



SAMSUN GAYRİMENKUL SEKTÖRÜ
DEĞERLENDİRME VE ÖNGÖRÜLER



YAYINLAYAN

Gayrimenkul ve Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Derneği İktisadi İşletmesi

Cumhuriyet Cad. Pegasus Evi No: 48

Zemin Kat C Elmadağ

34367 Taksim / İstanbul

Tel : 0212 282 53 65

Faks : 0212 282 53 93

İÇERİK

GYODER

İSTANBUL TİCARET ÜNİVERSİTESİ GAYRİMENKUL GELİŞTİRME UYGULAMA VE ARAŞTIRMA MERKEZİ

Ekim 2013

HAZIRLAYAN

Sanart Reklamcılık ve Danışmanlık Hiz. Ltd. Şti.

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

Tel : 0212 267 44 24-34

www.sanartreklamcilik.com

Tüm Hakları Saklıdır. © 2013

Gayrimenkul ve Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Derneği İktisadi İşletmesi

“Kaynak gösterilmeden alıntı yapılamaz”

İÇİNDEKİLER

BAŞKANIN MESAJI.....	5
SUNUŞ.....	6
I. BÖLÜM	
SAMSUN'UN EKONOMİK YAPISI	7
I.1. İLİN GENEL YAPISI	
I.2. İLİN SEKTÖREL YAPISI	
I.3. İLİN İTHALAT ve İHRACAT GÖSTERGELERİ	
II. BÖLÜM	
DEMOGRAFİ VE NÜFUS ÖNGÖRÜLERİ	13
II.1. DEMOGRAFİ VE NÜFUS GÖSTERGELERİ	
II.2. EĞİTİM VE SAĞLIK İLE İLGİLİ GÖSTERGELER	
II.3. DEMOGRAFİ VE NÜFUS ÖNGÖRÜLERİ	
III. BÖLÜM	
GAYRİMENKUL SEKTÖRÜ VE ÖNGÖRÜLER	25
III.1. KONUT SEKTÖRÜ	
III.1.1. KONUT SEKTÖRÜ GÖSTERGELERİ	
III.1.1.1. BİNA VE KONUT ÜRETİMİ	
III.1.1.2. KONUT STOKU	
III.1.1.3. KONUT SATIŞLARI VE KONUT KREDİLERİ	
III.1.2. KONUT İHTİYACI VE KONUT SEKTÖRÜ ÖNGÖRÜLERİ	
III.1.2.1. NÜFUS ARTIŞI VE KENTLEŞME KAYNAKLI KONUT İHTİYACI	
III.1.2.2. KENTSEL DÖNÜŞÜM ve YENİLEME KAYNAKLI KONUT İHTİYACI	
III.1.2.3. TOPLAM KONUT İHTİYACI	
III.1.2.4. KENTSEL DÖNÜŞÜM PROJELERİ	
III.1.2.5. KAMU ALTYAPI YATIRIMLARI	
III.1.3. SAMSUN KONUT PİYASASINA GENEL BAKIŞ	
III.2. TİCARİ GAYRİMENKUL	
III.2.1. PERAKENDE SEKTÖRÜ VE ALIŞVERİŞ MERKEZLERİ	
III.2.1.1. PERAKENDE SEKTÖRÜ	
III.2.1.2. ALIŞVERİŞ MERKEZİ GÖSTERGELERİ VE ÖNGÖRÜLERİ	
III.2.1.3. PERAKENDE TİCARET CADDELERİ	
III.3. TURİZM SEKTÖRÜ VE KONAKLAMA TESİSLERİ	
III.3.1. TURİZM SEKTÖRÜ VE KONAKLAMA TESİSLERİ GÖSTERGELERİ	
III.3.2. TURİZM SEKTÖRÜ VE KONAKLAMA TESİSLERİ ÖNERİLERİ	
III.4. SANAYİ VE LOJİSTİK ALANLARI	
SONUÇ	44

BAŞKANIN MESAJI

Türkiye'de gayrimenkul sektörü gelişimini sürdürürken, İstanbul dışındaki diğer şehirlerimizde de bu gelişimin izleri büyük ölçüde görülmektedir. Bu aşamada gayrimenkul sektörü açısından gelişen kentler kavramı da öne çıkmaya başlamıştır.

Gelişen kentleri ön plana çıkarmak ve bu kentlerdeki yatırım fırsatlarını sektör temsilcileriyle buluşturmak amacıyla düzenlemeye başladığımız ve geçtiğimiz yıllarda Bursa, Konya, Gaziantep ve İzmir'de başarı ile gerçekleştirdiğimiz Gelişen Kentler Zirveleri bu kentlerimizin sesini ulusal ve uluslararası alanlarda duyurularına ve mevcut potansiyellerini öne çıkarmalarına imkan tanımıştır. Beşincisi Samsun'da düzenlenen Samsun Gelişen Kentler Zirvesi'nin de aynı katkıyı sağlayacağına dair inancımız sonsuzdur.

Karadeniz Bölgesi'nin nüfus, eğitim, sağlık, sanayi, tarım, ticaret, ulaşım ve ekonomi açısından gelişmiş ve büyük şehirlerinden biri olan Samsun, Türkiye'nin de gelişmekte olan ve yaşanabilir şehirleri arasında yer almaktadır. Karadeniz'in önemli ticaret limanlarından biri olan şehir; başta Rusya ve Ukrayna olmak üzere bölgedeki tüm ülkelerle direkt ticari ilişki içerisindedir. Gayrimenkul alanında da önemli potansiyeli bulunan Samsun, ulusal yatırımcılar açısından olduğu gibi, uluslararası bireysel ve kurumsal yatırımcılar açısından da cazip fırsatlar, çeşitli avantajlar barındırmaktadır.

Bu çerçevede "Samsun Gayrimenkul Sektörü Değerlendirme ve Öngörüler Raporu" GYODER ve İstanbul Ticaret Üniversitesi- Gayrimenkul Geliştirme Uygulama ve Araştırma Merkezi işbirliğiyle hazırlanmıştır. Çalışmada Samsun'un ekonomik ve demografik yapısı incelenmiş, ilin gayrimenkul sektörü konut, ticari, turizm, sanayi ve lojistik başlıkları altında ele alınmıştır.

Çalışmanın Samsun gayrimenkul sektörünün gelişimine katkı sağlamasını ve tüm sektör açısından yararlı bir kaynak olmasını temenni eder; çalışmada emeği geçen herkese teşekkürlerimi sunarım.

AZİZ TORUN

**GYODER
YÖNETİM KURULU BAŞKANI**



SUNUŞ

Gayrimenkul sektörü ülkemizdeki ekonomik gelişmelere paralel olarak büyüme ve gelişme göstermektedir. Son yıllarda hem artan yatırımlar, hem de önemli kanun ve mevzuat düzenlemeleriyle tüm segmentlerinde canlılık ve hareket yaşanan bir sektör halini almıştır.

Ülke ekonomisinde çok önemli bir paya sahip olan gayrimenkul endüstrisinde, özellikle “Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun” un yürürlüğe girmesiyle birlikte her şehirde muhtelif alanlarda kentsel dönüşüm / yenileme çalışmaları başlatılmış ve konut üretim çalışmaları hız kazanmıştır. Diğer taraftan, Türkiye'nin ekonomik kalkınmasına katkıda bulunmak üzere kentlerin veya bölgelerin kalkınma planları veya gelişme projeleri de ilgili kurumlarca yoğun bir şekilde hazırlanmaktadır.

GYODER'in düzenli olarak gerçekleştirdiği Gelişen Kentler Zirvesi'nin beşincisi , hem bölgesel hem de bölge üstü merkez olma yolundaki gelişmeleri de göz önüne alınarak SAMSUN ilinde planlanmış; paralel olarak da sektör aktörlerine ve yatırımcılarına fikir verebilmek amacıyla, GYODER ve İstanbul Ticaret Üniversitesi- Gayrimenkul Geliştirme Uygulama ve Araştırma Merkezi işbirliğiyle “Samsun Gayrimenkul Sektörü Değerlendirme ve Öngörüler” başlığı altında bir araştırma raporu hazırlanmıştır. Bu çalışmada, GYODER'in 2007 yılında yayınlanan “Gayrimenkul Sektörü ve İller İçin Öngörüler – 2015 raporunda, Samsun ile ilgili değerlendirmeler; içinde bulunduğumuz dönemin dinamikleri itibarıyla tekrar ele alınmış, ilave veri, tespit ve öngörüler detaylı bir şekilde rapora yansıtılmıştır. Bu çalışma kapsamında Samsun ekonomik yapısının detaylı bir değerlendirmesi yapılmakta, Samsun gayrimenkul sektörü, konut, ticari, turizm , sanayi ve lojistik piyasaları başlıkları altında ele alınmakta, il için sektörel öngörüler gerçekleştirilmekte ve gelişen kent potansiyeline ilişkin öneriler sunulmaktadır.

Yapılan bu çalışmanın Samsun gayrimenkul sektörüne ve sektör ilgililerine katkı sağlamasını dileriz.

KASIM 2013

Prof Dr. İBRAHİM BAZ

Yrd. Doç. Dr. ELİF KISAR KORAMAZ

İSTANBUL TİCARET ÜNİVERSİTESİ
GAYRİMENKUL GELİŞTİRME UYGULAMA VE
ÜRETİMİ ARAŞTIRMA MERKEZİ

NEŞECAN ÇEKİCİ

GYODER
YÖNETİM KURULU ÜYESİ
GAYRİMENKUL DEĞERLEME
GELİŞTİRME VE RAPOR ÜRETİMİ
KOMİTE BAŞKANI

I. BÖLÜM

SAMSUN'UN EKONOMİK YAPISI





SAMSUN'UN EKONOMİK YAPISI

I.1. İLİN GENEL YAPISI

Karadeniz Bölgesi'nin orta kesiminde yer alan Samsun, doğuda Ordu, güneydoğuda Tokat, güneyde Amasya, güneybatıda Çorum, batıda Sinop illeri, kuzeyde ise Karadeniz ile çevrilidir. 9.475 km² alana sahip olan Samsun, ekonomisi ve nüfusu ile Karadeniz bölgesinin en büyük kenti olup, metropol özelliği taşımaktadır.

Samsun coğrafi ve jeopolitik konumu itibarıyla ülkemizin Karadeniz'e, Doğu Avrupa'ya, Rusya'ya, Kafkaslara ve Orta Asya ülkelerine açılan ve ülkemizin kuzey kapısı konumundadır. Sahip olduğu deniz, kara ve demiryolu ulaşım imkân ve kapasiteleri Samsun'a ticari ve ekonomik açıdan büyük bir potansiyel ve önem kazandırmaktadır. Havaalanı, limanlar, gümrüğü, serbest bölgesi, demiryolları ve hizmetler sektöründeki gelişmiş alt yapısı ile Samsun adeta lojistik bir üst konumundadır. Bu potansiyel ve gelişme kapasiteleri Samsun'u bölgesel ve bölge üstü ölçekte önemli bir merkez haline getirmektedir.

I.2. İLİN SEKTÖREL YAPISI

Samsun ilinde içte, İç Anadolu ve Doğu Anadolu Bölgelerinin bir bölümü ve Karadeniz Bölgesiyle; dışta ise kuzey ülkeleri, Orta Asya, Doğu Karadeniz, Kafkaslar, Orta Doğu, Akdeniz, Afrika, Batı Karadeniz, Balkanlar, Avrupa ülkelerinin büyük bir bölümüyle ticaret yapılmaktadır. Ticarete konu her türlü üretim ve tüketim ürünlerinin bölge müdürlükleri veya dağıtım merkezleri Samsun'da bulunmaktadır. Biri Türkiye'nin yedinci büyük limanı olmak üzere üç limanı ile deniz taşımacılığının ve ticaretinin merkezi konumundadır. Ege, Akdeniz bölgesinden gelen sebze ve meyveler Samsun limanından ihraç edilmekte Türkiye'nin ithal ettiği kömür, buğday, demir cevheri gibi ürünlerde Samsun limanlarından ülkemize giriş yapmaktadır.

DPT tarafından planlanan Samsun-Ankara-Mersin demiryolu projesinin hayata geçmesi ile birlikte Samsundaki liman ticaretinin kapasitesi daha da gelişecektir.

Diğer taraftan TCDD tarafından Türkiye'de belirlenen 6 lojistik köy projesinden bir Samsun'da kurulmaktadır. Ayrıca 5000 m² açık alanlı 6 adet yeni kargo terminali de faaliyete geçmiş bulunmaktadır. Rusya ile imzalanan Kafkas demiryolu ve tren Feri seferleri anlaşması, Bakü-Tiflis-Kars demiryolu projelerinin hayata geçmesi ile birlikte Samsun'un tam bir ticaret ve lojistik merkezi haline gelmesi beklenmektedir.

Kentin, mevcut durum itibarıyla, ekonomik gelişmişliğini gösteren sektörel yapılanmasına bakıldığında tarım sektörünün Samsun ekonomisindeki payının giderek azaldığı, sanayi ve hizmetler sektörlerindeki paylarının ise giderek artış gösterdiği görülmektedir. 1987-2001 yılları itibarıyla sektörlerin ekonomik yapıdan aldığı payları gösteren Tablo 1 verilerinden de bu husus açıkça görülmektedir.

TABLO 1. SEKTÖRLER BAZINDA 1987-2001 YILLARI GAYRİ SAFİ KATMA DEĞER ORANLARI

SEKTÖR	SAMSUN		TR 83 BÖLGESİ		TÜRKİYE GENELİ		SEKTÖREL BÜYÜME HIZI		
	2001	1987	2001	1987	2001	1987	Samsun	TR83	Türkiye
Tarım	20,40%	30,00%	20,00%	17,20%	13,70%	0,60%	0,64%	0,82%	
Sanayi	15,20%	15,70%	19,40%	24,90%	28,50%	1,23%	2,72%	3,50%	
Hizmet	54,40%	54,30%	50,50%	57,90%	57,80%	2,80%	2,65%	3,00%	

2010 yılı verilerine bakıldığında ise, bölge bazında tarımın payının azalmaya devam ettiği, ancak Türkiye'ye kıyasla hala yüksek olduğu, sanayi ve hizmetler sektörünün ise artışının devam ettiği görülmektedir.

TABLO 2. SEKTÖRLER BAZINDA 2010 YILI GAYRİ SAFİ KATMA DEĞER ORANLARI

	TARIM	SANAYİ	HİZMET	TOPLAM GAYRİ SAFİ KATMA DEĞER ORANI
Türkiye	9,50%	26,40%	64,10%	100%
TR 83	19,90%	21,40%	58,60%	2,70%

Samsun ilinin de içinde yer aldığı TR83 bölgesindeki ekonomik gelişmişlik ele alındığında, 2010 yılı itibarıyla Türkiye çapında kişi başına Gayri Safi Katma Değer 8.926 \$ olarak belirlenirken TR83 bölgedeki değer 6.444 \$ olduğu görülmektedir. TR83 bölgesinde, 2010 verileri dikkate alındığında bu katma değer % 19.9 'sını tarım sektörünün, % 21.40'ının sanayi sektörünün, % 58.6 'sını da hizmet sektörünün oluşturduğu görülmektedir. Bu veriler Samsun ili ve çevresinin Türkiye ortalamasına göre halen biraz daha kırsal karakterli olduğunu ve tarım ve tarıma dayalı sanayinin ağır bastığını göstermektedir.

Tablo 3'deki İstihdam verilerine bakıldığında, tarıma dayalı istihdamın ülke ortalamasının oldukça üzerinde olduğu gözlenmektedir.

TABLO 3. SEKTÖRLER BAZINDA 2011 YILI İSTİHDAM ORANLARI

2011	TARIM	SANAYİ	HİZMET	TOPLAM İSTİHDAM
Türkiye	22,70%	27,20%	50,10%	100,00%
İstanbul	0,70%	36,70%	62,60%	18,80%
Ankara	4,80%	22,20%	73,00%	6,50%
Samsun	38,90%	20,80%	40,30%	1,80%

Diğer taraftan OSB'leri, Serbest Bölgesi, Üniversitesi ve AR-GE merkezleriyle Samsun sanayileşme yolunda da önemli gelişmeler kaydetmiştir. İSO ilk 500 ve ikinci 500 listelerindeki Samsun'lu firmaların sayıları her geçen gün artmaktadır. 2012 verilerine göre İSO ilk 500'de 4, ikinci 500'de 6 Samsun firması yer almıştır.

Son dönemde başlayan gemi sanayi ve tersane yatırımları ile de Samsun ili ülkemizin önemli ve belli başlı tersane bölgesi merkezlerinden birisi olma yolunda ilerlemektedir.

Samsun ili ekonomik sektörel yapısı ve demografik yapısındaki gelişmelere paralel olarak kentteki ve metropol alandaki istihdam, iş gücü, işsizlik verileriyle kişi başına olan Gayri Safi Katma Değer verilerinde de gelişmeler görülmektedir. 2011 yılı Hane halkı ve işgücü araştırmaları yıllık sonuç raporlarına göre Türkiye genelinde işgücüne katılma oranı % 47,5 iken Samsun ilinde bu oranda Türkiye ortalamasının üzerinde % 49,2; istihdam oranı Türkiye genelinde % 43,7 iken Samsun'da % 45,2; işsizlik oranı ise Türkiye genelinde %7,9 iken Samsun'da %8 olarak gerçekleştiği görülmektedir.

TABLO 4. 2011 YILI İL BAZINDA İŞSİZLİK, İŞGÜNÜNE KATILIM VE İSTİHDAM ORANLARI

	İŞSİZLİK ORANI	İŞ GÜCÜNE KATILIM ORANI	İSTİHDAM ORANI
Türkiye	7,90%	47,50%	43,70%
Samsun	8,00%	49,20%	45,20%

1.3. İLİN İTHALAT ve İHRACAT GÖSTERGELERİ

Samsun ili konumu itibarıyla ülkemizin Karadeniz'e açılan önemli bir limanıdır.

Samsun ili 2012 yılında 1.006.611.000 \$'lık ithalat gerçekleştirerek ulusal ithalatta %0,43 pay alarak 17. sırada yer almıştır. İhracatta ise 422.749.000 \$'lık ihracat ile ulusal ihracatın %0,28'ini gerçekleştirerek ulusal sıralamada 24. sırada yer almıştır.

Yıllara yaygın olarak hesaplanan ihracat payları karşılaştırıldığında Samsun ilinin ulusal toplam ihracat içerisinde aldığı pay 2003 ile 2012 yılları arasında %133 artmıştır. Toplam ihracat değeri ise 2003 ile 2012 yılları arasında %659 oranında artmıştır.

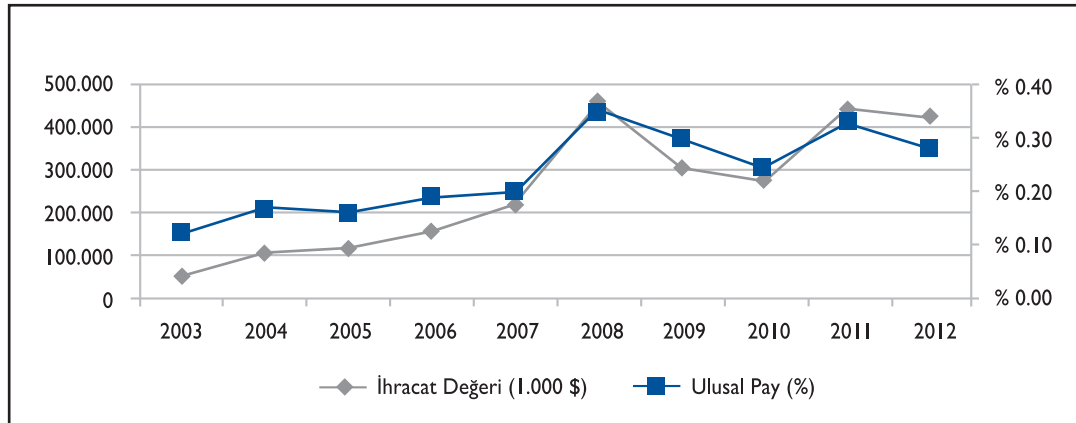
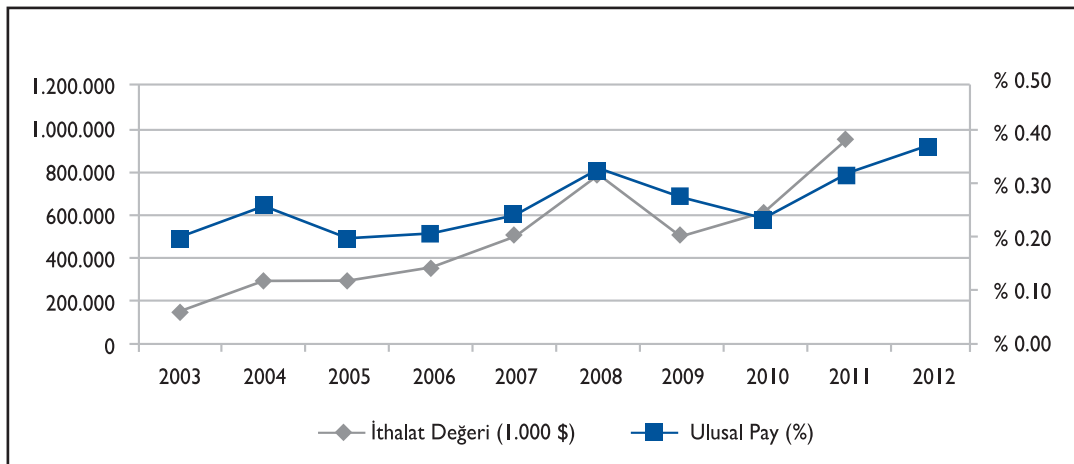
TABLO 5. YILLAR BAZINDA SAMSUN İLİNİN İHRACAT VERİLERİ

YIL	1.000 \$	PAY (%)
2003	55696	0,12%
2004	108817	0,17%
2005	118872	0,16%
2006	158329	0,19%
2007	218370	0,20%
2008	459818	0,35%
2009	304163	0,30%
2010	275050	0,24%
2011	441031	0,33%
2012	422749	0,28%

Aynı şekilde ithalat değerleri incelendiğinde Samsun ilinin ulusal toplam ithalat içerisinde aldığı pay 2003 ile 2012 yılları arasında %83 oranında artmıştır. İthalat değerleri, 2003 ile 2012 yılları arasında % 524 oranında artmıştır.

TABLO 6. YILLAR BAZINDA SAMSUN İLİNİN İTHALAT VERİLERİ

YIL	1.000 \$	PAY (%)
2003	161388	0,23%
2004	265569	0,27%
2005	263925	0,23%
2006	346857	0,25%
2007	521955	0,31%
2008	784032	0,39%
2009	479458	0,34%
2010	612205	0,33%
2011	946068	0,39%
2012	1006611	0,43%

ŞEKİL 1. YILLARA GÖRE İLİN İHRACAT VERİLERİ**ŞEKİL 2. YILLARA GÖRE İLİN İTHALAT VERİLERİ**

II. BÖLÜM

DEMOGRAFI VE NÜFUS ÖNGÖRÜLERİ



DEMOGRAFI VE NÜFUS ÖNGÖRÜLERİ

Bu bölümde Samsun ilinin nüfus yapısı ve nüfus hareketleri hakkında genel bilgiler vermek ve geleceğe ilişkin öngörüler yapmak amaçlanmıştır. Nüfus yapısı ve nüfus hareketlerine ilişkin açıklamalar, ildeki konut ve diğer ticari alanlardaki gayrimenkul ihtiyacını belirlemek, oluşabilecek talepleri kestirmek ve böylelikle gayrimenkul arzını yönlendirmek açısından önem taşımaktadır.

Samsun'un demografik yapısı ve nüfusuna ilişkin bilgiler iki ana başlık altında incelenmektedir: İlk olarak temel göstergeler üzerinden Samsun'un demografik özellikleri ve nüfus hareketleri açıklanmaktadır. Ardından demografi ve nüfusa ilişkin öngörüler değerlendirilmektedir.

II.1. DEMOGRAFI VE NÜFUS GÖSTERGELERİ

Samsun ilinin demografi ve nüfus göstergeleri Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) verileri üzerinden değerlendirilmiştir:

ADNKS sonuçlarına göre 2012 nüfus büyüklüğü 1.251.722'dur. 2012 yılı için Samsun nüfusunun Türkiye nüfusu içerisindeki payı %1,66'dır. Samsun'un nüfus büyüklüğünün yıllar boyunca değişimi ve nüfus artış hızı incelendiğinde nüfusun 2011 – 2012 yılları arasında değişmediği, 2010 yılından sonra ise nüfusun az da olsa negatif yönde artış göstererek azalmış olduğu görülmektedir. 2010 yılı nüfusu 1.252 milyondan 2011 yılında 1.251 milyona düşmüş ve nüfus artış hızı binde 2,1 değerinden -0,7 değerine değişmiştir. Bununla birlikte bu dönemden önce 2008 – 2009 yılları arasında ise nüfusun hızlı bir artış gösterdiği gözle çarpılmaktadır. 2008 yılında 1.233 milyon olan nüfus büyüklüğü 2009'da 1.250.000'a çıkmış, nüfus artış hızı ise binde 4,1'den 13,2'ye yükselmiştir. Genel olarak değerlendirildiğinde nüfus artış hızının en yüksek olduğu 2008- 2009 dönemi de dahil olmak üzere Samsun ili nüfus artış hızının Türkiye genelinin altında olduğu görülmektedir.

YILLAR	NÜFUS BÜYÜKLÜĞÜ		SAMSUN PAYI %	NÜFUS ARTIŞ HIZI %	
	SAMSUN	TÜRKİYE		SAMSUN	TÜRKİYE
	2007	1.228.959		70.586.256	1,74
2008	1.233.677	71.517.100	1,73	4,1	13,1
2009	1.250.076	72.561.312	1,72	13,2	14,5
2010	1.252.693	73.722.988	1,70	2,1	15,9
2011	1.251.729	74.724.269	1,68	-0,7	13,5
2012	1.251.722	75.627.384	1,66	-0,0	12,0

Kaynak : TÜİK, ADNKS Sonuçları

Nüfus büyüklüğü gibi il genelindeki nüfus yoğunluğu değerlerinin de yıllar boyunca değişim göstermediği görülmektedir. 2012 yılı için km² düşen kişi sayısı 138'dir. Bu değer 2009 yılından beri değişmediği gözlenmektedir. 2007 ve 2008 yılları içinse nüfus yoğunluğu değerinin çok az bir farkla yükselmiş olduğu söylenebilir. Diğer yandan Samsun'un nüfus yoğunluğunun Türkiye ortalamasının oldukça üstünde olduğu görülmektedir.

TABLO.8 NÜFUS YOĞUNLUĞU

YILLAR	SAMSUN		TÜRKİYE	
	NÜFUS YOĞUNLUĞU kişi / km ²	NÜFUS BÜYÜKLÜĞÜ	NÜFUS YOĞUNLUĞU kişi / km ²	NÜFUS BÜYÜKLÜĞÜ
2007	135	1.228.959	92	70.586.256
2008	136	1.233.677	93	71.517.100
2009	138	1.250.076	94	72.561.312
2010	138	1.252.693	96	73.722.988
2011	138	1.251.729	97	74.724.269
2012	138	1.251.722	98	75.627.384

Kaynak : TÜİK, ADNKS Sonuçları

2012 yılı Samsun ilçeleri nüfus değerleri incelendiğinde İlkadım İlçesi'nin en yüksek nüfusa sahip ilçe olarak öne çıktığı görülmektedir. İlkadım'daki kırsal nüfus büyüklüğü oldukça azdır ve nüfusun tamamına yakını kentli nüfus oluşturmaktadır. Nüfus büyüklüğü açısından ön plana çıkan diğer ilçeler ise Çarşamba, Bafra ve Atakum ile Vezirköprü, Terme ve Canik'tir. Atakum'da kentli nüfus yoğunluğu oluştururken Bafra ve Çarşamba'da kentli ve kırsal nüfuslar birbirine yakın değerler almaktadır. Diğer ilçelerde ise nüfus büyüklükleri 50.000'in altındadır ve kırsal nüfus ile kentsel nüfusun büyüklüğü birbirine yakın değerler almaktadır.

TABLO.9 2012 YILI YAŞ GRUPLARINA GÖRE NÜFUS

YAŞ GRUPLARI	NÜFUS	YÜZDE DAĞILIM(%)
0-4 yaş	86.302	6,9%
5-9 yaş	90.175	7,2%
10-14 yaş	106.134	8,5%
15-19 yaş	110.339	8,8%
20-24 yaş	93.239	7,4%
25-29 yaş	90.688	7,2%
30-34 yaş	98.400	7,9%
35-39 yaş	90.257	7,2%
40-44 yaş	83.381	6,7%
45-49 yaş	86.998	7,0%
50-54 yaş	75.239	6,0%
55-59 yaş	68.311	5,5%
60-64 yaş	53.730	4,3%
65-69 yaş	40.355	3,2%
70-74 yaş	31.993	2,6%
75-79 yaş	22.862	1,8%
80-84 yaş	16.120	1,3%
85-89 yaş	5.713	0,5%
90+ yaş	1.486	0,1%

Nüfusun yaşlara göre dağılımı incelendiğinde 60 yaş ve üzeri nüfusun toplam nüfusun %13,8'ini, 15 yaş altındaki nüfusun ise toplam nüfusun %22,6'sını oluşturduğu, ilin genç bir nüfusa sahip olduğu görülmektedir.

İldeki nüfusun eğitim durumu incelendiğinde, 15 üzeri yaş grubunda, nüfusun %50'sinin ilkökul düzeyinde eğitime sahip olduğu, yüksekokul ve üzeri eğitimli oranının ise, %9 civarında kaldığı görülmektedir.

TABLO 10. 2012 YILI EĞİTİM DURUMU

BİTİRİLEN EĞİTİM DÜZEYİ VE CİNSİYETE GÖRE NÜFUS (15 +YAŞ) - 2012					
İL	BİTİRİLEN EĞİTİM DÜZEYİ	TOPLAM	YÜZDE DAĞILIM(%)	ERKEK	KADIN
Samsun	Okuma yazma bilmeyen	40.096	4	7.637	32.459
	Okuma yazma bilen fakat bir okul bitirmeyen	92.283	10	28.253	64.030
	İlkökul mezunu	297.639	31	136.373	161.266
	İlköğretim mezunu	198.007	20	107.337	90.670
	Ortaokul veya dengi okul mezunu	42.432	4	26.107	16.325
	Lise veya dengi okul mezunu	182.371	19	101.751	80.620
	Yüksekokul veya fakülte mezunu	88.883	9	50.551	38.332
	Yüksek lisans mezunu	4.539	0	2.680	1.859
	Doktora mezunu	1.844	0	1.185	659
	Bilinmeyen	18.623	2	9.328	9.295
	Toplam	966.717		471.202	495.515

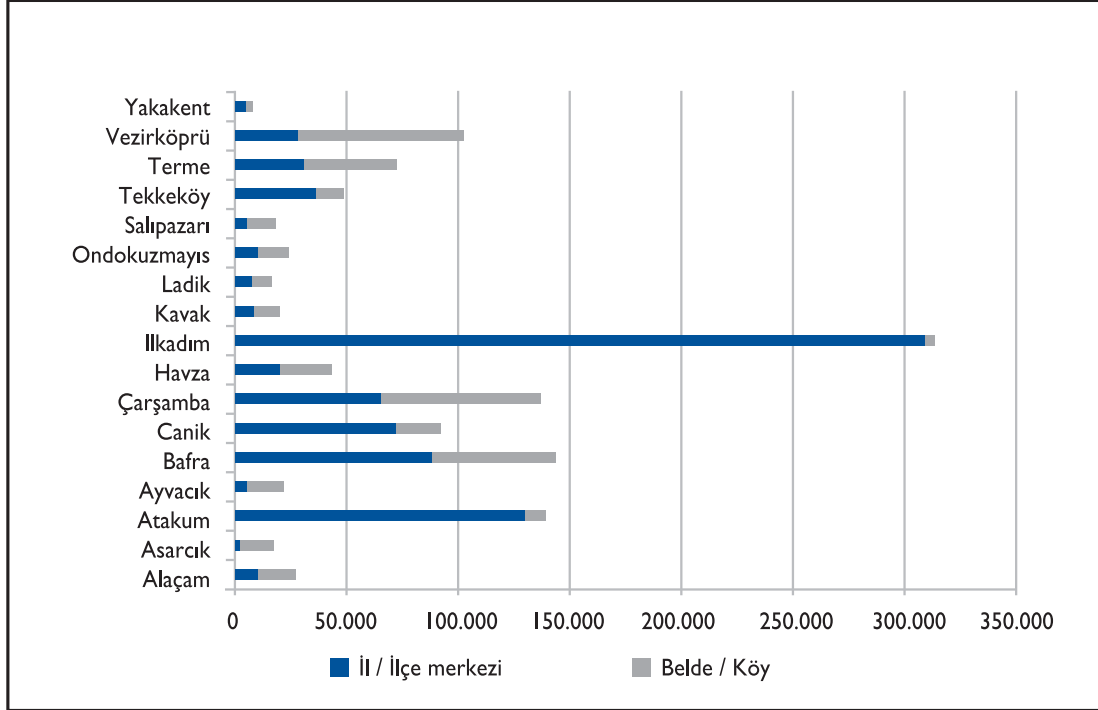
Yabancılar kapsama alınmamıştır.
Kaynak : TÜİK, ADNKS Sonuçları

TABLO 11. İLÇE NÜFUSLARI, 2012

	TOPLAM	İL/İLÇE MERKEZİ	BELDE/KÖY
ALAÇAM	28.315	10.644	17.671
ASARCIK	18.215	2.435	15.780
ATAKUM	139.730	129.517	10.213
AYVACIK	22.623	6.107	16.516
BAFRA	143.366	87.854	55.512
CANIK	92.201	72.677	19.524
ÇARŞAMBA	136.802	65.385	71.417
HAVZA	43.520	20.226	23.294
İLKADIM	312.332	308.484	3.848
KAVAK	20.312	8.924	11.388
LADIK	17.274	8.503	8.771
ONDOKUZMAYIS	24.288	11.216	13.072
SALIPAZARI	19.379	6.220	13.159
TEKKEKÖY	48.997	37.100	11.897
TERME	73.094	31.163	41.931
VEZİRKÖPRÜ	102.212	28.807	73.405
YAKAKENT	9.062	5.137	3.925
TOPLAM	1.251.722	840.399	411.323

Kaynak : TÜİK, ADNKS Sonuçları

ŞEKİL 3. İLÇE NÜFUSLARI, 2012



Göç değerleri yerleşmelerdeki nüfus hareketlerinin başlıca kaynağı olarak önem taşımaktadır. Samsun'daki 2008 – 2012 yılları arasında yaşanan göç hareketleri değerlendirildiğinde Samsun'un göç veren bir il olduğu görülmektedir. 2012 yılı için Samsun'un aldığı göç 32.249 iken verdiği göç 41.561 olmuştur. 2012 yılı için net göç büyüklüğü ise -9.312'dir. Samsun'un net göç hızı ise 2008 – 2012 yılları arasındaki dönem boyunca negatif olarak seyretmiştir. 2012 yılı için net göç hızı binde -7,41 olarak belirlenmiştir.

TABLO 12. GÖÇ GÖSTERGELERİ

YILLAR	ALDIĞI GÖÇ	VERDİĞİ GÖÇ	NET GÖÇ	NET GÖÇ HIZI %0
2008	35.404	40.633	-5.229	-4,23
2009	38.874	39.581	-707	-0,57
2010	35.418	44.825	-9.407	-7,48
2011	35.103	43.408	-8.305	-6,61
2012	32.249	41.561	-9.312	-7,41

Kaynak : TÜİK, ADNKS Sonuçları

Samsun ilinin aldığı göç değerleri ADNKS verilerinden elde edilmiştir. Kütüklüğe kayıtlı olunan ille ikamet edilen il arasındaki fark incelenerek göç eden nüfus değerlerine 2011 yılı için ulaşılmıştır.

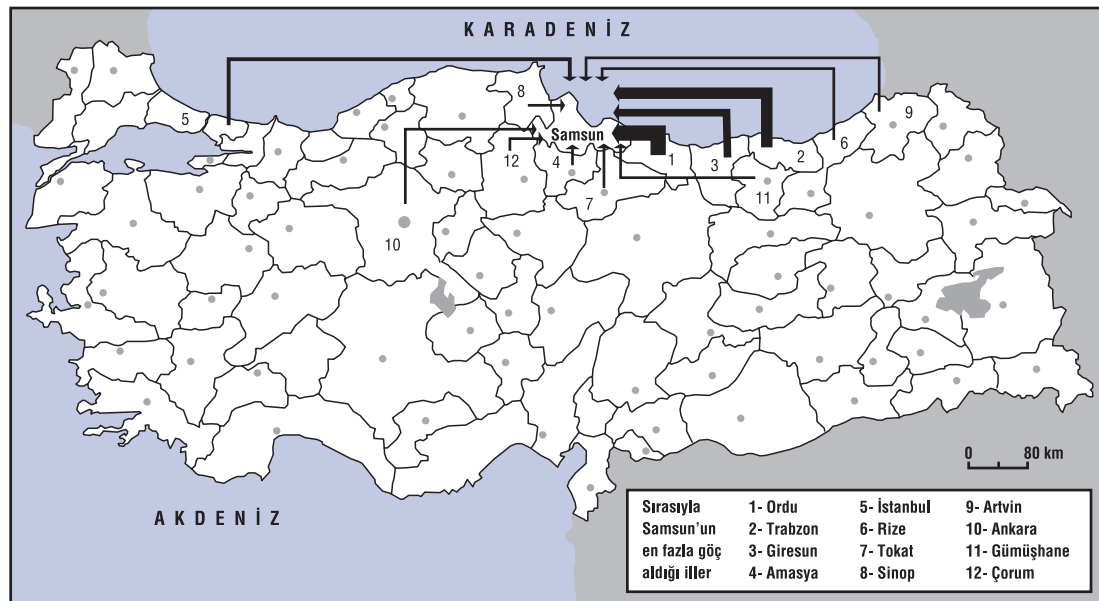
TABLO 13. 2011 YILI NÜFUSA KAYITLI OLUNAN YER (1.251.729 kişi)

DOĞUM YERİ	NÜFUS	YÜZDE DAĞILIM(%)
Samsun	1.049.931	83,86
Ordu	41.030	3,27
Trabzon	37.038	2,95
Amasya	12.714	1,01
Giresun	11.824	0,94
Rize	10.706	0,85
Tokat	9.354	0,74
Artvin	7.961	0,63
Sinop	5.337	0,42
Çorum	5.323	0,42
Gümüşhane	4.965	0,39

Tablo incelendiğinde Samsun'un en çok yakın çevresinden göç aldığı söylenebilir. Özellikle Samsun'a göre daha doğuda kalan illerden Samsun'a doğru bir göç olduğu görülmektedir. Samsun'un net göç istatistiklerine göre göç veren bir il olduğu göz önüne alındığında ise Samsun ilinin daha batıda yer alan İstanbul, Ankara, İzmir ve Bursa gibi büyük kentlere göçte bir basamak olarak değerlendirildiği söylenebilir.

Takip eden şekil incelendiğinde İstanbul ve Ankara'dan da Samsun'a doğru bir göç olduğu gözlemlenmektedir. Bu tersine göçün nedeni 1980'ler ile birlikte Karadeniz Bölgesi'nden büyük kentlere yaşanan göç sonrası bu insanların bir bölümünün geri dönmesidir.

ŞEKİL 4. SAMSUN'UN GÖÇ ALDIĞI İLLER 2011



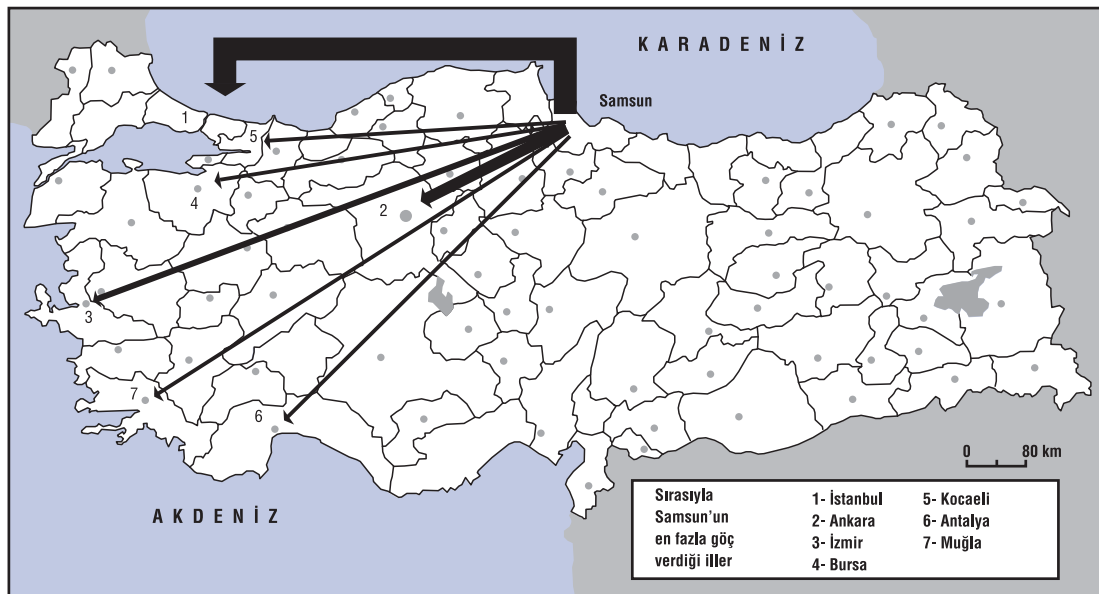
Kaynak: Yılmaz, C., 2013

Samsun ilinin göç verdiği iller incelendiğinde ise büyük şehirlerin başı çektiği görülmektedir. Özellikle Marmara Bölgesi Samsun ilinden yüksek oranda göç almaktadır. Marmara bölgesinin ardından Samsun ilinin yakın çevresinde bulunan illere göç verdiği görülmektedir.

TABLO 14. 2011 YILI SAMSUN NÜFUSUNA KAYITLI OLUP FARKLI İLLERDE İKAMET ETME SAYISI

2011 YILI VERİLEN GÖÇ		
İL	SAMSUN DOĞUMLU NÜFUS	SIRA
İstanbul	403.730	1
Bursa	73.192	2
Ankara	64.851	3
Kocaeli	33.593	4
Tekirdağ	28.040	5
İzmir	25.057	6
Amasya	15.621	7
Antalya	11.728	8
Ordu	10.343	9
Sinop	6.443	10
Eskişehir	6.046	11
Sakarya	4.624	12
Trabzon	4.395	13
Tokat	3.956	14
Çorum	3.594	15
Zonguldak	2.491	16
Giresun	2.295	17
Rize	1.769	18
Gümüşhane	641	19
Bayburt	282	20

ŞEKİL 5. SAMSUN'UN GÖÇ VERDİĞİ İLLER 2011



Kaynak: Yılmaz, C., 2013

Evlenme ve boşanma istatistikleri de şehrin konut talebinin anlaşılmasında önemli bir göstergedir. Son üç yıla bakıldığında, her yıl yaklaşık 10.000 adet evlenme ve 1800 adet boşanma yeni konut arzının değerlendirilmesi açısından önemlidir. Samsun ilinde evlenme istatistiklerine bakıldığında 2008 ve 2012 yılları arasında %13 oranında bir düşüş olduğu görülmektedir. 2012 yılında bin nüfus başına 7,72 evlenme sayısı ile Samsun ili, 8,03 değeri olan Türkiye değerinin altındadır. Boşanma istatistiklerine bakıldığında ise, 2008 ve 2012 yılları arasında %37 oranında artış olduğu görülmektedir.

TABLO 15. YILLARA GÖRE SAMSUN İLİ EVLENME VE BOŞANMA İSTATİSTİKLERİ

YILLAR	SAMSUN		TR83 (Samsun, Tokat, Çorum, Amasya)		TÜRKİYE	
	Evlenme	Boşanma	Evlenme	Boşanma	Evlenme	Boşanma
2008	11.109	1.364	24.952	2993	641.973	99.663,0
2009	10.083	1.531	22.746	3375	591.742	114.162
2010	10.015	1.794	21.998	3650	582.715	118.568
2011	9.630	1.751	21.135	3560	592.775	120.117
2012	9.668	1.873	20.905	3543	603.751	123.325

TABLO 16. NÜFUS ARTIŞININ KAYNAKLARI

YILLAR	TOPLAM NÜFUS ARTIŞI		NET GÖÇ KAYNAKLI NÜFUS ARTIŞI		KENT KAYNAKLI NÜFUS ARTIŞI	
	MİKTAR	%	MİKTAR	%	MİKTAR	%
2008	4.718	4	-5.229	-4	9.947	8
2009	16.399	13	-707	-1	17.106	14
2010	2.617	2	-9.407	-8	12.024	10
2011	-964	-1	-8.305	-7	7.341	6
2012	-7	0	-9.312	-7	9.305	7

Samsun'un nüfus değişiminde kent kaynaklı nüfus artışı ve göç kaynaklı nüfus etkileri yukarıdaki tabloda birlikte değerlendirilmektedir. Samsun'da kent kaynaklı nüfus artışı 2009 yılında bir önceki yıla göre yaklaşık iki kat artarak en yüksek seviyesine ulaşmıştır. 2010 yılından itibaren düşüşe geçen kent kaynaklı nüfus artışı 2012'de tekrar yükselişe geçmiştir.

Net göç oranı 2008 yılından itibaren artma eğilimindedir. Bu durum nüfus artışını negatife döndürmüştür ve nüfus azalmaktadır.

İl genelindeki kentli nüfus büyüklüğünün değişimi incelendiğinde 2007 – 2012 arasındaki dönem boyunca kentli nüfus büyüklüğünün arttığı görülmektedir. Bu dönem boyunca kentleşme oranı da artmakla birlikte Türkiye ortalamasının altında seyrettiği söylenebilir. 2012 yılı için Samsun genelinde kentli nüfus büyüklüğü 840.339 olarak belirlenmiştir. 2012 yılı kentleşme oranı ise yaklaşık %67 değerindedir. Bu değer Türkiye ortalamasının altında olmakla birlikte kentin gösterdiği tarıma dayalı gelişmenin bir sonucudur.

TABLO 17. KENTLİ NÜFUS VE KENTLEŞME ORANI

YILLAR	KENTLİ NÜFUS		KENTLEŞME ORANI %	
	SAMSUN	TÜRKİYE	SAMSUN	TÜRKİYE
2007	725.111	49.747.859	59,00	70,48
2008	776.385	53.611.723	62,93	74,96
2009	802.011	54.807.219	64,16	75,53
2010	816.576	56.222.356	65,19	76,26
2011	827.796	57.385.706	66,13	76,80
2012	840.399	58.448.431	67,14	77,28

Kaynak : TÜİK, ADNKS Sonuçları

Samsun genelinde toplam hane sayısı 338.303'dir. İl genelindeki toplam hane halkı büyüklüğü ortalama 3,7 değerindedir. 2012 yılı verilerine göre Türkiye ortalamasıyla aynı büyüklükte hane halkı büyüklüğüne sahiptir. Kentli hane halkı büyüklüğü yaklaşık 3,50; kırsal hane halkı büyüklüğü 4,30 değerini almaktadır. Kırsal kesimdeki hane halkı büyüklüğü Türkiye ortalamasının üstündedir.

TABLO 18. HANEHALKI SAYISI VE BÜYÜKLÜĞÜ

YILLAR	HANEHALKI BÜYÜKLÜĞÜ			HANE SAYISI	
	KENTLİ	KIR	TOPLAM	TOPLAM	
Türkiye	2012	3,60	3,90	3,7	20.439.833
Samsun	2012	3,50	4,30	3,7	338.303

Kaynak : TÜİK, ADNKS Sonuçları

II.2. EĞİTİM VE SAĞLIK İLE İLGİLİ GÖSTERGELER

Eğitim ile ilgili temel göstergeler incelendiğinde Samsun ilinin Türkiye genelinin üstünde İlkokul Okullaşma oranına sahip olduğu ve 1. sırada yer aldığı görülmektedir. Bununla birlikte Ortaokul Okullaşma oranında ulusal sıralamada Samsun 7. sıradadır. İlkokulda öğretmen başına öğrenci sayısında da ulusal ortalamanın altında kalmaktadır. Samsun'un eğitimde elde ettiği bu istatistiki değerlerden en düşüğü orta öğretim net okullaşma oranıdır. Bu gösterge sıralama olarak daha düşük bir konumda bulunmasına karşın ulusal ortalamanın üzerindedir.

TABLO 19. 2012 / 13 YILI SAMSUN İLİ EĞİTİM İSTATİSTİKLERİ

	İlkokulda Öğretmen Başına Öğrenci Sayısı	İlkokul Net Okullaşma Oranı		Ortaokul Net Okullaşma Oranı		Ortaöğretim Net Okullaşma Oranı	
		(%)	(sıra)	(%)	(sıra)	(%)	(sıra)
Türkiye	20	98,86		93,09		70,06	
Samsun	16	99,86	1	96,3	7	73,66	48



2011/12 öğretim döneminde yükseköğretim kurumlarında Türkiye mezun sayısı 496.794, okuyan 4.112.687, yeni kayıtlı 813.580'dir. Samsun'da mezunların sayısı 5.314'dür. Samsun'daki yükseköğretim kurumlarından mezun olanların Türkiye içindeki oranı % 1,07'dir.

Samsun ilinde yükseköğretim kurumlarında okuyan öğrenci sayısı 33.192 olup, Türkiye genelinde bu sayı 4.112.687'dir.

2012-2013 verilerine göre ilk, orta ve lise olmak üzere 1205 adet okulda 255.252 öğrenciye eğitim verilmektedir. Bunun 65 adedi mesleki eğitim veren okullar olup 37.115 öğrenci mesleki eğitim görmektedir.

Samsun ilinde Samsun Ondokuz Mayıs Üniversitesi (devlet) ve Canik Başarı Üniversitesi (vakıf) olmak üzere iki adet üniversite bulunmaktadır. Samsun Orta Karadeniz Bölgesinde iki üniversiteye sahip tek ildir.

Ondokuz Mayıs Üniversitesi yaklaşık 35.000 öğrenciye ve 2.000'nin üzerinde akademik ve idari kadroya sahiptir. Toplamda 16 fakülte, 1 konservatuar, 3 yüksek okul ve 11 adet meslek yüksekokulu üniversite kapsamında bulunmaktadır. Üniversitenin barınma, ulaşım, spor ve çeşitli sosyal ve kültürel faaliyetleri için de çok çeşitli tesisleri bulunmaktadır.

Canik Başarı Üniversitesi 24.04.2010 tarihinde kurulmuştur. Üniversite kapsamında 2012 – 2013 yılında 4 fakülte ve 2 enstitü bünyesinde toplam 770 öğrenci eğitim görmektedir.

Kentteki üniversite öğrencisi nüfusu da konut talebine katkıda bulunmaktadır.

Sağlık temelli göstergeler incelendiğinde ise Samsun ili ulusal sıralamalarda üst seviyede yer almaktadır. Samsun ilinde yüz bin kişiye 325 hastane yatağı düşmektedir. Bu değer ulusal hesaplarda 252'dir. Samsun bu sıralamada 12 sırada yer almaktadır. Samsun ili tüm yurt genelinde bulunan hekimlerin %1,91'ine (8. Sıra) hemşirelerin ise %2,02'sine (10. Sıra) sahiptir.

TABLO 20. SAMSUN İLİ SAĞLIK İSTATİSTİKLERİ

	Yüz bin kişi başına hastane yatağı sayısı 2011		Toplam hekim sayısı 2011			Hemşire sayısı 2011		
	Sayı	Sıra	Sayı	(%)	Sıra	Sayı	(%)	Sıra
Türkiye	252		126.029	100		124.982	100	
Samsun	325	12	2.416	1,91	8	2.530	2,02	10

II.3. DEMOGRAFİ VE NÜFUS ÖNGÖRÜLERİ

TÜİK'in ADNKS verilerinden yola çıkarak yaptığı nüfus projeksiyonlarına göre 2013 – 2023 yılları arasındaki dönem için Samsun'un yıllık ortalama nüfus artış hızı -0,7 olarak hesaplanmıştır. Buna göre Samsun'un 2013 yılındaki 1,25 milyon civarındaki nüfusunun 2023'te 1,24 milyona düşmesi beklenmektedir. TÜİK nüfus projeksiyonları Samsun il nüfusunun Türkiye nüfusu içerisindeki payının 2013 – 2023 arasında %1,64'ten %1,47'ye düşeceğini işaret etmektedir. Bu değerlere göre nüfus artış oranı özellikle 2018'den itibaren negatif yönde seyretmekte, 2023 yılı için yüzde -0,29 değerini almaktadır.

TABLO 21. NÜFUS ÖNGÖRÜLERİ

YILLAR	TÜRKİYE - NÜFUS ÖNGÖRÜSÜ	SAMSUN - NÜFUS ÖNGÖRÜSÜ		
		NÜFUS ÖNGÖRÜSÜ	TÜRKİYE İÇİNDEKİ PAY (%)	ARTIŞ ORANI(%)
2013	76.481.847	1.253.607	1,64	
2014	77.323.892	1.254.969	1,62	0,11
2015	78.151.750	1.255.775	1,61	0,06
2016	78.965.645	1.256.030	1,59	0,02
2017	79.766.012	1.255.738	1,57	-0,02
2018	80.551.266	1.254.865	1,56	-0,07
2019	81.321.569	1.253.459	1,54	-0,11
2020	82.076.788	1.251.516	1,52	-0,16
2021	82.816.250	1.249.011	1,51	-0,20
2022	83.540.076	1.245.969	1,49	-0,24
2023	84.247.088	1.242.365	1,47	-0,29
YILLIK ORTALAMA ARTIŞ HIZI	9,8	-0,7	1,64	0,11

Kaynak : TÜİK, ADNKS 'ne göre üretilmiş Nüfus Projeksiyonları

Genel olarak nüfus eğilimleri incelendikten sonra gayrimenkul ve konut sektörü için önem taşıyan bir gösterge olan kentli nüfusa ilişkin kestirimler ele alınmıştır. Nüfusun azalacağı fakat kentleşme oranının artacağı ve kentli hanehalkı büyüklüğünün ise azalacağı öngörüsünden yola çıkılarak yapılan kestirimlerde kentleşme oranının 2023 yılında %79,7; olacağı öngörülmüştür. Buna göre kentli hanehalkı sayısı 2023 için 316 bin olarak belirlenirken hanehalkı büyüklüğünün 3,13 değerlerini alacağı öngörülmüştür.

TABLO 22. KENTSEL NÜFUS VE HANEHALKI ÖNGÖRÜLERİ

YILLAR	NÜFUS	KENTLEŞME ORANI	KENTLİ NÜFUS	KIRSAL NÜFUS	KENTLİ HANEHALKI BÜYÜKLÜĞÜ	KENTLİ HANEHALKI SAYISI
2013	1.253.607	68,2%	854.459	399.148	3,60	237.350
2014	1.254.969	69,3%	869.844	385.125	3,55	244.820
2015	1.255.775	70,5%	884.869	370.906	3,51	252.387
2016	1.256.030	71,6%	899.518	356.512	3,46	260.052
2017	1.255.738	72,8%	913.775	341.963	3,41	267.812
2018	1.254.865	73,9%	927.596	327.269	3,37	275.660
2019	1.253.459	75,1%	940.997	312.462	3,32	283.604
2020	1.251.516	76,2%	953.956	297.560	3,27	291.640
2021	1.249.011	77,4%	966.435	282.576	3,22	299.763
2022	1.245.969	78,5%	978.435	267.534	3,18	307.974
2023	1.242.365	79,7%	989.916	252.449	3,13	316.267

III. BÖLÜM

GAYRİMENKUL SEKTÖRÜ VE ÖNGÖRÜLER



GAYRİMENKUL SEKTÖRÜ VE ÖNGÖRÜLER

III. I. KONUT SEKTÖRÜ

Konut sektörüne ilişkin incelemeler kapsamında ilk olarak mevcut duruma ilişkin göstergeler ele alınmaktadır. Ardından sektörün geleceğine ilişkin öngörüler açıklanmaktadır.

III. I. I. KONUT SEKTÖRÜ GÖSTERGELERİ

III. I. I. I. BİNA VE KONUT ÜRETİMİ

Samsun genelinde bina ve konut üretimini incelemek üzere ilk olarak TÜİK'in hazırladığı yapı ve konut ruhsatlarına ilişkin istatistikler değerlendirilmiştir. Konutları da içerecek şekilde tüm yapılar için yapılan değerlendirmede toplam yapı ruhsatlarının 2007 yılından 2010 yılına kadar belli bir oranda artış gösterirken özellikle 2010 yılında bir sıçrama yaşadığı görülmektedir. 2009 yılında ruhsat alan toplam bina sayısı 1.410 iken 2010 yılında bu sayı 3.335'e artış göstermiştir. Benzer şekilde ruhsat alınan konut sayısı da 2009'da 1.226 iken 2010'da 2.999'a yükselmiştir. 2011 yılında ise ruhsat sayısının konutlar için 895'e, tüm yapılar içinse 1.066'ya düştüğü görülmektedir. Son olarak 2012 yılı için toplam 1394 yapı için ruhsat alınırken bunların 1213'ünü konut ruhsatları oluşturmuştur. Ruhsat alınan konutlardaki daire sayıları da benzer şekilde özellikle 2010 yılında bir sıçrama göstermiştir. Bir önceki yılda ruhsat alınan binalardaki 8.970 olan daire sayısı 2010 yılında 28.064'e yükselmiş, 2011'de ise 8.119'a düşmüştür. 2012 yılı için ruhsat alınan konutlardaki toplam daire sayısı 11.064'tür.

Yapı kullanım izinleri incelendiğinde ise gerek yapı sayısı gerekse daire sayısı için 2007 – 2012 yılları arasında belirli bir oranda artışın gerçekleşmiş olduğu gözlenmektedir. 2012 yılı için yapı kullanım izni alınan toplam konut yapısı sayısı 1.260; daire sayısı ise 10.651 olarak belirlenmiştir.

TABLO 23. TOPLAM YAPI VE KONUT RUHSATLARI VE KULLANIM İZİNLERİ					
YILLAR		YAPI RUHSATLARI		YAPI KULLANIM İZİNLERİ	
		YAPI SAYISI	DAİRE SAYISI	YAPI SAYISI	DAİRE SAYISI
2007	Tüm Yapılar	1.270	8.490	1.273	7.838
	Konut Yapıları	1.068	8.464	1.058	7.823
2008	Tüm Yapılar	1.314	6.437	1.494	5.754
	Konut Yapıları	1.088	6.437	1.143	5.749
2009	Tüm Yapılar	1.410	8.978	1.457	7.149
	Konut Yapıları	1.226	8.970	1.204	7.093
2010	Tüm Yapılar	3.335	28.093	1.293	8.155
	Konut Yapıları	2.999	28.064	1.044	8.142
2011	Tüm Yapılar	1.066	8.128	1.656	10.173
	Konut Yapıları	895	8.119	1.398	10.152
2012	Tüm Yapılar	1.394	11.621	1.454	10.674
	Konut Yapıları	1.213	11.604	1.260	10.651

Kaynak : TÜİK, YAPI İZİN İSTATİSTİKLERİ

III.1.1.2. KONUT STOKU

Konut stokuna ve niteliğine ilişkin temel veri kaynağı TÜİK'in 2000 yılında gerçekleştirmiş olduğu Bina Sayımı araştırmasıdır. Buna göre Samsun genelinde 2000 yılında 115.595 bina ve 255.042 adet konut bulunduğu belirlenmiştir. 2000 yılı öncesi yaklaşık 30.000 konut ruhsatsız olup, bu sayıya İmar Affı Ruhsatı olanlar dahildir. 2000 yılından sonra ruhsatsız yapılaşmalara müsaade edilmemiş olup, ancak bütün yasal işlemlerin yapılmasına rağmen 500 civarında ruhsatsız konut bulunmaktadır. (Samsun Büyükşehir Belediyesi Verisi)

TABLO 24. 2000 YILI SAMSUN İLİ KONUT STOKU

GÖSTERGELER	SAMSUN
Bina Sayısı	115.595
Konut Sayısı	255.042
Konut Sayısı (il ve ilçe)	222.484
İnşaat Ruhsat İznine Sahip Konut Sayısı	139.746
Yapı Kullanım İznine Sahip Konut Sayısı	81.771

KAYNAK: TÜİK, Bina Sayımı 2000

TABLO 25. 2000 YILI SAMSUN İLİ KONUT STOKU FİZİKİ DURUMU

GÖSTERGELER	SAMSUN
Konut Sayısı	255.042
Konut Sayısı (il ve ilçe)	222.484
Tadilat İhtiyacı Olmayan	129.041
Basit Tamir ve Tadilat İhtiyacı	71.195
Esaslı Tamir ve Tadilat İhtiyacı	17.799
Harap ve Yıkılması Planlanan	4.450
Niteliği Bilinmeyen	50

KAYNAK: TÜİK, Bina Sayımı 2000

TABLO 26. 2000 YILI SAMSUN İLİ BİNA YAPIM YILLARI

BİNANIN BİTİŞİ TARİHİ	TAMAMI KONUT OLARAK KULLANILAN BİNALAR	ÇOĞUNLUĞU KONUT OLARAK KULLANILAN BİNALAR
-1929	625	41
1930 – 1939	640	59
1940 – 1949	1.512	116
1950 – 1959	3.756	391
1960 – 1969	8.042	1.147
1970 – 1979	16.247	3.321
1980 – 1989	23.882	5.907
1990 – 2000	20.682	5.387
Bilinmeyen	472	168
TOPLAM	75.858	16.537

KAYNAK: TÜİK, Bina Sayımı 2000

Bina yapım yılı itibarıyla değerlendirildiğinde 2000 yılında 50 yaş ve üzerinde konut ve çoğunluğu konut olarak kullanılan bina sayısı 7.140'tır. 2013 yılı itibarıyla 50 yaş ve üzerinde olacak bina sayısı 16.329 olarak hesaplanmıştır. Fiziki ömrünü doldurmuş bu konutlar yenileme ihtiyacı doğurmaktadır. Diğer yandan 2001 – 2010 yılları arasında alınan konut ruhsatları göz önünde bulundurularak yapılan varsayımlara bağlı olarak gerçekleştirilen hesaplamalara göre 2001 – 2010 yılları arasındaki konut stokundaki değişim 79.437 olarak belirlenmiştir. Bu değerlere 2011 ve 2012 yılı konut stoku da katılarak 2012 yılı toplam konut stoku olan 321.670 değerine ulaşılmıştır.

TABLO 27. SAMSUN KONUT STOKU, 2012

	2000 YILI KONUT STOKU (il ve ilçe)	2001 – 2010 YILI KONUT STOKU	2011 – 2012 YILI KONUT STOKU	TOPLAM KONUT STOKU
SAMSUN	222.484	79.437	19.749	321.670

Aynı yıl için kentli hane halkı sayısı 233.444 olarak hesaplanmıştır. Bu iki veri karşılaştırıldığında Samsun'da konut açığı olmadığı görülmektedir. Fakat 2000 öncesi yapı stoğu dikkate alındığında, kentsel dönüşüm kaynaklı ve yenileme kaynaklı konut ihtiyacının var olduğu dolayısıyla yeni konut ihtiyacının olduğu vurgulanabilir.

III.1.1.3. KONUT SATIŞLARI VE KONUT KREDİLERİ

TÜİK Konut Satış İstatistikleri'nde belirlenen değerlere göre Samsun genelinde konut satışları genel olarak 2008 – 2012 yılları arasında belirli bir oranda artış göstermiştir. Konut satışlarındaki artış 2009 – 2010 yılları arasında oldukça düşüktür. Bu dönemde konut satışı 8.727'den 9.010'a yükselmiştir. 2013 yılının ilk çeyrek ve ikinci çeyrek değerleri incelendiğinde, konut satışlarının sırasıyla 4.344 ve 4.860 değerlerini aldığı görülmektedir. Bu dönemler için Samsun konut satışının Türkiye içindeki payı ise 2013'ün ilk çeyreği için %1,59; ikinci çeyreği içinse %1,65'tir.

TABLO 28. KONUT SATIŞLARI

	SAMSUN			TÜRKİYE İÇERİSİNDEKİ PAYI (%)		
	KONUT SATIŞLARI	İPOTEKLİ SATIŞLAR	DİĞER SATIŞLAR	KONUT SATIŞLARI	İPOTEKLİ SATIŞLAR	DİĞER SATIŞLAR
2008	6289	-	6289	1,47		1,47
2009	8727	359	8368	1,57	1,58	1,57
2010	9010	3292	5718	1,48	1,33	1,59
2011	11410	4115	7295	1,61	1,42	1,74
2012	12330	4069	8261	1,76	1,51	1,91
2013 Q1	4344	1822	2522	1,59	1,58	1,59
2013 Q2	4860	2116	2744	1,65	1,63	1,66

KAYNAK: TÜİK, Konut Satış İstatistikleri

Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurumu verilerine göre Samsun için 2013 II Çeyrek verilerine göre, Samsun konut kredi stoku yaklaşık 1.148.732 bin TL olmuştur. Konut kredilerinin 2008'den itibaren düzenli olarak arttığı görülmektedir. Samsun İli 2013/II. Çeyrek verilerine göre, konut kredisi kullanımında %1,14 ile 15. sırada yer almaktadır.

TABLO 29. SAMSUN KONUT KREDİLERİ STOK DEĞER 1000 TL

	2008	2009	2010	2011	2012	2013 II. Çeyrek
SAMSUN	374.464	459.315	645.096	819.053	967.966	1.148.732
TÜRKİYE	38.886.712	44.851.450	60.793.473	74.587.786	86.042.212	100.337.942

KAYNAK: BDDK

III.1.2. KONUT İHTİYACI VE KONUT SEKTÖRÜ ÖNGÖRÜLERİ

Konut ihtiyacına ilişkin tahminler “Nüfus Artışı ve Kentleşme Kaynaklı Konut İhtiyacı” ve “Kentsel Dönüşüm ve Yenileme Kaynaklı Konut İhtiyacı” olarak iki alt başlıkta değerlendirilmiştir.

III.1.2.1. NÜFUS ARTIŞI VE KENTLEŞME KAYNAKLI KONUT İHTİYACI

Nüfus artışı ve kentleşme kaynaklı konut ihtiyacına ilişkin öngörüler TÜİK'e ait 2000 Nüfus Sayımı, ADNKS verileri ve Nüfus Projeksiyonlarına ait veriler kullanılarak ve 2023 yılı hedeflenerek yapılmıştır. Bu hesaplamalarda nüfusun azalmasına rağmen gerçekleşen kentleşmenin aynı oranda devam edeceği ve kentli hanehalkı büyüklüğünün küçülmeye devam edeceği kabul edilmiştir. Takip eden tablodan da anlaşılacağı üzere kentleşme oranının 2009 yılından itibaren belli oranlarda arttığı ve bu artış sonucunda 2023 yılı için kentleşme oranının %79,68 olacağı öngörülmektedir. TÜİK nüfus projeksiyonuna göre 2023 yılı için öngörülen toplam nüfus büyüklüğünden hareketle Samsun kentli nüfusunun yaklaşık 989 bin olması beklenmektedir.

TABLO 30. SAMSUN 2023 YILI KENTLİ NÜFUS ÖNGÖRÜLERİ

YILLAR	TOPLAM NÜFUS	KENTLİ NÜFUS	KENTLEŞME ORANI TAHMİNİ	KENTLEŞME ORANI ARTIŞI	KONUT KULLANIM İZNI
2000	1.209.000	650.000	53,76%		
2007	1.228.959	725.111	59,00%		7.823
2008	1.233.677	776.385	62,93%		5.749
2009	1.250.076	802.011	64,16%	1,95%	7.093
2010	1.252.693	816.576	65,19%	1,60%	8.142
2011	1.251.729	827.796	66,13%	1,45%	10.152
2012	1.251.722	840.399	67,14%	1,52%	10.651
2023	1.242.365	989.916	79,68%		

Hanehalkı büyüklüğüne ilişkin 2000 ve 2011 değerlerinden yola çıkılarak 2023 yılında hanehalkı büyüklüğünün düşmeye devam ederek 3,13'e ulaşacağı öngörülmüştür. 2023 yılı için kentli nüfus ve hanehalkı büyüklüğü öngörüsünden hareketle 2023 yılında toplam hanehalkı sayısının 316.267'ye ulaşacağı varsayılmaktadır. Buna göre 2011 yılından 2023 yılına kadar toplam hanehalkı artışı 85.069'tir. Bu hesaplamalardan hareketle kentli hanehalkı sayısının yıllık artışının 7.057 olduğu, diğer bir deyişle 2011 – 2023 yılları arasında hanehalkı sayısının artışından kaynaklı olarak doğacak konut ihtiyacının her yıl bu büyüklüğü karşılaması gerekeceği söylenebilir. Kentli hanehalkı artışı ile alınan yapı kullanım izinleri karşılaştırıldığında 2011 ve 2012 yıllarında yılda yaklaşık 10.000 adet yapı kullanma izni alındığı görülmektedir. Bu durumda üretilen konutlar kentli hanehalkı artışını karşılar nitelikte görülmektedir.

TABLO 31. SAMSUN 2023 YILI KENTLİ HANEHALKI BÜYÜKLÜĞÜ ÖNGÖRÜLERİ

YILLAR	TOPLAM NÜFUS	KENTLİ NÜFUS	KENTLEŞME ORANI TAHMİNİ	HANE HALKI BÜYÜKLÜĞÜ VE TAHMİNİ	TOPLAM HANE HALKI SAYISI VE TAHMİNİ
2000	1.209.000	650.000	53,76%	4,09	158.924
2011	1.251.729	827.796	66,13%	3,58	231.228
2023	1.242.365	989.916	79,68%	3,13	316.297
2011 – 2023 ARASINDA TOPLAM HANEHALKI ARTIŞI:					85.069
2011 – 2023 ARASINDA YILLIK ORTALAMA HANEHALKI ARTIŞI:					7.057

III.1.2.2. KENTSEL DÖNÜŞÜM ve YENİLEME KAYNAKLI KONUT İHTİYACI

Hanehalkı büyüklüğüne ilişkin değişimlerin yanı sıra konut ihtiyacını etkileyen unsurlar arasında mevcut konut stokunun özellikleri de yer almaktadır. Genel olarak bina kalitesi ve bina yaşı yenileme ihtiyacının doğmasına sebep olmaktadır. 2000 yılında yapılan bina sayımı istatistiğine göre Samsun ilinde 2000 yılında kentsel bölgelerde yer alan konut sayısı 222.484'tür. Bu yapıların hepsinin 2000 yılından önce yapıldığı ve hepsinin Büyük Marmara depremi öncesinde var olan yapılaşma şartlarına uygun olarak oluşturulduğu söylenebilir. Dolayısıyla bu yapılar yeni yönetmeliğe göre afet güvenli bir formatta değildirler. 2000 ile 2013 yılları içerisinde bu stokun bir kısmı yenilense dahi yaklaşık 150.000 konutun 30 yıl içerisinde yenilenmesi gerektiği varsayılmıştır. Buna göre yıllık bazda 5.000 kentsel dönüşüm ve yenileme kaynaklı konut ihtiyacı doğmaktadır. Böylece tüm konut stokunun 2043 yılına kadar yenilenmesi muhtemeldir.

Samsun ilinde 2001 yılı sonrası üretilen konut stoğunun oranı %20,44 ile Türkiye ortalamasının altındadır. Bu veri de kentsel dönüşüm ve yenileme ihtiyacının ne denli büyük olduğunu desteklemektedir:

TABLO 32. İLLER BAZINDA 2001 YILI VE SONRASINDA İNŞAA EDİLEN KONUT ORANI

BİNA İNŞA YILI 2001 VE SONRASI İNŞA EDİLEN KONUT ORANI	
Türkiye	21,78%
Samsun	20,44%

KAYNAK: TÜİK verileri

III.1.2.3. TOPLAM KONUT İHTİYACI

Samsun ilinde kentleşmeden kaynaklı konut ihtiyacı 2013 – 2023 yılları arasında yıllık bazda yaklaşık olarak 7.000 konut olarak hesaplanmıştır. Öte yandan kentsel dönüşüm ve yenileme kaynaklı konut ihtiyacı ise 2013-2033 yılları arasında yıllık bazda 5.000 olarak hesaplanmıştır. Buna göre 2013-2023 yılları arasında odaklandığımızda yıllık bazda konut ihtiyacının 12.000 adet olduğu görülmektedir. 2011 ve 2012 yılları konut inşaat ruhsatları incelendiğinde yaklaşık olarak yıllık 10.000 konutluk yapı ruhsatı alındığı yine aynı dönemlerde ise yaklaşık 10.000 iskan izni alındığı ve 11.000 adetlik konut satışı yapıldığı görülmektedir. Tüm bu bilgiler ışığında Samsun ilinde yıllık 1.000 – 2.000 adetlik konut açığı bulunduğu söylenebilir.

III. I. 2.4. KENTSEL DÖNÜŞÜM PROJELERİ

Önceki bölümlerde de konu edildiği gibi Samsun ilinde kentsel yenileme ve kentsel dönüşüm kaynaklı konut ihtiyacı bulunmaktadır. Bu kapsamda Samsun ilinde kentsel dönüşüm projeleri geliştirilmektedir:

- **Kıran Mahallesinde** yaklaşık 401.500 m²'lik alanda gerçekleştirilecek olan çalışmada TOKİ ile işbirliği yapılmaktadır.
- **Tekkeköy İlçesinde** 38.579 m² alanın TOKİ'ye devredilmesi çalışmaları sürmektedir. Bu alan ve bitişik 4.600 m² alanda TOKİ kentsel dönüşüm ve ucuz konut çalışmalarını yürütecektir.
- **Gazosmanpaşa Mahallesinde** yaklaşık 30 hektarlık alan 6306 sayılı yasa kapsamında riskli alan ilan edilmiştir.
- **Anadolu, Zeytinlik, Kadıköy kentsel dönüşüm bölgesi** İlkadım ilçesi sınırları içerisinde yer alan bölgelerdir. Yaklaşık 77,5 hektarlık bir alan ve 2 hektarlık ek bir alanı da içine alacak şekilde toplamda 79,5 hektarlık bir alan riskli alan ilan edilmiştir.
- **Çatalarmut Mahallesi** İlkadım ilçesinde yer almaktadır. Bölgede yapı yasağı bulunduğu için burada bulunan konutlar taşınarak, bölge rekreasyon faaliyetleri için kullanılacaktır. Bölgenin riskli alan ilan edilmesi için çalışmalar devam etmektedir.
- **Sanayi Mahallesi** Tekkeköy ilçesinde yer almaktadır. Bölgede bulunan yaklaşık 25 hektarlık alanda konut üretimi planlanmaktadır. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı ile görüşmeler sürdürülmektedir. Bununla birlikte TOKİ Samsun'da çeşitli toplu konut üretimi çalışmaları yürütmektedir. Toplam da 3 ayrı proje içerisinde 830 konut üretimi hedeflenmektedir.

III. I. 2.5. KAMU ALTYAPI YATIRIMLARI

1999 senesinde yeni havalimanının devreye girmesi ile şehrin gelişimi pozitif katkı sağlamıştır. Gerek ulaşım gerekse Karadeniz'in batıya açılan kapısı olması nedeni ile bu proje şehre değer artışı getiren önemli bir altyapı gelişimidir.

Samsun kent merkezinde bulunan Samsun Hafif Raylı Sistem kent merkezinden batı istikametine doğru (Gar Müdürlüğü-Üniversite) 15,7 km uzunluğunda hat olarak inşa edilmiş ve 10.10.2010 tarihinde hizmete alınmıştır. Hali hazırda 32 m uzunluğunda alçak tabanlı 16 araç ile günlük ortalama 60.000 yolcu kapasitesine ulaşmış olan sisteme, önümüzdeki aylarda 42 m uzunluğunda yine alçak tabanlı 5 araç daha sisteme entegre edilerek kapasite arttırılacaktır.

Bu hattın başarısı ile birlikte hattın batı ve doğu uçlarda değişik trafik modları ile uzatılmasına yönelik projeler yürütülmektedir. Bu modlardan en çok üzerinde durulan alternatif İstanbul'dakine benzer bir metrobüs hattıdır. Bu hatlardan doğuda bulunan Tekkeköy ile bağlantı sağlaması beklenen hat yaklaşık 12,1 km uzunluğunda olacaktır. Bu hat havaalanı ve kurulması planlanan lojistik köye de oldukça yakın bir noktada sona ermektedir. Böylece bu iki büyük fonksiyon alanının da



merkezle olan hızlı toplu taşıma bağlantısı sağlanmış olacaktır. Ayrıca hali hazırda bu bölgede bulunan OSB'lerin kent merkezine olan bağlantısı daha rahat bir hale gelecektir.

2013 Mart ayında hizmete açılan 7.500 kişilik Yaşar Doğu Salonu ve yakın zamanda tamamlanacak olan Fuar ve Kongre Merkezi kompleksi ile 33.000 kişilik stadyumun oluşturacağı trafik yükü de toplu taşıma projesi ile çözülecektir.

Hattın batıya doğru (Taflan'a) da yine metrobüs benzeri bir bağlantı ile uzatılması hedeflenmektedir. Bu hattın uzunluğu yaklaşık olarak 10,5 km olacaktır. Bu hat özellikle Ondokuz Mayıs Üniversitesi'nin kent merkezine olan bağlantısını daha da kuvvetlendirecektir. Hattın ileride Bafra'ya kadar uzatılabileceği tahmin edilmektedir.

Ayrıca kentin sahil ile olan ilişkisinin daha da kuvvetlendirilmesi için, kentin sahil bandının güzelleştirilmesi, kent merkezinde bulunan sanayi yapıları ve borsa ve liman yapılarının halka açık rekreasyon alanlarına dönüştürülmesi çalışmaları devam etmektedir. Ayrıca Atakum plajı ve sahil yolunun düzenlenmesi kapsamında Atakum plajının kesintisiz olarak peyzaj alanları desteklenerek düzenlenmesi çalışmaları devam etmektedir.

Atakum Bölgesinde ayrıca bir yat limanı yapılması planlanmaktadır. Yat limanının Kurupelit mevkiinde yapılması düşünülmektedir.

III.1.3. SAMSUN KONUT PİYASASINA GENEL BAKIŞ

Kentin merkezi ve batı kesimleri düzenli gelişmiş konut ve perakende ticaret alanlarından oluşmaktadır. Merkezin güneyinde kalan bölgelerde ise, çarpık yapılaşma gözlenmektedir. Kentin bu kısımlarında kentsel dönüşüm projeleri geliştirilmektedir.

Kentteki ana konut bölgeleri, İlkadım, Atakum ve Canik ilçeleridir. Konut gelişimi, düzenli bir yerleşim olan Kazım Karabekir mahallesinden başlayarak 100. Yıl Bulvarı etrafına doğru yayılmıştır. 1990 yılından sonra Atakum İlçesinde batıya ve güneye doğru hızlı bir hareket başlamıştır. 2005 den sonra, Atakum İlçesi ile birlikte İlkadım İlçesinde Kalkancı, Kazım Karabekir, Yaşardoğu ve Derebahçe Mahallelerinde gelişme göstermiştir. 2010 yılından sonra ise Canik İlçesinde Kuzey Yıldızı Kentsel Dönüşümün başlamasıyla Hasköy sırtlarında lüks konutlar yapılmaya başlanmıştır.

Samsun kent merkezi çevresinde yeni toplu konut ve yerleşim alanları gelişmektedir. Şehir merkezinde konut üretimi için alan kalmamıştır. Şehrin doğusunda sanayi bölgesi ve gecekondu bölgesi bir sınır oluşturmaktadır. Bu nedenle Samsun yerleşim ve konut alanı olarak batı bölgesinde genişlemektedir. (Gürlesel,C.F;2007)

İlkadım ilçesi planlı bir şekilde gelişmiştir ve düzenli bir yapı göstermektedir. Bu bölgedeki yapıların büyük bölümü site tarzı inşa edilmiştir. Canik ilçesi kentsel dönüşüm çalışmaları ile yakın zamanda ön plana çıkmaktadır. Bölgede kentsel dönüşüm ve yenileme çalışmaları ile düzenli konut alanları oluşturulmuştur.

Atakum ilçesi düzenli gelişen bir başka bölge olarak dikkat çekmektedir. Özellikle sahil kesiminde ilin yüksek gelir gruplarına hitap eder şekilde tasarlanmış ve üretilmiş konut bölgeleri bulunmaktadır.



Üniversite öğrencileri konut talebi yaratan önemli bir kaynaktır. Üniversite öğrencilerinin barınmasında özellikle Atakum İlçesi, Ondokuzmayıs Üniversitesi kampüsüne yakın olması neticesinde öne plana çıkmaktadır. Üniversite öğrencilerinin yoğun olarak yaşadığı bölgelerde sosyal yaşam alanlarının, perakende alışveriş merkezlerinin yanında eğlence merkezlerinin oluşması tetiklenmektedir.

İlkadım İlçesinde Kalkancı, Karasamsun, Derebahçe ve Kazımkarabekir mahalleleri, Canik İlçesinde Yeşilova, Gazi ve Hasköy mahalleleri, Atakum İlçesinde Büyükkolpınar, Küçükkolpınar, Atatepe, Mevlana ve İstiklal mahalleleri düzenli gelişen konut alanlarıdır.

Konut Tercihleri:

Samsun ilinde 125 m² altında bulunan konutlar çok tercih görmemektedir. Konut tiplerindeki yığılma 3+1 ve 4+1 tipinde olan büyük konutlara doğrudur. İl genelinde büyük balkonlu ve manzarası olan daireler tercih edilmektedir.

Konut Fiyatları:

Atakum ilçe sınırlarında en yüksek konut değerleri sahil bandında 600.000 TL ve üzeri, daha iç bölgelerde site tarzı yapılarda 300.000 TL ve üzerindedir. Bunun dışındaki apartman tarzı yapılarda 130.000 TL ve üzeri fiyatlar oluşmaktadır. Konut satış değerleri birim alan başına asgari 1.100 TL/m², azami 3.500 TL/m²'dir.

İlkadım ilçe sınırlarında site tarzı yapılaşmış alanlarda 180.000 TL ve üzeri, apartman tarzı yapılaşmış bölgelerde 100.000 TL ve üzeri fiyatlar oluşmaktadır. Konut satış değerleri birim alan başına asgari 900 TL/m², azami 2.200 TL/m²'dir.

Canik ilçe sınırlarında site tarzı alanlarda 150.000TL ve üzeri, apartman tarzı yapılarda 80.000 TL ve üzeri fiyatlar oluşmaktadır. Konut satış değerleri birim alan başına asgari 720 TL/m², azami 1.200 TL/m²'dir.

Tekkeköy ilçe sınırlarında 80.000 – 110.000 TL arasında fiyatlar oluşmaktadır. Konut satış değerleri birim alan başına asgari 720 TL/m², azami 1.200 TL/m²'dir.

III.2. TİCARİ GAYRİMENKUL SEKTÖRÜ

Samsun gayrimenkul sektörüne dair konut sektörü değerlendirmesi yanında yapılması gereken ikinci değerlendirme Ticari Gayrimenkul Sektörü değerlendirmesidir. Bu kapsamda, daha önce yapılmış öngörüler ışığında, perakende sektörü ve alışveriş merkezleri, turizm sektörü ve konaklama tesisleri, sanayi ve lojistik alanlar başlıkları altında değerlendirmeler yapılacak ve ön görülerde bulunulacaktır.

III.2.1. PERAKENDE SEKTÖRÜ VE ALIŞVERİŞ MERKEZLERİ

2011 yılında DPT'nin yaptırdığı İllerin Sosyo Ekonomik Gelişmişlik Araştırma Raporu verilerinde Türkiye'de gerek bölgeler arasında gerekse bölge içindeki iller arasında hane halklarının elde ettiği gelirin yanında illerin nüfus yapısı, fiziki ve sosyal altyapısı, eğitim ve sağlık düzeyi, çevre kalitesi,

istihdam ve kadın statüsü gibi etkenler açısından önemli farklar ve dengesizlikler olduğu aşikar bir şekilde görülmektedir.

Bu rapor verilerine göre Samsun ilinin sosyo ekonomik gelişmişlik sıralamasının 81 il içinde 32. sırada ve Türkiye ortalamasının hemen üzerinde yer aldığı görülmektedir.

Sosyo ekonomik gelişmişlik göstergeleri, ilgili bölge veya ile ait perakende sektörünün gelişmişlik düzeyiyle de önemli ipuçları vermektedir. Bu göstergelerden hane halklarının gelirleri ve özel tüketim harcamaları ile ilin toplam Gayri Safi Hasıla Büyüklüğü perakende sektörünü belirleyen unsurlardır.

III.2.1.1. PERAKENDE SEKTÖRÜ

2011 verileri dikkate alındığında, Dünya Bankası hesaplamalarına göre Türkiye Gayri Safi Yurt İçi Hasılası 1.115.994.000.000 \$ olup, kişi başına yıllık gelir 15.340 \$'dır. TÜİK hesaplamaları dikkate alındığında da bu miktarın küçük bir sapmayla 15.137 \$ olarak tespit edildiği görülmektedir. Aynı rapor verilerine göre, Samsun'da Gayri Safi Hasıla büyüklüğünün 16.739.991.000 \$ ve kişi başı yıllık gelirin de Türkiye ortalamasını biraz altında 13.363 \$ seviyesinde gerçekleştiği görülmektedir.

TABLO 33. SAMSUN'DA EKONOMİK BÜYÜKLÜKLER			
YILLAR	GSYH PAYI (%)	GSH (MİLYAR \$)	KİŞİ BAŞI GELİR (\$)
2001	1,37	2,0	2,022
2004	1,35	4,1	3,420
2005	1,35	4,9	4,090
2006	1,35	5,1	4,275
2011	1,50	16,7	13,363

KAYNAK: TÜİK verileri

Samsun ilinin de içinde yer aldığı TR83 bölgesindeki Hane Halkı Tüketici Harcamalarına bakıldığında, bölgede 2011 yılında özel tüketim harcamalarının %64, perakende harcamalarının ise %36 civarlarında gerçekleştiği görülmektedir. Buna göre Samsun'da, özel tüketim harcamalarının 10,8 milyar dolar, perakende harcamalarının da 6 milyar dolar civarlarında gerçekleştiğini ifade etmek mümkündür.

TABLO 34. TR83 BÖLGESİ HANE HALKI HARCAMALARI DAĞILIMI				
YILLAR	TÜRKİYE		TR83 BÖLGESİ	
	Özel Tüketim %	Perakende Harcamalar(%)	Özel Tüketim %	Perakende Harcamalar(%)
2007	67,9	32,1	62,0	38,0
2008	69,5	30,5	62,4	37,6
2009	68,9	31,1	61,1	38,9
2010	69,9	30,1	63,8	36,2
2011	70,9	29,1	64,5	35,5

KAYNAK: TÜİK verileri

TABLO 35. SAMSUN'DA ÖZEL TÜKETİM VE PERAKENDE HARCAMALARI

YILLAR	GSH (Milyar \$)	Özel Tüketim Harcamaları (Milyar \$)	Perakende Harcamalar (Milyar \$)		
			Gıda-İçecek	Gıda Dışı	Toplam
2004	4,1	2,8	0,96	0,46	1,42
2005	4,9	3,4	1,23	0,56	1,79
2006	5,1	3,6	1,31	0,60	1,91
2011	16,7	10,7	5,51	0,49	6,00

KAYNAK: TÜİK verileri

Yukarıdaki tablo değerlerinden de görüldüğü gibi Samsun ilinin ülke GSH büyüklüğündeki payının giderek artmakta olduğu vurgulanabilir.

III.2.1.2. ALIŞVERİŞ MERKEZİ GÖSTERGELERİ VE AVM ÖNGÖRÜLERİ

Samsun'da alışveriş merkezlerine ilişkin mevcut duruma ait göstergeler Tablo 36'da gösterilmektedir. Kasım 2007'de yayınlanan GYODER Gayrimenkul Sektörü İçin Öngörüler 2015 Raporuna göre (Gayrimenkul Araştırma Raporu-4) 2006 sonu itibarıyla Samsun'da ICSC standartlarında kiralanabilir toplam alan büyüklüğü 14.450 m² ile 1 adet AVM mevcut iken, günümüzde "AVM Sektörü Potansiyeli Raporu EVA & Akademetre Ortak Çalışması" (AYD Katkılarıyla 2013-2015) na göre kiralanabilir toplam alan büyüklüğü 162.848 m² olan 6 adet AVM hizmete açılmış bulunmaktadır.

TABLO 36. SAMSUN ALIŞVERİŞ MERKEZİ GÖSTERGELERİ

YILLAR	AVM SAYISI	TOPLAM KİRALANABİLİR ALAN (M ²)	1000 KİŞİ BAŞINA KİRALANABİLİR ALAN (M ²)	AVM - M ² BAŞINA POTANSİYEL PERAKENDE HARCAMA (\$)/M ²
2006	1	14.450	12,1	132.160
2011	5	152.450	121,8	39.357
2013	6	162.848	130	39.088

2006 yılında Samsun'da kişi başına kiralanabilir AVM alanı 12,1 m² ve AVM metrekare başına potansiyel perakende harcama 132.160 \$ iken günümüzde bu değerler 130 m² ve 39.088 \$ olarak değişmiş durumdadır.

TABLO 37. SAMSUN ALIŞVERİŞ MERKEZLERİ DETAYLI BİLGİLERİ

	İLÇESİ	AÇILIŞ TARİHİ	YATIRIM SAHİBİ	KİRALANABİLİR ALAN M ²
Bulvar AVM	İlkadim	2012	Torunlar&Turkmall	18.000
Lovelet AVM	Merkez	2012	Idol İnşaat	40.000
Makro AVM	Yeşilkent	2008	Şeref Makromarket	18.548
Vabartum AVM	Vezirköprü	2009	Erka Grup	7.300
Yeşilyurt AVM	Atakum	2007	Yeşilyurt Demir Çelik	13.000
Piazza AVM	Merkez	2013	Rönesans Gayrimenkul Yatırım	66.000
				162.848

Kaynak: "AVM Sektörü Potansiyeli Raporu EVA & Akademetre Ortak Çalışması" (AYD Katkılarıyla 2013-2015)

İldeki alışveriş merkezlerinde aylık ortalama birim m² kira değeri 20 ila 55 Euro arasında değişmektedir.

Geleceğe dönük bir öngörü yapmak için 2020 yılında Samsun'un Gayri Safi Milli Hasıladan alacağı pay hesaplanmıştır. Buna göre Samsun'un alacağı pay değişmeyeceği kabul edilerek %1,5 olarak sabit tutulmuş ve 2020 yılında ilin elde edeceği değer hesaplanmıştır. Buna göre Samsun İlının GSYH'dan alacağı pay 19.1 milyar dolar olmaktadır.

TABLO 38. SAMSUN İLİ ULUSAL HESAP BİLGİLERİ

YILLAR	GSYH PAYI (%)	GSH (MİLYAR \$)	KİŞİ BAŞI GELİR (\$)
2011	1.50	16.7	13.363
2020	1.50	19.1	15.261

Bu artış hesaplandıktan sonra 2020 yılı için 1.000 kişiye düşen AVM alanı büyüklüğü göstergesine yönelik öngörüler geliştirmek yerinde olacaktır. Artan GSYH payı ve azalan nüfus neticesinde Samsun ilinde kişi başına gelir yaklaşık olarak 15.250 \$ seviyelerine kadar yükselecektir. Bu bağlamda 2020 yılı için 1.000 kişiye düşen AVM alanında artış olacağını yadsınamaz bir gerçektir. Çalışma kapsamında 2020 yılı öngörüsü olarak 1.000 kişiye 150 m² ve 175 m² AVM alanı düşeceği varsayımları hesaplanmıştır.

TABLO 39. SAMSUN İLİ AVM SİMÜLASYONU VERİLERİ

1.000 KİŞİYE DÜŞEN AVM ALANI (M ²)	HESAPLANAN AVM ALANI (M ²)	YENİ GELİŞTİRİLEBİLECEK AVM ALANI (M ²)
175	219.015	56.167
150	187.727	24.879

Buna göre 1.000 kişi başına 175 m²'lik alternatifte 56.167 m² AVM alanı; 1.000 kişi başına 150 m²'lik alternatifte ise 24.879 m²'lik AVM alanı geliştirilebileceği görülmektedir.

Samsun ilindeki toptan ve perakende amaçlı ticari faaliyet gösteren veya gösterecek olan bina ve alan bilgilerine değinmenin de Ticari Gayrimenkul Sektörünün değerlendirilmesi açısından faydalı ve gerekli olacağı düşünülmektedir.

2012 ve sonrası dönemi kapsayacak şekilde ikamet amaçlı olmayan yapılacak yeni ve ilave yapılara dair bilgiler Tablo 40'de verilmektedir. (Tablo'da; A: bina sayısını, B: alan büyüklüğünü (m²), C: bağımsız birim sayısını ifade etmektedir).

TABLO 40. 2012 VE SONRASI İKAMET AMAÇLI OLMAYAN YAPILACAK YENİ VE İLAVE YAPI BİLGİLERİ

TÜRKİYE	TOPLAM	OTEL	OFIS	TOPTAN PERAKENDE TİCARET	TRAFİK VE İLETİŞİM	SANAYİ VE DEPO	KAMU EĞLENCE EĞİTİM HASTANE	DİĞER
A 14447	180	8	23	59	2	46	26	16
B 38.169.934	468.706	15.936	48.974	171.147	400	114.502	94.560	23.187
C 4275	17	-	-	10	-	5	1	-

KAYNAK: TÜİK



İllerdeki alışveriş merkezlerinin devamlılığını ve yeni AVM alanlarına olacak talepleri belirleyecek en önemli gösterge illerin gelir artışı ve buna bağlı olarak kişi başı gelir, hane halkı tüketim harcamaları ve perakende harcamalarındaki büyüme öngörüleridir.

Yıllar içinde azalan nüfusa rağmen artan kentleşme ve kentli nüfus oranı neticesinde kent merkezindeki perakende potansiyeli de genişlemektedir. Ayrıca yapılması planlanan lojistik köy ile birlikte gerçekleşecek olan nüfus artışı ve diğer yatırımlar kentin perakende potansiyelini daha da arttıracaktır.

III.2.1.3. PERAKENDE TİCARET CADDELERİ VE OFİS PİYASASI

Alışveriş merkezlerinin yanı sıra geleneksel olarak gelişmiş yol boyu perakende ticaret caddeleri de önemli alışveriş noktalarıdır. Kentte meydanlar etrafında gelişmiş alışveriş mekanları da bulunmaktadır. Ayrıca ilde genel olarak organize olmuş ofis yapılaşmasından bahsetmek mümkün değildir. Genelde han tarzında gelişmiş ofis kullanımları ve dairelerden ofise dönüşmüş bir yapılanma söz konusudur.

İldeki önemli perakende aksları:

- **İlkadım İlçesi:** Mecidiye Caddesi, İstiklal Caddesi (Çiftlik), Cumhuriyet Caddesi, Saathane Meydanı, Cumhuriyet Meydanı, Liman Kavşağı, Lise Caddesi, Ankara Yolu
- **Atakum İlçesi:** Merkez Alparslan Bulvarı, İsmet İnönü Bulvarı, Atakum Sahil Yolu
- **Tekkeköy İlçesi:** Samsun – Ordu Karayolu, Samsun Caddesi

En değerli bölge olan kent merkezi bölgesinde ticari gayrimenkullerdeki kira değerleri buldukları cadde ve caddedeki konumlarına göre değişiklik göstermekle birlikte 12 \$ ila 35 \$/m²/ay (9 – 25 Euro/m²/ay) arasında değişmektedir.

İldeki önemli ofis aksları:

Cumhuriyet Caddesi, İstiklal Caddesi, 100 Yıl Bulvarı, Kasaplar Caddesi, Bankalar Caddesi, Gazi Ethem Paşa Bulvarı, Gebi Caddesi, Muhittin Özkefeli Caddesi ve Saadet Caddesi

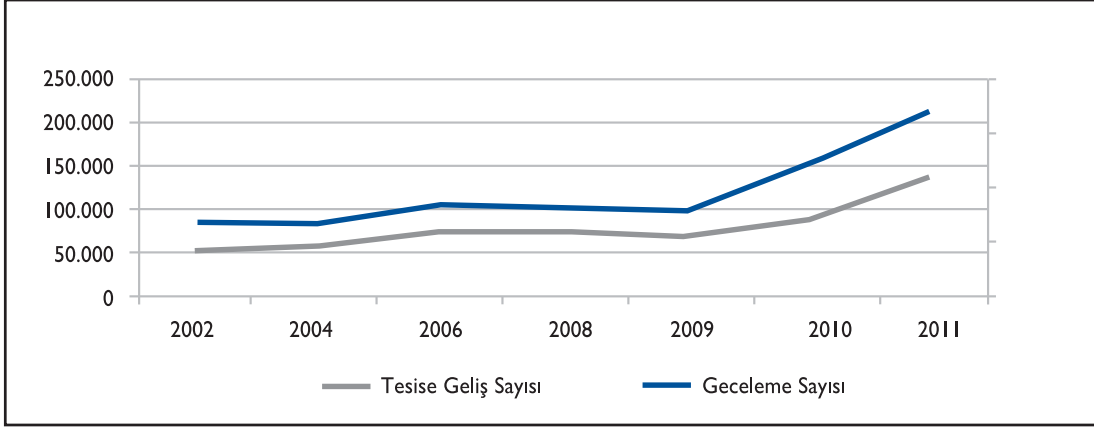
III.3. TURİZM SEKTÖRÜ VE KONAKLAMA GÖSTERGELERİ VE ÖNGÖRÜLERİ

III.3.1. TURİZM SEKTÖRÜ VE KONAKLAMA GÖSTERGELERİ

Samsun'da 2010 yılı itibarıyla, belediye belgeli konaklama tesisleri hariç, 13 adet Turizm Yatırım Belgeli tesis bulunmaktadır. Bu tesislerde toplam 720 adet oda ve 1.429 adet yatak kapasitesi bulunmaktadır. Tablo 41 'de sunulan veriler incelendiğinde Samsun ilinin 2004 ve 2008 deki düşüşler hariç turist potansiyelini sürekli arttırdığı görülmektedir. 2012 yılı için ortalama geceleme sayısı turist başına 1,5 gecedir.

TABLO 41. TURİZM YATIRIM BELGELİ KONAKLAMA TESİSLERİNE GELEN ZİYARETÇİ VE GECE KONAKLAMA BİLGİLERİ

YILLAR	TESİSE GELİŞ SAYISI			GECELEME SAYISI		
	TOPLAM	YABANCI	T.C. VATANDAŞI	TOPLAM	YABANCI	T.C. VATANDAŞI
2002	50.699	3.753	46.946	83.452	11.053	72.399
2004	56.891	1.657	55.234	81.495	3.114	78.381
2006	72.980	5.804	67.176	103.308	10.057	93.251
2008	73.741	3.057	70.684	96.912	7.194	89.718
2009	67.372	4.912	62.460	96.524	10.294	86.230
2010	87.862	5.91	81.943	150.861	15.712	135.149
2011	136.148	7.239	128.909	212.236	18.589	193.647

ŞEKİL 6. SAMSUN İLİ YILLARA GÖRE TESİSE GİRİŞ VE GECELEME SAYILARI

Otellerdeki doluluk oranları %50 ila %85 arasında değişiklik göstermekle birlikte ortalama doluluk %70 dolaylarındadır.

Otel stoğu incelendiğinde ağırlıklı olarak yerel markalar göze çarpmakla birlikte ulusal düzeyde zincir oteller de bölgede bulunmaktadır. Bunlar; North Point Otel, Anemon Otel'dir. Yapımı devam eden ve yakında hizmete girmesi beklenen otellerden ikisi ise uluslararası işletmeciler tarafından işletilecektir. Bunlardan biri Sheraton ve diğeri Hilton'un Hampton markalarıdır. Ayrıca ulusal markalardan Dedeman'ın da bölgeye giriş yapması beklenmektedir.

TABLO 42. SAMSUN İLİ OTELLERİ YILDIZ SAYISI VE DOLULUK ORANLARI

YILDIZ SAYISI	DOLULUK ORANI
5 Yıldızlı	50%-70%
4 Yıldızlı	60%-75%
3 Yıldızlı	50%-80%

3 yıldızlı otellerde gecelik konaklama fiyatı 120 ila 250 \$ arasında değişiyor iken bu fiyat 4 yıldızlı otellerde 160 – 230 \$ bandındadır. 5 yıldızlı otellerde gecelik fiyat ise 140 – 200 \$ bandındadır.

III.3. 2. TURİZM SEKTÖRÜ VE KONAKLAMA GÖSTERGELERİ VE ÖNGÖRÜLERİ

GYODER'in 2007 yılı Araştırma Raporu verilerine göre, 2005 sonu itibarıyla, Turizm İşletme Belgeli 7 tesis ve 839 yatak kapasitesi bulunan Samsun'da son 5 yılda ilave tesis ve yatak kapasiteleriyle mevcudun 3 'e katlandığı, buna bağlı olarak da gelen turist ve geceleme sayısının da hatırı sayılır ölçüde arttığı görülmektedir.

Samsun'da Belediye belgeli konaklama tesisleri de mevcuttur. Bunların da dahil edilmesiyle, 2010 yılı itibarıyla, Samsun'da otel sayısı 63'e, oda sayısı 1.625 'e ve yatak sayısı da 3.433'e ulaşmaktadır.

Bunların yanında, Tablo 40'de sunulan 2012 yılı ve sonrasını kapsayan dönemde yeni başlanan inşaat projelerine bakıldığında, toplamda 300 – 350 yatak kapasiteli olabileceği tahmin edilen 8 yeni otel projesinin daha yapımına başlandığı bilgisi görülmektedir.

Tesislere gelen ve geceleleyen misafir sayıları dikkate alındığında, Turizm Sektörünün Samsun'da olması gereken seviyelerde bulunmadığı görülmektedir. Mevcut otellerin fonksiyonel yapılarına bakıldığında, bunların daha çok iş amaçlı Samsun ziyaretleri için tasarlanıp uygulamaya geçildiği anlaşılmaktadır.

Samsun ilinin mevcut turizm kapasitelerinin, Bölge Kalkınma Planlarında öngörüldüğü şekliyle, bölgesel ve bölge üstü ölçekte bir merkez olma yolundaki gelişmelere paralel olarak arzu edilen seviyelere erişeceği öngörüsünde herhangi bir kuşku yoktur. Diğer taraftan, sahip olduğu coğrafi, doğal, kültürel, ticari ve endüstriyel özellikleri dikkate alınarak, Samsun turizminin bavul turizmi, eğlence – dinlence turizmi, kongre turizmi, kaplıca turizmi, doğa turizmi gibi fikri projelerle çeşitlendirilmesi gerekmektedir. Samsun'un uluslararası ulaşım, ticari ve turizm kapasitelerini birlikte ele alıp değerlendirileceği paket turizm ve teşvik kampanya ve uygulamalarına da ihtiyaç vardır.

III.4. SANAYİ VE LOJİSTİK ALANLARI GÖSTERGELERİ VE ÖNERİLERİ

Ticari gayrimenkullerin değerlendirilmesi kapsamında son olarak sanayi ve lojistik alanlara dair değerlendirmeler yapılacaktır.

Samsun ilinin coğrafi konumu ve yapısı sanayi yatırımları için diğer Karadeniz illerine göre daha avantajlı durumdadır. Bu özellikleri başta bakır, gübre ve sigara fabrikaları olmak üzere büyük sanayi işletmelerinin kente kazandırılmasında teşvik edici rol oynamıştır. Kamuya ait sanayi tesisleri ile başlayan sanayileşme süreci, 1980 sonrasında organize sanayi bölgelerinin kurulması ve özel sektör yatırımlarıyla devam etmiş ve etmektedir. Samsun ilinin en önemli sanayi kolu ise gıda üretimidir.

Samsun'da 5 adet OSB bulunmaktadır. Bunlara dair işletme ve kapasite bilgileri Tablo 43 'de sunulmaktadır. Bunlardan 50 hektar arazi büyüklüğünde kararlaştırılan Havza OSB proje aşamasındadır. Mevcut OSB'lerden Samsun Merkez OSB'de doyumluk ve faaliyette bulunma kapasiteleri %80 civarında olup, diğerlerindeki kapasiteler %10 veya altındadır. Samsun Merkez OSB 5.000'e yakın

istihdam yaratmış durumdadır. Diğer OSB'lerin de doluluk oranlarının tamamlanmasıyla birlikte ilde 20 bin civarında istihdam yaratılabilecektir. Sanayi Genel Müdürlüğü'nün Haziran 2012 yılı kayıtlarına göre Samsun ilinde toplam sanayi çalışanı sayısı 18.457'dir. 58 sanayi işletmesinde Ar-Ge birimi (%6,7) ve 140 sanayi işletmesinde kalite kontrol birimi (%16,1) bulunmaktadır. İşletme başına çalışan sayısı 21 kişidir.

Sanayi çalışanlarının %19'u gıda üretiminde, %10'u giyim eşyası üretiminde istihdam edilmektedir. Sanayi çalışanlarının %78'i işçi, %4'ü mühendistir.

İl genelindeki sanayi işletmelerinin %54'ü mikro ölçekli, %38'i küçük ölçekli, %7'si orta ölçekli ve sadece %1'i büyük ölçekli sanayi işletmeleridir.

Diğer taraftan Samsun ili önemli bir liman ve buna bağlı olarak bir lojistik ve serbest bölge kentidir. TCDD tarafından Türkiye'de belirlenen 6 lojistik köy projesinden biri Samsun'da kurulmaktadır. Ayrıca 5000 m² açık alanlı 6 adet yeni kargo terminali de faaliyete geçmiş bulunmaktadır. Samsun'da faaliyet gösteren firmalardan 4'ü ISO araştırmalarında ilk 500 firma, 6'sında ikinci 500 firma arasında yer almıştır. OSB'leri, Serbest Bölgesi, Üniversitesi ve AR-GE merkezleriyle Samsun sanayileşme yolunda da önemli gelişmeler kaydetmiş ve kaydetmeye devam etmektedir.

Son dönemde başlayan küresel ekonomik kriz nedeniyle gelişiminde kesinti yaşanan Samsun'da, gemi sanayi ve tersane yatırımlarında, ilerleyen yıllarda önemli gelişmeler kaydedileceği öngörülmektedir.

Diğer taraftan Samsun – Ankara – Mersin demir yolu projesi, Rusya ile imzalanan Kafkas demiryolu ve tren Feri seferleri anlaşması, Bakü-Tiflis-Kars demiryolu projelerinin hayata geçmesi ile birlikte Samsun'un tam bir ticaret ve lojistik merkezi haline gelmesi beklenmektedir.

TABLO 43. SAMSUN ORGANİZE SANAYİ BÖLGELERİ

OSB ADI	SANAYİ ALANI BİLGİSİ				SANAYİ PARSEL BİLGİLERİ					
	Toplam Sanayi Alanı (Hektar)	Tahsis Edilen Sanayi Alanı (Hektar)	Tahsis Edilecek Sanayi Alanı (Hektar)	İnşaatı Tamamlanan Sanayi Alanı (Hektar)	Toplam Sanayi Parsel Sayısı	Tahsis Edilen Sanayi Parsel Sayısı	Tahsis Edilecek Sanayi Parsel Sayısı	Üretimdeki Parsel Sayısı	İnşaat Aşamasındaki Parsel Sayısı	Proje Aşamasındaki Parsel Sayısı
Samsun Merkez	112	112	–	106	111	111	–	105	5	1
Samsun Kavak	77	41	36	20	80	41	39	18	5	6
Samsun Bafra	I.Etap100	22,6	22,7	16,5	66	26	40	15	2	9
Samsun Gıda	25	25	–	20	25	25	–	--	7	18
Samsun Havza Tar. Ür. İşleme ve Tanım Makinaları İhtisas OSB	44	--	44	–	61	--	61	--	–	--
Toplam	358	200,6	102,70	162,50	343	203	140	138	19	34



LİMANLAR

Samsun ilinde tümü özel sektöre ait olmak üzere toplam 3 adet liman bulunmaktadır.

- **Samsun Port**, TCDD tarafından işletilmekte iken 2009 yılında özel sektöre devredilmiştir. Liman genel kargo, konteyner ve ro-ro hizmetleri vermektedir.
- **Toros Gübre Limanı**, kuru yük gemilerinin yanaşması için kurulan 1 adet parmak iskeleye sahip limandır.
- **Yeşilyurt Limanı**, genel kargo ve konteyner yüklemeleri için kullanılan limanda depolama tesisleri de bulunmaktadır.

LOJİSTİK KÖY

Samsun- Tekkeköy yolu üzerinde, Aşağıçınık kavşağından güneye 1,8 km, 176 hektar büyüklüğünde, uygun depolama alanları, yükleme, boşaltma, bakım ve onarım ve paketleme ünitelerinin yer aldığı ve Lojistik Köy olarak adlandırılan hizmetin Samsun'da tesis edilmesi ile birlikte, 3 bin kişiye istihdam yaratması hedeflenmektedir.

Lojistik köyün inşası ile birlikte sosyal birimler bu bölgede hizmet üreteceklerdir. Banka şubeleri, restoranlar, büfeler, otoparklar gibi iş kolları çevresini şekillendirecektir.

Lojistik köyün doğal ortakları olarak, Büyükşehir Belediyesi % 20, İl Özel İdaresi % 20, Tekkeköy Belediyesi % 10, Sanayi ve Ticaret Borsası % 15, Samsun Ticaret ve Sanayi Odası % 35 belirlenmiştir. Lojistik köy projesinin toplamda 50 milyon Euro'ya mal olması planlanmaktadır.

Lojistik Köy kurulması ile birlikte kentin istihdam değerlerinin artması ve göçün tersine dönerek Samsun ilinin göç alan bir il konuma gelmesi beklenmektedir.

Dünya Bankası Lojistik Performans endeksinde hızlı bir yükseliş grafiği içinde bulunan ülkemizin, gelecekte dünyanın önemli lojistik üslerinden biri olacağı muhakkaktır. Samsun bu hedeften payını artırmayı hedeflemektedir.

KÜÇÜK SANAYİ SİTELERİ

İl genelinde toplam 5 merkezde 14 adet Küçük Sanayi Sitesi bulunmaktadır. Bu küçük sanayi sitesi içerisinde toplamda 6.869 adet küçük sanayi tesisi yer almaktadır. Samsun Sanayi ve Ticaret İl Müdürlüğü'nün 2010 yılında yaptığı bir araştırmaya göre küçük sanayi sitelerindeki doluluk oranı %78,7'dir.



SONUÇ

Kalkınma Bakanlığı DPT Müsteşarlığı'nca, 2006 yılında TR83 İstatistik Bölgesini içine alan bölgede, "Yeşil İrmak Havza Gelişim Projesi (YHGP)" başlığı altında bir bölge planı hazırlanmıştır. Söz konusu planda, 2010 yılı itibarıyla 2.999.450 olan TR83 Bölgesi nüfusunun 2023 plan hedef yılında 3.4 milyon civarına yükseleceği ve bölgede toplumsal refah düzeyinin, yaşam ortamlarının iyileştirileceği hedef olarak belirlenmiştir. Bölge planında ayrıca, kentlerde nüfus büyümesi yaşanacağı ve bunun da öncelikle Samsun metropol alanında gerçekleşeceği, Çarşamba – Samsun eksenini üzerinden kırsaldan kente doğru bir bölgesel göç olacağı ve ilerlemenin 5 yıllık dönemler halinde giderek artan oranlarda seyredeceği öngörülmektedir. Aynı planda, Samsun'un, bölgedeki gelişimin lokomotif olacağı, üretim kapasiteleri ve sunacağı hizmetler ile bütün bölgenin gelişmesine katkıda bulunacağı öngörülmektedir.

Diğer taraftan, öncelikle Samsun merkez ilçelerinde olmak üzere, kent genelinde bir kentsel dönüşüm seferberliği de başlatılmış durumdadır. Kentsel dönüşüm projeleriyle kentin yaşanabilirlik kriterlerinde hızlı bir düzelme gerçekleşecektir. Bu düzelmenin de Samsun'a olan ulusal ve uluslararası bakışı ve yatırımcıları olumlu yönde etkileyeceği şüphesizdir.

Bölgede, bazı uluslararası projelerin ve ulaşım ağırlıklı kamu yatırımlarının gerçekleşmesiyle birlikte ortaya çıkacak olumlu gelişmelerden ve ekonomik sonuçlardan başta ticari gayrimenkul sektörü olmak üzere tüm gayrimenkul sektörünün olumlu yönde etkileneceği ve ekonomik büyümeden önemli pay alacağı düşünülmektedir.



KAYNAKLAR

- Yılmaz, C, 2013. Samsun Araştırmaları
- TÜİK, Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi İstatistikleri (ADNKS)
- TÜİK, Yapı İzin İstatistikleri
- TÜİK, Konut Satışı İstatistikleri
- TÜİK, Genel Nüfus Sayımı Sonuçları, 2000
- TÜİK, Göç İstatistikleri
- TÜİK, Nüfus Projeksiyonları
- TÜİK Seçilmiş Göstergelerle Samsun Raporu, 2011
- Samsun TSO Raporu, 2012
- Samsun Büyükşehir Belediyesi
- Orta Karadeniz Kalkınma Ajansı Turizm Çalıştay Raporu, 2010
- Gürlesel, C F, 2012. Türkiye Gayrimenkul Sektörü Temel Göstergeleri 2011, GYODER
- Gürlesel, C F, 2007. Gayrimenkul Sektörü ve İller için Öngörüler 2015, GYODER
- EVA & Akademetre Ortak Çalışması, AVM Sektörü Potansiyeli Raporu (AYD Katkılarıyla 2013-2015)
- DPT Yeşil İrmak Havza Gelişim Projesi Bölgesel Gelişme Planı, 2006

