

GAYRİMENKUL ARAŞTIRMA RAPORU - 11

**KONYA GAYRİMENKUL SEKTÖRÜ  
DEĞERLENDİRME VE ÖNGÖRÜLER  
2015**

**GYODER**  
Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Derneği



KONYA GAYRİMENKUL SEKTÖRÜ  
DEĞERLENDİRME VE ÖNGÖRÜLER  
2015

Dr. Can Fuat Gürlelel

Ekonomi ve Strateji Danışmanlık Hizmetleri



**YAYINLAYAN**

Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Derneği İktisadi İşletmesi  
Nispetiye Caddesi, Levent İş Merkezi, 6 / 2  
34330 Levent - İstanbul  
Tel: 0 (212) 282 53 65  
Faks: 0 (212) 282 53 93

**YAZAR**

Dr. Can Fuat Gürlesel

**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

**BASKI**

Portakal Basım, Matbaacılık San. ve Tic. Ltd. Şti.  
G47. Sokak No:5 K:1 4. Levent / İstanbul  
Tel : 0212 332 28 01

Tüm Hakları Saklıdır. © 2010  
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 DEMOGRAFİ VE NÜFUS GÖSTERGELERİ
  - I.1.2 DEMOGRAFİ VE NÜFUS ÖNGÖRÜLERİ 2015
- I.2 KONUT SEKTÖRÜ ÖNGÖRÜLERİ
  - I.2.1 KONUT SEKTÖRÜ GÖSTERGELERİ
    - I.2.1.1 KONUT ÜRETİMİ
    - I.2.1.2 KONUT STOKU
    - I.2.1.3 KONUT SATIŞLARI
    - I.2.1.4 BİREYSEL KONUT KREDİLERİ
    - I.2.1.5 KONUT TALEBİ
  - I.2.2 KONUT SEKTÖRÜ ÖNGÖRÜLERİ
    - I.2.2.1 KONUT İHTİYACI ÖNGÖRÜLERİ
    - I.2.2.2 KONUT PİYASASI ÖNGÖRÜLERİ

### II. BÖLÜM

**TİCARİ GAYRİMENKUL SEKTÖRÜ** .....19

- II. 1 PERAKENDE SEKTÖRÜ VE ALIŞVERİŞ MERKEZLERİ
  - II.1.1 PERAKENDE SEKTÖRÜ
  - II.1.2 ALIŞVERİŞ MERKEZİ GÖSTERGELERİ
  - II.1.3 ALIŞVERİŞ MERKEZİ ÖNGÖRÜLERİ
- II.2 TURİZM SEKTÖRÜ VE KONAKLAMA TESİSLERİ
  - II.2.1 KONYA'NIN 2023 TURİZM KONUMLAMASI
  - II.2.2 KONYA'NIN TURİZM POTANSİYELİ VE GELİŞME EKSENLERİ
  - II.2.3 KONYA TURİZMİ KONAKLAMA VE TESİS İSTATİSTİKLERİ
- II.3 SANAYİ VE LOJİSTİK ALANLAR
  - II.3.1 SANAYİ VE SANAYİ ALANLARI
  - II.3.2 TEKNOKENTLER
  - II.3.3 ULAŞTIRMA-TAŞIMA-LOJİSTİK SEKTÖRÜ VE LOJİSTİK ALANLAR
- II.4 OFİS PİYASASI

## SUNUŞ

**T**ürkiye’de gayrimenkul sektörü gelişmesini sürdürmektedir. Bu gelişme hem konut hem de ticari gayrimenkul alanlarında birlikte yaşanmaktadır.

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

Bu yeni aşamada gayrimenkul sektörü açısından gelişen kentler öne çıkmaya başlayacaktır. Konya öncelikli gelişen kentler arasında yer almaktadır.

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

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

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

Dr. Can Fuat Gürlesel  
Ekonomi ve Strateji Danışmanlık Hizmetleri  
Kasım 2010,



## I. Bölüm

# KONUT SEKTÖRÜ VE KONUT PİYASALARI

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

## I. I DEMOGRAFI VE NÜFUS ÖNGÖRÜLERİ

Konut ihtiyacı ile konut talebini belirleyen unsurların başında demografi ve nüfus gelişmeleri gelmektedir. Bu nedenle öncelikle Konya'da 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. I. I DEMOGRAFI VE NÜFUS GÖSTERGELERİ

Konya 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 henüz üç yıllık verileri içerdiğinden Konya iline ilişkin demografi ve nüfus göstergeleri için de sadece 2007, 2008 ve 2009 yılı verileri çalışmamızda kullanılmakta ve sunulmaktadır.

Konya, nüfus büyüklüğü itibari ile Türkiye'nin altıncı büyük ilidir. Konya nüfusu 2007 yılında 1.96 milyon ve 2009 yılında 1.99 milyondur. Konya nüfusunun toplam Türkiye nüfusu içindeki payı 2007 yılında yüzde 2.77 iken 2009 yılında yüzde 2.75 olmuş ve hemen aynı kalmıştır.

Yine TÜİK'in nüfusun esas kayıtlı olduğu il bazındaki nüfus verilerine göre 2009 sonunda 2.320.423 Konya'lı bulunmaktadır. Bunların 1.712.264'ü Konya'da ikamet ederken, geri kalanı diğer illerde yaşamaktadır. Konya, 2.32 milyon Konya'lı ile 2.44 milyon İstanbul'ludan sonra Türkiye genelinde en çok nüfusa sahip ikinci il konumundadır.

**TABLO.1 KONYA NÜFUSU VE PAYI**

YILLAR	KONYA	TÜRKİYE	KONYA PAYI%
2007	1.959.082	70.586.256	2.77
2008	1.969.868	71.517.100	2.75
2009	1.992.675	72.561.312	2.75

KAYNAK: TÜİK, ADNKS

Konya ilinin nüfus artış hızı Türkiye ortalamasının altındadır. Konya ilinin nüfus artış hızı göreceli olarak daha düşüktür. ADNKS verilerine göre Konya'da nüfus artış hızı 2007 yılında binde 5.20, 2008 yılında binde 5.49 ve 2009 yılında binde 11.51 olarak gerçekleşmiştir. Türkiye'nin nüfus artış hızı ise 2007 yılında binde 11.70, 2009 yılında ise binde 14.50 olarak hesaplanmıştır.

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

Konya ilinin nüfus yoğunluğu da Türkiye ortalamasının önemli ölçüde altındadır. 2007 yılında 50 kişi olan nüfus yoğunluğu 2008 yılında 51 kişi, 2009 yılında ise 52 kişi olarak gerçekleşmiştir. Türkiye genelinin nüfus yoğunluğu ise sırası ile 92, 93 ve 94 kişidir.

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

YILLAR	(I) NÜFUS ARTIŞ HIZI %		NÜFUS YOĞUNLUĞU KİŞİ/km <sup>2</sup>	
	KONYA	TÜRKİYE	KONYA	TÜRKİYE
2007	5.20	11.70	50	92
2008	5.49	13.10	51	93
2009	11.51	14.50	52	94

KAYNAK: TÜİK, ADNKS

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

İllerin nüfus gelişmelerinde göçler halen etkili olmaya devam etmektedir. Bu nedenle Konya ilinin göç verileri de demografik gelişmeler çerçevesinde değerlendirilmektedir. Konya hem göç almakta hem de göç vermektedir. Ancak Konya net göç veren il konumunda yer almaktadır. Verilen net göç 2008 yılında yaklaşık 11 bin kişi, 2009 yılında ise yine yaklaşık 5 bin kişi olmuştur.

2008 yılında DPT tarafından yayımlanan "Türkiye'de İç Göçler ve Göç Edenlerin Nitelikleri" adlı çalışmaya göre 1995-2000 yılları arasında Konya ilinin göç alma ve göç verme nedenlerinin başında hane halkı fertlerinden birine bağımlı göç olduğu görülmektedir. Aynı dönem için Konya'ya göç edenler incelendiğinde göçlerin %64'ü şehirden şehre, %19'u köyden şehre, %14'ü şehirden köye ve %3'ü köyden köye şeklinde olmuştur. Konya'ya eğitim amacıyla göç edenlerin sayısının fazla olması Konya'da bulunan Selçuk Üniversitesi'nden kaynaklanmaktadır. Eğitimin yanında kişilerin göç etme nedenlerinin başında iş arama/bulma ile tayin/atama nedenleri gelmektedir.

**TABLO.3 KONYA GÖÇ GÖSTERGELERİ**

YILLAR	ALDIĞI GÖÇ	VERDİĞİ GÖÇ	NET GÖÇ	GÖÇ HIZI %0
2008	45.502	56.760	-11.258	-5.7
2009	46.062	51.006	-4.964	-2.5

KAYNAK: TÜİK, ADNKS

Mutlak nüfus artış hızı ve göç verileri ışığında Konya ilinin nüfus artış kaynaklarının dağılımı değerlendirildiğinde kent kaynaklı nüfus artışı esas kaynağı oluşturmaktadır. Kent kaynaklı nüfus artışı yaşanırken verilen net göç mutlak nüfus artışını ve hızını düşürmektedir. 2009 yılında mutlak nüfus 22.807 kişi artmışken, kent kaynaklı nüfus artışı 27.771 kişi olmuş, 4.964 kişi ise net göç verilmiştir. Ancak yine ADNKS verilerinin iyileştirme ve düzeltme sürecinde oranlar yeterince sağlıklı bir seri henüz oluşturamamıştır.

**TABLO.4 KONYA NÜFUS ARTIŞININ KAYNAKLARI**

YILLAR	KENT KAYNAKLI NÜFUS ARTIŞI		NET GÖÇ KAYNAKLI NÜFUS ARTIŞI		TOPLAM NÜFUS ARTIŞI	
	MİKTAR	ORAN %0	MİKTAR	ORAN %0	MİKTAR	ORAN %0
2008	22.044	11.19	-11.258	-5.70	10.786	5.49
2009	27.771	14.01	-4.964	-2.50	22.807	11.51

Konya'da 2009 yılı itibari ile nüfusun yüzde 72.80'i il ve ilçe merkezlerinde yani kentsel alanlarda yaşamaktadır. Konya'da kentli nüfus büyüklüğü 2009 yılında 1.45 milyon kişidir. Konya kentleşme oranı yüksek illerimiz içinde yer almaktadır. Türkiye genelinde 2007 yılından 2008 yılına geçerken kentli nüfus oranı ve miktarındaki hızlı artışın önemli bir bölümü yerel idareler kanununda yapılan değişiklik ile il ve ilçe merkezleri tanımının genişletilmesi sonucu ortaya çıkmıştır.

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

YILLAR	KENTLİ NÜFUS		KENTLEŞME ORANI %	
	KONYA	TÜRKİYE	KONYA	TÜRKİYE
2007	1.412.343	49.747.859	72.09	70.48
2008	1.423.546	53.611.723	72.26	74.96
2009	1.450.682	54.807.219	72.80	75.54

KAYNAK: TÜİK, ADNKS

Konya ilinde kentli nüfus 2007 yılında 1.41 milyon, 2008 yılında 1.42 milyon ve 2009 yılında ise 1.45 milyon kişidir. Kentli hane halkı büyüklüğü ise 2007 yılında 4.12 kişi, 2008 yılında 4.10 kişi ve 2009 yılında 4.08 kişi olarak öngörülmektedir. Ortalama kentli hane halkı büyüklüklerine bağlı olarak Konya'da kentli hane halkı sayısı 2007 yılında 342.800 iken 2009 yılında 355.560 olarak hesaplanmaktadır.



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

YILLAR	KENTLİ NÜFUS	KENTLİ HANE HALKI BÜYÜKLÜĞÜ KİŞİ	KENTLİ HANE HALKI SAYISI
2007	1.412.343	4.12	342.800
2008	1.423.546	4.10	347.206
2009	1.450.682	4.08	355.560

Konya nüfusunun yaş grupları itibari ile dağılımı da gayrimenkul sektörüne yönelik öngörüler açısından önemli bir göstergedir. Çalışma çağı nüfus olarak kabul edilen 15-54 veya 20-64 yaş grupların toplam nüfus içindeki payları yüzde 58.1 ve yüzde 56.8'dir. Buna göre çalışma çağı nüfus yaklaşık 1.13 veya 1.16 milyondur.

**TABLO.7 KONYA NÜFUSU YAŞ GRUPLARI DAĞILIMI 2009**

YAŞ GRUPLARI	NÜFUS	%PAY
0-14	541.604	27.2
15-54	1.157.963	58.1
55+	293.108	14.7
0-19	718.174	36.0
20-64	1.132.018	56.8
65+	142.483	4.2

KAYNAK: TÜİK, ADNKS

Konya ili 31 ilçeye sahiptir. Selçuklu, Meram ve Karatay ilçeleri kentin merkez ilçeleri olup toplam nüfusun yüzde 53'ü, kentli nüfusun ise yüzde 69'u bu üç ilçede yaşamaktadır. Ereğli ve Akşehir nüfusu yüksek diğer ilçelerdir.

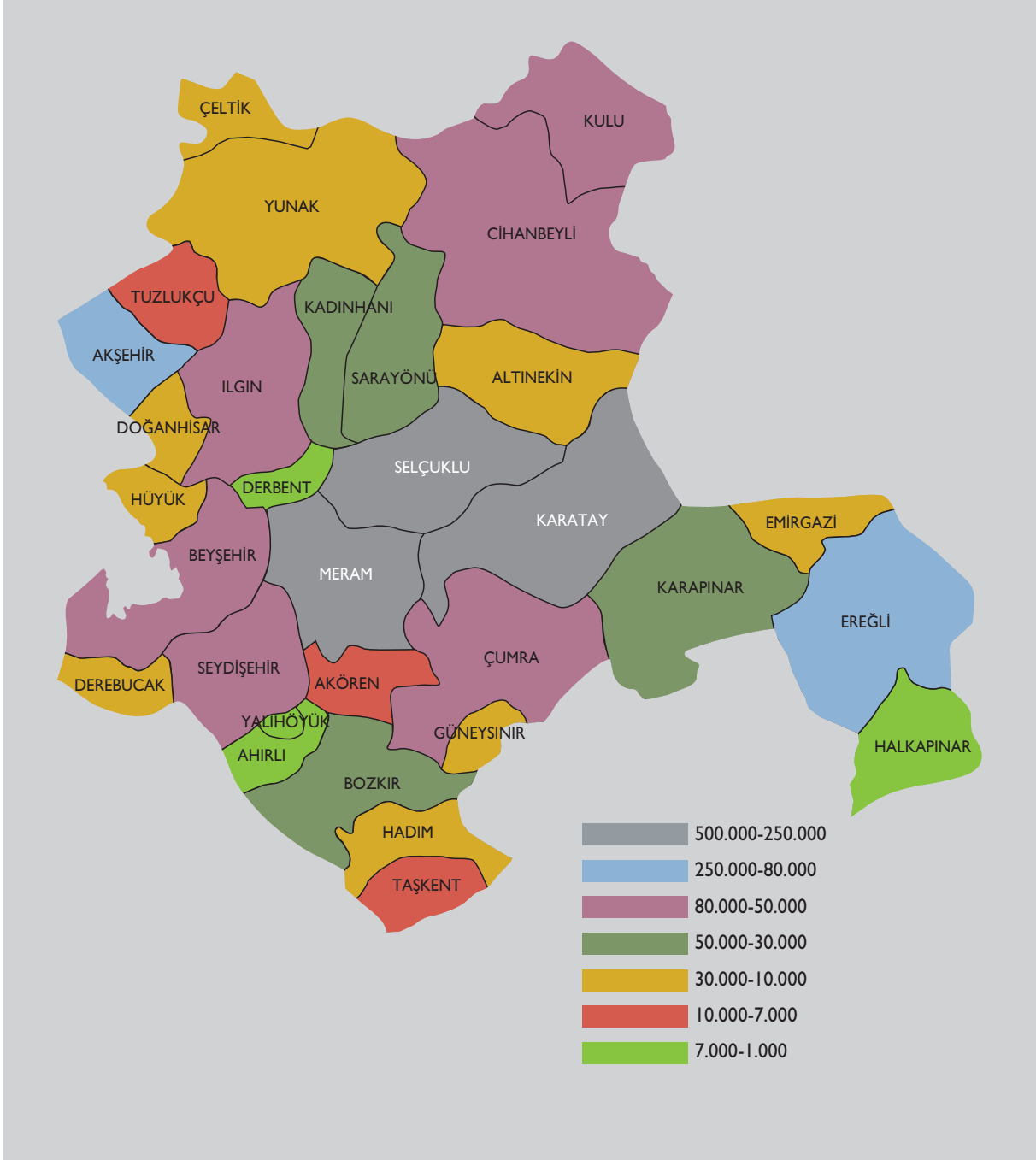
Konya bir tanınmış şehri olduğu için diğer ilçelerde kırsal kesim nüfusu yüksektir. Bu ilçelerde kentleşme henüz daha sınırlı yaşanmaktadır.

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

İLÇELER	TOPLAM NÜFUS	KENTLİ NÜFUS	KENTLİ NÜFUS PAY %
SELÇUKLU	487.899	474.993	97.35
MERAM	309.276	292.422	94.55
KARATAY	257.639	235.958	91.58
EREĞLİ	135.008	95.056	70.41
AKŞEHİR	95.889	61.196	63.82
BEYŞEHİR	70.569	32.525	46.09
ÇUMRA	64.996	28.834	44.36
SEYDİŞEHİR	64.344	39.267	61.03
CIHANBEYLİ	62.794	15.771	25.11
ILGIN	60.603	31.171	51.43
KULU	50.935	20.734	40.71
KARAPINAR	48.257	31.951	66.21
KADINHANI	35.962	13.883	38.60
BOZKIR	32.992	7.358	22.30
SARAYÖNÜ	30.209	9.429	31.21
YUNAK	28.269	9.440	33.39
DOĞANHISAR	21.813	6.233	28.57
HÜYÜK	20.666	3.695	17.88
ALTINEKİN	15.163	3.740	24.66
HADİM	14.953	3.280	21.93
ÇELTİK	11.316	4.306	38.09
DEREBUCAK	10.924	3.028	27.72
GÜNEYSINIR	10.766	4.908	45.59
EMİRGAZİ	10.053	5.188	51.60
TUZLUKÇU	7.904	3.912	49.49
TAŞKENT	7.879	1.701	21.59
AKÖREN	7.386	3.442	46.60
DERBENT	5.557	2.922	52.58
AHIRLI	5.519	967	17.52
HALKAPINAR	5.253	1.658	31.56
YALIHÜYÜK	1.882	1.714	91.07
TOPLAM	1.992.675	1.450.682	72.80

KAYNAK: TÜİK, ADNKS

## ŞEKİL.1 KONYA İLÇELERİ VE NÜFUS BÜYÜKLÜKLERİ



## I.1.2 DEMOGRAFİ VE NÜFUS ÖNGÖRÜLERİ 2015

Konya ilinin nüfus öngörülleri için Türkiye ve Konya'nın demografi göstergelerine ilişkin varsayımlar kullanılmaktadır. Ancak burada ADNKS verilerinde yaşanan iyileştirme ve düzeltmeler göz önüne alınarak varsayımlar kullanılmaktadır.

Türkiye'nin nüfus artış hızı ADNKS 2008 yılında binde 13.10 ve 2009 yılında 14.50 olarak ölçülmüş olmakla birlikte yeni kayıtlar ile yüksek gözükken bu nüfus artış hızı fiilen 2009 yılında binde 11.2 olarak varsayılmaktadır. 2010 yılı nüfus artış hızı binde 11.0 ve 2015 yılında nüfus artış hızı binde 9.9 olacaktır. Bu varsayımlar TÜİK' in uzun vadeli Türkiye nüfus öngörülerinde de kullanılmaktadır.

Aynı gerekçelerle Konya ilinin fiili nüfus artış hızı da 2009 yılı için binde 7.4 olarak öngörülmektedir. Buna göre Konya ilinin nüfus artış hızı 2010 yılında binde 7.2, 2015 yılında ise binde 6.6 olacaktır. TÜİK' in illerin uzun vadeli nüfus öngörülerinde de Konya için aynı varsayımlar kullanılmaktadır. Konya nüfus artışı Türkiye ortalamasının altında kalacaktır.

Bu varsayımlara bağlı olarak 2009 yılında 1.99 milyon olan Konya nüfusu 2015 yılında 2.08 milyona ulaşacaktır. Türkiye nüfusu içindeki payı da yüzde 2.75'den yüzde 2.69'a gerileyecektir.

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

YILLAR	TÜRKİYE NÜFUS ARTIŞ ORANI %	%PAY TÜRKİYE NÜFUS (000)	KONYA NÜFUS ARTIŞ ORANI %	KONYA NÜFUS (000)	KONYA NÜFUS PAY %
2010	1.10	73.352	0.72	2.010	2.74
2011	1.08	74.144	0.70	2.024	2.73
2012	1.06	74.930	0.69	2.038	2.72
2013	1.03	75.702	0.68	2.052	2.71
2014	1.01	76.459	0.67	2.065	2.70
2015	0.99	77.216	0.66	2.078	2.69

Konya nüfusuna ilişkin artış öngörülerine bağlı olarak kentli nüfus ve kentli hane halkı sayısına ilişkin olarak da öngörülerde bulunmaktadır. 2015 yılına kadar kentleşme oranının sınırlı ölçüde artacağı ve 2015 yılında yüzde 75.20'ye çıkacağı, buna bağlı olarak 2009 yılında 1.45 milyon olan kentli nüfusun 2015 yılında 1.56 milyona yükseleceği öngörülmektedir. Kentli hane halkı büyüklüğü de küçülmeye devam edecektir. 2009 yılında 4.08 kişi olan kentli hane halkı büyüklüğü 2015 yılında 4.01 kişi olarak öngörülmektedir. Buna göre kentli hane halkı sayısı da 2009 yılında 356 bin iken 2015 yılında 390 bine çıkacaktır.

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

YILLAR	TOPLAM NÜFUS (000)	KENTLEŞME ORANI %	KENTLİ NÜFUS (000)	KENTLİ HANE HALKI BÜYÜKLÜĞÜ KİŞİ	KENTLİ HANE HALKI SAYISI
2010	2.010	73.20	1.471	4.06	362
2011	2.024	73.60	1.490	4.05	368
2012	2.038	74.00	1.508	4.04	373
2013	2.052	74.40	1.527	4.03	379
2014	2.065	74.80	1.545	4.02	384
2015	2.078	75.20	1.563	4.01	390

## 1.2 KONUT SEKTÖRÜ ÖNGÖRÜLERİ

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

### 1.2.1 KONUT SEKTÖRÜ GÖSTERGELERİ

#### 1.2.1.1 KONUT ÜRETİMİ

Konya ilinde konut üretimi için öncelikle alınan konut yapı ruhsatları ve yapı kullanım izinleri verileri sunulmakta ve değerlendirilmektedir. Konya'da alınan konut yapı ruhsat sayısı 2004, 2005 ve 2006 yıllarında önemli sıçramalar göstermiştir. 2003 yılında alınan konut yapı ruhsat sayısı 5.158 iken 2006 yılında sayı 15.913 ve 2007 yılında ise 16.580 olmuştur. Yapı kullanım izinleri sayısı da 2005 yılında 10.297 olmuş, izleyen yıllarda ise daha düşük gerçekleşmiştir. Konya'da son dört yıl içinde konut üretimindeki canlanma 2008 ve 2009 yıllarında tüm Türkiye genelinde olduğu gibi küresel ekonomik krizden etkilenmiş ve gerilemiştir.

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

YILLAR	YAPI RUHSATLARI DAİRE SAYISI	YAPI KULLANIM İZİNLERİ DAİRE SAYISI	YAPI RUHSATLARI PAY %	YAPI İZİNLERİ PAY %
2002	6.320	6.769	3.91	4.19
2003	5.158	7.813	2.54	4.80
2004	8.379	6.491	2.54	3.94
2005	12.722	10.297	2.33	4.13
2006	15.913	9.565	2.66	3.25
2007	16.580	6.758	2.85	2.08
2008	13.884	7.059	2.77	1.98

KAYNAK: TÜRKİYE İSTATİSTİK KURUMU YAPI İZİN İSTATİSTİKLERİ

### 1.2.1.2 KONUT STOKU

Konya ili kentsel konut stoku TÜİK 2000 yılı bina sayım istatistiklerinde 341.318 olarak sayılmıştır. GYODER, Gayrimenkul Sektörü ve İller İçin Öngörüler 2007 çalışmasında Konya ili kentsel konut stoku 2006 yılsonu itibari ile 417.283 olarak hesaplanmıştır.

Konya ilinde 2009 yılsonu itibari ile konut stoku ise yaklaşık 464 bin adet olarak öngörülmektedir. 2006-2007-2008 yıllarında Konya'da toplam 46.377 konut yapı ruhsatı alınmıştır (Alınan yapı ruhsatların tamamının inşa edildiği ve birer yıl sonra 2007-2009 döneminde konut stokuna eklendiği varsayılmaktadır). 2007-2009 döneminde 3.000 konutun kullanımdan çıktığı, 3.000 adet ruhsatsız konut inşa edildiği varsayılmaktadır.

### 1.2.1.3 KONUT SATIŞLARI

Türkiye genelinde ve 22 istatistik sınıflama bölgesinde gerçekleşen konut satışları verileri TÜİK tarafından Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü'nün TAKBİS sistemine dayalı olarak çeyrek dönemler itibari ile açıklanmaya başlamıştır. Konya ve Karaman konut satışlarının birlikte yer aldıkları TR52 istatistiki bölge verisi olarak topluca açıklanmaktadır. Çalışma ekibi olarak 2 ildeki gayrimenkul satışları konut stoku, konut üretimi ve kullanılan konut kredileri baz alınarak Konya ili konut satış verileri için tahminde bulunulmuştur. Konya'da 2008 yılı genelinde 11.656 konut ve 2009 yılında 15.901 adet konut satılmıştır (Ancak 2009 satış verisi içinde 2009 yılı ikinci çeyrek döneminde uygulanan tapu harcı istisnası nedeni ile oluşan işlemler bulunmaktadır). 2010 yılı ilk yarısında konut satışları 5.138 adet olmuştur.

**TABLO.12 KONUT SATIŞLARI**

DÖNEMLER	TÜRKİYE	TR52 BÖLGESİ (1)	KONYA	KONYA PAY% (2)
2008 Q1	112.168	2.745	2.443	2.18
2008 Q2	113.088	2.878	2.533	2.24
2008 Q3	109.333	3.557	3.095	2.83
2008 Q4	92.516	2.476	2.179	2.36
2009 Q1	108.861	3.103	2.731	2.51
2009 Q2	194.743	5.872	5.167	2.65
2009 Q3	111.913	3.449	3.001	2.68
2009 Q4	116.229	3.477	3.095	2.66
2010 Q1	85.857	2.581	2.271	2.65
2010 Q2	90.270	2.557	2.250	2.49

KAYNAK: TÜRKİYE İSTATİSTİK KURUMU KONUT SATIŞLARI İSTATİSTİKLERİ

(1) TR 52 KONYA-KARAMAN

(2) TÜRKİYE İÇİNDE % PAY

### I.2.1.4 BİREYSEL KONUT KREDİLERİ

Konya Türkiye genelinde en çok bireysel konut kredisi kullanılan on üçüncü il konumundadır. 2010 yılı Haziran ayı verilerine göre Konya'da kullanılan bireysel konut kredileri toplamı 690 milyon TL ve toplam konut kredileri içindeki payı ise yüzde 1.4' dür. Konya bu payı ile üç büyük il dışındaki gelişen iller konumunda yer almaktadır.

**TABLO.13 KONUT KREDİLERİ**

İLLER	2007 MİLYAR TL	2008 MİLYAR TL	2009 MİLYAR TL	2010 MİLYAR TL (HAZİRAN)	2010 % PAY
İSTANBUL	12.57	15.36	17.0	19.2	38.71
ANKARA	4.40	5.19	6.08	7.12	14.36
İZMİR	2.50	3.00	3.41	3.92	7.89
ANTALYA	1.07	1.34	1.57	1.82	3.67
KONYA	0.41	0.48	0.58	0.69	1.40

KAYNAK: BANKACILIK DENETLEME VE DÜZENLEME KURUMU

### I.2.1.5 KONUT TALEBİ

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

Bu çerçevede Konya'da evlenme ve boşanma istatistikleri 2004-2009 yılları için aşağıda sunulmaktadır. Konya'da her yıl yaklaşık 19 bin adet olan evlilik sayısı 2008 ve 2009 yıllarında muhtemelen ekonomik krizin de etkisi ile 18 ve 17 bin seviyesine inmiştir. Evlenme ile aynı sayıda konut ihtiyacı (aynı bir konutta oturulacağı varsayımı ile) ortaya çıkmaktadır. Boşanma sayısı ise son yıllarda 3 bin civarında gerçekleşmektedir.

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

**TABLO.14 KONYA KONUT TALEBİ YENİ EVLENMELER VE BOŞANMALAR**

YILLAR	KONYA		TÜRKİYE	
	EVLENME	BOŞANMA	EVLENME	BOŞANMA
2004	19.052	2.910	615.357	91.022
2005	19.140	2.754	641.241	95.895
2006	19.040	2.833	636.121	93.489
2007	19.550	2.637	638.311	94.219
2008	18.417	2.712	641.973	99.663
2009	17.079	3.186	591.742	114.162

KAYNAK: TÜRKİYE İSTATİSTİK KURUMU EVLENME VE BOŞANMA İSTATİSTİKLERİ

Konya'da seçilmiş yaş grupları itibari ile nüfusun medeni durumu konut ihtiyacı ve talebi açısından önemli bir göstergedir. 2009 yılı itibari ile Konya'da 20-24 arası yaş grubu içinde evli olmayanların sayısı 65.712 erkek ve 44.320 kadın olmak üzere toplam 110.032, 25-29 yaş arası grupta evli olmayanların sayısı 42.124 ve 30-34 arası grupta ise toplam 18.028'dir. Evlenme çağına olup henüz evli olmayan yaklaşık 170 bin kişi önümüzdeki yıllar için 85 bin evlilik ve yaklaşık aynı sayıda konut ihtiyacı potansiyeli oluşturmaktadır. Arkadan gelen 15-19 yaş grubu da önemli bir ilave potansiyeli oluşturmaktadır.

**TABLO.15 KONYA NÜFUSUN MEDENİ DURUMU SEÇİLİ YAŞ GRUPLARI İTİBARIYLA 2009**

YAŞ GRUBU	CİNSİYET	EVLİ NÜFUS	EVLİ OLMAYAN NÜFUS
15-19	ERKEK	696	88.709
	KADIN	7.903	79.082
20-24	ERKEK	17.116	65.712
	KADIN	46.159	44.230
25-29	ERKEK	59.365	25.842
	KADIN	67.585	16.282
30-34	ERKEK	66.375	8.239
	KADIN	64.803	9.789
35-39	ERKEK	65.099	4.453
	KADIN	62.696	8.880
40-44	ERKEK	59.263	3.096
	KADIN	55.288	7.848
45-49	ERKEK	56.745	2.599
	KADIN	53.925	8.194

KAYNAK: TÜİK; ADNKS

Konya'da konut talebinde belirleyici bir diğer unsur 50 bin öğrencisi bulunan Selçuk Üniversitesi'ne kent dışından okumaya gelen öğrencilerin konut ihtiyacıdır.



## I.2.2 KONUT SEKTÖRÜ ÖNGÖRÜLERİ

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

### I.2.2.1 KONUT İHTİYACI ÖNGÖRÜLERİ

Konya'da 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

Konya'da 2010-2015 döneminde kentli hane halkı sayısı artışı 34 bin adet olacaktır. Buna bağlı olarak aynı dönemde 34 bin adet hane halkı sayısı artışlı konut ihtiyacı olacağı öngörülmektedir.

#### b. Kentsel Dönüşüm Kaynaklı Konut İhtiyacı

Konya'da kentsel alanlarda yer alan toplam 464 bin konutun yaklaşık 130 bini inşaat izni olmayan konutlardan oluşmaktadır. Konya'da kentsel konut stokunun yaklaşık yüzde 28'i inşaat izni olmayan konutlardan oluşmaktadır. 2010-2015 döneminde bu konutların her yıl yüzde 3'ünün kentsel dönüşüm sürecinde yenileneceği varsayımı ile her yıl 4 bin adet kentsel dönüşüm kaynaklı konut ihtiyacı olacağı varsayılmaktadır.

#### c. Yenileme Kaynaklı Konut İhtiyacı

Bina yapım yılları itibari ile değerlendirildiğinde 2010 yılında Konya'da 50 yaş ve üzerinde konut ve çoğunluğu konut olarak kullanılan 43.410 (yaklaşık 60 bin konut) bina bulunmaktadır. Bu binalar fiziki ömürlerini tamamlayacağından yenileme ihtiyacı doğmaya başlamıştır. Bu çerçevede 2010-2015 döneminde her yıl 2 bin adet yenileme kaynaklı konut ihtiyacı olacağı öngörülmektedir.

Konya'da 2010-2015 döneminde toplam konut ihtiyacı 70 bin adet olarak öngörülmektedir. Bunun 34 bin adeti hane halkı sayısı artışı kaynaklı, 24 bin kentsel dönüşüm kaynaklı ve 12 bini yenileme kaynaklı konut ihtiyacıdır.

**TABLO.16 KONYA'DA TOPLAM KONUT İHTİYACI ÖNGÖRÜLERİ (000)**

YILLAR	HANE HALKI SAYISI ARTIŞI KAYNAKLI	KENTSEL DÖNÜŞÜM KAYNAKLI	YENİLEME KAYNAKLI	TOPLAM
2010	6	4	2	12
2011	6	4	2	12
2012	5	4	2	11
2013	6	4	2	12
2014	5	4	2	11
2015	6	4	2	12
TOPLAM	34	24	12	70



### 1.2.2.2 KONUT PİYASASI ÖNGÖRÜLERİ

Konya ilinde konut ihtiyacını karşılayacak yeni konut üretimi için mekansal alanlar il çevre düzenleme planı ve il nazım imar planı ile belirlenmiştir. Buna göre il çevre planı 2020 yılında kentli nüfusun yaklaşık 1.8 milyon olacağı varsayımına göre hazırlanmıştır.

**a.** Kentin az katlı geleneksel yapı yoğunluğu biçimini koruyan bölgesi, yoğunlukları dondurulduğu için gelişmemektedir. Bunlar Kuzey-Batı yönleri, Sedirler, güney yönünde Karaman çıkış mevki ile yine güneyde çevre yolunun kente giriş güzergahı ve çevresidir.

**b.** Planın konut geliştirme alanlarının en büyük bölümü kuzey gelişme yönüdür. (toplam 3.370 ha ve 158 k/ha brüt yerleşme yoğunluğu). Bu bölge Ankara- İstanbul yolları arasında kuzeye doğru genişleyen gelişme bölgesidir.

**c.** Organize konut bölgeleri olarak seçilen gelişme bölgesi gecekondu önleme bölgesi ve çevresindeki hava alanı yönündeki alanlardır. Bu alanlarda kooperatiflere imkan tanınırken, belediyenin 5 yıllık uygulama planları da yine bu bölgede gerçekleşecektir. Bu bölge Doğu- Batı gelişme kolunun İstanbul yolu doğusunda kalan bölgedir ve 5 nolu gecekondu önleme bölgesi olarak 200 ha alanı kapsamaktadır.

**d.** Güney gelişme yönü, Hatip ve Yakın Çevresi ile, Meram- Hatip çevresi arası koridoru olarak iki bölümde ele alınmıştır. Güney gelişme yönünde yerleşmeler anayol/yollar üzerinde blok nizamda yapılarla, arka planda tarım işletmesi konumunda bahçeli yapılar şeklinde planlanmıştır.

**e.** Çevresel düzenleme planında esas olarak kuzeyde bulunan ve kentin “Merkez-Yüksek Yoğunluk-Yüksek Kapasiteli Ulaşım” eksenini meydana getiren kısımları, yüksek yoğunluk kısımlarıdır. Bu grupta 150, 250 ve 350 kişi/ha brüt konut yoğunluğu alt gruplarına ayrılmıştır. Merkezden uzaklaştıkça yoğunluk düşmektedir.

**f.** Çevre düzenleme planına göre ek yerleşmelerin nüfus olarak en yoğun olacağı ve konut alanlarının ve üretiminin en çok gelişeceği yerler Tömek (165.000 kişi), Kampüs (80.000 kişi), Karaman Yolu (75.000 kişi), Ortakonak (60.000 kişi), Sadiye (50.000 kişi) ve Malas (25.000 kişi). Ayrıca Selçuklu Belediyesi'nin Sille geliştirme projesi (75.000 kişi) bulunmaktadır.



## II. Bölüm

# TİCARİ GAYRİMENKUL SEKTÖRÜ

Konya 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 Ofisler'den oluşmaktadır.

## II.1 PERAKENDE SEKTÖRÜ VE ALIŞVERİŞ MERKEZLERİ

Konya'da 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

Konya'da 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.

Konya ilinin safi hasıla büyüklüğü, Türkiye milli geliri içinden aldığı yüzde 2.1 pay ile hesaplanmaktadır. Türkiye'nin milli geliri 2007 yılında 658.8 milyar dolar, 2008 yılında 742.3 milyar dolar, 2009 yılında ise 617.6 olmuştur, (2009 yılında ekonomik küçülme ve Türk Lirasının değer kaybı etkileri). Buna göre Konya ilinin toplam safi hasıla büyüklüğü 2007 yılında 13.8 milyar dolar, 2008 yılında 15.6 milyar dolar ve 2009 yılında ise 13.0 milyar dolardır.

**TABLO.17 KONYA PERAKENDE HARCAMALAR**

GÖSTERGELER	2007	2008	2009
SAFİ HASILA / MİLYAR DOLAR	13.8	15.6	13.0
KİŞİ BAŞI GELİR / DOLAR	7.062	7.919	6.523
ÖZEL TÜKETİM HARCAMALARI / MİLYAR DOLAR	9.8	10.9	9.3
PERAKENDE HARCAMALAR/ ÖZEL TÜKETİM HARCAMALARI %	45.9	41.6	41.6
PERAKENDE HARCAMALAR / MİLYAR DOLAR TOPLAM	4.48	4.52	3.87
GIDA İÇECEK	2.52	2.43	2.08
GIDA DIŞI	1.96	2.09	1.79

Özel tüketim harcamaları ise sırası ile 9.8, 10.9 ve 9.3 milyar dolardır. Hane halklarının perakende harcamalarının özel tüketim harcamaları içindeki payları her yıl değişmektedir (TÜİK tarafından tüketim harcamaları hane halkı tüketim anketi ile iller bazında açıklanmaktadır). Konya'da hane halklarının perakende harcamalarının özel tüketim harcamaları içindeki payları 2007 yılında yüzde 45.9, 2008 ve 2009 yılında ise 41.6 olmuştur.

Buna göre perakende harcama büyüklüğü 2007 yılında 4.48 milyar dolar, 2008 yılında 4.52 milyar dolar ve 2009 yılında ise 3.87 milyar dolardır. Gıda içecek harcamalarının payı gıda dışı harcamalara göre daha yüksektir.

## II.1.2 ALIŞVERİŞ MERKEZİ GÖSTERGELERİ

Konya'da 6 AVM bulunmaktadır. 2007 ve 2008 yılında AVM sayısı aynı kalmış 2009 yılında ise 1 AVM açılmıştır. 2009 sonu itibari toplam kiralanabilir olan büyüklüğü 161.854 m<sup>2</sup>'dir. Bin kişi başına kiralanabilir olan büyüklüğü ise 81.2 m<sup>2</sup>'dir ve 71 m<sup>2</sup> olan Türkiye ortalamasının üzerindedir. AVM kiralanabilir olan m<sup>2</sup> başına potansiyel harcama büyüklüğü ise ekonomik küçülmenin de etkisi ile 2009 yılında 23.910 dolara gerilemiştir.

**TABLO.18 KONYA 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	5	132.054	67.4	33.925
2008	6	132.054	67.0	34.229
2009	6	161.854	81.2	23.910

### II.1.3 ALIŞVERİŞ MERKEZİ ÖNGÖRÜLERİ

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

Bu çerçevede Konya'da safi hasıla ve kişi başı gelir ile perakende harcama öngörülerinde bulunmaktadır. Öncelikle Türkiye'nin milli geliri için 2010 yılındaki yenilenen tahmin olan yüzde 6 büyüme ve 710 milyar dolar gelir büyüklüğü kullanılmaktadır (Yılın ilk iki çeyreğindeki büyüme ile bu büyüklüğe ulaşılacağı görülmektedir). 2011-2015 yılları arası için ise ekonomide yıllık yüzde 5 büyüme olacağı varsayılmıştır. Buna göre Türkiye'nin milli geliri 2015 yılında 904 milyar dolara ulaşmaktadır.

Konya'nın safi hasıla büyüklüğü öngörülürken Türkiye'nin milli gelirinden aldığı yüzde 2.1 payın değişmeyeceği varsayılmaktadır. Bu varsayım ve öngörüler çerçevesinde Konya'nın safi hasıla büyüklüğü 2009 yılında 13.0 milyar dolar olduktan sonra 2015 yılında 19.0 milyar dolara ulaşmaktadır. Sınırlı nüfus artışı dikkate alınarak hesaplandığında kişi başı gelir ise 2015 yılında 9.143 dolar olarak öngörülmektedir.

**TABLO.19 KONYA GAYRİSAFİ HASILA VE KİŞİ BAŞI GELİR ÖNGÖRÜLERİ**

YILLAR	GAYRİ SAFİ HASILA MİLYAR DOLAR	NÜFUS (000)	KİŞİ BAŞI GELİR DOLAR
2009	13.0	1.993	6.523
2010	14.9	2.010	7.413
2011	15.6	2.024	7.710
2012	16.4	2.038	8.050
2013	17.2	2.052	8.385
2014	18.1	2.065	8.765
2015	19.0	2.078	9.143

Gelir ve perakende harcama büyüklüğüne ilişkin öngörülerin ardından AVM kiralanabilir alan öngörülerini yapılmaktadır. 2015 yılına kadar bin kişi başına kiralanabilir alan büyüklüğünün 100 m<sup>2</sup> ve 125 m<sup>2</sup> olacağı varsayımına dayalı iki senaryo geliştirilmektedir.

2015 yılında bin kişi başına 100 m<sup>2</sup> kiralanabilir alan büyüklüğü ile Konya'da toplam AVM kiralanabilir alan 207.800 m<sup>2</sup>'ye ulaşmaktadır. Bin kişi başına 125 m<sup>2</sup> kiralanabilir alan büyüklüğü ile ise 259.750 m<sup>2</sup> kiralanabilir alan büyüklüğüne ulaşmaktadır.

Bin kişi başına 100 m<sup>2</sup> kiralanabilir alan senaryosu ile 2015 yılında m<sup>2</sup> başına potansiyel perakende harcama büyüklüğü 27.480 dolar, 125 m<sup>2</sup> kiralanabilir alan senaryosu ile de 21.980 dolar olmaktadır.

**TABLO. 20 KONYA 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
2009	1.992	81.2	81.2	161.854	161.854
2010	2.010	80.5	80.5	161.854	161.854
2011	2.024	85.0	90.0	172.040	182.160
2012	2.038	90.0	100.0	183.420	203.800
2013	2.052	95.0	110.0	194.940	225.720
2014	2.065	95.0	120.0	196.175	247.800
2015	2.078	100	125	207.800	259.750

**TABLO.21 KONYA ALIŞVERİŞ MERKEZLERİ İÇİN ÖNGÖRÜLER**

YILLAR	PERAKENDE HARCAMALAR MİLYAR DOLAR	KİRALANABİLİR TOPLAM ALAN M <sup>2</sup>		KİRALANABİLİR ALAN BAŞINA POTANSİYEL PERAKENDE YILLIK HARCAMA DOLAR <sup>2</sup>	
		A SENARYO	B SENARYO	A SENARYO	B SENARYO
2009	3.87	161.854	161.854	23.910	23.910
2010	4.47	161.854	161.854	27.620	27.620
2011	4.68	172.040	182.160	27.200	25.690
2012	4.93	183.420	203.800	26.880	24.190
2013	5.17	194.940	225.720	26.520	22.900
2014	5.43	196.175	247.800	27.680	21.910
2015	5.71	207.800	259.750	27.480	21.980

İki ayrı senaryo öngörülerine göre 2010 yılı sonrasında Konya'da azami 60-70 bin m<sup>2</sup> arası ilave AVM kiralananabilir alan yatırımı potansiyeli olduğu görülmektedir.

## 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 KONYA'NIN 2023 TURİZM KONUMLANMASI

2023 Türkiye Turizm Stratejisinde; turizm kaynakları gelişim aksları boyunca turizm koridorları, turizm bölgeleri, turizm kentleri ve eko turizm bölgeleri oluşturacak şekilde ele alınmıştır. Böylece, turizm potansiyeli bulunan bölgelerin diğer alternatif turizm türleri ile cazibesi artırılacağı düşünülmektedir.

Bu çerçevede Konya kültür ve inanç turizmi odaklı yerleşimler kapsamında değerlendirilmiş ve planlanmış olup, bölgenin konumu ve coğrafi yapısı gereği ulaşım bağlantı noktası olarak belirlenmiştir.



## II.2.2 KONYA'NIN TURİZM POTANSİYELİ VE GELİŞME EKSENLERİ

Konya ilinin turizm potansiyeli üç önemli unsurdan oluşmaktadır. Bunlar kültür ve inanç turizmi, ikincisi iş turizmi, üçüncüsü ise doğa ve termal turizmdir.

Konya'nın öncelikli turizm potansiyeli kültür-tarih-inanç turizmidir. Konya sayısız uygarlığa ev sahipliği yapmış ve bu tarihin izlerini taşıyan kültürel mirasları, tarihi alanları ve sivil mimari örnekleriyle bir kültür-tarih kenti niteliğindedir. Uzun yıllardır Mevlana Müzesi başta olmak üzere bir çok tarihi varlığıyla kültür ve inanç turizminin merkezi konumunda bulunan Konya UNESCO'nun 2007 yılını Mevlana yılı ilan etmesi ve tüm dünyada bu bağlamda yapılan etkinliklerle tanınırlığını daha da arttırmıştır. Kültür-tarih ve inanç turizminin merkezi olarak Konya'daki Mevlana Müzesi 2008 yılındaki 1.87 milyon ziyaretçisi ile Topkapı müzesinden sonra Türkiye'de en çok ziyaret edilen müzedir.

Konya bir tarım kenti olmasının dışında son dönemde hızla sanayileşen bir şehir haline dönüşmektedir. Özellikle küçük ve orta ölçekli işletmelerin varlığı ile gelişen sanayi dışında Konya ulaştırma ve ticaret yollarının bölgesel merkezi konumundadır. Konya hızla gelişen sanayi ve ticaret faaliyetlerine bağlı olarak önemli bir iş şehri haline dönüşmektedir. Bu dönüşüm ile Konya'da iş turizminin gelişmesine yönelik önemli bir potansiyel oluşmaktadır.

Konya'nın üçüncü turizm potansiyeli alternatif doğa sporları olanaklarına ve termal kaynaklarına bağlı doğa ve termal turizmidir. Konya'da Beyşehir gölü ve Meke gölü doğa ve av turizmi açısından Beyşehir, Seydişehir, Hadim, Taşkent dağlık ve ormanlık alanları av turizmi açısından, Balatini, Körükini, Suluin, Sakaltutan, Susuz, Tınaztepe ve Pınarbaşı gibi uzunlukları 2 km'ye yaklaşan eşsiz mağaralar mağara turizmi açısından ve Ilgın ilçesindeki termal kaynaklar ile termal turizmi için önemli potansiyelleri oluşturmaktadır.

## II.2.3 KONYA TURİZMİ KONAKLAMA VE TESİS İSTATİSTİKLERİ

Konya, konaklayan kişi sayısı ve geceleme sayısı itibari ile Türkiye turizminden sınırlı pay almaktadır. Turizm Bakanlığı'nın yayınladığı konaklama istatistiklerine göre Konya'da konaklayan yabancı turist sayısı 2009 yılında 119 bin, yerli turist sayısı ise 234 bin ve toplam 353 bin olmuştur. Konya'nın konaklayan yabancı turistler içinde payı yüzde 0.80'dir. Yerli turist içinde ise yüzde 2.31'dir. Geceleme sayıları itibari ile de turizm faaliyetleri zayıftır. Yabancıların Türkiye'deki geceleme sayılarının yüzde 0.45'i Konya'da yapılmaktadır.

Konya'da, turistlerin ülkelere göre dağılımına bakıldığında en fazla turist Japonya'dan (% 40) gelmektedir. Bu ülkeyi Fransa (%17), Almanya (% 9) ve İtalya (% 9) takip etmektedir.

Bölgeye gelen yabancı turistlerin büyük bir bölümü tur acenteleri tarafından paket programlarla gelmektedir. Bu program içinde Konya bir durak ya da mola merkezi durumundadır. Konya'ya gelen turistler başta Mevlana ve diğer müzeleri ziyaret ederek konaklamadan ayrılmaktadır. Böylece turizm ekonomisinde önemli bir yeri olan konaklama ve hizmet geliri Konya için yetersiz kalmaktadır.

Bölgeye bahar ve yaz aylarında turistik ziyaretler artarken kış aylarında azalmaktadır. En fazla turist Ağustos ayında gelirken en az turist Şubat ayında gelmektedir. Konya müzelerini yerli turistlerin en fazla ziyaret ettiği ay Mayıs iken, yabancı turistlerin en fazla ziyaret ettikleri ay ise Ekim'dir. Kış ayları müzelere ziyaretlerin en az olduğu aylardır. Bu aylarda konaklayan yerli ve yabancı turistler genellikle iş sebebiyle gelmektedirler.

**TABLO.22 KONYA TURİZM GÖSTERGELERİ KONAKLAYAN KİŞİ SAYISI (000)**

YILLAR	YABANCI		YERLİ		TOPLAM	
	(000)	%PAY	(000)	%PAY	(000)	%PAY
2003	35.665	18.54	156.665	81.46	192.330	100.00
2004	58.651	26.27	164.588	73.73	223.239	100.00
2005	100.078	35.87	178.924	64.13	279.002	100.00
2006	83.599	27.71	218.132	72.29	301.731	100.00
2007	111.685	33.12	225.572	66.88	337.257	100.00
2008	111.086	32.69	228.690	67.31	339.776	100.00
2009	118.717	33.63	234.306	66.37	353.023	100.00

KAYNAK: TURİZM BAKANLIĞI KONAKLAMA İSTATİSTİKLERİ

**TABLO.23 KONYA TURİZM GÖSTERGELERİ GECELEME SAYISI (000)**

YILLAR	YABANCI		YERLİ		TOPLAM	
	(000)	%PAY	(000)	%PAY	(000)	%PAY
2003	43.153	16.85	212.955	83.15	256.108	100.00
2004	81.018	26.22	227.934	73.78	308.952	100.00
2005	109.948	30.64	248.880	69.36	358.828	100.00
2006	101.319	24.64	309.886	75.36	411.205	100.00
2007	127.119	29.29	306.934	70.71	434.053	100.00
2008	132.893	29.47	318.056	70.53	450.949	100.00
2009	144.069	30.69	325.314	69.31	469.383	100.00

KAYNAK: TURİZM BAKANLIĞI KONAKLAMA İSTATİSTİKLERİ

Konya'da Turizm Bakanlığı Konaklama Tesisleri İstatistiklerine göre 2008 sonu itibari ile turizm işletme belgeli 20 tesis, 1.552 oda ve 3.216 yatak kapasitesi bulunmaktadır. Turizm yatırım belgeli 6 tesisin 628 oda ve 1.281 yatak kapasitesi bulunmaktadır. 2009 sonu itibari ile turizm işletme belgeli yatak kapasitesi 3.310'a yükselmiştir. Bu yatak kapasitesi 2 adet 5 yıldızlı otel, 5 adet 4 yıldızlı otel, 7 adet 3 yıldızlı otel, 3 adet 2 yıldızlı otel ve 1 adet 1 yıldızlı otel arasında dağılmaktadır. 2010 yılında yatırımları devam eden 2 adet 4 yıldızlı otel ve 3 adet 3 yıldızlı otel bulunmaktadır. Yatırımları devam eden otellerin ilave olacak toplam yatak kapasitesi 1.187'dir.



**TABLO.24 KONYA TURİZM GÖSTERGELERİ KONAKLAMA TESİSLERİ 2008**

TESİSLER	TESİS SAYISI		ODA SAYISI		YATAK SAYISI	
	ADET	PAY%	ADET	%PAY	ADET	%PAY
İŞLETME BELGELİ	20	0.78	1.552	0.58	3.216	0.57
YATIRIM BELGELİ	6	0.78	628	0.55	1.281	0.50

KAYNAK: TURİZM BAKANLIĞI KONAKLAMA İSTATİSTİKLERİ

Konya'da turizm potansiyeline rağmen turizm faaliyetlerinin sınırlı kalması konaklamaların da kısa olmasına ve doluluk oranlarının düşük kalmasına yol açmaktadır. Ortalama konaklama süresi 1 gecenin biraz üzerindedir. Doluluk oranları ise yüzde 40 dolayında gerçekleşmektedir.

**TABLO.25 KONYA TURİZM GÖSTERGELER YATAK SAYISI ORTALAMA KALIŞ SÜRESİ VE DOLULUK ORAN**

YILLAR	ORTALAMA KALIŞ GÜN			DOLULUK ORANI %	YATAK SAYISI
	YABANCI	YERLİ	TOPLAM		
2003	1.2	1.4	1.3	31.64	2.245
2004	1.4	1.4	1.4	39.22	2.211
2005	1.1	1.4	1.3	41.88	2.329
2006	1.2	1.4	1.4	42.94	2.594
2007	1.1	1.4	1.3	39.47	2.797
2008	1.2	1.4	1.3	39.18	3.216
2009	1.2	1.4	1.3	39.62	3.310

KAYNAK: TURİZM BAKANLIĞI KONAKLAMA İSTATİSTİKLERİ

Konya'da öncelikle konaklama sayısının artırılmasına ve konaklama sürelerinin uzatılmasına yönelik turizm faaliyetlerinin çeşitlendirilmesi ve yıl içinde zamana yayılması gerekmektedir. Özellikle tarih-kültür-inanç turizm faaliyetleri için Konya merkezli turlar ve etkinlikler gerekli görülmektedir. Buna ilave olarak alternatif doğa sporları ve termal turizmi için de tanıtım önem taşımaktadır. 2023 turizm stratejisinde Konya'nın tarih-kültür ve inanç turizmi için belirlenen merkez konumu da dikkate alındığında Konya'da aşağıdaki nitelikteki konaklama tesislerine ihtiyaç olacağı öngörülmektedir.

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

## II.3 SANAYİ VE LOJİSTİK ALANLAR

Ticari Gayrimenkuller içinde üçüncü olarak sanayi ve lojistik alanları değerlendirilmektedir.

### II.3.1 SANAYİ VE SANAYİ ALANLARI

Konya, hızlı sanayileşme sürecini sürdüren iller arasında bulunmaktadır. Konya özellikle küçük ve orta ölçekli sanayinin gelişme merkezi konumundadır. Konya sanayi hemen her imalat sanayi alt sektöründe faaliyette bulunmaktadır. Konya'da öncelikli sanayi kolları;

Makine ve teçhizat imalat sanayi, Otomotiv yan sanayi, Ana metal sanayi, Gıda ürünleri ve içecek imalat sanayi, Mobilya imalat sanayi, Deri ve deri ürünleri imalat sanayi, Plastik ve kauçuk ürünleri imalatı, Tekstil ve tekstil ürünleri imalat sanayi, Ağaç ürünleri imalat sanayi, Kâğıt ve kâğıt ürünleri imalat sanayi, Metalik olmayan diğer mineral ürünler imalat sanayi, Fabrikasyon metal ürünler imalat sanayidir.

Konya'da sanayileşmenin itici gücü şehrin rekabetçilik gücündeki gelişmedir. Buna göre İller arası Rekabetçilik Endeksi 2007-2008 yılı sonuçlarına göre genel endeksinde 10. Sırada olan Konya 2008-2009 endeksinde en rekabetçi 11. il konumunda yer almaktadır. Konya'da 2009 sonu itibarı ile 58 yabancı sermayeli sanayi firması faaliyet göstermektedir.

Konya genelinde hızlı sanayileşme planlı ve mekansal olarak toplulaştırılmış şekilde gerçekleşmektedir. Sanayi organize bölgelerde ve küçük sanayi sitelerinde yoğunlaşmıştır. Merkezde 4 büyük OSB ve 4 ilçede OSB faaliyet gösterirken 3 ilçede OSB yatırımını sürmektedir. Merkezde yer alan 3 OSB'de yüksek doluluk oranları bulunmaktadır. III. Organize Sanayi Bölgesi ise en yeni bölge olarak parsel bulunabilen tek bölgedir. 2010 yılı itibarı ile III.OSB'de arsa fiyatları 15-100 TL/ m2 arasında değişmektedir.

Konya'da yeni çevre düzenleme planı ve nazım imar planına göre yeni sanayi gelişme alanları olarak Ankara Yolu ile Ereğli Yolu arası ile Ankara Yolu ile Aksaray yolu arası bölge ve Sille Yolu güneyindeki bölge belirlenmiştir.

Sanayideki gelişme öngörüsüne bağlı olarak Konya'da yerli ve yabancı yatırımcıların sanayi arazisi talebi sürecektir.

**TABLO. 26 ORGANİZE SANAYİ BÖLGELERİ**

ORGANİZE SANAYİ BÖLGELERİ	ALAN HEKTAR	PARSEL SAYISI	DOLULUK ORANI %
I.ORGANİZE SANAYİ BÖLGESİ	134	177	84.9
II. ORGANİZE SANAYİ BÖLGESİ	300	222	82.9
III. ORGANİZE SANAYİ BÖLGESİ	900	301	45.9
BÜSAN OSB	100	460	97.0
AKŞEHİR OSB	155	125	10.0
BEYŞEHİR	100	76	18.4
EREĞLİ OSB	100	62	71.0
ÇUMRA	62	14	31.0
SEYDİŞEHİR	150	53	-
KULU	400	-	-
KARAPINAR	200	181	-

KAYNAK: KONYA İL ÇEVRE DEĞERLENDİRME RAPORU 2009  
KONYA İL PLANLAMA MÜDÜRLÜĞÜ  
SANAYİ VE TİCARET BAKANLIĞI

### II.3.2 TEKNOKENTLER

Teknokentler ve teknoloji geliştirme merkezleri de yeni yatırım alanları olarak öne çıkmaktadır. Konya bu alanda da önemli bir kent konumundadır.

#### Konya Teknokent

Konya Teknokent, Selçuk Üniversitesi Teknoloji Geliştirme Bölgesinin işleticiliğini yapmak üzere kurulmuş olan özel hukuk hükümlerine tabi bir anonim şirkettir.

2009 yılı verilerin göre Konya Teknokent, bünyesinde yer alan 107 AR-GE firması ile en hızlı gelişen teknoparklarından birisi konumuna gelmiştir. Konya Teknokent, Uluslararası Teknoparklar Birliği'ne (IASP) tam üye olan Türkiye'deki az sayıdaki teknoparklardan biridir.

Konya Teknokent'te 2 yabancı sermayeli firma bulunmaktadır. Bu firmalardan biri ABD, diğeri Alman menşelidir. Konya Teknokent, bünyesindeki AR-GE kuruluşu sayısı itibarıyla ODTÜ Teknokent ve Bilkent Cyberpark'tan sonra üçüncü büyük teknopark konumundadır. Konya Teknokent, danışman olarak görev alan öğretim üyesi sayısı açısından ve akademisyenlerce kurulan şirket sayısı açısından da en büyük ilk 3 teknopark arasındadır. Ulusal Destek programlarına sunulan proje sayısı 2008 yılında 29, 2009 yılında ise 41 olmuştur.

#### Konya Teknoloji Geliştirme Merkezleri (TEKMER)

Selçuk TEKMER Müdürlüğü portföyünde 57 adet firma bulunmakta olup; bunlardan 40 tanesi aktif, 5 tanesi ise genel sözleşme aşamasındadır. Bu firmalar Araştırma ve Geliştirme Faaliyetlerinin Desteklenmesi Kanunu ve 4691 sayılı Teknoloji Geliştirme Bölgeleri Kanunlarının sağladığı haklardan (vergi muafiyetleri, SSK, KDV vb. indirimlerinden) yararlanmaktadır.



### II.3.3 ULAŞTIRMA-TAŞIMACILIK-LOJİSTİK SEKTÖRÜ VE LOJİSTİK ALANLAR

Konya coğrafi konumu itibari ile ticaret ve ulaştırma yollarının bölgesel merkezi durumundadır. Ulaştırma sektöründeki gelişmelere paralel olarak lojistik olanakların da gelişmesi ile birlikte Konya lojistik ve kargo şirketlerinin bölgesel dağıtım ve bölgesel merkez işlevini üstlenmeye başlamıştır. Konya'nın gelişen ulaştırma altyapısı şehrin bu işlevini güçlendirmektedir.

#### **Karayolu;**

Konya 1 saat mesafe içinde erişilebilir toplam nüfusun 1 milyonun üzerinde olduğu kentler arasında yer almaktadır.

#### **Havayolu;**

Kargo taşımacılığı yapılan havaalanları arasında Konya Havaalanı da yer almaktadır. 2009 yılında iç ve dış hatlardaki tüm uçak sayısı Konya için 4.050 adet, toplam yolcu sayısı 301.724 ve toplam taşınan kargo yükü 3.391 ton olmuştur.

#### **Demiryolu;**

Ulusal demiryolu koridoru üzerinde yer alan Konya'da, Ankara-Eskişehir-Afyon koridorundan Ankara-Konya mevcut demiryolu 687 Km, Ankara-Konya karayolu ise 258 km'dir. Ankara-Konya arasında demiryolu ile yapılan yolcu ve yük taşımacılığı uzun süre aldığından karayolu taşımacılığı tercih edilmektedir. Bu nedenle Konya şehrinin Türkiye'nin en büyük üç kentine (İstanbul, Ankara, İzmir) daha kısa zamanda ulaşımını sağlayacak hızlı demiryolu ile bağlantısını gerçekleştirmek amacı ile Ankara Konya arasında hızlı tren için demiryolu yapılması planlanmıştır. Ankara-Konya ve Ankara-İstanbul Hızlı Tren Projelerinin tamamlanmasından sonra: Ankara-Konya arasındaki 10 saat 30 dakikalık seyahat süresi 1 saat 15 dakikaya, İstanbul-Konya arasındaki 12 saat 25 dakikalık seyahat süresi ise 3 saat 30 dakikaya inecektir.

Konya ili 2004 yılında başlatılan blok tren işletmeciliğine bağlı olarak yük taşımacılığında da yer almaktadır. Konya'dan Nusaybin'e ihraç malı yük taşımacılığı blok tren işletmeciliği ile yapılmaktadır.



## Lojistik Köy

Ulaştırma Bakanlığı'nın yürüttüğü Lojistik Köy Projesi ile yük taşımacılığı ile ilgili tüm hizmetlerin en iyi şekilde verilmesi, müşterilerin idari, teknik, sosyal tüm ihtiyaçlarının karşılanabilmesi, yük merkezlerinin belli noktalarda oluşturulması, taşımaların ve taşıma kalitesinin artırılması dolayısı ile müşteri memnuniyetinin sağlanması amaç edinilmiştir.

Lojistik köyler, Bakanlık tarafından özel sektörle işbirliği içerisinde işletilmek üzere demiryolu altyapısı ağırlıklı olarak inşa edilecek olup, bu köyler özel sektöre ait fabrikalarla, sanayi merkezleri ve OSB gibi iltisak hatları ile bağlantı sağlayabilecektir ve antrepo, depolama, yükleme-boşaltma, stoklama, paketleme, gibi hizmetler sunabilecektir.

Lojistik hizmetlerinde daha etkin ve verimli bir işletmecilik yapılabilmesi ve müşteri memnuniyetinin sağlanması için yük potansiyeli yüksek karayolu, demiryolu ya da liman erişimi olan bölgeler tespit edilmiştir. Türkiye'de farklı ölçeklerde 12 noktada benzer tesislerin kurulması planlanmış olup bu bölgeler içinde Kayacık (Konya) da yer almaktadır.

Konya lojistik köyü kapsamında Konya Büyükşehir Belediyesi ile çalışmalar sürdürülmekte olup tevsiat projesi hazırlanmaktadır. Lojistik köyünün faaliyete geçmesi ile mevcut durumda yaklaşık 634.000 ton/yıl olan taşıma miktarı, 1.679.000 ton/yıla çıkacaktır. Lojistik köyden kömür, çimento, mermer, gıda maddesi, un, yem, saman, gübre, şeker, tarım makineleri, tarım ürünleri, konteyner, askeri eşya taşıması yapılacaktır.

Lojistik köy projesi kapsamında TCDD, farklı işletici ve taşıyıcılarla ulusal ve uluslararası yük taşımacılığı, dağıtımı, depolama ve diğer tüm hizmetlerin yapıldığı alan olarak tanımlanan lojistik merkezlerden biri olarak Kayacık bölgesini tespit etmiştir. Konya lojistik merkezinin proje, kamulaştırma ve inşaat ihale işlemleri sürmektedir. Bu lojistik merkezde konteyner yükleme, boşaltma ve stok alanları, gümrük sahaları, müşteri ofisleri, otopark, tır parkı, bankalar, restoranlar, oteller, bakım onarım ve yıkama tesisleri, akaryakıt istasyonları, antrepolar ile tren teşkil kabul ve sevk yolları yapılması planlanmaktadır.

## II.4 OFİS PİYASASI

Sanayi ve ticaret alanındaki gelişmelere bağlı olarak Konya bir iş şehri olarak gelişmesini sürdürmektedir. Bu gelişme çerçevesinde hem ulusal şirketler Konya merkezli bölgesel ofisler kurmakta, hem de Konya merkezli şirketlerin ofis ihtiyacı artmaktadır. Buna bağlı olarak 2003 yılından itibaren şehrin gayrimenkul sektöründe ofis pazarı da kurulmaya başlamıştır. Şehirdeki nitelikli ofis ihtiyacının karşılanması için iş merkezleri ve ofis binaları arzı oluşmaktadır.

Şehrin merkezinde Selçuklu ilçesi ve Meram ilçesi ofis piyasasının geliştiği bölgeler olarak öne çıkmaktadır. Giderek akıllı binalar, güvenli ve merkezi teknolojik altyapıya sahip iş merkezleri ihtiyacı ve buna bağlı ofis binası arzı gelişmektedir.

**TABLO 27. KONYA'DA BAZI BÖLGELERDEKİ OFİSLER VE YILLIK KİRA BEDELLERİ**

BÖLGE	OFİS TÜRÜ	YILLIK KİRA (M <sup>2</sup> /TL)
ŞEHİR MERKEZİ (SELÇUKLU İLÇESİ-KULE PLAZA)	İŞ MERKEZİ-PLAZA	150 – 200
ŞEHİR MERKEZİ (SELÇUKLU İLÇESİ-BABALIK MAHALLESİ)	İŞ MERKEZİ-OFİS TARZI	75 – 100
ŞEHİR MERKEZİ (SELÇUKLU İLÇESİ- KONEVİ İŞ MERKEZİ)	İŞ MERKEZİ-OFİS TARZI	100- 150
ŞEHİR MERKEZİ (MERAM-ZAFER BÖLGESİ)	İŞ MERKEZİ/ KATTA DAİRE	75-100 / 50- 75
ŞEHİR MERKEZİ (MERAM İLÇESİ)	OFİS/ KATTA DAİRE	100–200/75-100
ŞEHİR MERKEZİ (NUMUNE HASTANESİ CİVARI)	İŞ MERKEZİ-OFİS TARZI	100-150

KAYNAK: TUR-YAP ARAŞTIRMASI 2009

Önümüzdeki dönemde nitelikli ofis binası ihtiyacının süreceği öngörülmektedir. Özellikle iş hanı niteliğindeki binalardan modern ofis binalarına geçiş eğilimi sürecektir. Yeni ofis binaları gelişme alanları olarak İstanbul-Ankara yolları arası ve Ankara yolunun doğusundaki alanlar belirlenmiştir.

**GYODER**  
Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Derneği

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