 SANAYİ VE LOJİSTİK ALANLARI

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

Ankara sanayileşme sürecine 1980'ler sonrası katılmış ve sanayileşme özellikle 1990'lı yıllardan itibaren hızlanmıştır.

Ankara'da sanayileşme büyük ölçüde planlı ve şehir merkezi dışında kurulan organize sanayi bölgelerinde yer almakta ve bu bölgelerde faaliyet gösterilmektedir. Bu açıdan diğer iller ile karşılaştırıldığında Ankara çarpık ve şehir merkezinde kalmış bir sanayi sorunu ile karşı karşıya değildir.

Sanayinin gelişimine bağlı olarak, yeni sanayi alanları yine organize bölgeleri içinde oluşturulmaktadır. Ankara'da sanayi alanı itibari ile herhangi bir sıkıntı bulunmamaktadır. Sanayinin planlı ve organize bölgelerde büyümesine olanak tanıyan bir sanayi alanı potansiyeli bulunmaktadır.

Ankara'da halen faaliyette olan 6, inşaat aşamasında olan 1 ve proje aşamasında olan 2 adet olmak üzere toplam 9 adet organize sanayi bölgesi bulunmaktadır. Ayrıca Ankara Anadolu Serbest Bölgesi çalışmaları da sürmektedir. Ankara'daki organize sanayi bölgelerine ilişkin bilgiler aşağıda sunulmaktadır.

Ankara'da 2015 yılına kadar sanayileşmenin büyüme süreci devam edecektir. Ankara sanayi ve lojistik alanları itibari ile diğer sanayileşmiş iller ile karşılaştırıldığında daha geniş olanaklara sahip bulunmaktadır.

Sanayi tesislerinin hemen tamamı OSB'ler içinde yer almaktadır. Münferit sanayi yatırımları için sanayi alanları bulunmamaktadır. Bu nedenle mevcut ve yeni OSB içindeki alanlara yönelik talep sürecektir.

TABLO.25 ANKARA ORGANİZE SANAYİ BÖLGELERİ

ORGANİZE SANAYİ BÖLGESİ	ALANI HEKTAR /M2/DÖNÜM	ÖZELLİKLERİ
ASO MERKEZ 1. OSB	2.105.000 M2 + 920.950 M2	İLK BÖLGEDİR. YÜZDE 100 DOLULUK ORANI VARDIR. 196 PARSELDE 195 FIRMA FAALİYET GÖSTERMEKTEDİR. GENİŞLEME ALANINDA 75 PARSEL VARDIR. M2 FİYATLARI 90-100 DOLAR ARASINDADIR.
OSTİM OSB	527 HEKTAR	3850 PARSEL VARDIR. YÜZDE 60 DOLULUK ORANI İLE 2700 FIRMA FAALİYET GÖSTERMEKTEDİR. PARSEL M2 FİYATLARI 60-150 DOLARDIR.
BAŞKENT OSB	9.200.000 M2	EN BÜYÜK OSB'DİR. VE 780 PARSEL BULUNMAKTADIR. YENİ AÇILAN OSB'DE HENÜZ FİİLİ ÇALIŞAN FIRMA SAYISI AZDIR 800'E YAKIN FIRMA YATIRIM AŞAMASINDADIR.
MERKEZ İVEDİK OSB	477 HEKTAR	7850 PARSELDİR. YÜZDE 90 DOLULUK ORANI İLE 2645 FIRMA FAALİYET GÖSTERMEKTEDİR. PARSEL FİYATLARI M2 50 DOLARDIR.
POLATLI OSB	200 HEKTAR	AKTİF OLARAK ÇALIŞMAKTADIR.
ŞEREFLİKOÇHISAR OSB	90 HEKTAR	AKTİF OLARAK ÇALIŞMAKTADIR.
ALAGÖZ OSB ASO TÜRKOBASI OSB ANADOLU OSB	430 HEKTAR 600 HEKTAR 633 HEKTAR	PROJE AŞAMASINDA PLANLAMA AŞAMASINDA YATIRIM AŞAMASINDA

KAYNAK: SANAYİ VE TİCARET BAKANLIĞI

II. Bölüm

İZMİR GAYRİMENKUL SEKTÖRÜ VE ÖNGÖRÜLER

II.1 KONUT SEKTÖRÜ VE KONUT PİYASALARI

İzmir'in gayrimenkul sektörüne ilişkin 2015 öngörülerinde ilk sırayı konut sektörü ve konut piyasaları almaktadır.

Konut sektörü ve konut piyasaları başlığı altında demografi ve nüfus öngörülerini, konut stoku, konut ihtiyacı, konut talebini etkileyen unsurlar ile konut piyasalarına ilişkin öngörüler sunulmaktadır.

II.1.1 Demografik ve Nüfus Öngörülerini

Konut sektörü ve piyasasını şekillendiren temel göstergeler konut ihtiyacı ve konut talebidir. Konut ihtiyacı ile konut talebini etkileyen en önemli unsur ise demografi ve nüfus gelişmeleridir.

Bu çerçevede İzmir'in demografi ve nüfus gelişmeleri incelenmekte ve nüfus, kentleşme ve hane halkı sayılarına ilişkin öngörüler sunulmaktadır.

İzmir'in nüfusu 1980 yılında 1.98 milyon ve Türkiye nüfusu içindeki payı yüzde 4.42 iken, 2005 yılında 3.67 milyona ve payı yüzde 5.06'ya ulaşmıştır. 2006 yılında nüfusu 3.73 milyon olan İzmir nüfus açısından Türkiye'nin en büyük üçüncü ilidir. İzmir nüfusunun toplam Türkiye nüfusu içindeki payı 2006 yılında yüzde 5.08'e çıkmıştır.

TABLO.26 İZMİR VE TÜRKİYE'NİN NÜFUSU

YILLAR	İZMİR (000)	TÜRKİYE (000)	İZMİR PAY %
1980	1.976	44.737	4.42
1985	2.317	50.664	4.58
1990	2.695	56.473	4.78
2000	3.371	67.804	4.98
2005 (1)	3.666	72.538	5.06
2006 (1)	3.727	73.466	5.08

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

İzmir'in demografi gelişimi de Türkiye'nin ortalama demografi gelişimine paralel hareket etmektedir. Türkiye ile birlikte İzmir'in de nüfus artış hızı önemli ölçüde yavaşlamaktadır. Ancak İzmir'in nüfus artış hızı Türkiye'nin ortalama nüfus artış hızının üzerindedir.

1980-1985 döneminde nüfus artış hızları yıllık ortalama İzmir'de yüzde 3.21, Türkiye'de yüzde 2.49 olmuştur. 2000-2005 döneminde ise oranlar yüzde 1.70 ve yüzde 1.36'ya gerilemiştir. 2006 yılında İzmir'de nüfus artış oranı yüzde 1.67 olarak gerçekleşmiştir. İzmir 1975 sonrasında önemli ölçüde dış göç almaya başlamıştır. 1975-1980 sonrası 1985-1990 arası göç yeniden hızlanmıştır.

TABLO. 27 İZMİR VE TÜRKİYE'NİN NÜFUS ARTIŞ HIZLARI (%)

DÖNEMLER	İZMİR (%)	TÜRKİYE (%)
1980-1985	3.21	2.49
1985-1990	3.01	2.17
1990-2000	2.24	1.83
2000-2005 (1)	1.70	1.36
2005-2006 (1)	1.67	1.28

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

Bu dönemde net göç oranı yüzde 6.31 olarak yüksek bir oranda gerçekleşmiştir. Net göç akışı 1995-2000 döneminde de sürmüştür ve 120.375 kişi olmuştur. Net göç akımı izleyen yıllarda yavaşlama eğilimi içine girmiştir. 2000-2005 döneminde net göç oranı mutlak olarak azalmış ve yüzde 3.30'a gerilemiştir. 2006 yılında net göç 17 bin kişi ve net göç oranı yıllık yüzde 0.47 olarak tahmin edilmektedir.

TABLO.28 İZMİR NET GÖÇ MİKTARI VE NET GÖÇ ORANI

DÖNEMLER	NET GÖÇ KİŞİ	NET GÖÇ ORANI %
1975-1980	119.896	6.10
1980-1985	82.173	4.16
1985-1990	146.208	6.31
1995-2000	120.375	3.94
2000-2005 (1)	111.000	3.30
2005-2006 (1)	17.000	0.47

KAYNAK: İllerin Göç Göstergeleri TÜİK
(1) Tahmin

İzmir'in nüfus artışı hem kent kaynaklı nüfus artışından, hem de net göç akımı ile artış göstermiştir. 1980 sonrası İzmir'in nüfus artışında kent kaynaklı ve göç kaynaklı artışlar aşağıda Tablo.29'da sunulmaktadır. Buna göre özellikle net göç kaynaklı yıllık ortalama nüfus artışının yavaşladığı görülmektedir. Net göç akımının yavaşlaması ile birlikte İzmir'in nüfus artışı daha çok kent kaynaklı nüfus artışına bağlı olarak ve daha istikrarlı gelişecektir.

TABLO. 29 İZMİR'İN 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	341	82	0.71	259	2.50
1985-1990	378	146	1.08	232	1.93
1995-2000	316	120	0.99	196	1.25
2000-2005	295	111	0.90	207	1.20
2005-2006	61	17	0.47	44	1.20

Konut sektörü ve konut piyasaları açısından kentleşme oranları ve kentsel nüfus büyüklüğü önem taşımaktadır. Konut sektörüne ilişkin öngörülerde il ve ilçe merkezlerinde yer alan kentli nüfus gelişmeleri dikkate alınmaktadır.

İzmir'de kentleşme oranı 1980 yılında yüzde 75.1 iken, 2000 yılında yüzde 81'e ulaşmıştır. 2006 yılında kentleşme oranı yüzde 82.15 olarak tahmin edilmektedir. İzmir aynı zamanda önemli bir tarım bölgesi ve kenti olması nedeni ile verimli tarım üretimini sürdüren kırsal kesim nüfusuna da sahiptir. Bu nedenle İstanbul ve Ankara gibi kentleşme oranı henüz yüzde 90 oranına ulaşmamıştır. İzmir'de 1980 yılında 1.48 milyon olan kentli nüfus 2005 yılında 3 milyona ulaşmıştır.

TABLO.30 İZMİR'DE KENTLEŞME ORANI VE KENTSEL NÜFUS

DÖNEMLER	TOPLAM NÜFUS (000)	KENTLEŞME ORANI (%)	KENTLİ NÜFUS (000)
1980	1.976	75.10	1.484
1985	2.317	77.70	1.800
1990	2.695	79.30	2.137
2000	3.371	81.07	2.732
2005	3.666	82.00	3.006
2006	3.727	82.15	3.062

Kentli nüfus ile konut sektörü arasındaki ilişkiyi belirleyen önemli gösterge kentli hane halkı sayısı ve bu sayıyı şekillendiren kentli hane halkı büyüklüğüdür.

İzmir'de kentli hane halkı büyüklüğü Ankara ve İstanbul'a göre sınırlı ölçüde daha küçük olmak üzere 2005 yılında 3.38, 2006 yılında ise 3.36 kişidir.

Bu hane halkı büyüklüklerine bağlı olarak İzmir'de kentli hane halkı sayısı 2005 yılında 889 bin, 2006 yılında ise 911 bindir.

TABLO.31 İZMİR KENTLİ HANE HALKI SAYISI VE BÜYÜKLÜĞÜ

DÖNEMLER	KENTLİ NÜFUS (000)	KENTLİ HANE HALKI BÜYÜKLÜĞÜ	KENTLİ HANE HALKI SAYISI (000)
2000	2.732	3.54	759
2005	3.006	3.38	889
2006	3.062	3.36	911

İzmir'de konut sektörü ve piyasalarına ilişkin öngörülere temel oluşturmak üzere İzmir nüfusuna ilişkin öngörüler yapılmaktadır.

Buna göre nüfus öngörülleri, İzmir'de mevcut demografi ve nüfus göstergeleri ile nüfus eğilimlerine ilişkin varsayımlar çerçevesinde yapılmaktadır. Aşağıda Tablo.32'de İzmir nüfusuna ilişkin öngörüler sunulmaktadır.

Buna göre nüfus artış hızındaki yavaşlama varsayımlarına bağlı olarak İzmir'de nüfus 2010 yılında 3.97 milyona, 2015 yılında ise 4.26 milyona ulaşmaktadır. İzmir'in nüfus artış hızı Türkiye nüfus artış ortalamasının üzerinde olacaktır. Bu nedenle İzmir nüfusunun Türkiye nüfusu içindeki payı artmaya devam edecek ve 2015 yılında yüzde 5.23'e ulaşacaktır.

TABLO.32 İZMİR VE TÜRKİYE NÜFUS ARTIŞ ÖNGÖRÜLERİ

YILLAR	TÜRKİYE NÜFUS ARTIŞ ORANI %	TÜRKİYE NÜFUS (000)	İZMİR NÜFUS ARTIŞ ORANI %	İZMİR NÜFUS (000)	İZMİR NÜFUS PAYI %
2000	1.66	67.804	1.81	3.371	4.98
2005	1.33	72.538	1.69	3.666	5.06
2006	1.28	73.466	1.68	3.727	5.08
2007	1.26	74.392	1.64	3.788	5.10
2008	1.24	75.315	1.60	3.849	5.12
2009	1.22	76.234	1.57	3.909	5.13
2010	1.20	77.149	1.53	3.969	5.15
2011	1.18	78.059	1.50	4.029	5.17
2012	1.16	78.965	1.47	4.088	5.18
2013	1.14	79.865	1.45	4.147	5.20
2014	1.12	80.759	1.42	4.206	5.21
2015	1.10	81.647	1.40	4.265	5.23

İzmir'deki nüfus artışının kaynaklarına ilişkin varsayımlar nüfus artışına ilişkin öngörülerde büyük önem taşımaktadır.

Buna göre İzmir'deki nüfus artışında daha önceleri önemli katkısı olan net göç akımının etkisinin giderek azalacağı ve nüfus artışında kentsel kaynaklı nüfus artışının daha belirleyici olacağı öngörülmektedir. Bu çerçevede İzmir nüfus artışı öngörülerinde kent kaynaklı nüfus artışı ile göç kaynaklı nüfus artışları aşağıda Tablo.33'de sunulmaktadır.

TABLO.33 İZMİR'İN NÜFUS ARTIŞ KAYNAKLARI ÖNGÖRÜLERİ

YILLAR	YILLIK NET NÜFUS ARTIŞI (000)		KENT KAYNAKLI YILLIK NÜFUS ARTIŞI		GÖÇ KAYNAKLI YILLIK NÜFUS ARTIŞI	
	ARTIŞI (000)	ARTIŞ ORANI %	ARTIŞ MİKTARI (000)	ARTIŞ ORANI %	ARTIŞ MİKTARI (000)	ARTIŞ MİKTARI (000)
2006	61.0	1.20	44.0	0.47	17.0	17.0
2007	61.0	1.19	44.3	0.45	16.7	16.7
2008	61.0	1.19	45.0	0.43	16.0	16.0
2009	60.0	1.18	45.4	0.38	14.6	14.6
2010	60.0	1.18	46.1	0.36	13.9	13.9
2011	60.0	1.17	46.4	0.35	13.6	13.6
2012	59.0	1.17	47.1	0.30	11.9	11.9
2013	59.0	1.16	47.4	0.29	11.6	11.6
2014	59.0	1.16	48.1	0.27	10.9	10.9
2015	59.0	1.15	48.4	0.26	10.6	10.6

Konut sektörü ve piyasasına ilişkin öngörülerde temel belirleyici gösterge kentli hane halkı sayısındaki gelişmedir. Bu çerçevede İzmir'deki nüfusa ilişkin yapılan öngörülere bağlı kalınarak kentleşme, kentli hane halkı büyüklüğü ve kentli hane halkı sayısına ilişkin öngörüler yapılmaktadır.

İzmir'de 2015 yılına kadar kentleşme oranının yüzde 82'den (2005 yılında) yüzde 85'e çıkacağı öngörülmektedir. 2015 yılında İzmir'in ekonomik yapısı nedeni ile nüfusun yüzde 15'nin halen kırsal alanlarda yaşayacağı varsayılmaktadır.

Bu varsayımlara bağlı olarak İzmir'de kentli nüfus 2005 yılında 3 milyon iken, 2010 yılında 3.29 milyona, 2015 yılında ise 3.62 milyona çıkmaktadır.

Kentli hane halkı büyüklüğü ise 2015 yılına kadar azalmaya devam etmektedir. 2005 yılında 3.38 kişi olan kentli hane halkı büyüklüğü 2010 yılı için 3.30 kişi, 2015 yılında ise 3.25 kişi olarak öngörülmektedir.

Bu çerçevede İzmir'de kentli hane halkı sayısı 2005 yılında 889 bin iken, 2010 yılında 998 bin, 2015 yılında ise 1.115 bin olacaktır.

TABLO.34 İZMİR'DE 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	3.371	81.07	2.732	3.54	759
2005	3.666	82.00	3.006	3.38	889
2006	3.727	82.15	3.062	3.36	911
2007	3.788	82.30	3.118	3.34	934
2008	3.849	82.50	3.175	3.32	956
2009	3.909	82.70	3.233	3.31	977
2010	3.969	83.00	3.294	3.30	998
2011	4.029	83.40	3.360	3.29	1.021
2012	4.088	83.80	3.426	3.28	1.045
2013	4.147	84.20	3.492	3.27	1.068
2014	4.206	84.60	3.558	3.26	1.091
2015	4.265	85.00	3.625	3.25	1.115

II.1.2 İzmir'de Konut Stoku

Konut sektörüne ve konut piyasalarına ilişkin öngörüler içinde ikinci sırada mevcut konut stokuna ilişkin inceleme ve değerlendirmeler yapılmaktadır. Mevcut konut stokunun değerlendirilmesinde iki ana bulgu önem taşımaktadır. Bunların ilki mevcut hane halkı sayısı karşısında bugün için konut ihtiyacı veya fazlasının olup olmadığı, ikincisi ise mevcut konut stokunun fiziki ve hukuki yapısı nedeni ile önümüzdeki dönemde yenileme ihtiyacı duyulan konut sayısının ölçülebilmesidir.

Bu çerçevede bu bölümde İzmir'in konut stokuna ilişkin veriler ve değerlendirmeler sunulmaktadır.

Öncelikle İzmir'deki konut stoku; sayıları ve hukuki durumları itibari ile değerlendirilmektedir. İzmir'de 2000 yılı itibari ile 522.243 adet bina ve 1.140.731 adet konut bulunmaktadır. İl ve ilçe kentsel alanlardaki konut sayısı ise 1.031.901'dir.

İzmir'de 2000 yılı itibari ile mevcut konutların durumu ise şöyledir. İzmir'de 2000 yılı itibari ile inşaat izni almış konutların oranı yüzde 73.06, yapı kullanım izni almış olan konutların oranı ise yüzde 51.24'dür. Bu verilere göre 2000 yılı itibari ile İzmir'de 277.998 adet inşaat izni alınmadan yapılmış konut ve 513.474 adet yapı kullanım izni almadan kullanılmakta olan konut bulunmaktadır.

İzmir'de özellikle 1980 sonrası hızlı göç akımının etkisi ile konut ihtiyacı çarpık ve kaçak konutlar ile karşılanmaya başlamıştır. İzmir'de 2000 yılı itibari ile mevcut konut stokunun en az üçte birinin asgari standartların altında ve sağlıksız konutlardan oluştuğu görülmektedir.

TABLO.35 İZMİR KONUT STOKU 2000

GÖSTERGELER	İZMİR
BINA SAYISI	522.243
KONUT SAYISI	1.140.731
KONUT SAYISI (İL VE İLÇE)	1.031.901
İNŞAAT RUHSAT İZİNİNE SAHİP KONUT SAYISI	753.908
YAPI KULLANIM İZİNİNE SAHİP KONUT SAYISI	528.745
İNŞAAT İZNİ OLMAYAN KONUT SAYISI	277.993
İNŞAAT İZNİ/TOPLAM KONUT SAYISI %	73.06
YAPI KULLANIM İZNİ/TOPLAM KONUT SAYISI %	51.24

KAYNAK: Bina Sayımı 2000, TÜİK

İzmir'de 2006 yılına ilişkin konut stoku tahminleri ise Tablo.36'da sunulmaktadır.

İzmir'de 2000 yılı itibari ile kent merkezlerindeki konut sayısı 1.031.901'dir. 2000-2005 yılları arasında verilen inşaat ruhsat izni sayısı 77.662'dir. Konut kullanımından çıkan konut sayısı 2001-2006 yılları arasında 9.000 olarak öngörülmektedir. İzmir'de konut sayısını etkileyen en önemli unsur yine inşaat izni olmadan kaçak yapılan konutlardır. İzmir'de

2000 sonrasında göçün etkisi ile birlikte çarpık ve kaçak yapılaşma sürmüştür. 2001-2006 yılları arasında 60.000 ruhsatsız konut inşaatı yapıldığı öngörülmektedir.

Bu varsayımlar ve öngörüler çerçevesinde İzmir'de 2006 yılında toplam konut stoku tahmini 1.160.563'dür. İzmir'de il ve ilçe merkezlerinde toplam konut sayısı 2006 yılında 1.160.563 iken, toplam hane halkı sayısı 911 bin'dir. Bu iki veri karşılaştırıldığında mevcut hane halkı sayısına göre konut fazlası olduğu görülmektedir.

Ancak İzmir'de bu konut fazlası kaçak, asgari şartları sağlamayan ve sağlıklı konutlar ile sağlanmaktadır. İzmir'de 2006 yılında halen yaklaşık 338 bin inşaat izni olmayan konut bulunmaktadır ve bunlar mevcut konut stokunun yaklaşık üçte birini oluşturmaktadır.

İzmir'deki mevcut konut stokunun hukuki ve fiili yapısı önemli bir kentsel dönüşüm ihtiyacını ortaya çıkarmaktadır. İzmir'de sağlıklı ve kaçak yapılaşmanın yerine kentsel dönüşüm projeleri ile planlı, izinli ve sağlıklı konutlar yapılması ihtiyacı bulunmaktadır.

Ancak İzmir'de kentsel dönüşüm alanlarına tabi olacak çarpık ve kaçak konut yapılaşması şehrin çeperlerinde ve çevresinde bulunmaktadır. İstanbul ve Ankara'dan farklı olarak şehir merkezinde kalan çarpık ve kaçak konut yapılaşması bulunmamaktadır.

Bu nedenle kentsel dönüşüm çalışmalarının hemen tamamı şehrin çevresindeki ve dışındaki alanlarda yapılacaktır. İzmir'e yönelik göçün azalmakla birlikte devam edeceği öngörüsü de dikkate alındığında İzmir'de kentsel dönüşüm projeleri kapsamında sosyal nitelikli büyük miktarda konut ihtiyacı ortaya çıkmaktadır.

**TABLO.36 İZMİR 2006 KONUT STOKU
TAHMİNİ (İL VE İLÇE)**

GÖSTERGELER	ANKARA
KONUT SAYISI 2000 (İL VE İLÇE)	1.031.901
İNŞAAT RUHSAT İZİNİ (2000-2005)	77.662
KONUT KULLANIMINDAN ÇIKAN KONUT SAYISI (2001-2006)	9.000
RUHSATSIZ KONUT İNŞAATI (2001-2006)	60.000
TOPLAM KONUT STOKU 2006	1.160.563

İzmir'de konut stokunun fiziki koşulları ve bina yapım yılları itibari ile fiziki ömürlerine ilişkin veriler de konut ihtiyacının belirlenmesinde önem kazanmaktadır. İzmir'de 2000 yılı itibari ile kentsel alanda yer alan 1.031.901 adet konutun fiziki koşullarının diğer büyük iller Ankara ve İstanbul'a göre daha olumlu olduğu görülmektedir. İzmir'deki konut stoku içinde harap ve yıkılması planlanan konutların oranı yüzde 1.5 ve esaslı tamir ve tadilat ihtiyacı olan konut oranı ise yüzde 7'dir. Bu fiziki koşulları nedeni ile İzmir'de ortaya çıkacak yenileme amaçlı konut ihtiyacı daha sınırlı gözükmemektedir.

TABLO.37 İZMİR'DE KONUT STOKUNUN FİZİKİ DURUMU 2000

GÖSTERGELER	İZMİR
KONUT SAYISI	1.140.731
KONUT SAYISI (İL VE İLÇE)	1.031.901
TADILATA İHTİYACI OLMAYAN	660.417
BASİT TAMİR VE TADILAT İHTİYACI	268.294
ESASLI TAMİR VE TADILAT İHTİYACI	72.235
HARAP VE YIKILMASI PLANLANAN	15.319
NİTELİĞİ BİLİNMEYEN	15.319

KAYNAK : Bina Sayımı 2000, TÜİK

Bina yapım yılları itibari ile değerlendirildiğinde ise 2005-2015 yılları arasında İzmir'de 50 yaş ve üzerinde olacak bina sayısı 113.218 ve konut sayısı da yaklaşık 200 binin üzerinde olacaktır. İzmir'de binaların fiziki ömürleri itibari ile yenilenme ihtiyacı duyan bina konut sayısı yüksektir. Ancak İzmir'de tarihi nitelikteki konut sayısı da oldukça yüksektir ve bu nedenle fiziki ömürlerinin dolması nedeni ile yenilenme ihtiyacı duyulacak konut sayısı daha az olacaktır.

TABLO.38 İZMİR BİNA YAPIM YILLARI 2000

BİNANIN BİTİŞ TARİHİ	TAMAMI KONUT OLARAK KULLANILAN BİNALAR	ÇOĞUNLUĞU KONUT OLARAK KULLANILAN BİNALAR
-1929	16.513	1.107
1930-1939	8.799	519
1940-1949	12.756	845
1950-1959	24.222	1.569
1960-1969	43.513	3.375
1970-1979	79.089	9.607
1980-1989	105.999	15.858
1990-2000	118.175	16.630
BİLİNMEYEN	2.853	541
TOPLAM	411.919	50.051

KAYNAK: Bina Sayımı 2000, TÜİK

II.1.3 İzmir'de Konut İhtiyacı

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

İzmir'de konut ihtiyacını belirleyen üç temel unsur bulunmaktadır. Bunlar hane halkı sayısı artışı kaynaklı konut ihtiyacı, kentsel dönüşüm kaynaklı konut ihtiyacı ve yenileme kaynaklı konut ihtiyacıdır.

Buna göre 2015 yılına kadar İzmir'de konut ihtiyacı toplam 344 bin olarak öngörülmektedir.

1. Hane halkı sayısındaki artış öngörülerini daha önceki bölümlerde sunulmuştu. Buna göre 2007-2015 yılları arasında hane halkı sayısı artışı 204 bin adettir ve 204 bin adet ilave konut ihtiyacı ortaya çıkmaktadır.

2. Kentsel dönüşüm kaynaklı konut ihtiyacı 72 bin adet olarak öngörülmektedir. İzmir'de 2006 yılı itibari ile 338 bin adet inşaat ruhsatı olmayan, asgari standartların altında ve sağlıklı konut stoku bulunmaktadır.

Bu stokun yüzde 25'inin 2007-2015 yılları arasında kentsel dönüşüm projeleri kapsamında yenileneceği öngörülmektedir. Bu çerçevede her yıl 10 bin adet ve toplam 90 bin adet kentsel dönüşüm kaynaklı konut ihtiyacı ortaya çıkmaktadır.

3. Yenileme kaynaklı konut ihtiyacı 2007-2015 yılları arasında 50 bin adettir. Her yıl toplam konut stokunun binde 5'nin yenilenme ihtiyacı varsayımı ile (DPT'nin kullandığı standart oran) bu rakama ulaşmakta ve İzmir'in bina yapımı yılları ve fiziki ömürleri ile uyum gösteren bu rakam yıllar itibari ile dağıtılmaktadır.

TABLO.39 İZMİR'DE TOPLAM KONUT İHTİYACI ÖNGÖRÜLERİ (000)

YILLAR	HANE HALKI SAYISI ARTIŞI KAYNAKLI KONUT İHTİYACI	KENTSEL DÖNÜŞÜM KAYNAKLI KONUT İHTİYACI	YENİLEME KAYNAKLI KONUT İHTİYACI	TOPLAM
2007	23	10	5	38
2008	22	10	5	37
2009	21	10	5	36
2010	21	10	5	36
2011	23	10	6	39
2012	24	10	6	40
2013	23	10	6	39
2014	23	10	6	39
2015	24	10	6	40
TOPLAM	204	90	50	344

II.1.4. İzmir'de Konut Talebini Etkileyen Unsurlar

İzmir için yapılan konut ihtiyacı öngörülerini ardından İzmir'de konut talebini etkileyen unsurlar değerlendirilmektedir.

Hane halkının konut sahipliği, hane halkının oturduğu (sahip olduğu) konut dışında diğer konutlara sahip olma oranı ve nedenleri ile kişi başına gelir büyüklükleri ve öngörülerini konut talebini etkileyen unsurlardır.

Hane halkının konut sahipliği bundan sonraki dönem için oluşacak konut talebini etkileyecek unsurların başında gelmektedir. Buna göre İzmir'de 2000 yılı itibari ile hane halklarının yüzde 64.2'si veya 592 bin adeti ev sahibidir.

Buna karşın İzmir'de yine 2000 yılında toplam 250 bin hane halkı kiracı konumundadır. (Maliye Bakanlığı 2005 verisi; 264.503 kiracı) Yüzde 27.09 kiracı oranı Türkiye ortalamasının (yüzde 31.33) altında olmakla birlikte 250 bin hane halkı kiracı statüleri nedeni ile potansiyel konut talebini oluşturmaktadır.

Ayrıca İzmir'de ev sahibi olmayan ancak kira ödemeyen ve muhtemelen bu geçici statüye sahip olan 58.618 hane halkı bulunmaktadır ve bunların da bir bölümü potansiyel konut talebini oluşturmaktadır.

TABLO.40 İZMİR'DE HANEHALKININ KONUT SAHİPLİĞİ

KONUT SAHİPLİĞİ	HANE HALKI SAYISI	HANE HALKI % PAY
EV SAHİBİ	591.974	64.16
KIRACI	249.897	27.09
LOJMANDA OTURAN	14.642	1.59
EV SAHİBİ DEĞİL / KİRA ÖDEMİYOR	58.618	6.36
DIĞER	7.254	0.79
BİLİNMEYEN	344	0.04
TOPLAM	922.729	100.0

KAYNAK: Genel Nüfus Sayımı 2000, TÜİK

Hane halklarının oturduğu konut dışında konut sahibi olması konut talebini etkileyen bir diğer unsurdur. Bu nitelikte konut sahibi olma oranı ve nedenleri önemlidir.

İzmir'de oturduğu konutun dışında konuta sahip olan hane halkı sayısı 157.177'dir. 157 bin hane halkı oturduğu konutun dışında bir veya birden fazla konuta sahip bulunmaktadır.

İzmir'de hane halklarının oturdukları konut dışında bir konuta sahip olma nedenleri arasında hane halklarının veya fertlerinden birinin ikameti ve kullanımı ilk sırayı almaktadır.

Kira geliri elde etmek ve yatırım amaçlı ilave konut sahibi olunması da diğer önemli nedenlerdir. İzmir'de kullanım ve ikamet amaçlı ve yatırım, kira geliri amaçlı konut talebi bulunmaktadır ancak Ankara ve İstanbul'a göre daha sınırlıdır.

TABLO.41 İZMİR'DE HANE HALKININ OTURDUĞU KONUT DIŞINDA SAHİP OLDUĞU DİĞER KONUT/KONUTLARA SAHİP OLMA NEDENLERİ

SAHİP OLMA NEDENLERİ	HANE HALKI SAYISI	% PAY
HANEHALKI TARAFINDAN İKAMET ETMEK İÇİN	31.435	20.0
HANE HALKI TARAFINDAN SEZONLUK / MEVSİMLİK HAFTA SONU KULLANMAK İÇİN	21.065	13.4
KİRA GELİRİ ELDE ETMEK İÇİN	35.000	22.3
HANE HALKI FERTLERİNİN BİRİNİN OTURMASI İÇİN	39.537	25.2
ONARIM YAPIP SATMAK İÇİN		
YATIRIM YAPMAK İÇİN	23.982	15.3
MİRAS/İNTİKAL YOLU İLE	4.213	2.7
DIĞER	1.944	1.2
TOPLAM	157.177	100.0

KAYNAK: Türkiye Konut Araştırması TÜİK

Konut talebine ilişkin bir diğer belirleyici unsur ilin ekonomik gelişmişlik seviyesi ile kişisel gelir seviyesi ve buna ilişkin öngörülerdir. İzmir ili ekonomik gelişmişlik ve kişi başına gelir göstergeleri açısından Türkiye ortalamasının üzerindedir. 2005 yılı itibarı ile İzmir'in gayri safi hasılası 26.7 milyar dolar ve kişi başına gelir 7.283 dolardır.

İzmir'in gayri safi hasılasına ve kişi başına düşen gelirdeki gelişmelere ilişkin öngörüler aşağıda sunulmaktadır.

Buna göre Türkiye'nin ekonomik olarak yıllık yüzde 5 büyüme göstereceği ve İzmir'in gayri safi hasıla payının değişmeyerek yüzde 7.3 kalacağı varsayımları ile İzmir'in gayri safi hasılası 2010 yılında 34.7 milyar dolara, 2015 yılında ise 44.3 milyar dolara ulaşmaktadır.

İzmir'de kişi başına gelirin ise 2010 yılında 8.742 dolara, 2015 yılında ise 10.387 dolara çıkacağı öngörülmektedir.

TABLO.42 İZMİR GAYRİSAFİ HASILA VE KİŞİ BAŞINA GELİR ÖNGÖRÜLERİ

YILLAR	GAYRİSAFİ HASILA MİLYAR DOLAR	NÜFUS (000)	KİŞİ BAŞI GELİR DOLAR
2005	26.7	3.666	7.283
2006	28.5	3.727	7.647
2007	29.9	3.788	7.893
2008	31.5	3.849	8.184
2009	33.1	3.909	8.467
2010	34.7	3.969	8.742
2011	36.4	4.029	9.035
2012	38.3	4.088	9.369
2013	40.2	4.147	9.694
2014	42.2	4.206	10.037
2015	44.3	4.265	10.387

II.1.5. İzmir'de Konut Sektörü ve Piyasaları İçin Öngörüler

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

1. İzmir'de 2015 yılına kadar 344 bin adet konut ihtiyacı öngörülmektedir ve bunların 204 bin adeti hane halkı sayısı artışından, 50 bin adeti de yenileme ihtiyacından kaynaklanmaktadır ve buna göre piyasa koşullarında üretilecek yaklaşık 250 bin konut arzına

ihtiyaç olacaktır. İzmir'de kentsel dönüşüm kaynaklı konut ihtiyacı nedeni ile kamunun da önemli ölçüde konut üretimine (en az 90 bin adet) ihtiyaç olacaktır.

2. İzmir şehir merkezinin çarpık ve kaçak yapılaşma ile çevrilmiş olması yeni konut ihtiyacının karşılanması konusunda ciddi bir sorun ve kısıt oluşturmaktadır. Yeni konut üretimi için hareket alanı kısıtlanmaktadır. Şehir merkezinde ise yeni konut üretilecek alanlar hemen hiç bulunmamaktadır.

3. İzmir Büyükşehir Belediyesi'nin 2006-2017 Stratejik Planı doğrultusunda Alsancak'da limanın arkasında yer alacak kent merkezi projesi ile İzmir'in üçüncü konut gelişim alanına sahip olması öngörülmektedir. Bu alanda kentsel yenilenme ve dönüşüm birlikte sağlanacaktır.

4. İzmir'de yeni konut gelişim alanı olarak diğer iki alan ise Narlıdere, Narlı, Balcı, Çamtepe, Mithatpaşa, Çeşme otoyolu arasında kalan alan ile Doğançay; Bostanlı üzerinden Çiğli'ye kadar olan alan konut gelişim bölgeleri olacaktır.

5. İzmir'de şehir merkezinde ve mevcut yerleşim alanlarında ise konut piyasaları farklı eğilimler içinde olacaktır. Şehir merkezinde konut üretimi için alan çok sınırlı olacaktır. Karşıyaka, kentsel dönüşüm dahil konut projelerinin yoğunlaşacağı ilçe olacaktır. Balçova AVM ile birlikte yeni bir gelişme süreci yaşarken, yeni konut üretimi için yeterli alan bulunmamaktadır. Konut alanlarının sınırlı olduğu merkezi alanlarda konut ve kira fiyatlarının daha hızlı artması beklenmektedir. Gaziemir ve çevresi ile eski İzmir otobanına yakın alanlar orta sınıf için ve daha ucuz konutların üretim alanı olarak gelişecektir.

6. İzmir'de yaşanan sık depremler, konut piyasaları üzerinde etkili olmaya başlamıştır. Güzelyalı bölgesi bu riskten en olumsuz etkilenen bölgedir.

7. İzmir'de üst ve orta üst gruba yönelik markalı konutlara talep oluşmaktadır. Bununla birlikte İzmir'de esas konut ihtiyacı orta sınıf ile birlikte çarpık ve kaçak yapılaşmanın kentsel dönüşümü ile ortaya çıkacak konut ihtiyacıdır.

8. İzmir'de özenli bir kentsel dönüşüm ihtiyacı bulunmaktadır. Kentsel dönüşüm konusunda Karşıyaka, ve Kadifekale ilk sırayı almaktadır. TOKİ ortaklığı ile birlikte kamunun konut üretimine ihtiyaç bulunmaktadır.

9. İzmir'de Ege-Koop 20 yıl içinde 6 önemli modern kent projesi ile yaklaşık 14 bin konut üretmiş olup, sosyal nitelikli orta sınıfa yönelik konut üretimini sürdürecektir.

10. İzmir, ikincil konut ve yabancıların konut talebi ile de karşılaşacak önemli üç ilimizden (Antalya ve Muğla ile) biridir. Konut talebini bu nitelikteki konutlara olan ilgi de etkileyecektir.

11. İzmir, gelişmişlik seviyesi ve kişi başına gelir itibari ile konut talebi yaratma potansiyeli yüksek bir il konumundadır. Bununla birlikte İzmir'de gelir dağılımında eski yerleşikler ile göç edenler arasında önemli bir farklılık olduğu görülmektedir ve konut ihtiyacı olanlar da büyük ölçüde düşük gelir gruplu hane halklarıdır.

12. İzmir'de 2005 yılında 19.260, 2006 yılında ise 18.184 adet konut kredisi kullanılarak konut satın alınmıştır. İzmir konut kredisi kullanımında üçüncü sırada yer almaktadır ve Türkiye genelindeki payı yüzde 9.8'dir.

13. Konut finansman sisteminin çalışmaya başlaması ile birlikte 2015 yılına kadar İzmir'de ipotekli konut kredisi kullanarak konut talebi yaratacak hane halkı sayısının yüksek olması beklenmektedir.

II.2. PERAKENDE PAZARI VE ALIŞVERİŞ MERKEZLERİ

Gayrimenkul sektörüne ilişkin değerlendirme ve öngörüler konut ve ticari gayrimenkuller için birlikte yapılmaktadır. Ticari gayrimenkuller içinde ilk olarak İzmir'de perakende pazarı ve alışveriş merkezleri incelenmekte ve öngörülerde bulunmaktadır.

Alışveriş merkezleri, organize perakende pazarın en hızlı gelişen unsurlarıdır ve buna bağlı olarak öncelikle İzmir'de ekonomik büyüklükler, özel tüketim harcamaları ve hane halkı perakende harcamaları incelenmekte ve değerlendirilmektedir.

İzmir'in 2005 yılı itibari ile Türkiye'nin milli geliri içindeki gayrisafi hasıla payı yüzde 7.3 ve gayri safi hasıla büyüklüğü yine 2005 yılı itibari ile 26.7 milyar dolardır. 2006 yılında gayri safi hasıla büyüklüğü 28.5 milyar dolara ulaşmıştır. Kişi başına gelir ise 2005 yılında 7.283 dolar, 2006 yılında ise 7.647 dolardır.

TABLO.43 İZMİR EKONOMİK BÜYÜKLÜKLER

YILLAR	GSMH % PAY	GAYRİSAFİ HASILA MİLYAR DOLAR	KİŞİ BAŞI GELİR DOLAR
2004	7.3	21.9	6.102
2005	7.4	26.7	7.283
2006	7.3	28.5	7.647

İzmir'de özel tüketim harcamaları ile perakende harcamalarına ilişkin göstergeler de aşağıda Tablo.44'de sunulmaktadır. Buna göre İzmir'de 2005 yılı itibari ile özel tüketim harcamaları 18.6 milyar dolar, perakende harcamalar ise 8.7 milyar dolardır. 2006 yılında ise özel tüketim harcamaları 20.3 milyar dolar, perakende harcamalar ise 9.5 milyar dolardır. Perakende harcamaların özel tüketim harcamaları içindeki payı yüzde 47'dir. 2006 yılında perakende harcamaların yüzde 64'ü gıda, geri kalanı ise gıda dışı perakende harcamalardır. Gıda harcamaları 6.1 milyar dolar, gıda dışı perakende harcamaları ise 3.4 milyar dolardır.

TABLO.44 İZMİR 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	21.9	14.8	4.4	2.6	7.0
2005	26.7	18.6	5.6	3.1	8.7
2006	28.5	20.3	6.1	3.4	9.5

İzmir'de alışveriş merkezlerine ilişkin göstergeler aşağıda Tablo.45'de sunulmaktadır. Buna göre 2006 sonu itibari ile İzmir'de Uluslararası Alışveriş Merkezleri Konseyi (International Council For Shopping Centres, ICSC) standartlarında toplam 10 adet alışveriş merkezi bulunmaktadır.

Bunların yine ICSC standartlarına göre 1'i geniş, 3'ü orta, 5'i küçük ve 1'i outlet niteliğinde AVM'dir. 10 alışveriş merkezinin toplam kiralanabilir alan büyüklüğü 195.287 m²'dir. 1000 kişi başına kiralanabilir alışveriş merkezi alanı ise 52.4 m²'dir.

İzmir'de 2006 yılı itibari ile toplam perakende harcamalar 9.5 milyar dolardır ve organize pazarlar içinde yapılan perakende harcamaların payı genişlemektedir. Bu çerçevede İzmir'de yapılan tüm perakende harcamalar ile mevcut alışveriş merkezi kiralanabilir alanları arasında bir oranlamaya gidilmektedir ve İzmir'de mevcut AVM kiralanabilir alanı m2 başına potansiyel perakende harcama toplamı 48.646 dolar olarak hesaplanmaktadır.

Ancak bu büyüklüğün tamamı AVM'ler için sadece bir potansiyeli göstermektedir ve AVM'lerde m2 kiralanabilir alan başına fiilen yapılan perakende harcamaları değildir. Bununla birlikte bu oranlama İzmir'de AVM'lerin genişleme potansiyeli ve öngörülere açısından önemli bir gösterge olarak değerlendirilmelidir.

TABLO.45 İZMİR 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	10	195.287	52.4	48.646

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

İzleyen yıllar için ise İzmir'de nüfus, ekonomik büyüme ve perakende harcama öngörülere bağlı olarak AVM için gelişme öngörülere 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.

İzmir için AVM kiralanabilir alan öngörülere aşağıda sunulmaktadır. Buna göre İzmir'de halen inşaat halinde olan 1 AVM 2007 yılında açılacaktır ve ilave 4.500 m2 kiralanabilir alan eklenecektir.

Planlama aşamasında olan 4 AVM içinden ise 2'sinin 2008 yılında açılması ve 34.000 m2 kiralanabilir alan ilave olması beklenmektedir.

Bu verilere göre İzmir'de 2007 yılı sonunda AVM kiralanabilir alan toplamı 199.787 m2'ye, 2008 yılında ise 233.787 m2 'ye çıkmaktadır. 1000 kişi başına kiralanabilir alan büyüklüğü ise 2007 yılında 53.6 m2, 2008 yılında ise 61 m2 olmaktadır.

2009 yılından itibaren ise 1000 kişi başına m2 varsayımlarına göre öngörülerde bulunmaktadır. Buna göre 2 ayrı senaryodan ilkinde 1000 kişi başına AVM kiralanabilir alanı 2015 yılında 100 m2, ikinci senaryoda ise 150 m2 olarak varsayılmaktadır. Bu varsayımlara bağlı olarak ilk senaryoda 2015 yılında toplam 426.500 m2, ikinci senaryoda ise 639.750 m2 kiralanabilir alan büyüklüğüne ulaşılmaktadır.

TABLO.46 İZMİR 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	3.727	52.4	52.4	195.287	195.287
2007	3.728	53.6	53.6	199.787	199.787
2008	3.849	61.0	61.0	233.787	233.787
2009	3.909	65.0	80.0	254.085	312.720
2010	3.969	70.0	100.0	277.830	396.900
2011	4.029	75.0	110.0	302.175	443.190
2012	4.088	80.0	120.0	327.040	490.560
2013	4.147	85.0	130.0	352.495	539.110
2014	4.206	90.0	140.0	378.540	588.840
2015	4.265	100.0	150.0	426.500	639.750

Alışveriş merkezlerine ilişkin olarak yapılan öngörüler ve değerlendirmelerde 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 harcamaları öngörüler yapılmaktadır.

Buna göre İzmir'de ilk senaryo ile 2015 yılında ulaşılan 426.500 m2 kiralanabilir AVM alan başına potansiyel perakende harcama büyüklüğü 34.2 bin dolar, ikinci senaryoda

ulaşılan 639.750 m2 kiralanabilir AVM alanı başına potansiyel perakende harcama büyüklüğü ise 22.8 bin dolar olarak öngörülmektedir.

Görüldüğü gibi her iki senaryo ile de 2015 yılına kadar kiralanabilir m2 alan başına potansiyel perakende harcama büyüklüğü düşmektedir.

Bu çerçevede İzmir'de iki senaryo ile ulaşılan öngörülere bağlı olarak fiili gerçekleştirmeler sonrasında 2015 yılına kadar (2009-2015 arası) ilave 190-400bin m2 daha kiralanabilir alana sahip alışveriş merkezi yatırımı potansiyeli bulunmaktadır.

TABLO.47 İZMİR 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	9.5	195.287	195.287	48.646	48.646
2007	9.8	199.787	199.787	49.052	49.052
2008	10.4	233.787	233.787	44.485	44.485
2009	10.9	254.085	312.720	42.900	34.855
2010	11.4	277.830	396.900	41.030	28.725
2011	12.0	302.175	443.190	39.712	27.076
2012	12.6	327.040	490.560	38.527	25.685
2013	13.2	352.495	539.110	37.445	24.485
2014	13.9	378.540	588.840	36.720	23.605
2015	14.6	426.500	639.750	34.230	22.820

II.3 TURİZM VE KONAKLAMA TESİSLERİ

Ticari gayrimenkuller içinde ikinci sırada konaklama tesisleri değerlendirilmektedir.

Bu çerçevede öncelikle İzmir'in konaklama 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.

İzmir turizm açısından Antalya ve Muğla'nın ardından üçüncü büyük turizm kenti konumunda bulunmaktadır. Sahip olduğu ilçeler ile İzmir yaz turizmi ağırlıklı bir turizm varlığına ve potansiyeline sahip bulunmaktadır. Bununla birlikte İzmir çok önemli bir tarih ve kültür varlığına da sahip bulunmaktadır.

Gayrimenkul sektörü açısından turizm ve konaklama tesisleri ile ilgili değerlendirme ve öngörüler şehir turizmi ve şehir merkezindeki konaklama tesisleri ağırlıklı olmaktadır. Turizm yatırımları ile gayrimenkul yatırımları kapsamındaki konaklama tesisleri arasında ayırım bulunmaktadır.

İzmir iline ait konaklama istatistikleri aşağıda sunulmaktadır. İzmir'de konaklama tesislerinde 2005 yılı itibari ile konaklayan sayısı 1.2 milyon kişidir. Bunun 460 bini yabancı, 731 bini yerlidir. Toplam geceleme sayısı ise 2.94 milyon olmuştur.

Yabancıların geceleme sayısı 1.62 milyon, yerlilerin geceleme sayısı ise 1.32 milyondur. İzmir'de yabancıların kalış süresi ortalama 3.52 gece, yerlilerin ise 1.8 gecedir. Yabancılar için İzmir önemli bir yaz turizmi merkezi konumundadır.

Bu konaklama verileri ile 2005 yılında mevcut konaklama tesislerinde yatak doluluk oranı yüzde 41.49 olmuştur. Yabancıların yüzde 22.83, yerlilerin yüzde 18.67 doluluk oranı bulunmaktadır.

İzmir'de 2005 yılında bir önceki yıla göre konaklayan sayısı ve geceleme sayısı azalmıştır.

YILLAR	KONAKLAYAN KİŞİ SAYISI (000)			GECELEME SAYISI (000)			DOLULUK ORANI %		
	YABANCI	YERLİ	TOPLAM	YABANCI	YERLİ	TOPLAM	YABANCI	YERLİ	TOPLAM
2002	455	568	1.022	1.731	1.047	2.777	25.64	15.51	41.15
2003	379	625	1.003	1.452	1.208	2.661	21.87	18.21	40.06
2004	485	782	1.266	1.705	1.456	3.161	23.99	20.48	44.47
2005	460	731	1.191	1.618	1.323	2.941	22.83	18.67	41.49

KAYNAK: KÜLTÜR VE TURİZM BAKANLIĞI

İzmir'de mevcut konaklama tesislerine ilişkin bilgiler ise 2005 yılı itibari ile aşağıda sunulmaktadır. Buna göre İzmir'de turistik belgeli 5.990 adeti 5 yıldızlı otel yatağı olmak üzere 16.631 yatak bulunmaktadır.

Konaklama tesislerinde toplam doluluk oranı 2005 yılında yüzde 41.49 olurken, 5 yıldızlı otellerde doluluk oranı daha yüksek ve yüzde 47.81 olmuştur.

TABLO. 49 İZMİR KONAKLAMA TESİSLERİ 2005

TESİS CİNSİ VE SINIFI	YATAK SAYISI	D O L U L U K O R A N I %		
		YABANCI	YERLİ	TOPLAM
5 YILDIZ	5.990	31.50	16.31	47.81
4 YILDIZ	3.597	31.62	12.35	43.94
3 YILDIZ	4.193	14.88	22.51	37.39
2 YILDIZ	2.118	9.87	31.69	41.57
1 YILDIZ	166	3.21	29.81	33.02
ÖZEL BELGELİ	500	32.96	6.74	39.70
APART	67	56.00	8.20	64.20

KAYNAK: KÜLTÜR VE TURİZM BAKANLIĞI

İzmir, sahip olduğu turizm varlıklarına ve potansiyeline karşı, yabancı konaklayanlar sayısı itibarı ile aldığı yüzde 4 pay ile potansiyelinin çok altında bir turizm faaliyeti göstermektedir. İzmir'de 2015 yılına kadar sahip olduğu turizm potansiyelini değerlendirmeye yönelik önemli gelişmeler olacağı öngörülmektedir.

İzmir'de EXPO 2015 uluslararası fuarın alınması olasılığı, Çeşme yarımadasının turizm alanı ilan edilmesi, tarih ve kültür turizminin gelişme potansiyeli, Adnan Menderes havalimanında uluslararası nitelikte dış hatlar terminali yatırımı ve doğrudan dış uçuşlar yapan hava yolunun kurulması gibi ana unsurlara bağlı olarak on iki aya yayılan şehir ve tatil turizminin gelişeceği öngörülmektedir.

Buna bağlı olarak İzmir'de mevcut konaklama tesislerine ilave olarak;

1. çok amaçlı, kongre, fuar, sanat etkinliklerinin yapılabileceği otellere (5 yıldızlı, 4 yıldızlı)
2. turizm alanı ilan edilen Çeşme yarımadasında yaz tatil turizmi yanı sıra elverişli iklimi ile (yılıda 300 gün güneş var) on iki aya yayılabilecek turizm faaliyetleri için golf, kongre ve jeotermal konaklama tesislerine
3. şehir içinde on iki ay boyunca tarih-kültür inanç turizmi ağırlıklı hizmet verecek delüks-lüks-konsept-butik otellere (4 yıldız, 3yıldız)
4. deniz yolu ile gelen (krvaziye turizmi) turistlere yönelik delüks eğlence-dinlence (entertainment) tesislerine ihtiyaç olacağı öngörülmektedir.

II.4 SANAYİ VE LOJİSTİK ALANLARI

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

İzmir'de sanayi ve dış ticaret genişleme sürecini sürdürmektedir. Buna bağlı olarak sanayi alanı ve özellikle lojistik alan ihtiyacı artmaktadır.

İzmir'de sanayi alanları planlı ve şehir dışında kurulan organize sanayi bölgelerinde gelişmiştir ve genişlemesini de organize sanayi bölgeleri içinde sürdürmektedir. İzmir'de Atatürk Organize Sanayi Bölgesi şehir merkezine en yakın OSB'dir. Diğer tüm OSB'ler İzmir'in ilçelerine dağıtılmıştır. Torbalı, Aliağa, Tire, Ödemiş, Söke, Bergama, Kınık, Kemalpaşa ve Nazilli'de OSB'ler bulunmaktadır. Menderes'te ve Buca'da yeni iki OSB kurulmaktadır. İzmir'de ayrıca ESBAŞ ve Menemen Deri serbest bölgeleri bulunmaktadır.

İzmir sanayi yatırımları için yabancı sermayeli firmalar tarafından da tercih edilmektedir. Eğitimli işgücü ve liman olanakları ile yabancı sermayeli yatırımlar İzmir ve çevresini tercih etmektedir.

İzmir'de organize sanayi bölgelerinde doluluk oranları da yüksektir. Yatırım aşamasındaki OSB'lere talep yüksektir. İzmir'de OSB içinde sanayi alanlarına olan talebin genişlemesi öngörülmektedir.

Türkiye'de dış ticaretin hızlı genişleme eğilimi ve beklentileri ile İzmir iç ve dış ticaretin merkezi olarak önemli bir lojistik alanı ihtiyacı yaratmaktadır.

Özellikle İzmir limanının özelleştirilmesi ve uluslar arası hava taşımacılığının da başlaması ile birlikte İzmir merkezli dış ticaret daha hızlı genişleyecektir. İstanbul ve Mersin - İskenderun ile birlikte üç önemli dış ticaret çıkış kapısından biri olan İzmir'de lojistik alan ihtiyacı ve talebi artacaktır.

TABLO.50 İZMİR ORGANİZE SANAYİ BÖLGELERİ

ORGANİZE SANAYİ BÖLGESİ	ALANI HEKTAR /M2/DÖNÜM	ÖZELLİKLERİ
ATATÜRK OSB	7.500.000 M2	485 FIRMA FAALİYET GÖSTERMEKTEDİR. YÜZDE 95 DOLULUK ORANI BULUNMAKTADIR.
ALIAĞA OSB	9.220.000M2	394 PARSEL VARDIR. 217 PARSEL DOLUDUR. 177 PARSEL REZERV OLARAK BIRAKILMIŞTIR.
KEMALPAŞA OSB	1300 HEKTAR	262 FIRMA FAALİYET GÖSTERMEKTEDİR. YÜZDE 90 DOLULUK ORANI BULUNMAKTADIR.
TİRE OSB	2.110.000 M2	YÜZDE 50 DOLULUK ORANI BULUNMAKTADIR.
TORBALI OSB	167 HEKTAR	39 FIRMA BAŞVURUDA BULUNMUŞTUR.
TORBALI II OSB	110 HEKTAR	YATIRIM AŞAMASINDA
ALIAĞA PETKİM OSB BERGAMA OSB KINIK OSB NAZILLI OSB ÖDEMiŞ OSB SÖKE OSB		
İTOB OSB	2.500.000 M2	435 PARSEL BULUNMAKTADIR. 310 FIRMA YATIRIM YAPACAKTIR. ALT YAPI ÇALIŞMALARI SÜRMEKTEDİR.
BUCA EGE GİYİM OSB	500 DÖNÜM	151 PARSEL BULUNMAKTADIR. ALTYAPI ÇALIŞMALARI SÜRMEKTEDİR.

KAYNAK: SANAYİ VE TİCARET BAKANLIĞI

III. Bölüm

BURSA GAYRİMENKUL SEKTÖRÜ VE ÖNGÖRÜLER

III.1 KONUT SEKTÖRÜ VE KONUT PİYASALARI

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 Bursa'da oluşacak konut ihtiyacını öngörmek ve konut talebi ile arzını etkileyecek unsurları ortaya koymaktır. Bu amaçla bu bölümde konut ihtiyacını, talebini ve arzını etkileyen ve ilgilendiren unsurlar incelenmekte ve değerlendirilmektedir.

III.1.1 Demografi ve Nüfus Öngörülleri

Konut ihtiyacı ile konut talebini belirleyen unsurların başında demografi ve nüfus gelişmeleri gelmektedir. Bu nedenle öncelikle Bursa'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, hane halkı büyüklükleri ve hane halkı sayısı önemli değişkenleri oluşturmaktadır. Bursa'da demografi ve nüfus gelişmeleri ve öngörülleri bu değişkenler itibari ile aşağıda sunulmaktadır.

Bursa nüfus büyüklüğü itibari ile Türkiye'nin üç büyük kenti ardından dördüncü büyük kentidir. Bursa'nın nüfusu 1980 yılında 1.15 milyon iken 2000 yılında 2.13 milyona, 2005 yılında ise 2.37 milyona ulaşmıştır. Bursa'nın nüfusu 2006 yılında 2.43 milyon olarak tahmin edilmektedir.

TABLO. 51 BURSA VE TÜRKİYE'NİN NÜFUSU

YILLAR	BURSA (000)	TÜRKİYE (000)	BURSA PAY %
1980	1.148	44.737	2.57
1985	1.318	50.664	2.61
1990	1.596	56.473	2.83
2000	2.125	67.804	3.14
2005 (1)	2.373	72.538	3.28
2006 (1)	2.426	73.466	3.31

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

Bursa nüfusunun Türkiye toplam nüfusu içindeki payı da artmaktadır. Bursa nüfusunun 1980 yılında yüzde 2.57 olan payı, 2000 yılında yüzde 3.14'e çıkmıştır. Bursa nüfusunun payı 2006 yılında yüzde 3.31 olarak tahmin edilmektedir.

Bursa hızlı bir nüfus artışına sahiptir. Nüfus artış hızı Türkiye nüfus artışı ortalamasının çok üzerindedir. Bursa'nın yüksek nüfus artış hızında Bursa'nın aldığı yüksek net göç etkili olmaktadır. Bursa'nın nüfus artışı 1980-1985 döneminde ortalama yüzde 2.80 iken, 1985-1990 döneminde göçün de etkisi ile yıllık ortalama yüzde 3.90'a çıkmıştır.

İzleyen dönemlerde Bursa'nın nüfus artışı hızı yavaşlamakla birlikte halen çok yüksektir. Nüfus artış hızı 2006 yılı için yüzde 2.24 olarak tahmin edilmektedir. Türkiye'nin aynı yıl yüzde 1.28'e gerileyen nüfus artış hızı ile karşılaştırıldığında Bursa nüfus artış hızı yüksek gerçekleşmektedir.

TABLO.52 BURSA VE TÜRKİYE'NİN NÜFUS ARTIŞ HIZLARI (%)

DÖNEMLER	BURSA (%)	TÜRKİYE (%)
1980-1985	2.80	2.49
1985-1990	3.90	2.17
1990-2000	2.86	1.83
2000-2005 (1)	2.23	1.36
2005-2006 (1)	2.24	1.28

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

Bursa'daki yüksek nüfus artışının önemli bir nedeni Bursa'nın aldığı yüksek göçtür. Bursa'nın göç göstergeleri aşağıda Tablo.53'de sunulmaktadır. Buna göre Bursa, her dönem başlangıç nüfusunun yüzde 4'ü ile 6.35'i arasında net göç almıştır. Göç akımı mutlak ve oransal olarak 2000-2005 döneminde yavaşlama eğilimine girmiştir.

2000-2005 döneminde Bursa net 64 bin kişi göç alırken, net göç oranı yüzde 3.02'e gerilemiştir. 2006 yılında net göç 13 bin kişi ve net göç oranı yüzde 0.55 olarak tahmin edilmektedir.

TABLO.53 BURSA NET GÖÇ MİKTARI VE NET GÖÇ ORANI		
DÖNEMLER	NET GÖÇ KİŞİ	NET GÖÇ ORANI %
1975-1980	58.720	4.05
1980-1985	47.434	4.13
1985-1990	83.641	6.35
1995-2000	85.325	4.55
2000-2005 (1)	64.000	3.02
2005-2006 (1)	13.000	0.55

KAYNAK: İllerin Göç Göstergeleri TÜİK
(1) Tahmin

Kentlerin nüfus artışı; kentsel nüfus artışı kaynaklı ve net göç kaynaklı gerçekleşmektedir. Bursa'nın nüfus artış kaynakları aşağıda Tablo.54'de sunulmaktadır.

Buna göre Bursa'da hem kent kaynaklı nüfus artışı, hem de net göç kaynaklı nüfus artışı yüksek gerçekleşmiştir. 2000-2005 döneminde Bursa nüfusu 248 bin kişi artmıştır. Bu dönemde kent kaynaklı yıllık ortalama nüfus artışı yüzde 1.68, net göç kaynaklı yıllık ortalama nüfus artışı ise yüzde 0.55 olmuştur. 2006 yılında da bu ortalamaya çok yakın artışlar gerçekleşmiştir. Bursa'da hem kent kaynaklı hem de net göç kaynaklı nüfus artışları yavaşlayarak sürecektir.

TABLO. 54 BURSA'NIN 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	170	47	0.74	123	2.06
1985-1990	278	84	1.12	194	2.78
1995-2000	253	85	1.13	168	1.73
2000-2005	248	64	0.55	184	1.68
2005-2006	53	13	0.55	40	1.67

Gayrimenkul sektörü ve konut piyasaları ile nüfus arasındaki ilişkiyi oluşturan önemli bir gösterge kentleşme oranı ve kenti nüfusedir. Bursa hem hızlı bir kentleşme hem de hızlı göç akımı ile plansız bir kentleşme yaşamaktadır. Bursa'da 1980 yılında yüzde 61.7 olan kentleşme oranı, 2000 yılında yüzde 76.8'e, 2005 yılında ise yüzde 79'a ulaşmıştır. 2006 yılında yüzde 79.2 olarak tahmin edilmektedir.

Bu oranlara bağlı olarak Bursa'da 1980 yılında 708 bin kentli nüfus varken, 2005 yılında kentli nüfus 1.64 milyona, 2006 yılında ise 1.92 milyona ulaşmıştır.

TABLO. 55 BURSA'DA KENTLEŞME ORANI VE KENTSEL NÜFUS

DÖNEMLER	TOPLAM NÜFUS (000)	KENTLEŞME ORANI (%)	KENTLİ NÜFUS (000)
1980	1.148	61.7	708
1985	1.318	68.7	905
1990	1.596	72.2	1.153
2000	2.125	76.8	1.635
2005	2.373	79.0	1.885
2006	2.426	79.2	1.921

Kentleşme ve kentli nüfus ile konut sektörü arasındaki temel ilişkiyi oluşturan gösterge ise kentli hane halkı büyüklüğü ile kentli hane halkı sayısıdır. Bursa'da kentli hane halkı büyüklüğü 2000 yılı nüfus sayımında 3.82 kişi olarak ölçülmüştür.

Hane halkı büyüklüğü 2005 yılı için 3.70 kişi, 2006 yılı için 3.68 kişi olarak öngörülmektedir. Buna göre Bursa'da kentli hane halkı sayısı 2000 yılında 428 bin iken, 2005 yılında 510 bine, 2006 yılında ise 522 bine ulaşmıştır.

TABLO. 56 BURSA KENTLİ HANE HALKI SAYISI VE BÜYÜKLÜĞÜ

DÖNEMLER	KENTLİ NÜFUS (000)	KENTLİ HANE HALKI BÜYÜKLÜĞÜ	KENTLİ HANE HALKI SAYISI (000)
2000	1.635	3.82	428
2005	1.885	3.70	510
2006	1.921	3.68	522

Bursa'daki demografi ve nüfus gelişmeleri ve eğilimleri incelendikten sonra bu aşamada Bursa nüfusu için 2015 yılına kadar ve her yıl için öngörülerde bulunmaktadır.

Bursa için nüfus öngörülerinde bulunulurken kullanılan temel varsayım nüfus artış hızının yavaşlamasıdır. Ancak Bursa'da nüfus artış hızı yavaşlasa bile Türkiye ortalamasının oldukça üzerinde kalmaya devam edecektir. Bunun iki temel nedeni Bursa'nın demografik özellikleri nedeni ile kent kaynaklı nüfus artış hızının halen yüksek devam edecek olması, diğeri ise Bursa'nın göç almaya devam edeceği varsayımlarıdır.

Buna göre 2006 yılında yüzde 2.24 olan Bursa nüfus artış hızının 2010 yılında yüzde 2.08'e, 2015 yılında ise yüzde 1.90'a ineceği öngörülmektedir. 2015 yılında Türkiye'nin nüfus artış hızı öngörüsü yüzde 1.10'dur.

TABLO.57 BURSA VE TÜRKİYE NÜFUS ARTIŞ ÖNGÖRÜLERİ

YILLAR	TÜRKİYE NÜFUS ARTIŞ ORANI %	TÜRKİYE NÜFUS (000)	BURSA NÜFUS ARTIŞ ORANI %	BURSA NÜFUS (000)	BURSA NÜFUS PAYI %
2000	1.66	67.804	2.40	2.125	3.14
2005	1.33	72.538	2.26	2.373	3.28
2006	1.28	73.466	2.24	2.426	3.31
2007	1.26	74.392	2.20	2.479	3.34
2008	1.24	75.315	2.16	2.533	3.37
2009	1.22	76.234	2.12	2.587	3.40
2010	1.20	77.149	2.08	2.641	3.43
2011	1.18	78.059	2.04	2.695	3.46
2012	1.16	78.965	2.00	2.749	3.49
2013	1.14	79.865	1.97	2.803	3.51
2014	1.12	80.759	1.94	2.857	3.54
2015	1.10	81.647	1.90	2.911	3.57

Buna bağlı olarak Bursa'nın nüfusu 2010 yılında 2.64 milyona, 2015 yılında ise 2.91 milyona ulaşmış olacaktır. Bursa nüfusunun Türkiye toplam nüfusu içindeki payı da artışını sürdürecektir ve 2015 yılında yüzde 3.57'ye ulaşacaktır.

Bursa'nın 2015 yılına kadar öngörülen nüfus artışının kaynakları için öngörüler ise aşağıda Tablo.58'de daha ayrıntılı olarak sunulmaktadır.

Buna göre hem kent kaynaklı nüfus artış hızı hem de göç kaynaklı nüfus artış hızı yavaşlamakla birlikte yüksek kalmaktadır. Nüfus artışının yaklaşık dörtte üçü kent kaynaklı, dörtte biri ise göç kaynaklı nüfus artışı olmaya devam edecek, bir süre sonra göç alımının payı gerilemeye başlayacaktır. 2015 yılına ulaşıldığında 54 bin kişilik nüfus artışının 43 bini kent kaynaklı, 11 bini ise net göç kaynaklı nüfus artışı olarak öngörülmektedir.

TABLO. 58 BURSA'NIN NÜFUS ARTIŞ KAYNAKLARI ÖNGÖRÜLERİ

YILLAR	YILLIK NET NÜFUS ARTIŞI (000)		KENT KAYNAKLI YILLIK NÜFUS ARTIŞI (000)		GÖÇ KAYNAKLI YILLIK NÜFUS ARTIŞI (000)	
	ARTIŞI (000)	%	ARTIŞI (000)	%	ARTIŞI (000)	%
2006	53	1.67	40	0.55	13	
2007	54	1.66	40	0.54	13	
2008	54	1.64	41	0.52	13	
2009	54	1.62	41	0.50	13	
2010	54	1.60	41	0.48	13	
2011	54	1.58	42	0.46	12	
2012	54	1.56	42	0.44	12	
2013	54	1.54	42	0.43	12	
2014	54	1.52	43	0.42	11	
2015	54	1.50	43	0.40	11	

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

Bursa'da kentleşme, kentli hane halkı büyüklüğü ve kentli hane halkı sayısına ilişkin öngörüler aşağıda Tablo.59'da sunulmaktadır.

Buna göre öncelikle Bursa'da kentleşme oranının yavaşlayarak süreceği 2010 yılında yüzde 80.5, 2015 yılında ise yüzde 82 olacağı öngörülmektedir. Bursa'nın kentleşme sürecine rağmen, İzmir benzeri olduğu gibi geniş ve verimli tarım üretimi varlığı nedeni ile kırsal kesimde de halen belirli bir nüfusun kalacağı öngörülmektedir. Bu nedenle kentleşme oranı İstanbul ve Ankara gibi yüzde 90'ların üzerine yakın bir süreçte ulaşamayacaktır.

Kentli hane halkı büyüklüğünün ise demografik eğilimlerin doğası olarak küçülmesi devam edecektir. 2005 yılında 3.70 kişi olan hane halkı büyüklüğü, 2010 yılı için 3.60 kişi, 2015 yılı için ise 3.50 kişi olarak öngörülmektedir.

Bu varsayımlara bağlı olarak Bursa'da 2006 yılında 522 bin olan kentli hane halkı sayısının 2010 yılında 591 bine, 2015 yılında ise 682 bine ulaşacağı öngörülmektedir.

TABLO.59 BURSA'DA 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	2.125	76.8	1.635	3.82	428
2005	2.373	79.0	1.885	3.70	510
2006	2.426	79.2	1.921	3.67	522
2007	2.479	79.5	1.971	3.65	540
2008	2.533	79.8	2.021	3.63	557
2009	2.587	80.2	2.075	3.61	575
2010	2.641	80.5	2.126	3.60	591
2011	2.695	80.8	2.178	3.58	608
2012	2.749	81.1	2.229	3.56	626
2013	2.803	81.4	2.282	3.54	645
2014	2.857	81.7	2.334	3.52	663
2015	2.911	82.0	2.387	3.50	682

III.1.2 Bursa'da Konut Stoku

Konut sektörü ve konut piyasalarına ilişkin öngörüler içinde ikinci sırada mevcut konut stokuna ilişkin inceleme ve değerlendirmeler yapılmaktadır.

Mevcut konut stokunun değerlendirilmesinde iki ana bulgu önem taşımaktadır. 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 edilmesi.

Bu çerçevede bu bölümde Bursa'da konut stokuna ilişkin veriler ve değerlendirmeler sunulmaktadır.

Öncelikle Bursa'daki konut stoku; sayıları ve hukuki durumları itibari ile değerlendirilmektedir. Bursa'da 2000 yılı itibari ile konut stoku TÜİK'in 2000 yılı Bina Sayımı çalışması verileri ile sunulmaktadır. 2000 yılı itibari ile Bursa'da toplam konut sayısı 640.197'dir. Kentsel alanda (il ve ilçe merkezlerinde) konut sayısı ise 565.591'dir.

Bursa'da 2000 yılı itibari ile mevcut konut stokunun hukuki durumu ise şöyledir. Bursa'da inşaat ruhsat izni alınarak yapılmış konutların toplam konut stoku içindeki payı yüzde 65.66 ve sayısı 371 bin'dir.

Bursa'da 2000 yılı itibari ile inşaat izni alınmadan yapılmış, asgari standartların altında ve sağlıksız 194 bin konut bulunmaktadır. Yapı kullanım izni alınmış konutların toplam konut stoku içindeki payı ise yüzde 28.39 ve sayısı 161 bin'dir.

Hızlı nüfus artışı, plansız kentleşme ve yüksek göç akımı ile Bursa'da konut ihtiyacının önemli bir bölümü kaçak ve sağlıksız konutlar ile karşılanmıştır. Bursa'da ciddi bir gecekondulaşma sorunu bulunmaktadır.

TABLO. 60 BURSA KONUT STOKU 2000

GÖSTERGELER	BURSA
BİNA SAYISI	270.023
KONUT SAYISI	640.197
KONUT SAYISI (İL VE İLÇE)	565.591
İNŞAAT RUHSAT İZİNİNE SAHİP KONUT SAYISI	371.342
YAPI KULLANIM İZİNİNE SAHİP KONUT SAYISI	160.549
İNŞAAT İZİNİ OLMAYAN KONUT SAYISI	194.249
İNŞAAT İZİNİ/TOPLAM KONUT SAYISI %	65.66
YAPI KULLANIM İZİNİ/TOPLAM KONUT SAYISI %	28.39

KAYNAK: Bina Sayımı 2000, TÜİK

Bursa'da 2006 sonu itibari ile konut stoku ise aşağıda Tablo.61'de sunulmaktadır. 2006 yılı itibari ile konut stokuna ulaşılırken 2001-2005 yılları arasında alınan inşaat ruhsat izinleri sayısı ile 2001-2006 arasında konut kullanımından çıkan konut sayısı ve ruhsatsız konut inşaatı varsayımları kullanılmaktadır.

Bursa'da 2000-2005 yılları arasında alınan inşaat ruhsat izni sayısı 30.226'dır. 2001-2006 yılları arasında konut kullanımından çıkan konut sayısı 2 bin, ruhsatsız konut inşaatı sayısı ise 54 bin olarak tahmin edilmektedir.

Buna göre 2006 sonu itibari ile Bursa'da konut sayısı 653 bin olarak öngörülmektedir. (Maliye Bakanlığı 2005 verisi 656.962 konut).

Bursa'da 2001-2006 döneminde konut ihtiyacının büyük bölümünün yine kaçak ve sağlıksız konutlar ile karşılandığı görülmektedir. Böylece 2006 sonu itibari ile inşaat ruhsatı olmayan, kaçak ve sağlıksız konut sayısı 254 bine ulaşmıştır.

TABLO.61 BURSA 2006 KONUT STOKU TAHMİNİ (İL VE İLÇE)

GÖSTERGELER	BURSA
KONUT SAYISI 2000 (İL VE İLÇE)	565.591
İNŞAAT RUHSAT İZİNİ (2000-2005)	30.226
KONUT KULLANIMINDAN ÇIKAN KONUT SAYISI (2001-2006)	2.000
RUHSATSIZ KONUT İNŞAATI (2001-1006)	60.000
TOPLAM KONUT STOKU 2006	653.817

Bursa'da 2006 sonu itibari ile kentli hane halkı sayısı 522 bin, kent merkezlerindeki konut sayısı ise 653 bin'dir. Mevcut hane halkı sayısı itibari ile Bursa'da konut açığı görülmemekle birlikte, konut ihtiyacının yüzde 39'nun kaçak ve sağlıksız konutlar ile sağlanmış olması nedeni ile Bursa'da ciddi bir konut açığı bulunmaktadır.

Bu çerçevede Bursa'da konut sektörü ile ilgili önemli bir unsur kentsel dönüşüm ihtiyacı ve çalışmalarıdır. Bursa'da hızlı kentleşme, nüfus artışı ve göç ile ortaya çıkan çarpık ve kaçak yapılaşma nedeni ile hem yeni konut alanları kullanılmış, hem de sağlıksız ve kaçak konutlar üretilmiştir.

Bursa'daki konut ihtiyacının önemli bir bölümü kentsel dönüşüm kaynaklı olacaktır. Bu nedenle yerel yönetimlerin ve TOKİ'nin konut üretimi Bursa'da büyük önem kazanmaktadır. Kentsel dönüşüme tabi olabilecek potansiyel 254 bin adet konut bulunmaktadır.

Konut stoku ile ilgili olarak konut ihtiyacının belirlenmesinde önemli olan bir diğer gösterge mevcut konutların fiziki durumlarıdır. Konut stokunun fiziki durumları ve yapım yılları itibari fiziki ömürleri konut ihtiyacının belirlenmesinde etkilidir.

Bursa'daki mevcut konut stokunun 2000 yılı itibari ile fiziki durumları aşağıda Tablo.62'de sunulmaktadır. Buna göre Bursa'daki konutlar içinde harap ve yıkılması planlanan konutların payı yüzde 1 ve esaslı tamir ve tadilat ihtiyacı olan konutların payı yüzde 4 ile düşüktür. Bursa'daki konutların fiziki durumları sınırlı yenileme ihtiyacını göstermektedir.

TABLO.62 BURSA'DA KONUT STOKUNUN FİZİKİ DURUMU 2000

GÖSTERGELER	BURSA
KONUT SAYISI	640.197
KONUT SAYISI (İL VE İLÇE)	565.591
TADILATA İHTİYACI OLMAYAN	418.537
BASİT TAMİR VE TADILAT İHTİYACI	113.118
ESASLI TAMİR VE TADILAT İHTİYACI	22.624
HARAP VE YIKILMASI PLANLANAN	5.656
NİTELİĞİ BİLİNMEYEN	5.656

KAYNAK: Bina Sayımı 2000, TÜİK

Bursa'daki binaların 2000 yılı itibari ile yapım yılları da aşağıda Tablo.63'de sunulmaktadır. Buna göre 2005-2015 yılları arasında fiziki ömürleri 50 yaş ve üzerinde 43 bin bina ve yaklaşık 100 bin konut olacaktır.

Bununla birlikte Bursa'da fiziki ömrü 50 yaşın üzerinde ancak tarihi nitelikte olan çok sayıda bina ve konutun bulunması da fiziki ömüre bağlı yenileme ihtiyacını sınırlandırmaktadır.

TABLO.63 BURSA BİNA YAPIM YILLARI 2000		
BİNANIN BİTİŞ TARİHİ	TAMAMI KONUT OLARAK KULLANILAN BİNALAR	ÇOĞUNLUĞU KONUT OLARAK KULLANILAN BİNALAR
-1929	5.141	455
1930-1939	2.473	169
1940-1949	4.701	437
1950-1959	9.313	854
1960-1969	17.548	1.841
1970-1979	39.319	6.025
1980-1989	52.300	10.902
1990-2000	68.552	14.005
BİLİNMEYEN	1.239	331
TOPLAM	200.586	35.019

KAYNAK: Bina Sayımı 2000, TÜİK

III.1.3 Bursa'da Konut İhtiyacı

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

Buna göre Bursa'da 2007-2015 yılları arasında 268 bin adet konut ihtiyacı olacağı öngörülmektedir.

Bursa'da konut ihtiyacını belirleyen üç temel unsur bulunmaktadır. Bunlar hane halkı sayısındaki artış kaynaklı konut ihtiyacı, kentsel dönüşüm kaynaklı konut ihtiyacı ve yenileme kaynaklı konut ihtiyacıdır.

1. Hane halkı sayısındaki artış önceki bölümlerde sunulmuştu. 2007-2015 yılları arasındaki hane halkı sayısındaki artış 160 bin olacaktır. Artışın yıllar itibari ile dağılımı aşağıda sunulmaktadır. 160 bin hane halkı artışı karşılığında 160 bin adet konut ihtiyacı olacaktır.

2. Kentsel dönüşüm kaynaklı konut ihtiyacı ise 90 bin olarak öngörülmektedir. 2006 yılı itibari ile inşaat izni olmayan mevcut 254 bin konutun yüzde 35'nin kentsel dönüşüm ile yenileneceği varsayılmaktadır. Bu çerçevede 2007-2015 yılları arasında kentsel dönüşüm kaynaklı 90 bin konut ihtiyacı olmaktadır. İhtiyaç her yıla eşit olarak dağıtılmaktadır.

3. Yenileme kaynaklı konut ihtiyacı ise 2007-2015 yılları arasında toplam 18 bin olacaktır. Bursa'daki mevcut konut stokunun fiziki durumları ve ömürleri dikkate alındığında her yıl için konut stokunun binde 3.5'i kadar yenileme ihtiyacı öngörülmektedir. Böylece toplam 18 bin adet yenileme kaynaklı konut ihtiyacı ortaya çıkmaktadır.

TABLO.64 BURSA'DA TOPLAM KONUT İHTİYACI ÖNGÖRÜLERİ (000)				
YILLAR	HANE HALKI SAYISI ARTIŞI KAYNAKLI KONUT İHTİYACI	KENTSEL DÖNÜŞÜM KAYNAKLI KONUT İHTİYACI	YENİLEME KAYNAKLI KONUT İHTİYACI	TOPLAM
2007	18	10	2	30
2008	17	10	2	29
2009	18	10	2	30
2010	16	10	2	28
2011	17	10	2	29
2012	18	10	2	30
2013	19	10	2	31
2014	18	10	2	30
2015	19	10	2	31
TOPLAM	160	90	18	268

III.1.4 Bursa'da Konut Talebini Etkileyen Unsurlar

Bursa için yapılan konut ihtiyacı öngörülerini ardından Bursa'da konut talebini etkileyen unsurlar değerlendirilmektedir.

Hane halkının konut sahipliği ile hane halkının gelir yapısı konut talebini etkileyen unsurlar olarak incelenmekte ve değerlendirilmektedir.

Buna göre Bursa'da 2000 yılı itibari ile 353 bin hane halkı konut sahibidir. Bursa'da hane halklarının konut sahipliği verileri 2000 yılı itibari ile aşağıda Tablo.65'te sunulmaktadır. 2000 yılı itibari ile Bursa'da kiracı sayısı ise 144 bin'dir. 144 bin hane halkı potansiyel konut talebini oluşturmaktadır. (Maliye Bakanlığı 2005 verisi 147 bin kiracı)

TABLO.65 BURSA'DA HANEHALKININ KONUT SAHİPLİĞİ

KONUT SAHİPLİĞİ	HANE HALKI SAYISI	HANE HALKI % PAY
EV SAHİBİ	353.275	64.78
KIRACI	143.638	26.34
LOJMANDA OTURAN	6.335	1.17
EV SAHİBİ DEĞİL / KIRA ÖDEMİYOR	39.081	7.17
DİĞER	2.798	0.52
BİLİNMEYEN	264	0.05
TOPLAM	545.391	100.0

KAYNAK: Genel Nüfus Sayımı 2000, TÜİK

Konut talebine ilişkin önemli bir diğer belirleyici unsur ilin ekonomik gelişmişlik seviyesi ile kişisel gelirlerdir. Bursa ili ekonomik gelişmişlik ve kişi başına gelir göstergeleri açısından Türkiye ortalamasının üzerindedir. 2005 yılı itibari ile Bursa'nın gayri safi hasıla büyüklüğü 14.1 milyar dolar, kişi başına geliri ise 5.942 dolardır.

Bursa'nın gayri safi hasılasına ve kişi başına düşen gelirdeki gelişmelere ilişkin öngörüler aşağıda Tablo.66'da sunulmaktadır.

Buna göre öncelikli temel varsayımlar Türkiye ekonomisinin 2015 yılına kadar her yıl yüzde 5 büyüme göstermesi ile Bursa'nın Türkiye'nin milli geliri içinden aldığı gayri safi hasıla payın her yıl yüzde 3.9 ile sabit alınmasıdır.

Kullanılan varsayımlar çerçevesinde Bursa'nın gayri safi hasılası 2010 yılında 18.5 milyar dolara, 2015 yılında ise 23.7 milyar dolara çıkmaktadır. Bursa'da kişi başına gelirin ise sabit fiyatlarla 2010 yılında 7.005 dolara, 2015 yılında ise 8.142 dolara çıkacağı öngörülmektedir.

Kişi başına gelir öngörülerini konut talebi açısından olumlu büyüklükleri göstermektedir ve konut finansman sisteminden yararlanma olanağını genişletmektedir. Ancak Bursa'da gelir dağılımının bozuk olduğu ve konut ihtiyacı olanların daha çok düşük gelir seviyesindeki hane halklarının olduğu görülmektedir.

TABLO.66 BURSA GAYRİSAFİ HASILA VE KİŞİ BAŞINA GELİR ÖNGÖRÜLERİ

YILLAR	GAYRİSAFİ HASILA MİLYAR DOLAR	NÜFUS (000)	KİŞİ BAŞI GELİR DOLAR
2005	14.1	2.373	5.942
2006	15.2	2.426	6.265
2007	16.0	2.479	6.454
2008	16.8	2.533	6.632
2009	17.7	2.587	6.842
2010	18.5	2.641	7.005
2011	19.5	2.695	7.236
2012	20.4	2.749	7.421
2013	21.5	2.803	7.670
2014	22.5	2.857	7.875
2015	23.7	2.911	8.142

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

1. Bursa'da her gelir grubu için yüksek konut ihtiyacı olacağı öngörülmektedir. Özellikle orta ve düşük gelir grupları için konut ihtiyacı daha yüksek olacaktır.

2. Bursa'da şehir merkezi ve konut alanları dar bir alanda yoğunlaşmış olup coğrafi olarak sıkışmıştır ve fiziki genişleme alanları bu nedenle çok sınırlıdır.

3. Plansız kentleşme ve büyüme, kaçak yapılaşma ile aynı zamanda sanayi ve konut alanlarının içi içe geçmiş olması ve halen şehrin göç alıyor olması nedeni ile konut sektörü ve piyasasının gelişimi olumsuz etkilenmektedir. Potansiyel konut alanları ile verimli tarım alanlarının bir bölümü şehrin hemen çevresinde sanayi alanları olarak kullanılmıştır. Bursa'da sanayi halen genişlemesini sürdürmekte ve bu genişleme göçü de sürdürmektedir.

4. Bursa'da konut ihtiyacı yüksek olmakla birlikte konut üretimi sınırlı kalmaktadır. Konut üretiminin ihtiyacın çok altında kalması önemli bir konut talebi biriktirmektedir. Konut arzının konut ihtiyacını karşılamaması ve oluşan konut sıkıntısı nedeni ile nitelikli konut kiralari ve fiyatları da artmaktadır.

5. Bursa'da öncelikle markalı lüks konut inşaatları genişlemektedir. Ancak esas talebin olduğu orta gelir grubuna yönelik konut arzı projeleri ile düşük gelir grubuna yönelik konut (kamu-sosyal konut) üretimi henüz çok sınırlıdır.

6. Bursa'da yeni konut alanları olarak üç ayrı bölgede farklı gelişmeler öngörülmektedir. Bursa'nın doğusundaki merkez Yıldırım'da yoğun bir kaçak ve çarpık yapılaşma bulunmaktadır. Ankara yolu üzerinde Erikli, Bağlaraltı, Kaplıkaya, Esenevler, Akçağlayan yeni ve nitelikli konut alanları olarak genişlerken, Ankara yolu altında kalan gecekondu alanında kentsel dönüşüm ihtiyacı bulunmaktadır.

7. En eski yerleşim merkezi olan Osmangazi yeni ve nitelikli konut alanı olarak gelişmektedir. Çekirge, Altıparmak, Atatürk Caddesi, Cumhuriyet Caddesi, Setbaşı en cazip alanlardır. Osmangazi'de Yunuseli, Hamitler, Bağlarbaşı yeni nitelikli konut alanlarıdır.

8. Batıda Nilüfer bölgesi ise şehrin en planlı ve modern gelişme alanı olmuştur. Ancak bu bölgede yeni konut alanları çok sınırlıdır. Bununla birlikte daha planlı bir genişleme öngörülmektedir.

9. Bursa'da yüksek konut ihtiyacına rağmen doğu, merkez ve batı alanlarında yeterli yeni konut alanı bulunmaması ve coğrafi olarak şehrin genişlemesinin sıkışması konut sektörü açısından en önemli sorunu oluşturmaktadır.

Bu nedenle yeni konut alanları yaratılması için kentsel dönüşüm projelerine ihtiyaç duyulmaktadır. Bursa'da halen sınırlı sayıda kentsel dönüşüm projesine başlanmıştır. Şehrin merkezi alanlarında tarihi varlıkların yoğun olması da kentsel dönüşüm çalışmalarını yavaşlatmaktadır.

10. Bursa'da mevcut ve öngörülen konut ihtiyacının karşılanması için üretilecek konutlara yönelik talebin de yüksek olacağı öngörülmektedir. Nitekim konut üretimindeki yetersizlik nedeni ile konut talebi birikmektedir. Bursa'da nitelikli konut talebi yüksek olacaktır.

Bursa'da 2005 yılında 4.388 adet, 2006 yılında ise 4.156 adet konut kredisi kullanılarak konut satın alınmıştır. Bursa'da kullanılan konut kredilerinin toplam konut kredilerine oranı yüzde 2.24'dür.

11. Bursa'da sağlıklı ve kaçak yapıların yerine kentsel dönüşüm projeleri ile üretilecek konut ihtiyacının yüksek olması nedeni ile TOKİ ve yerel yönetimlerin hem toplu konut alanları yaratmaları hem de yüksek sayıda sosyal konut üretmeleri ihtiyacı bulunmaktadır. TOKİ'nin halen 4856 konutluk 8 projesi sürdürülmektedir.

III.2 PERAKENDE PAZARI VE ALIŞVERİŞ MERKEZLERİ

Gayrimenkul sektörüne ilişkin değerlendirme ve öngörüler konut ve ticari gayrimenkuller için birlikte yapılmaktadır.

Ticari gayrimenkuller içinde ilk olarak Bursa'da perakende pazarı ve alışveriş merkezleri incelenmekte ve öngörülerde bulunmaktadır.

Hane halklarının tüketim harcamaları genişlemekte, genel tüketim harcamaları içinde perakende tüketimin payı artmakta ve perakende tüketim içinde de organize perakende pazarların payı genişlemektedir. Bu genel eğilimler çerçevesinde de organize perakende pazarlar içinde alışveriş merkezleri hızlı bir gelişim göstermektedir.

Bu çerçevede Bursa'nın perakende pazarı ve alışveriş merkezleri ile ilgili büyüklükleri aşağıda sunulmaktadır.

Alışveriş merkezlerinin gelişimi ve potansiyeli nüfusun yanı sıra, ekonomik büyüklük, kişisel gelirler, hane halkı tüketim harcamaları ve perakende harcamaları büyüklükleri ile ilişkilidir.

Bursa ilinin Türkiye milli geliri içindeki payı 2006 yılında yüzde 3.9, gayri safi hasıla büyüklüğü 15.2 milyar dolar ve kişi başına düşen gelir 6.265 dolardır. Bursa bu büyüklükleri ile gayri safi hasıla açısından da beşinci büyük ildir.

TABLO.67 BURSA EKONOMİK BÜYÜKLÜKLER

YILLAR	GSMH % PAY	GAYRİSAFİ HASILA MİLYAR DOLAR	KİŞİ BAŞI GELİR DOLAR
2004	3.9	11.7	5.065
2005	3.9	14.1	5.942
2006	3.9	15.2	6.265

Bursa'da özel tüketim harcamaları 2006 yılında 10.8 milyar dolar olmuştur. Özel tüketim harcamaları içinde perakende harcamaları ise toplam 5.2 milyar dolar olarak gerçekleşmiştir. Perakende harcamaların özel tüketim harcamaları içindeki payı yüzde 48'dir. Perakende harcamaların 3.3 milyar doları gıda/içecek, 1.9 milyar doları ise gıda dışı perakende alanlarda (giyim, ayakkabı, kişisel bakım, ev eşyası, eğlence, dinlence ve elektronik eşya) yapılmıştır. Gıda dışı perakende harcamaları yarı dayanıklı ve dayanıklı tüketim malı harcamalarını kapsamaktadır.

TABLO.68 BURSA 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	11.7	7.9	2.5	1.3	3.8
2005	14.1	9.8	3.0	1.8	4.8
2006	15.2	10.8	3.3	1.9	5.2

Bursa'da alışveriş merkezlerine ilişkin göstergeler aşağıda Tablo.69'da sunulmaktadır. Buna göre 2006 sonu itibari ile Bursa'da Uluslararası Alışveriş Merkezleri Konseyi (International Council For Shopping Centres, ICSC) standartlarında toplam 4 adet alışveriş merkezi bulunmaktadır. Bunların yine ICSC standartlarına göre 3'ü orta ve 1'i küçük nitelikte AVM'dir. 4 alışveriş merkezinin toplam kiralanabilir alan büyüklüğü 92.404 m²'dir. 1000 kişi başına kiralanabilir alışveriş merkezi alanı ise 38.1 m²'dir.

Bursa'da 2006 yılı itibari ile toplam perakende harcamalar 5.2 milyar dolardır ve organize pazarlar içinde yapılan perakende harcamaların payı genişlemektedir.

Bu çerçevede Bursa'da yapılan tüm harcamalar ile mevcut alışveriş merkezi kiralanabilir alanları arasında bir oranlamaya gidilmektedir ve Bursa'da mevcut AVM kiralanabilir alanı m² başına yıllık potansiyel perakende harcama toplamı 56.275 dolar olarak hesaplan-

maktadır. Ancak bu büyüklüğün tamamı AVM'ler için sadece bir potansiyeli göstermektedir ve AVM'lerde m2 kiralanabilir alan başına fiilen yapılan perakende harcamaları değildir. Bununla birlikte bu oranlama Bursa'da AVM'lerin genişleme potansiyeli ve öngörülerini açısından önemli bir gösterge olarak değerlendirilmelidir.

TABLO.69 BURSA 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	92.404	38.1	56.275

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

İzleyen yıllar için ise Bursa'da nüfus, ekonomik büyüme ve perakende harcama öngörülerine bağlı olarak AVM 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. Bursa'da AVM kiralanabilir alan öngörülerini aşağıda sunulmaktadır. Buna göre Bursa'da halen inşaat halinde olan 2 AVM'den 1'i 2007 yılında diğeri de 2008 yılında açılacaktır.

İnşaat halinde olanların tamamlanıp açılması ile birlikte Bursa'da 2007 yılı sonuna kadar ilave 55.000 m2, 2008 sonuna kadar ise ilave 23.857 m2 AVM kiralanabilir alan eklenecektir.

Bu verilere göre Bursa'da 2007 yılı sonunda AVM kiralanabilir alan toplamı 147.404 m2'ye, 2008 yılında ise 171.261 m2 'ye çıkmaktadır. 1000 kişi başına kiralanabilir alan büyüklüğü ise 2007 yılında 59 m2, 2008 yılında ise 68 m2 olmaktadır.

2009 yılından itibaren ise 1000 kişi başına m2 varsayımlarına göre öngörülerde bulunmaktadır. Buna göre 2 ayrı senaryodan ilkinde 1000 kişi başına AVM kiralanabilir alanı 2015 yılında 100 m2, ikinci senaryoda ise 125 m2 olarak varsayılmaktadır.

Bu varsayımlara bağlı olarak ilk senaryoda 2015 yılında toplam 291.100 m2, ikinci senaryoda ise 363.875 m2 kiralanabilir alan büyüklüğüne ulaşılmaktadır.

TABLO.70 BURSA 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	2.426	38	38	92.404	92.404
2007	2.479	59	59	147.404	147.404
2008	2.533	68	68	171.261	171.261
2009	2.587	70	70	181.090	181.090
2010	2.641	75	80	198.075	211.280
2011	2.695	80	90	215.600	242.550
2012	2.749	85	100	233.665	274.900
2013	2.803	90	110	252.270	308.330
2014	2.857	95	120	271.415	342.840
2015	2.911	100	125	291.100	363.875

Alışveriş merkezlerine ilişkin olarak yapılan öngörüler ve değerlendirmelerde 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 harcamaları öngörülmesi yapılmaktadır.

Buna göre Bursa'da ilk senaryo ile 2015 yılında ulaşılan 291.100 m2 kiralanabilir AVM alan başına potansiyel perakende harcama büyüklüğü 27.5 bin dolar, ikinci senaryoda ulaşılan 363.875 m2 kiralanabilir AVM alanı başına potansiyel perakende harcama büyüklüğü ise 22.0 bin dolar olarak öngörülmektedir.

Görüldüğü gibi her iki senaryo ile de 2015 yılına kadar kiralanabilir m2 alan başına potansiyel perakende harcama büyüklüğü düşmektedir.

Bu çerçevede Bursa'da iki senaryo ile ulaşılan öngörülere bağlı olarak fiili gerçekleştirmeler sonrasında 2015 yılına kadar (2009-2015 arası) ilave 120-190 bin m2 daha kiralanabilir alana sahip alışveriş merkezi yatırımı potansiyeli öngörülmektedir.

TABLO.71 BURSA 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	5.2	92.404	92.404	56.275	56.275
2007	5.4	147.404	147.404	36.634	36.634
2008	5.6	171.261	171.261	32.699	32.699
2009	5.9	181.090	181.090	32.580	32.580
2010	6.2	198.075	211.280	31.301	29.345
2011	6.6	215.600	242.550	30.612	27.211
2012	6.9	233.665	274.900	29.529	25.100
2013	7.2	252.270	308.330	28.541	23.313
2014	7.6	271.415	342.840	28.001	22.168
2015	8.0	291.100	363.875	27.482	21.985

III.3 TURİZM VE KONAKLAMA TESİSLERİ

Ticari gayrimenkuller içinde ikinci sırada konaklama tesisleri değerlendirilmektedir.

Bu çerçevede öncelikle Bursa'nın konaklama 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.

Bursa turizm potansiyeli yüksek bir il olmasına rağmen konaklayan yabancı turistler itibarı ile değerlendirildiğinde yüzde 0.6 pay almaktadır. Bursa turizm açısından turizm çeşitliliğine sahip çok az kentten biri konumundadır.

Bursa'nın turizm potansiyeli kış turizmi, sağlık turizmi, Osmanlı Türk tarihi ve Hıristiyan dünyanın (İznik) çok önemli başkentleri olarak sahip olduğu tarihi varlıklar ile tarih ve kültür turizmi, İznik ve Uluabat göllerinde alternatif su sporları, Uludağ milli parkı ile kampçılık, trekking, safari ve Marmara denizi kıyılarındaki yaz turizmi ile turizm çeşitliliğine ve potansiyeline sahip bulunmaktadır.

Kent içi turizm ve şehir otelciliği bu geniş potansiyele karşın, çarpık kentleşme, kent kirliliği, ulaşım sorunları ve benzeri nedenler ile yeterince gelişme gösterememektedir.

Bursa'nın konaklama istatistiklerine göre 2005 yılında konaklama tesislerinde toplam konaklayan sayısı 485 bin olmuştur. Bunun 102 bini yabancı, 383 bini yerlidir. Geceleme sayısı ise 813 bin olmuştur. Yabancıların kalış süresi 1.95 gece, yerlilerin kalış süresi ise 1.6 gece olmuştur. Bursa'da kalış süreleri de oldukça kısadır.

TABLO.72 BURSA KONAKLAMA İSTATİSTİKLERİ

YILLAR	KONAKLAYAN KİŞİ SAYISI (000)			GECELEME SAYISI (000)			DOLULUK ORANI %		
	YABANCI	YERLİ	TOPLAM	YABANCI	YERLİ	TOPLAM	YABANCI	YERLİ	TOPLAM
2002	114	265	375	195	451	646	10.63	24.53	35.16
2003	101	285	350	186	516	702	10.09	27.91	38.00
2004	98	325	422	201	610	811	10.18	30.87	41.05
2005	102	383	485	199	614	813	10.40	32.03	42.49

KAYNAK: KÜLTÜR VE TURİZM BAKANLIĞI

Bursa'da mevcut konaklama tesislerine ilişkin bilgiler ise 2005 yılı itibarı ile Tablo.73'de sunulmaktadır. Buna göre Bursa'da turistik belgeli olarak 803 adeti 5 yıldızlı otel yatağı olmak üzere toplam 5.166 yatak bulunmaktadır. Konaklama tesislerindeki yatak doluluk oranları 2005 yılında ortalama yüzde 42.49 olmuştur. 5 yıldızlı otellerde doluluk oranı yüzde 36.35 olurken, üç ve dört yıldızlı otellerde daha yüksektir.

TABLO.73 BURSA KONAKLAMA TESİSLERİ 2005

TESİS CİNSİ VE SINIFI	YATAK SAYISI	D O L U L U K O R A N I %		
		YABANCI	YERLİ	TOPLAM
5 YILDIZ	803	11.49	24.86	36.35
4 YILDIZ	1303	18.07	27.82	45.89
3 YILDIZ	1814	6.85	40.53	47.38
2 YILDIZ	904	6.63	33.30	39.93
1 YILDIZ	188	0.37	21.04	21.41
ÖZEL BELGELİ	62	25.09	27.77	52.86
APART	92	13.24	7.32	20.56

KAYNAK: KÜLTÜR VE TURİZM BAKANLIĞI

Bursa'da konaklama ve konaklama tesislerine ilişkin değerlendirmeler ve 2015 yılına kadar öngörüler aşağıda sunulmaktadır. Buna göre öncelikle Bursa'nın sahip olduğu potansiyel ile karşılaştırıldığında çok düşük olan yabancı turist sayısının artacağı

öngörülmektedir. Bunun için turizm çeşitlemesine ve buna bağlı konaklama tesislerinde çeşitleme olacağı öngörülmektedir. Orta vade- uzun vadede yıllık 500 bin yabancı turist hedefi öngörülmektedir.

1. sağlık turizmi amaçlı nitelikli ve yeni konaklama tesislerine (5 yıldız, 4 yıldız)
2. tarih ve kültür turizmine yönelik konsept ve butik şehir otellerine (4 yıldız, 3 yıldız, delüx)
3. alternatif sporlara yönelik konaklama tesislerine (4 yıldız, 3 yıldız)
4. çok amaçlı kongre, fuar, sanat etkinliklerine yönelik otellere (5 yıldızlı, az sayıda 2-3 adet) ihtiyaç olacağı öngörülmektedir.

III.4 SANAYİ VE LOJİSTİK ALANLARI

Ticari gayrimenkuller içinde son olarak sanayi ve lojistik alanları değerlendirilmektedir.

Bursa bir sanayi şehri olarak gelişmiş ve büyümüştür. Bursa'da sanayi 1960'lı yılların ortasından itibaren hem planlı ve organize alanlarda hem de bunların dışındaki alanlarda hızlı bir büyüme göstermiştir. Türkiye'nin ilk planlı organize sanayi bölgesi Bursa'da kurulmuştur.

Bursa'da halen faaliyet gösteren 10 organize sanayi bölgesi bulunmaktadır. Bursa'da sanayi organize sanayi bölgelerinin dışında kent merkezine yakın ve kent çeperinde de büyümüştür. Bu bölgelerde sanayi ve konut alanları iç içe kalmıştır.

Bursa'nın coğrafi olarak genişleme sıkıntısı geniş sanayi alanlarının şehir merkezi çeperine yakın kurulması ile birlikte daha da artmıştır. Sanayi alanları verimli tarım alanlarının bulunduğu bölgeye doğru genişlemiştir. Planlı ve plansız hızlı sanayi gelişimi Bursa'ya göçü ve çarpık-kaçak yapılaşmayı da hızlandırmıştır.

Bursa'daki mevcut organize sanayi bölgelerine ilişkin bilgiler aşağıda Tablo.74'de sunulmaktadır. Aktif olarak çalışan 10 organize sanayi bölgesinde yeni kurulan 4'ü hariç doluluk oranları yüksektir. Yeni sanayi bölgeleri de hızla dolmaktadır.

Bunların yanı sıra Bursa'da halen yapım ve altyapı çalışmaları devam eden Osmangazi Deri Organize Sanayi Bölgesi ile Inegöl Mobilya İhtisas Organize Sanayi Bölgesi bulunmaktadır. Ayrıca Samanlı, Kayapa, Barakfakih ve Boyahane OSB kuruluş işlemleri sürmektedir.

Bu sanayi bölgeleri ile planlı sanayileşme olmakla birlikte tarım alanlarının azalması bir diğer sıkıntı kaynağıdır. Halen faal 4 OSB'nin doldurulması temel öncelik olacaktır. Uludağ Üniversitesi içindeki 471.230 m2 alana sahip Uludağ Teknoloji Geliştirme Bölgesi de bir diğer düzenli ve önemli sanayi bölgesi olacaktır.

Bursa'da sanayinin genişleyeceği ve yeni sanayi alanlarına ihtiyaç olacağı öngörülmektedir. Bursa'da sanayi alanlarının sınırlanmış olması sanayi alanlarının fiyatlarını yükseltmektedir.

Bursa'nın ekonomik gelişmesi ve Marmara metropolü içinde yüklediği ekonomik işlevler çerçevesinde Bursa'da lojistik alanlar ihtiyacı da hızla artmaktadır. Organize sanayi bölgeleri, büyük ihracatçı kuruluşlar ile gümrük bölgelerine yakın lojistik alanlar talebi artacaktır.

TABLO.74 BURSA ORGANİZE SANAYİ BÖLGELERİ

ORGANİZE SANAYİ BÖLGELERİ	ALANI - M2 / HEKTAR	DOLULUK ORANI %	ŞİRKET SAYISI
BURSA OSB	6.800.000 M2 3.850.000 M2	%90	247
NİLÜFER OSB	232 HEKTAR	% 60	219
DEMİRTAŞ OSB	475 HEKTAR	% 70	300
GÜRSU OSB	109 HEKTAR	% 68	85
KESTEL OSB	75 HEKTAR	% 90	69
İNEGÖL OSB	3.000.000 M2	% 100	85
BATI OSB	120 HEKTAR	% 35	38
MUSTAFA KEMAL PAŞA OSB	197 HEKTAR	% 10	4
MUSTAFA KEMAL PAŞA OSB MERMER	65 HEKTAR	% 15	8
YENİŞEHİR OSB	173 HEKTAR	% 1	1

KAYNAK: SANAYİ VE TİCARET BAKANLIĞI

IV. Bölüm

ADANA GAYRİMENKUL SEKTÖRÜ VE ÖNGÖRÜLER

IV.1 KONUT SEKTÖRÜ VE KONUT PİYASALARI

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 Adana'da oluşacak konut ihtiyacını öngörmek ve konut talebi ile arzını etkileyecek unsurları ortaya koymaktır. Bu amaçla bu bölümde konut ihtiyacını, talebini ve arzını etkileyen ve ilgilendiren unsurlar incelenmekte ve değerlendirilmektedir.

IV.1.1 Demografi ve Nüfus Öngörülleri

Konut ihtiyacı ile konut talebini belirleyen unsurların başında demografi ve nüfus gelişmeleri gelmektedir. Bu nedenle öncelikle Adana'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, hane halkı büyüklükleri ve hane halkı sayıları önemli değişkenleri oluşturmaktadır.

Bununla birlikte Adana ile ilgili önemli bir konu da ilin en büyük ilçelerinden biri olan Osmaniye'nin 1996 yılında il olması ve Adana'dan ayrılmasıdır. Bu nedenle demografi ve nüfus göstergelerinde geçmişe dönük veriler de Osmaniye olmaksızın Adana'nın toplam verileri olarak sunulmaktadır.

Bu özelliği ile Adana'da demografi ve nüfus gelişmeleri ve öngörülerini aşağıda sunulmaktadır.

Adana nüfus hareketliliği en yüksek olan illerimizin başında gelmektedir. Adana 1980'li yılların ortasından itibaren çok hızlı bir göç akımına uğramıştır. Adana aynı zamanda yüksek miktarda göç vermektedir. Adana bir göç geçiş ve dağıtım alanı haline gelmiştir. Adana'ya olan yoğun göç ve göç hareketliliği nedeni ile demografik yapısı da hızla değişmiş ve doğal eğilimlerinden sapmıştır. Adana'da kentli doğum hızı da yükselmiş, ayrıca kalabalık ailelerin göçü ile birlikte hane halkı büyüklükleri artmıştır.

Adana'nın nüfusu 1990 yılında 1.55 milyon iken (Osmaniye hariç) 2000 yılında 1.85 milyona, 2006 yılında ise 1.99 milyona ulaşmıştır. Adana nüfusunun Türkiye toplam nüfusu içindeki payı 1990 yılında yüzde 2.75 iken, 2006 yılında yüzde 2.72 olmuştur.

TABLO.75 ADANA VE TÜRKİYE'NİN NÜFUSU

YILLAR	ADANA (000)	TÜRKİYE (000)	ADANA PAY %
1990	1.549	56.473	2.75
2000	1.849	67.804	2.73
2005 (1)	1.969	72.538	2.72
2006 (1)	1.993	73.466	2.72

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

Adana'nın nüfus artış hızı göç akımlarından önemli ölçüde etkilenmekte ve değişmektedir. Bununla birlikte Adana'nın toplam nüfus artış hızı da azalmaktadır. 1990-2000 döneminde Adana'nın nüfus artış hızı yıllık ortalama yüzde 1.77 ile Türkiye ortalamasının altında kalmıştır.

Yavaşlayan nüfus artış hızı 2000-2005 döneminde yıllık ortalama yüzde 1.40 olmuş, ancak bu kez Türkiye ortalamasının üzerinde gerçekleşmiştir. 2006 yılında ise Adana'nın nüfus artış hızı yüzde 1.22'ye gerilemiş ve Türkiye ortalamasının altına düşmüştür.

TABLO.76 ADANA VE TÜRKİYE'NİN NÜFUS ARTIŞ HIZLARI (%)

DÖNEMLER	ADANA (%)	TÜRKİYE (%)
1990-2000	1.77	1.83
2000-2005 (1)	1.40	1.36
2005-2006 (1)	1.22	1.28

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

Adana yüksek göç hareketliliği içinde yoğun göç almakta ve aynı zamanda göç vermektedir. Bu nedenle genel kanaatlerin aksine Adana 1990 yılından bu yana net göç vermektedir. 1995-2000 döneminde 40.497 kişi, 2000-2005 döneminde ise 52.000 kişi net göç verilmiştir. 2006 yılında ise net 11 bin kişi göç verildiği tahmin edilmektedir. Net göç verme oranı 2006 yılında yüzde 0.56 olarak gerçekleşmiştir.

TABLO.77 ADANA NET GÖÇ MİKTARI VE NET GÖÇ ORANI

DÖNEMLER	NET GÖÇ KİŞİ	NET GÖÇ ORANI %
1995-2000	-40.497	-2.39
2000-2005 (1)	-52.000	-2.81
2005-2006 (1)	-11.000	-0.56

KAYNAK: İllerin Göç Göstergeleri TÜİK
(1) Tahmin

Adana'nın nüfus artış kaynakları nüfus öngörülleri için büyük önem taşımaktadır. Buna göre Adana'da hızlı bir kent kaynaklı nüfus artışı nüfusu yukarı çekerken, yüksek net göç verme oranı şehrin nüfus artış hızını önemli ölçüde aşağı çekmektedir.

1995-2000 döneminde kent kaynaklı yıllık ortalama nüfus artışı yüzde 2.15 olmuş, net göç verme oranı ise yüzde 0.44 olmuş, böylece şehir nüfusu yüzde 1.71 oranında artmıştır.

2000-2005 döneminde ise kent kaynaklı yıllık ortalama nüfus artışı yüzde 1.80'e gerilemiş, net göç verme oranı ise yüzde 0.40'a inmiş, böylece şehir nüfusu aynı dönemde yıllık ortalama yüzde 1.40 oranında artmıştır.

Adana'da kent kaynaklı nüfus artışı 2006 yılında aynı kalırken, net göç verme oranı yüzde 0.56 olmuştur. Böylece Adana'nın nüfus artış hızı yüzde 1.22'ye gerilemiştir.

TABLO.78 ADANA'NIN 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 %
1995-2000	148	-41	-0.44	189	2.15
2000-2005	120	-52	-0.40	172	1.80
2005-2006	24	-11	-0.56	35	1.80

Konut sektörü açısından kentleşme oranı ve kentli nüfus önemli bir nüfus göstergesidir. Adana'da hızlı göç hareketliliği nedeni ile kentleşme oranı da daha yavaş artmakta ve dalgalanma göstermektedir.

Adana'da kentleşme oranı nüfus sayımı ile 1990 yılında yüzde 72.6, 2000 yılında ise yüzde 75.6 olarak ölçülmüştür. Kentleşme oranının 2005 yılında yüzde 77, 2006 yılında ise yüzde 77.3'e çıktığı öngörülmektedir. Buna bağlı olarak Adana'da 1990 yılında 1.13 milyon olan kentli nüfus, 2006 yılında 1.54 milyona yükselmiştir.

TABLO.79 ADANA'DA KENTLEŞME ORANI VE KENTSEL NÜFUS

DÖNEMLER	TOPLAM NÜFUS (000)	KENTLEŞME ORANI (%)	KENTLİ NÜFUS (000)
1990	1.549	72.6	1.125
2000	1.849	75.6	1.398
2005	1.969	77.0	1.516
2006	1.993	77.3	1.540

Konut sektörü açısından kentli nüfus sayısı ile birlikte bir diğer önemli nüfus göstergesi kentli hane halkı sayısı büyüklüğü ile kentli hane halkı sayısıdır. Adana'da göç hareketliliği nedeni ile daha kalabalık hane halkları bulunmaktadır ve kentli hane halkı sayısı büyüklüğü 2000 yılında 4.51 olarak ölçülmüştür. Kentli hane halkı büyüklüğü 2006 yılında 4.37 kişi olarak öngörülmektedir.

Buna bağlı olarak Adana'da 2000 yılında toplam 313 bin kentli hane halkı, 2006 yılında ise 352 bin kentli hane halkı sayısı bulunmaktadır.

TABLO.80 ADANA KENTLİ HANE HALKI SAYISI VE BÜYÜKLÜĞÜ

DÖNEMLER	KENTLİ NÜFUS (000)	KENTLİ HANE HALKI BÜYÜKLÜĞÜ	KENTLİ HANE HALKI SAYISI (000)
2000	1.398	4.51	313
2005	1.516	4.40	345
2006	1.540	4.37	352

Adana'daki demografi ve nüfus gelişmeleri ve eğilimleri incelendikten sonra bu aşamada Adana nüfusu için 2015 yılına kadar her yıl öngörüler yapılmaktadır.

Buna göre kullanılan temel varsayım Adana'nın nüfus artış hızının yavaşlayacağı ve Türkiye nüfus artışı ortalamasının altında kalmaya devam edeceğidir.

Buna göre Adana'nın nüfus artış hızının 2006 yılında yüzde 1.22 iken, 2010 yılında yüzde 1.09'a, 2015 yılında ise yüzde 1'e ineceği öngörülmektedir.

Bu nüfus artış hızı öngörülerine bağlı olarak Adana'nın nüfusu 2010 yılında 2.09 milyona, 2015 yılında ise 2.20 milyona ulaşmaktadır. Adana'nın Türkiye nüfusu içindeki payı da sınırlı ölçüde gerileyerek 2015 yılında yüzde 2.69'a inmektedir.

TABLO.81 ADANA VE TÜRKİYE NÜFUS ARTIŞ ÖNGÖRÜLERİ

YILLAR	TÜRKİYE NÜFUS ARTIŞ ORANI %	TÜRKİYE NÜFUS (000)	ADANA NÜFUS ARTIŞ ORANI %	ADANA NÜFUS (000)	ADANA NÜFUS PAYI %
2000	1.66	67.804	1.36	1.849	2.73
2005	1.33	72.538	1.24	1.969	2.74
2006	1.28	73.466	1.22	1.993	2.72
2007	1.26	74.392	1.18	2.017	2.72
2008	1.24	75.315	1.15	2.040	2.71
2009	1.22	76.234	1.12	2.063	2.71
2010	1.20	77.149	1.09	2.085	2.71
2011	1.18	78.059	1.07	2.107	2.70
2012	1.16	78.965	1.05	2.129	2.70
2013	1.14	79.865	1.04	2.151	2.70
2014	1.12	80.759	1.02	2.173	2.69
2015	1.10	81.647	1.00	2.195	2.69

Adana'nın nüfus öngörülerini içindeki temel varsayımlar kent kaynaklı nüfus artışının önce artacağı ardından yavaşlayacağı, ancak kentin nüfus artışını besleyeceği, göç kaynaklı nüfus kaybının ise sınırlı ölçüde hızlanacağı ve artacağıdır.

Bu iki temel varsayıma bağlı olarak Adana'nın nüfus artış kaynaklarına ilişkin öngörüler aşağıda Tablo.82'de sunulmaktadır. Buna göre kent kaynaklı nüfus artış hızı 2006 yılında yüzde 1.80 iken önce sınırlı ölçüde yükselmekte, ardından yine sınırlı ölçüde gerileyerek 2015 yılında yüzde 1.75'e inmektedir. Göç kaynaklı nüfus kaybı oranı ise 2005 yılında yüzde 0.56 iken 2015 yılında yüzde 0.75'e çıkmaktadır.

TABLO.82 ADANA'NIN NÜFUS ARTIŞ KAYNAKLARI ÖNGÖRÜLERİ

YILLAR	YILLIK NET NÜFUS	KENT KAYNAKLI YILLIK NÜFUS ARTIŞI		GÖÇ KAYNAKLI YILLIK NÜFUS ARTIŞI	
	ARTIŞI (000)	%	(000)	%	(000)
2006	24	1.80	35	-0.56	-11
2007	24	1.83	37	-0.65	-13
2008	23	1.82	37	-0.67	-14
2009	23	1.81	37	-0.67	-14
2010	23	1.80	37	-0.71	-14
2011	22	1.79	38	-0.72	-16
2012	22	1.78	38	-0.73	-16
2013	22	1.77	38	-0.73	-16
2014	22	1.76	38	-0.74	-16
2015	21	1.75	38	-0.75	-17

Konut sektörü açısından toplam nüfus öngörülerini ile birlikte, kentleşme, kentli hane halkı büyüklüğü ve kentli hane halkı sayısına ilişkin öngörüler de önem taşımaktadır. Buna bağlı olarak Adana'da kentsel nüfus ve hane halkı sayısına ilişkin öngörüler aşağıda Tablo.83'de sunulmaktadır.

Adana'da kentleşme oranının artacağı, 2010 yılında yüzde 78.8'e, 2015 yılında ise yüzde 80'e çıkacağı öngörülmektedir. Bir diğer öngörü ise kentli hane halkı büyüklüğünün küçülmesidir. 2006 yılında 4.37 kişi olan kentli hane halkı büyüklüğü 2010 yılı için 4.25 kişi, 2015 yılı için ise 4.10 kişi olarak öngörülmektedir.

Bu öngörülere bağlı olarak Adana'da 2006 yılında 352 bin adet olan kentli hane halkı sayısı, 2010 yılında 387 bine, 2015 yılında ise 428 bine ulaşmaktadır.

TABLO.83 ADANA'NIN 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	1.849	75.6	1.398	4.51	313
2005	1.969	77.0	1.516	4.40	345
2006	1.993	77.3	1.540	4.37	352
2007	2.017	77.8	1.565	4.33	361
2008	2.040	78.1	1.593	4.30	370
2009	2.063	78.5	1.619	4.27	379
2010	2.085	78.8	1.643	4.25	387
2011	2.107	79.1	1.667	4.22	395
2012	2.129	79.4	1.690	4.19	404
2013	2.151	79.6	1.712	4.16	412
2014	2.173	79.8	1.734	4.13	420
2015	2.195	80.0	1.756	4.10	428

IV.1.2 Adana'da Konut Stoku

Konut sektörüne ilişkin öngörüler yapılırken demografi ve nüfus unsuru sonrasında mevcut konut stokuna ilişkin inceleme ve değerlendirmeler yapılmaktadır. Mevcut konut stokunun değerlendirilmesinde iki ana bulgu önem taşımaktadır. 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 edilmesi.

Bu çerçevede bu bölümde Adana'daki konut stokuna ilişkin veriler ve değerlendirmeler sunulmaktadır.

Öncelikle Adana'daki konut stoku; sayıları ve hukuki durumları itibari ile değerlendirilmektedir. Adana'da 2000 yılında toplam konut stoku 469.189'dur. Adana'da kentsel bölgelerdeki (il ve ilçe merkezleri) konut sayısı ise 420.460'dır.

Adana'daki kentsel alanda mevcut konut stoku içinde inşaat ruhsat izni alınarak yapılan konutların oranı sadece yüzde 51.85'dir. Adana'da mevcut konut stoku içinde yer alan 202.469 konutun inşaat izni yoktur. Adana'daki mevcut konut stokunun yarısı kaçak, asgari standartların altında ve sağlıksızdır. Adana'daki konut ihtiyacı kaçak ve sağlıksız konut üretimi ile karşılanmaktadır. Yapı kullanım izni alınan konut oranı ise yüzde 24.47'dir. Her dört konuttan ancak birinin yapı kullanım izni bulunmaktadır.

TABLO.84 ADANA KONUT STOKU 2000

GÖSTERGELER	ADANA
BİNA SAYISI	253.447
KONUT SAYISI	469.189
KONUT SAYISI (İL VE İLÇE)	420.460
İNŞAAT RUHSAT İZnine SAHİP KONUT SAYISI	217.991
YAPı KULLANIM İZnine SAHİP KONUT SAYISI	102.849
İNŞAAT İZNI OLMAYAN KONUT SAYISI	202.469
İNŞAAT İZNI/TOPLAM KONUT SAYISI %	51.85
YAPı KULLANIM İZNI/TOPLAM KONUT SAYISI %	24.47

KAYNAK: Bina Sayımı 2000, TÜİK

Adana'da 2006 yılı itibari ile konut stoku ise aşağıda Tablo.85'de sunulmaktadır. 2006 yılı konut stokuna ulaşılırken 2001-2005 yılları arasında alınan inşaat ruhsat izni sayısı ile 2001-2006 yılları arasında konut kullanımından çıkan konut sayısı ve ruhsatsız konut inşaatı varsayımları kullanılmaktadır.

Adana'da 2006 yılı itibari ile konut stoku 478.150 olarak öngörülmektedir. Adana'da 2000-2005 yılları arasında alınan inşaat ruhsat izni sayısı 23.690'dur. 2001-2006 döneminde konut kullanımından çıkan konut sayısı 2.000, aynı dönemde ruhsatsız konut inşaatı ise 36.000 olarak tahmin edilmektedir. Bu değerlendirmeler ile 2006 sonunda kentsel alanlarda toplam konut stoku 478.150 olarak hesaplanmaktadır. (Maliye Bakanlığı 2005 verisi 480.106 konut)

**TABLO.85 ADANA 2006 KONUT STOKU
TAHMİNİ (İL VE İLÇE)**

GÖSTERGELER	ADANA
KONUT SAYISI 2000 (İL VE İLÇE)	420.460
İNŞAAT RUHSAT İZİNİ (2000-2005)	23.690
KONUT KULLANIMINDAN ÇIKAN KONUT SAYISI (2001-2006)	2.000
RUHSATSIZ KONUT İNŞAATI (2001-2006)	36.000
TOPLAM KONUT STOKU 2006	478.150

Adana'da 2000-2006 döneminde de konut ihtiyacının büyük ölçüde kaçak yapılaşma ile karşılandığı görülmektedir. Böylece 2006 sonu itibari ile Adana'da inşaat ruhsat izni alınmamış, asgari standartların altında ve sağlıklı konut stoku 238.469'a çıkmıştır.

Bu kaçak ve sağlıklı konut stoku Adana'daki konut sektörünün en önemli sorununu oluşturmaktadır ve Adana'da çok kapsamlı bir kentsel dönüşüm ihtiyacını ortaya çıkarmaktadır.

Adana'da 2006 yılı itibari ile toplam 352 bin kentli hane halkı sayısına karşın 478.150 konut stoku bulunmakla birlikte, konut stokunun yarısından fazlası kaçak ve sağlıklı konutlar ile karşılanmıştır. Bu nedenle Adana'da izinli ve sağlıklı büyük bir konut açığı ve ihtiyacı bulunmaktadır.

Konut sektörü ile ilgili önemli diğer göstergeler ise konutların fiziki durumları ile binaların yapım yılları ve fiziki ömürleri itibari ile mevcut konut stokunun değerlendirilmesidir.

Buna göre Adana'da 2000 yılı itibari ile mevcut konut stokunun fiziki durumu aşağıda Tablo.86'da sunulmaktadır. Adana'da harap ve yıkılması planlanan konutların oranı yüzde 1, esaslı tamir ve tadilat ihtiyacı duyan konutların oranı ise yüzde 5'dir. Bu veriler itibari ile konut stokunun yenilenme ihtiyacı sınırlı görülmektedir.

TABLO.86 ADANA'DA KONUT STOKUNUN FİZİKİ DURUMU 2000

GÖSTERGELER	ADANA
KONUT SAYISI	469.189
KONUT SAYISI (İL VE İLÇE)	420.460
TADILATA İHTİYACI OLMAYAN	277.504
BASİT TAMİR VE TADILAT İHTİYACI	117.729
ESASLI TAMİR VE TADILAT İHTİYACI	21.023
HARAP VE YIKILMASI PLANLANAN	2.102
NİTELİĞİ BİLİNMEYEN	2.102

KAYNAK: Bina Sayımı 2000, TÜİK

Bina yapım yılları itibari ile değerlendirildiğinde 2005-2015 döneminde 50 yaş ve üzerinde fiziki ömre sahip olacak bina sayısı 29.630, konut sayısı ise yaklaşık 50 bin adet olarak öngörülmektedir.

TABLO.87 ADANA BİNA YAPIM YILLARI 2000

BİNANIN BİTİŞ TARİHİ	TAMAMI KONUT OLARAK KULLANILAN BİNALAR	ÇOĞUNLUĞU KONUT OLARAK KULLANILAN BİNALAR
-1929	786	117
1930-1939	699	71
1940-1949	1.834	206
1950-1959	5.748	580
1960-1969	17.653	1936
1970-1979	40.479	4.687
1980-1989	71.287	8.633
1990-2000	60.250	7.977
BİLİNMEYEN	836	214
TOPLAM	199.572	24.421

KAYNAK: Bina Sayımı 2000, TÜİK

IV.1.3 Adana'da Konut İhtiyacı

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

Adana'da 2007-2015 yılları arasında toplam 170 bin adet konut ihtiyacı öngörülmektedir. Adana'da konut ihtiyacını belirleyen üç temel unsur bulunmaktadır. Bunlar hane halkı sayısı artışı kaynaklı konut ihtiyacı kentsel dönüşüm kaynaklı konut ihtiyacı ve yenileme kaynaklı konut ihtiyacı.

1. Hane halkı sayısındaki artışlar önceki bölümlerde sunulmuştu. Buna göre 2007-2015 yılları arasında hane halkı sayısı artışı 75 bin adettir ve 75 bin ilave konut ihtiyacı ortaya çıkmaktadır.

2. Adana'daki esas konut ihtiyacı ise kentsel dönüşüm kaynaklı konut ihtiyacı olarak öngörülmektedir. Kentsel dönüşüm kaynaklı konut ihtiyacı 81 bin olarak öngörülmektedir ve bu sayı hane halkı sayısı artışı ile ortaya çıkan konut ihtiyacının üzerindedir.

2006 yılı itibari ile 238 bin inşaat ruhsat izini olmayan konutlar dahil sağlıklı ve asgari standartları sağlamayan konutların yüzde 35'nin yenileceği ve her yıla eşit dağıtılacağı varsayımı ile 2007-2015 arasında kentsel dönüşüm kaynaklı toplam 81 bin konut ihtiyacı öngörülmektedir.

3. Yenileme ihtiyacı konut ihtiyacı ise 2007-2015 yılları arasında toplam 14 bin olacaktır. Adana'daki konut stokunun fiziki durumları ve fiziki ömürleri itibari ile 2010 yılına kadar her yıl için ortalama toplam konut stokunun binde 2.5'i kadar izleyen yıllarda ise konut stokunun binde 5'i kadar yenileceği varsayımı ile 2007-2015 yılları arasında yenileme kaynaklı konut ihtiyacı toplam 14 bin olarak öngörülmektedir.

TABLO.88 ADANA'DA TOPLAM KONUT İHTİYACI ÖNGÖRÜLERİ (000)

YILLAR	HANE HALKI SAYISI ARTIŞI KAYNAKLI KONUT İHTİYACI	KENTSEL DÖNÜŞÜM KAYNAKLI KONUT İHTİYACI	YENİLEME KAYNAKLI KONUT İHTİYACI	TOPLAM
2007	9	9	1	19
2008	9	9	1	19
2009	8	9	1	18
2010	8	9	1	18
2011	8	9	2	19
2012	9	9	2	20
2013	8	9	2	19
2014	8	9	2	19
2015	8	9	2	19
TOPLAM	75	81	14	170

IV.1.4 Adana'da Konut Talebini Etkileyen Unsurlar

Adana için yapılan konut ihtiyacı öngörülerini ardından, Adana'da konut talebini etkileyen unsurlar değerlendirilmektedir.

Hane halkının konut sahipliği, hane halkının oturduğu konut dışında diğer konutlara sahip olma eğilimi ve nedenleri ile kişisel gelirler konut talebini etkileyen unsurlardır. Hane halkının konut sahipliği bundan sonraki dönem için oluşacak konut talebini etkileyecek unsurların başında gelmektedir.

Buna göre Adana'da kentsel alanlarda 2000 yılı itibari mevcut 402.243 adet konut stokunun 273.054'ünde ev sahipleri oturmaktadır. Adana'da yine 2000 yılı itibari ile 89.329 kiracı bulunmaktadır. Kiracının oranı yüzde 22.21'dir. (Maliye Bakanlığı 2005 verisi 91.407 kiracı) Kiracı statüsünde olan 89.3 bin hane halkı ileride potansiyel konut talebini oluşturacaktır.

TABLO.89 ADANA'DA HANEHALKININ KONUT SAHİPLİĞİ

KONUT SAHİPLİĞİ	HANE HALKI SAYISI	HANE HALKI % PAY
EV SAHİBİ	273.054	67.89
KIRACI	89.329	22.21
LOJMANDA OTURAN	6.784	1.69
EV SAHİBİ DEĞİL / KIRA ÖDEMİYOR	27.140	6.82
DİĞER	5.504	1.37
BİLİNMEYEN	162	0.04
TOPLAM	402.243	100.0

KAYNAK: Genel Nüfus Sayımı 2000, TÜİK

Adana'da hane halklarının oturduğu konut dışında sahip olduğu diğer konut sayısı ve nedenleri de konut talebini etkileyen unsurları göstermektedir. Buna göre Adana'da 2000 yılı itibari ile oturduğu konut dışında konut sahibi olan hane halkı sayısı 59.444'dür.

Adana'daki hane halklarının yüzde 60'a yakını bu konutlara hane halkının veya fertlerinden birinin ikameti için sahip olmuştur. Sezonluk, mevsimlik kullanmak için konut sahibi olma saiki yüzde 3.8 ile çok sınırlıdır.

Adana'da hane halklarının oturduğu konut dışında diğer konutlara sahip olma nedenleri içinde kira geliri elde edilmesi yüzde 23.8, yatırım amacı ise yüzde 8.1 pay almaktadır. Adana'da ikamet ve kira geliri amaçlı ilave konut talebinin olduğu görülmektedir. Ancak bu talep 3 büyük şehirdeki kadar yüksek değildir.

TABLO.90 ADANA'DA HANE HALKININ OTURDUĞU KONUT DIŞINDA SAHİP OLDUĞU DİĞER KONUT / KONUTLARA SAHİP OLMA NEDENLERİ

SAHIP OLMA NEDENLERİ	HANE HALKI SAYISI	% PAY
HANE HALKI TARAFINDAN İKAMET ETMEK İÇİN	10.166	17,1
HANE HALKI TARAFINDAN SEZONLUK/ MEVSİMLİK HAFTA SONU KULLANMAK İÇİN	2.240	3,8
KIRA GELİRİ ELDE ETMEK İÇİN	14.129	23,8
HANE HALKI FERTLERİNİN BİRİNİN OTURMASI İÇİN	24.811	41,7
ONARIM YAPIP SATMAK İÇİN		
YATIRIM YAPMAK İÇİN	4.824	8,1
MİRAS / İNTİKAL YOLU İLE	1.895	3,2
DİĞER	1.378	2,3
TOPLAM	59.444	100,0

KAYNAK: Türkiye Konut Araştırması, TÜİK

Konut talebine ilişkin önemli bir diğer belirleyici unsur ilin ekonomik gelişmişlik seviyesi ile kişisel gelir seviyesidir. Adana ili ekonomik gelişmişlik ve kişi başına gelir göstergeleri açısından Türkiye ortalamasının üzerindedir. 2006 yılı itibari ile Adana'nın Türkiye milli geliri içindeki gayri safi hasıla payı yüzde 3.1, gayri safi hasıla büyüklüğü 12.1 milyar dolar ve kişi başına geliri ise 6.071 dolardır. Adana'nın gayri safi hasılasına ve kişi başına düşen gelirdeki gelişmelere ilişkin öngörüler aşağıda Tablo.91'de sunulmaktadır.

Buna göre öncelikli temel varsayımlar Türkiye ekonomisinin 2015 yılına kadar her yıl yüzde 5 büyümesini sürdüreceği ve Adana'nın Türkiye'nin milli geliri içinden aldığı gayri safi hasıla payını koruyacağıdır.

Kullanılan varsayımlar çerçevesinde Adana'da kişi başına gelirin sabit fiyatlarla 2010 yılında 7.050 dolara, 2015 yılında ise 8.565 dolara çıkacağı öngörülmektedir.

Kişi başına gelir öngörülerini konut talebi ile konut finansman sisteminden yararlanan olanakları açısından olumlu göstergeleri yansıtmaktadır. Bununla birlikte şehirde gelir dağılımı oldukça bozuk olup, konut ihtiyacı gösterenler daha çok düşük-orta gelirli hane halklarıdır.

TABLO.91 ADANA GAYRİSAFİ HASILA VE KİŞİ BAŞINA GELİR ÖNGÖRÜLERİ

YILLAR	GAYRİSAFİ HASILA MİLYAR DOLAR	NÜFUS (000)	KİŞİ BAŞI GELİR DOLAR
2005	11.2	1.969	5.688
2006	12.1	1.993	6.071
2007	12.7	2.017	6.296
2008	13.4	2.040	6.569
2009	14.0	2.063	6.786
2010	14.7	2.085	7.050
2011	15.5	2.107	7.356
2012	16.2	2.129	7.609
2013	17.1	2.151	7.950
2014	17.9	2.173	8.238
2015	18.8	2.195	8.565

IV. 1.5 Adana'da Konut Sektörü ve Piyasaları İçin Öngörüler

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

1. Adana'da son yirmi beş yıldır yaşanan göç hareketliliği ile hızlı ve plansız kentleşme konut sektörünü olumsuz etkilemiştir.

Adana'da konut ihtiyacının yarıdan çoğu kaçak konutlar ile sağlanmıştır. Adana'da aynı dönemde inşaat ruhsat iznine sahip, sağlıklı konut üretimi çok sınırlı kalmıştır ve şehirde sağlıklı konut ihtiyacı çok yüksektir.

2. Adana'da konut sektörü, şehrin gelişmesine paralel iki ayrı alana ayrılmıştır. Güney bölgesi eski Adana ile Kuzey Bölgesi Yeni Adana.

Eski kent bölgesi Güney Adana yoğun bir kaçak yapılaşma etkisi altında konut sektörü ve piyasası açısından sınırlayıcı hale gelmiştir.

3. Kuzey Adana Bölgesi ise modern ve planlı yeni genişleme alanı olarak konut sektörü ve konut piyasaları açısından büyük bir gelişme potansiyeli oluşturmaktadır. Kuzey Adana'da her türden yeni konut için gelişme olanakları öngörülmektedir.

Turgut Özal Bulvarı, Güzelyalı, Mahfesiğmaz bölgesi üst sınıf markalı konutların, Kenan Evren Bulvarı, Teras Mahallesi orta üst sınıf konutların gelişme alanıdır.

4. Adana'da konut talebi oluşturan önemli bir unsur eski Adana yerleşim alanlarından Kuzey Adana yeni yerleşim alanlarına geçiş eğilimidir. Eski Adana'dan Kuzey Adana'ya sürekli bir akım oluşmuştur. Kuzey Adana bölgesinde konut talebi ve ihtiyacı bu nedenle genişlemektedir. Ancak Kuzey bölgesindeki konut talebi orta ve üst sınıf konutlara yöneliktir.

5. Adana'da konut sektöründe ikinci temel belirleyici unsur ise kentsel dönüşüm projeleri ile bu kapsamda üretilecek daha çok sosyal nitelikteki konutlar olacaktır. Güney ve Merkez Adana'da Seyhan ve Yüreğir ilçelerinde kentsel dönüşüm projelerine ihtiyaç duyulmaktadır. Bu ilçelerdeki yoğun sağlıksız kaçak yapılaşma kendi içinde dönüşüm ile yenilenebilecektir. Bu amaçla kullanılacak yeni alanlar çok sınırlıdır ve kuzey bölgesi bu tip konut üretimi için uygun değildir.

Bu çerçevede kamunun ve yerel yönetimlerin konut üretimine ihtiyaç duyulmaktadır. TOKİ'nin halen 11 proje ile 6852 konut yapımı devam ederken bu sayı 11 bine çıkarılacaktır.

6. Adana deprem riski ile de karşı karşıyadır. 1998 yılı Ceyhan depremi ile konut sektörü de etkilenmiştir. Ceyhan konut alanı olarak riskli hale gelirken deprem sonrası kaçak yapılaşmanın hızlandığı ve konut alanlarının kaçak yapılaşma ile doldurulduğu görülmektedir.

7. Adana'da 2005 yılında 2.695 adet, 2006 yılında ise 2.860 adet konut kredisi kullanılarak konut satın alınmıştır. Adana'da kullanılan konut kredilerinin payı yüzde 1.38 ile potansiyelin altındadır.

8. Adana'da sağlıklı konut üretiminin yetersiz olması ve nitelikli konutlara olan talep nedeni ile Kuzey Adana'daki yeni konut alanında konut fiyatları ve kiralar yükselmektedir. Buna karşın Kuzey Adana'ya akım oluşturan eski kent merkezinde konut fiyatları ve kiralar göreceli olarak düşük kalmaktadır. Ancak konut sıkıntısı nedeni ile merkez ve güneyde de konut fiyatları ve kiralar yüksek kalmaktadır.

9. Adana (Ceyhan petrol alanı) ekonomik gelişme yönü itibarı ile yabancı yatırımların ve yabancı çalışanların artacağı bir il olacaktır. Bu nedenle yabancı çalışanların konut talebi de etkili olacaktır.

IV.2 PERAKENDE PAZARI VE ALIŞVERİŞ MERKEZLERİ

Gayrimenkul sektörüne ilişkin değerlendirme ve öngörüler konut ve ticari gayrimenkuller ile birlikte yapılmaktadır.

Ticari gayrimenkuller içinde ilk olarak perakende pazarı ve alışveriş merkezleri incelenmekte ve öngörülerde bulunmaktadır.

Türkiye'de 2000 yılından sonra alışveriş merkezleri yatırımları hızlanmış ve Anadolu şehirlerinde de alışveriş merkezleri kurulmaya başlamıştır.

Alışveriş merkezlerinin gelişimi ve potansiyeli ekonomik büyüklük, kişisel gelirler, hane halkı tüketim harcamaları ve perakende harcamaları büyüklükleri ile ilişkilidir. Bu çerçevede Adana'nın perakende pazarı ve alışveriş merkezleri ile ilgili büyüklükleri aşağıda sunulmaktadır.

Adana ilinin Türkiye milli geliri içindeki payı 2006 yılında yüzde 3.1, gayri safi hasıla büyüklüğü 12.1 milyar dolar ve kişi başına düşen gelir 6.071 dolardır.

TABLO.92 ADANA EKONOMİK BÜYÜKLÜKLER

YILLAR	GSMH % PAY	GAYRİSAFİ HASILA MİLYAR DOLAR	KİŞİ BAŞI GELİR DOLAR
2004	3.1	9.3	4.804
2005	3.1	11.2	5.688
2006	3.1	12.1	6.071

Adana'da özel tüketim harcamaları 2006 yılında 8.6 milyar dolar olmuştur. Özel tüketim harcamaları içinde perakende harcamaları ise toplam 4.4 milyar dolar olarak gerçekleşmiştir. Perakende harcamaların tüketim harcamaları içindeki payı yüzde 51'dir.

Perakende harcamaların 2.9 milyar doları gıda/içecek, 1.5 milyar doları ise gıda dışı perakende alanlarda (giyim, ayakkabı, kişisel bakım, ev eşyası, eğlence, dinlenme ve elektronik eşya) yapılmıştır. Gıda dışı perakende harcamaları yarı dayanıklı ve dayanıklı tüketim mali harcamalarını kapsamaktadır.

TABLO.93 ADANA 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	9.3	6.3	2.2	1.0	3.2
2005	11.2	7.8	2.7	1.3	4.0
2006	12.1	8.6	2.9	1.5	4.4

Adana'da alışveriş merkezlerine ilişkin göstergeler aşağıda sunulmaktadır. Buna göre 2006 sonu itibari ile Adana'da Uluslararası Alışveriş Merkezleri Konseyi (International Council For Shopping Centres, ICSC) standartlarında toplam 3 adet alışveriş merkezi bulunmaktadır. Bunların yine ICSC standartlarına göre 1'i geniş, 1'i orta ve 1'i küçük nitelikte AVM'dir. 3 alışveriş merkezinin toplam kiralanabilir alan büyüklüğü 109.000 m²'dir. 1000 kişi başına kiralanabilir alışveriş merkezi alanı ise 55 m²'dir.

Adana'da 2006 yılı itibari ile toplam perakende harcamalar 4.4 milyar dolardır ve organize pazarlar içinde yapılan perakende harcamaların payı genişlemektedir. Bu çerçevede Adana'da yapılan tüm perakende harcamaları ile mevcut alışveriş merkezi kiralanabilir alanları arasında bir oranlamaya gidilmektedir ve Adana'da mevcut AVM kiralanabilir alanı m² başına yıllık potansiyel perakende harcama toplamı 40.367 dolar olarak hesaplanmaktadır. Ancak bu büyüklüğün tamamı AVM'ler için sadece bir potansiyeli göstermektedir ve AVM'lerde m² kiralanabilir alan başına yapılan perakende harcamaları değildir. Bununla birlikte bu oranlama Adana'da AVM'lerin genişleme potansiyeli ve öngörülerini açısından önemli bir gösterge olarak değerlendirilmelidir.

TABLO.94 ADANA 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	3	109.000	55	40.367

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

İzleyen yıllar için ise Adana'da nüfus, ekonomik büyüme ve perakende harcama öngörülerine bağlı olarak AVM 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.

Adana için AVM kiralanabilir alan öngörülerini aşağıda sunulmaktadır. Buna göre Adana'da halen inşaat halinde olan AVM bulunmamaktadır. Sadece 2008 yılında açılması planlanan bir adet AVM bulunmaktadır.

Bu nedenle Adana'da 2007 yılı sonuna AVM kiralanabilir alan toplamı değişmeyecektir. 2008 yılında ise 53.805 m2 alan ilave olacaktır.

Bu verilere göre Adana'da 2007 yılı sonunda AVM kiralanabilir alan toplamı yine 109.101 m2 olurken, 2008 yılında 162.815 m2 'ye çıkmaktadır. 1000 kişi başına kiralanabilir alan büyüklüğü ise 2007 yılında 55 m2, 2008 yılında ise 80 m2 olacaktır.

2009 yılından itibaren ise 1000 kişi başına m2 varsayımlarına göre öngörülerde bulunmaktadır. Buna göre 2 ayrı senaryodan ilkinde 1000 kişi başına AVM kiralanabilir alanı 2015 yılında 125 m2, ikinci senaryoda ise 150 m2 olarak varsayılmaktadır.

Bu varsayımlara bağlı olarak ilk senaryoda 2015 yılında toplam 274.375 m2, ikinci senaryoda ise 329.250 m2 kiralanabilir alan büyüklüğüne ulaşılmaktadır.

TABLO.95 ADANA 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	1.993	55	55	109.010	109.010
2007	2.107	52	52	109.010	109.010
2008	2.040	80	80	162.815	162.815
2009	2.063	85	90	175.355	185.670
2010	2.085	90	100	187.650	208.500
2011	2.107	95	110	200.165	231.770
2012	2.129	100	120	212.900	255.480
2013	2.151	110	130	236.610	279.630
2014	2.173	120	140	260.760	304.220
2015	2.195	125	150	274.375	329.250

Alışveriş merkezlerine ilişkin olarak yapılan öngörüler ve değerlendirmelerde sadece kişi başına m2 kiralanabilir alan göstergesini kullanmak yeterli değildir. Kiralanabilir alan başına 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 harcamaları öngörülmesi yapılmaktadır.

Buna göre Adana'da ilk senaryo ile 2015 yılında ulaşılan 274.375 m2 kiralanabilir AVM alan başına yıllık potansiyel perakende harcama büyüklüğü 24.4 bin dolar, ikinci senaryoda ulaşılan 329.250 m2 kiralanabilir AVM alanı başına yıllık potansiyel perakende harcama büyüklüğü ise 20.4 bin dolar olarak öngörülmektedir.

Görüldüğü gibi her iki senaryo ile de 2015 yılına kadar kiralanabilir m2 alan başına potansiyel perakende harcama büyüklüğü düşmektedir.

Bu çerçevede Adana'da iki senaryo ile ulaşılan öngörülere bağlı olarak fiili gerçekleştirmeler sonrasında 2015 yılına kadar (2009-2015 arası) ilave 110-160 bin m2 daha kiralanabilir alana sahip alışveriş merkezi yatırımı potansiyeli bulunmaktadır.

TABLO.96 ADANA 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	4.4	109.010	109.010	40.367	40.367
2007	4.5	109.010	109.010	41.280	41.280
2008	4.8	162.815	162.815	29.480	29.480
2009	5.0	175.355	185.670	28.513	26.929
2010	5.3	187.650	208.500	28.244	25.429
2011	5.5	200.165	231.770	27.477	23.730
2012	5.8	212.900	255.480	27.243	22.702
2013	6.1	236.610	279.630	25.780	21.815
2014	6.4	260.760	304.220	24.544	21.037
2015	6.7	274.375	329.250	24.419	20.350

IV.3 TURİZM VE KONAKLAMA TESİSLERİ

Ticari gayrimenkuller içinde ikinci sırada konaklama tesisleri değerlendirilmektedir.

Bu çerçevede öncelikle Adana'nın konaklama ve konaklama tesislerine ilişkin istatistikler sunulmakta ve değerlendirmeler yapılmakta, ardından turizmin gelişimi ve konaklama tesislerine ilişkin öngörüler yapılmakta ve gayrimenkul sektörü açısından konaklama tesisleri değerlendirilmektedir.

Adana turizm faaliyetleri açısından, özellikle de yabancı turistlerin konaklaması itibarı ile sahip olduğu potansiyelin altında performans göstermektedir. Adana turizm çeşitliliği olarak her türlü turizm potansiyeline sahip olmakla birlikte bunu değerlendirememektedir.

2005 yılında Adana'da konaklama yapan kişi sayısı 242 bin'dir. Yabancı konaklayan sayısı sadece 33 bin'dir. Geceleme sayısı ise toplam 411 bin'dir. Yabancıların geceleme sayısı 70 bin'dir. Adana'da konaklayanların kalış süresi 1.7 gecedir. Yabancıların kalış süresi 2.1 gece, yerlilerin kalış süresi ise 1.7 gecedir.

Adana'da 2005 yılı itibarı ile yatak doluluk oranı ise yüzde 38.69 olmuştur. Adana'da 2002 yılından bu yana konaklayan kişi sayısı, geceleme sayısı ve doluluk oranları artmakla birlikte sahip olunan potansiyele göre yetersizdir.

TABLO.97 ADANA KONAKLAMA İSTATİSTİKLERİ

YILLAR	KONAKLAYAN KİŞİ SAYISI (000)			GECELEME SAYISI (000)			DOLULUK ORANI %		
	YABANCI	YERLİ	TOPLAM	YABANCI	YERLİ	TOPLAM	YABANCI	YERLİ	TOPLAM
2002	22	145	167	44	255	299	4.36	25.23	29.59
2003	19	162	181	45	264	309	4.31	25.33	29.64
2004	23	185	208	46	290	336	4.35	27.61	31.96
2005	33	209	242	70	341	411	6.63	32.07	38.69

KAYNAK: KÜLTÜR VE TURİZM BAKANLIĞI

Adana'daki konaklama tesislerine ilişkin olarak Turizm Bakanlığı 2005 yılına ait olarak sadece 5 yıldızlı oteller için veri açıklamıştır. Buna göre Adana'da 2005 yılı itibarı ile 1.244 beş yıldızlı otel yatağı bulunmaktadır ve bu otellerde yatak doluluk oranı yüzde 44.62 olarak gerçekleşmiştir. Kalanların önemli bir bölümü yerli turistlerdir.

TABLO.98 ADANA KONAKLAMA TESİSLERİ 2005

TESİS CİNSİ VE SINIFI	YATAK SAYISI	D O L U L U K O R A N I %		
		YABANCI	YERLİ	TOPLAM
5 YILDIZ	1.244	10.14	34.48	44.62

KAYNAK: KÜLTÜR VE TURİZM BAKANLIĞI

Adana'daki mevcut sınırlı turizm faaliyetlerine rağmen 2015 yılına kadar olan dönem için önemli gelişmeler öngörülmektedir. Bu gelişmelere bağlı olarak konaklama tesislerine ilişkin öngörüler aşağıda sunulmaktadır.

1. Adana, giderek uluslar arası bir ticaret merkezi haline dönüşecektir. Ceyhan'ın enerji alanında uluslar arası rolü, Adana'nın bölgesel ticaret ve liman rolü, Ortadoğu pazarı için aktarma bölgesi rolü gibi unsurlar nedeni ile uluslararasılaşmanın artması beklenmektedir. Bu nedenle şehir ve iş otellerine (5 yıldız, 4 yıldız) ihtiyaç artacaktır.

2. Adana, Karataş - Yumurtalık bölgesi turizm alanı ilan edilmiştir. Bu bölgenin geniş sahilleri turizme ve konaklama tesisi yatırımlarına açılmaktadır. Arazi tespit çalışmaları sürdürülmektedir. İlk 10 yıl içinde bu turizm bölgesinde 50 bin yatak yatırımı öngörülmektedir.

3. Adana turizmi, inanç turizmi ve kayak turizmi gibi çok önemli iki alanda daha gelişme gösterecektir. Buna paralel olarak kayak konaklama tesisleri yanı sıra özellikle şehir merkezinde butik-konsept otel (3 yıldız, 4 yıldız) ihtiyacı artacaktır.

4. Adana, bölgesel bir ihtisas fuarları ve kongre merkezi haline dönüşmektedir. Bu nedenle çok amaçlı (fuar, kongre, konaklama) konaklama tesislerine ihtiyaç artacaktır.

IV.4 SANAYİ VE LOJİSTİK ALANLARI

Ticari gayrimenkuller içinde son olarak sanayi ve lojistik alanları değerlendirilmektedir.

Adana sanayileşmenin öncü kenti olarak bu alandaki gelişimini sürdürmektedir.

Adana'da sanayi planlı ve organize bir şekilde gelişmiştir. Adana'da faaliyet gösteren I organize sanayi bölgesi bulunmaktadır. Hacı Sabancı Organize Sanayi Bölgesi 1225 hektar alan üzerine kurulmuş olup yüzde 90 doluluk oranına sahiptir ve 231 firma faaliyet göstermektedir.

Adana'da 2015 yılına kadar sanayi ve lojistik alanında hızlı bir genişleme öngörülmektedir ve bu nedenle sanayi ve lojistik alanlarına yüksek talep olacaktır.

1. Ceyhan'da petrol boru hatları ile birlikte petrol rafinerileri ve petro-kimya tesislerinin kurulması öngörülmektedir. Çok geniş bir sanayi alanı ihtiyacı olacaktır.

2. Ceyhan limanı ve işletmeciliği ile birlikte geniş bir lojistik alan ihtiyacı ve talebi olacaktır.

3. Yumurtalık Serbest Bölgesinin yanındaki genişleme alanı gemi inşa sanayi olarak gelişecektir. Geniş bir sanayi alanı talebi ortaya çıkacaktır.

4. İsdemir'in yatırım ve üretim genişleme planlaması geniş bir sanayi alanı ihtiyacı yaratmaktadır.



5. Yumurtalık serbest bölgesi ve İskenderun - Yumurtalık hattı yeni sanayi ve lojistik alanları için diğer bir gelişme alanı olacaktır.

6. Adana Organize Sanayi Bölgesinin doğusunda 3.65 milyon m2 alanda ilk kez bir Tarım İhtisas Organize bölgesi kurulması planlanmaktadır. Topraksız tarım ve tarım sanayi için kullanılacak bölgeye özellikle yabancı talebi olacaktır.

7. Adana, Marmara havzası benzeri çevre/komşu iller ile birlikte doğu Akdeniz'den dünyaya açılan bir ticaret kapısı haline gelecektir. Bu nedenle lojistik alana ihtiyacı yüksek olacaktır.

V. Bölüm

GAZİANTEP GAYRİMENKUL SEKTÖRÜ VE ÖNGÖRÜLER

V.1 KONUT SEKTÖRÜ VE KONUT PİYASALARI

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 Gaziantep'te oluşacak konut ihtiyacını öngörmek ve konut talebi ile arzını etkileyecek unsurları ortaya koymaktır. Bu amaçla bu bölümde konut ihtiyacını ve talebini etkileyen unsurlar incelenmekte ve değerlendirilmektedir.

V.1.1 Demografi ve Nüfus Öngörülleri

Konut ihtiyacı ile konut talebini belirleyen unsurların başında demografi ve nüfus gelişmeleri gelmektedir. Bu nedenle öncelikle Gaziantep'te demografi ve nüfus gelişmeleri ve eğilimleri değerlendirilmekte, ardından bu eğilimlere ve kullanılan varsayımlara bağlı olarak nüfus 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.

Gaziantep'te demografi ve nüfus gelişmeleri ve öngörülleri bu değişkenler itibari ile aşağıda sunulmaktadır.

Gaziantep'in demografik ve nüfus gelişimi şehrin 1980 sonrası yaşadığı ekonomik ve sosyal gelişmelerden etkilenmektedir. Gaziantep 1990 yılına kadar net göç veren bir kent iken daha sonra sağladığı ekonomik gelişme ile birlikte net göç alan bir kent haline gelmiştir. Tüm bu süreç içinde kent kaynaklı nüfus artışı da hızlı olmuş, Gaziantep nüfusu Türkiye ortalamasının üzerinde artmıştır.

1980 yılında 809 bin olan Gaziantep nüfusu 2000 yılı nüfus sayımında 1.28 milyon olmuştur. Nüfusun 2006 yılında 1.43 milyona ulaştığı tahmin edilmektedir. Gaziantep nüfusunun toplam nüfus içindeki payı da 1980 yılında yüzde 1.81 iken 2006 yılında yüzde 1.96'ya çıkmıştır.

TABLO.99 GAZİANTEP VE TÜRKİYE'NİN NÜFUSU

YILLAR	GAZİANTEP (000)	TÜRKİYE (000)	GAZİANTEP PAY %
1980	809	44.737	1.81
1985	857	50.664	1.70
1990	1.010	56.473	1.79
2000	1.285	67.804	1.90
2005 (1)	1.407	72.538	1.94
2006 (1)	1.434	73.466	1.96

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

Gaziantep'in nüfus artış hızı dalgalı bir seyir izlemektedir. Bunda şehirde yaşanan göç hareketliliği belirleyici olmaktadır. Gaziantep'in nüfus artışı 1980-1985 arasında yıllık ortalama yüzde 1.14 ile Türkiye ortalamasının yarısı kadar olurken, 1985-1990 arasında nüfus artışı yıllık ortalama yüzde 3.35 ile Türkiye ortalamasının üzerine çıkmıştır.

Nüfus artış oranları 1990 sonrası yavaşlamaya başlamıştır. 2006 yılında ise nüfus artışı yüzde 1.92 ile hem bir önceki beş yıl ortalamasının üzerine çıkmış hem de Türkiye ortalamasının üzerinde gerçekleşmiştir.

TABLO.100 GAZİANTEP VE TÜRKİYE'NİN NÜFUS ARTIŞ HIZLARI (%)

DÖNEMLER	GAZİANTEP (%)	TÜRKİYE (%)
1980-1985	1.14	2.49
1985-1990	3.35	2.17
1990-2000	2.41	1.83
2000-2005 (1)	1.83	1.36
2005-2006 (1)	1.92	1.28

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

Gaziantep'in demografi ve nüfus göstergelerini göç hareketliliği etkilemektedir. Gaziantep 1990 yılına kadar net göç veren bir kent olmuştur. Net göç oranı 1980-1985 döneminde yüzde -0.53 olmuştur. 1990 yılından sonra ise Gaziantep ekonomik olarak hızlı bir gelişme sürecine girmiş, bu nedenle şehir net göç alan konumuna gelmiştir. 2000-2005 döneminde net göç oranı yüzde 0.9 olmuştur. 2006 yılında ise net göç oranı yıllık yüzde 0.3 olarak öngörülmektedir.

TABLO.101 GAZİANTEP NET GÖÇ VE NET GÖÇ ORANI		
DÖNEMLER	NET GÖÇ KİŞİ	NET GÖÇ ORANI %
1975-1980	-1.256	-0.11
1980-1985	-4.256	-0.53
1985-1990	-481	-0.06
1995-2000	3499	0.3
2000-2005 (1)	13.000	0.9
2005-2006 (1)	4.000	0.3

KAYNAK: İllerin Göç Göstergeleri TÜİK
(1) Tahmin

Gaziantep'in kent kaynaklı ve göç kaynaklı olmak üzere nüfus artışlarının kaynakları aşağıda Tablo.102'de sunulmaktadır. Buna göre Gaziantep'te kent kaynaklı nüfus artış hızı yavaşlamaktadır.

Buna karşın net göç kaynaklı nüfus artışı yükselmektedir. Kent kaynaklı nüfus artışı oranı 2000-2005 döneminde yıllık ortalama yüzde 1.64 olurken, net göç kaynaklı nüfus artışı yıllık ortalama yüzde 0.19 olmuştur. 2006 yılında ise oranlar sırası ile yüzde 1.63 ve yüzde 0.29 olmuştur.

TABLO.102 GAZİANTEP'İN 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	48	-4.3	-0.11	52.3	1.25
1985-1990	153	-0.5	-0.01	153.5	3.36
1995-2000	125	3.5	0.06	121.5	2.01
2000-2005	122	13	0.19	109.0	1.64
2005-2006	27	4	0.29	23.0	1.63

Demografi ve nüfus göstergeleri ile konut sektörü arasında ilişkiyi sağlayan önemli bir gösterge kentleşme oranı ve kentli nüfus büyüklüğüdür. Buna göre Gaziantep'te kentleşme oranı 1980 nüfus sayımında yüzde 63,4, 2000 nüfus sayımında ise yüzde 78,5 olarak ölçülmüştür.

Hızlı sanayileşme ile birlikte Gaziantep'te hızlı bir kentleşme de yaşanmaktadır. Kentleşme oranı 2005 yılında yüzde 81, 2006 yılında ise yüzde 81,2 olarak öngörülmektedir. Buna göre Gaziantep'te kentli nüfus 1980 yılında 513 bin iken, 2000 yılında 1 milyona çıkmış, 2006 yılında ise 1.16 milyona ulaşmıştır.

TABLO.103 GAZİANTEP'DE KENTLEŞME ORANI VE KENTSEL NÜFUS

DÖNEMLER	TOPLAM NÜFUS (000)	KENTLEŞME ORANI (%)	KENTLİ NÜFUS (000)
1980	809	63,4	513
1985	857	67,2	576
1990	1.010	73,1	738
2000	1.285	78,5	1.009
2005	1.407	81,0	1.140
2006	1.434	81,2	1.164

Konut sektörü açısından bir diğer önemli nüfus göstergesi kentli hane halkı büyüklüğü ile kentli hane halkı sayısıdır. Gaziantep'te kentli hane halkı büyüklüğü yüksektir. 2000 yılı nüfus sayımında kentli hane halkı büyüklüğü 4,98 kişi ölçülmüştür. Kentli hane halkı büyüklüğü 2005 yılı için 4,90 kişi, 2006 yılı için 4,88 kişi olarak öngörülmektedir.

TABLO.104 GAZİANTEP KENTLİ HANE HALKI SAYISI VE BÜYÜKLÜĞÜ

DÖNEMLER	KENTLİ NÜFUS (000)	KENTLİ HANE HALKI BÜYÜKLÜĞÜ	KENTLİ HANE HALKI SAYISI (000)
2000	1.009	4,98	204
2005	1.140	4,90	233
2006	1.164	4,88	239

Gaziantep'te kentli hane halkı sayısı ise 2000 yılı nüfus sayımında 204 bin olarak ölçülmüştür. Kentli hane halkı sayısı 2005 yılı için 233 bin, 2006 yılı için ise 239 bin olarak öngörülmektedir. Gaziantep'teki demografi ve nüfus gelişmeleri ile eğilimleri ışığında Gaziantep nüfusu için 2015 yılına kadar ve her yıl için öngörülerde bulunmaktadır. Gaziantep için nüfus öngörülerini Tablo.105'de sunulmaktadır.

TABLO.105 GAZİANTEP VE TÜRKİYE NÜFUS ARTIŞ ÖNGÖRÜLERİ

YILLAR	TÜRKİYE NÜFUS ARTIŞ ORANI %	TÜRKİYE NÜFUS (000)	GAZİANTEP NÜFUS ARTIŞ ORANI %	GAZİANTEP NÜFUS (000)	GAZİANTEP NÜFUS PAYI %
2000	1.66	67.804	1.96	1.285	1.90
2005	1.33	72.538	1.93	1.407	1.94
2006	1.28	73.466	1.92	1.434	1.96
2007	1.26	74.392	1.88	1.461	1.97
2008	1.24	75.315	1.85	1.488	1.98
2009	1.22	76.234	1.82	1.515	1.99
2010	1.20	77.149	1.80	1.542	2.00
2011	1.18	78.059	1.78	1.569	2.01
2012	1.16	78.965	1.75	1.596	2.03
2013	1.14	79.865	1.71	1.623	2.04
2014	1.12	80.759	1.68	1.650	2.05
2015	1.10	81.647	1.65	1.677	2.06

Gaziantep için nüfus öngörülerinde bulunurken kullanılan temel varsayımlar nüfus artış hızının yavaşlayacağı, ancak Türkiye ortalamasının oldukça üzerinde kalacağıdır.

Buna göre Gaziantep'in 2006 yılında yüzde 1.92 olan yıllık nüfus artışının 2010 yılında yüzde 1.80'e, 2015 yılında ise yüzde 1.65'e gerileyeceği öngörülmektedir.

Buna bağlı olarak Gaziantep nüfusu 2010 yılında 1.54 milyona, 2015 yılında ise 1.68 milyona yükselecektir. Bu nüfus büyüklükleri ile Gaziantep nüfusunun Türkiye nüfusu içindeki payı da 2010 yılında yüzde 2'ye, 2015 yılında ise yüzde 2.06'ya yükselmektedir. Gaziantep'in nüfus artış öngörülerinin kent kaynaklı nüfus artışı ve göç kaynaklı nüfus artışı olarak dağılımı ise aşağıda Tablo.106 sunulmaktadır.

Gaziantep'te nüfus artışı hem kent kaynaklı nüfus artışı, hem de göç kaynaklı nüfus artışı ile gerçekleşecektir.

Her iki kaynaklı nüfus artışının da istikrarlı olarak yavaşlayacağı öngörülmektedir. 2006 yılında yüzde 1.63 olan kent kaynaklı nüfus artışının 2015 yılında yüzde 1.50'ye, yüzde 0.29 olan göç kaynaklı nüfus artışının ise yüzde 0.15'e ineceği öngörülmektedir.

Konut sektörü açısından demografi ve nüfus göstergelerine ilişkin öngörüler içinde en önemlisi Gaziantep'teki kentleşme, kentli nüfus, kentli hane halkı büyüklüğü ve kentli hane halkı sayısına ilişkin öngörülerdir.

TABLO.106 GAZİANTEP'İN NÜFUS ARTIŞ KAYNAKLARI ÖNGÖRÜLERİ

YILLAR	YILLIK NET NÜFUS ARTIŞI (000)	KENT KAYNAKLI YILLIK NÜFUS ARTIŞI		GÖÇ KAYNAKLI YILLIK NÜFUS ARTIŞI	
		ARTIŞ %	MİKTAR (000)	ARTIŞ %	MİKTAR (000)
2006	27	1.63	23	0.29	4
2007	27	1.62	23	0.26	4
2008	27	1.61	24	0.24	3
2009	27	1.60	24	0.22	3
2010	27	1.58	24	0.22	3
2011	27	1.56	24	0.22	3
2012	27	1.54	24	0.21	3
2013	27	1.52	24	0.19	3
2014	27	1.51	25	0.17	2
2015	27	1.50	25	0.15	2

Buna göre Gaziantep'te kentleşme oranının sınırlı olarak artışını sürdüreceği ve 2015 yılında yüzde 83'e ulaşacağı öngörülmektedir. Kentli hane halkı büyüklüğünün de 2006 yılında 4.88 kişi iken 2015 yılında 4.60 kişiye ineceği öngörülmektedir.

Bu öngörülere bağlı olarak, Gaziantep'te kentli nüfus 2006 yılında 1.16 milyon iken, 2010 yılında 1.26 milyona, 2015 yılında ise 1.39 milyona ulaşmaktadır. Gaziantep'te kentli hane halkı sayısı ise 2006 yılında 233 bin iken, 2010 yılında 266 bine, 2015 yılında ise 303 bine ulaşmaktadır.

TABLO.107 GAZİANTEP'DE 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	1.285	78.5	1.009	4.98	204
2005	1.407	81.0	1.140	4.90	233
2006	1.434	81.2	1.164	4.88	239
2007	1.461	81.4	1.189	4.85	245
2008	1.488	81.6	1.214	4.82	252
2009	1.515	81.8	1.239	4.79	259
2010	1.542	82.0	1.264	4.76	266
2011	1.569	82.2	1.290	4.72	273
2012	1.596	82.4	1.315	4.69	280
2013	1.623	82.6	1.341	4.66	288
2014	1.650	82.8	1.360	4.63	295
2015	1.677	83.0	1.392	4.60	303

V.1.2 Gaziantep'te Konut Stoku

Konut sektörüne ilişkin öngörüler yapılırken demografi ve nüfus unsuru sonrasında mevcut konut stokuna ilişkin inceleme ve değerlendirmeler yapılmaktadır. Mevcut

konut stokunun değerlendirilmesinde iki ana bulgu önem taşımaktadır. 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 edilmesi.

Öncelikle Gaziantep'te konut stoku sayıları ve hukuki durumları itibari ile incelenmekte ve değerlendirilmektedir.

Gaziantep'te 2000 yılı itibari ile toplam 279.617 konut bulunmaktadır. Gaziantep'te kentsel alanda bulunan (il ve ilçe merkezleri) konut sayısı ise 269.188'dir.

Gaziantep'te kent alanlarında bulunan konut stoku içinde sadece yüzde 38.3'nün, 103.067 konutun inşaat ruhsat izni bulunmaktadır. Gaziantep'te inşaat ruhsat izni olmayan konut sayısı 166.121'dir. Yapı kullanım izni olan konutların oranı ise yüzde 20.1'dir.

Gaziantep'te konut stokunun büyük bölümü (incelenen diğer illerin ve Türkiye ortalamasının çok üzerinde) inşaat ruhsatı olmayan, kaçak, asgari standartların altında ve sağlıksız konut üretimi ile karşılanmıştır.

TABLO.108 GAZİANTEP KONUT STOKU 2000	
GÖSTERGELER	GAZİANTEP
BİNA SAYISI	155.343
KONUT SAYISI	279.617
KONUT SAYISI (İL VE İLÇE)	269.188
İNŞAAT RUHSAT İZNİNE SAHİP KONUT SAYISI	103.067
YAPI KULLANIM İZNİNE SAHİP KONUT SAYISI	54.199
İNŞAAT İZNİ OLMAYAN KONUT SAYISI	166.121
İNŞAAT İZNİ/TOPLAM KONUT SAYISI %	38.3
YAPI KULLANIM İZNİ/TOPLAM KONUT SAYISI %	20.1

KAYNAK: Bina Sayımı 2000, TÜİK

Gaziantep'te 2006 yılı itibari ile konut stoku ise aşağıda Tablo.109'da sunulmaktadır. 2006 yılı itibari ile konut stokuna ulaşılırken 2000-2005 yılları arasında alınan inşaat ruhsat izni sayıları ile 2001-2006 yılları arasında konut kullanımından çıkan konut sayısı ve ruhsatsız konut inşaatı varsayımları kullanılmaktadır.

Buna göre 2006 yılı itibari ile Gaziantep'te kentsel alanlarda toplam konut stoku 296.021 olarak öngörülmektedir. (Maliye Bakanlığı 2005 verisi 286.702 konut)

Gaziantep'te 2000-2005 yılları arasında verilen inşaat ruhsat izni sayısı 23.833'dür. Aynı dönemde konut kullanımından çıkan konut sayısı 2.000 olarak öngörülmektedir. 2000 yılından sonra Gaziantep'te kaçak yapılaşma önemli ölçüde yavaşlamıştır. Bu nedenle 2001-2006 döneminde ruhsatsız konut inşaatı toplam 5.000 konut olarak varsayılmaktadır. Bu verilere bağlı olarak 2006 yılında Gaziantep'te kentsel alan konut stoku 296 bine ulaşmıştır.

Gaziantep'te il ve ilçe merkezlerinde 2006 yıl sonu itibari ile konut stoku 296 bin olarak öngörülürken, toplam kentli hane halkı sayısı 239 bin'dir. Bu iki sayı karşılaştırıldığında Gaziantep'te konut açığı görülmemektedir.

Bununla birlikte Gaziantep'te 239 bin adet hane halkının 171 bini inşaat ruhsatı olmayan, kaçak konutlarda ikamet etmektedir. Tamamına yakını asgari standartların altında bu konut stoku Gaziantep'te büyük bir sağlıklı konut açığı olduğunu ortaya koymaktadır. Gaziantep'te inşaat ruhsatına sahip, asgari standartları karşılayan ve sağlıklı konut ihtiyacı bu çerçevede yaklaşık 170 bin olarak ölçülmektedir.

TABLO.109 GAZİANTEP 2006 KONUT STOKU TAHMİNİ (İL VE İLÇE)

GÖSTERGELER	GAZİANTEP
KONUT SAYISI 2000 (İL VE İLÇE)	269.188
İNŞAAT RUHSAT İZNI (2000-2005)	23.833
KONUT KULLANIMINDAN ÇIKAN KONUT SAYISI (2001-2006)	2.000
RUHSATSIZ KONUT İNŞAATI (2001-2006)	5.000
TOPLAM KONUT STOKU 2006	296.021

Gaziantep'te konut ihtiyacının belirlenmesinde etkili olan diğer iki önemli unsur konut stokunun fiziki yapısı ile konut stokunun fiziki ömürleridir. Bu iki unsur yenileme kaynaklı konut ihtiyacını şekillendirmektedir. Buna göre Gaziantep'te konut stokunun fiziki durumu 2000 yılı itibari ile aşağıda Tablo.110'da sunulmaktadır. Gaziantep'te mevcut konut stoku içinde harap ve yıkılması planlanan konutların payı yüzde 1, esaslı tamir ve tadilat ihtiyacı duyan konutların payı ise yüzde 6'dır.

TABLO. I 10 GAZİANTEP'DE KONUT STOKUNUN FİZİKİ DURUMU 2000

GÖSTERGELER	GAZİANTEP
KONUT SAYISI	279.617
KONUT SAYISI (İL VE İLÇE)	269.188
TADİLATA İHTİYACI OLMAYAN	129.210
BASİT TAMİR VE TADİLAT İHTİYACI	118.443
ESASLI TAMİR VE TADİLAT İHTİYACI	16.151
HARAP VE YIKILMASI PLANLANAN	2.692
NİTELİĞİ BİLİNMEYEN	2.692

KAYNAK: Bina Sayımı 2000, TÜİK

Gaziantep'te mevcut konut stokunun bina yapım yılları itibarı ile fiziki ömürlerine ilişkin bilgiler ise aşağıda Tablo. I 11'de sunulmaktadır. Buna göre Gaziantep'te 2005-2015 yılları arasında fiziki ömrü 50 yaş ve üzerinde olacak bina sayısı 17.250, konut sayısı ise yaklaşık 25 bin'dir.

Bu veriler ışığında Gaziantep'te yenileme kaynaklı konut ihtiyacının sınırlı olacağı öngörülmektedir.

TABLO. I 11 GAZİANTEP BİNA YAPIM YILLARI 2000

BİNANIN BİTİŞ TARİHİ	TAMAMI KONUT OLARAK KULLANILAN BİNALAR	ÇOĞUNLUĞU KONUT OLARAK KULLANILAN BİNALAR
-1929	2.667	195
1930-1939	748	85
1940-1949	1.574	125
1950-1959	3.576	271
1960-1969	7.205	804
1970-1979	20.150	2.913
1980-1989	34.930	4.623
1990-2000	51.059	6.651
BİLİNMEYEN	1.255	248
TOPLAM	123.164	15.915

KAYNAK: Bina Sayımı 2000, TÜİK

V.1.3 Gaziantep'te Konut İhtiyacı

Gaziantep'te 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 Gaziantep'te 2007-2015 yılları arasında toplam 136 bin konut ihtiyacı olacağı öngörülmektedir.

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

1. Hane halkı sayısındaki artışlar önceki bölümlerde sunulmuştu. Buna göre 2007-2015 yılları arasında hane halkı sayısı artışı 64 bin adettir ve 64 bin ilave konut ihtiyacı ortaya çıkmaktadır.

2. Kentsel dönüşüm kaynaklı konut ihtiyacı ise 63 bin olarak öngörülmektedir. 2006 yılı itibarı ile 171 bin inşaat ruhsat izini olmayan konutun kentsel dönüşüm kapsamında (ilk 10 yıl içinde) yaklaşık yüzde 35'nin yenileceği ve bu yenilemenin her yılı eşit dağıtılacağı varsayımı ile 2007-2015 arasında kentsel dönüşüm kaynaklı toplam 63 bin konut ihtiyacı öngörülmektedir.

3. Yenileme ihtiyacı konut ihtiyacı ise 2007-2015 yılları arasında toplam 9 bin olacaktır. Her yıl için ortalama toplam konut stokunun binde 3'ünün yenileneceği varsayımı ile 2007-2015 yılları arasında 50 yaş ve üzeri olacak yaklaşık 25 bin konutun yaklaşık yüzde 35'nin yenileneceği öngörülmektedir. Böylece 2007-2015 yılları arasında yenileme kaynaklı konut ihtiyacı 9 bin olmaktadır.

TABLO.112 GAZİANTEP'TE TOPLAM KONUT İHTİYACI ÖNGÖRÜLERİ (000)

YILLAR	HANE HALKI SAYISI ARTIŞI KAYNAKLI KONUT İHTİYACI	KENTSEL DÖNÜŞÜM KAYNAKLI KONUT İHTİYACI	YENİLEME KAYNAKLI KONUT İHTİYACI	TOPLAM
2007	6	7	1	14
2008	7	7	1	15
2009	7	7	1	15
2010	7	7	1	15
2011	7	7	1	15
2012	7	7	1	15
2013	8	7	1	16
2014	7	7	1	15
2015	8	7	1	16
TOPLAM	64	63	9	136

V.1.4 Gaziantep'te Konut Talebini Etkileyen Unsurlar

Gaziantep için yapılan konut ihtiyacı öngörülerini ardından, Gaziantep'te 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.

Hane halkının konut sahipliği bundan sonraki dönem için oluşacak konut talebini etkileyecek unsurların başında gelmektedir. Buna göre Gaziantep'te hane halklarının konut sahipliğine ilişkin veriler aşağıda Tablo.113'de sunulmaktadır.

Gaziantep'te hane halklarının yüzde 65.63'ü ev sahibidir. Kiracı olan hane halkı sayısı ise 65.738'dir.(Maliye Bakanlığı 2005 yılı çalışması 67.404 kiracı hane halkı) Buna göre Gaziantep'te kiracı hane halkları potansiyel konut talebini oluşturmaktadır.

TABLO.113 GAZİANTEP'TE HANEHALKININ KONUT SAHİPLİĞİ

KONUT SAHİPLİĞİ	HANE HALKI SAYISI	HANE HALKI % PAY
EV SAHİBİ	162.888	65.63
KIRACI	65.738	26.49
LOJMANDA OTURAN	3.777	1.53
EV SAHİBİ DEĞİL / KIRA ÖDEMİYOR	13.262	5.35
DIĞER	2.349	0.95
BİLİNMEYEN	199	0.08
TOPLAM	248.213	100.0

Hane halklarının oturduğu konut dışında sahip olduğu diğer konut sayısı ve konutlara sahip olma nedenleri de konut talebini şekillendiren unsurlar arasında yer almaktadır.

Buna göre Gaziantep'te oturduğu konut dışında konut/konutlara sahip olan hane halkı sayısı 13.912'dir. Gaziantep'te oturduğu konutun dışında konuta sahip olan hane halklarının yüzde 26.7'si kira geliri elde etmek için, yüzde 19'u ise yatırım amacı ile ilave konut sahibi olmuştur. Hane halkı tarafından ikamet etmek için ilave konut sahibi olan hane halklarının oranı yüzde 21.9, hane halkı fertlerinden birinin oturması için ilave konut sahibi olanların oranı yüzde 22.9'dur.

Gaziantep'te mevcut kiracı statüsünde olan 67 bin hane halkı ile ilave konuta sahip olan 14 bin hane halkı sayısı karşılaştırıldığında, az sayıda hane halkının ancak ortalama birden çok daha yüksek sayıda konuta sahip olduğu görülmektedir.

Buna göre Gaziantep'te yukarıdaki saiklere bağlı konut talebinin az sayıda hane halkından kaynaklanacağı ve sınırlı olacağı öngörülmektedir.

TABLO.114 GAZİANTEP HANEHALKLARININ OTURDUĞU KONUT DIŞINDA KONUT / KONUTLARA SAHİP OLMA NEDENLERİ

SAHİP OLMA NEDENLERİ	HANE HALKI SAYISI	% PAY
HANEHALKI TARAFINDAN İKAMET ETMEK İÇİN	3.060	21.9
HANE HALKI TARAFINDAN SEZONLUK / MEVSİMLİK HAFTA SONU KULLANMAK İÇİN	532	3.8
KİRA GELİRİ ELDE ETMEK İÇİN	3.726	26.7
HANE HALKI FERTLERİNİN BİRİNİN OTURMASI İÇİN	3.194	22.9
ONARIM YAPIP SATMAK İÇİN	133	1.0
YATIRIM YAPMAK İÇİN	2.661	19.0
MİRAS/İNTİKAL YOLU İLE	532	3.8
DİĞER	133	1.0
TOPLAM	13.972	100.0

KAYNAK: Türkiye Konut Araştırması TÜİK

Konut talebine ilişkin önemli bir diğer belirleyici unsur ilin ekonomik gelişmişlik seviyesi ile kişisel gelir seviyesidir. 2005 yılı itibari ile Gaziantep'in Türkiye'nin milli gelir büyüklüğü içindeki gayri safi hasıla payı yüzde 1.6 olmuştur.

Buna göre Gaziantep'in gayri safi hasıla büyüklüğü 5.8 milyar dolar, kişi başına geliri ise 4.122 dolardır. Gaziantep'in kişi başına geliri Türkiye ortalamasının (5.042 dolar) altındadır.

Gaziantep'in gayri safi hasılasına ve kişi başına düşen gelirdeki gelişmelere ilişkin öngörüler aşağıda Tablo.115'de sunulmaktadır.

Buna göre öncelikli temel varsayımlar Türkiye ekonomisinin 2015 yılına kadar her yıl yüzde 5 büyüme göstereceği ve Gaziantep'in Türkiye'nin milli geliri içinden aldığı gayri safi hasıla payını koruyacağıdır. Kullanılan varsayımlar çerçevesinde Gaziantep'te kişi başına gelirin sabit fiyatlarla 2010 yılında 4.929 dolara, 2015 yılında ise 5.785 dolara çıkacağı öngörülmektedir.

Öngörü yapılan dönemde, Gaziantep'in kişi başına gelir büyüklüğü Türkiye ortalamasının altında kalmaya devam edecektir. Gelir dağılımına ilişkin yapı da dikkate alındığında kişi başına gelir öngörülerini konut talebi açısından sınırlı büyüklükleri göstermektedir ve konut finansman sisteminden yararlanma olanağını da sınırlamaktadır.

TABLO.115 GAZİANTEP GAYRİSAFİ HASILA VE KİŞİ BAŞINA GELİR ÖNGÖRÜLERİ

YILLAR	GAYRİSAFİ HASILA MİLYAR DOLAR	NÜFUS (000)	KİŞİ BAŞI GELİR DOLAR
2005	5.8	1.407	4.122
2006	6.3	1.434	4.393
2007	6.6	1.461	4.518
2008	6.9	1.488	4.637
2009	7.3	1.515	4.819
2010	7.6	1.542	4.929
2011	8.0	1.569	5.099
2012	8.4	1.596	5.263
2013	8.8	1.623	5.422
2014	9.2	1.650	5.576
2015	9.7	1.677	5.875

V.1.5 Gaziantep'te Konut Sektörü ve Konut Piyasaları İçin Öngörüler

1. Gaziantep'te ekonomik ve sosyal gelişme ile birlikte sağlıklı ve nitelikli konut talebinin de arttığı görülmektedir ve bu talebin artacağı öngörülmektedir.

2. Gaziantep'te mevcut konut stokunun üçte ikisinin kaçak konut üretimi ile sağlanmış olması sonucunda sağlıklı, özellikle sosyal konut niteliğinde konut açığı ve konut ihtiyacı da çok yüksektir.

3. Gaziantep'te merkez ilçelerde hem yeni konut alanları yaratılmakta hem de kentsel dönüşüm projeleri ile konut alanları açılmaktadır.

4. Merkez'de Şahinbey ilçesindeki yeni konut alanlarına yönelik genişleme yaşanmaktadır. Karataş beldesi 60 bin konutluk toplu konut proje alanı olarak gelişme gösterecektir. Merkez Şehitkamil ilçesinin batısı, Güvenerler, Sarıgüllük ve Değirmişem bölgeleri yeni ve nitelikli konut üretimi alanı olmaktadır.

Seyrantepe (eski tarım alanı) bölgesi de yeni konut alanı olarak gelişmeye başlamıştır.

5. Gaziantep'te mevcut plansız, yoğun ve kaçak yapılaşma nedeni ile merkez ilçelerde kentsel dönüşüm projelerine ihtiyaç duyulmaktadır. Çarpık yapılaşmanın en yoğun olduğu merkez Türktepe ilçesi başta olmak üzere kentsel dönüşüm projeleri hazırlanmaktadır.

Gaziantep'te yerel yönetim ve kamunun (TOKİ) kentsel projeleri içinde önemli ölçüde konut üretimine ihtiyaç duyulmaktadır. Büyükşehir belediyesi kentsel dönüşüm alanları ilan ederek (300 bin m2 alan 1800 konut üretim) konut üretimine başlamıştır, ancak ihtiyaca göre sınırlı kalmaktadır.

6. Gaziantep'te TOKİ'nin 2400 konut projesi ile birlikte Belediyelerin ve Kooperatiflerin toplu konut projeleri toplam 10 bin konutluk bir üretim planlamaktadır.

7. Gaziantep'te 2005 yılında 5.073 adet konut kredisi kullanılarak konut alınmıştır. Bu sayı 2006 yılında 4.806 olmuştur. Gaziantep'te kullanılan konut kredilerinin Türkiye içindeki payı yüzde 2.6'dır. Konut kredisi kullanımı eğiliminin kuvvetli olduğu görülmektedir.

V.2 PERAKENDE PAZARI VE ALIŞVERİŞ MERKEZLERİ

Gayrimenkul sektörüne ilişkin değerlendirme ve öngörüler konut ve ticari gayrimenkuller için birlikte yapılmaktadır.

Ticari gayrimenkuller içinde ilk olarak Gaziantep'te perakende pazarı ve alışveriş merkezleri incelenmekte ve öngörülerde bulunmaktadır. Alışveriş merkezlerinin gelişimi ve potansiyeli ekonomik büyüklük, kişisel gelirler, hane halkı tüketim harcamaları ve perakende harcamaları büyüklükleri ile ilişkilidir.

Gaziantep'in perakende pazarı ve alışveriş merkezleri ile ilgili büyüklükleri aşağıda sunulmaktadır.

Gaziantep ilinin Türkiye milli geliri içindeki payı 2006 yılında yüzde 1.6, gayri safi hasıla büyüklüğü 6.3 milyar dolar ve kişi başına düşen gelir 4.393 dolardır.

TABLO.116 GAZİANTEP EKONOMİK BÜYÜKLÜKLER			
YILLAR	GSMH % PAY	GAYRİSAFİ HASILA MİLYAR DOLAR	KİŞİ BAŞI GELİR DOLAR
2004	1.6	4.8	3.488
2005	1.6	5.8	4.122
2006	1.6	6.3	4.393

Gaziantep'te özel tüketim harcamaları 2006 yılında 4.5 milyar dolar olmuştur. Özel tüketim harcamaları içinde perakende harcamaları ise toplam 2.5 milyar dolar olarak gerçekleşmiştir.

Perakende harcamaların tüketim harcamaları içindeki payı yüzde 56'dır. Perakende harcamaların 1.8 milyar doları gıda/içecek, 0.7 milyar doları ise gıda dışı perakende alanlarda (giyim, ayakkabı, kişisel bakım, ev eşyası, eğlence, dinlence ve elektronik eşya) yapılmıştır. Gıda dışı perakende harcamaları yarı dayanıklı ve dayanıklı tüketim mali harcamalarını kapsamaktadır.

TABLO.117 GAZİANTEP 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	4.8	3.3	1.3	0.5	1.8
2005	5.8	4.1	1.7	0.6	2.3
2006	6.3	4.5	1.8	0.7	2.5

Gaziantep'te alışveriş merkezlerine ilişkin göstergeler aşağıda Tablo.118'de sunulmaktadır. Buna göre ICSC standartlarında Gaziantep'te 2 adet alışveriş merkezi bulunmaktadır. 2 alışveriş merkezinin toplam kiralanabilir alan büyüklüğü 59.710 m²'dir. Kişi başına kiralanabilir alışveriş merkezi alanı ise 41.6 m²'dir.

Gaziantep'te 2006 yılı itibari ile toplam perakende harcamalar 2.5 milyar dolardır ve organize pazarlar içinde yapılan perakende harcamaların payı genişlemektedir.

Bu çerçevede Gaziantep'te yapılan tüm perakende harcamalar ile mevcut alışveriş merkezi kiralanabilir alanları arasında bir oranlamaya gidilmektedir ve Gaziantep'te mevcut AVM kiralanabilir alanı m² başına perakende harcama toplamı 41.870 dolar olarak hesaplanmaktadır.

Ancak bu büyüklüğün tamamı AVM'ler için sadece bir potansiyeli göstermektedir ve AVM'lerde m² kiralanabilir alan başına fiilen yapılan perakende harcamaları değildir.

TABLO.118 GAZİANTEP 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	59.710	41.6	41.870

Bununla birlikte bu oranlama Gaziantep'te AVM'lerin genişleme potansiyeli ve öngörülerini açısından önemli bir gösterge olarak değerlendirilmelidir.

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

İzleyen yıllar için ise Gaziantep'te nüfus, ekonomik büyüme ve perakende harcama öngörülerine bağlı olarak AVM 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.

Gaziantep için AVM kiralanabilir alan öngörülerini aşağıda sunulmaktadır. Buna göre Gaziantep'te halen inşaat halinde olan 1 AVM 2007 yılında, planlama aşamasında olan 3 AVM ise 2008 yılında açılacaktır.

Inşaat halinde olanın açılması ile birlikte Gaziantep'te 2007 yılı sonuna kadar ilave 21.000 m2, planlama aşamasında olan 3 AVM açılması ile de 2008 sonuna kadar ilave 122.300 m2 kiralanabilir alan eklenecektir.

Bu verilere göre Gaziantep'te 2007 yılı sonunda AVM kiralanabilir alan toplamı 80.710 m²'ye, 2008 yılında ise 203.010 m²'ye çıkmaktadır. 1000 kişi başına kiralanabilir alan büyüklüğü ise 2007 yılında 55.3 m², 2008 yılında ise 136.4 m² olmaktadır.

TABLO.119 GAZİANTEP ALIŞVERİŞ MERKEZLERİ İÇİN ÖNGÖRÜLER

YILLAR	NÜFUS (000)	1000 KİŞİ BAŞINA KİRALANABİLİR ALAN M ²		TOPLAM KİRALANABİLİR ALAN M ²	
		A SENARYO	B SENARYO	A SENARYO	B SENARYO
2006	1.434	41.6	41.6	59.710	59.710
2007	1.461	55.3	5.3	80.710	80.710
2008	1.488	136.4	136.4	203.010	203.010
2009	1.515	134.0	134.0	203.010	203.010
2010	1.542	140.0	150.0	215.880	231.300
2011	1.569	150.0	160.0	235.350	251.040
2012	1.596	160.0	170.0	255.360	271.320
2013	1.623	165.0	180.0	267.795	292.140
2014	1.650	170.0	190.0	280.500	313.500
2015	1.677	175.0	200.0	293.475	335.400

2009 yılından itibaren ise 1000 kişi başına m² varsayımlarına göre öngörülerde bulunmaktadır. Buna göre 2 ayrı senaryodan ilkinde 1000 kişi başına AVM kiralanabilir alanı 2015 yılında 175 m², ikinci senaryoda ise 200 m² olarak varsayılmaktadır.

Bu varsayımlara bağlı olarak ilk senaryoda 2015 yılında toplam 293.475 m², ikinci senaryoda ise 335.400 m² kiralanabilir alan büyüklüğüne ulaşılmaktadır.

Alışveriş merkezlerine ilişkin olarak yapılan öngörüler ve değerlendirmelerde 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 harcamaları öngörülere yapılmaktadır.

TABLO.120 GAZİANTEP ALIŞVERİŞ MERKEZLERİ İÇİN ÖNGÖRÜLER

YILLAR	PERAKENDE HARC. (MİLYAR \$)	KİRALANABİLİR TOPLAM ALAN M2		POTANSİYEL PERAKENDE YILLIK HARCAMA	
		A SENARYO	B SENARYO	A SENARYO	B SENARYO
2006	2.5	59.710	59.710	41.870	41.870
2007	2.6	80.710	80.710	32.214	32.214
2008	2.7	203.010	203.010	13.300	13.300
2009	2.9	203.010	203.010	14.285	14.285
2010	3.0	215.880	231.300	13.897	13.897
2011	3.1	235.350	251.040	13.172	12.349
2012	3.3	255.360	271.320	12.923	12.163
2013	3.5	267.795	292.140	13.070	11.980
2014	3.6	280.500	313.500	12.834	11.483
2015	3.8	293.475	335.400	12.950	11.330

Buna göre Gaziantep'te ilk senaryo ile 2015 yılında ulaşılan 293.475 m2 kiralanabilir AVM alan başına yıllık potansiyel perakende harcama büyüklüğü 12.95 bin dolar, ikinci senaryoda ulaşılan 335.400 m2 kiralanabilir AVM alanı başına yıllık potansiyel perakende harcama büyüklüğü ise 11.33 bin dolar olarak öngörülmektedir.

Görüldüğü gibi her iki senaryo ile de 2015 yılına kadar kiralanabilir m2 alan başına potansiyel perakende harcama büyüklüğü düşmektedir.

Bu çerçevede Gaziantep'te iki senaryo ile ulaşılan öngörülere bağlı olarak fiili gerçekleştirmeler sonrasında 2015 yılına kadar (2009-2015 arası) ilave 90-125 bin m2 daha kiralanabilir alana sahip alışveriş merkezi yatırımı potansiyeli bulunmaktadır.

V.3 TURİZM VE KONAKLAMA TESİSLERİ

Ticari gayrimenkuller içinde ikinci sırada konaklama tesisleri değerlendirilmektedir.

Bu çerçevede öncelikle Gaziantep'in konaklama ve konaklama tesislerine ilişkin istatistikler sunulmakta ve değerlendirmeler yapılmakta ardından turizmin gelişimi ve konaklama tesislerine ilişkin öngörüler yapılmakta ve gayrimenkul sektör açısından konaklama tesisleri değerlendirilmektedir.

Gaziantep tarihi ve kültürel varlıkları ile gelişen bölgesel bir ticaret merkezi olmasından kaynaklanan tarih ve iş turizmi olanaklarına sahip bulunmaktadır.

TABLO.121 GAZİANTEP KONAKLAMA İSTATİSTİKLERİ

YILLAR	KONAKLAYAN KİŞİ SAYISI (000)			GECELEME SAYISI (000)			DOLULUK ORANI %		
	YABANCI	YERLİ	TOPLAM	YABANCI	YERLİ	TOPLAM	YABANCI	YERLİ	TOPLAM
2002	18	138	156	34	190	224	5.44	30.57	36.00
2003	15	162	177	33	244	277	4.64	34.36	39.00
2004	23	194	217	44	292	336	5.10	33.56	38.66
2005	25	195	220	46	285	331	5.07	31.16	36.23

KAYNAK: KÜLTÜR VE TURİZM BAKANLIĞI

TABLO.122 GAZİANTEP KONAKLAMA TESİSLERİ 2005

TESİS CİNSİ VE SINIFI	YATAK SAYISI	D O L U L U K O R A N I %		
		YABANCI	YERLİ	TOPLAM
5 YILDIZ	511	8.08	22.48	30.57

KAYNAK: KÜLTÜR VE TURİZM BAKANLIĞI

Gaziantep'in konaklama istatistiklerine göre son dört yılda konaklayan sayısında bir artış olmakla birlikte 2005 yılında 220 bin konaklayan kişi sayısı ile sınırlı bir turizm faaliyeti görülmektedir. 2005 yılında Gaziantep'te 25 bin yabancı, 195 bin yerli konaklamıştır. 2005 yılında geceleme sayısı ise 332 bin olmuştur. Ortalama kalış süresi 1.5 gecedir. Ortalama kalış süresi yabancılar için 1.84 gece, yerliler için ise 1.46 gecedir. Bu konaklama verilerine bağlı olarak Gaziantep'te yatak doluluk oranı 2005 yılında yüzde 36.23 olmuştur.

Gaziantep'te konaklama tesislerine ilişkin 2005 yılına ait veriler Turizm Bakanlığı tarafından sadece 5 yıldızlı oteller için verilmiştir. Buna göre Gaziantep'te 2005 yılı itibari ile 511 adet 5 yıldızlı otel yatağı bulunmaktadır ve 5 yıldızlı yatak doluluk oranı yüzde 30.57 olmuştur. Gaziantep'te turizmin üç yönden gelişmesi ve bu gelişmeye paralel olarak konaklama tesisi ihtiyaçlarının ortaya çıkması öngörülmektedir.

1. Ekonomik ve ticari gelişmeye ve sınır ötesi bölgesel işlevine bağlı olarak iş otelleri (4 yıldız, 3 yıldız) ihtiyacı artacaktır.

2. Çok amaçlı (kongre, bölgesel fuarlar, iş etkinlikleri, konaklama) konaklama tesislerine ihtiyaç artacaktır. (5 yıldızlı, 4 yıldızlı)

3. Tarih ve kültür turizmine yönelik butik ve konsept şehir otelleri ihtiyacı artacaktır.
(3 yıldız, 4 yıldız)

V.4 SANAYİ VE LOJİSTİK ALANLAR

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

Gaziantep son on beş yılda sanayileşme alanında önemli bir gelişme göstermiştir ve bu konuda yeni sanayileşen kentlerin öncüsü haline gelmiştir. Bu niteliği itibari ile Gaziantep hem diğer şehirlere örnek olmakta hem de sanayi açısından bir cazibe merkezi olmaktadır.

Gaziantep sanayi yanı sıra, hem güneyde Irak ve Suriye ile ve daha geniş olarak Ortadoğu ile ticaretle, hem de komşu illeri ile ilişkilerde dışa açılan bir kapı olarak bölgesel bir ticaret merkezi konumundadır. Bu itibarla ticaretin gelişimi ile birlikte lojistik alanında da önemli bir gelişme ve potansiyel sunmaktadır.

Önce şehir merkezi içinde başlayan küçük sanayi, ölçeklerin büyümesi ile birlikte kurulan organize sanayi bölgelerinde genişlemeye başlamış ve son on beş yılda daha planlı bir sanayileşme gerçekleşmiştir.

Gaziantep'te halen 3 organize sanayi bölgesi ve 2 sanayi sitesi aktif olarak çalışmaktadır. İlk üç organize sanayi bölgesine ilave olarak 4. sanayi bölgesi planlama aşamasındadır. 3 organize sanayi bölgesinde de yüksek doluluk oranları bulunmaktadır.

Gaziantep'te organize sanayi bölgelerinin dışında sanayinin bir diğer gelişme alanı da Havaalanı yanındaki sanayi bölgesi olmuştur. Son on yıldır 100'e yakın firma bu alanda yoğunlaşmıştır.

İlk sanayinin kurulduğu ve yaklaşık 150 firmanın faaliyet gösterdiği Nizip hattı/ bölgesi şehir merkezi içinde kalmıştır. Yine Ünalı - Şehreküstü bölgeleri de sanayinin ilk olarak geliştiği ve yaklaşık 700 firmanın faaliyet gösterdiği bölgeler olup bu bölgeler de şehir merkezi içinde kalmıştır.

Gaziantep'te sanayi ve lojistik alanlarına yönelik önemli bir ihtiyaç ve talep olacaktır. Gaziantep'te çevresindeki teşvikli illerin cazibesine rağmen sanayinin farklılaşarak genişlemesi beklenmektedir.

Gaziantep'te sanayi ve lojistik alanlar ile ilgili aşağıdaki gelişmeler öngörülmektedir.

1. Organize sanayi bölgelerinde sanayinin genişlemesi sürecektir ve sanayi alanlarına ihtiyaç artacaktır.

2. İnovasyon vadisi projesi ve Marka kent projeleri ile daha yüksek teknoloji ile markalı üretime yönelik yeni bir sanayileşme eğilimi sanayi alanı ihtiyacını genişletecektir. Teknoloji parkı kurulması çalışmaları ile de yeni alan ihtiyacı ortaya çıkmaktadır.

3. Suriye sınırında bir sınır ticaret merkezi kurulması çalışmaları ile ticaret merkezi ve buna yönelik lojistik alanları ihtiyacı olacaktır.

4. Şehir bölgesel bir dağıtım merkezi haline gelmektedir. Bölgenin ve GAP ürünlerinin ülke içinde dağıtım (İstanbul-Ankara) yurtdışı ihracat (Adana, Mersin, İskenderun) Ortadoğu ile ticaret rolü ile şehirde lojistik alan ihtiyacı hızla artacaktır.

5. Organize besi bölgesi kurulması çalışmaları da sanayi-ticaret alanı ihtiyacı yaratacaktır.

6. Havalimanı, güney limanlarına yakınlık, Ortadoğu ülkeleri ile sınır, otoyol bağlantıları ile organize sanayi bölgesi içinden geçen demiryolu ile de Gaziantep ticaret- ulaşım- dağıtım işlevini genişletecektir.

7. GAP'ın gelişimine ve üretiminin genişlemesine bağlı olarak tarıma dayalı sanayinin başkenti işlevi kuvvetlenecek ve tarıma dayalı sanayi için yeni sanayi ve depolama alanlarına ihtiyaç artacaktır.

TABLO.123 GAZİANTEP ORGANİZE SANAYİ BÖLGELERİ

ORGANİZE SANAYİ BÖLGELERİ	ALANI - M2 / HEKTAR	ÖZELLİKLERİ
1.OSB	2.100.000 M2	140 PARSEL VARDIR. DOLULUK ORANI YÜZDE 100'DÜR. 138 FIRMA FAALİYET GÖSTERİYOR.
2.OSB	4.500.000 M2	275 PARSEL VARDIR. DOLULUK ORANI YÜZDE 85'DİR. 283 FIRMA FAALİYET GÖSTERİYOR.
3.OSB	5.400.000 M2	289 PARSEL VARDIR. YÜZDE 95 DOLULUK VAR. AKTİF FAALİYET GÖSTEREN FIRMA SAYISI 150'DİR.
4.OSB	12.000.000 M2	PLANLAMA AŞAMASINDA 540 PARSEL VARDIR. YABANCI YATIRIM VE AĞIR SANAYİ ÖNCELİKLİDİR.
GAZİANTEP SERBEST BÖLGESİ	2.100.000 M2	ALTYAPI VE YATIRIM ÇALIŞMALARI SÜRÜYOR. AKTİF 35 FIRMA MEVCUTTUR.

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 – 2005
- 21- Kültür ve Turizm Bakanlığı Konaklama İstatistikleri 2002-2005
- 22- Türkiye'de Alışveriş Merkezleri 2006-2007, AMPD
- 23- Organize Sanayi Bölgeleri 2006 T.C. Sanayi ve Ticaret Bakanlığı

