

GAYRİMENKUL ARAŞTIRMA RAPORU - 14  
İZMİR GAYRİMENKUL SEKTÖRÜ  
DEĞERLENDİRME VE ÖNGÖRÜLER

**GYODER**  
Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Derneği



# İZMİR GAYRİMENKUL SEKTÖRÜ DEĞERLENDİRME VE ÖNGÖRÜLER

Dr. Can Fuat Gürlesel

Ekonomi ve Strateji Danışmanlık Hizmetleri



**YAYINLAYAN**

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

**YAZAR**

Dr. Can Fuat Gürlelel

Ekonomi ve Strateji Danışmanlık Hizmetleri

Aralık 2012

**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](http://www.sanartreklamcilik.com)

**BASKI**

Sena Ofset

Litros Yolu 2. Matbaacılar Sitesi E Blok

4NE20/ B Blok 4NE7-9-11 Topkapı / İstanbul

Tel : 0212 613 03 21

Tüm Hakları Saklıdır. © 2012

Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Derneği İktisadi İşletmesi

"Kaynak Gösterilmeden Alıntı Yapılamaz"



## İÇİNDEKİLER

SUNUŞ.....5

### I.BÖLÜM

**KONUT SEKTÖRÜ VE KONUT PİYASALARI**.....6

- I.1 DEMOGRAFİ VE NÜFUS ÖNGÖRÜLERİ
  - I.1.1 İZMİR DEMOGRAFİ VE NÜFUS GÖSTERGELERİ
  - I.1.2 İZMİR DEMOGRAFİ VE NÜFUS ÖNGÖRÜLERİ 2020
- I.2 İZMİR KONUT SEKTÖRÜ ÖNGÖRÜLERİ
  - I.2.1 İZMİR SEKTÖRÜ GÖSTERGELERİ
    - I.2.1.1 KONUT ÜRETİMİ
    - I.2.1.2 KONUT STOKU
    - I.2.1.3 KONUT SATIŞLARI
    - I.2.1.4 KONUT SATIŞ FİYATLARI VE KONUT KİRALARI
    - I.2.1.5 BİREYSEL KONUT KREDİLERİ
    - I.2.1.6 KONUT TALEBİ
  - I.2.2 KONUT SEKTÖRÜ ÖNGÖRÜLERİ
    - I.2.2.1 KONUT İHTİYACI ÖNGÖRÜLERİ
    - I.2.2.2 KONUT PİYASASI ÖNGÖRÜLERİ

### II. BÖLÜM

**TİCARİ GAYRİMENKUL SEKTÖRÜ**.....22

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





## SUNUŞ

**T**ürkiye’de ekonomik alanda yaşanan iyileşme ve gelişmeler tüm sektörleri olduğu gibi gayrimenkul sektörünü de büyüme yönünde desteklemektedir. Buna bağlı olarak Türkiye’de gayrimenkul sektörü gelişmesini sürdürmektedir. Bu gelişme hem konut hem de ticari gayrimenkul alanlarında birlikte yaşanmaktadır.

Bu gelişmeye paralel olarak bir yandan nitelikli şehirlerin yaratılması ihtiyacı diğer yandan sürdürülebilir ve kaliteli yaşam alanlarına duyulan gereksinim ile birlikte Türkiye’de gayrimenkul sektörü yeni bir gelişme sürecine girmektedir. Gayrimenkul sektörü sayısal büyüklükler ile ölçülen büyümesinin yanı sıra nitelik yönünden de gelişmesinin değerlendirileceği bir aşamaya ulaşmış bulunmaktadır.

Bu yeni aşama gayrimenkul sektörü açısından gelişmiş ve gelişen tüm kentleri etkileyecektir. İzmir de gayrimenkul sektöründeki gelişmelerin önemli ölçüde hissedileceği öncelikli kentler arasında yer almaktadır.

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

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

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

Dr. Can Fuat Gürlesel

Ekonomi ve Strateji Danışmanlık Hizmetleri

Aralık 2012



## I. Bölüm

# KONUT SEKTÖRÜ VE KONUT PİYASALARI

İzmir gayrimenkul sektörü ile ilgili değerlendirme ve öngörüler iki ana başlıkta yapılmaktadır. Bunlardan ilki konut sektörüdür. Konut sektörü ile ilgili değerlendirme ve öngörülerin temel amacı 2020 yılına kadar İzmir'de oluşacak konut ihtiyacını öngörmek ve konut talebi ile arzını etkileyecek unsurları ortaya koymaktır. Bu amaçla ilk bölümde konut ihtiyacını, talebini ve arzını etkileyen unsurlar değerlendirilmekte ve 2020 yılına ilişkin öngörüler yapılmaktadır.

## I.1 DEMOGRAFİ VE NÜFUS ÖNGÖRÜLERİ

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

### I.1.1 İZMİR DEMOGRAFİ VE NÜFUS GÖSTERGELERİ

İzmir ilinin demografi ve nüfus göstergeleri için 2007 yılında hayata geçen Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi verileri kullanılmaktadır. Bundan önce Türkiye'nin geneli ve illerin demografi ve nüfus göstergeleri için Nüfus Sayımı verileri kullanılmaktaydı. Ancak 2007 yılından itibaren ADNKS verileri temel alınmaktadır. ADNKS ile önceki nüfus sayımı verileri arasında da farklar oluşmuştur ve bu nedenle demografi ve nüfus göstergelerinde 2007 öncesi verilerin kullanılma olanağı sınırlanmıştır. Temel alınan ADNKS beş yıllık verileri içerdiğinden çalışmamızda İzmir iline ilişkin demografi ve nüfus göstergeleri için 2007-2011 yılları arasındaki veriler kullanılmakta ve sunulmaktadır.

İzmir, nüfus büyüklüğü itibari ile Türkiye'nin üçüncü büyük ilidir. İzmir nüfusu 2007 yılında 3.74 milyon iken 2011 yılında 3.97 milyona ulaşmıştır. İzmir nüfusunun toplam Türkiye nüfusu içindeki payı 2007 yılında yüzde 5.29 iken 2011 yılında yüzde 5.31'e yükselmiştir.

**TABLO.1 İZMİR NÜFUSU VE PAYI**

YILLAR	İZMİR	TÜRKİYE	İZMİR PAYI%
2007	3.739.353	70.586.256	5.29
2008	3.795.978	71.517.100	5.30
2009	3.868.308	72.561.312	5.33
2010	3.948.848	73.722.988	5.36
2011	3.965.232	74.724.269	5.31

KAYNAK: TÜİK, ADNKS

İzmir ilinin nüfus artış hızı Türkiye ortalamasının üzerinde olmakla birlikte 2011 yılında Türkiye ortalamasının altında kalmıştır. ADNKS verilerine göre İzmir'de nüfus artış hızı 2008 yılında binde 15.03, 2009 yılında binde 18.88 ve 2010 yılında yüzde 20.61 olarak gerçekleşmiş ve Türkiye'nin nüfus artış hızının üzerinde artış gerçekleşmiştir. 2011 yılında ise nüfus artış hızı binde 4.1 olmuş ve Türkiye'nin binde 13.60 olan ortalama nüfus artış hızının altında kalmıştır.

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

İzmir ilinin nüfus yoğunluğu Türkiye ortalamasının önemli ölçüde üstündedir. 2007 yılında 311 kişi olan nüfus yoğunluğu 2010 yılında 328 kişi ve 2011 yılında ise 330 kişi olarak gerçekleşmiştir. Türkiye genelinin nüfus yoğunluğu ise 2011 yılı itibariyle 97 kişidir.

**TABLO.2 İZMİR NÜFUS ARTIŞ HIZI VE YOĞUNLUĞU**

YILLAR	(1) NÜFUS ARTIŞ HIZI %		NÜFUS YOĞUNLUĞU KİŞİ/km <sup>2</sup>	
	İZMİR	TÜRKİYE	İZMİR	TÜRKİYE
2007(2)	-	-	311	92
2008	15.03	13.10	316	93
2009	18.88	14.50	322	94
2010	20.61	15.88	328	96
2011	4.10	13.60	330	97

KAYNAK: TÜİK, ADNKS

(1) ADNKS verilerindeki iyileştirme ve düzeltmeler nedeni ile dalgalı veriler oluşmaktadır.  
(2) 2007 yılında ADNKS'ne geçildiği için nüfus artış hızı verisi yayınlanmamıştır.

İllerin nüfus gelişmelerinde göçler halen etkili olmaya devam etmektedir. Bu nedenle İzmir ilinin göç verileri de demografik gelişmeler çerçevesinde değerlendirilmektedir. İzmir ili hem göç almakta hem de göç vermektedir. Ancak İzmir uzun yıllardır net göç alan bir il konumundadır. Alınan net göç 2007 yılında 27.248 kişi, 2011 yılında ise 8.944 kişi olmuştur.

Türkiye'de uzun yıllardan beri devam eden doğudan batıya göçten İzmir etkilenmiştir. Özellikle son yıllarda yoğun göç alan İzmir'de kent nüfusunda belirgin artışlar olmuştur. Nüfusun yüzde 52'si kentte doğan kişilerden, yüzde 48'i ise İzmir dışında doğan kişilerden oluşmaktadır. En yoğun göç Manisa, Konya, Mardin ve Erzurum illerinden alınmıştır. Son yıllarda alınan göç sayısında sınırlı bir gerileme, verilen göç sayısında ise sınırlı bir artış yaşanmaktadır. Bu nedenle alınan net göç hızı ve alınan net göç sayısı da azalmaktadır. Bu da şehrin nüfus artış hızını yavaşlatmaktadır.



**TABLO.3 İZMİR GÖÇ GÖSTERGELERİ**

YILLAR	ALDIĞI GÖÇ	VERDİĞİ GÖÇ	NET GÖÇ	GÖÇ HIZI %
2007-2008	117.067	89.819	27.248	7.20
2008-2009	116.390	89.517	26.873	6.97
2009-2010	111.255	99.775	11.480	2.91
2010-2011	110.364	101.240	8.944	2.26

KAYNAK: TÜİK, ADNKS

Mutlak nüfus artış hızı ve göç verileri ışığında İzmir ilinin nüfus artış kaynaklarının dağılımı değerlendirildiğinde kent kaynaklı nüfus artışı esas kaynağı oluşturmaktadır. Kent kaynaklı nüfus artışı yaşanırken alınan net göç ile birlikte mutlak nüfus artış hızı da yükselmektedir. Ancak 2011 yılında mutlak nüfus 16.384 kişi artmışken, kent kaynaklı nüfus artışı sadece 7.440 olmuş, 8.944 kişi ise net göç alınmıştır. Böylece nüfus artışı içinde alınan göçün payı artmıştır.

**TABLO.4 İZMİR NÜFUS ARTIŞININ KAYNAKLARI**

YILLAR	KENT KAYNAKLI NÜFUS ARTIŞI		NET GÖÇ KAYNAKLI NÜFUS ARTIŞI		TOPLAM NÜFUS ARTIŞI	
	MİKTAR	ORAN %	MİKTAR	ORAN %	MİKTAR	ORAN %
2008	29.377	7.80	27.248	7.23	56.625	15.03
2009	45.457	17.66	26.873	1.22	72.330	18.88
2010	69.060	17.67	11.480	2.94	80.540	20.61
2011	7.440	1.86	8.944	2.24	16.384	4.10

İzmir'de 2011 yılı itibari ile nüfusun yüzde 91.33'ü il ve ilçe merkezlerinde yani kentsel alanlarda yaşamaktadır. İzmir'de kentli nüfus büyüklüğü 2011 yılında 3.62 milyon kişidir. İzmir kentleşme oranı en yüksek illerimiz içinde yer almaktadır. Türkiye genelinde 2007 yılından 2008 yılına geçerken kentli nüfus oranı ve miktarındaki hızlı artışın önemli bir bölümü yerel idareler kanununda yapılan değişiklik ile il ve ilçe merkezleri tanımının genişletilmesi sonucu ortaya çıkmıştır.

**TABLO.5 İZMİR KENTLİ NÜFUS VE KENTLEŞME ORANI**

YILLAR	KENTLİ NÜFUS		KENTLEŞME ORANI %	
	İZMİR	TÜRKİYE	İZMİR	TÜRKİYE
2007	3.175.133	49.747.859	84.91	70.48
2008	3.450.537	53.611.723	90.89	74.96
2009	3.525.202	54.807.219	91.13	75.54
2010	3.606.326	56.222.356	91.33	76.26
2011	3.623.540	57.385.706	91.33	76.80

KAYNAK: TÜİK, ADNKS

İzmir ilinde kentli nüfus 2007 yılında 3.18 milyon, 2009 yılında 3.53 milyon ve 2011 yılında ise 3.62 milyon kişidir. İzmir'de kentli hane halkı büyüklüğü Türkiye ortalamasının altındadır. 2000 yılında yapılan nüfus sayımında kentli hane halkı büyüklüğü 3.54 kişi olarak hesaplanmıştır. İzleyen yıllarda bu sayı küçülmüştür. Ancak belediye sınırlarını genişleten düzenleme ile birlikte kentli hane halkı sayısı sınırlı ölçüde artmıştır (bir düzeltme yaşanmıştır). Bunlara bağlı olarak İzmir'de kentli hane halkı büyüklüğü ise 2007 yılında 3.54 kişi, 2009 yılında 3.52 kişi ve 2011 yılında ise 3.50 kişi olarak öngörülmektedir. Ortalama kentli hane halkı büyüklüklerine bağlı olarak İzmir'de kentli hane halkı sayısı 2007 yılında 896.930 iken 2011 yılında 1.035.297 olarak hesaplanmaktadır.

**TABLO.6 İZMİR KENTLİ HANE HALKI SAYISI VE BÜYÜKLÜĞÜ**

YILLAR	KENTLİ NÜFUS	KENTLİ HANE HALKI BÜYÜKLÜĞÜ KİŞİ	KENTLİ HANE HALKI SAYISI
2007	3.175.133	3.54	896.930
2008	3.450.537	3.53	977.489
2009	3.525.202	3.52	1.001.478
2010	3.606.326	3.51	1.027.443
2011	3.623.540	3.50	1.035.297

İzmir'de nüfusun yaş grupları itibari ile dağılımı da gayrimenkul sektörüne yönelik öngörüler açısından önemli bir göstergedir. Çalışma çağı nüfus olarak kabul edilen 15-54 veya 20-64 yaş gruplarının toplam nüfus içindeki payları yüzde 61.6 ve yüzde 64.1'dir. Buna göre çalışma çağı nüfus yaklaşık 2.44 milyon kişi veya 2.54 milyon kişidir. İzmir'de 65 yaş üstü nüfus Türkiye ortalamasının üzerindedir. İzmir göreceli daha yaşlı bir nüfusa sahiptir. Genç nüfusun payı da göreceli daha düşüktür. Bu nüfus yapısı İzmir'de doğurganlık hızının da Türkiye ortalamasının altında kalmasına yol açmaktadır.

**TABLO.7 İZMİR NÜFUSU YAŞ GRUPLARI DAĞILIMI 2011**

YAŞ GRUPLARI	NÜFUS	%PAY
0-14	781.333	19.7
15-54	2.440.817	61.6
55+	743.082	18.7
0-19	1.067.695	26.9
20-64	2.540.065	64.1
65+	349.472	9.0

KAYNAK: TÜİK, ADNKS

İzmir ili 10'u merkez ilçe olmak üzere 30 ilçeye sahip bulunmaktadır. Merkez ilçelerde toplam nüfusun yüzde 70'i (2.76 milyon kişi) yaşamaktadır. İzmir'de kentleşme oranı yüksek olup diğer ilçelerde de kentleşme oranı yüksektir. Bayındır, Beydağ, Dikili, Kınık ve Kiraz ilçelerinde kentleşme oranı daha düşüktür.

**TABLO.8 İZMİR NÜFUSU İLÇELERE DAĞILIMI 2011**

İLÇELER	TOPLAM NÜFUS	İL VE İLÇE MERKEZLERİ NÜFUS	İL VE İLÇE MERKEZİ NÜFUS PAY %
ALIAĞA	68.432	56.440	82.5
BALÇOVA	77.941	77.941	100.0
BAYINDIR	41.105	21.701	52.8
BAYRAKLI	309.147	309.147	100.0
BERGAMA	101.158	60.559	59.9
BEYDAĞ	12.809	5.640	44.0
BORNOVA	418.837	411.910	98.3
BUCA	436.989	433.541	99.2
ÇEŞME	33.931	21.394	63.1
ÇİĞLİ	163.774	163.774	100.0
DİKİLİ	34.358	17.895	52.1
FOÇA	32.476	28.629	88.2
GAZİEMİR	126.737	126.737	100.0
GÜZELBAHÇE	25.335	23.838	94.1
KARABAĞLAR	463.279	462.368	99.8
KARABURUN	8.848	2.728	30.8
KARŞIYAKA	312.213	311.931	99.9
KEMALPAŞA	93.431	73.423	78.6
KINIK	28.104	11.737	41.8
KIRAZ	44.587	8.721	19.4
KONAK	397.201	397.201	100.0
MENDERES	73.191	57.568	78.7
MENEMEN	134.889	122.722	91.0
NARLIDERE	65.478	65.478	100.0
ÖDEMiŞ	129.968	75.299	57.9
SEFERHİSAR	30.890	27.422	88.8
SELÇUK	34.643	28.158	81.3
TİRE	78.975	52.620	66.6
TORBALI	133.089	121.984	91.7
URLA	53.417	45.034	84.3
<b>TOPLAM</b>	<b>3.965.232</b>	<b>3.623.540</b>	<b>91.4</b>

KAYNAK: TÜİK, ADNKS

### 1.1.2 İZMİR DEMOGRAFİ VE NÜFUS ÖNGÖRÜLERİ 2020

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

Türkiye'nin nüfus artış hızı ADNKS 2009 yılında 14.50, 2010 yılında binde 15.88 ve 2011 yılında binde 13.60 olarak ölçülmüş olmakla birlikte yeni kayıtlar ile yüksek gözükken bu nüfus artış hızı fiilen 2011 yılında binde 12.8 olarak varsayılmaktadır. 2012 yılına binde 12.5 olan nüfus artış hızı 2015 yılında binde 11.4, 2020 yılında ise binde 0.97 olacaktır. Bu varsayımlar Türkiye İstatistik Kurumu'nun uzun vadeli Türkiye nüfus öngörülerinden alınmıştır.

Aynı gerekçelerle İzmir ilinin fiili nüfus artış hızı da 2011 yılı için yüzde 1.5 olarak öngörülmektedir. Buna göre İzmir ilinin nüfus artış hızı 2015 yılında yüzde 1.37, 2020 yılında ise yüzde 1.2 olacaktır. TÜİK'in illerin uzun vadeli nüfus öngörülerinde de İzmir için aynı varsayımlar kullanılmaktadır. İzmir'in nüfus artışı Türkiye ortalamasının üzerinde kalacaktır.

Bu varsayımlara bağlı olarak 2011 yılında 3.97 milyon olan İzmir nüfusu 2015 yılında 4.19 milyona, 2020 yılında ise 4.47 milyona ulaşacaktır. Türkiye nüfusu içindeki payı da yüzde 5.31'den yüzde 5.41'e yükselecektir.

**TABLO.9 İZMİR VE TÜRKİYE NÜFUS ARTIŞ ÖNGÖRÜLERİ**

YILLAR	TÜRKİYE NÜFUS ARTIŞ ORANI %	PAY TÜRKİYE NÜFUS (000)	İZMİR NÜFUS ARTIŞ ORANI %	İZMİR NÜFUS (000)	İZMİR NÜFUS PAY %
2011	1.28	74.724	1.50	3.965	5.31
2012	1.25	75.658	1.47	4.023	5.32
2013	1.18	76.550	1.42	4.080	5.33
2014	1.17	77.446	1.40	4.137	5.34
2015	1.14	78.329	1.37	4.194	5.35
2016	1.11	79.199	1.34	4.250	5.37
2017	1.08	80.054	1.30	4.305	5.38
2018	1.02	80.871	1.25	4.359	5.39
2019	0.99	81.671	1.22	4.412	5.40
2020	0.97	82.464	1.20	4.465	5.41

İzmir nüfusuna ilişkin öngörülere bağlı olarak kentli nüfus ve kentli hane halkı sayısına ilişkin olarak da öngörülerde bulunmaktadır. 2020 yılına kadar kentleşme oranının sınırlı ölçüde artacağı, 2015 yılında yüzde 92'ye, 2020 yılında ise yüzde 93'e çıkacağı, buna bağlı olarak 2011 yılında 3.62 milyon olan kentli nüfusun 2015 yılında 3.86 milyona ve 2020 yılında ise 4.15 milyona yükseleceği öngörülmektedir. Kentli hane halkı büyüklüğü de küçülmeye devam edecektir. 2011 yılında 3.50 kişi olan kentli hane halkı büyüklüğü 2015 yılında 3.46 kişi, 2020 yılında ise 3.41 kişi olarak öngörülmektedir. Buna göre kentli hane halkı sayısı da 2011 yılında 1.04 milyon iken, 2015 yılında 1.11 milyona, 2020 yılında ise 1.22 milyona yükselecektir.

**TABLO.10 İZMİR KENTSEL NÜFUS VE HANE HALKI SAYISI ÖNGÖRÜLERİ**

YILLAR	TOPLAM NÜFUS (000)	KENTLEŞME ORANI %	KENTLİ NÜFUS (000)	KENTLİ HANE HALKI BÜYÜKLÜĞÜ KİŞİ	KENTLİ HANE HALKI SAYISI
2011	3.965	91.33	3.624	3.50	1.035
2012	4.023	91.50	3.681	3.49	1.055
2013	4.080	91.70	3.741	3.48	1.076
2014	4.137	91.90	3.802	3.47	1.096
2015	4.194	92.10	3.863	3.46	1.116
2016	4.250	92.30	3.914	3.45	1.135
2017	4.305	92.50	3.982	3.44	1.158
2018	4.359	92.70	4.041	3.43	1.178
2019	4.412	92.90	4.099	3.42	1.199
2020	4.465	93.10	4.153	3.41	1.218

## I.2 KONUT SEKTÖRÜ ÖNGÖRÜLERİ

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

### I.2.1 KONUT SEKTÖRÜ GÖSTERGELERİ

#### I.2.1.1 KONUT ÜRETİMİ

İzmir ilinde konut üretimi için öncelikle alınan konut yapı ruhsatları ve yapı kullanım izinleri verileri sunulmakta ve değerlendirilmektedir. İzmir’de alınan konut yapı ruhsat sayısı 2004 yılından sonra önemli sıçrama göstermiştir. 2003 yılında alınan konut yapı ruhsat sayısı sadece 7.531 iken 2006 yılında sayı 30.332 adet olmuştur. Alınan konut yapı ruhsat sayısı 2007, 2008 ve 2009 yıllarında 20-22 bin arasında gerçekleşmiştir. İzmir’de son iki yıldır artan sayıda konut yapı ruhsatı alınmaktadır. 2010 yılında 31.054 adet, 2011 yılında ise 40.497 adet konut yapı ruhsatı alınmıştır. Alınan yapı kullanım izinleri de artmaktadır. 2011 yılında alınan yapı ruhsat izinleri sayısı 39.461 olmuştur. 2011 yılı itibarıyla Türkiye’deki toplam yapı ruhsatlarının yüzde 6.3’ü, yapı kullanım izinlerinin ise yüzde 7.2’si İzmir’de alınmıştır.

**TABLO.11 İZMİR ALINAN KONUT YAPI RUHSATLARI VE YAPI KULLANIM İZİNLERİ**

YILLAR	YAPI RUHSATLARI DAİRE SAYISI	YAPI KULLANIM İZİNLERİ DAİRE SAYISI	YAPI RUHSATLARI PAY %	YAPI İZİNLERİ PAY %
2003	7.531	13.710	3.71	8.42
2004	12.402	13.232	3.76	8.03
2005	21.120	16.825	3.87	6.75
2006	30.332	18.885	5.07	6.42
2007	21.394	19.394	3.68	5.96
2008	22.212	22.638	4.43	6.35
2009	20.775	28.549	4.02	7.09
2010	31.054	25.771	3.41	6.02
2011	40.497	39.461	6.30	7.21

KAYNAK: TÜRKİYE İSTATİSTİK KURUMU YAPI İZİN İSTATİSTİKLERİ

### 1.2.1.2 KONUT STOKU

İzmir ili kentsel konut stoku TÜİK 2000 yılı bina sayım istatistiklerinde 1.031.901 olarak sayılmıştır. GYODER, Gayrimenkul Sektörü ve İller İçin Öngörüler 2007 çalışmasında İzmir kentsel konut stoku 2006 yılsonu itibari ile 1.160.563 olarak hesaplanmıştır.

İzmir ilinde 2011 yıl sonu itibari ile konut stoku ise yaklaşık 1.266.330 adet olarak öngörülmektedir. 2006-2007-2008-2010 yıllarında İzmir'de toplam 125.767 konut yapı ruhsatı alınmıştır (Alınan yapı ruhsatlarının tamamının inşa edildiği ve birer yıl sonra, 2007-2011 döneminde konut stokuna eklendiği varsayılmaktadır). 2007-2011 döneminde 20.000 konutun kullanımdan çıktığı, ruhsatsız konut inşa edilmediği varsayılmaktadır.

T. C. Maliye Bakanlığının çalışmasında İzmir'de 1.207.406 konut, Deprem Afet Sigorta Kurumunun (DASK) verilerinde ise 1.040.740 adet konut sayısı görülmektedir.

### 1.2.1.3 KONUT SATIŞLARI

Türkiye genelinde ve 22 istatistik sınıflama bölgesinde gerçekleşen konut satışları verileri TÜİK tarafından Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü'nün TAKBİS sistemine dayalı olarak çeyrek dönemler itibari ile açıklanmaya başlamıştır.

Buna göre İzmir'de 2008 yılında 26.627 adet, 2009 yılında 33.811 adet, 2010 yılında 19.922 adet ve 2011 yılında ise 22.864 adet konut satışı gerçekleşmiştir. 2012 yılı ilk dokuz ayında ise 17.352 konut satılmıştır. İzmir Türkiye genelindeki konut satışları içinden son üç yılda yüzde 5.5-5.7 oranında pay almaktadır.

**TABLO.12 KONUT SATIŞLARI**

DÖNEMLER	TÜRKİYE	İZMİR	İZMİR PAY %
2008 Q1	112.168	7.615	
2008 Q2	113.088	7.101	
2008 Q3	109.333	6.509	
2008 Q4	92.516	5.402	
<b>2008</b>	<b>427.105</b>	<b>26.627</b>	<b>6.23</b>
2009 Q1	108.861	6.974	
2009 Q2	194.743	12.037	
2009 Q3	111.913	7.134	
2009 Q4	116.229	7.666	
<b>2009</b>	<b>531.746</b>	<b>33.811</b>	<b>6.36</b>
2010 Q1	85.857	5.038	
2010 Q2	90.270	5.014	
2010 Q3	83.697	4.567	
2010 Q4	91.517	5.303	
<b>2010</b>	<b>357.341</b>	<b>19.922</b>	<b>5.57</b>
2011 Q1	91.071	5.028	
2011 Q2	107.308	6.063	
2011 Q3	101.754	5.231	
2011 Q4	118.867	6.542	
<b>2011</b>	<b>419.000</b>	<b>22.864</b>	<b>5.46</b>
2012 Q1	96.092	56.84	
2012 Q2	106.035	6.185	
2012 Q3	103.543	5.482	
<b>2012/9</b>	<b>305.670</b>	<b>17.352</b>	<b>5.68</b>

KAYNAK: TÜRKİYE İSTATİSTİK KURUMU KONUT SATIŞLARI İSTATİSTİKLERİ

### 1.2.1.4 KONUT SATIŞ FİYATLARI VE KONUT KİRALARI

Türkiye genelinde ve seçilmiş illerde konut satış fiyatları ve konut kiralarnı izleyen Reidin Konut Fiyat ve Kira Endeksi verileri ile İzmir'deki konut fiyatları ve konut kiralarnındaki gelişmeler değerlendirilmektedir.

Buna göre İzmir'de konut fiyatları 2007 yılından 2012 yılı Ekim ayına kadar yüzde 20.9 artış göstermiştir. Bu artış Türkiye genelinde gerçekleşen yüzde 16 artışın ve de İstanbul ile Ankara'da gerçekleşen artışların üzerindedir.

İzmir'de konut kiralarnı ise yine 2007 yılından 2012 yılı Ekim ayına kadar yüzde 12.9 artmıştır. Konut kiralarnı ekonomik kriz ile birlikte 2007 yılından sonra gerilemiş ve 2007 yılı kira seviyelerine ancak 2012 yılında ulaşılıp alınabilmektedir. İzmir'deki konut kiralarnı artışı Türkiye artış ortalamasına ve İstanbul ile Ankara'nın artış oranlarına çok yakın gerçekleşmiştir.

**TABLO.13 KONUT FİYATLARI (KONUT FİYATLARI ENDEKSİ 2007 = 100)**

	TÜRKİYE	İSTANBUL	ANKARA	İZMİR
2008	88.0	87.8	82.9	92.5
2009	91.1	88.4	88.2	100.8
2010	93.5	93.3	90.3	97.3
2011	100.8	101.8	98.3	105.6
2012 EKİM	116.0	118.8	111.5	120.9

KAYNAK: GARANTI MORTGAGE REİDİN EMLAK ENDEKS

**TABLO.14 KONUT KİRALARI (KONUT KİRA ENDEKSİ 2007 = 100)**

	TÜRKİYE	İSTANBUL	ANKARA	İZMİR
2008	88.6	87.8	95.0	86.8
2009	90.3	89.5	91.9	88.8
2010	92.5	92.8	93.0	88.9
2011	98.3	99.6	97.2	94.9
2012 EKİM	112.1	113.2	111.4	112.9

KAYNAK: GARANTI MORTGAGE REİDİN EMLAK ENDEKS

### 1.2.1.5 BİREYSEL KONUT KREDİLERİ

İzmir Türkiye genelinde en çok bireysel konut kredisi kullanılan üçüncü il konumundadır. 2012 yılı Eylül ayı verilerine göre Türkiye genelinde kullanılan konut kredilerinin toplamı 81.0 milyar TL, İzmir'de kullanılan bireysel konut kredileri toplamı ise 6.1 milyar TL ve toplam konut kredileri içindeki payı ise yüzde 7.53'tür. İzmir bu payı ile sahip olduğu potansiyeli yansıtmaktadır.

**TABLO.15 KONUT KREDİLERİ MİLYON TL**

İLLER	2007	2008	2009	2010	2011	2012 EYLÜL
İSTANBUL	12.574	15.365	17.000	22.204	26.661	28.480
ANKARA	4.400	5.196	6.085	8.178	9.912	10.641
İZMİR	2.503	3.004	3.405	4.523	5.599	6.100
TÜRKİYE	32.460	38.901	44.851	60.798	74.590	81.012
İZMİR PAY%	7.71	7.72	7.60	7.44	7.51	7.53

KAYNAK: BANKACILIK DÜZENLEME VE DENETLEME KURUMU



### 1.2.1.6 KONUT TALEBİ

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

Bu çerçevede İzmir'de evlenme ve boşanma istatistikleri 2004-2012 yılları için aşağıda sunulmaktadır. İzmir'de her yıl yaklaşık 30-32 bin adet evlilik gerçekleşmektedir. 2011 yılında ise 31.756 adet evlenme gerçekleşmiştir. Evlenme ile aynı sayıda konut ihtiyacı (ayrı bir konutta oturulacağı varsayımı ile) ortaya çıkmaktadır. Boşanma sayısı ise son üç yılda artmış ve 10 bin seviyesinin üzerine çıkmıştır.

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

**TABLO.16 İZMİR KONUT TALEBİ YENİ EVLENMELER VE BOŞANMALAR**

YILLAR	İZMİR		TÜRKİYE	
	EVLENME	BOŞANMA	EVLENME	BOŞANMA
2005	29.303	8.647	641.241	95.895
2006	30.534	8.820	636.121	93.489
2007	30.960	8.563	638.311	94.219
2008	31.985	9.531	641.973	99.663
2009	29.582	10.475	591.742	114.162
2010	30.369	10.986	582.715	118.568
2011	31.756	11.149	592.775	120.117
2012/6	9.467	2.902	173.462	33.197

KAYNAK: TÜRKİYE İSTATİSTİK KURUMU EVLENME VE BOŞANMA İSTATİSTİKLERİ

İzmir'de seçilmiş yaş grupları itibari ile nüfusun medeni durumu konut ihtiyacı ve talebi açısından önemli bir göstergedir. 2011 yılı itibari ile İzmir'de 20-24 arası yaş grubu içinde evli olmayanların sayısı 148.374 erkek ve 97.545 kadın olmak üzere toplam 245.919, 25-29 yaş arası grupta evli olmayanların sayısı 144.426 ve 30-34 arası grupta ise toplam 84.824'dür. Evlenme çağına olup henüz evli olmayan yaklaşık 475 bin kişi önümüzdeki yıllar için 235 bin evlilik ve yaklaşık aynı sayıda konut ihtiyacı potansiyeli oluşturmaktadır. Arkadan gelen 15-19 yaş grubu da önemli bir ilave potansiyeli oluşturmaktadır.

**TABLO.17 İZMİR NÜFUSUN MEDENİ DURUMU  
SEÇİLİ YAŞ GRUPLARI İTİBARIYLA 2011**

YAŞ GRUBU	CİNSİYET	EVLİ NÜFUS	EVLİ OLMAYAN NÜFUS
15-19	ERKEK	554	145.970
	KADIN	7.714	131.118
20-24	ERKEK	14.834	148.374
	KADIN	54.979	97.545
25-29	ERKEK	73.913	94.463
	KADIN	113.727	49.963
30-34	ERKEK	128.739	50.665
	KADIN	143.351	34.159
35-39	ERKEK	132.458	28.887
	KADIN	132.887	28.348
40-44	ERKEK	121.297	20.544
	KADIN	116.713	25.723
45-49	ERKEK	124.203	18.233
	KADIN	116.217	27.178

KAYNAK: TÜİK, ADNKS

İzmir'de konut talebinde belirleyici bir diğer unsur ise üniversite öğrencisi sayısıdır. Şehirdeki dokuz üniversiteye kent dışından okumaya gelen öğrenciler konut talebi yaratmaktadır.

İzmir'de yabancıların konut talebi de belirleyici bir unsur haline gelecektir. 2012 yılı Haziran ayı itibarıyla mütakabiliyet yasası öncesi İzmir'de yabancıların sahip olduğu konut sayısı 2.914'tür.

## 1.2.2 KONUT SEKTÖRÜ ÖNGÖRÜLERİ

İzmir ili konut sektörüne ilişkin öngörüler 2020 yılına kadar konut ihtiyacı ve konut piyasası gelişme öngörülerini başlıkları altında sunulmaktadır.

### 1.2.2.1 KONUT İHTİYACI ÖNGÖRÜLERİ

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

#### a. Hane Halkı Sayısı Artışlı Konut İhtiyacı

İzmir'de 2013-2020 döneminde kentli hane halkı sayısı artışı 163 bin adet olacaktır. Buna bağlı olarak aynı dönemde 163 bin adet hane halkı sayısı artışı konut ihtiyacı olacağı öngörülmektedir.

### b. Kentsel Dönüşüm Kaynaklı Konut İhtiyacı

İzmir'de kentsel alanlarda yer alan konutların 277.993 adeti 2000 yılı bina sayımı verilerine göre konut ruhsatına sahip olmayan veya izinsiz yapılan konutlardır. 12 yıl içinde bu konutların bir bölümünün yenilendiği ve bir bölümünün de yıkıldığı varsayımı ile 2012 yılı itibari sayının 200 bine gerilediği varsayılmaktadır. 2013-2020 döneminde bu konutların her yıl yüzde 5'inin kentsel dönüşüm sürecinde yenileneceği varsayımı ile her yıl 10 bin adet kentsel dönüşüm kaynaklı konut ihtiyacı varsayılmaktadır.

### c. Yenileme Kaynaklı Konut İhtiyacı

Bina yapım yılları itibari ile değerlendirildiğinde 2012 yılında İzmir'de 50 yaş ve üzerinde konut ve çoğunluğu konut olarak kullanılan yaklaşık 62.000 bina (yaklaşık 120.000 konut-daire) bulunmaktadır. 2020 yılında 50 yaşını dolduracak bina sayısı yaklaşık 85 bin ve konut sayısı ise 150 bin olacaktır. Bu binalar fiziki ömürlerini tamamlayacağından yenileme ihtiyacı doğmaya başlamıştır. Bu çerçevede 2013-2020 döneminde her yıl 5 bin adet yenileme kaynaklı konut ihtiyacı olacağı öngörülmektedir.

İzmir'de 2013-2020 döneminde toplam konut ihtiyacı 283 bin adet olarak öngörülmektedir. Bunun 163 bin adeti hane halkı sayısı artışı kaynaklı, 80 bini kentsel dönüşüm kaynaklı ve 40 bini yenileme kaynaklı konut ihtiyacıdır.

**TABLO.18 İZMİR'DE TOPLAM KONUT İHTİYACI ÖNGÖRÜLERİ (000)**

YILLAR	HANE HALKI SAYISI ARTIŞI KAYNAKLI	KENTSEL DÖNÜŞÜM KAYNAKLI	YENİLEME KAYNAKLI	TOPLAM
2013	21	10	5	36
2014	20	10	5	35
2015	20	10	5	35
2016	19	10	5	34
2017	23	10	5	38
2018	20	10	5	35
2019	21	10	5	36
2020	19	10	5	34
<b>TOPLAM</b>	<b>163</b>	<b>80</b>	<b>40</b>	<b>283</b>

### 1.2.2.2 KONUT PİYASASI ÖNGÖRÜLERİ

1. İzmir Türkiye'nin üçüncü büyük kenti olarak konut sektörü açısından da önemli bir gelişme potansiyeli taşımaktadır. Konut sektöründe önümüzdeki dönemde yaşanması muhtemel gelişmeler iki ana kaynaktan beslenecektir. Bunlar kentsel dönüşüm çalışmaları ile piyasa dinamikleri olacaktır.



**2.** İzmir şehir merkezinin çarpık ve kaçak yapılaşma ile çevrilmiş olması yeni konut ihtiyacının karşılanması konusunda ciddi bir sorun ve kısıt oluşturmuştur. Bu nedenle yeni konut üretimini de olanak tanıyacak şekilde İzmir Büyükşehir Belediyesi tarafından kentsel dönüşüm projeleri başlatılmıştır. İzmir’de kentsel dönüşüm projeleri aşağıda sunulmaktadır. Bu projeler aynı zamanda konut projeleri için de gelişme alanları olarak görülmelidir.

### **Yeşildere Vadisi Kentsel Dönüşüm Projeleri**

- a. Kadifekale-Konak kentsel yenileme projesi
- b. Yeşildere heyelan bölgesi yenileme projesi
- c. Ballıkuyu kentsel dönüşüm ve gelişim projesi

### **Uzundere Vadisi Kentsel Dönüşüm Projeleri**

- a. Cennetçeşme kentsel dönüşüm ve gelişim projesi
- b. Aktepe-Emrez mahalleleri kentsel dönüşüm ve gelişim projesi
- c. Uzundere mahallesi kentsel dönüşüm ve gelişim projesi

### **Ege Mahallesi Kentsel Dönüşüm Projesi**

- Torbalı, Menemen, Bayındır ilçeleri kentsel dönüşüm ve gelişim projeleri
- Bayraklı kentsel dönüşüm ve gelişim projeleri
- Karşıyaka-Örnekköy kentsel dönüşüm ve gelişim projeleri

**3.** İzmir’de yeni konut gelişme alanları olarak üç bölge belirlenmiştir. Bunlar;

- a. Alsancak limanı arkasında yer alacak üçüncü konut gelişim alanı. Bu alanda kentsel yenilenme ve dönüşüm birlikte sağlanacaktır.
- b. Narlıdere, Narlı, Balcı, Çamtepe, Mithatpaşa ve Çeşme otoyolu arasında kalan bölge.
- c. Doğançay, Bostanlı üzerinden Çiğli’ye kadar olan bölge.



**4. Narlıdere, Güzelbahçe ve Urla** İzmir konut sektöründe nitelikli konut stoku ve gelişme alanı olarak ilk sırada yer almaktadır. **Narlıdere** mevcut nitelikli konut stoku ve yeni inşa edilen A plus konut projeleri ile öne çıkmaktadır. Narlıdere'den çevre yolu bağlantıları ile İzmir'in tüm ilçelerine hızlı ve rahat ulaşım sağlanması tercih sebebi olmaktadır. İlçenin Çeşme'ye yakınlığı da avantaj sağlamaktadır. İlçede ayrıca sosyal aktivite merkezleri ile alışveriş merkezleri de gelişme göstermektedir. **Güzelbahçe** şehrin diğer öncelikli konut gelişim alanlarından biri olup çoğunlukla nitelikli konut projeleri yer almaktadır. İlçe denize ve Aydın-Çeşme otoyoluna yakınlığı ile tercih edilmektedir. Kent merkezine rahat ve hızlı ulaşım sağlanabilmektedir. Güzelbahçe-Urla aksı bu özelliği ile tercih edilmektedir.

**5.** Kentin kuzey bölgesinde **Karşıyaka**'dan bir bölüm ile **Bostanlı** yine nitelikli konut alanı olarak gelişmektedir. Karşıyaka ve Bostanlı yıllardır süregelen prestij cazibesi ve düzenli yerleşimi ile konut talebinde ilk tercih edilen bölgelerden biridir. Mavişehir semti Karşıyaka'ya yeni yatırımlar çeken ve sürekli gelişme gösteren bölgedir. Bölgede halen inşa halinde ve yeni tamamlanmış toplu konut projeleri yer almaktadır.

**6. Bornova**, yine nitelikli konut projelerinin yer aldığı bir bölge olarak gelişme göstermektedir. Mevcut konut stoku ve yeni nitelikli inşaat/konut projeleri ile öne çıkan Bornova çevre yolu bağlantıları ve İzmir ilindeki ilk hafif raylı metro hattının son durağına sahip olması ile tercih edilmektedir. Üniversite yerleşkeleri, iki büyük AVM ve küçük sanayi siteleri de bölgenin cazibesine katkı sağlamaktadır. İlçenin kuzeyi ise daha çok orta gelir grubu tarafından tercih edilmektedir.

**7. Bayraklı**, Karşıyaka ve Bornova ilçelerinin bazı mahallelerinin birleşimi ile yeni ilçe statüsüne kavuşmuştur. Bornova Özkanlar semtinin devamı niteliğindeki Manavkaya ile Mansuroğlu nitelikli konut projelerinin gelişmesine sahne olmaktadır. İlçenin bazı mahallelerinde ise alt gelir grupları ile kaçak-çarpık yapılaşma mevcut olan Belediye'nin burada başlattığı kentsel dönüşüm projeleri ilçede yeni cazip yatırım alanları yaratmaktadır.

**8. Gaziemir**, İzmir'in en planlı gelişen bölgelerinden biridir. Yakın zamana kadar sanayi ve ticari faaliyetler için tercih edilen ilçe, son dönemde gerçekleştirilen ulaşım projeleri ile şehir merkezine bağlantısı güçlenmiş, yerleşik nüfusu ve buna bağlı olarak konut ihtiyacı artan bölge olarak öne çıkmaktadır. Aliağa-Menderes hızlı tren banliyö hattının açılması ile ilçe yerleşim konut için tercih edilen bir bölge olmuştur.

**9. Buca ve Balçova** İzmir'in iki eski yerleşim bölgesi olarak yeni konut projeleri ile gelişme göstermektedir.

**10. Konak** İzmir'in en prestijli ve lüks konut merkezi olmayı sürdürmektedir.

**11. Yeni kent merkezi** ise (Alsancak Limanı arkası) İzmir'de kentin lüks konut ve rezidans bölgesi olarak gelişme göstererek konut piyasasında rekabeti çeşitlendirecek ve arttıracaktır.

**12.** İzmir'de yer alan önemli konut merkezlerinde konut fiyatları ve konut kiralarda yaşanan gelişmeler de aşağıda sunulmaktadır. Buna göre 2007 yılından bu yana en yüksek konut fiyat artışı yaşanan ilçeler Gazimur ile Buca, en yüksek kira artışı yaşanan ilçeler ise Bornova ve Buca'dır.

**TABLO.19 İZMİR İLÇELERİNDE KONUT FİYATLARI 2007=100**

DÖNEM	BALÇOVA	BAYRAKLI	BORNOVA	BUCA	ÇİĞLİ	GAZİMİR	GÜZELBAHÇE	KARABAĞLAR	KARŞIYAKA	KONAK	NARLIDERE
HAZ.07	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
ARA.07	106.3	99.1	100.5	108.7	96.5	100.9	98.0	99.1	100.0	93.4	100.9
HAZ.08	111.6	93.2	92.6	101.3	93.4	105.4	99.6	93.2	94.7	85.3	101.6
ARA.08	110.1	92.4	92.4	100.6	80.5	95.2	94.0	92.4	93.1	87.8	96.6
HAZ.09	99.2	89.6	95.1	103.5	80.5	95.5	88.6	90.0	94.4	88.6	91.4
ARA.09	96.0	98.0	95.3	106.4	77.6	105.5	97.5	96.7	96.1	89.8	93.0
HAZ.10	92.2	99.1	97.6	106.3	80.7	105.9	92.9	102.4	100.2	92.0	91.0
ARA.10	93.0	105.0	97.0	110.9	83.5	107.4	94.2	103.7	101.4	90.9	92.5
HAZ.11	96.2	109.6	103.4	114.9	86.7	114.8	95.8	100.0	107.8	96.0	96.2
ARA.11	100.8	118.9	111.6	119.5	92.4	125.2	101.0	106.3	115.3	96.8	97.1
HAZ.12	101.9	125.2	118.4	125.8	100.3	143.8	113.3	113.7	121.6	102.3	99.5
EKL.12	110.3	132.6	130.4	133.2	106.9	157.3	124.3	120.4	130.6	112.1	112.1

**TABLO.20 İZMİR İLÇELERİNDE KONUT KİRALARI 2007=100**

DÖNEM	BALÇOVA	BAYRAKLI	BORNOVA	BUCA	ÇİĞLİ	GAZİMİR	GÜZELBAHÇE	KARABAĞLAR	KARŞIYAKA	KONAK	NARLIDERE
HAZ.07	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
ARA.07	109.4	91.8	106.2	93.6	95.4	96.0	98.3	91.8	95.6	80.6	98.3
HAZ.08	103.2	91.1	100.8	98.0	92.3	93.3	102.1	91.1	105.0	76.4	91.2
ARA.08	97.8	87.6	103.2	96.3	94.1	88.9	79.5	87.6	90.8	75.7	84.0
HAZ.09	102.9	76.7	101.2	100.1	94.0	88.2	83.2	85.9	94.6	77.2	89.4
ARA.09	101.9	82.2	106.0	103.7	93.6	89.5	79.1	89.6	92.5	82.0	85.3
HAZ.10	106.0	83.9	100.1	103.3	90.5	96.0	81.7	89.6	96.7	83.2	81.9
ARA.10	109.7	87.7	100.8	104.4	93.2	96.8	83.8	85.6	93.9	82.3	86.9
HAZ.11	107.2	89.4	101.3	104.5	96.5	101.6	87.5	84.1	98.9	83.3	89.4
ARA.11	113.1	97.3	107.8	111.5	100.4	104.7	86.4	88.2	107.8	84.1	92.6
HAZ.12	116.2	104.4	119.5	119.0	102.7	117.7	88.8	94.2	113.8	93.2	98.2
EKL.12	123.7	117.1	133.3	129.1	116.1	124.9	96.1	101.0	124.6	105.9	109.2

## II. Bölüm

# TİCARİ GAYRİMENKUL SEKTÖRÜ

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

### II.1 PERAKENDE SEKTÖRÜ VE ALIŞVERİŞ MERKEZLERİ

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

#### II.1.1 PERAKENDE SEKTÖRÜ

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

İzmir ilinin safi hasıla büyüklüğü, Türkiye milli geliri içinden aldığı yüzde 6.7 pay ile hesaplanmaktadır. Türkiye'nin milli geliri 2008 yılında 742.3 milyar dolar, 2009 yılında 617.6 milyar dolar, 2010 yılında ise 735.8 milyar dolar ve 2011 yılında 772.3 milyar dolar olmuştur. Buna göre İzmir ilinin toplam safi hasıla büyüklüğü 2008 yılında 54.2 milyar dolar, 2010 yılında 49.2 milyar dolar ve 2011 yılında ise 51.7 milyar dolardır. 2012 yılında milli gelirin 799 milyar dolar, İzmir'in safi hasıla büyüklüğünün 53.5 milyar dolar olacağı öngörülmektedir.

**TABLO.21 İZMİR PERAKENDE HARCAMALAR**

GÖSTERGELER	2007	2008	2009	2010	2011	2012GT
SAFİ HASILA MİLYAR DOLAR	48.1	54.2	40.8	49.2	51.7	53.5
KİŞİ BAŞI GELİR DOLAR	12.865	14.180	10.548	12.466	13.030	13.295
ÖZEL TÜKETİM HARCAMALARI MİLYAR DOLAR	34.0	37.8	29.2	37.1	38.7	39.1
PERAKENDE HARCAMALAR/ ÖZEL TÜKETİM HARCAMALARI %	43.40	41.80	40.70	43.07	43.10	42.70
PERAKENDE HARCAMALAR / MİLYAR DOLAR TOPLAM	14.75	15.80	11.89	15.99	16.67	16.70
GIDA İÇECEK	7.20	9.60	6.23	9.91	10.33	10.40
GIDA DIŞI	7.55	6.20	5.66	6.07	6.33	6.30

Özel tüketim harcamaları 2011 yılında 38.7 milyar dolardır. 2012 yılında 39.1 milyar dolar olarak öngörülmektedir. Hane halklarının perakende harcamalarının özel tüketim harcamaları içindeki payları her yıl değişmektedir (TÜİK tarafından tüketim harcamaları hane halkı tüketim anketi ile iller bazında açıklanmaktadır).

İzmir'de hane halklarının perakende harcamalarının özel tüketim harcamaları içindeki payları 2009 yılında yüzde 40.7, 2010 yılında yüzde 43.07 ve 2011 yılında yüzde 43.1 olarak gerçekleşmiştir. 2012 yılında yüzde 42.7 olacağı öngörülmektedir.

Buna göre perakende harcama büyüklüğü 2008 yılında 15.8 milyar dolar, 2009 yılında 11.9 milyar dolar ve 2010 yılında 16.0 milyar dolar ve 2011 yılında 16.7 milyar dolardır. 2012 yılında da 16.7 milyar dolar olacağı öngörülmektedir. Gıda içecek harcamalarının payı gıda dışı harcamalara göre daha yüksektir.

## II.1.2 ALIŞVERİŞ MERKEZİ GÖSTERGELERİ

İzmir'de 18 AVM bulunmaktadır. İzmir'de ilk AVM 1999 yılında açılmıştır. İzleyen yıllarda yeni AVM açılışları olmuştur. 2010 yılında 2, 2011 yılında 2 ve 2012 yılında açılan 1 AVM ile birlikte sayı 18'e ulaşmıştır. Bu yıllar içinde İzmir'de açılan 2 AVM kapanmıştır. İzmir İstanbul ve Ankara'dan sonra en çok AVM'ye sahip ildir. 2012 sonu itibarı ile toplam kiralanabilir olan büyüklüğü 418.945 m<sup>2</sup>'dir.

**TABLO.22 İZMİR'DE AÇILAN AVM SAYISI**

YILLAR	AÇILAN AVM SAYISI	AÇILAN AVM KİRALANABİLİR ALAN M <sup>2</sup>	TOPLAM AVM SAYISI	TOPLAM AVM KİRALANABİLİR ALAN M <sup>2</sup>
1999	2	51.539	2	51.539
2000	1	12.630	3	64.169
2001	3	97.695	6	161.864
2002	1	28.340	7	190.204
2003	1	10.053	8	200.257
2004	2	24.500	10	224.757
2005	-	-	10	224.757
2006	2	73.900	12	298.657
2007	1	7.188	13	305.845
2008	-	-	13	305.845
2009	-	-	13	305.845
2010	2	30.000	15	335.845
2011	2	32.000	17	367.845
2012	1	51.100	18	418.945

Bin kişi başına kiralanabilir olan büyüklüğü ise 104.1 m<sup>2</sup>'dir ve 105.0 m<sup>2</sup> olan Türkiye ortalamasına çok yakındır. AVM kiralanabilir olan m<sup>2</sup> başına potansiyel harcama büyüklüğü ise 2011 yılında 39.860 dolar olarak gerçekleşmiştir.



**TABLO.23 İZMİR ALIŞVERİŞ MERKEZİ GÖSTERGELERİ**

YILLAR	AVM SAYISI	TOPLAM KİRALANABİLİR M <sup>2</sup>	1000 KİŞİ BAŞINA KİRALANABİLİR ALAN M <sup>2</sup>	KİRALANABİLİR M <sup>2</sup> BAŞINA POTANSİYEL PERAKENDE HARCAMA DOLAR
2007	13	305.845	81.8	48.225
2008	13	305.845	80.6	52.660
2009	13	305.845	79.1	38.580
2010	15	335.845	85.0	47.610
2011	17	367.845	92.8	45.320
2012 GT	18	418.945	104.1	39.860

İzmir'de mevcut alışveriş merkezlerinin kategorik dağılımı aşağıda verilmektedir. Buna göre İzmir'de 10 adet mahalle merkezi kategorisindeki AVM'ler 213.873 m<sup>2</sup> ile en çok kiralanabilir alana sahip kategoriyi oluşturmaktadır. İzmir'de alışveriş merkezlerinin Balçova, Gaziemir, Çiğli, Çeşme ve Bornova ilçelerinde yoğunlaştığı görülmektedir.

İzmir'de perakendeci talebinin de kuvvetli olduğu görülmektedir. Turizm sektörünün de desteklediği perakende pazarda gıda marketleri, teknoloji marketleri yanı sıra yerli ve yabancı perakende markaları yüksek talep göstermeye devam etmektedir. İzmir'de AVM kiralari ortalama 25-40 dolar ve birincil kira oranları ise 50-60 dolar ile İstanbul ve Ankara'nın göreceli altında kalmaktadır. İzmir'de Karşıyaka ve Alsancak modern perakende, Kemeraltı ise geleneksel perakende için cadde olanakları sunmaktadır.

**TABLO.24 ALIŞVERİŞ MERKEZLERİ KATEGORİK DAĞILIMI**

	BİRİM	TKA M <sup>2</sup>	%
YAŞAM TARZI MERKEZİ	1	10.000	2.4
MAHALLE MERKEZİ	10	213.873	51.1
OUTLET MERKEZ	4	94.632	22.6
BÖLGESEL MERKEZ	3	100.440	23.9
<b>TOPLAM</b>	<b>18</b>	<b>418.945</b>	<b>100.0</b>

### II.1.3 ALIŞVERİŞ MERKEZİ ÖNGÖRÜLERİ

İzmir'in perakende pazarı potansiyeli 4 milyona ulaşan nüfusu ve Türkiye ortalamasının üzerindeki satın alma gücüyle oldukça yüksektir. Türkiye genelinde 18 AVM ve 418 bin m<sup>2</sup> kiralanabilir alanı ile İstanbul ve Ankara'dan sonra üçüncü sırada yer almaktadır. Bununla birlikte İstanbul (211) ve Ankara'nın (225) bin kişi başına düşen kiralanabilir alanları ile mukayese edildiğinde İzmir 104.1 m<sup>2</sup> kiralanabilir alanı ile halen önemli bir büyüme potansiyeline sahip görünmektedir.

İzmir'de uzun vadede ise kişi başı gelir artışı, satın alma gücünün yüksek kalması ve turizm alanında beklenen gelişme varsayımları dikkate alındığında ilave AVM potansiyeline sahip bulunmaktadır.



Bu çerçevede İzmir'de halen 4 AVM projesi yürütülmektedir. Bunlardan biri proje aşamasında, ikisi inşaat sürecindedir. Birinin ise inşaatına yeni başlanmıştır. 4 AVM'nin toplam kiralanabilir alanı 83.650 m<sup>2</sup>'dir. Gaziemir (10.000 m<sup>2</sup>) ve Urla (15.950) projelerinin 2013 yılında, Karşıyaka (30.700 m<sup>2</sup>) ve Bayraklı (27.000 m<sup>2</sup>) projelerinin ise 2014 yılında tamamlanacağı öngörülmektedir. Böylece mevcut projeler ile İzmir'de 2014 yılsonunda 22 AVM ve 502.595 m<sup>2</sup> kiralanabilir alanı ulaşılmış olacaktır.

İzmir'de alışveriş merkezleri potansiyelini belirleyecek en önemli gösterge ilin gelir artışı ve buna bağlı olarak kişi başı gelir ile hane halkı özel tüketim harcamaları ve perakende harcamalarındaki büyüme öngörülere olacaktır.

Bu çerçevede İzmir'de safi hasıla ile kişi başı gelir öngörülerinde bulunmaktadır. Öncelikle Türkiye'nin milli geliri için 2012 yılında yenilenen tahmin olan 799 milyar dolar gelir büyüklüğü kullanılmaktadır. 2013-2020 yılları arasında için ise yüzde 5 ekonomik büyümeye bağlı milli gelir büyüklükleri kullanılmaktadır. İzmir'in safi hasıla büyüklüğü öngörülürken ise Türkiye'nin milli gelirinden aldığı yüzde 6.7 payın değişmeyeceği varsayılmaktadır. Bu varsayım ve öngörüler çerçevesinde İzmir'in safi hasıla büyüklüğü 2012 yılında 53.5 milyar dolar olduktan sonra 2015 yılında 63.7 milyar dolara çıkacak, 2020 yılında ise 85.3 milyar dolara ulaşacaktır. Nüfus artışı dikkate alınarak hesaplandığında kişi başı gelir ise 2020 yılında 19.105 dolar olarak öngörülmektedir.

**TABLO.25 İZMİR GAYRİSAFİ HASILA VE KİŞİ BAŞI GELİR ÖNGÖRÜLERİ**

YILLAR	GAYRİ SAFİ HASILA MİLYAR DOLAR	NÜFUS (000)	KİŞİ BAŞI GELİR DOLAR
2012	53.5	4.023	13.295
2013	56.7	4.080	13.897
2014	60.1	4.137	14.525
2015	63.7	4.194	15.200
2016	67.5	4.250	15.880
2017	71.6	4.305	16.630
2018	75.9	4.359	17.412
2019	80.4	4.412	18.220
2020	85.3	4.465	19.105

Safi hasıla ve kişi başı gelir harcama büyüklüğüne ilişkin öngörülerin ardından AVM kiralanabilir alan öngörülere yapılmaktadır. 2013 yılında 25.950 m<sup>2</sup> kiralanabilir alana sahip 2 AVM açılacaktır. 2014 yılında ise 57.700 m<sup>2</sup> kiralanabilir alana sahip 2 AVM açılacaktır. Böylece 2014 yılında bin kişi başına kiralanabilir alan büyüklüğü 121.5 m<sup>2</sup> olacaktır. Bundan sonrası için 2020 yılına kadar bin kişi başına kiralanabilir alan büyüklüğünün 150 m<sup>2</sup> ve 175 m<sup>2</sup> olacağı varsayımına dayalı iki senaryo geliştirilmektedir.

2020 yılında bin kişi başına 150 m<sup>2</sup> kiralanabilir alan büyüklüğü ile İzmir'de toplam AVM kiralanabilir alan 669.750 m<sup>2</sup>'ye ulaşmaktadır. Bin kişi başına 175 m<sup>2</sup> kiralanabilir alan büyüklüğü ile ise 781.375 m<sup>2</sup> kiralanabilir alan büyüklüğüne ulaşılmaktadır.

İki ayrı senaryo öngörülerine göre 2014 yılı sonrasında 2020 yılına kadar İzmir'de 180-220 bin m<sup>2</sup> arası ilave AVM kiralanabilir alan yatırımı potansiyeli olduğu görülmektedir.

**TABLO. 26 İZMİR ALIŞVERİŞ MERKEZLERİ İÇİN ÖNGÖRÜLER**

YILLAR	NÜFUS (000)	1000 KİŞİ BAŞINA KİRALANABİLİR ALAN M <sup>2</sup>		TOPLAM KİRALANABİLİR ALAN M <sup>2</sup>	
		A SENARYO	B SENARYO	A SENARYO	B SENARYO
2012	4.023	104.1	104.1	418.945	418.945
2013	4.080	109.0	109.0	444.895	444.895
2014	4.137	121.5	121.5	502.595	502.595
2015	4.194	125.0	130.0	524.250	545.220
2016	4.250	130.0	140.0	552.500	595.000
2017	4.305	135.0	150.0	581.175	602.700
2018	4.359	140.0	160.0	610.260	697.440
2019	4.412	145.0	170.0	639.740	750.040
2020	4.465	150.0	175.0	669.750	781.375

## II.2 TURİZM SEKTÖRÜ VE KONAKLAMA TESİSLERİ

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

### II.2.1 İZMİR'İN 2023 TURİZM KONUMLANMASI

İzmir, İstanbul, Ankara, Antalya ve Muğla ile birlikte beş büyük turizm merkezinden biridir. Antalya ve Muğla yaz turizmi, İstanbul ve Ankara ise şehir turizmi ağırlıklı öne çıkarken İzmir her iki alanda da önceliğe sahip bulunmaktadır. İzmir sahip olduğu ilçeleri ile yaz turizmine ağırlık verirken tarih-kültür, dinlenme-eğlence, kongre-fuar turizmi ve ayrıca kruvaziyer, yat ve termal turizmi gibi alanlardaki faaliyetlere de konu olmaktadır.

İzmir en fazla mavi bayraklı plajın bulunduğu üçüncü il olarak yaz (deniz-kum, güneş) turizm potansiyelini önemli ölçüde kullanmakta, ancak kitle turizmi kapsamında talep geleneksel aylarda yoğunlaşmakta ve kısa süreli bir turizm mevsimi yaşanmaktadır. Bu nedenle yıl ortalaması itibariyle geceleme ve doluluk oranları da potansiyelin altında kalmaktadır. Bu turizm alanında yeterince konaklama tesisi kapasitesine ulaşıldığı da görülmektedir.

İzmir'de turizmin gelişimi ve gayrimenkul yatırımları açısından olanak sağlayacak alanlar ise turizm çeşitliliğini de sağlayacak olan fuar ve kongre turizmi, sağlık-termal turizmi, şehir turizmi, kültür ve inanç turizmi, eko turizm ve kruvaziyer turizmidir. İzmir bu alanlarda önemli gelişme ve büyüme potansiyeline sahip bulunmaktadır.

2023 Türkiye Turizm Strateji belgesi ile uzun vadeli turizm hedefleri ortaya konulmuştur. İzmir bu hedeflere ulaşılmasında önemli işlevler üstlenmektedir. Öncelikle İzmir kentsel ölçekte markalaşma stratejisi kapsamında Ankara, İstanbul ve Antalya ile birlikte yer almaktadır. Turizm çeşitlendirme stratejisinde İzmir kongre/fuar turizmi, sağlık termal turizmi, kruvaziyer turizmi, yat turizmi alanlarında öne çıkmaktadır.

## II.2.2 İZMİR TURİZMİ KONAKLAMA VE TESİS İSTATİSTİKLERİ

İzmir konaklayan kişi sayısı ve geceleme sayısı itibari ile Türkiye turizminden potansiyelinin altında pay almaktadır. Turizm Bakanlığı'nın yayınladığı konaklama istatistiklerine göre İzmir'de konaklayan yabancı turist sayısı 2011 yılında 718 bin, yerli turist sayısı ise 951 bin ve toplam 1.668 bin olmuştur. İzmir'de konaklayan yabancı turistlerin toplam içindeki payı yüzde 3.72'dir. Yerli turist içinde ise yüzde 6.62'dir. Geceleme sayıları itibari yabancıların Türkiye'deki geceleme sayılarının yüzde 3.25'i İzmir'de yapılmaktadır. 2011 yılında konaklayan kişi sayısı ile geceleme sayısında önemli artış olduğu görülmektedir.

**TABLO.27 İZMİR TURİZM GÖSTERGELERİ KONAKLAYAN KİŞİ SAYISI**

YILLAR	YABANCI		YERLİ		TOPLAM	
	(000)	%PAY	(000)	%PAY	(000)	%PAY
2005	460	3.55	731	6.99	1.191	5.09
2006	345	2.90	776	6.71	1.122	4.78
2007	440	2.97	892	7.41	1.332	4.96
2008	469	3.43	817	7.23	1.285	5.15
2009	508	3.53	887	7.30	1.395	5.26
2010	510	2.93	796	6.45	1.305	4.39
2011	718	3.72	951	6.62	1.668	4.96

KAYNAK: TURİZM BAKANLIĞI KONAKLAMA İSTATİSTİKLERİ

**TABLO.28 İZMİR TURİZM GÖSTERGELERİ GECELEME SAYISI**

YILLAR	YABANCI		YERLİ		TOPLAM	
	(000)	%PAY	(000)	%PAY	(000)	%PAY
2005	1.618	2.88	1.323	7.03	2.941	3.92
2006	1.137	2.44	1.406	6.54	2.532	3.73
2007	1.488	2.63	1.624	7.30	3.112	3.95
2008	1.494	2.62	1.502	7.21	2.996	3.85
2009	1.842	3.07	1.518	6.62	3.360	4.05
2010	1.958	2.63	1.337	5.73	3.325	3.39
2011	2.567	3.25	1.654	5.99	4.222	3.96

KAYNAK: TURİZM BAKANLIĞI KONAKLAMA İSTATİSTİKLERİ

İzmir'de İl Kültür ve Turizm Müdürlüğü Konaklama Tesisleri İstatistiklerine göre 2012 yılı Kasım sonu itibari ile turizm işletme belgeli 145 tesis, 13.890 oda ve 29.046 yatak kapasitesi bulunmaktadır. Turizm yatırım belgeli 45 tesisin 4.660 oda ve 10.556 yatak kapasitesi bulunmaktadır.

**TABLO.29 İZMİR TURİZM KONAKLAMA TESİSLERİ (2012 KASIM)**

TESİSLER	TESİS SAYISI	ODA SAYISI	YATAK SAYISI
İŞLETME BELGELİ	145	13.890	29.046
YATIRIM BELGELİ	45	4.660	10.556

KAYNAK: İZMİR İL KÜLTÜR VE TURİZM MÜDÜRLÜĞÜ

İzmir ilindeki turizm işletme belgeli konaklama tesislerinden ortalama kalış süresi 2011 yılında 2.5 gecedir. Geceleme yabancı turistler için 3.6 gece iken, yerli turistler için 1.7 gecedir. Mevcut yatak kapasitesi 2011 yılsonunda 27.160 olmuştur. 2012 Kasım ayı itibariyle yatak sayısı 29.046'ya yükselmiştir. 2011 yılında yatak sayısındaki artışa rağmen doluluk oranı konaklayan sayısı ve geceleme sayısındaki artış ile yüzde 49.02'ye yükselmiştir.

**TABLO.30 İZMİR TURİZM GÖSTERGELERİ ORTALAMA KALIŞ SÜRESİ DOLULUK ORAN VE YATAK SAYISI**

YILLAR	ORTALAMA KALIŞ GÜN			DOLULUK ORANI %	YATAK SAYISI
	YABANCI	YERLİ	TOPLAM		
2007	3.4	1.8	2.3	45.65	26.195
2008	3.2	1.8	2.3	44.08	26.103
2009	3.6	1.7	2.4	45.27	25.482
2010	3.8	1.7	2.5	39.58	25.688
2011	3.6	1.7	2.5	49.02	27.160

KAYNAK: TURİZM BAKANLIĞI KONAKLAMA İSTATİSTİKLERİ

2010 yılı itibariyle İzmir'de yapılan 4.22 milyon geceleminin 1.18 milyon 5 yıldızlı otellerde gerçekleşmiştir. İzmir'de bulunan 5 yıldızlı otellerin doluluk oranı yüzde 47.5 olmuştur. İzmir 2010 yılı itibariyle Türkiye'deki 5 yıldızlı otellerin doluluk oranınının 4.9 puan altında kalmıştır.

**TABLO.31 BEŞ YILDIZLI OTELLERİN GÖSTERGELERİ 2010**

İLLER	TESİSE GELEN SAYISI BİN			GECELEME BİN			ORTALAMA KALIŞ SÜRESİ GECE			DOLULUK ORANI %		
	YAB.	YER.	TOP.	YAB.	YER.	TOP.	YAB.	YER.	TOP.	YAB.	YER.	TOP.
İZMİR	243	145	388	892	284	1.176	3.7	2.0	3.0	36.0	11.5	47.5
TÜRKİYE	7.267	3.253	10.520	32.624	7.396	40.020	4.5	2.3	3.8	42.7	9.7	52.4

KAYNAK: T.C. KÜLTÜR VE TURİZM BAKANLIĞI  
YAB: YABANCI YER: YERLİ TOP: TOPLAM

### II.2.3 İZMİR'DE TURİZM VE KONAKLAMA TESİSLERİ İÇİN GELİŞME ALANLARI

İzmir'de turizmin çeşitlendirilmesi açısından önemli bir potansiyel bulunmaktadır. Bu itibarla önümüzdeki dönemde İzmir'de aşağıda yer alan alanlarda turizmin gelişeceği ve konaklama tesislerine ihtiyaç duyulacağı öngörülmektedir.

1. İzmir'de özellikle yabancı üst sınıf turistlere yönelik kapasite açığı bulunmakta olup bu alanda Delüks konaklama tesislerine ihtiyaç bulunmaktadır.
2. Kişiyeye özel, nitelikli ve on iki ay boyunca hizmet verecek butik otel ihtiyacı ve yatırımları artacaktır. Özellikle yarımada bölgesinde doğal yapı ile uyumlu butik otel yatırımları öne çıkacaktır.



3. Dikili Balçova, Çeşme Ilıca, Seferihisar ve Urla-Güllbahçe termal kaynakları itibarıyla çok zengin olup bu alanda önemli termal tesisi yatırımları ihtiyacı bulunmaktadır.
4. Kongre turizmi Konak, Balçova, Bornova, Gaziemir ve Çeşme ilçelerinde geliştirecek olup bu bölgelerde kongre ve iş otelleri kapasitesine ihtiyaç olacaktır.
5. Çok önemli kültür, tarih ve inanç varlıklarına sahip olan İzmir'de kültür-tarih-inanç turizmi de geliştirilecek olup buna yönelik butik otellere ve 3-4 yıldızlı nitelikli otellere ihtiyaç olacaktır.
6. Çeşme, Foça, Dikili, Karaburun ve Seferihisar ilçelerinde yüksek gelir grubu turistlere yönelik yat turizmi ve deniz sporları turizmi geliştirecek olup bu alanlarda konaklama, eğlence, dinlenme tesislerine ihtiyaç olacaktır.
7. Ödemiş, Birgi, Urla, Bergama, Selçuk, Torbalı ve Kemalpaşa'da eko turizm geliştirilecek olup bu alana yönelik konaklama tesislerine ihtiyaç olacaktır.
8. İzmir'de kent turizmi de hızlı bir büyüme alanı olacaktır. Bu amaçla 4-5 yıldızlı konaklama tesisleri ile eğlence-dinlenme-kültür-spor/sağlık tesislerine ihtiyaç olacaktır.
9. Expo 2020'nin İzmir'de düzenlenmesi halinde buna yönelik kapsamlı bir konaklama tesisi ihtiyacı olacaktır. 2013 yılı Kasım ayında bu konuda karar verilecektir.

## II.3 SANAYİ VE LOJİSTİK ALANLAR

Ticari Gayrimenkuller içinde üçüncü olarak sanayi ve lojistik alanları değerlendirilmektedir. İzmir'de sanayi ve dış ticaret genişleme sürecini sürdürmektedir. Buna bağlı olarak sanayi alanı ve özellikle lojistik alan ihtiyacı artmaktadır.

### II.3.1 SANAYİ VE SANAYİ ALANLARI

İzmir Türkiye'nin önemli sanayi merkezlerinden biridir. İzmir'de sanayi alanları planlı ve şehir dışında kurulan organize sanayi bölgelerinde gelişmiştir ve genişlemesini de organize sanayi bölgeleri içinde sürdürmektedir. 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 genelinde sanayileşme planlı ve mekansal olarak toplulaştırılmış şekilde gerçekleşmektedir. Sanayi organize bölgelerinde ve küçük sanayi sitelerinde yoğunlaşmıştır. İzmir'de 13 OSB bulunmaktadır. Atatürk Organize Sanayi bölgesi şehir merkezine en yakın OSB'dir. Diğer tüm OSB'ler İzmir'in ilçelerine dağılmıştır. Torbalı, Aliğa, Tire, Ödemiş, Söke, Bergama, Kınık, Kemalpaşa, Nazilli, Pancar-Konak, Menderes ve Buca'da OSB bulunmaktadır. İzmir'de ayrıca ESBAŞ ve Menemen Deri Serbest bölgeleri de bulunmaktadır. İzmir'de bir adet de Teknoloji Geliştirme Bölgesi bulunmaktadır.

İzmir'de organize sanayi bölgelerinde doluluk oranları yüksektir. Yatırım aşamasındaki OSB'lere talep yüksektir. İzmir'de OSB içinde yer alan sanayi alanlarına olan talebin süremsi beklenmektedir. Türkiye'nin kredi notunun yatırım yapılabilir ülke seviyesine çıkarılması ile gelecek olan yabancı yatırımlar için İzmir ve OSB'leri öncelikli, yatırım bölgelerinde biri olacaktır. Yine yeni yatırım teşviklerinde OSB'lere verilen ayrıcalıklı destekler de OSB içinde yatırımı teşvik edecektir. İzmir'de ayrıca organize tarım ihtisas, organize hayvancılık ihtisas ve organize çiçekçilik bölgesi kurulması da planlanmaktadır.

**TABLO. 32 İZMİR ORGANİZE SANAYİ BÖLGELERİ**

ORGANİZE SANAYİ BÖLGELERİ	ALAN HEKTAR	PARSEL SAYISI	FAAL ŞİRKET SAYISI
1. ATATÜRK – ÇİÇLİ	700	594	546
2. KEMALPAŞA ISLAH	1.300	525	115
3. TİRE	410	206	38
4. BUCA EGE GİYİM SANAYİ	50	136	39
5. ALIAĞA	922	373	16
6. PANCAR-KONAK	95	71	3
7. İTOB-MENDERES	251	367	56
8. BERGAMA	179	100	-
9. TORBALI	66.6	43	?
10. MENDERES PLASTİK İHTİSAS	90	50	?
11. BAĞYURDU-KEMALPAŞA	146	-	-
12. ÖDEMiŞ	-	-	-
13. KINIK	-	-	-

KAYNAK: OSBÜK, 2012

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

İzmir, jeopolitik konumu bakımından Akdeniz-Karadeniz geçişi üzerinde yer alan, Balkanlara, Avrupa'ya ve Anadolu üzerinden Ortadoğu'ya açılma olanağına sahip, iç pazarlara yakın, OSB ve serbest bölgelerin faaliyet gösterdiği, binin üzerinde uluslararası firmaya ev sahipliği yapan lojistik sektöründe 2.255 firmanın bulunduğu bir liman ve ticaret kentidir.

Buna karşın İzmir ulaşım altyapısının lojistik faaliyetleri desteklemede yetersiz kalması, İzmir Limanının fiziki ve hukuki durumundan kaynaklanan sorunlar, bir lojistik merkeze sahip olmaması, lojistik sahaların dağınık olması, teşvikler ve denetim konularında yaşanan mevzuat sıkıntıları nedeniyle lojistik alanında sahip olduğu potansiyelini tam olarak kullanamamaktadır.

İzmir Limanı'nın teknik ekipman ve işletme anlamında güçlendirilmesi, lojistik sektörünü destekleyecek şekilde ulaşım altyapısının iyileştirilmesi, İzmir'in önemli bir lojistik üs olmasına yönelik olarak lojistik merkezin kurulması, Doğu Akdeniz'in ana aktarma limanlarından biri olması beklenen Kuzey Ege (Çandarlı) Limanı projesinin hayata geçirilmesi İzmir'in lojistik alanındaki potansiyeline ulaşması açısından önem taşımaktadır.

Sektör mekansal olarak Aliağa, Konak, Bornova, Kemalpaşa ve Torbalı ilçelerinde yoğunlaşmaktadır.



## II.4 OFİS PİYASASI

İzmir, İstanbul ve Ankara'dan sonra Türkiye'nin üçüncü gelişmiş ofis pazarı olarak öne çıkmaktadır. Yeni ofis projeleri ile birlikte İzmir ofis pazarında A sınıfı ofis arzında oluşan artışa karşın, halen iş hanı ve ağırlıklı olarak konuttan dönüştürülmüş olan düşük kaliteli ofis stoku varlığını sürdürmektedir. Türkiye'nin en önemli ticaret limanlar kentlerinden biri olarak İzmir'de ofis pazarında ana kullanıcı/kiralayıcı olarak lojistik ve denizcilik sektöründe faaliyet gösteren şirketler öne çıkmaktadır. Bununla birlikte İzmir ofis pazarında kullanıcılar bölgede yer alan çekim merkezlerine göre farklılık göstermektedir.

İzmir'de modern ofis gelişiminin ilk örnekleri 2001 yılından itibaren görülmeye başlanmıştır. Bu yıldan itibaren İzmir ofis piyasasının ilk A tipi ofis örnekleri oluşmaya başlamıştır. 2008 yılına kadar oldukça sınırlı gelişen İzmir A sınıfı ofis pazarı, bu yıldan itibaren özellikle Bayraklı Bölgesi'nde modern ofis projelerinin gelişimi ile hareketlenmeye başlamıştır.

İzmir'de ticari faaliyetlerin yoğunlaştığı Konak ilçesine bağlı Basmane-Çankaya Bölgeleri İzmir'in Merkezi İş Alanı (MİA) olarak adlandırılmaktadır. Bu bölgede yer alan ofis arzı ağırlıklı olarak B ve C tipi olarak tanımlanabilecek han ve eski iş merkezi stoklarından oluşmaktadır. Ayrıca bölgede proje gelişimine uygun arsa arzı kısıtlı durumdadır. Bu bölgede yer alan ofis kullanıcılarının ağırlıklı olarak ticaret, denetim-danışmanlık, ilaç-kimya ve diğer hizmet sektörlerinde faaliyet gösteren firmalar olduğu gözlemlenmektedir.

Son yıllarda, liman çevresinde ve Salhane-Turan hattında modern ofis binaları yer almaya başlamış olmakla birlikte sunulan toplam ofis arzı henüz talebi karşılayacak düzeyde değildir.

İzmir Büyükşehir Belediyesi'nin 2011 yılının Mart ayında onayladığı 1/1.000 ölçekli Uygulama İmar Planı çerçevesinde, İzmir'in "Yeni Kent Merkezi", Liman-Salhane-Turan Bölgeleri olarak belirlenmiştir. Kentsel dönüşüm programı çerçevesinde, eski fabrika alanlarının karma kullanımlı ofis-rezidans-alışveriş merkezi projelerine dönüştürülmesi nitelikli ofis arzı yaratma anlamında bu bölgeleri cazip kılmaktadır.

Alsancak ve Liman alt ofis pazarları incelendiğinde, bu bölgede yer alan kullanıcı profili denizcilik ve lojistik sektöründe faaliyet gösteren firmalar ile inşaat şirketlerinden oluşmaktadır. Büyük alan ihtiyacı olan firmalar ofis ihtiyaçlarını komple bina kiralama ya da kendilerine uygun bina inşa etme yolu ile karşılamaktadırlar.

Modern ofis gelişiminin en yoğun olduğu alt bölge Salhane-Turan Bölgesi olarak ortaya çıkmaktadır. A tipi ofis projelerinin henüz yeni gelişmeye başladığı bu bölgede yer alan İzmir Adliye Sarayı ve İstinaf Mahkemeleri, bölgenin kullanıcı profilini etkileyen kurumlar olarak öne çıkmaktadır. Bu bölgede yer alan ofislerin ana kullanıcıları ağırlıklı olarak finans kuruluşları ile hukuk bürolarıdır. Salhane-Turan alt ofis pazarındaki başlıca A tipi ofis projeleri arasında Tepe Kule İş Merkezi, Salhane İş Merkezi ve Sunucu Plaza yer almaktadır.





İzmir'de A tipi toplam ofis arzı 2001 yılında 15,800 m<sup>2</sup> iken, bu rakam 2011 yılının ilk yarısı itibarıyla 85,500 m<sup>2</sup>'ye ulaşmıştır. Salhane-Turan Bölgesi sunduğu 68.000 m<sup>2</sup> A sınıfı ofis arzı ile İzmir A sınıfı Ofis Pazarı'nın yaklaşık %80'ini temsil etmektedir. MİA bölgesinde 16,000 m<sup>2</sup>, Alsancak'ta ise 1.500 m<sup>2</sup> alan kiralanabilir ofis alanı bulunmaktadır.

Mevcut durumda inşaat halinde olan ofis projelerinin tamamlanması ile birlikte ofis arzının 2013 yılı sonu itibarıyla yaklaşık 170,000 m<sup>2</sup>'ye yükseleceği tahmin edilmektedir. Yeni geliştirilen projelerin Salhane-Turan Bölgesi'nde yoğunlaştığı ve bu bölgede 80.000 m<sup>2</sup> kiralanabilir ofis alanının ilave olacağı öngörülmektedir.

İzmir ofis pazarındaki boşluk oranlarına bakıldığında, MİA bölgesinde yüzde 15, Alsancak-Liman Bölgesi'nde yüzde 5 (boşluk oranının düşük olmasının en önemli sebebi, bölgedeki sınırlı A sınıfı ofis stoku olmasıdır), Salhane-Turan Bölgesi'nde yüzde 11 ve genel ortalama yüzde yaklaşık yüzde 10 olarak tahmin edilmektedir.

2011 son çeyrek itibarıyla, İzmir'deki birincil kira seviyesinin metrekare başına aylık 15 Euro olduğu, ortalama kira seviyelerinin ise 8-12 Euro arasında değiştiği tahmin edilmektedir. Pazara gelecek arza bağlı olarak, birincil kira seviyelerinin sabit kalması beklenmektedir.

Pazarda yer alan sınırlı sayıda kurumsal gayrimenkuller; yatırım piyasasındaki en önemli engellerden biri olmaktadır. Ofis pazarı halen gelişim sürecinde olduğundan, ofis pazarındaki yatırımcıların gayrimenkullerin niteliğini azaltmasına rağmen, gayrimenkullerin kat bazına satışını gerçekleştirme tercih ettikleri görülmektedir. Bununla birlikte pazar hızla değişmekte ve yeni imar planı uygulamalarına bağlı olarak, pazara güçlü ve nitelikli bir arzın girmesi beklenmektedir.

(Not: Ofis pazarı bölümünün hazırlanmasında büyük ölçüde Jones Lang Lasalle Türkiye'nin Türkiye Gayrimenkul Pazarı Ocak 2012 çalışmasından yararlanılmıştır)

**GYODER**  
Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Derneği

Cumhuriyet Caddesi, Pegasus Evi No: 48 Zemin Kat C Elmadağ - Taksim / İstanbul  
Tel: 0212 282 53 65 Faks: 0212 282 53 93  
[www.gyoder.org.tr](http://www.gyoder.org.tr)