

GAYRİMENKUL ARAŞTIRMA RAPORU - 5

GAYRİMENKUL SEKTÖRÜ VE İLLER İÇİN ÖNGÖRÜLER 2015

[AYDIN • BALIKESİR • DENİZLİ • HATAY • KAHRAMANMARAŞ
• MALATYA • MANİSA • MUĞLA • TEKİRDAĞ • TRABZON]

GYODER
Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Derneği



GAYRİMENKUL ARAŞTIRMA RAPORU - 5

GAYRİMENKUL SEKTÖRÜ VE İLLER İÇİN ÖNGÖRÜLER 2015

[AYDIN • BALIKESİR • DENİZLİ • HATAY • KAHRAMANMARAŞ
• MALATYA • MANİSA • MUĞLA • TEKİRDAĞ • TRABZON]

Dr. Can Fuat Gürlesel

Stratejik Araştırmalar Enstitüsü Başkanı

Mays 2008



YAYINLAYAN

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

YAZAR

Dr. Can Fuat Gürlelel

HAZIRLAYAN

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

BASKI

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

Tüm Hakları Saklıdır. © 2008
Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Derneği İktisadi İşletmesi
"Kaynak Gösterilmeden Alıntı Yapılamaz"

ISBN 978-9944-5152-9-0

İÇİNDEKİLER

SUNUŞ.....	9
ÇALIŞMANIN METODOLOJİSİ.....	11
YÖNETİCİ ÖZETİ.....	13

I. BÖLÜM

AYDIN GAYRİMENKUL SEKTÖRÜ VE ÖNGÖRÜLER 32

I.1 KONUT SEKTÖRÜ VE KONUT PİYASALARI.....	32
I.1.1 Demografi ve Nüfus Öngörülleri.....	32
I.1.2 Aydın'da Konut Stoku.....	37
I.1.3 Aydın'da Konut İhtiyacı.....	40
I.1.4 Aydın'da Konut Talebini Etkileyen Unsurlar.....	40
I.1.5 Aydın'da Konut Sektörü ve Piyasaları İçin Öngörüler.....	42
I.2 PERAKENDE PAZARI VE ALIŞVERİŞ MERKEZLERİ.....	43
I.3 TURİZM VE KONAKLAMA TESİSLERİ.....	47
I.4 SANAYİ VE LOJİSTİK ALANLARI.....	49

II. BÖLÜM

BALIKESİR GAYRİMENKUL SEKTÖRÜ VE ÖNGÖRÜLER 50

II.1 KONUT SEKTÖRÜ VE KONUT PİYASALARI.....	50
II.1.1 Demografi ve Nüfus Öngörülleri.....	50
II.1.2 Balıkesir'de Konut Stoku.....	54
II.1.3 Balıkesir'de Konut İhtiyacı.....	57
II.1.4 Balıkesir'de Konut Talebini Etkileyen Unsurlar.....	58
II.1.5 Balıkesir'de Konut Sektörü ve Piyasaları İçin Öngörüler.....	60
II.2 PERAKENDE PAZARI VE ALIŞVERİŞ MERKEZLERİ.....	61
II.3 TURİZM VE KONAKLAMA TESİSLERİ.....	64
II.4 SANAYİ VE LOJİSTİK ALANLARI.....	65

III. BÖLÜM

DENİZLİ GAYRİMENKUL SEKTÖRÜ VE ÖNGÖRÜLER 67

III.1 KONUT SEKTÖRÜ VE KONUT PİYASALARI.....	67
III.1.1 Demografi ve Nüfus Öngörülleri.....	67
III.1.2 Denizli'de Konut Stoku.....	71
III.1.3 Denizli'de Konut İhtiyacı.....	74
III.1.4 Denizli'de Konut Talebini Etkileyen Unsurlar.....	74
III.1.5 Denizli'de Konut Sektörü ve Piyasaları İçin Öngörüler.....	76
III.2 PERAKENDE PAZARI VE ALIŞVERİŞ MERKEZLERİ.....	77
III.3 TURİZM VE KONAKLAMA TESİSLERİ.....	80
III.4 SANAYİ VE LOJİSTİK ALANLARI.....	82

IV. BÖLÜM

HATAY GAYRİMENKUL SEKTÖRÜ VE ÖNGÖRÜLER 84

IV.1 KONUT SEKTÖRÜ VE KONUT PİYASALARI.....	84
IV.1.1 Demografi ve Nüfus Öngörülleri.....	84
IV.1.2 Hatay'da Konut Stoku.....	88
IV.1.3 Hatay'da Konut İhtiyacı.....	91
IV.1.4 Hatay'da Konut Talebini Etkileyen Unsurlar.....	92
IV.1.5 Hatay'da Konut Sektörü ve Piyasaları İçin Öngörüler.....	93
IV.2 PERAKENDE PAZARI VE ALIŞVERİŞ MERKEZLERİ.....	94
IV.3 TURİZM VE KONAKLAMA TESİSLERİ.....	97
IV.4 SANAYİ VE LOJİSTİK ALANLARI.....	98

V. BÖLÜM

K.MARAŞ GAYRİMENKUL SEKTÖRÜ VE ÖNGÖRÜLER 100

V.1 KONUT SEKTÖRÜ VE KONUT PİYASALARI.....	100
V.1.1 Demografi ve Nüfus Öngörülleri.....	100
V.1.2 K. Maraş'ta Konut Stoku.....	104

V.1.3 K. Maraş'ta Konut İhtiyacı.....	107
V.1.4 K. Maraş'ta Konut Talebini Etkileyen Unsurlar.....	108
V.1.5 K. Maraş'ta Konut Sektörü ve Piyasaları İçin Öngörüler	109
V.2 PERAKENDE PAZARI VE ALIŞVERİŞ MERKEZLERİ.....	110
V.3 TURİZM VE KONAKLAMA TESİSLERİ.....	113
V.4 SANAYİ VE LOJİSTİK ALANLARI.....	114

VI. BÖLÜM

MALATYA GAYRİMENKUL SEKTÖRÜ VE ÖNGÖRÜLER 116

VI.1 KONUT SEKTÖRÜ VE KONUT PİYASALARI.....	116
VI.1.1 Demografi ve Nüfus Öngörülleri.....	116
VI.1.2 Malatya'da Konut Stoku.....	120
VI.1.3 Malatya'da Konut İhtiyacı.....	123
VI.1.4 Malatya'da Konut Talebini Etkileyen Unsurlar.....	124
VI.1.5 Malatya'da Konut Sektörü ve Piyasaları İçin Öngörüler	125
VI.2 PERAKENDE PAZARI VE ALIŞVERİŞ MERKEZLERİ.....	126
VI.3 TURİZM VE KONAKLAMA TESİSLERİ.....	129
VI.4 SANAYİ VE LOJİSTİK ALANLARI.....	130

VII. BÖLÜM

MANİSA GAYRİMENKUL SEKTÖRÜ VE ÖNGÖRÜLER 132

VII.1 KONUT SEKTÖRÜ VE KONUT PİYASALARI.....	132
VII.1.1 Demografi ve Nüfus Öngörülleri.....	132
VII.1.2 Manisa'da Konut Stoku.....	136
VII.1.3 Manisa'da Konut İhtiyacı.....	139
VII.1.4 Manisa'da Konut Talebini Etkileyen Unsurlar.....	140
VII.1.5 Manisa'da Konut Sektörü ve Piyasaları İçin Öngörüler	141
VII.2 PERAKENDE PAZARI VE ALIŞVERİŞ MERKEZLERİ.....	142
VII.3 TURİZM VE KONAKLAMA TESİSLERİ.....	145
VII.4 SANAYİ VE LOJİSTİK ALANLARI.....	146

VIII. BÖLÜM

MUĞLA GAYRİMENKUL SEKTÖRÜ VE ÖNGÖRÜLER 148

VIII.1 KONUT SEKTÖRÜ VE KONUT PİYASALARI.....	148
VIII.1.1 Demografi ve Nüfus Öngörülleri.....	148
VIII.1.2 Muğla'da Konut Stoku.....	152
VIII.1.3 Muğla'da Konut İhtiyacı.....	155
VIII.1.4 Muğla'da Konut Talebini Etkileyen Unsurlar.....	156
VIII.1.5 Muğla'da Konut Sektörü ve Piyasaları İçin Öngörüller.....	158
VIII.2 PERAKENDE PAZARI VE ALIŞVERİŞ MERKEZLERİ.....	159
VIII.3 TURİZM VE KONAKLAMA TESİSLERİ.....	162
VIII.4 SANAYİ VE LOJİSTİK ALANLARI.....	164

IX. BÖLÜM

TEKİRDAĞ GAYRİMENKUL SEKTÖRÜ VE ÖNGÖRÜLER 165

IX.1 KONUT SEKTÖRÜ VE KONUT PİYASALARI.....	165
IX.1.1 Demografi ve Nüfus Öngörülleri.....	165
IX.1.2 Tekirdağ'da Konut Stoku.....	169
IX.1.3 Tekirdağ'da Konut İhtiyacı.....	172
IX.1.4 Tekirdağ'da Konut Talebini Etkileyen Unsurlar.....	173
IX.1.5 Tekirdağ'da Konut Sektörü ve Piyasaları İçin Öngörüller.....	175
IX.2 PERAKENDE PAZARI VE ALIŞVERİŞ MERKEZLERİ.....	177
IX.3 TURİZM VE KONAKLAMA TESİSLERİ.....	179
IX.4 SANAYİ VE LOJİSTİK ALANLARI.....	181

X. BÖLÜM

TRABZON GAYRİMENKUL SEKTÖRÜ VE ÖNGÖRÜLER 183

X.1 KONUT SEKTÖRÜ VE KONUT PİYASALARI.....	183
X.1.1 Demografi ve Nüfus Öngörütleri.....	183
X.1.2 Trabzon'da Konut Stoku.....	187
X.1.3 Trabzon'da Konut İhtiyacı.....	190
X.1.4 Trabzon'da Konut Talebini Etkileyen Unsurlar.....	191
X.1.5 Trabzon'da Konut Sektörü ve Piyasaları İçin Öngörütler	192
X.2 PERAKENDE PAZARI VE ALIŞVERİŞ MERKEZLERİ.....	193
X.3 TURİZM VE KONAKLAMA TESİSLERİ.....	196
X.4 SANAYİ VE LOJİSTİK ALANLARI.....	198
KAYNAKLAR.....	200



SUNUŞ

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

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

Bu çerçevede gayrimenkul sektörünün gelişme sürecinin öngörülmesi ve etkin şekilde yönetilebilmesi amacı ile "Gayrimenkul Sektörü ve İller İçin Öngörüler 2015" çalışmasının dördüncüsü hazırlanmıştır. 15 ili kapsayan ilk üç çalışma sonrası dördüncü çalışma gelişme potansiyeline sahip diğer 10 il olan Aydın, Balıkesir, Denizli, Hatay, Kahramanmaraş, Malatya, Manisa, Muğla, Tekirdağ ve Trabzon illerini kapsamaktadır.

Çalışmanın amacı bu on ilin gayrimenkul sektöründe 2015 yılına kadar yaşanabilecek niceliksel ve niteliksel gelişmeler ile ilgili öngörülerinin yapılmasıdır.

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

"Gayrimenkul Sektörü ve İller İçin Öngörüler 2015" başlıklı on ili kapsayan dördüncü çalışmamızın sektörün tüm aktörleri için yararlı olmasını ve sektörün kurumsallaşma çabasına katkı sağlamasını dileriz.

Dr. Can Fuat Gürlesel
Stratejik Araştırmalar Enstitüsü Başkanı
Nisan 2008



ÇALIŞMANIN METODOLOJİSİ

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

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

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

Önceki çalışmalardan farklı olarak GSMH büyüklüğü ile şehirlerin gayrisafi hasıla büyüklükleri için Türkiye İstatistik Kurumunun yeni hesaplama yöntemi ile açıkladığı milli gelir verileri kullanılmaktadır.

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

Çalışmanın önemli bir diğer varsayımı nüfusa ilişkin yapılan varsayımlardır. Nüfus verilerinde de yine önceki çalışmalardan farklı olarak Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi'nin nüfus verileri kullanılmaktadır.



Bu yeni nüfus verileri ile birlikte Türkiye'nin mevcut demografi ve nüfus eğilimleri ışığında tüm illerin demografi ve nüfus eğilimleri belirlenmekte ve bu eğilimlerin devamı olarak iller için nüfus artış hızı, net göç, toplam nüfus, kentleşme oranı, kentli nüfus, hane halkı büyüklükleri ve kentli hane halkı sayısı gibi göstergelere ilişkin öngörüler yapılmaktadır.

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

Ticari gayrimenkuller içinde yer alan alışveriş merkezleri, konaklama tesisleri ve sanayi lojistik alanları için ise öncelikle mevcut durum tespitleri yapılmakta ve eğilimler belirlenmektedir. Ardından bu alanlardaki öngörülerini belirleyen kişisel gelirler, özel tüketim harcamaları, perakende harcamaları ile turizm sektörü ve sanayi-ticaret alanındaki gelişme beklentileri değerlendirilerek öngörüler yapılmaktadır. Alışveriş merkezleri için öncelikle önümüzdeki yıllara ait (inşaat halinde ve planlanan) fiili gerçekleşme öngörülerini kullanılmaktadır. Ardından fiili gerçekleşmeler ile ulaşılan büyüklükler ve illerin nüfus ve ekonomik yapısı göz önünde bulundurularak iki ayrı gelişme senaryosu oluşturulmakta ve bu senaryolara bağlı olarak genişleme potansiyelleri ortaya konmaktadır.

YÖNETİCİ ÖZETİ

Gayrimenkul Sektörü ve İller İçin Öngörüler 2015 çalışmasında Aydın, Balıkesir, Denizli, Hatay, Kahramanmaraş, Malatya, Manisa, Muğla, Tekirdağ ve Trabzon illerinde gayrimenkul sektörü ve öngörülerini Konut Sektörü ve Konut Piyasaları, Perakende Pazarı ve Alışveriş Merkezleri, Turizm ve Konaklama Tesisleri ile Sanayi ve Lojistik Alanlar başlıkları altında sunulmaktadır.

AYDIN

Konut Sektörü ve Konut Piyasaları

Aydın'ın nüfusu 2007 yılında 947 bin, nüfus payı yüzde 1.34 olmuştur. Aydın'ın nüfus artış hızı 2007 yılında yüzde 0.80 ile Türkiye nüfus artışının (1.26) altındadır. Aydın ili göç almaktadır. Aydın'ın nüfus artışı içinde kent kaynaklı nüfus artışı payı yüzde 60.7, göç kaynaklı nüfus artışı payı yüzde 39.3'dür.

Aydın'da kentleşme oranı 2007 yılında yüzde 56.7, kentli nüfus 537 bin, kentli hane halkı büyüklüğü 3.45 kişi ve kentli hane halkı sayısı 156 bindir.

Aydın'da nüfus artış oranınının 2010 yılında yüzde 0.73'e, 2015 yılında yüzde 0.65'e ineceği, toplam nüfusun 2010 yılında 968 bin, 2015 yılında 1.0 milyon olacağı öngörülmektedir.

Aydın'da kentleşme oranınının 2010 yılında yüzde 57.6'ya, 2015 yılında yüzde 59'a çıkacağı, kentli hane halkı büyüklüğünün 2010 yılında 3.39 kişiye, 2015 yılında 3.30 kişiye ineceği öngörülmektedir. Aydın'da kentli hane halkı sayısı 2010 yılında 165 bin, 2015 yılında 179 bin olacaktır. Aydın'da 2007 yılı itibarı ile kentsel alanlardaki konut sayısı 251.914, inşaat ruhsat izni olmayan konut sayısı 8.5 bindir.

Aydın'da 2008-2015 yılları arasındaki konut ihtiyacı 40 bin olarak öngörülmektedir. 24 bin adet hane halkı artışı, 8 bin adet kentsel dönüşüm, 8 bin adet yenileme kaynaklı konut ihtiyacı olacaktır. Aydın'da konut talebini etkileyen unsurlar ile ilgili olarak; 2000 yılında 47.6 bin, 2005 yılında 51.2 bin kiracı hane halkı vardır ve 2007 yılında 9.715 dolar olan kişi başına gelirin 2010 yılında 11.055, 2015 yılında 13.660 dolara çıkması beklenmektedir.

Aydın'da konut sektöründe genişleme lüks ve markalı konutlarda sınırlı, orta sınıf ve sosyal konutlar ile yerli ve yabancıların müstakil konutları için hareketli olacaktır. Orta sınıf konutlar için konut kredisi kullanımı önemli olacaktır (2007 yılında 4.111 adet konut kredisi kullanılmıştır).

Perakende Pazarı ve Alışveriş Merkezleri

Alışveriş merkezleri ile ilgili ekonomik büyüklükler; 2007 yılında Aydın'ın gayri safi hasılası 9.2 milyar dolar, özel tüketim harcamaları 6.75 milyar dolar, perakende harcamaların payı yüzde 50 ve perakende harcamalar 3.38 milyar dolardır.

Aydın'da 2007 yılı itibari ile 3 alışveriş merkezinde 35.500 m2 kiralanabilir AVM alanı bulunmaktadır. Bin kişi başına kiralanabilir alan 37.5 m2'dir. AVM kiralanabilir alan m2 başına yıllık potansiyel perakende harcama 95.210 dolardır. 2009 sonuna kadar 4 alışveriş merkezi daha açılacaktır. 2009 sonunda toplam AVM kiralanabilir alanı 114.500 m2 , bin kişi başına kiralanabilir alan 119 m2 olacaktır.

Aydın'da 2015 yılında bin kişi başına 150 ve 200 m2 kiralanabilir alan senaryolarına göre toplam AVM kiralanabilir alanı 150.450 ve 200.600 m2'ye ulaşmaktadır. Bu iki ayrı senaryoya göre 2010-2015 yılları arasında 35-85 bin m2 kiralanabilir alana sahip AVM yatırım potansiyeli öngörülmektedir.

Turizm ve Konaklama Tesisleri

Aydın ilinde turizm faaliyetlerinin yaz turizmi odaklı gelişme göstereceği öngörülmektedir. Bu çerçevede Aydın'da mevcut konaklama tesislerine ilave olarak özelliikli turizm hizmeti sunacak butik-konsept-deluxe konaklama tesislerine, yat turizmi ve golf turizmi için ilave tesislere, kruvaziye turizmüne yönelik eğlence-dinlenme ağırlıklı konaklama tesislerine ihtiyaç olacağı öngörülmektedir.

Sanayi ve Lojistik Alanlar

Büyük ölçüde organize sanayi bölgelerinde toplanmış olan ve daha çok tarım ve hayvancılığa dayalı sanayinin geliştiği Aydın'da sanayinin yine organize sanayi bölgeleri içinde yoğunlaşacağı öngörülmektedir.

BALIKESİR

Konut Sektörü ve Konut Piyasaları

Balıkesir'in nüfusu 2007 yılında 1.11 milyon, nüfus payı yüzde 1.58'dir. Balıkesir'in nüfus artış hızı 2007 yılında yüzde 0.27 ile Türkiye nüfus artışının (1.26) çok altındadır. Balıkesir sınırlı ölçüde göç almaktadır. Balıkesir'in 2007 yılındaki nüfus artışı içinde kent kaynaklı nüfus artışının payı yüzde 91.3, alınan göçün payı ise yüzde 8.7'dir.

Balıkesir'in kentleşme oranı 2007 yılında yüzde 58.1, kentli nüfus 649 bin, kentli hane halkı büyüklüğü 3.20 kişi ve kentli hane halkı sayısı 201 bin'dir.

Balıkesir'in nüfus artış oranının 2010 yılında yüzde 0.20'ye, 2015 yılında yüzde 0.10'a kadar ineceği, toplam nüfusun 2010 yılında 1.126 bin, 2015 yılında ise 1.133 bin olacağı öngörülmektedir.

Balıkesir'de kentleşme oranının 2010 yılında yüzde 59.2'ye, 2015 yılında yüzde 61'e çıkacağı, kentli hane halkı büyüklüğünün 2010 yılında 3.14 kişiye, 2015 yılında 3.05 kişiye ineceği öngörülmektedir. Balıkesir'de kentli hane halkı sayısı 2010 yılında 212 bin, 2015 yılında 227 bin olacaktır.

Balıkesir'de 2007 yılı itibari ile kentsel alanlardaki konut sayısı 288.015, inşaat ruhsat izni olmayan konut sayısı 35 bin'dir.

Balıkesir'de 2008-2015 yılları arasındaki konut ihtiyacı 46 bin olarak öngörülmektedir. 26 bin adet hane halkı artışı, 8 bin adet kentsel dönüşüm, 12 bin adet yenileme kaynaklı konut ihtiyacı olacaktır.

Balıkesir'de konut talebini etkileyen unsurlar ile ilgili olarak; 2005 yılında 65.9 bin kiracı hane halkı vardır ve 2007 yılında 8.855 dolar olan kişi başına gelirin 2010 yılında 10.215, 2015 yılında 12.975 dolara çıkması beklenmektedir.

Balıkesir'de hane halkının sınırlı artışı ile düzenli ve sağlıklı yapılanmanın mevcudiyetine bağlı olarak konut ihtiyacı sınırlı olacaktır. Orta sınıf konutlar ile ikincil konutlara yönelik talep olacaktır.

Perakende Pazarı ve Alışveriş Merkezleri

Alışveriş merkezleri ile ilgili ekonomik büyüklükler; 2007 yılında Balıkesir'in gayri safi hasılası 9.9 milyar dolar, özel tüketim harcamaları 7.26 milyar dolar, perakende harcamaların payı yüzde 50 ve perakende harcamalar 3.68 milyar dolardır.

Balıkesir'de 2007 yılı itibari ile 2 alışveriş merkezi ve 18.585 m2 kiralanabilir AVM alanı bulunmaktadır. Bin kişi başına kiralanabilir alan 16.6 m2'dir. AVM kiralanabilir alan başına yıllık potansiyel perakende harcama 198.000 dolardır.

2009 sonuna kadar açılacak AVM bulunmamaktadır. Balıkesir'de 2015 yılında bin kişi başına 75 ve 100 m2 kiralanabilir alan senaryolarına göre toplam AVM kiralanabilir alanı 84.975 m2 ve 113.300 m2'ye ulaşmaktadır. Bu iki ayrı senaryoya göre 2010-2015 yılları arasında 65-95 bin m2 kiralanabilir alana sahip AVM yatırım potansiyeli öngörülmektedir.

Turizm ve Konaklama Tesisleri

Balıkesir'de turizm iki ekseninde gelişecektir; kısa-orta vadede ilçelerde yaz turizmi odaklı ve yerli turistlere yönelik sınırlı genişleme ile orta uzun vadede alternatif turizm faaliyetlerinin gelişmesi; sağlık-kültür-inanç-dinlence-spor.

Bu çerçevede Balıkesir'de mevcut konaklama tesislerine ilave olarak özellikli turizm hizmetleri sunacak butik-konsept konaklama tesislerine, yaz turizmine yönelik nitelikli otellere ve sağlık-spor-dinlence ağırlıklı ihtisas ve konaklama tesislerine ihtiyaç olacağı öngörülmektedir.

Sanayi ve Lojistik Alanlar

Balıkesir, İstanbul-Körfez ve Bursa'da sıkışan sanayi için yeni ve önemli alternatif bir sanayi bölgesi haline gelmektedir. Organize sanayi bölgeleri başta olmak üzere sanayi alanlarına talep genişlemektedir.

Balıkesir, Avrupa-Asya (Anadolu) ticaretinde de ulaştırma-aktarma merkezi haline gelmektedir. Gökköy'de kurulmakta olan lojistik köyde geniş lojistik yatırımlar gerçekleştirilecektir. Lojistik alan ihtiyacı artmaktadır.

DENİZLİ

Konut Sektörü ve Konut Piyasaları

Denizli'nin nüfusu 2007 yılında 907 bin, nüfus payı yüzde 1.28'dir. Denizli'nin nüfus artış hızı 2007 yılında yüzde 0.57 ile Türkiye nüfus artışının (1.26) altındadır. Denizli göç almaktadır. Denizli'nin nüfus artışı içinde kent kaynaklı nüfus artışını payı yüzde 70.2, alınan göçün payı yüzde 29.8'dir.

Denizli'de kentleşme oranı 2007 yılında yüzde 50.8, kentli nüfus 461 bin, kentli hane halkı büyüklüğü 3.50 kişi ve kentli hane halkı sayısı 130 bin'dir.

Denizli'de nüfus artış oranının 2010 yılında yüzde 0.50'ye, 2015 yılında yüzde 0.40'a ineceği, toplam nüfusun 2010 yılında 922 bin, 2015 yılında 942 bin olacağı öngörülmektedir.

Denizli'de kentleşme oranının 2010 yılında yüzde 51.6'ya, 2015 yılında yüzde 53'e çıkacağı, kentli hane halkı büyüklüğünün 2010 yılında 3.44 kişiye, 2015 yılında 3.35 kişiye ineceği öngörülmektedir. Denizli'de kentli hane halkı sayısı 2010 yılında 138 bin, 2015 yılında 149 bin olacaktır.

Denizli'de 2007 yılı itibari ile kentsel alanlardaki konut sayısı 189.668, inşaat ruhsat izni olmayan konut sayısı 47 bindir.

Denizli'de 2008-2015 yılları arasındaki konut ihtiyacı 43 bin olarak öngörülmektedir. 19 bin adet hane halkı artışı, 16 bin adet kentsel dönüşüm, 8 bin adet yenileme kaynaklı konut ihtiyacı olacaktır.

Denizli'de konut talebini etkileyen unsurlar ile ilgili olarak; 2005 yılında 55 bin kiracı hane halkı vardır. 2007 yılında 10.145 dolar olan kişi başına gelirin 2010 yılında 11.605 dolara, 2015 yılında 14.545 dolara çıkması beklenmektedir.

Denizli'de hane halkı sayısındaki artışa bağlı olarak konut ihtiyacı sınırlı kalacaktır. Nitelikli ve üst gelir grubuna yönelik konut talebi ve üretimi sınırlı, orta sınıfa yönelik ve sosyal nitelikli konut üretimi daha yüksek olacaktır.

Perakende Pazarı ve Alışveriş Merkezleri

Alışveriş merkezleri ile ilgili ekonomik büyüklükler; 2007 yılında Denizli'nin gayri safi hasılası 9.2 milyar dolar, özel tüketim harcamaları 6.75 milyar dolar, perakende harcamaların payı yüzde 50 ve perakende harcamalar 3.38 milyar dolardır.

Denizli'de 2007 yılı sonu itibari ile 3 AVM bulunmaktadır. Toplam kiralanabilir alan büyüklükleri 83.250 m2, bin kişi başına kiralanabilir alan 91.8 m2'dir. 2009 sonuna kadar 2 alışveriş merkezi açılacaktır. 2009 sonunda toplam AVM kiralanabilir alanı 150.482 m2, bin kişi başına kiralanabilir alan 164.1 m2 olacaktır. Denizli'de 2015 yılında bin kişi başına 200 ve 225 m2 kiralanabilir alan senaryolarına göre toplam AVM kiralanabilir alanı 188.400 m2 ve 211.950 m2'ye ulaşmaktadır. Bu iki ayrı senaryoya göre 2010-2015 yılları arasında Denizli'de ilave 40-60 bin m2 AVM yatırım potansiyeli öngörülmektedir.

Turizm ve Konaklama Tesisleri

Denizli ilinde turizmin üç ekseninde gelişeceği öngörülmektedir. Pamukkale ve çevresinde kültür, tabiat, tarih turizmi, Pamukkale Karahayıt bölgesi termal ve sağlık turizmi ile iş odaklı şehir turizmi. Bu çerçevede Denizli'de mevcut konaklama tesislerine ilave olarak özelliikli turizm hizmeti sunacak butik-konsept-deluxe konaklama tesislerine, sağlık-termal turizmi için nitelikli konaklama tesislerine, iş odaklı konsept şehir otellerine ve çok amaçlı şehir otellerine ihtiyaç olacağı öngörülmektedir.

Sanayi ve Lojistik Alanlar

Denizli ili sanayileşmesini sektörel çeşitlenme ile birlikte genişleyerek sürdürecektir. Denizli'de sanayi, ticaret ve lojistik amaçlı arsa talebinin genişleyerek süreceği öngörülmektedir. Sanayi alanları için organize sanayi bölgelerine talep artmaktadır.

HATAY

Konut Sektörü ve Konut Piyasaları

Hatay'ın nüfusu 2007 yılında 1.39 milyon, nüfus payı yüzde 1.96'dır. Hatay nüfus artış hızı 2007 yılında yüzde 0.54 ile Türkiye nüfus artışının (1.26) altındadır. Hatay net göç vermektedir. Hatay'ın



nüfus artışı içinde kent kaynaklı nüfus artışının payı yüzde 153, verilen göçün etkisi ise yüzde -53'dür. Hatay'da kentleşme oranı 2007 yılında yüzde 49.2, kentli nüfus 682 bin, kentli hane halkı büyüklüğü 4.50 kişi ve kentli hane halkı sayısı 152 bindir.

Hatay'ın nüfus artış oranının 2010 yılında yüzde 0.48'e, 2015 yılında yüzde 0.38'e ineceği, toplam nüfusun 2010 yılında 1.40 milyon , 2015 yılında 1.44 milyon olacağı öngörülmektedir.

Hatay'ın kentleşme oranının 2010 yılında yüzde 50.5'a, 2015 yılında yüzde 52'ye çıkacağı, kentli hane halkı büyüklüğünün 2010 yılında 4.41 kişiye, 2015 yılında 4.30 kişiye ineceği öngörülmektedir. Hatay kentli hane halkı sayısı 2010 yılında 161 bin, 2015 yılında 174 bin olacaktır.

Hatay'da 2007 yılı itibari ile kentsel alanlardaki konut sayısı 196.226, inşaat ruhsat izni olmayan konut sayısı 92 bindir.

Hatay'da 2008-2015 yılları arasındaki konut ihtiyacı 50 bin olarak öngörülmektedir. 22 bin adet hane halkı artışı, 20 bin adet kentsel dönüşüm, 8 bin adet yenileme kaynaklı konut ihtiyacı olacaktır.

Hatay'da konut talebini etkileyen unsurlar ile ilgili olarak; 2005 yılında 43.8 bin kiracı hane halkı vardır. 2007 yılında 7.145 dolar olan kişi başına gelirin 2010 yılında 8.175, 2015 yılında 10.230 dolara çıkması beklenmektedir.

Hatay'da nüfus artışı öngörülerini konut sektöründeki sayısal büyümeyi sınırlandırmaktadır. Nüfus artışı kaynaklı konut ihtiyaç ve talebi sınırlı kalırken kentsel dönüşüm ve yenileme kaynaklı konut ihtiyacı ve talebi Hatay konut sektörü ve piyasalarında daha belirleyici olacaktır.

Perakende Pazarı ve Alışveriş Merkezleri

Alışveriş merkezleri ile ilgili ekonomik büyüklükler; 2007 yılında Hatay'ın gayri safi hasılası 9.9 milyar dolar, özel tüketim harcamaları 7.26 milyar dolar, perakende harcamaların payı yüzde 54 ve perakende harcamalar 3.90 milyar dolardır.

Hatay'da 2007 yılı itibari alışveriş merkezi bulunmamaktadır. 2009 sonuna kadar da açılacak AVM bulunmamaktadır.

Hatay'da 2015 yılında bin kişi başına 50 ve 75 m2 kiralanabilir alan senaryolarına göre toplam AVM kiralanabilir alanı 71.850 bin m2 ve 107.775 bin m2'ye ulaşmaktadır. Bu iki ayrı senaryoya göre 2010-2015 yılları arasında 70 - 110 bin m2 kiralanabilir alana sahip AVM yatırım potansiyeli öngörülmektedir.

Turizm ve Konaklama Tesisleri

Hatay ilinde turizm faaliyetlerinin üç ekseninde gelişme göstereceği öngörülmektedir. İnanç ve kültür turizmi, termal kaynaklara dayalı sağlık turizmi ile sanayi odaklı iş turizmi. Bu çerçevede Hatay'da mevcut konaklama tesislerine ilave olarak dinlenme eğlence ağırlıklı butik-konsept şehir otellerine, sağlık tesisleri ve ilgili konaklama tesislerine, iş odaklı nitelikli şehir otellerine ihtiyaç olacağı öngörülmektedir.

Sanayi ve Lojistik Alanlar

Hatay'da önümüzdeki dönemde sanayi ve lojistik alanlara talebin artacağı öngörülmektedir. Demir çelik ve Petro kimya sanayinin gelişimine paralel büyük parselli sanayi alanları talebi artacaktır. İskenderun limanının özelleştirilmesi ve Ortadoğu ile ticarete kapı işlevi ile Hatay'da lojistik sektörünün genişleyeceği ve lojistik alan talebinin artacağı öngörülmektedir.

KAHRAMANMARAŞ

Konut Sektörü ve Konut Piyasaları

K.Maraş'ın nüfusu 2007 yılında 1 milyon, nüfus payı yüzde 1.42'dir. K.Maraş'ın nüfus artış hızı 2007 yılında yüzde 0.48 ile Türkiye nüfus artışının (1.26) altındadır. K.Maraş net göç vermektedir. K.Maraş'ın nüfus artışı içinde kent kaynaklı nüfus artışının payı yüzde 147.2 verilen göçün payı ise yüzde -47.2'dir.

K.Maraş'ta kentleşme oranı 2007 yılında yüzde 58.3, kentli nüfus 585 bin, kentli hane halkı büyüklüğü 4.95 kişi ve kentli hane halkı sayısı 118 bindir.

K.Maraş'ta nüfus artış oranının 2010 yılında yüzde 0.40'a, 2015 yılında yüzde 0.30'a ineceği, toplam nüfusun 2010 yılında 1.02 milyon, 2015 yılında 1.04 milyon olacağı öngörülmektedir.

K.Maraş'ta kentleşme oranınının 2010 yılında yüzde 59.5, 2015 yılında yüzde 62'ye çıkacağı, kentli hane halkı büyüklüğünün 2010 yılında 4.86 kişiye, 2015 yılında 4.70 kişiye ineceği öngörülmektedir. K.Maraş'ta kentli hane halkı sayısı 2010 yılında 124 bin, 2015 yılında 136 bin olacaktır.

K.Maraş'ta 2007 yılı itibari ile kentsel alanlardaki konut sayısı 155.991, inşaat ruhsat izni olmayan konut sayısı 77 bindir.

K.Maraş'ta 2008-2015 yılları arasındaki konut ihtiyacı 42 bin olarak öngörülmektedir. 18 bin adet hane halkı artışı, 20 bin adet kentsel dönüşüm, 4 bin adet yenileme kaynaklı konut ihtiyacı olacaktır.

K.Maraş'ta konut talebini etkileyen unsurlar ile ilgili olarak; 2005 yılında 33.5 bin kiracı hane halkı vardır. 2007 yılında 6.575 dolar olan kişi başına gelirin 2010 yılında 7.570, 2015 yılında 9.285 dolara çıkması beklenmektedir.

Kahramanmaraş üst ve orta-üst grubun yenileme ve konut değiştirme kaynaklı konut talebi sınırlı kalacaktır. Orta sınıf konut talebi daha yüksek olacaktır. Sosyal nitelikli konut ihtiyacı ve üretimi ise daha belirleyici olacaktır.

Perakende Pazarı ve Alışveriş Merkezleri

Alışveriş merkezleri ile ilgili ekonomik büyüklükler; 2007 yılında K.Maraş'ın gayri safi hasılası 6.6 milyar dolar, özel tüketim harcamaları 4.84 milyar dolar, perakende harcamaların payı yüzde 54 ve perakende harcamalar 2.6 milyar dolardır.

K.Maraş'ta 2007 yılı itibari ile alışveriş merkezi bulunmamaktadır.

2009 sonuna kadar 1 alışveriş merkezi açılacaktır. 2009 sonunda toplam AVM kiralanabilir alanı 58.000 m², bin kişi başına kiralanabilir alan 57.3 m² olacaktır.

K.Maraş'ta 2015 yılında bin kişi başına 80 ve 100 m² kiralanabilir alan senaryolarına göre toplam AVM kiralanabilir alanı 87.720 bin m² ve 103.400 m²'ye ulaşmaktadır. Bu iki ayrı senaryoya göre 2010-2015 yılları arasında 25 - 45 bin m² kiralanabilir alana sahip AVM yatırım potansiyeli öngörülmektedir.

Turizm ve Konaklama Tesisleri

Kahramanmaraş'ta turizm faaliyetlerinin iki ana ekseninde sınırlı bir gelişme göstereceği öngörülmektedir. Şehrin sanayileşme ve ticari gelişimine bağlı iş odaklı turizm ile kültür, tarih, sağlık ve alternatif turizm. Bu çerçevede Kahramanmaraş'ta mevcut konaklama tesislerine ilave olarak iş olanakları sunan iş odaklı şehir otellerine, dinlence-eğlence ağırlıklı butik ve konsept nitelikli şehir otellerine ihtiyaç olacağı öngörülmektedir.

Sanayi ve Lojistik Alanlar

Kahramanmaraş'ta sanayinin gelişimine bağlı olarak sanayi alanı talebi genişlemektedir. Mevcut OSB'nin dolması ve düzenli yeni sanayi bölgesi olmaması nedeni ile sanayi alanı talebi güney çevre yolu bölgesinde yoğunlaşmaktadır.

MALATYA

Konut Sektörü ve Konut Piyasaları

Malatya'nın nüfusu 2007 yılında 722 bin, nüfus payı yüzde 1.02'dir. Malatya'nın nüfus artış hızı 2007 yılında yüzde 1.3 ile Türkiye nüfus artışının (1.26) çok az üzerindedir. Malatya göç vermektedir. Malatya'nın nüfus artışı içinde kent kaynaklı nüfus artışının payı yüzde 121.5, verilen göçün etkisi yüzde -21.5'dur.

Malatya'da kentleşme oranı 2007 yılında yüzde 64.1, kentli nüfus 463 bin, kentli hane halkı büyüklüğü 4.70 kişi ve kentli hane halkı sayısı 99 bindir.

Malatya'da nüfus artış oranının 2010 yılında yüzde 1.23'e, 2015 yılında yüzde 1.13'e ineceği, toplam nüfusun 2010 yılında 749 bin, 2015 yılında 794 bin olacağı öngörülmektedir.

Malatya'da kentleşme oranının 2010 yılında yüzde 65'e, 2015 yılında yüzde 67'ye çıkacağı, kentli hane halkı büyüklüğünün 2010 yılında 4.61 kişiye, 2015 yılında 4.50 kişiye ineceği öngörülmektedir. Malatya'da kentli hane halkı sayısı 2010 yılında 106 bin, 2015 yılında 118 bin olacaktır.

Malatya'da 2007 yılı itibari ile kentsel alanlardaki konut sayısı 142.837, inşaat ruhsat izni olmayan konut sayısı 60 bindir.



Malatya'da 2008-2015 yılları arasındaki konut ihtiyacı 43 bin olarak öngörülmektedir. 19 bin adet hane halkı artışı, 16 bin adet kentsel dönüşüm, 8 bin adet yenileme kaynaklı konut ihtiyacı olacaktır.

Malatya'da konut talebini etkileyen unsurlar ile ilgili olarak; 2005 yılında 34.5 bin kiracı hane halkı vardır. 2007 yılında 7.340 dolar olan kişi başına gelirin 2010 yılında 8.280 dolara, 2015 yılında 9.950 dolara çıkması beklenmektedir.

Malatya'da özellikle şehir merkezinde düzenli bir konut piyasası oluşumunun sınırlı kalacağı, yeni konut ve yaşam alanlarının şehir merkezi dışında üç bölgede yoğunlaşacağı öngörülmektedir. Bu bölgelerde daha çok alt, orta-alt ve orta gelir grupları için toplu konut üretimi olacaktır.

Perakende Pazarı ve Alışveriş Merkezleri

Alışveriş merkezleri ile ilgili ekonomik büyüklükler; 2007 yılında Malatya'nın gayri safi hasılası 5.3 milyar dolar, özel tüketim harcamaları 3.9 milyar dolar, perakende harcamalarının payı yüzde 52 ve perakende harcamalar 2.03 milyar dolardır.

Malatya'da 2007 yılı itibarı ile 1 alışveriş merkezi ve 11.251 m² kiralanabilir AVM alanı bulunmaktadır. Bin kişi başına kiralanabilir alan 15.5 m²'dir. AVM kiralanabilir alan başına yıllık potansiyel perakende harcama 180.430 dolardır.

Malatya'da 2015 yılında bin kişi başına 80 ve 100 m² kiralanabilir alan senaryolarına göre toplam AVM kiralanabilir alanı 63.250 bin ve 79.400 bin m²'ye ulaşmaktadır. Bu iki ayrı senaryoya göre 2010-2015 yılları arasında 18-35 bin m² kiralanabilir alana sahip AVM yatırım potansiyeli öngörülmektedir.

Turizm ve Konaklama Tesisleri

Malatya'da turizm faaliyetlerinin orta vadede ve tarih-kültür-alternatif turizm ile iş odaklı turizm alanlarında gelişme göstereceği öngörülmektedir. Bu çerçevede Malatya'da mevcut konaklama tesislerine ilave olarak sınırlı sayı ve kapasitede olmak üzere iş-dinlenme odaklı butik ve konsept şehir otellerine ihtiyaç olacağı öngörülmektedir.

Sanayi ve Lojistik Alanlar

Malatya sanayinin gelişimine bağlı olarak kentin batı kesiminde OSB içinde ve çevresinde sanayi alanı talebinin olacağı öngörülmektedir.

MANİSA

Konut Sektörü ve Konut Piyasaları

Manisa'nın nüfusu 2007 yılında 1.32 milyon, nüfus payı yüzde 1.87'dir. Manisa'nın nüfus artış hızı 2007 yılında yüzde 0.15 ile Türkiye nüfus artışının (1.26) çok altındadır. Manisa göç almaktadır. Manisa'nın nüfus artışı içinde kent kaynaklı nüfus artışının payı yüzde 93, alınan göçün payı yüzde 7'dir.

Manisa'da kentleşme oranı 2007 yılında yüzde 71.3, kentli nüfus 841 bin, kentli hane halkı büyüklüğü 3.55 kişi ve kentli hane halkı sayısı 237 bindir.

Manisa'nın nüfus artış oranının 2010 yılında yüzde 0.09'a, 2015 yılında yüzde 0.05'e ineceği, toplam nüfusun 2010 yılında 1.324 bin, 2015 yılında 1.329 bin olacağı öngörülmektedir.

Manisa'da kentleşme oranının 2010 yılında yüzde 72.4'e, 2015 yılında yüzde 74'e çıkacağı, kentli hane halkı büyüklüğünün 2010 yılında 3.48 kişiye, 2015 yılında 3.35 kişiye ineceği öngörülmektedir. Manisa'nın kentli hane halkı sayısı 2010 yılında 276 bin, 2015 yılında 293 bin olacaktır.

Manisa'da 2007 yılı itibari ile kentsel alanlardaki konut sayısı 287.948, inşaat ruhsat izni olmayan konut sayısı 76 bin'dir.

Manisa'da 2008-2015 yılları arasındaki konut ihtiyacı 68 bin olarak öngörülmektedir. 28 bin adet hane halkı artışı, 24 bin adet kentsel dönüşüm, 16 bin adet yenileme kaynaklı konut ihtiyacı olacaktır.

Manisa'da konut talebini etkileyen unsurlar ile ilgili olarak; 2005 yılında 59.3 bin kiracı hane halkı vardır, 2007 yılında 10.455 dolar olan kişi başına gelirin 2010 yılında 12.085, 2015 yılında 15.350 dolara çıkması beklenmektedir.

Manisa'da önemli bir konut açığı oluşmuştur. Önümüzdeki dönemde Manisa'da her tür konut grubuna talep olacaktır. Kentsel yenilenme ile birlikte üst ve orta-üst grubun konut talebi olacağı ve nitelikli konut üretimi piyasasının gelişeceği öngörülmektedir.

Perakende Pazarı ve Alışveriş Merkezleri

Alışveriş merkezleri ile ilgili ekonomik büyüklükler; 2007 yılında Manisa'nın gayri safi hasılası 13.8 milyar dolar, özel tüketim harcamaları 10.1 milyar dolar, perakende harcamaların payı yüzde 50 ve perakende harcamalar 5.08 milyar dolardır.

Manisa'da AVM bulunmamaktadır. 2009 sonuna kadar 2 AVM açılacaktır. 2009 sonunda toplam kiralanabilir AVM alanı 64.000 m² bin kişi başına alan 48.3 m² olacaktır.

Manisa'da 2015 yılında bin kişi başına 125 ve 150 m² kiralanabilir alan senaryolarına göre toplam AVM kiralanabilir alanı 166.125 m² ve 199.350 m²'ye ulaşmaktadır. Bu iki ayrı senaryoya göre 2010-2015 yılları arasında 100 - 135 bin m² kiralanabilir alana sahip AVM yatırım potansiyeli öngörülmektedir.

Turizm ve Konaklama Tesisleri

Manisa'da turizm faaliyetleri üç ekseninde gelişme gösterecektir. İç ticaret odaklı turizm, Spil Dağı odaklı sağlık-spor-dinlenme turizmi ve kısa süreli tarih-kültür turizmi.

Bu çerçevede Manisa'nın mevcut konaklama tesislerine ilave olarak iş odaklı butik-konsept nitelikli şehir-iş otellerine, alternatif spor tesislerine ve ilgili konaklama tesislerine, eğlence-dinlenme ağırlıklı butik-konsept şehir otellerine ihtiyaç olacağı öngörülmektedir.

Sanayi ve Lojistik Alanlar

Manisa yerli sanayi ile özellikle doğrudan yabancı sermaye yatırımları için öncelikli yatırım yapılabilir kent olmayı sürdürecektir ve bu nedenle sanayi alanlarına yüksek talep artarak sürecektir. OSB içinde ve çevresinde sanayi alanlarına önemli talep oluşacağı öngörülmektedir. Talebin daha büyük ölçekli parsellerde yoğunlaşması beklenmektedir.

MUĞLA

Konut Sektörü ve Konut Piyasaları

Muğla'nın nüfusu 2007 yılında 766 bin, nüfus payı yüzde 1.09'dur. Muğla'nın nüfus artış hızı 2007'de yüzde 1.76 ile Türkiye nüfus artışının (1.26) üzerindedir. Muğla önemli ölçüde göç almaktadır. Muğla'nın nüfus artışı içinde kent kaynaklı nüfus artışının payı yüzde 46.4, alınan göçün payı yüzde 53.6'dır.

Muğla'da kentleşme oranı 2007 yılında yüzde 40.6, kentli nüfus 311 bin, kentli hane halkı büyüklüğü 3.25 kişi ve kentli hane halkı sayısı 96 bin'dir. Muğla'nın nüfus artış oranının 2010 yılında yüzde 1.67'ye, 2015 yılında yüzde 1.57'ye ineceği, toplam nüfusun 2010 yılında 805 bin, 2015 yılında 870 bin olacağı öngörülmektedir.

Muğla'da kentleşme oranının 2010 yılında yüzde 41.5'a, 2015 yılında yüzde 43'e çıkacağı, kentli hane halkı büyüklüğünün 2010 yılında 3.19 kişiye, 2015 yılında 3.10 kişiye ineceği öngörülmektedir. Muğla'da kentli hane halkı sayısı 2010 yılında 105 bin, 2015 yılında 121 bin olacaktır.

Muğla'da 2007 yılı itibari ile kentsel alanlardaki konut sayısı 168.889, inşaat ruhsat izni olmayan konut sayısı ise 6 bin'dir. Muğla'da 2008-2015 yılları arasındaki konut ihtiyacı 33 bin olarak öngörülmektedir. 25 bin adet hane halkı artışı, 4 bin adet kentsel dönüşüm, 4 bin adet yenileme kaynaklı konut ihtiyacı olacaktır.

Muğla'da konut talebini etkileyen unsurlar ile ilgili olarak; 2005 yılında 41.6 bin kiracı hane halkı vardır. 2007 yılında 13.315 dolar olan kişi başına gelirin 2010 yılında 14.660, 2015 yılında 17.240 dolara çıkması beklenmektedir.

Muğla kent merkezinde konut üretiminin sınırlı olacağı öngörülmektedir. Daha çok alt orta ve orta sınıfa yönelik konutlar üretilecektir. Muğla'nın ilçelerinde ikincil konut talebi ve üretimi ise daha kuvvetli olacaktır.

Perakende Pazarı ve Alışveriş Merkezleri

Alışveriş merkezleri ile ilgili ekonomik büyüklükler; 2007 yılında Muğla'nın gayri safi hasılası 10.2 milyar dolar, özel tüketim harcamaları 7.5 milyar dolar, perakende harcamalarının payı yüzde 50 ve perakende harcamalar 3.74 milyar dolardır.

Muğla'da 2007 yılı itibari ile 8 alışveriş merkezi ve 64.321 m2 kiralanabilir AVM alanı bulunmaktadır. Bin kişi başına kiralanabilir alan 84.0 m2'dir. AVM kiralanabilir alan başına yıllık potansiyel perakende harcama 58.150 dolardır.

Mevcut 8 AVM ilçelerde yer almaktadır. 2009 sonuna kadar açılacak AVM yoktur.

Muğla'da 2015 yılında bin kişi başına 125 ve 150 m2 kiralanabilir alan senaryolarına göre toplam AVM kiralanabilir alanı 108.750 m2 ve 130.500 m2'ye ulaşmaktadır. Bu iki ayrı senaryoya göre 2010-2015 yılları arasında 45 - 65 bin m2 kiralanabilir alana sahip AVM yatırım potansiyeli öngörülmektedir.

Turizm ve Konaklama Tesisleri

Muğla ilinde turizm faaliyetlerinin yaz turizmi odaklı gelişme göstereceği öngörülmektedir. Buna bağlı olarak turizm faaliyetleri yine mevcut ilçelerde genişlemeye devam edecektir. Yıllar itibari ile Türkiye'ye gelen turist sayısında ve yaz turizmine dönük turist sayısında artış öngörülmekte ve planlanmaktadır. Bu çerçevede özellikle yaz turizmine yönelik turist artışını karşılayacak illerin başında Muğla gelmektedir. Bu nedenle Muğla ilinde konaklama kapasitesinin artırılması ve çeşitlendirilmesine ihtiyaç duyulmaktadır. Bu çerçevede Muğla'da mevcut konaklama tesislerine ilave olarak yaz turizmine yönelik ilave kapasite yaratacak konaklama tesislerine, özellikli turizm hizmeti sunacak butik-konsept-deluxe konaklama tesislerine, yat turizmi ve golf turizmi için ilave tesislere ve şehir turizmine yönelik eğlence-dinlenme ağırlıklı tesislere ihtiyaç olacağı öngörülmektedir.

Sanayi ve Lojistik Alanlar

Muğla'da sanayi faaliyetlerinin sınırlı kalmaya devam edeceği öngörülmektedir.

TEKİRDAĞ Konut Sektörü ve Konut Piyasaları

Tekirdağ'ın nüfusu 2007 yılında 728 bin, nüfus payı yüzde 1.03'dür. Tekirdağ'ın nüfus artış hızı 2007 yılında yüzde 2.12 ile Türkiye ortalamasının üzerindedir. Tekirdağ önemli miktarda göç almaktadır. Tekirdağ'ın kent kaynaklı nüfus artışının payı yüzde 44, alınan göçün payı yüzde 56'dır.

Tekirdağ'da kentleşme oranı 2007 yılında yüzde 67.9, kentli nüfus 494 bin, kentli hane halkı büyüklüğü 3,50 kişi ve kentli hane halkı sayısı 137 bindir.

Tekirdağ'ın nüfus artış oranının 2010 yılında yüzde 2.02'ye, 2015 yılında yüzde 1.90'a ineceği, toplam nüfusun 2010 yılında 773 bine, 2015 yılında 852 bine çıkacağı öngörülmektedir.

Tekirdağ'da kentleşme oranının 2010 yılında yüzde 69.1'e, 2015 yılında yüzde 71'e çıkacağı, kentli hane halkı büyüklüğünün 2010 yılında 3.41 kişiye, 2015 yılında 3.30 kişiye ineceği öngörülmektedir. Tekirdağ'da kentli hane halkı sayısı 2010 yılında 157 bin, 2015 yılında 183 bin olacaktır.

Tekirdağ'da 2007 yılı itibari ile kentsel alanlardaki konut sayısı 202.493'dür, inşaat ruhsat izni olmayan konut sayısı yoktur ve Tekirdağ bu özelliği ile tekdir.

Tekirdağ'da 2008-2015 yılları arasındaki konut ihtiyacı 62 bin olarak öngörülmektedir. 46 bin adet hane halkı artışı, 8 bin adet kentsel dönüşüm, 8 bin adet yenileme kaynaklı konut ihtiyacı olacaktır.

Tekirdağ'da konut talebini etkileyen unsurlar ile ilgili olarak; 2005 yılında 38.6 bin kiracı hane halkı vardır.

2007 yılında 9.480 dolar olan kişi başına gelirin 2010 yılında 10.350, 2015 yılında 12.090 dolara çıkması beklenmektedir.

Tekirdağ ve ilçelerinde konut sektörü planlı gelişmekte ve canlı bir konut piyasası oluşmaktadır. Konut piyasası içindeki konutlar büyük ölçüde orta gelir gruplarına yönelik orta sınıf konutlardan ve sosyal konutlardan oluşmaktadır ve önümüzdeki dönemde de gelişimin daha çok bu tip konutlarda olacağı öngörülmektedir.

Perakende Pazarı ve Alışveriş Merkezleri

Alışveriş merkezleri ile ilgili ekonomik büyüklükler; 2007 yılında Tekirdağ'ın gayri safi hasılası 6.9 milyar dolar, özel tüketim harcamaları 5.06 milyar dolar, perakende harcamaların payı yüzde 44 ve perakende harcamalar 2.25 milyar dolardır.

Tekirdağ'da 2007 yılı itibari ile 2 alışveriş merkezi ve 27.288 m² kiralanabilir AVM alanı bulunmaktadır. Bin kişi başına kiralanabilir alan 37.5 m²'dir. AVM kiralanabilir alan başına yıllık potansiyel perakende harcama 82.450 dolardır.

Tekirdağ'da 2015 yılında bin kişi başına 175 ve 200 m² kiralanabilir alan senaryolarına göre toplam AVM kiralanabilir alanı 149.100 m² ve 170.400 m²'ye ulaşmaktadır. Bu iki ayrı senaryoya göre 2010-2015 yılları arasında 40-60 bin m² kiralanabilir alana sahip AVM yatırım potansiyeli öngörülmektedir.

Turizm ve Konaklama Tesisleri

Tekirdağ ilinde turizmin hafta sonları-kısa süreli- 12 aya yayılan eğlence-dinlenme ve alternatif spor ve turizm faaliyetleri odaklı olarak gelişeceği ve daha çok İstanbullu yerleşiklerin ihtiyaç ve tercihleri ile şekilleneceği öngörülmektedir.

Bu çerçevede Tekirdağ'da mevcut konaklama tesislerine ilave olarak özelliği turizm hizmetleri sunacak butik-konsept-deluxe konaklama tesislerine ve iş-fuar-kongre toplantı odaklı iş otellerine ihtiyaç olacağı öngörülmektedir.

Sanayi ve Lojistik Alanlar

Tekirdağ ilinde sanayi ve lojistiğin gelişme eğilimleri çerçevesinde sanayi ve lojistik alan ihtiyacı ve talebinin yüksek olacağı öngörülmektedir. İstanbul metropol alanında sanayi yatırımları için Çorlu, Çerkezköy, Hayrabolu ve Malkara ilçelerinde OSB içinde ve çevresinde yüksek sanayi alanı talebi oluşacaktır. Lojistik alanlar olarak ise Tekirdağ limanları ve çevresi Muratlı tren ve kara yolu bağlantı bölgesi ile Çorlu hava alanı yanındaki kargo köy talep görecektir.

TRABZON

Konut Sektörü ve Konut Piyasaları

Trabzon'un nüfusu 2007 yılında 741 bin, nüfus payı yüzde 1.05 olmuştur. Trabzon'un nüfus artış hızı 2007 yılında yüzde 1.41 ile Türkiye nüfus artışının (1.26) üzerindedir. Trabzon ili göç vermektedir. Trabzon'un nüfus artışı içinde kent kaynaklı nüfus artış payı yüzde 110.8 verilen göçün etkisi yüzde -10.8'dir.



Trabzon'da kentleşme oranı 2007 yılında yüzde 53.4, kentli nüfus 397 bin, kentli hane halkı büyüklüğü 4.55 kişi ve kentli hane halkı sayısı 87 bindir.

Trabzon'un nüfus artış oranının 2010 yılında yüzde 1.35'e, 2015 yılında yüzde 1.25'e ineceği, toplam nüfusun 2010 yılında 771 bin, 2015 yılında 821 bin olacağı öngörülmektedir.

Trabzon'da kentleşme oranının 2010 yılında yüzde 54.6'ya, 2015 yılında yüzde 56.5'a çıkacağı, kentli hane halkı büyüklüğünün 2010 yılında 4.45 kişiye, 2015 yılında 4.30 kişiye ineceği öngörülmektedir. Trabzon'da kentli hane halkı sayısı 2010 yılında 95 bin, 2015 yılında 108 bin olacaktır.

Trabzon'da 2007 yılı itibari ile kentsel alanlardaki konut sayısı 165.668, inşaat ruhsat izni olmayan konut sayısı 67 bin'dir.

Trabzon'da 2008-2015 yılları arasındaki konut ihtiyacı 45 bin olarak öngörülmektedir. 21 bin adet hane halkı artışı, 16 bin adet kentsel dönüşüm, 8 bin adet yenileme kaynaklı konut ihtiyacı olacaktır.

Trabzon'da konut talebini etkileyen unsurlar ile ilgili olarak; 2005 yılında 44.4 bin kiracı hane halkı vardır ve 2007 yılında 7.965 dolar olan kişi başına gelirin 2010 yılında 8.820, 2015 yılında 10.595 dolara çıkması beklenmektedir.

Yeni konut ve yaşam alanı olarak planlı bir gelişmenin öngörüldüğü güney bölgesi öne çıkmaktadır. Bu bölgede daha çok alt-orta ve orta sınıf için nitelikli, çok katlı toplu konut şeklinde konut üretimi ağırlık kazanmaktadır.

Perakende Pazarı ve Alışveriş Merkezleri

Alışveriş merkezleri ile ilgili ekonomik büyüklükler; 2007 yılında Trabzon'un gayri safi hasılası 5.9 milyar dolar, özel tüketim harcamaları 4.33 milyar dolar, perakende harcamaların payı yüzde 52 ve perakende harcamalar 2.26 milyar dolardır.

Trabzon'da 2007 yılı itibari ile 1 alışveriş merkezinde 5.500 m² kiralanabilir AVM alanı bulunmaktadır. Bin kişi başına kiralanabilir alan 7.4 m²'dir. AVM kiralanabilir alan başına yıllık potansiyel perakende harcama 410.000 dolardır.

2009 sonuna kadar 2 alışveriş merkezi daha açılacaktır. 2009 sonunda toplam AVM kiralanabilir alanı 74.500 m2, bin kişi başına kiralanabilir alan 97.9 m2 olacaktır.

Trabzon'da 2015 yılında bin kişi başına 125 ve 150 m2 kiralanabilir alan senaryolarına göre toplam AVM kiralanabilir alanı 102.625 ve 123.150 bin m2'ye ulaşmaktadır. Bu iki ayrı senaryoya göre 2010-2015 yılları arasında 30-50 bin m2 kiralanabilir alana sahip AVM yatırım potansiyeli öngörülmektedir.

Turizm ve Konaklama Tesisleri

Trabzon ilinde turizm faaliyetlerinin kısa-orta vadede sınırlı ölçüde genişleyeceği ve alternatif turizm ile iş turizmi odaklı genişleme göstereceği öngörülmektedir. Bu çerçevede Trabzon'da mevcut konaklama tesislerine ilave olarak özellikli turizm hizmeti sunacak butik-konsept şehir otellerine ve iş odaklı şehir otellerine ihtiyaç olacağı öngörülmektedir.

Sanayi ve Lojistik Alanlar

Trabzon'da sanayi gelişiminin göreceli olarak yavaş olacağı öngörülmektedir. Çamburnu mevkiindeki tersane bölgesi daha yüksek talep görecektir. Trabzon limanına AB deniz ulaştırma koridorları içinde aktarma limanı işlevi verilmiştir. Trabzon limanının bu işlevine bağlı olarak lojistik alan ihtiyacının artacağı öngörülmektedir.

I. Bölüm

AYDIN GAYRİMENKUL SEKTÖRÜ VE ÖNGÖRÜLER

I.1 KONUT SEKTÖRÜ VE KONUT PİYASALARI

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

I.1.1 Demografi ve Nüfus Öngörülleri

Konut ihtiyacı ile konut talebini belirleyen temel ve öncelikli unsur demografi ve nüfus gelişmeleridir. Bu nedenle öncelikle Aydın ilinin demografi ve nüfus verileri sunulmaktadır.

Bu çerçevede Aydın ilinin nüfus, göç, kentleşme, kentli hane halkı büyüklükleri ve kentli hane halkı sayıları verilmekte, nüfus, kentleşme, kentli hane halkı büyüklüğü ve kentli hane halkı sayısına ilişkin öngörüler yapılmaktadır.

Çalışmanın bu aşamasında demografi ve nüfus verileri için Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sisteminin 2007 yılına ilişkin olarak açıklanan verileri kullanılmaktadır. Buna ilave olarak güncelliğini koruyan ve eğilimleri yansıtan geçmiş veriler de kullanılmaktadır.

Aydın ili toplam nüfusu 2007 yılı ADNKS verilerine göre 947 bindir. Türkiye'nin toplam nüfusu 70.6 milyon ve Aydın'ın Türkiye nüfusu içindeki payı ise yüzde 1.34'dür. Aşağıda Tablo.1'de Aydın ilinin 2007 yılı nüfusu ile birlikte 2000 ve öncesinde genel nüfus sayımı sonuçları ile açıklanan nüfus büyüklükleri birlikte sunulmaktadır.

TABLO.1 AYDIN VE TÜRKİYE'NİN NÜFUSU

YILLAR	AYDIN (000)	TÜRKİYE (000)	AYDIN PAY %
1980 (1)	652	44.737	1.46
1985 (1)	744	50.664	1.47
1990 (1)	825	56.473	1.46
2000 (1)	951	67.804	1.40
2007	947	70.586	1.34

KAYNAK: Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi 2007
(1) Genel Nüfus Sayımı Sonuçları, TÜİK

Aydın'ın toplam nüfus büyüklüğünü ve Türkiye nüfusu içindeki payını belirleyen temel gösterge Aydın ilinin nüfus artış hızıdır. Aydın ilinin nüfus artış hızı Türkiye'nin ortalama nüfus artış hızının altında gerçekleşmektedir.

Aydın ve Türkiye'nin nüfus artış oranları karşılaştırmalı olarak aşağıda Tablo.2'de sunulmaktadır. Buna göre 2007 yılı itibari ile Aydın'ın yıllık nüfus artış hızı yüzde 0.80'dir. Türkiye'nin 2007 yılında nüfus artış hızı ise yüzde 1.26'dır.

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

DÖNEMLER	AYDIN (%)	TÜRKİYE (%)
1980-1985 (1)	2.61	2.49
1985-1990 (1)	2.07	2.17
1990-2000 (1)	1.42	1.83
2007	0.80	1.26

KAYNAK: Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi 2007
(1) Genel Nüfus Sayımı Sonuçları, TÜİK

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

Aydın ilinin net göç rakamları ve oranları aşağıda Tablo.3'de sunulmaktadır. Veriler 1975-2000 yılları arasında ait olup bu dönemdeki eğilimleri yansıtmaktadır.

2000 sonrası dönem için yeni nüfus verileri nedeni ile rakamsal bir öngörü yapılamamaktadır. Aydın ili 1975-2000 arasında dönemler itibari ile hem mutlak olarak hem de oran olarak artan bir eğilim ile göç almış olup, 2000 yılından sonra da net göç alma eğilimi sürmektedir.

TABLO.3 AYDIN NET GÖÇ VE NET GÖÇ ORANI

DÖNEMLER	NET GÖÇ KİŞİ	NET GÖÇ ORANI %
1975-1980	9.382	1.67
1980-1985	9.365	1.47
1985-1990	19.077	2.71
1995-2000	21.533	2.55

KAYNAK: İllerin Göç Göstergeleri TÜİK

Aydın ilinin nüfus artış kaynakları kent kaynaklı ve göç kaynaklı nüfus artışı olarak 1980-2000 yılları için aşağıda Tablo.4'de sunulmaktadır.

Buna göre 1980-2000 yılları arasında Aydın ilinin nüfus artışı içinde net göç kaynaklı nüfus artışının payının yükseldiği görülmektedir. Kent kaynaklı nüfus artışı ise hem mutlak olarak hem de pay olarak azalmaktadır.

TABLO.4 AYDIN NÜFUS ARTIŞ KAYNAKLARI

DÖNEMLER	TOPLAM	NET GÖÇ	NET GÖÇ KAYNAKLI	KENT KAYNAKLI	KENT KAYNAKLI
	NÜFUS ARTIŞI	MİKTARI	NÜFUS ARTIŞININ	NÜFUS ARTIŞI	NÜFUS ARTIŞININ
	(000)	(000)	PAYI %	(000)	PAYI %
1980-1985	92	9.4	10.2	82.6	89.8
1985-1990	81	19.1	23.6	61.9	76.4
1995-2000	55	21.6	39.3	33.4	60.7

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

Aydın ilinin kentleşme oranı ile kentli nüfus büyüklüğü 2007 yılı itibari ile ADNKS verileri ile aşağıda Tablo.5'de sunulmaktadır. Buna göre 2007 yılı itibari ile Aydın'da kentleşme oranı yüzde 56.7 ve kentli nüfus 537 bindir.

TABLO.5 AYDIN KENTLEŞME ORANI VE KENTSEL NÜFUS

DÖNEMLER	TOPLAM NÜFUS (000)	KENTLEŞME ORANI (%)	KENTLİ NÜFUS (000)
2007	947	56.7	537

KAYNAK: Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi 2007

Aydın'da kentli nüfus büyüklüğüne bağlı olarak kentli hane halkı sayısı ise aşağıda Tablo.6'da sunulmaktadır.

Kentli hane halkı sayısının belirleyicisi kentli nüfus büyüklüğü ile birlikte kentli hane halkının ortalama büyüklüğüdür. Aydın'da kentli hane halkı büyüklüğü 2007 yılı itibari ile 3.45 kişi ve kentli hane halkı sayısı 156 bindir.

TABLO.6 AYDIN KENTLİ HANE HALKI SAYISI VE BÜYÜKLÜĞÜ

DÖNEMLER	KENTLİ NÜFUS (000)	KENTLİ HANE HALKI BÜYÜKLÜĞÜ	KENTLİ HANE HALKI SAYISI (000)
2007	537	3.45	156

KAYNAK: Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi 2007

Aydın ile ilgili demografi ve nüfus verileri ve eğilimleri incelendikten sonra bu aşamada Aydın nüfusuna ilişkin 2015 yılına kadar her yıl için öngörüler yapılmaktadır.

Aydın için nüfus öngörülerinde bulunurken kullanılan temel varsayımlar, nüfus artış hızının kent kaynaklı nüfus artış hızındaki yavaşlamaya bağlı olarak yavaşlayacağı, net göç alımının azalarak devam edeceği ve sonuç olarak nüfus artış hızının Türkiye'nin ortalama nüfus artış hızının önemli ölçüde altında kalacağıdır.

Buna göre Aydın'ın 2007 yılında yüzde 0.80 olan nüfus artış hızı yavaşlamakta, 2010 yılında yüzde 0.73'e ve 2015 yılında yüzde 0.65'e gerilemektedir.

Bu artış oranlarına bağlı olarak Aydın nüfusu 2010 yılında 968 bine, 2015 yılında ise 1.0 milyona çıkmaktadır. Aydın ili nüfusunun Türkiye toplam nüfusu içindeki payı ise 2010 yılında yüzde 1.32'ye, 2015 yılında ise yüzde 1.30'a gerilemektedir.

TABLO.7 AYDIN VE TÜRKİYE NÜFUS ARTIŞ ÖNGÖRÜLERİ

YILLAR	TÜRKİYE NÜFUS ARTIŞ ORANI %	TÜRKİYE NÜFUS (000)	AYDIN NÜFUS ARTIŞ ORANI %	AYDIN NÜFUS (000)	AYDIN NÜFUS PAYI %
2007	1.26	70.586	0.80	947	1.34
2008	1.24	71.461	0.77	954	1.33
2009	1.22	72.332	0.75	961	1.33
2010	1.20	73.200	0.73	968	1.32
2011	1.18	74.064	0.71	975	1.32
2012	1.16	74.923	0.69	982	1.31
2013	1.14	75.777	0.67	989	1.31
2014	1.12	76.626	0.66	996	1.30
2015	1.10	77.469	0.65	1.003	1.30

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

Aydın'da kentleşme oranının sınırlı ölçüde artmaya devam edeceği öngörülmektedir. Buna göre Aydın'da kentleşme oranı 2010 yılında yüzde 57.6, 2015 yılında ise yüzde 59.0 olacaktır.

Kentli hane halkı büyüklüğü ise küçülmeye devam edecektir, 2007 yılında 3.45 olan hane halkı büyüklüğü 2010 yılında 3.39 kişi, 2015 yılında ise 3.30 kişi olarak öngörülmektedir.

Bunlara bağlı olarak Aydın'da 2007 yılında 537 bin olan kentli nüfus 2015 yılında 592 bine, kentli hane halkı sayısı ise 156 binden 179 bine çıkmaktadır.

TABLO.8 AYDIN KENTSEL NÜFUS VE HANE HALKI SAYISI ÖNGÖRÜLERİ

YILLAR	TOPLAM NÜFUS (000)	KENTLEŞME ORANI %	KENTLİ NÜFUS (000)	KENTLİ HANE HALKI BÜYÜKLÜĞÜ	KENTLİ HANE HALKI SAYISI (000)
2007	947	56.7	537	3.45	156
2008	954	57.0	544	3.43	159
2009	961	57.3	551	3.41	162
2010	968	57.6	558	3.39	165
2011	975	57.9	565	3.37	168
2012	982	58.2	572	3.35	171
2013	989	58.5	579	3.33	174
2014	996	58.7	585	3.31	177
2015	1.003	59.0	592	3.30	179

I.1.2 Aydın'da Konut Stoku

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

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

Öncelikle Aydın'daki konut stoku sayıları ve hukuki durumları itibari ile değerlendirilmektedir. Aydın'da 2000 yılı itibari ile konut stoku TÜİK'in 2000 yılı Bina Sayım çalışması sonuçları ile verilmektedir. 2000 yılı itibari ile Aydın'da toplam konut sayısı 274.260'dır. Kentsel alanlarda yer alan (il ve ilçe merkezleri) konut sayısı ise 209.603'dür.

Aydın'da 2000 yılı itibari ile yer alan mevcut konutların hukuki yapısı ise şöyledir. Mevcut konutlar içinde inşaat ruhsat izni olan konut sayısı 201.059 ve mevcut konut sayısı içindeki payı yüzde 96'dır.

Yapı kullanım izni olan konut sayısı ise 123.749 ve mevcut konut stoku içindeki payı yüzde 59'dur. 2000 yılı itibari ile Aydın'da kaçak yapılaşmanın çok sınırlı ve sayı olarak çok az olduğu görülmektedir.

TABLO.9 AYDIN KONUT STOKU 2000

GÖSTERGELER	AYDIN
BINA SAYISI	172.103
KONUT SAYISI	274.260
KONUT SAYISI (İL VE İLÇE)	209.603
İNŞAAT RUHSAT İZnine SAHİP KONUT SAYISI	201.059
YAPı KULLANIM İZnine SAHİP KONUT SAYISI	123.749
İNŞAAT İZNI OLMAYAN KONUT SAYISI	8.544
İNŞAAT İZNI/TOPLAM KONUT SAYISI %	96.0
YAPı KULLANIM İZNI/TOPLAM KONUT SAYISI %	59.0

KAYNAK : Bina Sayımı 2000, TÜİK

Aydın'da 2007 yılı itibari ile konut stoku öngörülerini ise aşağıda Tablo.10'da sunulmaktadır. 2007 yılı itibari ile konut stoku öngörülerine ulaşılırken 2000-2006 yılları arasında alınan yapı ruhsat izinleri (konut stokunun inşaat izni alındıktan sonraki yıl içinde oluştuğu varsayılmaktadır) ile 2001-2007 yılları arasında konut kullanımından çıkan konut sayısı ve ruhsatsız konut inşaatı varsayımları kullanılmaktadır.

Buna göre Aydın'da il ve ilçe merkezlerinde 2007 yılında toplam konut stokunun 251.914'e ulaştığı öngörülmektedir. TC Maliye Bakanlığı 2005 yılı verisi 245.146 konuttur. Aydın'da 2000-2006 yılları arasında 42.811 adet inşaat ruhsat izni alınmıştır. 2001-2007 yılları arasında 1.500 konutun kullanımdan çıktığı, buna karşın 1.000 konutun ruhsatsız inşa edildiği öngörülmektedir. Böylece 2007 sonu için Aydın kentsel alanlarda konut stoku 251.914 adet olarak öngörülmektedir.

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

GÖSTERGELER	AYDIN
KONUT SAYISI 2000 (İL VE İLÇE)	209.603
İNŞAAT RUHSAT İZNI (2000-2006)	42.811
KONUT KULLANIMINDAN ÇIKAN KONUT SAYISI (2001-2007)	1.500
RUHSATSIZ KONUT İNŞAATI (2001-2007)	1.000
TOPLAM KONUT STOKU 2007	251.914

Aydın'da il ve ilçe merkezlerinde 2007 yıl sonu itibari ile toplam konut stoku 251.914 adet olarak öngörülürken, toplam kentli hane halkı sayısı 156 bindir. Aydın'da 2007 sonu itibari ile konut stoku açığı bulunmadığı görülmektedir ve konut stokunun tamamına yakını da ruhsatlı ve asgari standartlar ile uyumlu konutlardan oluşmaktadır.

Aydın'ın konut stoku ile ilgili bir diğer önemli konu yerli ve yabancıların satın aldıkları ve sahip oldukları ikincil konutlardır. Bu konutların bir kısmı sürekli, bir kısmı ise dönemsel ikamet için kullanılmaktadır. 2007 yıl sonu itibari ile Aydın'da yabancıların sahip olduğu toplam 5.839 gayrimenkul (tamamına yakını konut) bulunmaktadır. Aydın ilinde sürekli ikamet eden yabancı sayısı ise 2007 sonu itibari ile 2.576 kişidir.

Konut ihtiyacı ile ilgili bir diğer önemli unsur mevcut konut stokunun fiziki durumu ile yapım yılları itibari ile durumlarıdır.

Buna göre Aydın'da konut stokunun fiziki durumu 2000 yılı itibari ile ve TÜİK Bina Sayımı verileri ile aşağıda Tablo.11'de sunulmaktadır. 2000 yılı itibari ile Aydın'da mevcut konut stoku içinde 2.095 adet harap ve yıkılması planlanan, 12.576 adet esaslı tamir ve tadilat ihtiyacı olan konut bulunmaktadır.

2000 yılında esaslı tamir ve tadilat ihtiyacı duyan ile harap ve yıkılması planlanan toplam 12.7 bin konutun bir bölümünün 2007 yılına kadar yıkıldığı, yani kullanım dışına çıktığı varsayımı altında yaklaşık 11 bin konutun yenileme kaynaklı konut ihtiyacı yaratacağı öngörülmektedir.

TABLO.11 AYDIN KONUT STOKUNUN FİZİKİ DURUMU 2000

GÖSTERGELER	AYDIN
KONUT SAYISI	274.260
KONUT SAYISI (İL VE İLÇE)	209.603
TADILATA İHTİYACI OLMAYAN	148.818
BASİT TAMİR VE TADILAT İHTİYACI	44.017
ESASLI TAMİR VE TADILAT İHTİYACI	12.576
HARAP VE YIKILMASI PLANLANAN	2.095
NİTELİĞİ BİLİNMEYEN	2.095

KAYNAK : Bina Sayımı 2000, TÜİK

Bina yapım yılları itibari ile değerlendirildiğinde ise 2000 yılı itibari ile 50 yaş ve üzeri konut ve çoğunluğu konut olarak kullanılan bina sayısı 23.324 adettir. 2015 yılına kadar bu sayı 38 bine (yaklaşık 60 bin konut) ulaşacaktır. Tarihi olanlar dışında kalan 50 yaş ve üzeri binaların fiziki ömürleri sona ermiş olacak ve bunlar da konut ihtiyacı ortaya çıkaracaktır.

TABLO.12 AYDIN BİNA YAPIM YILLARI 2000

BİNANIN BİTİŞ TARİHİ	TAMAMI KONUT OLARAK KULLANILAN BİNALAR	ÇOĞUNLUĞU KONUT OLARAK KULLANILAN BİNALAR
-1929	3.272	92
1930-1939	2.829	118
1940-1949	5.008	234
1950-1959	11.192	579
1960-1969	13.886	869
1970-1979	24.140	2.176
1980-1989	30.941	3.166
1990-2000	50.679	3.120
BİLİNMEYEN	825	149
TOPLAM	142.772	10.503

KAYNAK: Bina Sayımı 2000, TÜİK

1.1.3 Aydın'da Konut İhtiyacı

Aydın'da konut ihtiyacına ilişkin öngörüler; İl için bu aşamaya kadar yapılan inceleme ve değerlendirmelerin temel varsayımları, bulgular ve sonuçları çerçevesinde 2015 yılına kadar ve her yıl için yapılmaktadır.

Buna göre Aydın'da 2008-2015 yılları arasında toplam 40 bin konut ihtiyacı olacağı öngörülmektedir.

1. 2008-2015 yılları arasında hane halkı sayısında görülecek 24 bin artışa bağlı olarak aynı sayıda konut ihtiyacı olacağı öngörülmektedir.

2. Kentsel dönüşüm kaynaklı konut ihtiyacı toplam 8 bin adet olarak öngörülmektedir. Kaçak yapılaşmanın çok sınırlı olduğu Aydın'da bu başlık altındaki konut ihtiyacı daha çok sosyal nitelikli konut ihtiyacını tarif etmektedir.

3. Yenileme kaynaklı konut ihtiyacı ise 2008-2015 yılları arasında toplam 8 bin olacaktır. Stokun fiziki ömürleri yanı sıra her yıl için toplam konut stokunun binde 5'inin (DPT'nin kullandığı standart oran) yenileneceği varsayımı kullanılmaktadır.

TABLO.13 AYDIN TOPLAM KONUT İHTİYACI ÖNGÖRÜLERİ (000)

YILLAR	HANE HALKI SAYISI ARTIŞI KAYNAKLI KONUT İHTİYACI	KENTSEL DÖNÜŞÜM KAYNAKLI KONUT İHTİYACI	YENİLEME KAYNAKLI KONUT İHTİYACI	TOPLAM
2008	3.0	1.0	1.0	5.0
2009	3.0	1.0	1.0	5.0
2010	3.0	1.0	1.0	5.0
2011	3.0	1.0	1.0	5.0
2012	3.0	1.0	1.0	5.0
2013	3.0	1.0	1.0	5.0
2014	3.0	1.0	1.0	5.0
2015	3.0	1.0	1.0	5.0
TOPLAM	24.0	8.0	8.0	40.0

1.1.4 Aydın'da Konut Talebini Etkileyen Unsurlar

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

Hane halkının konut sahipliği bundan sonraki dönem için oluşacak konut talebini etkileyecek unsurların başında gelmektedir. Konut sahipliğine ilişkin olarak TÜİK'in 2000 Genel Nüfus Sayımı verilerinden yararlanılmaktadır. Verilerin güncel olmamasına rağmen sayılar önemli eğilimleri gösterebilmektedir.

Aydın ilinin genelinde 2000 yılı itibari ile ev sahibi oranı yüzde 72.6, kiracı oranı ise yüzde 18.9'dur. Aydın'da kiracı oranı Türkiye ortalamasının (yüzde 31.6) altındadır.

Aydın'da 2000 yılında kiracı 47.640 hane halkı bir dönem sonrası için konut talebi yaratacak potansiyeli göstermektedir. Maliye Bakanlığı 2005 yılı verisi Aydın'da 51.268 hane halkının kiracı olduğunu göstermektedir.

Aydın'da ev sahibi olmayan ama kira da ödemeyen hane halkının sayısı ise yine 2000 yılı itibari ile 14.167'dir.

TABLO.14 AYDIN HANE HALKININ KONUT SAHİPLİĞİ

KONUT SAHİPLİĞİ	HANE HALKI SAYISI	HANE HALKI % PAY
EV SAHİBİ	182.358	72.6
KIRACI	47.640	18.9
LOJMANDA OTURAN	3.586	1.4
EV SAHİBİ DEĞİL / KIRA ÖDEMİYOR	14.167	5.6
DIĞER	3.472	1.4
BİLİNMEYEN	107	0.1
TOPLAM	251.330	100.0

KAYNAK: Genel Nüfus Sayımı 2000, TÜİK

Konut talebinde belirleyici olan bir diğer unsur ilin ekonomik gelişmişlik seviyesi ile kişisel gelirlerdir. Aydın ili ekonomik gelişmişlik ve kişi başı gelir göstergeleri açısından Türkiye ortalamasının az üzerinde bulunmaktadır.

Bu aşamada TÜİK'in yeni hesaplama yöntemine dayanarak 2008 yılı başında açıkladığı GSMH verileri kullanılmaktadır. Buna göre GSMH büyüklüğü 2007 yılı için 659 milyar dolar ve kişi başına gelir 9.333 dolardır.

Aydın'ın GSMH içindeki payı ise yüzde 1.40'dır. Buna göre Aydın ilinin safi hasıla büyüklüğü 2007 yılında 9.2 milyar dolar ve kişi başına gelir 9.715 dolar olmaktadır. Aydın ilinin gayrisafi hasılası ve kişi başına düşen gelirdeki gelişmelere ilişkin öngörüler ise aşağıda Tablo.15'de sunulmaktadır.

Buna göre öncelikli temel varsayımlar; Türkiye ekonomisinin 2015 yılına kadar her yıl yüzde 5 büyüme göstermesi ile Aydın ilinin Türkiye'nin milli geliri içinden aldığı payı 2015 yılına kadar korumasıdır. Yukarıda ifade edilen varsayımlara bağlı olarak Aydın'da kişi başına gelirin 2010 yılında 11.055 dolara ve 2015 yılında 13.660 dolara çıkacağı öngörülmektedir. Aydın'da kişi başına gelir öngörülere konut talebi açısından sınırlı-yeterli bir gelir yapısının oluşacağını göstermektedir.

Aydın'da konut talebini etkileyen ve diğer illerden ayıran (kendine benzer iller hariç) önemli bir unsur ise yabancıların ve Aydın dışındaki yerleşiklerin Aydın'da konut sahibi olma konusunda gösterdikleri eğilimdir. Yabancı ve yerleşiklerin Aydın'da sürekli veya dönemsel ikamet için konut talebi gelişme eğilimi içinde bulunmaktadır.

2007 sonu itibari ile yabancıların Aydın ilinde sahip oldukları gayrimenkul sayısı (tamamına yakını konut) 5.869 ve sürekli ikamet eden yabancı sayısı 2.576 kişidir.

TABLO.15 AYDIN GAYRİSAFİ HASILA VE KİŞİ BAŞINA GELİR ÖNGÖRÜLERİ

YILLAR	GAYRİSAFİ HASILA MİLYAR DOLAR	NÜFUS (000)	KİŞİ BAŞI GELİR DOLAR
2007	9.2	947	9.715
2008	9.7	954	10.170
2009	10.2	961	10.615
2010	10.7	968	11.055
2011	11.2	975	11.490
2012	11.8	982	12.015
2013	12.4	989	12.540
2014	13.0	996	13.055
2015	13.7	1.003	13.660

1.1.5 Aydın'da Konut Sektörü ve Piyasaları İçin Öngörüler

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

1. Aydın'da 2015 yılına kadar konut ihtiyacı 40 bin adet ile sınırlı olacaktır. Hane halkı sayısındaki sınırlı artış öngörüsü ve daha düzenli ve sağlıklı bir yapılaşmanın mevcudiyetine bağlı olarak konut ihtiyacı sınırlı kalmaktadır.

2. Aydın'da önümüzdeki dönemde üst ve orta-üst grubun yenileme ve konut değiştirme kaynaklı konut talebinin olacağı ve bu gruba (sınırlı bir büyüklükte) yönelik konut ihtiyacının oluşacağı öngörülmektedir.

3. Aydın'ın iki önemli ilçesi Didim ve Kuşadası'nda yoğun bir konut inşaatı olduğu görülmektedir. Yabancı ve yerleşiklere yönelik ikincil konut arzı yaratan bu inşaat faaliyetlerinin talebin doymuşluğu ile birlikte yavaşlayacağı öngörülmektedir. Bu ilçelerde azalan konut imarlı arsalar nedeni ile arsa fiyatları artış, arzın hızla genişlemesi nedeni ile de konut fiyatlarının aşağı yönlü geliştiği görülmektedir.

4. Aydın düzenli ve planlı genişlemesini sürdürecektir. Aydın'da konut yatırımları için gelişmekte olan bölgeler Yedi Eylül, Efeler, Kurtuluş ve Cumhuriyet Mahallesi olarak ön plana çıkmaktadır.

5. Aydın'da düzenli ve planlı genişleme nedeni ile gecekonduların ıslah amaçlı kentsel dönüşüm projelerine ve konut üretimine ihtiyaç duyulmamaktadır. Bununla birlikte TOKİ Aydın merkez (600 konut) ve ilçelerinde sosyal nitelikli konut üretiminde (İncirliova 142 konut, Söke Yenidoğan 142 konut, Bozdoğan 192 konut, Karacasu 128 konut) bulunmaktadır. Ayrıca Aydın Belediyesinin yürüttüğü konut dışı kentsel yenileme projeleri sürdürülmektedir.

6. Aydın'da 2005 yılında 32.579, 2006 yılında 30.389 ve 2007 yılında 28.907 adet gayrimenkulün satışı gerçekleştirilmiştir. 2005 yılında kullanılan konut kredisi sayısı 4.209, 2006 yılında 4.145 ve 2007 yılında ise 4.111 adet olmuştur. İlin konut finansman sisteminin gelişmesi ve yaygınlaşması ile konut kredisi kullanma ve konut talebi gösterme potansiyeli göreceli olarak kuvvetli görülmektedir.

I.2 PERAKENDE PAZARI VE ALIŞVERİŞ MERKEZLERİ

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

Ticari gayrimenkuller içinde alışveriş merkezleri, konaklama tesisleri ile sanayi ve lojistik alanları incelenmekte ve değerlendirilmektedir.

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

Aydın ilinin Türkiye milli geliri içindeki payı 2007 yılında yüzde 1.4, gayrisafi hasıla büyüklüğü 9.2 milyar dolar ve kişi başına gelir 9.715 dolardır.

TABLO.16 AYDIN EKONOMİK BÜYÜKLÜKLER

YILLAR	GSMH % PAY	GAYRİSAFİ HASILA MİLYAR DOLAR	KİŞİ BAŞI GELİR DOLAR
2007	1.40	9.2	9.715

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

Aydın'da toplam özel tüketim harcamaları 2007 yılında 6.75 milyar dolar olmuştur. Perakende harcamaların özel tüketici harcamaları içindeki payı yüzde 50, büyüklüğü ise 3.38 milyar dolardır.

Perakende harcamaların 2.24 milyar doları gıda ve içecek, 1.14 milyar doları ise diğer perakende harcamalardan (giyim, ayakkabı, kişisel bakım, ev eşyası, eğlence-dinlenme ve elektronik eşya) oluşmaktadır. Gıda dışı perakende harcamaları yarı dayanıklı ve dayanıklı tüketim malı harcamalarını kapsamaktadır.

TABLO.17 AYDIN ÖZEL TÜKETİM VE PERAKENDE HARCAMALARI

YILLAR	GAYRİ SAFİ HASILA MİLYAR DOLAR	ÖZEL TÜKETİM HARCAMALARI MİLYAR DOLAR	PERAKENDE HARCAMALAR MİLYAR DOLAR		
			GIDA İÇECEK	DİĞER	TOPLAM
2007	9.2	6.75	2.24	1.14	3.38

Aydın'da alışveriş merkezlerine ilişkin göstergeler ise aşağıda Tablo.18'de sunulmaktadır. Buna göre 2007 sonu itibari ile Aydın'da Uluslararası Alışveriş Merkezleri Konseyi (International Council For Shopping Centres, ICSC) standartlarında toplam 3 alışveriş merkezi bulunmaktadır.

ICSC standartlarına göre bunların 1'i eğlence odaklı olmayan özellikli AVM, 2'si ise orta ölçekli alışveriş merkezleridir. İki alışveriş merkezi Aydın ilinin Kuşadası ilçesinde yer almaktadır.

3 alışveriş merkezinin toplam kiralanabilir alan büyüklüğü 35.500 m²'dir. Bin kişi başına kiralanabilir alışveriş merkezi alanı 37.5 m²'dir.

Aydın'da 2007 yılı itibari ile toplam perakende harcamaları 3.4 milyar dolardır. Aydın'da yapılan bu toplam perakende harcamalar ile mevcut alışveriş merkezi kiralanabilir alanları arasında bir oranlamaya gidilmektedir ve Aydın'da mevcut AVM kiralanabilir alanı m² başına potansiyel perakende harcama toplamı 95.210 dolar olarak hesaplanmaktadır.

Ancak bu büyüklük AVM'ler için sadece bir potansiyeli göstermektedir ve AVM'de m² kiralanabilir alan başına fiilen yapılan perakende harcamaları değildir. Bununla birlikte bu oranlar Aydın'da AVM'lerin genişleme potansiyeli ve öngörülere açısından önemli bir gösterge olarak değerlendirilmelidir.

TABLO.18 AYDIN ALIŞVERİŞ MERKEZİ GÖSTERGELERİ

YIL	AVM SAYISI	TOPLAM AVM KİRALANABİLİR ALANI M2	1000 KİŞİ BAŞI KİRALANABİLİR AVM ALANI M2	AVM M2 ALANI BAŞINA YIL. POTAN. PERAKENDE HARCAMA DOLAR
2007	3	35.500	375	95.210

Aydın'da alışveriş merkezlerine ilişkin gelişme öngörülere ise aşağıda sunulmaktadır. Alışveriş merkezlerine ilişkin öngörüler yapılırken öncelikle halen mevcut inşaat ve planlama aşamasında olan AVM'ler hedeflenen açılma yılları itibari ile değerlendirilmektedir. Böylece 2008-2009 yılları için fiili gerçekleşme öngörülere kullanılmaktadır.

İzleyen yıllar için ise Aydın'da nüfus, ekonomik büyüme ve perakende harcama öngörülere bağlı olarak AVM'ler için gelişme öngörülere sunulmaktadır. Öngörüler AVM kiralanabilir alan büyüklükleri için yapılmaktadır. İki ayrı senaryo ile iki farklı AVM kiralanabilir alan büyüklüklerine ve bu büyüklükler için farklı potansiyel perakende harcama büyüklüklerine ulaşılmaktadır. Aydın için AVM kiralanabilir alan öngörülere aşağıda sunulmaktadır.

Buna göre Aydın'da halen inşaat ve proje halinde olan ve 2008 yılında açılacak olan 1 AVM ve 2009 yılında açılacak olan 3 AVM bulunmaktadır. Bu AVM'lerin açılması ile birlikte Aydın'da 2008 yılında AVM kiralanabilir alan büyüklüğü 65.500 m²'ye, 2009 yılında ise 114.500m²'ye çıkacaktır. Bin kişi başına kiralanabilir alan büyüklüğü ise 2009 yılında 119.1 m² olacaktır.

2010 yılından itibaren ise bin kişi başına m² varsayımlarına göre öngörülerde bulunmaktadır. Buna göre 2 ayrı senaryodan ilkinde bin kişi başına AVM kiralanabilir alanı 2015 yılında 150 m², ikinci senaryoda ise 200 m² olarak var sayılmaktadır. Bu varsayımlara bağlı olarak Aydın'da 2015 yılında AVM toplam kiralanabilir alanı ilk senaryo ile 150.450 m²'ye, ikinci senaryo ile 200.600 m²'ye çıkmaktadır.

TABLO.19 AYDIN ALIŞVERİŞ MERKEZLERİ İÇİN ÖNGÖRÜLER

YILLAR	NÜFUS (000)	1000 KİŞİ BAŞINA KİRALANABİLİR ALAN M2		TOPLAM KİRALANABİLİR ALAN M2	
		A SENARYO	B SENARYO	A SENARYO	B SENARYO
2007	947	37.5	37.5	35.500	35.500
2008	954	68.7	68.7	65.500	65.500
2009	961	119.1	119.1	114.500	114.500
2010	968	125.0	130.0	121.000	125.840
2011	975	130.0	140.0	126.750	136.500
2012	982	135.0	150.0	132.570	147.300
2013	989	140.0	165.0	138.460	163.185
2014	996	145.0	180.0	144.420	179.280
2015	1.003	150.0	200.0	150.450	200.600

Alışveriş merkezlerine ilişkin olarak yapılan öngörülerde bin kişi başına m² kiralanabilir alan göstergesi ile birlikte kiralanabilir alan m² başına yıllık potansiyel perakende harcama büyüklükleri de kullanılmaktadır.

Buna göre Aydın'da ilk senaryo ile 2015 yılında ulaşılan 150.450 m² kiralanabilir AVM alanı m² başına potansiyel perakende harcama büyüklüğü 33.250 dolar, ikinci senaryoda ulaşılan 200.600 m² kiralanabilir AVM alanı m² başına potansiyel perakende harcama büyüklüğü ise 24.925 dolardır.

Bu çerçevede Aydın'da iki senaryo ile ulaşılan öngörülere bağlı olarak fiili gerçekleştirmeler sonrasında 2015 yılına kadar (2010-2015 arası) ilave alışveriş merkezi yatırım potansiyeli 35-85 bin m² arasında görülmektedir.

TABLO.20 AYDIN ALIŞVERİŞ MERKEZLERİ İÇİN ÖNGÖRÜLER

YILLAR	PERAKENDE HARCAMA MİLYAR \$	KİRALANABİLİR TOPLAM ALAN M2		KİRALANABİLİR ALAN BAŞINA POTANSİYEL PERAKENDE YILLIK HARCAMA DOLAR	
		A SENARYO	B SENARYO	A SENARYO	B SENARYO
2007	3.38	35.500	35.500	95.210	95.210
2008	3.55	65.500	65.500	54.200	54.200
2009	3.70	114.500	114.500	32.315	32.315
2010	3.90	121.000	125.840	32.230	30.990
2011	4.10	126.750	136.500	32.350	30.050
2012	4.30	132.570	147.300	32.400	29.200
2013	4.55	138.460	163.185	32.860	27.880
2014	4.75	144.420	179.280	32.890	26.490
2015	5.00	150.450	200.600	33.250	24.925

1.3 TURİZM VE KONAKLAMA TESİSLERİ

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

Aydın ili yaz turizminde Antalya ve Muğla'dan sonra üçüncü önemli turizm kentidir. Aydın'ın Ege denizi kıyısında yer alan Kuşadası, Didim ve Söke ilçeleri gelişmiş turizm faaliyetlerine sahip bulunmaktadır.

Aydın'ın konaklama istatistiklerine göre 2006 yılında konaklama yapan sayısı 756 bin kişidir. Yabancı konaklayan sayısı 440 bin, yabancıların geceleme sayısı 1.72 milyondur. Yaz turizminin üçüncü büyük merkezi Aydın'da 2006 yılında toplam doluluk oranı yüzde 45.5 olurken, yabancıların doluluk oranı yüzde 30.2 olarak gerçekleşmiştir.

TABLO.21 AYDIN KONAKLAMA İSTATİSTİKLERİ

YILLAR	KONAKLAYAN KİŞİ SAYISI (000)			GECELEME SAYISI (000)			DOLULUK ORANI (000)		
	YABANCI	YERLİ	TOPLAM	YABANCI	YERLİ	TOPLAM	YABANCI	YERLİ	TOPLAM
2002	440.224	242.210	682.434	2.032.842	578.450	2.611.292	36.51	10.39	46.90
2003	433.167	214.676	647.843	2.073.869	527.161	2.601.030	38.02	9.66	47.68
2004	467.300	195.313	662.613	2.276.637	485.469	2.762.106	39.95	8.52	48.47
2005	533.297	240.367	773.664	2.319.281	508.530	2.827.811	40.64	8.91	49.55
2006	440.232	316.516	756.748	1.718.253	868.739	2.586.992	30.24	15.29	45.53

KAYNAK: KÜLTÜR VE TURİZM BAKANLIĞI

Aydın ili özellikle yaz turizmine yönelik konaklama tesislerine sahip bulunmaktadır. 2006 sonu itibari ile Aydın'da turizm işletme belgeli toplam 102 tesis, 11.211 oda ve 23.372 yatak kapasitesi bulunmaktadır.

Ayrıca turizm yatırım belgesine sahip 21 tesis, 3.261 oda ve 7.049 yatak kapasitesi yer almaktadır. Aydın'da yer alan konaklama tesislerinin 2006 sonu itibari ile dağılımı aşağıda Tablo. 22'de sunulmaktadır.

TABLO.22 AYDIN KONAKLAMA TESİSLERİ 2005						
TESİSLER	TURİZM YATIRIM BELGELİ			TURİZM İŞLETME BELGELİ		
	TESİS SAYISI	ODA SAYISI	YATAK SAYISI	TESİS SAYISI	ODA SAYISI	YATAK SAYISI
5 YILDIZLI OTEL	5	1.704	3.868	5	1.676	3.478
4 YILDIZLI OTEL	6	702	1.428	23	2.730	5.598
3 YILDIZLI OTEL	4	269	557	20	1.961	4.083
2 YILDIZLI OTEL	3	260	536	27	1.793	3.616
1 YILDIZLI OTEL				4	115	211
5 YILDIZLI TATİL KÖYÜ	1	246	500	5	1.937	4.050
4 YILDIZLI TATİL KÖYÜ				3	462	999
PANSİYON				6	86	159
KAMPING				1	50	100
APART OTEL	1	30	60	7	329	862
ÖZEL BELGELİ	1	50	100	1	72	216
TOPLAM	21	3.261	7.049	102	11.211	23.372

KAYNAK: KÜLTÜR VE TURİZM BAKANLIĞI

Aydın ilinde turizm faaliyetlerinin yaz turizmi odaklı gelişme göstereceği öngörülmektedir. Buna bağlı olarak turizm faaliyetleri yine mevcut üç ilçede genişleme gösterecektir. Bununla birlikte özellikle Kuşadası'nda kapasite fazlası yaşandığı görülmektedir.

Bu çerçevede Aydın'da mevcut konaklama tesislerine ilave olarak

1. Özellikle turizm hizmeti sunacak butik-konsept-deluxe konaklama tesislerine
 2. Yat turizmi ve golf turizmi için ilave tesislere
 3. Kruvaziye turizmine yönelik eğlence-dinlenme- alışveriş tesislerine
 4. Şehir turizmine yönelik eğlence-dinlenme ağırlıklı konaklama tesislerine
- ihtiyaç olacağı öngörülmektedir.

I.4 SANAYİ VE LOJİSTİK ALANLARI

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

Aydın'da sanayi büyük ölçüde organize sanayi bölgelerinde toplanmıştır. Ayrıca şehir merkezi çevresinde de sanayi bulunmaktadır. Aydın'da kurulu ve faaliyette olan 2, yatırım ve planlama aşamasında ise 5 Organize Sanayi Bölgesi bulunmaktadır.

Aydın'da tarıma dayalı sanayi önemli bir potansiyel taşımaktadır. Tarımın giderek daha modern ve büyük ölçekli arazilerde yapılmaya başlanması ile birlikte tarıma dayalı sanayi de hareketlenmektedir.

Doğalgazın da sanayi için kullanılmaya başlanacağı Aydın'da 2015 yılına kadar tarıma dayalı sanayide genişleme olacağı, şehir merkezinde ve özellikle OSB de yatırım talebinin artacağı öngörülmektedir. Kurulu organize sanayi bölgelerinde ve merkezde sanayi arsa fiyatları daha yüksek iken, Söke, Nazilli, Ortaklar gibi ilçelerde daha uygun sanayi arsaları bulunmaktadır.

TABLO.23 AYDIN ORGANİZE SANAYİ BÖLGELERİ

ORGANİZE SANAYİ BÖLGESİ	ALANI HEKTAR /M2/DÖNÜM	ÖZELLİKLERİ
AYDIN 1. OSB (UMURLU)	110 HEKTAR, 119 SANAYİ PARSELI	41 FIRMA FAALİYETTE / 14 FIRMA İNŞAAT 7 FIRMA PROJE
AYDIN 2. OSB (ASTIM)	1200 DEKAR, 89 SANAYİ PARSELI	83 FIRMA FAALİYETTE
SÖKE OSB	185 HEKTAR, 49 PARSEL	YATIRIM AŞAMASINDA
ORTAKLAR OSB	1540 DÖNÜM, 78 PARSEL	2008 SONU FAALİYETE GEÇECEK
ÇİNE OSB		PLANLAMA AŞAMASINDA
NAZILLI OSB	150 HEKTAR, 191 PARSEL	YATIRIM AŞAMASINDA
BUHARKENT OSB	95 HEKTAR	PLANLAMA AŞAMASINDA

KAYNAK: SANAYİ VE TİCARET BAKANLIĞI

II. Bölüm

BALIKESİR GAYRİMENKUL SEKTÖRÜ VE ÖNGÖRÜLER

II.1 KONUT SEKTÖRÜ VE KONUT PİYASALARI

Balıkesir gayrimenkul sektörü ile ilgili değerlendirme ve öngörülerin ilk sırasında konut sektörü ve konut piyasaları yer almaktadır. Konut sektörü ve konut piyasaları ile ilgili öngörülerin temel amacı Balıkesir ilinde 2015 yılına kadar oluşacak konut ihtiyacını öngörmek ve konut arzı ile konut talebini etkileyen unsurları ortaya koymaktır. Bu amaçla ilk olarak bu bölümde konut ihtiyacı, konut arzı ve konut talebini etkileyen unsurlar incelenmekte ve değerlendirilmektedir.

II.1.1 Demografi ve Nüfus Öngörülleri

Konut ihtiyacı ile konut arzı ve talebini belirleyen unsurların başında demografi ve nüfus gelişmeleri gelmektedir. Bu nedenle öncelikle Balıkesir ilinin demografi ve nüfus verileri sunulmaktadır.

Çalışmanın bu aşamasında demografi ve nüfus verileri için Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sisteminin 2007 yılına ilişkin olarak açıklanan verileri kullanılmaktadır. ADNKS verileri ile birlikte güncelliğini koruyan ve eğilimleri yansıtan geçmiş veriler de çalışmada kullanılmaktadır.

Balıkesir nüfusu 2007 yılı ADNKS verilerine göre 1.11 milyondur. Türkiye'nin toplam nüfusu 70.6 milyon ve Balıkesir'in Türkiye nüfusu içindeki payı ise yüzde 1.58'dir. Aşağıda Tablo.24'de Balıkesir ilinin 2007 yılı nüfusu ile birlikte 2000 ve öncesinde genel nüfus sayımı sonuçları ile açıklanan nüfus büyüklükleri birlikte sunulmaktadır.

TABLO.24 BALIKESİR VE TÜRKİYE'NİN NÜFUSU

YILLAR	BALIKESİR (000)	TÜRKİYE (000)	BALIKESİR PAY %
1980 (1)	853	44.737	1.91
1985 (1)	911	50.664	1.80
1990 (1)	974	56.473	1.73
2000 (1)	1.076	67.804	1.59
2007	1.118	70.586	1.58

KAYNAK : Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi 2007
(1) Genel Nüfus Sayımı Sonuçları TÜİK

Balıkesir ilinin toplam nüfus büyüklüğü ile Türkiye'nin toplam nüfusu içindeki payını belirleyen temel demografik gösterge Balıkesir'in nüfus artış hızıdır. Balıkesir ilinin nüfus artış hızı Türkiye'nin ortalama nüfus artış hızının oldukça altında gerçekleşmektedir.

Balıkesir ve Türkiye'nin nüfus artış oranları karşılaştırmalı olarak aşağıda Tablo.25'de sunulmaktadır. Balıkesir ili yıllık nüfus artış hızının önemli ölçüde yavaşladığı görülmektedir. Buna göre 2007 yılı itibari ile Balıkesir'in nüfus artış hızı yüzde 0.27 olarak gerçekleşmiştir.

TABLO.25 BALIKESİR VE TÜRKİYE'NİN NÜFUS ARTIŞ HIZLARI (%)

DÖNEMLER	BALIKESİR (%)	TÜRKİYE (%)
1980-1985 (1)	1.30	2.49
1985-1990 (1)	1.34	2.17
1990-2000 (1)	1.00	1.83
2007	0.27	1.26

KAYNAK : Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi 2007
(1) Genel Nüfus Sayımı Sonuçları TÜİK

İllerin nüfus artışında iki temel unsur belirleyici olmaktadır. Bu unsurların ilki kent kaynaklı nüfus artışı, diğeri ise net göçtür. İller aynı anda hem göç almakta, hem de göç vermektedir. Net göç rakamı bu alınan ve verilen göç rakamlarının farkıdır ve pozitif ise ilin net göç aldığı göstermektedir.

Balıkesir ilinin net göç rakamları ve göç oranları aşağıda Tablo. 26'da sunulmaktadır. Buna göre Balıkesir ili 1980-2000 yılları arasında sınırlı ölçüde göç almaktadır. Göç verileri rakamsal olarak 1980-2000 dönemini kapsıyor olmakla birlikte, Balıkesir'in 2000 yılı sonrasında da sınırlı ölçüde göç almaya devam ettiği gözlemlenmektedir.

TABLO.26 BALIKESİR NET GÖÇ VE NET GÖÇ ORANI

DÖNEMLER	NET GÖÇ KİŞİ	NET GÖÇ ORANI %
1975-1980	-6.020	-0.78
1980-1985	3.260	0.39
1985-1990	4.848	0.54
1995-2000	4.804	0.49

KAYNAK: İllerin Göç Göstergeleri TÜİK
(1) Tahmin

Balıkesir ilinin nüfus artış kaynakları kent kaynaklı ve göç kaynaklı nüfus artışı olarak 1980-2000 yılları için aşağıda Tablo.27'de sunulmaktadır. Buna göre Balıkesir ilinin nüfus gelişmelerinde temel belirleyici olan yüzde 90'nın üzerindeki payı ile kent kaynaklı nüfus artışıdır.

TABLO.27 BALIKESİR NÜFUS ARTIŞ KAYNAKLARI

DÖNEMLER	TOPLAM	NET GÖÇ	NET GÖÇ KAYNAKLI	KENT KAYNAKLI	KENT KAYNAKLI
	NÜFUS ARTIŞI	MİKTARI	NÜFUS ARTIŞININ	NÜFUS ARTIŞI	NÜFUS ARTIŞININ
	(000)	(000)	PAYI %	(000)	PAYI %
1980-1985	58	3.3	5.7	54.7	94.3
1985-1990	63	4.8	7.6	58.2	92.4
1995-2000	55	4.8	8.7	50.2	91.3

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

Balıkesir ilinin kentleşme oranı ile kentli nüfus büyüklüğü 2007 yılı itibarı ile ADNKS verileri ile aşağıda Tablo.28'de sunulmaktadır. Buna göre 2007 yılı itibarı ile Balıkesir'de kentleşme oranı yüzde 58.1 ve kentli nüfus 649 bindir.

TABLO.28 BALIKESİR KENTLEŞME ORANI VE KENTSEL NÜFUS

DÖNEMLER	TOPLAM NÜFUS (000)	KENTLEŞME ORANI (%)	KENTLİ NÜFUS (000)
2007	1.118	58.1	649

KAYNAK : Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi, 2007

Balıkesir'de kentli nüfus büyüklüğüne bağlı olarak kentli hane halkı sayısı ise aşağıda Tablo.29'da sunulmaktadır. Kentli hane halkı sayısının belirleyicisi kentli nüfus büyüklüğü ile birlikte kentli hane halkının ortalama büyüklüğüdür. Balıkesir'de kentli hane halkı büyüklüğü 2007 yılı itibarı ile 3.20 kişi ve kentli hane halkı sayısı 201 bindir.

TABLO.29 BALIKESİR KENTLİ HANE HALKI SAYISI VE BÜYÜKLÜĞÜ

DÖNEMLER	KENTLİ NÜFUS (000)	KENTLİ HANE HALKI BÜYÜKLÜĞÜ	KENTLİ HANE HALKI SAYISI (000)
2007	649	3.20	201

KAYNAK : Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi, 2007

Balıkesir ile ilgili demografi ve nüfus verileri ve eğilimleri incelendikten sonra bu aşamada Balıkesir nüfusuna ilişkin 2015 yılına kadar her yıl için öngörüler yapılmaktadır.

Balıkesir için nüfus öngörülerinde bulunurken kullanılan temel varsayımlar; nüfus hızının kent kaynaklı nüfus artış hızındaki yavaşlamaya bağlı olarak önemli ölçüde yavaşlayacağı net göç alımının nüfus artışında çok sınırlı etki yapacağı ve sonuç olarak nüfus artış hızının durma noktasına yaklaşacağıdır.

Buna göre Balıkesir'de 2007 yılında yüzde 0.27 olan nüfus artış hızı yavaşlamasını sürdürmekte, 2010 yılında yüzde 0.20 ve 2015 yılında yüzde 0.10'a gerilemektedir.

Bu artış oranlarına bağlı olarak Balıkesir nüfusu 2010 yılında 1.126 bine, 2015 yılında ise 1.133 bine çıkmaktadır. Balıkesir nüfusunun Türkiye toplam nüfusu içindeki payı ise 2010 yılında yüzde 1.54'e, 2015 yılında ise yüzde 1.46'ya inmektedir.

TABLO.30 BALIKESİR VE TÜRKİYE NÜFUS ARTIŞ ÖNGÖRÜLERİ

YILLAR	TÜRKİYE NÜFUS ARTIŞ ORANI %	TÜRKİYE NÜFUS (000)	BALIKESİR NÜFUS ARTIŞ ORANI %	BALIKESİR NÜFUS (000)	BALIKESİR NÜFUS PAYI %
2007	1.26	70.586	0.27	1.118	1.58
2008	1.24	71.461	0.25	1.121	1.57
2009	1.22	72.332	0.23	1.124	1.55
2010	1.20	73.200	0.20	1.126	1.54
2011	1.18	74.064	0.18	1.128	1.52
2012	1.16	74.923	0.16	1.130	1.51
2013	1.14	75.777	0.14	1.131	1.49
2014	1.12	76.626	0.12	1.132	1.48
2015	1.10	77.469	0.10	1.133	1.46

Balıkesir'e ilişkin yapılan nüfus öngörülerine bağlı olarak gayrimenkul ve konut sektörü için diğer göstergeler kentli hane halkı sayısı ve buna ilişkin öngörülerdir. Balıkesir'de kentleşme, kentli hane halkı büyüklüğü ve kentli hane halkı sayısına ilişkin öngörüler Tablo.31'de sunulmaktadır.

Balıkesir'de kentleşme oranının sınırlı ölçüde artmaya devam edeceği öngörülmektedir. Buna göre Balıkesir'de kentleşme oranı 2010 yılında yüzde 59.2, 2015 yılında ise yüzde 61.0 olacaktır.

Kentli hane halkı büyüklüğü ise küçülmeye devam edecektir. 2007 yılında 3.20 kişi olan kentli hane halkı büyüklüğü, 2010 yılında 3.14, 2015 yılında ise 3.05 kişi olarak öngörülmektedir.

Bunlara bağlı olarak Balıkesir’de 2007 yılında 649 bin olan kentli nüfus 2015 yılında 691 bine, kentli hane halkı sayısı ise 201 binden 227 bine çıkmaktadır.

TABLO.31 BALIKESİR KENTSEL NÜFUS VE HANE HALKI SAYISI ÖNGÖRÜLERİ

YILLAR	TOPLAM NÜFUS (000)	KENTLEŞME ORANI %	KENTLİ NÜFUS (000)	KENTLİ HANE HALKI BÜYÜKLÜĞÜ	KENTLİ HANE HALKI SAYISI (000)
2007	1.118	58.1	649	3.20	201
2008	1.121	58.4	655	3.18	206
2009	1.124	58.8	661	3.16	209
2010	1.126	59.2	667	3.14	212
2011	1.128	59.6	672	3.12	215
2012	1.130	60.0	678	3.10	219
2013	1.131	60.4	683	3.08	222
2014	1.132	60.7	687	3.06	225
2015	1.133	61.0	691	3.05	227

II.1.2 Balıkesir’de Konut Stoku

Konut sektörü ve konut piyasalarına ilişkin öngörüler içinde ikinci sırada mevcut konut stokuna ilişkin inceleme ve değerlendirmeler yapılmaktadır. Mevcut konut stoku iki temel açıdan değerlendirilmektedir.

Bunların ilki mevcut hane halkı sayısı karşısında bugün için konut ihtiyacının veya fazlasının olup olmadığı, ikincisi ise mevcut konut stokunun fiziki ve hukuki yapısı nedeni ile önümüzdeki dönemde yenileme ihtiyacı duyan konut sayısının tespit edilmesidir.

Bu amaçla bu bölümde Balıkesir’deki konut stokuna ilişkin veriler sunulmakta ve değerlendirilmektedir.

Öncelikle Balıkesir’deki konut stoku, sayıları ve hukuki durumları itibari ile değerlendirilmektedir. Balıkesir’de 2000 yılı itibari ile konut stoku TÜİK’in 2000 yılı Bina Sayımı sonuçları ile verilmektedir.

2000 yılı itibari ile Balıkesir’de toplam konut sayısı 340.750’dir. Kentsel alanlarda yer alan (il ve ilçe merkezleri) konut sayısı ise 249.715’dir.

Balıkesir’de 2000 yılı itibari ile yer alan mevcut konutların hukuki yapısı ise şöyledir. Mevcut konutlar içinde inşaat ruhsat izni olan konut sayısı 214.342 ve mevcut konut stoku içindeki payı yüzde 86’dır.

Yapı kullanım izni olan konut sayısı ise 148.747 ve mevcut konut stoku içindeki payı yüzde 60’dır. 2000 yılı itibari ile Balıkesir’de kaçak yapılaşmanın sınırlı ve sayı olarak az olduğu görülmektedir.

TABLO.32 BALIKESİR KONUT STOKU 2000

GÖSTERGELER	BALIKESİR
BİNA SAYISI	176.067
KONUT SAYISI	340.750
KONUT SAYISI (İL VE İLÇE)	249.715
İNŞAAT RUHSAT İZnine SAHİP KONUT SAYISI	214.342
YAPı KULLANIM İZnine SAHİP KONUT SAYISI	148.747
İNŞAAT İZNI OLMAYAN KONUT SAYISI	35.373
İNŞAAT İZNI/TOPLAM KONUT SAYISI %	86.0
YAPı KULLANIM İZNI/TOPLAM KONUT SAYISI %	60.0

KAYNAK : Bina Sayımı 2000, TÜİK

Balıkesir’de 2007 yılı itibari ile konut stoku öngörülleri ise aşağıda Tablo. 33’de sunulmaktadır. 2007 yılı itibari ile konut stoku öngörülleri ulaşılırken 2000-2006 yılları arasında alınan inşaat ruhsat izinleri (konut stokunun inşaat izni alındıktan sonraki yıl içinde oluştuğu varsayılmaktadır) ile 2001-2007 yılları arasında konut kullanımından çıkan konut sayısı ve ruhsatsız konut inşaatı varsayımları kullanılmaktadır.

Buna göre Balıkesir’de il ve ilçe merkezlerinde 2007 yılında toplam konut stokunun 288.015’e ulaştığı öngörülmektedir. (TC Maliye Bakanlığı 2005 yılı verisi 274.424 konuttur.) Balıkesir’de 2000-2006 yılları arasında 37.300 adet inşaat ruhsat izni alınmıştır. 2001-2007 yılları arasında 2.000 konutun kullanımdan çıktığı, buna karşın 3.000 konutun ruhsatsız inşa edildiği öngörülmektedir. Böylece 2007 sonu için Balıkesir kentsel alanlarda konut stoku 288.015 adet olarak öngörülmektedir.

**TABLO.33 BALIKESİR 2007
KONUT STOKU TAHMİNİ (İL VE İLÇE)**

GÖSTERGELER	BALIKESİR
KONUT SAYISI 2000 (İL VE İLÇE)	249.715
İNŞAAT RUHSAT İZNI (2000-2006)	37.300
KONUT KULLANIMINDAN ÇIKAN KONUT SAYISI (2001-2007)	2.000
RUHSATSIZ KONUT İNŞAATI (2001-2007)	3.000
TOPLAM KONUT STOKU 2007	288.015

Balıkesir’de il ve ilçe merkezlerinde 2007 yıl sonu itibari ile toplam konut stoku 288.015 adet olarak öngörülmüşken, toplam kentli hane halkı sayısı 201 bin adettir. Balıkesir’de 2007 sonu itibari ile konut stoku açığı bulunmadığı görülmektedir ve konut stokunun büyük bir bölümü de ruhsatlı ve asgari standartlar ile uyumlu konutlardan oluşmaktadır.

Balıkesir’de konut stoku ile ilgili bir diğer önemli konu denize kıyası olan ilçelerde yoğunlaşan ikincil konut stokudur. Balıkesir dışından ve içinden büyük ölçüde yerleşiklerin sürekli veya dönemsel ikamet amaçlı olarak ikincil konut sahibi oldukları görülmektedir.

Konut ihtiyacı ile ilgili bir diğer önemli unsur mevcut konut stokunun fiziki durumu ve yapım yılları itibari ile durumlarıdır.

Buna göre Balıkesir’de konut stokunun fiziki durumu 2000 yılı itibari ile TÜİK Bina Sayımı verileri ile aşağıda Tablo.34’de sunulmaktadır. 2000 yılı itibari ile Balıkesir’de mevcut konut stoku içinde 2.500 adet harap ve yıkılması planlanan, 14.983 adet esaslı tamir ve tadilat ihtiyacı olan konut bulunmaktadır.

2000 yılında esaslı tamir ve tadilat ihtiyacı duyulan ile harap ve yıkılması planlanan toplam 17.5 bin adet konutun bir bölümünün 2007 yılına kadar yıkıldığı, yani kullanım dışına çıktığı varsayımı altında yaklaşık 15 bin konutun yenileme kaynaklı konut ihtiyacı yaratacağı öngörülmektedir.

TABLO.34 BALIKESİR KONUT STOKUNUN FİZİKİ DURUMU 2000

GÖSTERGELER	BALIKESİR
KONUT SAYISI	340.750
KONUT SAYISI (İL VE İLÇE)	249.715
TADILATA İHTİYACI OLMAYAN	177.298
BASİT TAMİR VE TADILAT İHTİYACI	52.440
ESASLI TAMİR VE TADILAT İHTİYACI	14.983
HARAP VE YIKILMASI PLANLANAN	2.500
NİTELİĞİ BİLİNMEYEN	2.500

KAYNAK : Bina Sayımı 2000, TÜİK

Bina yapım yılları itibari ile değerlendirildiğinde ise 2000 yılı itibari ile 50 yaş ve üzeri konut ve çoğunluğu konut olarak kullanılan bina sayısı 25.112'dir. 2015 yılına kadar bu sayı 39 bine (yaklaşık 60 bin konut) ulaşacaktır. Tarihi olanlar dışında kalan 50 yaş ve üzeri binaların fiziki ömürleri sona ermiş olacak ve bunlar da konut ihtiyacı ortaya çıkaracaktır.

TABLO.35 BALIKESİR BINA YAPIM YILLARI 2000

BİNANIN BİTİŞ TARİHİ	TAMAMI KONUT OLARAK KULLANILAN BİNALAR	ÇOĞUNLUĞU KONUT OLARAK KULLANILAN BİNALAR
-1929	6.702	414
1930-1939	1.982	213
1940-1949	4.616	385
1950-1959	9.942	858
1960-1969	12.759	1.276
1970-1979	23.007	2.468
1980-1989	32.564	3.762
1990-2000	46.222	4.129
BİLİNMEYEN	555	110
TOPLAM	138.349	13.615

KAYNAK: Bina Sayımı 2000, TÜİK

II.1.3 Balıkesir'de Konut İhtiyacı

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

Buna göre Balıkesir'de 2008-2015 yılları arasında toplam 46 bin konut ihtiyacı olacağı öngörülmektedir.

1. 2008-2015 yılları arasında hane halkı sayısında görülecek 26 bin artışa bağlı olarak aynı sayıda konut ihtiyacı olacağı öngörülmektedir.

2. Kentsel dönüşüm kaynaklı konut ihtiyacı toplam 8 bin adet olarak öngörülmektedir. Kaçak yapılaşmanın çok sınırlı olduğu Balıkesir'de bu başlık altındaki konut ihtiyacı daha çok sosyal nitelikli konut ihtiyacını tarif etmektedir.

3. Yenileme kaynaklı konut ihtiyacı ise 2008-2015 yılları arasında toplam 12 bin olacaktır. Stokun fiziki ömürleri yanı sıra her yıl için toplam konut stokunun binde 5'inin (DPT'nin kullandığı standart oran) yenileneceği varsayımı kullanılmaktadır.

TABLO.36 BALIKESİR TOPLAM KONUT İHTİYACI ÖNGÖRÜLERİ (000)

YILLAR	HANE HALKI SAYISI ARTIŞI KAYNAKLI KONUT İHTİYACI	KENTSEL DÖNÜŞÜM KAYNAKLI KONUT İHTİYACI	YENİLEME KAYNAKLI KONUT İHTİYACI	TOPLAM
2008	5.0	1.0	1.5	7.5
2009	3.0	1.0	1.5	5.5
2010	3.0	1.0	1.5	5.5
2011	3.0	1.0	1.5	5.5
2012	3.0	1.0	1.5	5.5
2013	3.0	1.0	1.5	5.5
2014	3.0	1.0	1.5	5.5
2015	3.0	1.0	1.5	5.5
TOPLAM	26.0	8.0	12.0	46.0

II.1.4 Balıkesir’de Konut Talebini Etkileyen Unsurlar

Balıkesir için yapılan konut ihtiyacı öngörülerini ardından Balıkesir’de konut talebini etkileyen unsurlar değerlendirilmektedir. Hane halkının konut sahipliği, hane halkının gelir yapısı ve Balıkesir’e yönelik ikincil konut talebi genel konut talebini etkileyen unsurlardır.

Hane halkının konut sahipliği bundan sonraki dönem için oluşacak konut talebini belirleyecek unsurların başında gelmektedir. Konut sahipliğine ilişkin olarak TÜİK’in 2000 Genel Nüfus Sayımı verilerinden yararlanılmaktadır. Verilerin güncel olmamasına rağmen sayılar önemli eğilimleri gösterebilmektedir. Balıkesir ilinin genelinde 2000 yılı itibarı ile ev sahibi oranı yüzde 72.6, kiracı oranı ise yüzde 19.6’dır. Balıkesir’de kiracı oranı Türkiye ortalamasının (yüzde 31.6) altındadır.

Balıkesir’de 2000 yılında kiracı 61.583 hane halkı bir dönem sonrası için konut talebi yaratacak potansiyeli göstermektedir. Maliye Bakanlığı 2005 yılı verisi Balıkesir’de 65.862 hane halkının kiracı olduğunu göstermektedir. Balıkesir’de ev sahibi olmayan ama kira da ödemeyen hane halkının sayısı ise yine 2000 yılı itibarı ile 16.556’dır.

TABLO.37 BALIKESİR HANE HALKININ KONUT SAHİPLİĞİ

KONUT SAHİPLİĞİ	HANE HALKI SAYISI	HANE HALKI % PAY
EV SAHİBİ	228.077	72.6
KIRACI	61.583	19.6
LOJMANDA OTURAN	5.964	1.9
EV SAHİBİ DEĞİL / KIRA ÖDEMIYOR	16.556	5.3
DIĞER	1.790	0.6
BİLİNMEYEN	52	0.1
TOPLAM	314.022	100.0

KAYNAK: Genel Nüfus Sayımı 2000, TÜİK

Konut talebinde belirleyici olan bir diğer unsur ilin ekonomik gelişmişlik seviyesi ile kişisel gelirlerin büyüklüğüdür. Balıkesir ili kişi başı gelir göstergeleri açısından Türkiye ortalamasının çok az altında bulunmaktadır.

TÜİK'in yeni hesaplama yöntemini kullanarak açıkladığı Türkiye'nin GSMH büyüklüğü 2007 yılı itibarı ile 659 milyar dolar ve kişi başına gelir 9.333 dolardır.

Balıkesir'in GSMH içindeki payı yüzde 1.50'dir. Buna göre Balıkesir ilinin safi hasıla büyüklüğü 2007 yılında 9.9 milyar dolar ve kişi başına gelir 8.855 dolardır. Balıkesir ilinin gayrisafi hasılasına ve kişi başına düşen gelirlerdeki gelişmelere ilişkin öngörüler ise aşağıda Tablo.38'de sunulmaktadır.

Bu öngörülerde kullanılan temel varsayımlar; Türkiye ekonomisinin 2015 yılına kadar her yıl yüzde 5 büyüme göstermesi ile Balıkesir ilinin Türkiye'nin milli geliri içinden aldığı payı 2015 yılına kadar koruduğudur.

Bu varsayımlara bağlı olarak Balıkesir'de kişi başına gelirin 2010 yılında 10.215 dolara, 2015 yılında ise 12.975 dolara çıkacağı öngörülmektedir. Balıkesir'de kişi başına gelir öngörülerini konut talebi açısından sınırlı-yeterli bir gelir yapısının oluşacağını göstermektedir.

Balıkesir'de konut talebini etkileyen önemli bir unsur ise, Balıkesir dışındaki yerleşiklerin Balıkesir'de konut sahibi olma konusunda gösterdikleri eğilimdir. Özellikle İstanbul, Ankara ve Bursa'dan Balıkesir'de sürekli veya dönemsel ikamet için konut talebi gelişme eğilimi içinde bulunmaktadır. Bu talep daha çok Ayvalık, Edremit, Ören, Burhaniye, Erdek, Adalar gibi ilçelerde yoğunlaşmaktadır.

TABLO.38 BALIKESİR GAYRİSAFİ HASILA VE KİŞİ BAŞINA GELİR ÖNGÖRÜLERİ

YILLAR	GAYRİSAFİ HASILA MİLYAR DOLAR	NÜFUS (000)	KİŞİ BAŞI GELİR DOLAR
2007	9.9	1.118	8.855
2008	10.4	1.121	9.280
2009	10.9	1.124	9.700
2010	11.5	1.126	10.215
2011	12.1	1.128	10.725
2012	12.7	1.130	11.240
2013	13.3	1.131	11.760
2014	14.0	1.132	12.370
2015	14.7	1.133	12.975

II.1.5 Balıkesir’de Konut Sektörü ve Piyasaları İçin Öngörüler

Balıkesir’de konut sektörünü etkileyen unsurların incelenmesi ve konut ihtiyacına ilişkin öngörülerin yapılması ardından konut sektörü ve konut piyasaları için öngörülerde bulunmaktadır.

1. Balıkesir’de 2015 yılına kadar konut ihtiyacı 46 bin adet ile sınırlı olacaktır. Hane sayısındaki sınırlı artış öngörüsü ile birlikte daha düzenli ve sağlıklı bir yapılanmanın mevcudiyetine bağlı olarak konut ihtiyacı sınırlı kalmaktadır.

2. Balıkesir’de önümüzdeki dönemde üst ve orta-üst grubun yenileme ve konut değiştirme kaynaklı konut talebinin olacağı ve bu gruba (sınırlı bir büyüklükte) yönelik konut ihtiyacının oluşacağı öngörülmektedir.

3. Balıkesir’de yeni konut gelişme ve genişleme alanları şehrin Bursa ve İzmir istikametlerinde yapımı süren otoyolun çevreleri olacaktır. Özellikle Bursa tarafındaki şehrin çıkışını oluşturan Paşaalı bölgesi hızlı bir gelişme göstermektedir.

4. Balıkesir’e yönelik ikincil konut talebinin Ayvalık, Edremit, Erdek ilçelerinde yoğunlaşarak süreceği öngörülmektedir. Bu ilçelerdeki ikincil konut talebi daha çok orta sınıf ve emekli hane halklarından oluşacaktır ve daha standart, orta sınıf konutların talebi olacaktır.

5. Balıkesir kent merkezinde Belediye, TOKİ ve TCDD işbirliği ile önemli bir kentsel dönüşüm projesi uygulanmaya başlamıştır. Proje ile kent merkezinde tren gan ve çevresinde oluşan yoğunluk çevreye dağıtılacaktır. Desantralize odaklı kentsel dönüşüm ile boşaltılacak 350 dönüm alan rekreasyon alanları olarak sosyal donatılar ile iyileştirilecek ve yeni kentsel işlevler kazandırılacaktır.

6. Balıkesir’de düzenli ve planlı genişleme nedeni ile gecekondu ıslahı amaçlı kentsel dönüşüm projelerine ve konut üretimine ihtiyaç duyulmamaktadır. Bununla birlikte Balıkesir’de merkez ilçe Ayşebacı planlı kentsel gelişme alanı, Akıncılar ve Karatepe mevkiileri de kentsel yenileme alanları olarak ilan edilmiş olup, TOKİ’nin Ayşebacı’da 728 konutluk ve merkezde 766 (278 alt gelir grubu) ve 480 konutluk sosyal konut üretimi bulunmaktadır. TOKİ’nin ayrıca Manyas ilçesinde 516 konut, Bandırma’da 1260 konut,

Edremit'te 412 konut, Gönen'de 170 konut, Burhaniye'de 164 konut, Kepsut'ta 176 konut ve Dursunbey'de 48 konut projesi sürmektedir.

7. Balıkesir'de 2005 yılında 31.944, 2006 yılında 34.940 ve 2007 yılında 28.811 adet gayrimenkulün satışı gerçekleştirilmiştir. 2005 yılında kullanılan konut kredisi sayısı 5.485, 2006 yılında 5.065 ve 2007 yılında ise 5.136 adettir. İlin konut finansman sisteminin gelişmesi ve yaygınlaşması ile konut kredisi kullanma ve konut talebi gösterme potansiyeli göreceli olarak kuvvetli görülmektedir.

II.2. PERAKENDE PAZARI VE ALIŞVERİŞ MERKEZLERİ

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

Ticari gayrimenkuller içinde öncelikle alışveriş merkezleri ve onunla ilgili olarak perakende pazarı incelenmekte ve öngörüler yapılmaktadır. Bu çerçevede Balıkesir'in perakende pazarı ve alışveriş merkezleri ile ilgili büyüklükleri aşağıda sunulmaktadır.

Balıkesir ilinin milli gelir içindeki payı 2007 yılında yüzde 1.5, gayrisafi hasıla büyüklüğü 9.9 milyar dolar ve kişi başı gelir 8.855 dolardır

TABLO.39 BALIKESİR EKONOMİK BÜYÜKLÜKLER

YILLAR	GSMH % PAY	GAYRİSAFİ HASILA MİLYAR DOLAR	KİŞİ BAŞI GELİR DOLAR
2007	1.50	9.9	8.855

Perakende pazarı ve alışveriş merkezleri ile ilgili olarak özel tüketim harcamaları, perakende harcamalar ve bunun gıda ve gıda dışı ürünler arasındaki dağılımı ise aşağıda Tablo. 40'da sunulmaktadır.

Balıkesir'de toplam özel tüketim harcamaları 2007 yılında 7.26 milyar dolar olmuştur. Perakende harcamaların özel tüketim harcamaları içindeki payı yüzde 50, büyüklüğü ise 3.68 milyar dolardır. Perakende harcamaların 2.55 milyar doları gıda ve içecek, 1.13 milyar doları ise gıda dışı perakende harcamalarından oluşmaktadır.

TABLO.40 BALIKESİR ÖZEL TÜKETİM VE PERAKENDE HARCAMALARI

YILLAR	GAYRİ SAFİ HASILA MİLYAR DOLAR	ÖZEL TÜKETİM HARCAMALARI MİLYAR DOLAR	PERAKENDE HARCAMALAR MİLYAR DOLAR		
			GIDA İÇECEK	DİĞER	TOPLAM
2007	9.9	7.26	2.55	1.15	3.68

Balıkesir’de alışveriş merkezlerine ilişkin göstergeler ise aşağıda Tablo.41’de sunulmaktadır. Buna göre 2007 sonu itibari ile Balıkesir’de Uluslararası Alışveriş Merkezleri Konseyi standartlarına uygun 2 adet alışveriş merkezi bulunmaktadır.

ICSC standartlarına göre bunların 2’si de küçük ölçekli alışveriş merkezleridir. 2 alışveriş merkezinin toplam kiralanabilir alan büyüklüğü 18.585 m²’dir. Bin kişi başına kiralanabilir alışveriş merkezi alanı 16.6 m²’dir.

Balıkesir’de 2007 yılı itibari ile toplam 3.68 milyar dolar perakende harcama yapılmıştır. Buna göre Balıkesir’de AVM mevcut kiralanabilir alan m² başına potansiyel harcama 198.000 dolar gerçekleşmiştir.

TABLO.41 BALIKESİR ALIŞVERİŞ MERKEZİ GÖSTERGELERİ

YIL	AVM SAYISI	TOPLAM AVM KIRALANABİLİR ALANI M2	1000 KİŞİ BAŞI KIRALANABİLİR AVM ALANI M2	AVM M2 ALANI BAŞINA YIL. POTAN. PERAKENDE HARCAMA DOLAR
2007	2	18.585	16.6	198.000

Balıkesir’de alışveriş merkezlerine ilişkin öngörüler ise aşağıda sunulmaktadır. Alışveriş merkezlerine ilişkin öngörüler yapılırken öncelikle halen mevcut inşaat ve planlama aşamasında olan AVM’ler hedeflenen açılma yılları itibari ile değerlendirilmektedir. Böylece 2008-2009 yılları için fiili gerçekleşme öngörülerini kullanılmaktadır.

İzleyen yıllar için ise Balıkesir’de nüfus, ekonomik büyüme ve perakende harcama öngörülerine bağlı olarak AVM’ler için gelişme öngörülerini sunulmaktadır.

Buna göre Balıkesir’de halen ICSC Standartlarında inşaat ve plan halinde olan alışveriş merkezi bulunmamaktadır. Bu nedenle 2009 yılı sonuna kadar Balıkesir’de toplam AVM kiralanabilir alan büyüklüğü 18.585 m² olarak kalacaktır. İzleyen yıllar için ise iki senaryo çerçevesinde öngörülerde bulunmaktadır.

İlk senaryoda Balıkesir’de AVM kiralanabilir alan büyüklüğü 2015 yılında bin kişi başına 75 m2, ikinci senaryoda ise 100 m2 olarak öngörülmektedir. Buna göre 2015 yılında toplam AVM kiralanabilir alan büyüklüğü ilk senaryoda 84.975 m2, ikinci senaryoda ise 113.300 m2 olmaktadır.

TABLO.42 BALIKESİR ALIŞVERİŞ MERKEZLERİ İÇİN ÖNGÖRÜLER

YILLAR	NÜFUS (000)	1000 KİŞİ BAŞINA KİRALANABİLİR ALAN M2		TOPLAM KİRALANABİLİR ALAN M2	
		A SENARYO	B SENARYO	A SENARYO	B SENARYO
2007	1.118	16.6	16.6	18.585	18.585
2008	1.121	16.5	16.5	18.585	18.585
2009	1.124	16.4	16.4	18.585	18.585
2010	1.126	20.0	25.0	22.520	28.150
2011	1.128	30.0	40.0	33.840	45.120
2012	1.130	40.0	55.0	45.200	62.150
2013	1.131	50.0	70.0	56.550	79.170
2014	1.132	60.0	85.0	67.920	96.220
2015	1.133	75.0	100.0	84.975	113.300

Alışveriş merkezlerine ilişkin olarak yapılan öngörülerde bin kişi başına m2 kiralanabilir alan göstergesi ile birlikte kiralanabilir alan m2 başına yıllık potansiyel perakende harcama büyüklükleri de kullanılmaktadır.

Buna göre Balıkesir’de ilk senaryo ile 2015 yılında ulaşılan 84.975 m2 kiralanabilir AVM alanı m2 başına potansiyel perakende harcama büyüklüğü 62.960 dolar, ikinci senaryoda ulaşılan 113.300 m2 kiralanabilir AVM alanı m2 başına potansiyel perakende harcama büyüklüğü ise 47.220 dolardır.

Bu çerçevede Balıkesir’de iki senaryo ile ulaşılan öngörülere bağlı olarak 2015 yılına kadar ilave alışveriş merkezi yatırım potansiyeli 65-95 bin m2 arasında görülmektedir.

TABLO.43 BALIKESİR ALIŞVERİŞ MERKEZLERİ İÇİN ÖNGÖRÜLER

YILLAR	PERAKENDE HARCAMA MİLYAR \$	KİRALANABİLİR TOPLAM ALAN M2		KİRALANABİLİR ALAN BAŞINA POTANSİYEL PERAKENDE YILLIK HARCAMA DOLAR	
		A SENARYO	B SENARYO	A SENARYO	B SENARYO
2007	3.7	18.585	18.585	198.000	198.000
2008	3.8	18.585	18.585	204.500	204.500
2009	4.0	18.585	18.585	215.200	215.200
2010	4.2	22.520	28.150	186.500	186.500
2011	4.4	33.840	45.120	130.000	97.500
2012	4.65	45.200	62.150	102.875	74.800
2013	4.85	56.550	79.170	85.750	61.250
2014	5.1	67.920	96.220	75.750	53.000
2015	5.35	84.975	113.300	62.960	47.220

II.3 TURİZM VE KONAKLAMA TESİSLERİ

Ticari gayrimenkuller içinde ikinci sırada konaklama tesisleri değerlendirilmektedir. Bu çerçevede Balıkesir'in konaklama ve turizm tesislerine ilişkin istatistikler sunulmakta ve değerlendirmeler yapılmakta, ardından turizmin gelişimi ve konaklama tesislerine ilişkin öngörüler sunulmaktadır. Balıkesir yaz turizminde Marmara bölgesi içinde en gelişmiş il konumundadır. Balıkesir'in ilçeleri Edremit, Akçay, Burhaniye, Ören, Ayvalık, Erdek ve Adalar yaz turizminde önemli bir kapasiteye ve gelişmiş turizm faaliyetlerine sahiptir. Balıkesir'i ağırlıklı olarak yerli turistler ve orta sınıf gelir grubu tercih etmektedir.

Balıkesir'de konaklama istatistiklerine göre 2006 yılında toplam 354 bin kişi konaklama yapmıştır. Yabancı konaklayan sayısı 52.3 bin, yabancıların geceleme sayısı 138.6 bindir. Yerli konaklayan sayısı ise 301.7 bin ve geceleme sayıları 656.7 bindir. Balıkesir'de konaklama tesislerinin doluluk oranı 2006 yılında yüzde 33.79 olarak gerçekleşmiştir.

TABLO.44 BALIKESİR KONAKLAMA İSTATİSTİKLERİ

YILLAR	KONAKLAYAN KİŞİ SAYISI (000)			GECELEME SAYISI (000)			DOLULUK ORANI (000)		
	YABANCI	YERLİ	TOPLAM	YABANCI	YERLİ	TOPLAM	YABANCI	YERLİ	TOPLAM
2002	56.900	246.386	303.286	164.630	594.727	759.357	7.12	25.74	32.86
2003	34.979	227.708	262.687	85.068	532.159	617.227	4.09	25.58	29.67
2004	57.126	247.331	304.457	176.262	547.158	723.420	7.73	23.98	31.71
2005	91.853	308.499	400.352	212.445	662.327	874.772	8.44	26.32	34.76
2006	52.301	301.732	354.033	138.634	656.729	795.363	5.89	27.90	33.79

KAYNAK: KÜLTÜR VE TURİZM BAKANLIĞI

Balıkesir ili özellikle yaz turizmine yönelik konaklama tesislerine sahip bulunmaktadır. 2006 sonu itibari ile Balıkesir'de turizm işletme belgeli toplam 74 tesis, 4.487 oda ve 9.493 yatak kapasitesi bulunmaktadır. Ayrıca turizm yatırım belgesine sahip 11 tesis, 769 oda ve 1.628 yatak kapasitesi yer almaktadır. Balıkesir'de yer alan konaklama tesislerinin 2006 sonu itibari ile dağılımı aşağıda Tablo.45'de sunulmaktadır.

TABLO.45 BALIKESİR KONAKLAMA TESİSLERİ 2005

	TURİZM YATIRIM BELGELİ			TURİZM İŞLETME BELGELİ		
	TESİS SAYISI	ODA SAYISI	YATAK SAYISI	TESİS SAYISI	ODA SAYISI	YATAK SAYISI
5 YILDIZLI OTEL	2	244	500	1	275	574
4 YILDIZLI OTEL				5	631	1.318
3 YILDIZLI OTEL	4	330	723	16	1.043	2.111
2 YILDIZLI OTEL	4	138	283	31	1.689	3.430
1 YILDIZLI OTEL				13	323	631
2.SINIF MOTEL				1	17	35
4 YILDIZLI TATİL KÖYÜ				3	338	819
PANSİYON	1	57	122	2	43	79
KAMPING				1	120	480
ÖZEL BELGELİ				1	8	16
TOPLAM	11	769	1.628	74	4.487	9.493

KAYNAK: KÜLTÜR VE TURİZM BAKANLIĞI

Balıkesir ilinde turizm faaliyetlerinin iki ekseninde gelişme göstereceği öngörülmektedir.

1. Kısa-orta vadede ilçelerde yaz turizm odaklı ve yerli turistlere yönelik gelişme ve sınırlı genişleme

2. Orta-uzun vadede alternatif turizm faaliyetlerinin gelişmesi; jeotermal kaynaklara dayalı sağlık turizmi, Adalar'da kültür ve inanç turizmi, Kaz Dağları, Kapıdağ Yarımadası, Alaçam Bölgesinde dinlenme-sağlık spor ağırlıklı turizm faaliyetleri

Bu çerçevede Balıkesir'de mevcut konaklama tesislerine ilave olarak

1. Farklı ve özellikli turizm hizmetleri sunacak butik-konsept konaklama tesislerine

2. Yaz turizmine yönelik nitelikli otellere (2-3-4 yıldızlı)

3. Sağlık-Spor-Dinlenme ağırlıklı ihtisas ve konaklama tesislerine ihtiyaç olacağı öngörülmektedir.

II.4 SANAYİ VE LOJİSTİK ALANLARI

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

Balıkesir'de ağırlıklı olarak tarım ve hayvancılığa dayalı olarak gelişen sanayi il genelinde yayılmıştır. Körfez, Gönen, Bandırma ve Merkez'de yoğunlaşan sanayi organize sanayi bölgelerinde toplulaşmaktadır. Balıkesir'de 4 adet organize sanayi bölgesi bulunmaktadır. Bunların 3'ü aktif olup, Gönen Deri İhtisas OSB alt yapı çalışmaları tamamlanma aşamasındadır.

Orta vadede Marmara metropolünde sanayi alanlarının giderek azalması nedeni ile İstanbul-İzmit-Bursa kökenli sanayi için Balıkesir en yakın ve önemli genişleme alanı olarak görülmektedir. Bu nedenle orta vadede Balıkesir'de sanayi alanı talebinin hızla genişleyeceği öngörülmektedir.

Balıkesir'de halen organize sanayi bölgeleri ile Bursa yolu üzerinde Paşaalı bölgesinde sanayi ve ticari imarlı arsa talebi genişlemektedir.

Balıkesir lojistik açısından da önemli bir il haline gelmektedir. Avrupa- Asya kıtaları arasındaki yük taşımacılığının İstanbul metropol alanı dışına da kaydırılması hedefine bağlı olarak Balıkesir bir lojistik aktarma merkezi haline dönüşmektedir. Balıkesir- Bandırma ile Tekirdağ arasında çok modlu (kara-demir-deniz) ulaşım hattı kurulmaktadır.

Transit taşımacılığın önemli bir merkezi haline gelen Balıkesir Gökköy'de Ulaştırma Bakanlığı bir lojistik köy kurmaktadır. Mevcut OSB'nin beş kilometre yakınında yer alan bölgede kurulmakta olan lojistik köy ile Bandırma ve İzmir limanlarına demir yolu ile doğrudan bağlantı olacaktır. Lojistik köyün yıllık toplam kapasitesi 1 milyon ton olacaktır. Buna bağlı olarak 200 dönüm arazi üzerinde lojistik tesislerin kurulması öngörülmektedir.

Balıkesir de lojistik köy ve çevresinde lojistik alan yatırımlarının hızla genişlemesi beklenmektedir.

TABLO.46 BALIKESİR ORGANİZE SANAYİ BÖLGELERİ

ORGANİZE SANAYİ BÖLGESİ	ALANI HEKTAR /M2/DÖNÜM	ÖZELLİKLERİ
BALIKESİR OSB	450 HEKTAR 300 HEKTAR SANAYİ ALANI 189 PARSEL	48 FIRMA FAALİYETTE 21 FIRMA İNŞAAT 33 FIRMA PROJE
BANDIRMA OSB	150 HEKTAR 74 PARSEL	10 FIRMA FAALİYETTE 4 FIRMA İNŞAAT - 37 FIRMA PROJE
BALIKESİR HADDECİLER OSB	135 HEKTAR 79 PARSEL	2 FIRMA FAALİYETTE 10 FIRMA İNŞAAT
GÖNEN DERİ İHTİSAS OSB	200 HEKTAR 54 PARSEL	ALT YAPI ÇALIŞMALARI DEVAM EDİYOR

KAYNAK: SANAYİ VE TİCARET BAKANLIĞI

III. Bölüm

DENİZLİ GAYRİMENKUL SEKTÖRÜ VE ÖNGÖRÜLER

III.1 KONUT SEKTÖRÜ VE KONUT PİYASALARI

Denizli gayrimenkul sektörü ile ilgili değerlendirme ve öngörüler konut ve ticari gayrimenkuller için birlikte yapılmakta olup, ilk sırada konut sektörü ve konut piyasaları yer almaktadır. Konut sektörü ve konut piyasaları ile ilgili öngörülerin temel amacı Denizli'de 2015 yılına kadar oluşacak olan konut ihtiyacını öngörmek ve konut arzı ile konut talebini etkileyen unsurları ortaya koymaktır. Bu amaçla bu bölümde konut ihtiyacı ile arz ve talebini etkileyen tüm unsurlar incelenmekte ve değerlendirilmektedir.

III.1.1 Demografi ve Nüfus Öngörülleri

Konut ihtiyacı ile arz ve talebinde belirleyici olan temel değişken demografi ve nüfus gelişmeleridir. Bu nedenle öncelikle Denizli ilinin demografi ve nüfus verileri sunulmaktadır.

Bu çerçevede Denizli ilinin nüfus, göç, kentleşme, kentli hane halkı büyüklüğü ve kentli hane halkı sayıları verilmekte, nüfus, kentleşme ve kentli hane halkı sayısına ilişkin öngörüler yapılmaktadır.

Çalışmanın bu aşamasında demografi ve nüfus verileri için Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sisteminin 2007 yılına ilişkin olarak açıklanan verileri kullanılmaktadır. Ayrıca güncelliğini koruyan ve eğilimleri yansıtan geçmiş veriler de kullanılmaktadır.

Denizli ili toplam nüfusu 2007 yılı ADNKS verilerine göre 907 bindir. Türkiye'nin toplam nüfusu 70.6 milyon ve Denizli'nin Türkiye nüfusu içindeki payı ise yüzde 1.28'dir. Aşağıda Tablo.47'de Denizli ilinin 2007 yılı nüfusu ile birlikte 2000 ve öncesindeki genel nüfus sayımı sonuçları ile açıklanan nüfus büyüklükleri de sunulmaktadır.

TABLO.47 DENİZLİ VE TÜRKİYE'NİN NÜFUSU

YILLAR	DENİZLİ (000)	TÜRKİYE (000)	DENİZLİ PAY %
1980 (1)	603	44.737	1.35
1985 (1)	667	50.664	1.32
1990 (1)	751	56.473	1.33
2000 (1)	850	67.804	1.25
2007	907	70.586	1.28

KAYNAK : Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi 2007
(1) Genel Nüfus Sayımı Sonuçları TÜİK

Denizli'nin toplam nüfus büyüklüğünü ve Türkiye nüfusu içindeki payını belirleyen temel değişken Denizli ilinin nüfus artış hızıdır. Denizli ilinin nüfus artış hızı Türkiye'nin ortalama nüfus artış hızının altında gerçekleşmektedir. Denizli ve Türkiye'nin nüfus artış oranları karşılaştırmalı olarak aşağıda Tablo. 48'de sunulmaktadır. Buna göre Denizli'nin yıllık ortalama nüfus artış hızı yüzde 0.57'dir. Türkiye'nin 2007 yılında yıllık ortalama nüfus artış hızı yüzde 1.26'dır.

TABLO. 48 DENİZLİ VE TÜRKİYE'NİN NÜFUS ARTIŞ HIZLARI (%)

DÖNEMLER	DENİZLİ (%)	TÜRKİYE (%)
1980-1985 (1)	2.02	2.49
1985-1990 (1)	2.36	2.17
1990-2000 (1)	1.24	1.83
2007	0.57	1.26

KAYNAK : Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi 2007
(1) Genel Nüfus Sayımı Sonuçları TÜİK

İllerin nüfus artışında belirleyici olan iki temel unsur bulunmaktadır. Bu unsurların ilki kent kaynaklı nüfus artışı, ikincisi ise net göçtür. Denizli ili artan oranda net göç almaktadır. İller hem göç almakta hem de göç vermektedir. Net göç rakamı alınan ve verilen göç rakamının farkıdır ve pozitif ise ilin net göç aldığını göstermektedir.

Denizli ilinin net göç rakamları ve oranları aşağıda Tablo.49'da sunulmaktadır. Sayılar 1975-2000 yılları arasına ait olup bu dönemdeki eğilimleri yansıtmaktadır. 2000 sonrası dönem için yeni nüfus verileri nedeni ile sayısal bir öngörü yapılamamaktadır. Bununla birlikte Denizli ilinin 2000 yılından sonra da net göç alma eğilimi içinde olduğu gözlemlenmektedir.

TABLO.49 DENİZLİ NET GÖÇ VE NET GÖÇ ORANI

DÖNEMLER	NET GÖÇ KİŞİ	NET GÖÇ ORANI %
1975-1980	-3.040	-0.57
1980-1985	2.095	0.35
1985-1990	10.570	1.54
1995-2000	15.205	1.99

KAYNAK: İllerin Göç Göstergeleri TÜİK

Denizli ilinin nüfus artış kaynakları kent kaynaklı ve göç kaynaklı nüfus artışı olarak 1980-2000 yılları için aşağıda Tablo.50'de sunulmaktadır. Buna göre 1980-2000 yılları arasında kent kaynaklı nüfus artış hızının yavaşladığı, miktarının azaldığı ve toplam nüfus artışı içindeki payının da azaldığı görülmektedir. Buna karşın net göç hem miktar olarak büyümekte, hem de nüfus artışı içinde artan oranda pay almaktadır.

TABLO.50 DENİZLİ NÜFUS ARTIŞ KAYNAKLARI

DÖNEMLER	TOPLAM	NET GÖÇ	NET GÖÇ KAYNAKLI	KENT KAYNAKLI	KENT KAYNAKLI
	NÜFUS ARTIŞI	MİKTARI	NÜFUS ARTIŞININ	NÜFUS ARTIŞI	NÜFUS ARTIŞININ
	(000)	(000)	PAYI %	(000)	PAYI %
1980-1985	64	2.1	3.3	61.9	96.7
1985-1990	84	10.6	12.6	73.4	87.4
1995-2000	51	15.2	29.8	35.8	70.2

Demografi ve nüfus verileri ile gayrimenkul ve konut sektörünü ilişkilendiren önemli bir gösterge illerin kentleşme oranları ile kentli (il ve ilçe merkezleri) nüfus büyüklüğüdür.

Denizli ilinin kentleşme oranı ile kentli nüfus büyüklüğü 2007 yılı itibarı ile ADNKS verileri ile aşağıda Tablo.51'de sunulmaktadır. Buna göre 2007 yılı itibarı ile Denizli'de kentleşme oranı yüzde 50.8 ve kentli nüfus 461 bindir.

TABLO.51 DENİZLİ KENTLEŞME ORANI VE KENTSEL NÜFUS

DÖNEMLER	TOPLAM NÜFUS (000)	KENTLEŞME ORANI (%)	KENTLİ NÜFUS (000)
2007	907	50.8	461

KAYNAK: Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi 2007

Denizli'de kentli nüfus büyüklüğüne bağlı olarak kentli hane halkı sayısı ise aşağıda Tablo.52'de sunulmaktadır. Kentli hane halkı sayısının belirleyicisi kentli nüfus büyüklüğü ile birlikte kentli hane halkının ortalama büyüklüğüdür. Denizli'de kentli hane halkı ortalama büyüklüğü 2007 yılı itibarı ile 3.50 kişi ve kentli hane halkı sayısı 130 bindir.

TABLO.52 DENİZLİ KENTLİ HANE HALKI SAYISI VE BÜYÜKLÜĞÜ

DÖNEMLER	KENTLİ NÜFUS (000)	KENTLİ HANE HALKI BÜYÜKLÜĞÜ	KENTLİ HANE HALKI SAYISI (000)
2007	461	3.50	130

KAYNAK: Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi 2007

Denizli ile ilgili demografi ve nüfus verileri ve eğilimleri incelendikten sonra bu aşamada Denizli nüfusuna ilişkin 2015 yılına kadar ve her yıl için öngörüler yapılmaktadır.

Denizli için nüfus öngörülerinde bulunurken kullanılan temel varsayımlar; kent kaynaklı nüfus artış hızının yavaşlayacağı, net göç alımının devam edeceği ancak oran olarak azalacağı ve buna bağlı olarak il nüfus artışının yavaşlamaya devam edeceğidir. Denizli ili nüfus artış hızının Türkiye'nin ortalama nüfus artış hızının önemli ölçüde altında kalacağı öngörülmektedir.

Buna göre Denizli'nin 2007 yılında yüzde 0.57 olan nüfus artış hızı yavaşlamakta, 2010 yılında yüzde 0.50'ye , 2015 yılında ise yüzde 0.40'a gerilemektedir. Bu artış oranlarına bağlı olarak Denizli nüfusu 2010 yılında 922 bine, 2015 yılında ise 942 bine çıkmaktadır. Denizli ili nüfusunun Türkiye toplam nüfusu içindeki payı ise 2010 yılında yüzde 1.26'ya, 2015 yılında ise yüzde 1.22'ye gerilemektedir.

TABLO.53 DENİZLİ VE TÜRKİYE NÜFUS ARTIŞ ÖNGÖRÜLERİ

YILLAR	TÜRKİYE NÜFUS ARTIŞ ORANI %	TÜRKİYE NÜFUS (000)	DENİZLİ NÜFUS ARTIŞ ORANI %	DENİZLİ NÜFUS (000)	DENİZLİ NÜFUS PAYI %
2007	1.26	70.586	0.57	907	1.28
2008	1.24	71.461	0.55	912	1.28
2009	1.22	72.332	0.53	917	1.27
2010	1.20	73.200	0.50	922	1.26
2011	1.18	74.064	0.48	926	1.25
2012	1.16	74.923	0.46	930	1.24
2013	1.14	75.777	0.44	934	1.23
2014	1.12	76.626	0.42	938	1.22
2015	1.10	77.469	0.40	942	1.22

Denizli'ye ilişkin yapılan nüfus öngörülerine bağlı olarak gayrimenkul ve konut sektörü için önemli bir diğer gösterge olan kentli hane halkı sayısına ilişkin öngörüler yapılmakta ve aşağıda Tablo.54'de sunulmaktadır.

Denizli'de kentleşme oranının sınırlı ölçüde artmaya devam edeceği öngörülmektedir. Buna göre Denizli'de kentleşme oranı 2010 yılında yüzde 51.6, 2015 yılında ise yüzde 53.0 olacaktır.

Kentli hane halkı büyüklüğü ise küçülmeye devam edecektir. 2007 yılında 3.50 kişi olan hane halkı ortalama büyüklüğü 2010 yılında 3.44 kişi, 2015 yılında ise 3.35 kişi olarak öngörülmektedir.

Bunlara bağlı olarak Denizli'de 2007 yılında 461 bin olan kentli nüfus 2015 yılında 499 bine, kentli hane halkı sayısı ise 130 binden 149 bine çıkmaktadır.

TABLO.54 DENİZLİ KENTSEL NÜFUS VE HANE HALKI SAYISI ÖNGÖRÜLERİ

YILLAR	TOPLAM NÜFUS (000)	KENTLEŞME ORANI %	KENTLİ NÜFUS (000)	KENTLİ HANE HALKI BÜYÜKLÜĞÜ	KENTLİ HANE HALKI SAYISI (000)
2007	907	50.8	461	3.50	130
2008	912	51.0	465	3.48	134
2009	917	51.3	470	3.46	136
2010	922	51.6	476	3.44	138
2011	926	51.9	481	3.42	141
2012	930	52.2	485	3.40	143
2013	934	52.5	490	3.38	145
2014	938	52.7	494	3.36	147
2015	942	53.0	499	3.35	149

III.1.2 Denizli'de Konut Stoku

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

Öncelikle Denizli'deki konut stoku, sayıları ve hukuki durumları itibari ile sunulmaktadır. Denizli'de 2000 yılı itibari ile konut stoku TÜİK'in 2000 yılı Bina Sayım çalışması sonuçları ile verilmektedir. 2000 yılında Denizli'de toplam konut sayısı 234.168'dir. Kentsel alanlarda yer alan (il ve ilçe merkezleri) konut sayısı ise 152.002'dir.

Denizli'de 2000 yılı itibari ile kentsel alanlarda yer alan mevcut konutların hukuki yapısı ise şöyledir. Mevcut konutlar içinde inşaat ruhsat izni olan konut sayısı 108.357 ve mevcut konut stoku içindeki payı yüzde 71'dir. Yapı kullanım izni olan konut sayısı ise 63.156 ve mevcut konut stoku içindeki payı yüzde 42'dir. 2000 yılı itibari ile Denizli'de mevcut konut stokunun yüzde 29'unun inşaat ruhsatı olmayan ve asgari standartların altındaki konutlar (43.6 bin adet) ile oluşturulduğu görülmektedir.

TABLO.55 DENİZLİ KONUT STOKU 2000

GÖSTERGELER	DENİZLİ
BİNA SAYISI	143.737
KONUT SAYISI	234.168
KONUT SAYISI (İL VE İLÇE)	152.002
İNŞAAT RUHSAT İZİNİNE SAHİP KONUT SAYISI	108.357
YAPI KULLANIM İZİNİNE SAHİP KONUT SAYISI	63.156
İNŞAAT İZİNİ OLMAYAN KONUT SAYISI	43.645
İNŞAAT İZİNİ/TOPLAM KONUT SAYISI %	71.0
YAPI KULLANIM İZİNİ/TOPLAM KONUT SAYISI %	42.0

KAYNAK : Bina Sayımı 2000, TÜİK

Denizli'de 2007 yılı itibari ile konut stoku öngörülleri ise aşağıda Tablo.56'da sunulmaktadır. 2007 yılı itibari ile konut stoku öngörülleri ulaşılırken 2000-2006 yılları arasında alınan yapı (inşaat) ruhsat izinleri (konut stokunun inşaat izni alındıktan sonraki yıl içinde oluştuğu varsayılmaktadır) ile 2001-2007 yılları arasında konut kullanımından çıkan konut sayısı ve ruhsatsız konut inşaatı varsayımları kullanılmaktadır.

Buna göre Denizli'de il ve ilçe merkezlerinde 2007 yılında toplam konut stokunun 189.668'e ulaştığı öngörülmektedir. TC Maliye Bakanlığı 2005 yılı verisi 167.670 konuttur. Denizli'de 2000-2006 yılları arasında 36.166 adet inşaat ruhsat izni alınmıştır. 2001-2007 yılları arasında 3.500 konutun kullanımdan çıktığı ve 5.000 konutun ruhsatsız inşa edildiği öngörülmektedir. Böylece 2007 sonu için Denizli kentsel alanlarda konut stoku 189.668 olarak öngörülmektedir.

TABLO.56 DENİZLİ 2007 KONUT STOKU TAHMİNİ (İL VE İLÇE)

GÖSTERGELER	DENİZLİ
KONUT SAYISI 2000 (İL VE İLÇE)	152.002
İNŞAAT RUHSAT İZİNİ (2000-2007)	36.166
KONUT KULLANIMINDAN ÇIKAN KONUT SAYISI (2001-2007)	3.500
RUHSATSIZ KONUT İNŞAATI (2001-2007)	5.000
TOPLAM KONUT STOKU 2007	189.668

Denizli kentsel alanlarda 2007 yıl sonu itibari ile toplam konut stoku 189.668 adet olarak öngörülürken toplam kentli hane halkı sayısı 130 bindir. Denizli'de 2007 sonu itibari ile konut stoku açığı bulunmadığı görülmektedir. Bununla birlikte bu konut stokunun yaklaşık yüzde 25'i inşaat ruhsat izni olmayan ve asgari standartların altındaki konutlar ile karşılanmıştır.

Konut ihtiyacı ile ilgili bir diğer önemli unsur mevcut konut stokunun fiziki durumu ve yapım yılları itibari ile durumlarıdır.

Buna göre Denizli de konut stokunun fiziki durumu 2000 yılı itibari ile TÜİK Bina sayımı verileri ile aşağıda Tablo 57’de sunulmaktadır. 2000 yılı itibari ile Denizli’de mevcut konut stoku içinde 3.040 adet harap ve yıkılması planlanan ve 12.160 adet esaslı tamir ve tadilat ihtiyacı olan konut bulunmaktadır.

2000 yılında esaslı tamir ve tadilat ihtiyacı duyan ile harap ve yıkılması planlanan toplam 15.2 bin konutun bir bölümünün 2007 yılına kadar yıkıldığı varsayımı altında yaklaşık 12 bin konutun yenileme kaynaklı konut ihtiyacı yaratacağı öngörülmektedir.

TABLO.57 DENİZLİ KONUT STOKUNUN FİZİKİ DURUMU 2000

GÖSTERGELER	DENİZLİ
KONUT SAYISI	234.168
KONUT SAYISI (İL VE İLÇE)	152.002
TADILATA İHTİYACI OLMAYAN	94.241
BASİT TAMİR VE TADILAT İHTİYACI	39.521
ESASLI TAMİR VE TADILAT İHTİYACI	12.160
HARAP VE YIKILMASI PLANLANAN	3.040
NİTELİĞİ BİLİNMEYEN	3.040

KAYNAK : Bina Sayımı 2000, TÜİK

TABLO.58 DENİZLİ BİNA YAPIM YILLARI 2000

BİNANIN BİTİŞ TARİHİ	TAMAMI KONUT OLARAK KULLANILAN BİNALAR	ÇOĞUNLUĞU KONUT OLARAK KULLANILAN BİNALAR
-1929	3.354	303
1930-1939	2.209	208
1940-1949	4.773	403
1950-1959	8.659	791
1960-1969	14.278	1.264
1970-1979	26.003	2.519
1980-1989	27.834	3.168
1990-2000	25.276	2.804
BİLİNMEYEN	830	124
TOPLAM	113.216	11.584

KAYNAK: Bina Sayımı 2000, TÜİK

Bina yapım yılları itibari ile değerlendirildiğinde ise 2000 yılında 50 yaş ve üzeri konut ve çoğunluğu konut olarak kullanılan bina sayısı 20.700 adettir. 2015 yılına kadar bu sayı 36.2 bin binaya (yaklaşık 57 bin konut) ulaşacaktır. Tarihi olanlar dışında kalan 50 yaş ve üzeri binaların fiziki ömürleri sona ermiş olacak ve bunlar da konut ihtiyacı ortaya çıkaracaktır.

III.1.3 Denizli’de Konut İhtiyacı

Denizli’de konut ihtiyacına ilişkin öngörüler; İl için bu aşamaya kadar yapılan inceleme ve değerlendirmelerin temel varsayımları, bulguları ve sonuçları çerçevesinde 2015 yılına kadar ve her yıl için yapılmaktadır.

Buna göre Denizli’de 2008-2015 yılları arasında toplam 43 bin konut ihtiyacı olacağı öngörülmektedir.

1. 2008-2015 yılları arasında hane halkı sayısında görülecek 19 bin artışa bağlı olarak aynı sayıda konut ihtiyacı olacağı görülmektedir.

2. Kentsel dönüşüm kaynaklı konut ihtiyacı toplam 16 bin adet olarak öngörülmektedir. Denizli’de mevcut ruhsatsız ve kaçak yapılan yüzde 40’nın 2015 yılına kadar kentsel dönüşüm sürecinde yenileneceği varsayılmaktadır.

3. Yenileme kaynaklı konut ihtiyacı ise 2008-2015 yılları arasında toplam 8 bin olacaktır. Stokun fiziki ömürleri yanı sıra her yıl toplam konut stokunun binde 5’nin (DPT’nin standart oranı) yenileneceği varsayımı kullanılmaktadır.

TABLO.59 DENİZLİ TOPLAM KONUT İHTİYACI ÖNGÖRÜLERİ (000)

YILLAR	HANE HALKI SAYISI ARTIŞI KAYNAKLI KONUT İHTİYACI	KENTSEL DÖNÜŞÜM KAYNAKLI KONUT İHTİYACI	YENİLEME KAYNAKLI KONUT İHTİYACI	TOPLAM
2008	4.0	2.0	1.0	7.0
2009	2.0	2.0	1.0	5.0
2010	2.0	2.0	1.0	5.0
2011	3.0	2.0	1.0	6.0
2012	2.0	2.0	1.0	5.0
2013	2.0	2.0	1.0	5.0
2014	2.0	2.0	1.0	5.0
2015	2.0	2.0	1.0	5.0
TOPLAM	19.0	16.0	8.0	43.0

III.1.4 Denizli’de Konut Talebini Etkileyen Unsurlar

Denizli için yapılan konut ihtiyacı öngörülerini ardından Denizli’de konut talebini etkileyen unsurlar incelenmektedir. Konut talebini etkileyen temel unsurlar hane halkının konut sahipliği ile hane halkının gelir yapısıdır.

Hane halkının konut sahipliği sonraki dönemler için oluşacak konut talebini belirleyecek unsurların başında gelmektedir. Konut sahipliğine ilişkin olarak TÜİK'in 2000 Genel Nüfus Sayımı verilerinden yararlanılmaktadır. Verilerin güncel olmamasına rağmen sayılar önemli eğilimleri gösterebilmektedir.

Denizli ilinin genelinde 2000 yılı itibari ile ev sahibi olma oranı yüzde 69.0, kiracı oranı ise yüzde 23.4'dür. Denizli'nin kiracı oranı Türkiye ortalamasının (yüzde 31.6) altındadır.

Denizli'de 2000 yılında kiracı 52.123 hane halkı bir dönem sonrası için konut talebi yaratacak potansiyeli göstermektedir. Maliye Bakanlığı 2005 yılı verisi Denizli'de 55.040 hane halkının kiracı olduğunu göstermektedir. Denizli'de ev sahibi olmayan ama kira ödemeyen hane halkı sayısı ise yine 2000 yılı itibari ile 12.707'dir.

TABLO.60 DENİZLİ HANEHALKININ KONUT SAHIPLIĞI

KONUT SAHIPLIĞI	HANE HALKI SAYISI	HANE HALKI % PAY
EV SAHİBİ	153.994	69.0
KIRACI	52.123	23.4
LOJMANDA OTURAN	2.728	1.2
EV SAHİBİ DEĞİL / KIRA ÖDEMİYOR	12.707	5.7
DİĞER	1.469	0.7
BİLİNMEYEN	68	0.0
TOPLAM	223.089	100.0

KAYNAK: Genel Nüfus Sayımı 2000, TÜİK

Konut talebinde belirleyici olan bir diğer unsur ilin ekonomik gelişmişlik seviyesi ile kişisel gelirlerdir. Denizli ili kişi başı gelir göstergeleri açısından Türkiye ortalamasının sınırlı ölçüde üzerinde bulunmaktadır.

Bu aşamada TÜİK'in yeni hesaplama yöntemine dayanarak 2008 yılı başında açıkladığı GSMH verileri kullanılmaktadır. Buna göre GSMH büyüklüğü 2007 yılı için 659 milyar dolar ve kişi başına gelir 9.333 dolardır.

Denizli'nin GSMH içindeki payı yüzde 1.40'dır. Buna göre Denizli ilinin gayri safi hasıla büyüklüğü 9.2 milyar dolar ve kişi başına gelir 10.145 dolardır.

Denizli ilinin gayrisafi hasılası ile kişi başına düşen gelirdeki gelişmelere ilişkin öngörüler ise aşağıda Tablo.61'de verilmektedir.

Buna göre öngörülerde kullanılan temel varsayımlar; Türkiye ekonomisinin 2015 yılına kadar her yıl yüzde 5 büyüme göstermesi ile Denizli ilinin Türkiye'nin milli geliri içinden aldığı payı 2015 yılına kadar korumasıdır.

Bu varsayımlara bağlı olarak Denizli'de kişi başına gelirin 2010 yılında 11.605 dolara, 2015 yılında ise 14.545 dolara çıkacağı öngörülmektedir. Denizli'de kişi başına gelir öngörülerini konut talebi açısından yeterli bir gelir yapısının oluşacağını göstermektedir.

TABLO.6 I DENİZLİ GAYRİSAFİ HASILA VE KİŞİ BAŞINA GELİR ÖNGÖRÜLERİ

YILLAR	GAYRİSAFİ HASILA MİLYAR DOLAR	NÜFUS (000)	KİŞİ BAŞI GELİR DOLAR
2007	9.2	907	10.145
2008	9.7	912	10.635
2009	10.2	917	11.125
2010	10.7	922	11.605
2011	11.2	926	12.095
2012	11.8	930	12.690
2013	12.4	934	13.275
2014	13.0	938	13.860
2015	13.7	942	14.545

III.1.5 Denizli'de Konut Sektörü ve Piyasaları İçin Öngörüler

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

1. Denizli'de 2015 yılına kadar konut ihtiyacı 43 bin adet ile sınırlı olacaktır. Hane halkı sayısındaki sınırlı artış öngörüsü konut ihtiyacını da sınırlandırmaktadır.

2. Denizli'de önümüzdeki dönemde üst ve orta-üst grubun yenileme ve konut değiştirme kaynaklı konut talebinin olacağı ve bu gruba yönelik konut ihtiyacının (sınırlı bir büyüklükte) oluşacağı öngörülmektedir. Bu gruba yönelik konutlar için Halk, Lise, İstiklal, Kıbrıs Şehitleri ve Çamlık bölgeleri gelişme alanları olarak öngörülmektedir.

3. Denizli'de yeni yerleşim, yaşam ve konut alanları olarak Çamlık, Yenişehir ve Servergazi bölgeleri gelişmektedir. Çamlık ve Yenişehir'deki AVM yatırımları bölgelerde gelişmeyi tetiklemiştir. Bu bölgelerde Çakmak mevki, Üçler mevki, Pınarkent, OSB



çevresi, Eski Sümerbank İplik fabrikası çevresi, Eski Çay Yolu ve Eski Hisar Köyü gelişme göstermektedir.

4. Denizli'de kentsel dönüşüm ve sosyal konut projeleri ile Belediye ve TOKİ'nin önemli konut üretimine başladıkları görülmektedir. Gecekondu dönüşüm alanları olarak Karşıyaka, Aktepe ve Umudkent'te sosyal konutlar üretilmektedir. Üçler Bölgesinde Belediye (Belkon) dar gelirlili hane halklarına yönelik 2.644 konut üretmektedir. İlbadı kentsel dönüşüm projesi kapsamında Belediye 3 yılda toplam 11.200 konut yapmayı planlamaktadır.

5. Denizli'de TOKİ'nin 2007 sonu itibari ile toplam konut üretimi 3.070 adettir. TOKİ, Merkez, Kale, Çal, Irlıganlı, Honoz ve Kurudere mevkiilerinde konut üretiminde bulunmaktadır.

6. Denizli'de 2005 yılında 22.454, 2006 yılında 23.316, 2007 yılında ise 19.682 gayrimenkulün satışı gerçekleşmiştir. Denizli'de 2005 yılında 2.103, 2006 yılında 2.530 ve 2007 yılında 2.574 adet konut kredisi kullanılmıştır. Diğer benzer illere göre Denizli'de konut kredisi kullanımının sınırlı kaldığı görülmektedir.

III.2 PERAKENDE PAZARI VE ALIŞVERİŞ MERKEZLERİ

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

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

Denizli ilinin milli gelir içindeki payı yüzde 1.4, gayrisafi hasıla büyüklüğü 9.2 milyar dolar ve kişi başı gelir 10.145 dolardır.

TABLO.62 DENİZLİ EKONOMİK BÜYÜKLÜKLER

YILLAR	GSMH % PAY	GAYRİSAFİ HASILA MİLYAR DOLAR	KİŞİ BAŞI GELİR DOLAR
2007	1.40	9.2	10.145

Perakende pazarı ve alışveriş merkezleri ile ilgili olarak özel tüketim harcamaları, perakende harcamalar ve bunun gıda ve gıda dışı ürünler arasındaki dağılımı ise aşağıda Tablo.63'de sunulmaktadır.

Denizli'de toplam özel tüketim harcamaları 2007 yılında 6.75 milyar dolar olmuştur. Perakende harcamaların özel tüketim harcamaları içindeki payı yüzde 50, büyüklüğü ise 3.38 milyar dolardır. Perakende harcamalarının 2.24 milyar doları gıda ve içecek, 1.14 milyar doları ise gıda dışı perakende harcamalarıdır.

TABLO.63 DENİZLİ ÖZEL TÜKETİM VE PERAKENDE HARCAMALARI

YILLAR	GAYRİ SAFİ HASILA MİLYAR DOLAR	ÖZEL TÜKETİM HARCAMALARI MİLYAR DOLAR	PERAKENDE HARCAMALAR MİLYAR DOLAR		
			GIDA İÇECEK	DİĞER	TOPLAM
2007	9.2	6.75	2.24	1.14	3.38

Denizli'de alışveriş merkezlerine ilişkin göstergeler ise aşağıda Tablo.64'de sunulmaktadır. Buna göre 2007 sonu itibari ile Denizli'de Uluslararası Alışveriş Merkezleri Konseyi (ICSC) standartlarında toplam 3 alışveriş merkezi bulunmaktadır. ICSC standartlarına göre bunların 1'i küçük ölçekli, 1'i orta ölçekli ve 1'i büyük ölçekli alışveriş merkezleridir.

3 alışveriş merkezinin toplam kiralanabilir alan büyüklüğü 83.250 m²'dir. Bin kişi başına kiralanabilir alışveriş merkezi alanı 91.8 m²'dir.

Denizli'de 2007 yılı itibari ile toplam perakende harcamaları 3.4 milyar dolardır. Denizli'de mevcut AVM kiralanabilir alanı m² başına potansiyel perakende harcama toplamı 40.600 dolardır.

Bu büyüklük AVM'de m² kiralanabilir alan başına fiilen yapılan perakende harcamaları olmayıp potansiyeli yansıtmaktadır ve Denizli'de AVM'nin genişleme öngörülmesi açısından önemli bir gösterge olarak değerlendirilmelidir.

TABLO.64 DENİZLİ ALIŞVERİŞ MERKEZİ GÖSTERGELERİ

YIL	AVM SAYISI	TOPLAM AVM KİRALANABİLİR ALANI M2	1000 KİŞİ BAŞI KİRALANABİLİR AVM ALANI M2	AVM M2 ALANI BAŞINA YIL. POTAN. PERAKENDE HARCAMA DOLAR
2007	3	83.250	91.8	40.600

Denizli'de alışveriş merkezlerine ilişkin gelişme öngörülerini ise aşağıda sunulmaktadır. Alışveriş merkezlerine ilişkin öngörüler yapılırken öncelikle halen mevcut inşaat ve planlama aşamasında olan AVM'ler hedeflenen açılma yılları itibarı ile değerlendirilmektedir. Böylece 2008-2009 yılları için fiili gerçekleşme öngörülerini kullanılmaktadır.

İzleyen yıllar için ise Denizli'nin nüfus, ekonomik büyüme, kentleşme ve perakende harcama öngörülerine bağlı olarak AVM'ler için gelişme öngörülerini sunulmaktadır.

Buna göre Denizli'de halen inşaat halinde olan 1 AVM 2008 yılında, 1 AVM ise 2009 yılında açılacaktır. Bu AVM'lerin açılması ile birlikte Denizli'de 2008 yılında AVM kiralanabilir alan büyüklüğü 115.250 m²'ye, 2009 yılında ise 150.482 m²'ye çıkmaktadır. Bin kişi başına kiralanabilir alan büyüklüğü ise 2008 yılında 126.4 m², 2009 yılında ise 164.1 m² olmaktadır.

İzleyen yıllar için iki ayrı senaryo ile varsayımlarda bulunmaktadır. İlkinde 2015 yılında bin kişi başına kiralanabilir alan büyüklüğü 200 m², ikinci senaryoda ise 225 m² olarak öngörülmektedir.

Bu varsayımlara bağlı olarak Denizli'de 2015 yılında ilk senaryo ile toplam kiralanabilir AVM büyüklüğü 188.400m², ikinci senaryo ile 211.950 m²'ye ulaşmaktadır.

TABLO.65 DENİZLİ ALIŞVERİŞ MERKEZLERİ İÇİN ÖNGÖRÜLER

YILLAR	NÜFUS (000)	1000 KİŞİ BAŞINA KİRALANABİLİR ALAN M2		TOPLAM KİRALANABİLİR ALAN M2	
		A SENARYO	B SENARYO	A SENARYO	B SENARYO
2007	907	91.8	91.8	83.250	83.250
2008	912	126.4	126.4	115.250	115.250
2009	917	164.1	164.1	150.482	150.482
2010	922	175.0	175.0	161.350	161.350
2011	926	180.0	190.0	166.680	175.940
2012	930	185.0	200.0	172.050	186.000
2013	934	190.0	210.0	177.460	196.140
2014	938	195.0	220.0	182.910	206.360
2015	942	200.0	225.0	188.400	211.950

Alışveriş merkezlerine ilişkin olarak yapılan öngörülerde bin kişi başına m2 kiralanabilir alan göstergesi ile birlikte kiralanabilir alan m2 başına yıllık potansiyel harcama büyüklükleri de kullanılmaktadır.

Buna göre Denizli'de ilk senaryo ile 2015 yılında ulaşılan 188.400 m2 kiralanabilir AVM alanı m2 başına potansiyel perakende harcama büyüklüğü 26.550 dolar, ikinci senaryoda ulaşılan 211.950 m2 kiralanabilir AVM alanı m2 başına potansiyel perakende harcama büyüklüğü ise 23.590 dolardır.

Bu çerçevede Denizli'de iki senaryo ile ulaşılan öngörülere bağlı olarak fiili gerçekleştirmeler sonrasında 2015 yılına kadar (2010-2015 arası) ilave alışveriş merkezi yatırım potansiyeli 40-60 bin m2 arasında görülmektedir.

TABLO.66 DENİZLİ ALIŞVERİŞ MERKEZLERİ İÇİN ÖNGÖRÜLER

YILLAR	PERAKENDE HARCAMA MİLYAR \$	KİRALANABİLİR TOPLAM ALAN M2		KİRALANABİLİR ALAN BAŞINA POTANSİYEL PERAKENDE YILLIK HARCAMA DOLAR	
		A SENARYO	B SENARYO	A SENARYO	B SENARYO
2007	3.4	83.250	83.250	40.600	40.600
2008	3.6	115.250	115.250	31.250	31.250
2009	3.8	150.482	150.482	23.550	23.550
2010	3.9	161.350	161.350	24.150	24.150
2011	4.1	166.680	175.940	24.600	23.300
2012	4.3	172.050	186.000	24.990	23.120
2013	4.5	177.460	196.140	25.360	22.940
2014	4.8	182.910	206.360	26.240	23.260
2015	5.0	188.400	211.950	26.550	23.590

III.3 TURİZM VE KONAKLAMA TESİSLERİ

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

Denizli ili, İzmir, Muğla, Aydın ile birlikte Ege bölgesinin dördüncü önemli turizm kentidir. Denizli bu iller içinde denize kıyısı olmayan tek il olmakla birlikte önemli bir turizm potansiyeline sahip bulunmaktadır ve henüz bu potansiyel yeterince kullanılamamaktadır.

Denizli'de konaklama istatistiklerine göre 2006 yılında 378 bin yabancı, 262 bin yerli toplam 640 bin kişi konaklama yapmıştır. Toplam geceleme sayısı ise 773 bindir.

Ortalama geceleme sayısı 1.2 gece ile çok kısadır ve ortalama kalış süresinin 1 geceyi geçmediği görülmektedir. Buna karşın doluluk oranları 2006 yılında yüzde 43.38 olmuştur. Denizli hem yerli hem de yabancı turistlerin konakladığı bir turizm kenti konumundadır.

TABLO.67 DENİZLİ KONAKLAMA İSTATİSTİKLERİ

YILLAR	KONAKLAYAN KİŞİ SAYISI (000)			GECELEME SAYISI (000)			DOLULUK ORANI (000)		
	YABANCI	YERLİ	TOPLAM	YABANCI	YERLİ	TOPLAM	YABANCI	YERLİ	TOPLAM
2002	474.229	179.790	654.019	523.831	266.076	787.907	31.87	16.19	48.05
2003	440.446	210.514	650.960	475.293	328.818	804.111	27.60	19.09	46.69
2004	433.580	204.936	638.516	462.062	303.759	765.821	25.26	16.61	41.87
2005	559.497	219.508	779.005	585.353	294.014	879.367	33.21	16.68	49.90
2006	377.942	262.297	640.239	400.032	372.912	772.944	22.45	20.93	43.38

KAYNAK: KÜLTÜR VE TURİZM BAKANLIĞI

Denizli ili sahip olduğu turizm potansiyeli ile karşılaştırıldığında sınırlı konaklama tesisine sahiptir. 2006 sonu itibarı ile Denizli'de turizm işletme belgeli 22 tesis, 2.411 oda ve 4.951 yatak kapasitesi bulunmaktadır. Turizm yatırım belgeli 2 tesisin ise 222 oda ve 450 yatak kapasitesi vardır.

TABLO.68 DENİZLİ KONAKLAMA TESİSLERİ 2006

TESİSLER	TURİZM YATIRIM BELGELİ			TURİZM İŞLETME BELGELİ		
	TESİS SAYISI	ODA SAYISI	YATAK SAYISI	TESİS SAYISI	ODA SAYISI	YATAK SAYISI
5 YILDIZLI OTEL	1	184	374	2	483	1.008
4 YILDIZLI OTEL				4	980	1.994
3 YILDIZLI OTEL				10	715	1.478
2 YILDIZLI OTEL				6	233	471
PANSİYON	1	38	76			
TOPLAM	2	222	450	22	2.411	4.951

KAYNAK: KÜLTÜR VE TURİZM BAKANLIĞI

Denizli ilinde turizm faaliyetlerinin üç ekseninde gelişeceği öngörülmektedir. Bu gelişme eksenleri

1. Pamukkale ve çevresinde kültür, tabiat, tarih turizmi; UNESCO'nun dünya miras listesinde yer alan ve yeni koruma amaçlı imar planının uygulandığı Pamukkale tarih ve kültürel varlıkları ile yeni bir gelişme sürecine girmektedir.

2. Pamukkale Karahayıt bölgesi termal ve sağlık turizmi; uygulamaya konulan termal sağlık projesi ile yeni bir gelişme eksenini oluşturmaktadır.

3. İş odaklı şehir turizmi

Bu çerçevede Denizli'de mevcut konaklama tesislerine ilave olarak

1. Farklı ve özellikli turizm hizmeti sunacak butik-konsept-deluxe konaklama tesislerine (turizm bölgelerinde)
2. Sağlık-termal turizmi için nitelikli konaklama tesislerine
3. İş odaklı konsept şehir otellerine (3-4 yıldızlı)
4. Çok amaçlı (fuar-kongre-toplantı vb) şehir otellerine (4-5 yıldızlı) ihtiyaç olacağı öngörülmektedir.

III.4 SANAYİ VE LOJİSTİK ALANLARI

Denizli ili önemli bir sanayi kenti niteliğindedir. Denizli'de tekstil sektörü ile büyüyen ve gelişen sanayi, mermer, metal, çimento, elektrik-elektronik gibi sanayi sektörlerinde genişlemektedir. Organik tarım ve seracılık, jeotermal enerji, teknik tekstil, tarım ve hayvancılığa dayalı gıda sanayi ile turizm ve lojistik sektörleri de önemli yatırım ve büyüme potansiyellerine sahip bulunmaktadır. Doğalgazın da kullanımı ile sanayi için temiz ve ucuz enerji sağlanmıştır.

Denizli ili sanayileşmesini sektörel çeşitlenme ile birlikte genişleyerek sürdürecektir. Bu nedenle Denizli'de sanayi, ticaret ve lojistik amaçlı arsa talebinin genişleyerek süreceği öngörülmektedir.

Denizli'de faaliyette olan 2, proje aşamasında ise 5 organize sanayi bölgesi bulunmaktadır. Denizli OSB tamamen doludur. Çardak OSB yeni faaliyete geçmiş olup önemli talep görmektedir. Proje aşamasında olanların üçü Mermer ,Deri ve Hayvancılık İhtisas bölgeleri olacaktır. Her üç İhtisas bölgesinde de kuvvetli talep yaşanmaktadır.

Hizmet sektörünün gelişimi ve sanayinin genişlemesi ticari ve lojistik amaçlı arsa talebini de arttıracaktır. Denizli merkez demiryolu istasyonundaki pilot özelleştirme projesi önemli bir lojistik proje olarak çevresinde genişleme etkisi yaratacaktır.

TABLO.69 DENİZLİ ORGANİZE SANAYİ BÖLGELERİ

ORGANİZE SANAYİ BÖLGESİ	ALANI HEKTAR /M2/DÖNÜM	ÖZELLİKLERİ
DENİZLİ OSB	3.943.060 m2 159 parsel	165 FIRMA FAALİYETTE % 100 DOLULUK
DENİZLİ ÇARDAK ÖZDEMİR SABANCI OSB	3.225.000 m2 98 parsel	YENİ AÇILDI 2 FIRMA FAALİYETTE
ÇAL DENİZLER OSB	300 HEKTAR	PROJE AŞAMASINDA
DENİZLİ TAVAS OSB	230 HEKTAR	PROJE AŞAMASINDA
DENİZLİ MERMER İHTİSAS OSB	170 HEKTAR	PROJE AŞAMASINDA
DENİZLİ ACIPAYAM YUMRUTAŞ HAYVANCILIK İHTİSAS OSB	490 HEKTAR 112 PARSEL	PROJE AŞAMASINDA
DENİZLİ DERİ OSB	205 HEKTAR	PROJE AŞAMASINDA
PAMUKKALE ÜNİVERSİTESİ TEKNOLOJİ GELİŞTİRME MERKEZİ		

KAYNAK: SANAYİ VE TİCARET BAKANLIĞI

IV. Bölüm

HATAY GAYRİMENKUL SEKTÖRÜ VE ÖNGÖRÜLER

IV.1 KONUT SEKTÖRÜ VE KONUT PİYASALARI

Hatay gayrimenkul sektörü ile ilgili değerlendirme ve öngörüler konut ve ticari gayrimenkuller için birlikte yapılmakta olup ilk sırada konut sektörü ve konut piyasaları yer almaktadır. Konut sektörü ve konut piyasaları ile ilgili öngörülerin temel amacı Hatay'da 2015 yılına kadar oluşacak olan konut ihtiyacını öngörmek ve konut talebi ile konut arzında belirleyici olan etkenleri ortaya koymaktır. Bu amaçla ilk bölümde konut ihtiyacı ile birlikte konut arzı ve talebini etkileyen unsurlar incelenmekte ve değerlendirilmektedir.

IV.1.1 Demografi ve Nüfus Öngörülleri

Konut ihtiyacı ile konut talebini belirleyen temel ve öncelikli unsur demografi gelişmeleri ve nüfus göstergeleridir. Bu nedenle öncelikle Hatay ilinin demografi gelişmeleri ve nüfus göstergeleri incelenmekte ve sunulmaktadır.

Bu inceleme kapsamında Hatay ilinin nüfus, göç, kentleşme, kentli hane halkı büyüklüğü ve kentli hane halkı sayısı verilmekte, nüfus, kentleşme oranı ve kentli hane halkı sayısına ilişkin öngörüler yapılmaktadır.

Çalışmanın bu aşamasında demografi ve nüfus verileri için Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sisteminin 2007 yılına ilişkin olarak açıklanan verileri kullanılmaktadır. Buna ilave olarak güncelliğini koruyan ve eğilimleri yansıtan geçmiş veriler de kullanılmaktadır.

Hatay ili toplam nüfusu 2007 yılı ADNKS verilerine göre 1.386 bindir. Türkiye'nin toplam nüfusu 70.6 milyon ve Hatay'ın Türkiye nüfusu içindeki payı ise yüzde 1.96'dır. Aşağıda Tablo.70'de Hatay ilinin 2007 yılı nüfusu ile birlikte 2000 ve öncesinde Genel Nüfus Sayımı sonuçları ile açıklanan nüfus büyüklükleri birlikte sunulmaktadır.

TABLO.70 HATAY VE TÜRKİYE'NİN NÜFUSU

YILLAR	HATAY (000)	TÜRKİYE (000)	HATAY PAY %
1980 (1)	856	44.737	1.91
1985 (1)	1.002	50.664	1.98
1990 (1)	1.110	56.473	1.97
2000 (1)	1.254	67.804	1.85
2007	1.386	70.586	1.96

KAYNAK : Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi 2007
(1) Genel Nüfus Sayımı Sonuçları TÜİK

Hatay'ın toplam nüfus büyüklüğünü ve Türkiye nüfusu içindeki payını belirleyen temel unsur Hatay ilinin nüfus artış hızıdır. Hatay ilinin nüfus artış hızı Türkiye'nin ortalama nüfus artış hızının altında gerçekleşmektedir.

Hatay ve Türkiye'nin nüfus artış oranları karşılaştırmalı olarak aşağıda Tablo. 71'de sunulmaktadır. Buna göre 2007 yılı itibari ile Hatay ilinin yıllık ortalama nüfus artış hızı önemli ölçüde yavaşlayarak yüzde 0.54 olarak gerçekleşmiştir. Türkiye'nin 2007 yılında nüfus artış hızı ise yüzde 1.26'dır.

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

DÖNEMLER	HATAY (%)	TÜRKİYE (%)
1980-1985 (1)	3.15	2.49
1985-1990 (1)	2.04	2.17
1990-2000 (1)	1.22	1.83
2007	0.54	1.26

KAYNAK : Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi 2007
(1) Genel Nüfus Sayımı Sonuçları TÜİK

İllerin nüfus artışında iki temel unsur belirleyici olmaktadır. Bu unsurların ilki kent kaynaklı nüfus artışı, ikincisi ise net göçtür. Hatay ili net göç vermektedir. İller hem göç almakta, hem de göç vermektedir. Net göç rakamı alınan ve verilen göç rakamlarının farkıdır ve negatif ise ilin net göç verdiğini göstermektedir.

Hatay ilinin net göç rakamları ve oranları aşağıda Tablo 72'de sunulmaktadır. Veriler 1975-2000 yılları arasına ait olup bu dönemdeki eğilimleri yansıtmaktadır. Hatay ili 1985

yılına kadar net göç alırken ilerleyen yıllarda net göç vermeye başlamış ve verilen göç 1995-2000 arasında önemli ölçüde hızlanmıştır. 2000 yılı sonrası için sayısal veriler olmamakla birlikte Hatay ilinin net göç vermeye devam ettiği gözlemlenmektedir.

TABLO.72 HATAY NET GÖÇ VE NET GÖÇ ORANI

DÖNEMLER	NET GÖÇ KİŞİ	NET GÖÇ ORANI %
1975-1980	14.046	2.00
1980-1985	4.869	0.57
1985-1990	-4.002	-0.41
1995-2000	-38.241	-3.39

KAYNAK: İllerin Göç Göstergeleri TÜİK

Hatay ilinin nüfus artış kaynakları kent kaynaklı ve göç kaynaklı nüfus artışı olarak 1980-2000 yılları için aşağıda Tablo.73'de sunulmaktadır.

Buna göre 1980-2000 yılları arasında Hatay ilinin nüfus artışı içinde kent kaynaklı nüfus artışı artırıcı yönde verilen göç ise azaltıcı yönde etkilemektedir. Kent kaynaklı hızlı nüfus artışına karşın verilen yüksek göç ile şehrin nüfus artışı hızı yavaşlamaktadır.

TABLO.73 HATAY NÜFUS ARTIŞ KAYNAKLARI

DÖNEMLER	TOPLAM	NET GÖÇ	NET GÖÇ KAYNAKLI	KENT KAYNAKLI	KENT KAYNAKLI
	NÜFUS ARTIŞI	MIKTARI	NÜFUS ARTIŞININ	NÜFUS ARTIŞI	NÜFUS ARTIŞININ
	(000)	(000)	PAYI %	(000)	PAYI %
1980-1985	146	4.9	3.4	141.1	96.6
1985-1990	108	-4.0	-3.7	112.0	103.7
1995-2000	72	-38.2	-53.0	110.2	153.0

Demografi ve nüfus verileri ile gayrimenkul ve konut sektörünü ilişkilendiren önemli bir gösterge illerin kentleşme oranları ile kentli (il ve ilçe merkezleri) nüfus büyüklüğüdür.

Hatay ilinin kentleşme oranı ile kentli nüfus büyüklüğü 2007 yılı itibarı ile ADNKS verileri ile aşağıda Tablo.74'de sunulmaktadır. Buna göre Hatay'da 2007 yılı itibarı ile kentleşme oranı yüzde 49.2 ve kentli nüfus 682 bindir.

TABLO.74 HATAY KENTLEŞME ORANI VE KENTSEL NÜFUS

DÖNEMLER	TOPLAM NÜFUS (000)	KENTLEŞME ORANI (%)	KENTLİ NÜFUS (000)
2007	1.386	49.2	682

KAYNAK: Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi 2007

Hatay'da kentli nüfus büyüklüğüne bağlı olarak kentli hane halkı sayısı ise aşağıda Tablo.75'de sunulmaktadır. Kentli hane halkı sayısının belirleyicisi kentli nüfus büyüklüğü ile birlikte kentli hane halkının ortalama büyüklüğüdür. Hatay'da kentli hane halkı ortalama büyüklüğü 2007 yılı itibari ile 4.50 kişi ve kentli hane halkı sayısı 152 bindir.

TABLO.75 HATAY KENTLİ HANE HALKI SAYISI VE BÜYÜKLÜĞÜ

DÖNEMLER	KENTLİ NÜFUS (000)	KENTLİ HANE HALKI BÜYÜKLÜĞÜ	KENTLİ HANE HALKI SAYISI (000)
2007	682	4.50	152

KAYNAK: Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi 2007

Hatay ile ilgili demografi ve nüfus verileri ve eğilimleri incelendikten sonra bu aşamada Hatay nüfusuna ilişkin 2015 yılına kadar ve her yıl için öngörüler yapılmaktadır.

Hatay için nüfus öngörülerinde bulunurken kullanılan temel varsayımlar, kent kaynaklı nüfus artışındaki yavaşlamanın süreceği, net göç verilmeye devam edileceği ve sonuç olarak nüfus artış hızının da yavaşlamaya devam edeceğidir.

Buna göre Hatay'ın 2007 yılında 0.54 olan nüfus artış hızı yavaşlamakta, 2010 yılında yüzde 0.48 ve 2015 yılında yüzde 0.38'e gerilemektedir. Bu artış oranlarına bağlı olarak Hatay nüfusu 2010 yılında 1.4 milyona, 2015 yılında ise 1.44 milyona çıkmaktadır. Hatay ili nüfusunun Türkiye toplam nüfusu içindeki payı ise 2010 yılında yüzde 1.92'ye, 2015 yılında ise yüzde 1.87'ye gerilemektedir.

TABLO.76 HATAY VE TÜRKİYE NÜFUS ARTIŞ ÖNGÖRÜLERİ

YILLAR	TÜRKİYE NÜFUS ARTIŞ ORANI %	TÜRKİYE NÜFUS (000)	HATAY NÜFUS ARTIŞ ORANI %	HATAY NÜFUS (000)	HATAY NÜFUS PAYI %
2007	1.26	70.586	0.54	1.386	1.96
2008	1.24	71.461	0.52	1.393	1.95
2009	1.22	72.332	0.50	1.400	1.94
2010	1.20	73.200	0.48	1.407	1.92
2011	1.18	74.064	0.46	1.414	1.91
2012	1.16	74.923	0.44	1.420	1.90
2013	1.14	75.777	0.42	1.426	1.89
2014	1.12	76.626	0.40	1.432	1.88
2015	1.10	77.469	0.38	1.437	1.87

Hatay iline ilişkin yapılan nüfus öngörülerine bağlı olarak gayrimenkul ve konut sektörü için önemli bir diğer gösterge olan kentli hane halkı sayısına ilişkin öngörüler ise aşağıda Tablo.77'de sunulmaktadır.

Hatay'da kentleşme oranının sınırlı ölçüde artmaya devam edeceği öngörülmektedir. Buna göre Hatay'da kentleşme oranı 2010 yılında yüzde 50,5, 2015 yılında ise yüzde 52,0 olacaktır.

Kentli hane halkı büyüklüğü ise küçülmeye devam edecektir. 2007 yılında 4,50 kişi olan hane halkı büyüklüğü 2010 yılında 4,41 kişi, 2015 yılında ise 4,30 kişi olarak öngörülmektedir.

Bunlara bağlı olarak Hatay'da 2007 yılında 682 bin olan kentli nüfus 2015 yılında 747 bine, kentli hane halkı sayısı ise 152 binden 174 bine çıkmaktadır.

TABLO.77 HATAY KENTSEL NÜFUS VE HANE HALKI SAYISI ÖNGÖRÜLERİ

YILLAR	TOPLAM NÜFUS (000)	KENTLEŞME ORANI %	KENTLİ NÜFUS (000)	KENTLİ HANE HALKI BÜYÜKLÜĞÜ	KENTLİ HANE HALKI SAYISI (000)
2007	1.386	49,2	682	4,50	152
2008	1.393	49,5	690	4,47	154
2009	1.400	50,2	703	4,44	158
2010	1.407	50,5	711	4,41	161
2011	1.414	50,8	718	4,38	164
2012	1.420	51,1	726	4,36	167
2013	1.426	51,4	733	4,34	169
2014	1.432	51,7	740	4,32	171
2015	1.437	52,0	747	4,30	174

IV.1.2 Hatay'da Konut Stoku

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

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

Öncelikle Hatay'daki konut stoku, sayıları ve hukuki durumları itibari ile değerlendirilmektedir. Hatay'da 2000 yılı itibari ile konut stoku TÜİK'in 2000 yılı Bina Sayım çalışması sonuçları ile verilmektedir. 2000 yılı itibari ile Hatay'da toplam konut

sayısı 273.294'dür. Kentsel alanlarda yer alan (il ve ilçe merkezleri) konut sayısı ise 171.799 'dur. Hatay'da 2000 yılı itibari ile yer alan mevcut konutların hukuki yapısı ise şöyledir. Mevcut konutlar içinde inşaat ruhsat izni olan konut sayısı 85.783 ve mevcut konut stoku içindeki payı yüzde 50'dir. 2000 yılı itibari ile Hatay'da kaçak yapılaşmanın çok yoğun olduğu ve kentin konut stokunun yarısının inşaat izni olmayan ve asgari standartların altında konutlar ile karşılandığı görülmektedir.

TABLO.78 HATAY KONUT STOKU 2000

GÖSTERGELER	HATAY
BİNA SAYISI	176.048
KONUT SAYISI	273.294
KONUT SAYISI (İL VE İLÇE)	171.799
İNŞAAT RUHSAT İZnine SAHİP KONUT SAYISI	85.783
YAPI KULLANIM İZnine SAHİP KONUT SAYISI	43.269
İNŞAAT İZNI OLMAYAN KONUT SAYISI	86.016
İNŞAAT İZNI/TOPLAM KONUT SAYISI %	50.0
YAPI KULLANIM İZNI/TOPLAM KONUT SAYISI %	25.0

KAYNAK : Bina Sayımı 2000, TÜİK

Hatay'da 2007 yılı itibari ile konut stoku öngörülleri ise aşağıda Tablo.78'de sunulmaktadır. 2007 yılı itibari ile konut stoku öngörülleri ulaşılırken 2000-2006 yılları arasında alınan inşaat ruhsat izinleri (konut stokunun inşaat izni alındıktan sonraki yıl içinde olduğu varsayılmaktadır) ile 2001-2007 yılları arasında konut kullanımından çıkan konut sayısı ve ruhsatsız konut inşaatları varsayımları kullanılmaktadır.

Buna göre Hatay'da il ve ilçe merkezlerinde 2007 yılında toplam konut stokunun 196.226'ya ulaştığı öngörülmektedir. TC Maliye Bakanlığı 2005 yılı verisi 188.150 konuttur. Hatay'da 2000-2006 yılları arasında 20.927 adet inşaat ruhsat izni alınmıştır. 2001-2007 yılları arasında 3.500 konutun kullanımından çıktığı, buna karşın 7.000 konutun ruhsatsız inşa edildiği öngörülmektedir. Böylece 2007 sonu için Hatay kentsel alanlarda konut stoku 196.226 adet olarak öngörülmektedir.

TABLO.79 HATAY 2007 KONUT STOKU TAHMİNİ (İL VE İLÇE)

GÖSTERGELER	HATAY
KONUT SAYISI 2000 (İL VE İLÇE)	171.799
İNŞAAT RUHSAT İZNI (2000-2006)	20.927
KONUT KULLANIMINDAN ÇIKAN KONUT SAYISI (2001-2007)	3.500
RUHSATSIZ KONUT İNŞAATI (2001-2007)	7.000
TOPLAM KONUT STOKU 2007	196.226

Hatay'da il ve ilçe merkezlerinde 2007 yıl sonu itibari ile toplam konut stoku 196.226 adet olarak öngörülmüşken, toplam kentli hane halkı sayısı 152 bindir. Hatay'da 2007 sonu itibari ile sayısal olarak konut stoku açığı bulunmadığı görülmekle birlikte, mevcut konut stokunun yüzde 50'sinin inşaat ruhsatı olmayan ve asgari standartların dışında konutlar ile karşılanmış olması nedeni ile Hatay'da önemli bir nitelikli-standart konut açığı ve buna bağlı konut sorunu bulunmaktadır.

Konut ihtiyacı ile ilgili bir diğer önemli unsur mevcut konut stokunun fiziki durumu ile yapım yılları itibari ile durumudur.

Buna göre Hatay'da konut stokunun fiziki durumu 2000 yılı itibari ile ve TÜİK Bina Sayım sonuçları ile aşağıda Tablo.80'de sunulmaktadır. 2000 yılı itibari ile Hatay'da mevcut konut stoku içinde 3.440 adet harap ve yıkılması planlanan, 18.898 adet esaslı tamir ve tadilat ihtiyacı olan konut bulunmaktadır.

2000 yılında esaslı tamir ve tadilat ihtiyacı duyan ile harap ve yıkılması planlanan toplam 22.3 bin konutun bir bölümünün 2007 yılına kadar yıkıldığı, yani kullanım dışına çıktığı varsayımı altında yaklaşık 20 bin konutun yenileme kaynaklı konut ihtiyacı yaratacağı öngörülmektedir.

TABLO.80 HATAY KONUT STOKUNUN FİZİKİ DURUMU 2000	
GÖSTERGELER	HATAY
KONUT SAYISI	273.294
KONUT SAYISI (İL VE İLÇE)	171.799
TADILATA İHTİYACI OLMAYAN	84.182
BASİT TAMİR VE TADILAT İHTİYACI	63.566
ESASLI TAMİR VE TADILAT İHTİYACI	18.898
HARAP VE YIKILMASI PLANLANAN	3.440
NİTELİĞİ BİLİNMEYEN	1.713

KAYNAK : Bina Sayımı 2000, TÜİK

Bina yapım yılları itibari ile değerlendirildiğinde ise 2000 yılı itibari ile 50 yaş ve üzeri konut ve çoğunluğu konut olarak kullanılan bina sayısı 12.356 adettir. 2015 yılına kadar bu sayı 26 bine (yaklaşık 42 bin konut) ulaşacaktır. Tarihi olanlar dışında kalan 50 yaş ve üzeri binaların fiziki ömürleri sona ermiş olacak ve bunlar da konut ihtiyacı ortaya çıkacaktır.

TABLO.81 HATAY BİNA YAPIM YILLARI 2000

BİNANIN BİTİŞ TARİHİ	TAMAMI KONUT OLARAK KULLANILAN BİNALAR	ÇOĞUNLUĞU KONUT OLARAK KULLANILAN BİNALAR
-1929	1.963	141
1930-1939	1.052	118
1940-1949	2.349	194
1950-1959	6.109	430
1960-1969	12.668	1.252
1970-1979	31.339	3.150
1980-1989	44.887	4.933
1990-2000	35.377	3.914
BİLİNMEYEN	712	148
TOPLAM	136.456	14.280

KAYNAK: Bina Sayımı 2000, TÜİK

IV.1.3 Hatay'da Konut İhtiyacı

Hatay'da konut ihtiyacına ilişkin öngörüler; İl için bu aşamaya kadar yapılan inceleme ve değerlendirmelerin temel varsayımları, bulguları ve sonuçları çerçevesinde 2015 yılına kadar ve her yıl için yapılmaktadır. Buna göre Hatay'da 2008-2015 yılları arasında toplam 50 bin konut ihtiyacı olacağı öngörülmektedir.

1. 2008-2015 yılları arasında hane halkı sayısında görülecek 22 bin artışa bağlı olarak aynı sayıda konut ihtiyacı olacağı öngörülmektedir.
2. Kentsel dönüşüm kaynaklı konut ihtiyacı toplam 20 bin adet olarak öngörülmektedir. Mevcut konut stoku içinde yer alan kaçak ve standart dışı konutların yüzde 25'inin 2015 yılına kadar kentsel dönüşüm çalışmaları ile yenileneceği öngörülmektedir.
3. Yenileme kaynaklı konut ihtiyacı ise 2008-2015 yılları arasında toplam 8 bin olacaktır. Stokun fiziki ömürleri yanı sıra her yıl için toplam konut stokunun binde 5'inin (DPT'nin kullandığı standart oran) yenileneceği varsayımı kullanılmaktadır.

TABLO.82 HATAY TOPLAM KONUT İHTİYACI ÖNGÖRÜLERİ (000)

YILLAR	HANE HALKI SAYISI ARTIŞI KAYNAKLI KONUT İHTİYACI	KENTSEL DÖNÜŞÜM KAYNAKLI KONUT İHTİYACI	YENİLEME KAYNAKLI KONUT İHTİYACI	TOPLAM
2008	2.0	2.5	1.0	5.5
2009	4.0	2.5	1.0	7.5
2010	3.0	2.5	1.0	6.5
2011	3.0	2.5	1.0	6.5
2012	3.0	2.5	1.0	6.5
2013	2.0	2.5	1.0	5.5
2014	2.0	2.5	1.0	5.5
2015	3.0	2.5	1.0	6.5
TOPLAM	22.0	20.0	8.0	50.0

IV.1.4 Hatay'da Konut Talebini Etkileyen Unsurlar

Hatay için yapılan konut ihtiyacı öngörülerini takiben Hatay'da konut talebini etkileyen unsurlar değerlendirilmektedir. Hatay'da konut talebini etkileyen unsurlar hane halkının konut sahipliği ve hane halkının gelir yapısı ile yabancıların konut edinimidir.

Hane halkının konut sahipliği sonraki dönemler için oluşacak konut talebini belirleyen unsurların başında gelmektedir. Konut sahipliğine ilişkin olarak TÜİK'in 2000 Genel Nüfus Sayımı verileri kullanılmaktadır. Verilerin güncel olmamasına rağmen sayılar önemli eğilimleri gösterebilmektedir.

Hatay ilinin genelinde 2000 yılı itibarı ile ev sahibi olma oranı yüzde 74.9, kiracı oranı ise yüzde 16.4'dür. Hatay'da kiracı oranı Türkiye ortalamasının (yüzde 31.6) çok altındadır ve kiracı oranı en düşük illerden biridir.

Hatay'da oran olarak sınırlı olmakla birlikte 2000 yılında kiracı 42.602 hane halkı bir dönem sonrası için konut talebi yaratacak potansiyeli göstermektedir. Maliye bakanlığı 2005 yılı verisi Hatay'da 43.838 hane halkının kiracı olduğunu göstermektedir. Hatay'da ev sahibi olmayan ama kira da ödemeyen hane halkı sayısı ise 2000 yılı itibarı ile 14.925'dir.

TABLO.83 HATAY HANEHALKININ KONUT SAHİPLİĞİ

KONUT SAHİPLİĞİ	HANE HALKI SAYISI	HANE HALKI % PAY
EV SAHİBİ	194.634	74.9
KIRACI	42.602	16.4
LOJMANDA OTURAN	5.250	2.1
EV SAHİBİ DEĞİL / KIRA ÖDEMİYOR	14.925	5.7
DIĞER	2.268	0.9
BİLİNMEYEN	78	0.0
TOPLAM	260.027	100.0

KAYNAK: Genel Nüfus Sayımı 2000, TÜİK

Konut talebinde belirleyici olan bir diğer unsur ilin ekonomik gelişmişlik seviyesi ile kişisel gelirlerdir. Hatay ili kişi başı gelir göstergesi açısından Türkiye ortalamasının altında bulunmaktadır. Bu aşamada TÜİK'in yeni hesaplama yöntemine dayanarak açıkladığı GSMH verileri kullanılmaktadır. Buna göre GSMH büyüklüğü 2007 yılı için 659 milyar dolar ve kişi başına gelir 9.333 dolardır.

Hatay'ın GSMH içindeki payı yüzde 1.50'dir. Buna göre Hatay ilinin gayri safi hasıla büyüklüğü 2007 yılında 9.9 milyar dolar ve kişi başına gelir 7.145 dolardır. Hatay ilinin gayri safi hasılasına ve kişi başına düşen gelirdeki gelişmelere ilişkin öngörüler aşağıda Tablo.84'de sunulmaktadır.

Buna göre öncelikli temel varsayımlar; Türkiye ekonomisinin 2015 yılına kadar her yıl yüzde 5 büyüme göstermesi ile Hatay ilinin Türkiye'nin milli geliri içinden aldığı payı 2015 yılına kadar sürdürmesidir.

Yukarıda ifade edilen varsayımlara göre Hatay'da kişi başı gelir sabit fiyatlarla 2010 yılında 8.175 dolara ve 2015 yılında 10.230 dolara çıkacağı öngörülmektedir.

Hatay'da kişi başına gelir öngörüler konut talebi açısından sınırlı bir gelir yapısının oluşacağını göstermektedir.

Hatay'da konut talebini etkileyen bir diğer unsur ise yabancıların konut edinimleridir. Hatay'da halen büyük çoğunluğu Suriye, Lübnan ve Ürdün vatandaşı 3.258 kişi ikamet etmektedir. Yine bu üç ülke vatandaşları ağırlıklı Hatay'da yabancıların 3.852 gayri-menkulü bulunmaktadır.

TABLO.84 HATAY GAYRİSAFİ HASILA VE KİŞİ BAŞINA GELİR ÖNGÖRÜLERİ			
YILLAR	GAYRİSAFİ HASILA MİLYAR DOLAR	NÜFUS (000)	KİŞİ BAŞI GELİR DOLAR
2007	9.9	1.386	7.145
2008	10.4	1.393	7.465
2009	10.9	1.400	7.785
2010	11.5	1.407	8.175
2011	12.1	1.414	8.560
2012	12.7	1.420	8.945
2013	13.3	1.426	9.325
2014	14.0	1.432	9.775
2015	14.7	1.437	10.230

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

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

1. Hatay'da 2015 yılına kadar konut ihtiyacı 50 bin adet ile sınırlı kalacaktır. Hane halkı sayısındaki sınırlı artış öngörüsüne bağlı olarak konut ihtiyacı da sınırlı kalmaktadır.

2. Hatay'da konut sektörünün ve piyasalarının gelişiminin sınırlı kalacağı öngörülmektedir. Buna bağlı olarak özel sektörün konut üretimine katılımı da sınırlı olacaktır.

3. Hatay merkezi eski ve tarihi yapılar nedeni ile tarihi bir yaşam-konut alanına sahiptir. Bu nedenle çarpık ve kaçak yapılaşmanın da iç içe geçtiği merkezi alanda dönüşüm olanakları çok sınırlı kalmaktadır. Koruma planları nedeni ile dönüşüm olanakları çok sınırlıdır.

4. Hatay'da düzenli yeni yaşam-yerleşim-konut alanı olarak kentin güney doğusu Sarımsazı yönünde gelişmektedir. Bu alanlarda çoğunlukla sınırlı yapı kooperatiflerinin konut üretimi görülmektedir.

5. İskenderun, Yumurtalık ve Erzin bölgeleri yeni sanayileşme ile birlikte nitelikli konut gelişme alanları olarak öne çıkmaktadır.

6. Hatay'da çarpık ve kaçak yapılaşma nedeni ile konut ihtiyacı daha çok sosyal konutlar niteliğindedir ve arz da bu yönde gelişecektir. Bu konuda Belediye'nin 392 adet sosyal konut üretimi ile TOKİ'nin Dört Yol 364 adet, Kırıkhan 296 adet, Günyazı 532 adet, Reyhanlı 274 adet ve Saraycık 114 adet olmak üzere toplam 1.580 konut üretimi bulunmaktadır.

7. Hatay'da 2005 yılında 22.648, 2006 yılında 23.283 ve 2007 yılında ise 22.290 adet gayrimenkulün satışı yapılmıştır. 2005 yılında kullanılan konut kredisi sayısı 2.224, 2006 yılında 2.301 ve 2007 yılında ise 2.391 adet olmuştur. Hatay'da konut kredisi kullanım potansiyelinin sınırlı olduğu görülmektedir.

IV.2 PERAKENDE PAZARI VE ALIŞVERİŞ MERKEZLERİ

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

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

Hatay ilinin milli gelir içindeki payı 2007 yılında yüzde 1.50, gayrisafi hasıla büyüklüğü 9.9 milyar dolar ve kişi başına gelir 7.145 dolardır.

TABLO.85 HATAY EKONOMİK BÜYÜKLÜKLER

YILLAR	GSMH % PAY	GAYRİSAFİ HASILA MİLYAR DOLAR	KİŞİ BAŞI GELİR DOLAR
2007	1.50	9.9	7.145

Perakende pazarı ve alışveriş merkezleri ile ilgili olarak özel tüketim harcamaları, perakende harcamaları ve bunun gıda ve gıda dışı ürünler arasındaki dağılımı ise aşağıda Tablo.86'da sunulmaktadır.

Hatay'da toplam özel tüketim harcamaları 2007 yılında 7.26 milyar dolar olmuştur. Perakende harcamaların özel tüketim harcamaları içindeki payı yüzde 54, büyüklüğü ise 3.9 milyar dolardır. Perakende harcamaların 2.67 milyar doları gıda ve içecek, 1.23 milyar doları ise diğer perakende harcamalardan oluşmaktadır.

TABLO.86 HATAY ÖZEL TÜKETİM VE PERAKENDE HARCAMALARI

YILLAR	GAYRİ SAFİ HASILA MİLYAR DOLAR	ÖZEL TÜKETİM HARCAMALARI MİLYAR DOLAR	PERAKENDE HARCAMALAR MİLYAR DOLAR		
			GIDA İÇECEK	DİĞER	TOPLAM
2007	9.9	7.26	2.67	1.23	3.90

Hatay'da alışveriş merkezlerine ilişkin bilgiler ise bu aşamada sunulmaktadır. Buna göre 2007 sonu itibarı ile Hatay'da Uluslararası Alışveriş Merkezleri Konseyi standartlarında alışveriş merkezi bulunmamaktadır.

Bu nedenle Hatay için sadece alışveriş merkezlerine ilişkin gelişme öngörülerini sunulmaktadır. Alışveriş merkezlerine ilişkin öngörüler yapılırken öncelikle halen mevcut inşaat ve planlama aşamasında olan AVM'ler hedeflenen açılma yılları itibarı ile değerlendirilmektedir. Hatay'da halihazırda açılma tarihi belirlenmiş inşaat veya planlama

aşamasında olan alışveriş merkezi de bulunmamaktadır. Muhtemelen en erken 2010 yılında açılacak bir AVM fikir projesi aşamasındadır. Hatay'da 2008 ve 2009 yıllarında AVM olmayacaktır.

Bu çerçevede 2010 yılı ve sonrası için Hatay'da nüfus, ekonomik büyüme ve perakende harcama öngörülerine bağlı olarak AVM'ler için gelişme öngörülerini sunulmaktadır. Öngörüler AVM kiralabilir alan büyüklükleri için yapılmaktadır. İki ayrı senaryo ile iki farklı AVM kiralabilir alan büyüklüklerine ve bu büyüklükler için farklı potansiyel perakende harcama büyüklüklerine ulaşılmaktadır.

Buna göre 2 ayrı senaryodan ilkinde bin kişi başına AVM kiralabilir alanı 2015 yılında 50 m2, ikinci senaryoda ise 75 m2 olarak varsayılmaktadır. Hatay'da ilk senaryonun varsayımlarına göre 2015 yılında toplam 71.850 m2, ikinci senaryo varsayımlarına göre ise 107.775 m2 toplam kiralabilir AVM alanı büyüklüğüne ulaşılmaktadır.

TABLO.87 HATAY ALIŞVERİŞ MERKEZLERİ İÇİN ÖNGÖRÜLER

YILLAR	NÜFUS (000)	1000 KİŞİ BAŞINA KİRALANABİLİR ALAN M2		TOPLAM KİRALANABİLİR ALAN M2	
		A SENARYO	B SENARYO	A SENARYO	B SENARYO
2010	1.407	10	10	14.070	14.070
2011	1.414	20	20	28.280	28.280
2012	1.420	30	35	42.600	49.700
2013	1.426	40	50	57.040	71.300
2014	1.432	45	65	64.440	93.080
2015	1.437	50	75	71.850	107.775

Alışveriş merkezlerine ilişkin olarak yapılan öngörülerde bin kişi başına m2 kiralabilir alan göstergesi ile birlikte kiralabilir alan m2 başına yıllık potansiyel perakende harcama büyüklükleri de kullanılmaktadır.

Buna göre Hatay'da ilk senaryo ile 2015 yılında ulaşılan 71.850 m2 kiralabilir AVM alanı m2 başına potansiyel perakende harcama büyüklüğü 80.750 dolar, ikinci senaryoda ulaşılan 107.775 m2 kiralabilir AVM alanı m2 başına potansiyel perakende harcama büyüklüğü ise 53.800 dolardır.

Bu çerçevede Hatay'da iki senaryo ile ulaşılan öngörülere bağlı olarak 2015 yılına kadar toplam alışveriş merkezi yatırım potansiyeli 70-110 bin m2 arasında görülmektedir.

TABLO.88 HATAY ALIŞVERİŞ MERKEZLERİ İÇİN ÖNGÖRÜLER

YILLAR	PERAKENDE HARCAMA MİLYAR \$	KİRALANABİLİR TOPLAM ALAN M2		KİRALANABİLİR ALAN BAŞINA POTANSİYEL PERAKENDE YILLIK HARCAMA DOLAR	
		A SENARYO	B SENARYO	A SENARYO	B SENARYO
2010	4.5	14.070	14.070	319.800	319.800
2011	4.8	28.280	28.280	169.750	169.750
2012	5.0	42.600	49.700	117.350	100.500
2013	5.2	57.040	71.300	91.160	72.950
2014	5.5	64.440	93.080	85.400	59.100
2015	5.8	71.850	107.775	80.750	53.800

IV.3 TURİZM VE KONAKLAMA TESİSLERİ

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

Hatay ili tarihi ve kültürel yapısı ile inanç ve kültür turizmi açısından çok önemli varlıklara ve potansiyele sahip bulunmaktadır. Buna karşın mevcut varlıklar ve potansiyel ile karşılaştırıldığında turizm faaliyetlerinin ve konaklama tesislerinin çok sınırlı kaldığı görülmektedir.

Hatay'ın konaklama istatistiklerine göre 2006 yılında toplam 122.910 kişi konaklamıştır. Yabancı konaklayan sayısı 15.430, yerli konaklayan sayısı ise 107.840'dır. Yabancı konaklayan sayısı çok düşüktür.

2006 yılında toplam geceleme sayısı 204.179'dur. Hatay'da 2006 yılında toplam doluluk oranı yüzde 32.50 iken yabancıların sağladığı doluluk oranı sadece yüzde 5.52'dir.

TABLO.89 HATAY KONAKLAMA İSTATİSTİKLERİ

YILLAR	KONAKLAYAN KİŞİ SAYISI (000)			GECELEME SAYISI (000)			DOLULUK ORANI (000)		
	YABANCI	YERLİ	TOPLAM	YABANCI	YERLİ	TOPLAM	YABANCI	YERLİ	TOPLAM
2002	29.860	71.026	100.886	40.809	100.954	141.763	7.83	19.37	27.20
2003	18.591	80.242	98.833	27.730	121.990	149.720	5.01	22.02	27.03
2004	17.150	94.912	112.062	27.384	142.498	169.882	4.43	23.04	27.47
2005	16.213	100.777	116.990	34.130	154.412	188.542	5.47	24.76	30.23
2006	15.430	107.480	122.910	34.667	169.512	204.179	5.52	26.98	32.50

KAYNAK: KÜLTÜR VE TURİZM BAKANLIĞI

Hatay ilinde konaklama tesislerinin kapasitesi de sınırlıdır. 2006 yılı itibari ile Hatay'da turizm işletme belgeli 22 konaklama tesis, 926 oda ve 1.919 yatak kapasitesi ile turizm yatırım belgeli 4 konaklama tesisi, 496 oda ve 1.094 yatak kapasitesi bulunmaktadır.

TABLO.90 HATAY KONAKLAMA TESİSLERİ 2006

TESİSLER	TURİZM YATIRIM BELGELİ			TURİZM İŞLETME BELGELİ		
	TESİS SAYISI	ODA SAYISI	YATAK SAYISI	TESİS SAYISI	ODA SAYISI	YATAK SAYISI
5 YILDIZLI OTEL	1	282	596			
4 YILDIZLI OTEL	1	103	216	2	167	336
3 YILDIZLI OTEL	2	111	282	6	343	718
2 YILDIZLI OTEL				8	240	490
1 YILDIZLI OTEL				3	89	186
PANSİYON				1	19	46
ÖZEL BELGELİ				2	68	143
TOPLAM	4	496	1.094	22	926	1.919

KAYNAK: KÜLTÜR VE TURİZM BAKANLIĞI

Hatay ilinde turizm faaliyetlerinin üç eksenli olarak gelişme göstereceği öngörülmektedir.

1. Dinlerin buluşma noktası ve dinler arası diyalog temasına dayalı inanç ve kültür turizmi
2. Termal kaynaklara dayalı sağlık turizmi
3. İskenderun ve Yumurtalık'ta uluslararası niteliğe dönüşen demir-çelik ve Petro-kimya sanayi odaklı iş turizmi

Bu çerçevede Hatay'da mevcut konaklama tesislerine ilave olarak

1. Dinlence eğlence ağırlıklı butik-konsept şehir otellerine (3-4 yıldızlı)
2. Sağlık tesisleri ve ilgili konaklama tesislerine
3. İş odaklı, nitelikli şehir otellerine (4-5 yıldızlı)

ihtiyaç olacağı öngörülmektedir.

IV.4 SANAYİ VE LOJİSTİK ALANLARI

Ticari gayrimenkuller içinde son olarak sanayi ve lojistik alanları incelenmekte ve değerlendirilmektedir. Hatay'da önümüzdeki dönemde sanayi ve lojistik alanlara talebin artacağı öngörülmektedir.

Hatay'da sanayi iki ana ekseninde gelişmektedir. İlk ve önemli gelişme eksenini İskenderun odaklı demir-çelik ve ana metal sanayindeki gelişmedir. Bu sanayi geniş sanayi alanı ihtiyacı yaratmaktadır ve İskenderun I. OSB tamamen dolmuştur.

Demir çelik sektörü ağırlıklı Hatay Payaş OSB'de tam doluluk ile çalışmaktadır. Bu nedenle İskenderun II. OSB kurulmakta olup büyük ölçekteki parseller ağırlıklı olmak üzere yoğun arsa talebi bulunmaktadır. Sektörel kümelenmenin yaşandığı Dört Yol-İskenderun bölgesindeki her iki OSB'nin çevresinde de sanayi ve ticari imarlı arsa talebi genişlemektedir.

Hatay sanayinde ikinci gelişme eksenini tarım ve hayvancılığa dayalı sanayi ile buna bağlı sanayi alanı talebidir. Antakya Topboğaz mevkiinde yeni kurulan Antakya OSB de tarım ve hayvancılığa dayalı sanayi için oluşturulan ve önemli talep gören OSB'dir. Antakya OSB, havalimanı, İskenderun Limanı ve Cilvegözü sınır kapısına yakınlığı ile önemli avantajlar sunmaktadır.

Hatay lojistik alanda da gelişme potansiyeline sahiptir. İskenderun ve Antakya merkezli sanayinin lojistik ihtiyacı hızla genişlemektedir. İskenderun limanının özelleştirilmesi, uluslararası havaalanının açılması, güney otoyolunun Antakya bağlantısı ile Cilvegözü sınır kapısı gibi unsurlara bağlı olarak Hatay, Mersin ile birlikte güneyde ikinci ulaştırma-taşımacılık ve lojistik merkezi haline gelecektir.

Bu açıdan Hatay'da lojistik alan talebinin artacağı öngörülmektedir.

TABLO.91 HATAY ORGANİZE SANAYİ BÖLGELERİ

ORGANİZE SANAYİ BÖLGESİ	ALANI HEKTAR /M2/DÖNÜM	ÖZELLİKLERİ
ISKENDERUN I. OSB	114 HEKTAR	33 FIRMA FAALİYETTE
ISKENDERUN II. OSB	1.143.000 M2	YATIRIM AŞAMASINDA
HATAY PAYAŞ OSB	100 HEKTAR	25 FIRMA FAALİYETTE
HATAY 75.YIL OSB		YER SEÇİMİ VE ARAZI ETÜD ÇALIŞMALARI
ANTAKYA OSB	1530 DÖNÜM 90 PARSEL	5 FIRMA FAALİYETTE

KAYNAK: SANAYİ VE TİCARET BAKANLIĞI

V. Bölüm

KAHRAMANMARAŞ GAYRİMENKUL SEKTÖRÜ VE ÖNGÖRÜLER

V.1 KONUT SEKTÖRÜ VE KONUT PİYASALARI

Kahramanmaraş gayrimenkul sektörü ile ilgili değerlendirme ve öngörüler konut ve ticari gayrimenkuller için birlikte yapılmaktadır ve ilk sırada konut sektörü ve konut piyasaları yer almaktadır. Konut sektörü ve konut piyasaları ile ilgili öngörülerin temel amacı K.Maraş'ta 2015 yılına kadar oluşacak olan konut ihtiyacını öngörmek ve konut talebi ile konut arzını etkileyen unsurları ortaya koymaktır. Bu amaçla bu ilk bölümde konut ihtiyacı ile talebini etkileyen unsurlar incelenmekte ve değerlendirilmektedir.

V.1.1 Demografi ve Nüfus Öngörülleri

Konut ihtiyacı ile konut talebini belirleyen temel ve öncelikli unsur demografi ve nüfus gelişmeleridir. Bu nedenle öncelikle K.Maraş ilinin demografi ve nüfus verileri sunulmaktadır.

Bu çerçevede K.Maraş ilinin nüfus, göç, kentleşme, kentli hane halkı büyüklüğü ve kentli hane halkı sayıları verilmekte, nüfus, kentleşme kentli hane halkı büyüklüğü ve kentli hane halkı sayısına ilişkin öngörüler yapılmaktadır.

Çalışmanın bu aşamasında demografi ve nüfus verileri için Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sisteminin 2007 yılına ilişkin olarak açıklanan verileri kullanılmaktadır. Buna ilave olarak güncelliğini koruyan ve eğilimleri yansıtan geçmiş veriler de kullanılmaktadır.

K.Maraş ili nüfusu 2007 yılı ADNKS verilerine göre 1.004 bindir. Türkiye'nin toplam nüfusu 70.6 milyon ve K.Maraş'ın Türkiye nüfusu içindeki payı ise yüzde 1.42'dir. Aşağıda Tablo.92'de K.Maraş ilinin 2007 yılı nüfusu ile birlikte 2000 ve öncesinde genel nüfus sayımı sonuçları ile açıklanan nüfus büyüklükleri birlikte sunulmaktadır.

TABLO.92 K.MARAŞ VE TÜRKİYE'NİN NÜFUSU

YILLAR	K.MARAŞ (000)	TÜRKİYE (000)	K.MARAŞ PAY %
1980 (1)	738	44.737	1.65
1985 (1)	841	50.664	1.66
1990 (1)	894	56.473	1.58
2000 (1)	1.002	67.804	1.48
2007	1.004	70.586	1.42

KAYNAK : Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi 2007
(1) Genel Nüfus Sayımı Sonuçları TÜİK

K.Maraş'ın toplam nüfus büyüklüğünü ve Türkiye nüfusu içindeki payını belirleyen temel gösterge K.Maraş ilinin nüfus artış hızıdır. K.Maraş ilinin nüfus artış hızı Türkiye'nin ortalama nüfus artış hızının altında gerçekleşmektedir.

K.Maraş ve Türkiye'nin nüfus artış oranları karşılaştırmalı olarak aşağıda Tablo.93'de sunulmaktadır. Buna göre 2007 yılı itibari ile K.Maraş'ın nüfus artış hızı yüzde 0.48'dir. Türkiye'nin 2007 yılında nüfus artış hızı ise yüzde 1.26'dır.

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

DÖNEMLER	K.MARAŞ (%)	TÜRKİYE (%)
1980-1985 (1)	2.60	2.49
1985-1990 (1)	1.22	2.17
1990-2000 (1)	1.14	1.83
2007	0.48	1.26

KAYNAK: Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi 2007
(1) Genel Nüfus Sayımı Sonuçları TÜİK

İllerin nüfus artış hızında iki temel unsur belirleyici olmaktadır. Bu unsurların ilki kent kaynaklı nüfus artışı, ikincisi ise net göçtür. K.Maraş ili net göç vermektedir. İller hem göç almakta hem de göç vermektedir. Net göç rakamı alınan ve verilen göç rakamlarının farkıdır ve negatif ise net göç verildiğini göstermektedir.

K.Maraş ilinin net göç rakamları ve oranları aşağıda Tablo.94'de sunulmaktadır. Veriler 1975-2000 yılları arasına ait olup bu dönemdeki eğilimleri yansıtmaktadır. K.Maraş ili 1975-2000 yılları arasındaki dönemler içinde mutlak olarak artan şekilde göç vermiş,

son dönem verilen göç miktarı azalmıştır. 2000 yılı sonrası dönem için sayısal veriler olmamakla birlikte K.Maraş'ın net göç verme eğiliminin yavaşlayarak sürdüğü gözlemlenmektedir.

TABLO.94 K.MARAŞ NET GÖÇ VE NET GÖÇ ORANI

DÖNEMLER	NET GÖÇ KİŞİ	NET GÖÇ ORANI %
1975-1980	-8.206	-1.30
1980-1985	-10.500	-1.42
1985-1990	-33.949	-4.16
1995-2000	-25.530	-2.83

KAYNAK: İllerin Göç Göstergeleri TÜİK

K.Maraş ilinin nüfus artış kaynakları kent kaynaklı ve göç kaynaklı nüfus artışı olarak 1980-2000 arası dönemleri için aşağıda Tablo.95'de sunulmaktadır. Buna göre 1980-2000 yılları arasında K.Maraş ilinde kent kaynaklı nüfus artışının miktar olarak azaldığı görülmekle birlikte il nüfus artışının temelini kent kaynaklı nüfus artışı oluşturmaya devam etmektedir. Verilen göç ise son dönem azalmakla birlikte il nüfus artışına negatif etki yapmaktadır.

TABLO.95 K.MARAŞ NÜFUS ARTIŞ KAYNAKLARI

DÖNEMLER	TOPLAM	NET GÖÇ	NET GÖÇ KAYNAKLI	KENT KAYNAKLI	KENT KAYNAKLI
	NÜFUS ARTIŞI (000)	MİKTARI (000)	NÜFUS ARTIŞININ PAYI %	NÜFUS ARTIŞI (000)	NÜFUS ARTIŞININ PAYI %
1980-1985	103	-10.5	-10.1	113.5	110.1
1985-1990	53	-34.0	-64.2	870	164.2
1995-2000	54	-25.5	-47.2	79.5	147.2

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

K.Maraş ilinin kentleşme oranı ile kentli nüfus büyüklüğü 2007 yılı itibarı ile ADNKS verileri ile aşağıda Tablo.96'da sunulmaktadır. Buna göre K.Maraş'ta kentleşme oranı yüzde 58.3 ve kentli nüfus 585 bindir.

TABLO.96 K.MARAŞ KENTLEŞME ORANI VE KENTSEL NÜFUS

DÖNEMLER	TOPLAM NÜFUS (000)	KENTLEŞME ORANI (%)	KENTLİ NÜFUS (000)
2007	1.004	58.3	585

KAYNAK: Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi 2007

K.Maraş'ta kentli nüfus büyüklüğüne bağlı olarak kentli hane halkı sayısı ise aşağıda Tablo.97'de sunulmaktadır.

TABLO.97 K.MARAŞ KENTLİ HANE HALKI SAYISI VE BÜYÜKLÜĞÜ

DÖNEMLER	KENTLİ NÜFUS (000)	KENTLİ HANE HALKI BÜYÜKLÜĞÜ	KENTLİ HANE HALKI SAYISI (000)
2007	585	4.95	118

KAYNAK: Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi 2007

Kentli hane halkı sayısının belirleyicisi kentli nüfus büyüklüğü ile birlikte kentli hane halkının ortalama büyüklüğüdür. K.Maraş'ta kentli hane halkı büyüklüğü 2007 yılı itibari ile 4.95 kişi ve kentli hane halkı sayısı 118 bindir.

K.Maraş ile ilgili demografi ve nüfus göstergeleri ve eğilimleri incelendikten sonra bu aşamada K.Maraş nüfusuna ilişkin 2015 yılına kadar her yıl için öngörüler yapılmaktadır.

K.Maraş için nüfus öngörülerinde bulunurken kullanılan temel varsayımlar, nüfus artış hızının kent kaynaklı nüfus artış hızındaki yavaşlamaya bağlı olarak yavaşlayacağı, ilin net göç vermesinin yavaşlayarak devam edeceği ve sonuç olarak nüfus artış hızının önemli ölçüde yavaşlayacağıdır.

Bu varsayımlara bağlı olarak K.Maraş'ın 2007 yılında yüzde 0.48 olan nüfus artış hızı yavaşlamakta, 2010 yılında yüzde 0.40'a ve 2015 yılında ise yüzde 0.30'a gerilemektedir. Bu artış oranlarına bağlı olarak K.Maraş nüfusu 2010 yılında 1.017 bine ve 2015 yılında 1.034 bine çıkmaktadır.

K.Maraş nüfusunun Türkiye toplam nüfusu içindeki payı ise 2010 yılında 1.39'a, 2015 yılında ise yüzde 1.34'e inmektedir.

TABLO.98 K.MARAŞ VE TÜRKİYE NÜFUS ARTIŞ ÖNGÖRÜLERİ

YILLAR	TÜRKİYE NÜFUS ARTIŞ ORANI %	TÜRKİYE NÜFUS (000)	K.MARAŞ NÜFUS ARTIŞ ORANI %	K.MARAŞ NÜFUS (000)	K.MARAŞ NÜFUS PAYI %
2007	1.26	70.586	0.48	1.004	1.42
2008	1.24	71.461	0.45	1.009	1.41
2009	1.22	72.332	0.43	1.013	1.40
2010	1.20	73.200	0.40	1.017	1.39
2011	1.18	74.064	0.38	1.021	1.38
2012	1.16	74.923	0.36	1.025	1.37
2013	1.14	75.777	0.34	1.028	1.36
2014	1.12	76.626	0.32	1.031	1.35
2015	1.10	77.469	0.30	1.034	1.34

K.Maraş'a ilişkin yapılan nüfus öngörülerine bağlı olarak gayrimenkul ve konut sektörü için önemli diğer gösterge kentleşme ve kentli hane halkı sayısına ilişkin öngörülerdir. K.Maraş'ta kentleşme, kentli hane halkı büyüklüğü ve kentli hane halkı sayısına ilişkin öngörüler aşağıda Tablo.99'da sunulmaktadır.

K.Maraş'ta kentleşme oranının sınırlı ölçüde artmaya devam edeceği, kentleşme oranının 2010 yılında yüzde 59.5, 2015 yılında ise yüzde 62.0 olacağı öngörülmektedir.

Kentli hane halkı büyüklüğü ise küçülmeye devam edecektir ve 2007 yılında 4.95 kişi olan hane halkı ortalama büyüklüğü 2010 yılında 4.86 kişi ve 2015 yılında 4.70 kişi olacaktır.

Bunlara bağlı olarak K.Maraş'ta 2007 yılında 585 bin olan kentli nüfus 2015 yılında 641 bine, kentli hane halkı sayısı ise 118 binden 136 bine çıkacaktır.

TABLO.99 K.MARAŞ KENTSEL NÜFUS VE HANE HALKI SAYISI ÖNGÖRÜLERİ

YILLAR	TOPLAM NÜFUS (000)	KENTLEŞME ORANI %	KENTLİ NÜFUS (000)	KENTLİ HANE HALKI BÜYÜKLÜĞÜ	KENTLİ HANE HALKI SAYISI (000)
2007	1.004	58.3	585	4.95	118
2008	1.009	58.7	592	4.92	120
2009	1.013	59.1	599	4.89	122
2010	1.017	59.5	605	4.86	124
2011	1.021	60.0	613	4.83	127
2012	1.025	60.5	620	4.80	129
2013	1.028	61.0	627	4.77	131
2014	1.031	61.5	634	4.74	134
2015	1.034	62.0	641	4.70	136

V.1.2 Kahramanmaraş'ta Konut Stoku

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

Bu amaçla bu bölümde K.Maraş'taki konut stokuna ilişkin veriler sunulmakta ve değerlendirilmektedir.

Öncelikle K.Maraş'taki konut stoku, sayıları ve hukuki durumları itibari ile değerlendirilmektedir. K.Maraş'ta 2000 yılı itibari ile konut stoku TÜİK'in 2000 yılı Bina Sayım çalışması sonuçları ile verilmektedir. 2000 yılı itibari ile K.Maraş'ta toplam konut sayısı 166.693'dür. Kentsel alanlarda yer alan (il ve ilçe merkezleri) konut sayısı ise 127.264'dür.

K.Maraş'ta 2000 yılı itibari ile yer alan mevcut konutların hukuki yapısı ise şöyledir. Mevcut konutlar içinde inşaat ruhsat izni olan konut sayısı 56.470 ve mevcut konut stoku içindeki payı yüzde 44'dür. İnşaat izni olmadan yapılan ve asgari standartların altında konut sayısı 70.794'dür. 2000 yılı itibari ile K.Maraş'ta kaçak yapılaşmanın çok yüksek olduğu görülmektedir.

TABLO.100 K.MARAŞ KONUT STOKU 2000	
GÖSTERGELER	K.MARAŞ
BINA SAYISI	111.772
KONUT SAYISI	166.693
KONUT SAYISI (İL VE İLÇE)	127.264
İNŞAAT RUHSAT İZİNİNE SAHİP KONUT SAYISI	56.470
YAPI KULLANIM İZİNİNE SAHİP KONUT SAYISI	24.051
İNŞAAT İZNI OLMAYAN KONUT SAYISI	70.794
İNŞAAT İZNI/TOPLAM KONUT SAYISI %	44.0
YAPI KULLANIM İZNI/TOPLAM KONUT SAYISI %	19.0

KAYNAK : Bina Sayımı 2000, TÜİK

K.Maraş'ta 2007 yılı itibari ile konut stoku öngörülleri ise aşağıda Tablo.101'de sunulmaktadır. 2007 yılı itibari ile konut stoku öngörülleri ulaşılırken 2000-2006 yılları arasında alınan yapı ruhsat izinleri (konut stokunun inşaat izni alındıktan sonraki yıl içinde oluştuğu varsayılmaktadır) ile 2001-2007 yılları arasında konut kullanımından çıkan konut sayısı ve ruhsatsız konut inşaatı varsayımları kullanılmaktadır.

Buna göre K.Maraş'ta il ve ilçe merkezlerinde 2007 yılında toplam konut stokunun 155.991'e ulaştığı öngörülmektedir. TC Maliye Bakanlığı 2005 yılı verisi 150.146 konuttur.

K.Maraş'ta 2000-2006 yılları arasında 25.227 adet inşaat ruhsat izni alınmıştır. 2001-2007 yılları arasında 3.500 konutun kullanımdan çıktığı, buna karşın 7.000 konutun ruhsatsız inşa edildiği öngörülmektedir. Böylece 2007 sonu için K.Maraş kentsel alanlarda konut stoku 155.991 adet olarak öngörülmektedir.

TABLO.101 K.MARAŞ 2007 KONUT STOKU TAHMİNİ (İL VE İLÇE)

GÖSTERGELER	K.MARAŞ
KONUT SAYISI 2000 (İL VE İLÇE)	127.264
İNŞAAT RUHSAT İZİNİ (2000-2006)	25.227
KONUT KULLANIMINDAN ÇIKAN KONUT SAYISI (2001-2007)	3.500
RUHSATSIZ KONUT İNŞAATI (2001-2007)	7.000
TOPLAM KONUT STOKU 2007	155.991

K.Maraş il ve ilçe merkezlerinde 2007 itibari ile toplam konut stoku 155.991 adet olarak öngörülmüşken, toplam kentli hane halkı sayısı 118 bindir. Bu iki sayı karşılaştırıldığında K.Maraş'ta konut stok açığı bulunmadığı görülmektedir. Buna karşın K.Maraş'ta mevcut stokun yüzde 50'den fazlası kaçak ve asgari standartların dışında yapılmıştır. Bu nedenle K.Maraş'ta önemli bir nitelikli ve standart konut açığı olduğu görülmektedir.

Konut ihtiyacı ile ilgili önemli diğer unsurlar mevcut konut stokunun fiziki durumu ve yapım yılları itibari ile durumlandırılır.

Buna göre K.Maraş'ta konut stokunun fiziki durumu 2000 yılı itibari ile ve TÜİK Bina Sayım sonuçları ile aşağıda Tablo.102'de sunulmaktadır. 2000 yılı itibari ile K.Maraş'ta mevcut konut stoku içinde 2.550 adet harap ve yıkılması planlanan, 7.636 adet esaslı tamir ve tadilat ihtiyacı olan konut bulunmaktadır.

2000 yılında esaslı tamir ve tadilat ihtiyacı duyan ile harap ve yıkılması planlanan toplam 10.2 bin konutun bir bölümünün 2007 yılına kadar yıkıldığı yani kullanım dışına çıktığı varsayımı altında yaklaşık 8 bin konutun yenileme kaynaklı konut ihtiyacı yaratacağı öngörülmektedir.

TABLO.102 K.MARAŞ KONUT STOKUNUN FİZİKİ DURUMU 2000

GÖSTERGELER	K.MARAŞ
KONUT SAYISI	166.693
KONUT SAYISI (İL VE İLÇE)	127.264
TADILATA İHTİYACI OLMAYAN	71.268
BASİT TAMİR VE TADILAT İHTİYACI	44.542
ESASLI TAMİR VE TADILAT İHTİYACI	7.636
HARAP VE YIKILMASI PLANLANAN	2.550
NİTELİĞİ BİLİNMEYEN	1.275

KAYNAK : Bina Sayımı 2000, TÜİK

Bina yapım yılları itibari ile değerlendirildiğinde ise 2000 yılı itibari ile 50 yaş ve üzeri konut ve çoğunluğu konut olarak kullanılan bina sayısı 7.569'dur. 2015 yılına kadar bu sayı 15 bine (yaklaşık 24 bin konut) ulaşacaktır. Tarihi olanlar dışında kalan 50 yaş ve üzeri binaların fiziki ömürleri sona ermiş olacak ve bunlar da konut ihtiyacı ortaya çıkaracaktır.

TABLO.103 K.MARAŞ BİNA YAPIM YILLARI 2000

BİNANIN BİTİŞ TARİHİ	TAMAMI KONUT OLARAK KULLANILAN BİNALAR	ÇOĞUNLUĞU KONUT OLARAK KULLANILAN BİNALAR
-1929	1.118	72
1930-1939	633	107
1940-1949	1.396	317
1950-1959	2.941	985
1960-1969	5.992	1.675
1970-1979	16.021	2.878
1980-1989	24.735	4.049
1990-2000	29.167	3.866
BİLİNMEYEN	622	133
TOPLAM	82.625	14.082

KAYNAK: Bina Sayımı 2000, TÜİK

V.1.3 Kahramanmaraş'ta Konut İhtiyacı

K.Maraş'ta konut ihtiyacına ilişkin öngörüler; İl için bu aşamaya kadar yapılan inceleme ve değerlendirmelerin temel varsayımları, bulguları ve sonuçları çerçevesinde 2015 yılına kadar ve her yıl için yapılmaktadır.

1. 2008-2015 yılları arasında hane halkı sayısında görülecek 18 bin artışa bağlı olarak aynı sayıda konut ihtiyacı olacağı öngörülmektedir.

2. Kentsel dönüşüm kaynaklı konut ihtiyacı toplam 20 bin adet olarak öngörülmektedir. Kaçak yapılaşmanın çok yüksek olduğu K.Maraş'ta bu başlık altındaki konut ihtiyacı daha çok sosyal nitelikte konut ihtiyacını tarif etmekte olup ilin konut ihtiyacında belirleyici olmaktadır.

3. Yenileme kaynaklı konut ihtiyacı ise 2008-2015 yılları arasında toplam 4 bin olacaktır. Stokun fiziki öngörülerini yanı sıra her yıl için toplam konut stokunun binde 5'inin (DPT'nin kullandığı standart oran) yenileneceği varsayılmaktadır.

TABLO.104 K.MARAŞ TOPLAM KONUT İHTİYACI ÖNGÖRÜLERİ (000)

YILLAR	HANE HALKI SAYISI ARTIŞI KAYNAKLI KONUT İHTİYACI	KENTSEL DÖNÜŞÜM KAYNAKLI KONUT İHTİYACI	YENİLEME KAYNAKLI KONUT İHTİYACI	TOPLAM
2008	2.0	2.5	0.5	5.0
2009	2.0	2.5	0.5	5.0
2010	2.0	2.5	0.5	5.0
2011	3.0	2.5	0.5	6.0
2012	2.0	2.5	0.5	5.0
2013	2.0	2.5	0.5	5.0
2014	3.0	2.5	0.5	6.0
2015	2.0	2.5	0.5	5.0
TOPLAM	18.0	20.0	4.0	42.0

V.1.4 Kahramanmaraş'ta Konut Talebini Etkileyen Unsurlar

K.Maraş için yapılan konut ihtiyacı öngörülerini ardından K.Maraş'ta konut ihtiyacı talebini etkileyen unsurlar değerlendirilmektedir. Hane halkının konut sahipliği ile hane halkının gelir yapısı genel konut talebini etkileyen unsurlardır.

Hane halkının konut sahipliği bundan sonraki dönem için oluşacak konut talebini etkileyecek unsurların başında gelmektedir. Konut sahipliğine ilişkin olarak TÜİK'in 2000 Genel Nüfus Sayımı sonuçları kullanılmaktadır. Verilerin güncel olmamasına rağmen sayılar önemli eğilimleri gösterebilmektedir.

K.Maraş ilinin genelinde 2000 yılı itibari ile ev sahibi olma oranı yüzde 75.3, kiracı oranı ise yüzde 17.5'dir. K.Maraş'ta kiracı oranı Türkiye ortalamasının (yüzde 31.6) altındadır.

K.Maraş'ta 2000 yılında kiracı 32.584 hane halkı bir dönem sonrası için konut talebi yaratacak potansiyeli göstermektedir. Maliye Bakanlığı'nın 2005 yılı verisine göre ise K.Maraş'ta 33.488 kiracı hane halkı bulunmaktadır. K.Maraş'ta ev sahibi olmayan ama kira da ödemeyen hane halkının sayısı ise 2000 yılı itibari ile 6.864'dür.

TABLO.105 K.MARAŞ HANEHALKININ KONUT SAHİPLİĞİ

KONUT SAHİPLİĞİ	HANE HALKI SAYISI	HANE HALKI % PAY
EV SAHİBİ	139.882	75.3
KIRACI	32.584	17.5
LOJMANDA OTURAN	4.665	2.5
EV SAHİBİ DEĞİL / KIRA ÖDEMIYOR	6.864	3.7
DIĞER	1.731	0.9
BİLİNMEYEN	66	0.0
TOPLAM	185.792	100.0

KAYNAK: Genel Nüfus Sayımı 2000, TÜİK

Konut talebinde belirleyici olan bir diğer unsur ilin ekonomik gelişmişlik seviyesi ile kişisel gelirlerdir. K.Maraş ili ekonomik gelişmişlik ve kişi başı gelir göstergeleri açısından Türkiye ortalamasının altında bulunmaktadır.

Bu aşamada TÜİK'in yeni hesaplama yöntemine dayanarak açıkladığı GSMH verileri kullanılmaktadır. Buna göre Türkiye'nin GSMH büyüklüğü 2007 yılı için 659 milyar dolar ve kişi başına gelir 9.333 dolardır.

K.Maraş'ın GSMH içindeki payı ise yüzde 1.00'dür. Buna göre K.Maraş ilinin gayri safi hasıla büyüklüğü 2007 yılında 6.6 milyar dolar ve kişi başına gelir 6.575 dolardır. K.Maraş ilinin gayri safi hasılasına ve kişi başına düşen gelirdeki gelişmelere ilişkin öngörüler ise aşağıda Tablo.106'da sunulmaktadır.

Buna göre öncelikli temel varsayımlar; Türkiye ekonomisinin 2015 yılına kadar her yıl yüzde 5 büyüme göstermesi ile K.Maraş ilinin Türkiye milli geliri içinden aldığı yüzde 1 payı 2015 yılına kadar sürdürmesidir.

Yukarıda ifade edilen varsayımlara bağlı olarak K.Maraş'ta kişi başına gelirin 2010 yılında 7.570 dolara ve 2015 yılında 9.285 dolara çıkacağı öngörülmektedir. K.Maraş'ta kişi başına gelir öngörülerini konut talebi açısından sınırlı bir gelir yapısının oluşacağını göstermektedir.

TABLO.106 K.MARAŞ GAYRİSAFİ HASILA VE KİŞİ BAŞINA GELİR ÖNGÖRÜLERİ

YILLAR	GAYRİSAFİ HASILA MİLYAR DOLAR	NÜFUS (000)	KİŞİ BAŞI GELİR DOLAR
2007	6.6	1.004	6.575
2008	6.9	1.009	6.840
2009	7.3	1.013	7.205
2010	7.7	1.017	7.570
2011	7.9	1.021	7.740
2012	8.3	1.025	8.100
2013	8.7	1.028	8.465
2014	9.1	1.031	8.825
2015	9.6	1.034	9.285

V.1.5 Kahramanmaraş'ta Konut Sektörü ve Piyasaları İçin Öngörüler

K.Maraş'ta konut sektörünü etkileyen unsurların incelenmesi ve konut ihtiyacına ilişkin öngörülerin yapılması ardından konut sektörü ve konut piyasaları için öngörülerde bulunmaktadır.

1. K.Maraş'ta 2015 yılına kadar konut ihtiyacı 42 bin adet ile sınırlı kalacaktır. Hane halkı sayısındaki sınırlı artışa bağlı olarak konut ihtiyacı da sınırlanmaktadır. K.Maraş'ta konut ihtiyacı daha çok sosyal konut niteliğinde olacaktır.

2. K.Maraş'ta önümüzdeki dönemde üst ve orta-üst grubun yenileme ve konut değiştirme kaynaklı konut talebinin sınırlı kalacağı öngörülmektedir.

3. K.Maraş'ta yeni konut alanları olarak iki bölgede genişleme olduğu görülmektedir. Buna göre öncelikle imar planına uygun ve altyapısı tamamlanan kentin batı bölgesine doğru konut alanları genişlemektedir. İkinci genişleme alanı ise Belediye'nin kurduğu Doğukent toplu konut ve yaşam alanı ile birlikte kentin doğu bölgesidir.

4. Kent merkezinde hazine ve belediyenin yeterli arazisi olmaması, vatandaşların arsa sahibi olması ve SİT alanları nedeni ile konut yapısı sınırlı kalmakta ve daha çok yapsat ve kooperatifler tarafından sınırlı sayıda konut üretilebilmektedir. Bu nedenle kent merkezinde konut üretiminin sınırlı kalacağı öngörülmektedir.

5. Sanayinin yoğunlaştığı güney bölgesi Adana-Gaziantep-Kayseri yolları üzerinde de müstakil site tipi konutların gelişme göstereceği öngörülmektedir.

6. K.Maraş'ta büyük ölçüde sosyal konut ihtiyacı ortaya çıkacaktır ve bu ihtiyacı yerel yönetim ve TOKİ karşılayacaktır. Nitekim belediye Doğukent projesi ile 5.000 konut, kentin batısında ise 3 ayrı proje ile 1.642 konut üretiminde bulunmaktadır. TOKİ'nin de merkezde 200, iki ayrı ilçede Afşin 272 ve Elbistan'da 504 olmak üzere toplam 976 sosyal konut üretimi bulunmaktadır.

7. K.Maraş'ta 2005 yılında 13.658, 2006 yılında 15.095 ve 2007 yılında ise 16.068 adet gayrimenkulün satışı gerçekleştirilmiştir. K.Maraş'ta 2005 yılında 1.005 adet, 2006 yılında 1.726 adet ve 2007 yılında ise 1.366 adet konut kredisi kullanılmıştır.

V.2 PERAKENDE PAZARI VE ALIŞVERİŞ MERKEZLERİ

Kahramanmaraş gayrimenkul sektörüne ilişkin değerlendirme ve öngörüler konut ve

ticari gayrimenkuller için birlikte yapılmaktadır. Ticari gayrimenkuller içinde alışveriş merkezleri, konaklama tesisleri ile sanayi ve lojistik alanları incelenmekte ve değerlendirilmektedir.

K.Maraş için ticari gayrimenkuller içinde öncelikle alışveriş merkezleri ve onunla bağlantılı olarak perakende pazarı incelenmekte ve öngörüler yapılmaktadır. Bu çerçevede K.Maraş'ın perakende pazarı ve alışveriş merkezleri ile ilgili büyüklükleri aşağıda sunulmaktadır. K.Maraş ilinin milli gelir içindeki payı 2007 yılında yüzde 1.00, gayri safi hasıla büyüklüğü 6.6 milyar dolar ve kişi başına gelir 6.575 dolardır.

TABLO.107 K.MARAŞ EKONOMİK BÜYÜKLÜKLER

YILLAR	GSMH % PAY	GAYRİSAFİ HASILA MİLYAR DOLAR	KİŞİ BAŞI GELİR DOLAR
2007	1.00	6.6	6.575

Perakende pazarı ve alışveriş merkezleri ile ilgili olarak özel tüketim harcamaları, perakende harcamalar ve bunun gıda ve gıda dışı ürünler arasındaki dağılımı ise aşağıda Tablo.108'de sunulmaktadır.

K.Maraş'ta toplam özel tüketim harcamaları 2007 yılında 4.84 milyar dolar olmuştur. Perakende harcamaların özel tüketim harcamaları içindeki payı yüzde 54, büyüklüğü ise 2.60 milyar dolardır. Perakende harcamaların 1.78 milyar doları gıda ve içecek, 0.82 milyar doları ise diğer perakende harcamaları kapsamaktadır.

TABLO.108 K.MARAŞ ÖZEL TÜKETİM VE PERAKENDE HARCAMALARI

YILLAR	GAYRİ SAFİ HASILA MİLYAR DOLAR	ÖZEL TÜKETİM HARCAMALARI MİLYAR DOLAR	PERAKENDE HARCAMALAR MİLYAR DOLAR		
			GIDA İÇECEK	DİĞER	TOPLAM
2007	6.6	4.84	1.78	0.82	2.60

K.Maraş'ta alışveriş merkezlerine ilişkin bilgiler ise bu aşamada verilmektedir. Buna göre 2007 yıl sonu itibarı ile K.Maraş'ta Uluslararası Alışveriş Merkezleri Konseyi ICSC standartlarında AVM bulunmamaktadır. Kahramanmaraş'ta alışveriş merkezlerine ilişkin öngörüler ise şöyledir. Alışveriş merkezlerine ilişkin öngörüler yapılırken öncelikle halen mevcut inşaat ve planlama aşamasında olan AVM'ler hedeflenen açılma yılları itibarı ile değerlendirilmektedir. Böylece 2008-2009 yılları için fiili gerçekleşme öngörülerini kullanılmaktadır.

Buna göre Kahramanmaraş'ta inşaat ve proje aşamasında olan ve 2009 yıl sonunda açılması planlanan 1 AVM bulunmaktadır ve bu AVM'nin toplam kiralanabilir alanı 58.000 m² olacaktır. Kahramanmaraş'ta 2008 yılında AVM olmayacaktır. 2009 yılında 58.000 m²lik 1 AVM olacaktır ve bu AVM ile 2009 yılında bin kişi başına düşen AVM kiralanabilir alan büyüklüğü 57.3 m² olacaktır.

İzleyen yıllar için K.Maraş'ta nüfus, ekonomik büyüme ve perakende harcama öngörülerine bağlı olarak AVM'ler için gelişme öngörülerini sunulmaktadır. Öngörüler AVM kiralanabilir alan büyüklükleri için yapılmaktadır. İki ayrı senaryo ile iki farklı AVM kiralanabilir alan büyüklüklerine ve bu büyüklükler için farklı potansiyel perakende harcama büyüklüklerine ulaşılmaktadır.

K.Maraş'ta 2 ayrı senaryodan ilkinde bin kişi başına AVM kiralanabilir alanı 2015 yılında 80 m², ikinci senaryoda ise 100 m² olarak varsayılmaktadır.

Buna göre ilk senaryoya göre K.Maraş'ta 2015 yılında toplam kiralanabilir AVM alanı büyüklüğü 82.720 m², ikinci senaryoya göre ise 103.400 m² olmaktadır.

TABLO.109 K.MARAŞ ALIŞVERİŞ MERKEZLERİ İÇİN ÖNGÖRÜLER

YILLAR	NÜFUS (000)	1000 KİŞİ BAŞINA KIRALANABİLİR ALAN M2		TOPLAM KIRALANABİLİR ALAN M2	
		A SENARYO	B SENARYO	A SENARYO	B SENARYO
2009	1.013	57.3	57.3	58.000	58.000
2010	1.017	57.0	57.0	58.000	58.000
2011	1.021	60.0	60.0	61.260	61.260
2012	1.025	65.0	70.0	66.625	71.750
2013	1.028	70.0	80.0	71.960	82.240
2014	1.031	75.0	90.0	77.325	92.790
2015	1.034	80.0	100.0	82.720	103.400

Alışveriş merkezlerine ilişkin olarak yapılan öngörülerde bin kişi başına m² kiralanabilir alan göstergesi ile birlikte kiralanabilir alan m² başına yıllık potansiyel perakende harcama büyüklükleri de kullanılmaktadır.

Buna göre K.Maraş'ta ilk senaryo ile 2015 yılında ulaşılan 82.720 m² kiralanabilir AVM alanı m² başına potansiyel perakende harcama büyüklüğü 45.950 dolar, ikinci senaryoda ulaşılan 103.400 m² kiralanabilir AVM alanı m² başına potansiyel perakende harcama büyüklüğü 36.750 dolar olmaktadır.

Bu çerçevede K.Maraş'ta iki senaryo ile ulaşılan öngörülere bağlı olarak fiili gerçekleştirmeler sonrasında 2015 yılına kadar (2010-2015 arası) ilave alışveriş merkezi yatırım potansiyeli 25 - 45 bin m2 arasında görülmektedir.

TABLO.110 K.MARAŞ ALIŞVERİŞ MERKEZLERİ İÇİN ÖNGÖRÜLER

YILLAR	PERAKENDE HARCAMA MİLYAR \$	KİRALANABİLİR TOPLAM ALAN M2		KİRALANABİLİR ALAN BAŞINA POTANSİYEL PERAKENDE YILLIK HARCAMA DOLAR	
		A SENARYO	B SENARYO	A SENARYO	B SENARYO
2009	2.9	58.000	58.000	50.000	50.000
2010	3.1	58.000	58.000	53.450	53.450
2011	3.2	61.260	61.260	52.250	52.250
2012	3.3	66.625	71.750	49.530	46.000
2013	3.4	71.960	82.240	47.250	41.350
2014	3.6	77.325	92.790	46.550	38.800
2015	3.8	82.720	103.400	45.950	36.750

V.3 TURİZM VE KONAKLAMA TESİSLERİ

Ticari gayri menkuller içinde ikinci sırada konaklama tesisleri değerlendirilmektedir. Bu çerçevede K.Maraş'ın konaklama ve turizm tesislerine ilişkin istatistikler sunulmakta ve değerlendirmeler yapılmakta, ardından turizmin gelişimi ve konaklama tesislerine ilişkin öngörüler sunulmaktadır. K.Maraş'ta, kentin sahip olduğu tarihi varlıklar ve iş kenti olma hüviyeti ile kıyaslandığında çok sınırlı bir turizm faaliyeti olduğu görülmektedir.

K.Maraş'ta konaklama istatistiklerine göre 2006 yılında toplam 33.420 kişi konaklamıştır. Yabancı konaklayan sayısı sadece 1.134'dür ve konaklama sayısı çok sınırlıdır. 2006 yılında toplam geceleme sayısı ise 51.240 olmuştur. Buna göre 2006 yılında toplam doluluk oranı yüzde 25.2 olarak gerçekleşmiştir.

TABLO.111 K.MARAŞ KONAKLAMA İSTATİSTİKLERİ

YILLAR	KONAKLAYAN KİŞİ SAYISI (000)			GECELEME SAYISI (000)			DOLULUK ORANI (000)		
	YABANCI	YERLİ	TOPLAM	YABANCI	YERLİ	TOPLAM	YABANCI	YERLİ	TOPLAM
2002	1.020	18.142	19.162	3.046	26.030	29.076	1.78	15.17	16.95
2003	1.007	25.103	26.110	2.957	37.461	40.418	1.24	25.73	26.97
2004	1.263	27.090	28.353	3.937	40.902	44.839	1.93	20.06	21.99
2005	1.841	26.067	27.908	4.316	39.626	43.942	2.12	19.49	21.61
2006	1.134	32.286	33.420	3.493	47.747	51.240	1.72	23.49	25.20

KAYNAK: KÜLTÜR VE TURİZM BAKANLIĞI

Kahramanmaraş'ta konaklama tesislerinin sayısı ve kapasitesi de çok sınırlıdır. 2006 itibarı ile K.Maraş'ta turizm işletme belgeli 4 tesis, 263 oda ve 557 yatak kapasitesi ile turizm yatırım belgeli 2 tesis, 74 oda ve 144 yatak kapasitesi bulunmaktadır.

TABLO.112 K.MARAŞ KONAKLAMA TESİSLERİ 2006

TESİSLER	TURİZM YATIRIM BELGELİ			TURİZM İŞLETME BELGELİ		
	TESİS SAYISI	ODA SAYISI	YATAK SAYISI	TESİS SAYISI	ODA SAYISI	YATAK SAYISI
4 YILDIZLI OTEL				1	120	264
3 YILDIZLI OTEL	2	74	144			
2 YILDIZLI OTEL				3	143	293
TOPLAM	2	74	144	4	263	557

KAYNAK: KÜLTÜR VE TURİZM BAKANLIĞI

K.Maraş ilinde turizm faaliyetlerinin iki ana ekseninde sınırlı bir gelişme göstereceği öngörülmektedir. Gelişme eksenleri

1. Şehrin sanayileşme ve ticari gelişimine bağlı iş odaklı turizm
2. Kültürel doğal, ve tarihi varlıklara dayalı kültür-tarih-sağlık ve alternatif turizm

Bu çerçevede K.Maraş'ta mevcut konaklama tesislerine ilave olarak

1. İş olanakları sunan iş odaklı şehrin otellerine (4 yıldızlı)
2. Dinlenme-eglenme ağırlıklı butik ve konsept nitelikli şehir otellerine (3 yıldızlı) ihtiyaç olacağı öngörülmektedir.

V.4 SANAYİ VE LOJİSTİK ALANLARI

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

K.Maraş'ta sanayi gelişimini sürdürmektedir. İplik-tekstil, enerji, çimento, metal eşya sanayi, gıda sanayi ve altın takı sanayi gelişen sanayi sektörleridir.

K.Maraş'ta sanayi gelişimine paralel olarak sanayi alanlarına yüksek talep oluşmaktadır. Sanayileşme önceleri il merkezi ile Türkoğlu ve Pazarcık ilçeleri yönünde yol çevrelerinde gelişmiş ve bu alanlar dolmuştur. Merkezde ve bu alanda sanayi arsaları sınırlı ve pahalıdır.

Kayseri yolu üzerinde kurulu Organize Sanayi Bölgesi ise 300 hektar olup 53 sanayi parselin tamamı dolmuştur.

Sanayinin gelişimi ile birlikte sanayi alanı talebi artarak sürmektedir ve I.OSB'nin dolması ve yeni bir OSB kurulmaması nedeni ile sanayi bu kez güney çevre yolu (Adana, Gaziantep) üzerinde hızla yayılmakta ve bu bölgedeki sanayi arsaları değerlendirilmektedir.

TABLO.113 K.MARAŞ SANAYİ BÖLGELERİ

ORGANİZE SANAYİ BÖLGESİ	ALANI HEKTAR /M2/DÖNÜM	ÖZELLİKLERİ
KAHRAMANMARAŞ OSB	300 HEKTAR 175 DÖNÜM SANAYİ 53 PARSEL	55 FIRMA FAALİYETTE %100 DOLULUK

KAYNAK: SANAYİ VE TİCARET BAKANLIĞI

VI. Bölüm

MALATYA GAYRİMENKUL SEKTÖRÜ VE ÖNGÖRÜLER

VI.1 KONUT SEKTÖRÜ VE KONUT PİYASALARI

Malatya gayrimenkul sektörü ile ilgili değerlendirme ve öngörüler konut ve ticari gayrimenkuller için birlikte yapılmakta olup, ilk sırada konut sektörü ve konut piyasaları yer almaktadır. Konut sektörü ve konut piyasaları ile ilgili öngörülerin temel amacı Malatya'da 2015 yılına kadar oluşacak olan konut ihtiyacını öngörmek ve konut talebi ile konut arzını etkileyen unsurları ortaya koymaktır. Bu amaçla bu bölümde konut ihtiyacı ile konut talebini etkileyen unsurlar incelenmekte ve değerlendirilmektedir.

VI.1.1 Demografi ve Nüfus Öngörülleri

Konut ihtiyacı ile konut talebini belirleyen temel ve öncelikli unsur demografi ve nüfus gelişmeleridir. Bu nedenle öncelikle Malatya'nın demografi ve nüfus göstergeleri ve eğilimleri sunulmaktadır.

Bu çerçevede Malatya ilinin nüfus, göç, kentleşme, kentli hane halkı büyüklükleri ve kentli hane halkı sayıları verilmekte, nüfus, kentleşme ve kentli hane halkı büyüklükleri ile sayılarına ilişkin öngörüler yapılmaktadır.

Bu aşamada demografi ve nüfus verileri için Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sisteminin 2007 yılına ilişkin olarak açıklanan verileri kullanılmaktadır. Buna ilave olarak güncelliğini koruyan ve eğilimleri yansıtan geçmiş veriler de kullanılmaktadır.

Malatya ili toplam nüfusu 2007 yılı ADNKS verilerine göre 722 bindir. Türkiye'nin toplam nüfusu 70.6 milyon ve Malatya'nın Türkiye nüfusu içindeki payı yüzde 1.02'dir. Aşağıda Tablo.114'de Malatya ilinin 2007 yılı nüfusu ile birlikte 2000 ve öncesinde genel nüfus sayımı sonuçları ile açıklanan nüfus büyüklükleri sunulmaktadır.

TABLO.114 MALATYA VE TÜRKİYE'NİN NÜFUSU

YILLAR	MALATYA (000)	TÜRKİYE (000)	MALATYA PAY %
1980 (1)	607	44.737	1.36
1985 (1)	666	50.664	1.31
1990 (1)	704	56.473	1.25
2000 (1)	854	67.804	1.26
2007	722	70.586	1.02

KAYNAK : Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi 2007
(1) Genel Nüfus Sayımı Sonuçları TÜİK

Malatya'nın toplam nüfus büyüklüğü ile Türkiye nüfusu içindeki payını belirleyen temel göstergeler Malatya ilinin nüfus artış hızıdır. Malatya ilinin nüfus artış hızı Türkiye'nin ortalama nüfus artışının az üzerinde gerçekleşmektedir.

Malatya ve Türkiye'nin nüfus artış oranları karşılaştırmalı olarak aşağıda Tablo.115'de sunulmaktadır. Buna göre 2007 yılı itibarı ile Malatya'nın yıllık nüfus artış hızı yüzde 1.30'dur. Türkiye'nin 2007 yılında yıllık nüfus artış hızı ise yüzde 1.26'dır.

TABLO.115 MALATYA VE TÜRKİYE'NİN NÜFUS ARTIŞ HIZLARI (%)

DÖNEMLER	MALATYA (%)	TÜRKİYE (%)
1980-1985 (1)	1.85	2.49
1985-1990 (1)	1.06	2.17
1990-2000 (1)	1.92	1.83
2007	1.30	1.26

KAYNAK: Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi 2007
(1) Genel Nüfus Sayımı Sonuçları TÜİK

İllerin nüfus artışında iki temel unsur belirleyici olmaktadır. Bu unsurların ilki kent kaynaklı nüfus artışı, ikincisi ise net göçtür. Malatya ili net göç vermektedir. İller hem göç almakta hem de göç vermektedir. Net göç rakamı alınan ve verilen göç rakamlarının farkıdır ve negatif ise ilin net göç verdiğini göstermektedir.

Malatya ilinin net göç rakamları ve oranları aşağıda Tablo.116'da sunulmaktadır. Veriler 1975-2000 yılları arasında ait olup bu dönemdeki eğilimleri yansıtmaktadır. Malatya ili bu yıllar arasındaki dönemlerde sürekli göç vermektedir.

Verilen göç dönemler itibari ile dalgalanma göstermektedir ve 1995-2000 döneminde verilen göçün miktar ve oran olarak yavaşladığı görülmektedir. 2000 yılı sonrası net göç verileri sayısal olarak bulunmamasıyla birlikte Malatya ilinin net göç verme eğilimini sürdürdüğü gözlemlenmektedir.

TABLO.116 MALATYA NET GÖÇ VE NET GÖÇ ORANI

DÖNEMLER	NET GÖÇ KİŞİ	NET GÖÇ ORANI %
1975-1980	-23.183	-4.32
1980-1985	-12.944	-2.20
1985-1990	-35.207	-5.42
1995-2000	-16.823	-2.15

KAYNAK: İllerin Göç Göstergeleri TÜİK

Malatya ilinin nüfus artış kaynakları kent kaynaklı ve göç kaynaklı nüfus artışı olarak 1980-2000 yılları arasındaki dönemler için aşağıda Tablo.117'de sunulmaktadır. Buna göre 1980-2000 yılları arasında Malatya ilinin nüfus artışında kent kaynaklı nüfus artışı belirleyici olurken, verilen net göç ilin toplam nüfus artışını negatif olarak etkilemektedir.

TABLO.117 MALATYA NÜFUS ARTIŞ KAYNAKLARI

DÖNEMLER	TOPLAM	NET GÖÇ	NET GÖÇ KAYNAKLI	KENT KAYNAKLI	KENT KAYNAKLI
	NÜFUS ARTIŞI	MİKTARI	NÜFUS ARTIŞININ	NÜFUS ARTIŞI	NÜFUS ARTIŞININ
	(000)	(000)	PAYI %	(000)	PAYI %
1980-1985	59	-12.9	-21.8	71.9	121.8
1985-1990	38	-35.2	-92.6	73.2	192.6
1995-2000	78	-16.8	-21.5	94.8	121.5

Demografi ve nüfus verileri ile gayrimenkul ve konut sektörünü ilişkilendiren önemli göstergeler illerin kentleşme oranları ile kentli (il ve ilçe merkezleri) nüfus büyüklüğüdür.

Gayrimenkul ve konut sektörü ile ilgili tüm göstergelerde il ve ilçe merkezlerinde yaşayan kentli nüfus büyüklüğü dikkate alınmaktadır.

Malatya ilinin kentleşme oranı ve kentli nüfus büyüklüğü 2007 yılı için ADNKS verileri ile aşağıda Tablo.118'de sunulmaktadır. Buna göre 2007 yılı itibari ile Malatya'da kentleşme oranı yüzde 64.1 ve kentli nüfus 463 bindir.

TABLO.118 MALATYA KENTLEŞME ORANI VE KENTSEL NÜFUS

DÖNEMLER	TOPLAM NÜFUS (000)	KENTLEŞME ORANI (%)	KENTLİ NÜFUS (000)
2007	722	64.1	463

KAYNAK: Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi 2007

Malatya'da kentli nüfus büyüklüğüne bağlı olarak kentli hane halkı sayısı ise aşağıda Tablo.119'da sunulmaktadır. Kentli hane halkı sayısının belirleyicisi kentli nüfus büyüklüğü ile birlikte kentli hane halkının ortalama büyüklüğüdür. Malatya'da kentli hane halkı ortalama büyüklüğü 2007 yılı itibari ile 4.70 kişi ve kentli hane halkı sayısı 99 bindir.

TABLO.119 MALATYA KENTLİ HANE HALKI SAYISI VE BÜYÜKLÜĞÜ

DÖNEMLER	KENTLİ NÜFUS (000)	KENTLİ HANE HALKI BÜYÜKLÜĞÜ	KENTLİ HANE HALKI SAYISI (000)
2007	463	4.70	99

KAYNAK: Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi 2007

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

Malatya için nüfus öngörülerinde bulunurken kullanılan temel varsayımlar, nüfus artış hızının kent kaynaklı nüfus artışındaki yavaşlama, verilen göçün yavaşlayarak da olsa devam etmesi ve sonuç olarak nüfus artış hızının yavaşlamasıdır.

Buna göre Malatya'nın 2007 yılında yüzde 1.30 olan nüfus artış hızı yavaşlamakta, 2010 yılında yüzde 1.23'e, 2015 yılında ise yüzde 1.13'e inmektedir. Bu artış oranlarına bağlı olarak Malatya nüfusu 2010 yılında 749 bine, 2015 yılında 794 bine çıkmaktadır. Malatya ili nüfusunun Türkiye toplam nüfusu içindeki payı ise 2015 yılına kadar yüzde 1.02'de kalmaya devam etmektedir.

TABLO.120 MALATYA VE TÜRKİYE NÜFUS ARTIŞ ÖNGÖRÜLERİ

YILLAR	TÜRKİYE NÜFUS ARTIŞ ORANI %	TÜRKİYE NÜFUS (000)	MALATYA NÜFUS ARTIŞ ORANI %	MALATYA NÜFUS (000)	MALATYA NÜFUS PAYI %
2007	1.26	70.586	1.30	722	1.02
2008	1.24	71.461	1.27	731	1.02
2009	1.22	72.332	1.25	740	1.02
2010	1.20	73.200	1.23	749	1.02
2011	1.18	74.064	1.21	758	1.02
2012	1.16	74.923	1.19	767	1.02
2013	1.14	75.777	1.17	776	1.02
2014	1.12	76.626	1.15	785	1.02
2015	1.10	77.469	1.13	794	1.02

Malatya'ya ilişkin yapılan nüfus öngörülerine bağlı olarak gayrimenkul ve konut sektörü için önemli bir diğer gösterge kentli hane halkı sayısı ve buna ilişkin öngörülerdir. Malatya'da kentleşme, kentli hane halkı büyüklüğü ve kentli hane halkı sayısına ilişkin öngörüler aşağıda Tablo.121'de sunulmaktadır.

Malatya'da kentleşme oranının artmaya devam edeceği öngörülmektedir. Buna göre Malatya'da kentleşme oranı 2010 yılında yüzde 65.0, 2015 yılında ise yüzde 67.0 olacaktır.

Kentli hane halkı büyüklüğü ise küçülmeye devam edecektir. 2007 yılında 4.70 kişi olan hane halkı büyüklüğü 2010 yılında 4.61 kişi, 2015 yılında ise 4.50 kişi olarak öngörülmektedir.

Bunlara bağlı olarak Malatya'da 2007 yılında 463 bin olan kentli nüfus 2015 yılında 532 bine, kentli hane halkı sayısı ise 99 binden 118 bine çıkmaktadır.

TABLO.121 MALATYA KENTSEL NÜFUS VE HANE HALKI SAYISI ÖNGÖRÜLERİ

YILLAR	TOPLAM NÜFUS (000)	KENTLEŞME ORANI %	KENTLİ NÜFUS (000)	KENTLİ HANE HALKI BÜYÜKLÜĞÜ	KENTLİ HANE HALKI SAYISI (000)
2007	722	64.1	463	4.70	99
2008	731	64.4	471	4.67	101
2009	740	64.7	479	4.64	103
2010	749	65.0	487	4.61	106
2011	758	65.4	496	4.58	108
2012	767	65.8	505	4.56	111
2013	776	66.1	513	4.54	113
2014	785	66.5	522	4.52	115
2015	794	67.0	532	4.50	118

VI.1.2 Malatya'da Konut Stoku

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

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

Öncelikle Malatya'daki konut stoku, sayıları ve hukuki durumları itibari ile değerlendirilmektedir. Malatya'da 2000 yılı itibari ile konut stoku TÜİK'in 2000 yılı Bina Sayım çalışması sonuçları ile verilmektedir. 2000 yılı itibari ile Malatya'da toplam konut sayısı 154.466'dır. Kentsel alanlarda yer alan (il ve ilçe merkezleri) konut sayısı ise 120.069'dur.

Malatya'da 2000 yılı itibari ile yer alan mevcut konutların hukuki yapısı ise şöyledir. Mevcut konutlar içinde inşaat ruhsat izni olan konut sayısı 65.287 ve mevcut konut stoku içindeki payı yüzde 54'dür. Yapı kullanım izni olan konut sayısı ise 39.280 ve mevcut konut stoku içindeki payı yüzde 33'dür. 2000 yılı itibari ile Malatya'da kaçak yapılaşmanın yüksek olduğu görülmektedir.

TABLO.122 MALATYA KONUT STOKU 2000

GÖSTERGELER	MALATYA
BINA SAYISI	84.029
KONUT SAYISI	154.466
KONUT SAYISI (İL VE İLÇE)	120.069
İNŞAAT RUHSAT İZnine SAHİP KONUT SAYISI	65.287
YAPı KULLANIM İZnine SAHİP KONUT SAYISI	39.280
İNŞAAT İZNI OLMAYAN KONUT SAYISI	54.782
İNŞAAT İZNI/TOPLAM KONUT SAYISI %	54.0
YAPı KULLANIM İZNI/TOPLAM KONUT SAYISI %	33.0

KAYNAK : Bina Sayımı 2000, TÜİK

Malatya'da 2007 yılı itibari ile konut stoku öngörülleri ise aşağıda Tablo.123'de sunulmaktadır. 2007 yılı itibari ile konut stoku öngörülleri ulaşılırken, 2000-2006 yılları arasında alınan yapı ruhsat izinleri (konut stokunun inşaat izni alındıktan sonraki yıl içinde oluştuğu varsayılmaktadır) ile 2001-2007 yılları arasında konut kullanımından çıkan konut sayısı ve ruhsatsız konut inşaatları varsayımları kullanılmaktadır.

Buna göre Malatya'da il ve ilçe merkezlerinde 2007 yılında toplam konut stokunun 142.837'ye ulaştığı öngörülmektedir. (TC Maliye Bakanlığı 2005 yılı verisi 140.207 konuttur) Malatya'da 2000-2006 yılları arasında 19.268 adet konut için inşaat ruhsat izni alınmıştır. 2001-2007 yılları arasında 3.500 konutun kullanımından çıktığı buna karşın 7.000 adet konutun ruhsatsız inşa edildiği öngörülmektedir. Böylece 2007 sonu için Malatya kentsel alanlarda konut stoku 142.837 adet olarak öngörülmektedir.

TABLO.123 MALATYA 2007 KONUT STOKU TAHMİNİ (İL VE İLÇE)

GÖSTERGELER	MALATYA
KONUT SAYISI 2000 (İL VE İLÇE)	120.069
İNŞAAT RUHSAT İZNI (2000-2006)	19.268
KONUT KULLANIMINDAN ÇIKAN KONUT SAYISI (2001-2007)	3.500
RUHSATSIZ KONUT İNŞAATI (2001-2007)	7.000
TOPLAM KONUT STOKU 2007	142.837

Malatya'da il ve ilçe merkezlerin de 2007 yıl sonu itibari ile toplam konut stoku 142.837 adet olarak öngörülmüşken toplam kentli hane halkı sayısı 99 bindir. Malatya'da 2007 sonu itibari ile sayısal olarak konut stoku açığı bulunmadığı görülmektedir. Ancak yine 2007 sonu itibari ile mevcut konut stokunun yaklaşık yüzde 48'nin kaçak ve asgari standartların altındaki konutlar ile oluşturulduğu göz önüne alındığında Malatya önemli bir yasal ve nitelikli konut açığı olduğu görülmektedir.

Konut ihtiyacı ile ilgili bir diğer önemli unsur mevcut konut stokunun fiziki durumları ve yapım yılları itibari ile durumlarıdır.

Buna göre Malatya'da konut stokunun fiziki durumu 2000 yılı için ve TÜİK Bina Sayımı verileri ile aşağıda Tablo.124'de sunulmaktadır. 2000 yılı itibari ile Malatya'da mevcut konut stoku içinde 2.400 adet harap ve yıkılması planlanan, 12.007 adet esaslı tamir ve tadilat ihtiyacı olan konut bulunmaktadır.

2000 yılında esaslı tamir ve tadilat ihtiyacı duyan ile harap ve yıkılması planlanan toplam 14.4 bin konutun bir bölümünün 2007 yılına kadar yıkıldığı, yani kullanım dışına çıktığı varsayımı altında yaklaşık 12 bin konutun yenileme kaynaklı konut ihtiyacı yaratacağı öngörülmektedir.

TABLO.124 MALATYA KONUT STOKUNUN FİZİKİ DURUMU 2000

GÖSTERGELER	MALATYA
KONUT SAYISI	154.466
KONUT SAYISI (İL VE İLÇE)	120.069
TADILATA İHTİYACI OLMAYAN	57.633
BASİT TAMİR VE TADILAT İHTİYACI	45.626
ESASLI TAMİR VE TADILAT İHTİYACI	12.007
HARAP VE YIKILMASI PLANLANAN	2.400
NİTELİĞİ BİLİNMEYEN	2.400

KAYNAK : Bina Sayımı 2000, TÜİK

Bina yapım yılları itibari ile değerlendirildiğinde ise 2000 yılı itibari ile 50 yaş ve üzeri konut ve çoğunluğu konut olarak kullanılan bina sayısı 11.105 adettir. 2015 yılına kadar bu sayı 22.3 bine (yaklaşık 35 bin konut) ulaşacaktır. Tarihi olanlar dışında kalan 50 yaş ve üzeri binaların fiziki ömürleri sona ermiş olacak ve bunlar da konut ihtiyacı ortaya çıkaracaktır.

TABLO.125 MALATYA BİNA YAPIM YILLARI 2000

BİNANIN BİTİŞ TARİHİ	TAMAMI KONUT OLARAK KULLANILAN BİNALAR	ÇOĞUNLUĞU KONUT OLARAK KULLANILAN BİNALAR
-1929	1.079	381
1930-1939	1.025	261
1940-1949	2.196	485
1950-1959	4.744	934
1960-1969	9.584	1.637
1970-1979	15.186	2.225
1980-1989	15.942	2.236
1990-2000	15.016	2.289
BİLİNMEYEN	509	88
TOPLAM	65.281	10.536

KAYNAK: Bina Sayımı 2000, TÜİK

VI.1.3 Malatya'da Konut İhtiyacı

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

Buna göre Malatya'da 2008-2015 yılları arasında toplam 43 bin konut ihtiyacı olacağı öngörülmektedir.

1. 2008-2015 yılları arasında hane halkı sayısında görülecek 19 bin artışa bağlı olarak aynı sayıda konut ihtiyacı olacağı öngörülmektedir.

2. Kentsel dönüşüm kaynaklı konut ihtiyacı toplam 16 bin adet olarak öngörülmektedir. Kaçak yapılaşmanın yüksek olduğu Malatya'da 2015 yılına kadar kaçak ve asgari standartların altındaki konut stokunun yüzde 30'nun kentsel dönüşüm sürecinde yenileneceği varsayılmaktadır.

3. Yenileme kaynaklı konut ihtiyacı ise 2008-2015 yılları arasında toplam 8 bin olacaktır. Stokun fiziki ömürleri yanı sıra her yıl için toplam konut stokunun binde 5'inin (DPT'nin kullandığı standart oran) yenileneceği varsayımı kullanılmaktadır.

TABLO.126 MALATYA TOPLAM KONUT İHTİYACI ÖNGÖRÜLERİ (000)

YILLAR	HANE HALKI SAYISI ARTIŞI KAYNAKLI KONUT İHTİYACI	KENTSEL DÖNÜŞÜM KAYNAKLI KONUT İHTİYACI	YENİLEME KAYNAKLI KONUT İHTİYACI	TOPLAM
2008	2.0	2.0	1.0	5.0
2009	2.0	2.0	1.0	5.0
2010	3.0	2.0	1.0	6.0
2011	2.0	2.0	1.0	5.0
2012	3.0	2.0	1.0	6.0
2013	2.0	2.0	1.0	5.0
2014	2.0	2.0	1.0	5.0
2015	3.0	2.0	1.0	6.0
TOPLAM	19.0	16.0	8.0	43.0

VI.1.4 Malatya'da Konut Talebini Etkileyen Unsurlar

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

Hane halkının konut sahipliği bundan sonraki dönem için oluşacak konut talebini etkileyecek unsurların başında gelmektedir. Konut sahipliğine ilişkin olarak TÜİK'in 2000 Genel Nüfus Sayımı verilerinden yararlanılmaktadır. Verilerin güncel olmamasına rağmen sayılar önemli eğilimleri gösterebilmektedir.

Malatya ilinin genelinde 2000 yılı itibari ile ev sahibi olma oranı yüzde 73.4, kiracı oranı ise yüzde 20.6'dır. Malatya'da kiracı oranı Türkiye ortalamasının (yüzde 31.6) altındadır.

Malatya'da 2000 yılında kiracı 33.684 hane halkı bir dönem sonrası için konut talebi yaratacak potansiyeli göstermektedir. Maliye Bakanlığı 2005 yılı verisi Malatya'da 34.514 hane halkının kiracı olduğunu göstermektedir. Malatya'da ev sahibi olmayan ama kira da ödemeyen hane halkının sayısı ise yine 2000 yılı itibari ile 4.576'dır.

TABLO.127 MALATYA HANEHALKININ KONUT SAHİPLİĞİ

KONUT SAHİPLİĞİ	HANE HALKI SAYISI	HANE HALKI % PAY
EV SAHİBİ	120.188	73.4
KIRACI	33.684	20.6
LOJMANDA OTURAN	4.491	2.7
EV SAHİBİ DEĞİL / KIRA ÖDEMIYOR	4.576	2.8
DIĞER	716	0.4
BİLİNMEYEN	63	0.0
TOPLAM	163.718	100.0

KAYNAK: Genel Nüfus Sayımı 2000, TÜİK

Konut talebini etkileyen ve belirleyici olan bir diğer unsur ilin ekonomik gelişmişlik seviyesi ile kişisel gelirlerdir. Malatya ili ekonomik gelişmişlik ve kişi başı gelir göstergeleri açısından Türkiye ortalamasının altında bulunmaktadır.

Bu aşamada TÜİK'in yeni hesaplama yöntemine dayanarak açıkladığı GSMH verileri kullanılmaktadır. Buna göre GSMH büyüklüğü 2007 yılı için 659 milyar dolar ve kişi başına gelir 9.333 dolardır.

Malatya'nın GSMH içindeki payı ise yüzde 0.80'dir. Buna göre Malatya ilinin gayri safi hasıla büyüklüğü 2007 yılında 5.3 milyar dolar ve kişi başına geliri 7.340 dolar olmaktadır. Malatya ilinin gayri safi hasılasına ve kişi başına düşen gelirdeki gelişmelere ilişkin öngörüler ise aşağıda Tablo.128'de sunulmaktadır.

Buna göre öncelikli temel varsayımlar; Türkiye ekonomisinin 2015 yılına kadar her yıl yüzde 5 büyüme göstermesi ile Malatya ilinin Türkiye milli geliri içinden aldığı payı 2015 yılına kadar korumasıdır.

Bu varsayımlara bağlı olarak Malatya'da kişi başına gelirin 2010 yılında 8.280 dolara, 2015 yılında ise 9.950 dolara çıkacağı öngörülmektedir. Malatya'da kişi başına gelir öngörülerini konut talebi açısından sınırlı bir gelir yapısının oluşacağını göstermektedir.

TABLO.128 MALATYA GAYRİSAFİ HASILA VE KİŞİ BAŞINA GELİR ÖNGÖRÜLERİ

YILLAR	GAYRİSAFİ HASILA MİLYAR DOLAR	NÜFUS (000)	KİŞİ BAŞI GELİR DOLAR
2007	5.3	722	7340
2008	5.6	731	7660
2009	5.9	740	7975
2010	6.2	749	8.280
2011	6.5	758	8.575
2012	6.8	767	8.865
2013	7.1	776	9.150
2014	7.5	785	9.555
2015	7.9	794	9.950

VI.1.5 Malatya'da Konut Sektörü ve Piyasaları İçin Öngörüler

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

1. Malatya'da 2015 yılına kadar konut ihtiyacı 43 bin ile sınırlı kalacaktır. Konut ihtiyacı daha çok sosyal nitelikli konutlar için olacaktır.

2. Malatya'da, özellikle şehir merkezinde düzenli bir konut piyasası oluşumunun sınırlı kalacağı öngörülmektedir. Çok sıkışmış, aşırı merkezi, çarpık bir konut yapılaşmasına sahip olan merkezin genişleme çevresi de kaçak yapılaşma ile dolmuştur. Yeni ve nitelikli konut üretimi için arazi kalmamış olması düzenli konut piyasasının gelişimini sınırlandırmaktadır.

3. Malatya'da yeni konut ve yaşam alanlarının şehir merkezi dışında üç bölgede yoğunlaşacağı öngörülmektedir. Bu bölgeler şehrin batısı; Beyler deresinin batısında kalan alan, şehrin kuzeyi; şehri bölen demiryolunun kuzeyinde kalan Yeşiltepe mevki ile şehrin güneyi; yeni çevre yolu ve bağlantılarının olduğu bölgedir.

4. Malatya'da yukarıda belirtilen bölgelerde daha çok alt, orta-alt ve orta gelir grupları için toplu konut üretiminin olacağı öngörülmektedir.

5. Malatya'da gecekonduların ıslah ve kentsel dönüşüm kapsamında alt ve alt-orta gelir grubuna yönelik TOKİ'nin ve yerel yönetimin konut üretimi de süreceklerdir.

Belediye'nin Yeşiltepe mevkiindeki sosyal nitelikli toplu konutları ile birlikte TOKİ'nin Beydağı bölgesinde iki etaplı 1.532 konutluk, Beydağı Yapraklı'da 852 konutluk, Darende'de 196 konutluk ve diğer alanlarda 256 konutluk toplam 2.836 konut projesi bulunmaktadır.

6. Malatya'da 2005 yılında 11.914, 2006 yılında 13.814 ve 2007 yılında 13.681 adet gayrimenkul satışı gerçekleşmiştir. Malatya'da 2005 yılında 632, 2006 yılında 2.405 ve 2007 yılında 2.397 adet konut kredisi kullanılmıştır.

VI.2 PERAKENDE PAZARI VE ALIŞVERİŞ MERKEZLERİ

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

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

Malatya'nın milli gelir içindeki payı 2007 yılında yüzde 0.80, gayri safi hasıla büyüklüğü 5.3 milyar dolar ve kişi başına geliri 7.340 dolardır.

TABLO.129 MALATYA EKONOMİK BÜYÜKLÜKLER

YILLAR	GSMH % PAY	GAYRİSAFİ HASILA MİLYAR DOLAR	KİŞİ BAŞI GELİR DOLAR
2007	0.80	5.3	7.340

Perakende pazarı ve alışveriş merkezleri ile ilgili olarak özel tüketim harcamaları, perakende harcamalar ve bunun gıda ve gıda dışı ürünler arasındaki dağılımı ise aşağıda Tablo.130'da sunulmaktadır.

Malatya'da toplam özel tüketim harcamaları 2007 yılında 3.89 milyar dolar olmuştur. Perakende harcamaların özel tüketim harcamaları içindeki payı yüzde 52, büyüklüğü ise 2.03 milyar dolardır. Perakende harcamaların 1.29 milyar doları gıda ve içecek, 0.74 milyar doları ise diğer perakende harcamalardan oluşmaktadır.

TABLO.130 MALATYA ÖZEL TÜKETİM VE PERAKENDE HARCAMALARI

YILLAR	GAYRİ SAFİ HASILA MİLYAR DOLAR	ÖZEL TÜKETİM HARCAMALARI MİLYAR DOLAR	PERAKENDE HARCAMALAR MİLYAR DOLAR		
			GIDA İÇECEK	DİĞER	TOPLAM
2007	5.3	3.89	1.29	0.74	2.03

Malatya'da alışveriş merkezlerine ilişkin göstergeler ise aşağıda Tablo.131'de sunulmaktadır. Buna göre 2007 sonu itibari ile Malatya'da Uluslararası Alışveriş Merkezleri Konseyi, ICSC standartlarında toplam 1 alışveriş merkezi bulunmaktadır. ICSC standartlarına göre küçük ölçekli bu AVM'nin toplam kiralanabilir alan büyüklüğü 11.251 m²'dir. Buna göre Malatya'da 2007 sonunda bin kişi başına kiralanabilir alan büyüklüğü 15.5 m² olmaktadır. Malatya'da 2007 yılı itibari ile yapılan toplam perakende harcama büyüklüğü ise 2.03 milyar dolardır ve Malatya'da mevcut AVM kiralanabilir alanları m² başına gerçekleştirilmiş olan potansiyel perakende harcama büyüklüğü 180.430 dolar olmaktadır.

TABLO.131 MALATYA ALIŞVERİŞ MERKEZİ GÖSTERGELERİ

YIL	AVM SAYISI	TOPLAM AVM KİRALANABİLİR ALANI M2	1000 KİŞİ BAŞI KİRALANABİLİR AVM ALANI M2	AVM M2 ALANI BAŞINA YIL. POTAN. PERAKENDE HARCAMA DOLAR
2007	1	11.251	15.5	180.430

Malatya'da alışveriş merkezlerine ilişkin öngörüler ise aşağıda sunulmaktadır. Alışveriş merkezlerine ilişkin öngörüler yapılırken öncelikle halen mevcut inşaat ve planlama aşamasında olan AVM'ler hedeflenen açılma yılları itibarı ile değerlendirilmekte ve 2008-2009 için fiili gerçekleşme öngörülerini kullanılmaktadır.

Buna göre Malatya'da 2008-2009 yıllarında açılması hedeflenen 1 AVM bulunmaktadır ve bu AVM'nin kiralanabilir alan büyüklüğü 34.434 m²'dir. Bu AVM'nin açılması ile birlikte 2009 yıl sonunda Malatya'da toplam kiralanabilir AVM alanı 45.685 m² ve bin kişi başına kiralanabilir AVM alanı 61.7 m² olmaktadır.

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

Buna göre Malatya için iki ayrı senaryodan ilkinde bin kişi başına AVM kiralanabilir alanı 2015 yılında 80 m², ikinci senaryoda ise 100 m² olarak varsayılmaktadır. Bu varsayımlara bağlı olarak Malatya'da ilk senaryoda 2015 yılında toplam AVM kiralanabilir alan büyüklüğü 63.520 m²'ye, ikinci senaryoda ise 79.400 m²'ye çıkmaktadır.

TABLO.132 MALATYA ALIŞVERİŞ MERKEZLERİ İÇİN ÖNGÖRÜLER

YILLAR	NÜFUS (000)	1000 KİŞİ BAŞINA KİRALANABİLİR ALAN M2		TOPLAM KİRALANABİLİR ALAN M2	
		A SENARYO	B SENARYO	A SENARYO	B SENARYO
2007	722	15.5	15.5	11.251	11.251
2008	731	15.4	15.4	11.251	11.251
2009	740	61.7	61.7	45.685	45.685
2010	749	61.0	65.0	45.685	48.685
2011	758	60.0	70.0	45.685	53.060
2012	767	65.0	80.0	49.855	61.360
2013	776	70.0	90.0	54.320	69.840
2014	785	75.0	95.0	58.875	74.575
2015	794	80.0	100.0	63.520	79.400

Alışveriş merkezlerine ilişkin olarak yapılan öngörülerde bin kişi başına m2 kiralanabilir alan göstergesi ile birlikte kiralanabilir alan m2 başına yıllık potansiyel perakende harcama büyüklükleri de kullanılmaktadır.

Buna göre Malatya'da 2015 yılında ilk senaryo ile ulaşılan 63.520 m2 kiralanabilir AVM alanı m2 başına potansiyel perakende harcama büyüklüğü 47.450 dolar, ikinci senaryo ile ulaşılan 79.400 m2 kiralanabilir AVM alanı m2 başına potansiyel perakende harcama büyüklüğü ise 37.785 dolardır.

Bu çerçevede Malatya'da iki senaryo ile ulaşılan öngörülere bağlı olarak fiili gerçekleştirmeler sonrasında 2015 yılına kadar (2010-2015 arası) ilave alışveriş merkezi yatırım potansiyeli 18-35 bin m2 arasında görülmektedir.

TABLO.133 MALATYA ALIŞVERİŞ MERKEZLERİ İÇİN ÖNGÖRÜLER					
YILLAR	PERAKENDE HARCAMA MİLYAR \$	KİRALANABİLİR TOPLAM ALAN M2		KİRALANABİLİR ALAN BAŞINA POTANSİYEL PERAKENDE YILLIK HARCAMA DOLAR	
		A SENARYO	B SENARYO	A SENARYO	B SENARYO
2007	2.03	11.251	11.251	180.430	180.430
2008	2.13	11.251	11.251	189.310	189.310
2009	2.23	45.685	45.685	48.810	48.810
2010	2.33	45.685	48.685	51.000	47.860
2011	2.49	45.685	53.060	54.500	46.930
2012	2.60	49.855	61.360	52.151	42.375
2013	2.70	54.320	69.840	49.705	38.660
2014	2.86	58.875	74.575	48.580	38.350
2015	3.00	63.520	79.400	47.450	37.785

VI.3 TURİZM VE KONAKLAMA TESİSLERİ

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

Malatya ili turizm konaklama tesisleri açısından sınırlı bir kapasiteye ve sınırlı turizm faaliyetlerine sahip bulunmaktadır.

Malatya'nın konaklama istatistiklerine göre 2006 yılında toplam 73.9 bin konaklama yapılmıştır. Yabancı konaklayan sayısı 1.5 bin, yerli konaklayan sayısı 72.4 bindir. 2006 yılında toplam geceleme süresi 1.5 gecedir. 2006 yılında toplam doluluk oranı yüzde 32.95 olmuştur.

TABLO.134 MALATYA KONAKLAMA İSTATİSTİKLERİ

YILLAR	KONAKLAYAN KİŞİ SAYISI (000)			GECELEME SAYISI (000)			DOLULUK ORANI (000)		
	YABANCI	YERLİ	TOPLAM	YABANCI	YERLİ	TOPLAM	YABANCI	YERLİ	TOPLAM
2002	5.311	51.232	56.543	7.226	81.232	88.458	2.70	30.32	33.02
2003	1.768	42.597	44.365	3.510	72.731	76.241	1.24	25.73	26.97
2004	2.352	61.111	63.463	4.312	96.823	101.035	1.42	31.99	33.41
2005	3.438	77.793	81.231	5.864	110.713	116.577	1.65	31.16	32.81
2006	1.548	72.396	73.944	2.741	107.672	110.413	0.82	32.13	32.95

KAYNAK: KÜLTÜR VE TURİZM BAKANLIĞI

Malatya ilinde turizm işletme belgeli 9 konaklama tesisi, 465 oda ve 918 yatak kapasitesi ile, turizm yatırım belgeli 1 konaklama tesisi, 42 oda ve 84 yatak kapasitesi bulunmaktadır.

TABLO.135 MALATYA KONAKLAMA TESİSLERİ 2006

TESİSLER	TURİZM YATIRIM BELGELİ			TURİZM İŞLETME BELGELİ		
	TESİS SAYISI	ODA SAYISI	YATAK SAYISI	TESİS SAYISI	ODA SAYISI	YATAK SAYISI
4 YILDIZLI OTEL				4	149	294
3 YILDIZLI OTEL				3	154	323
2 YILDIZLI OTEL	1	42	84	4	162	301
TOPLAM	1	42	84	9	465	918

KAYNAK: KÜLTÜR VE TURİZM BAKANLIĞI

Malatya ilinde turizm faaliyetlerinin orta vadede ve tarih-kültür-alternatif turizm ile iş odaklı turizm alanlarında gelişme göstereceği öngörülmektedir.

Bu çerçevede Malatya'da mevcut konaklama tesislerine ilave olarak sınırlı sayı ve kapasitede olmak üzere

1. İş-dinlenme odaklı butik ve konsept şehir otellerine (2-3-4 yıldızlı)

ihtiyaç olacağı öngörülmektedir.

VI. 4 SANAYİ VE LOJİSTİK ALANLARI

Ticari gayrimenkuller içinde son olarak sanayi ve lojistik alanları incelenmekte ve değerlendirilmektedir. Malatya'da sanayi gelişme ve genişleme sürecini sürdürmektedir. 5084 sayılı teşvik kapsamında olan Malatya'da doğalgaz kullanılmaktadır. Hızlı sanayileşmenin yaşandığı Malatya'da sanayi büyük ölçüde organize sanayi bölgelerinde ve çevresinde toplanmıştır.

Kentin batısında yoğunlaşan sanayi Ankara yolunun 12.km ile Havaalanına 3 km mesafedeki I. ve II.OSB'de toplulaşmıştır. Kentin batı istikametinde sanayi yoğunlaşmaya devam etmektedir. Bu nedenle OSB içinde ve dışında bu mevkiilerde sanayi alanı talebinin yüksek olacağı öngörülmektedir.

Yurtiçi uçuşlara açık olan Erhaç Havaalanı ile kara ve demir yolu bağlantıları Malatya'yı sanayi için (ayrıca taşıma-ulaştırma-dağıtım) cazip kılmaktadır. Yeni OSB'lere ve kentin batısında Ankara ve Erhaç havaalanı yolu üzerindeki sanayi ve lojistik alanlara talep olacaktır.

TABLO.136 MALATYA ORGANİZE SANAYİ BÖLGELERİ

ORGANİZE SANAYİ BÖLGESİ	ALANI HEKTAR /M2/DÖNÜM	ÖZELLİKLERİ
MALATYA I.OSB	300 HEKTAR+13 BIN DÖNÜM GENİŞLETME ALANI	129 FIRMA FAALİYETTE %100 DOLULUK
MALATYA II.OSB	500 HEKTAR 160 PARSEL	49 FIRMA FAALİYETTE / 46 İNŞAAT AŞAMASINDA 49 PROJE AŞAMASINDA
MALATYA DARENDE OSB	56 HEKTAR	YATIRIM AŞAMASINDA
AKÇADAĞ MERMER OSB	250 HEKTAR	PLANLAMA AŞAMASINDA YER TESPİT ÇALIŞMASI

KAYNAK: SANAYİ VE TİCARET BAKANLIĞI



VII. Bölüm

MANİSA GAYRİMENKUL SEKTÖRÜ VE ÖNGÖRÜLER

VII.1 KONUT SEKTÖRÜ VE KONUT PİYASALARI

Manisa gayrimenkul sektörü ile ilgili değerlendirme ve öngörüler konut sektörü ve ticari gayrimenkuller için birlikte yapılmakta olup ilk sırada konut sektörü ve konut piyasaları yer almaktadır. Konut sektörü ve konut piyasaları ile ilgili öngörülerin temel amacı Manisa'da 2015 yılına kadar oluşacak olan konut ihtiyacını öngörmek ve konut talebi ile konut arzını etkileyen unsurları ortaya koymaktır. Bu amaçla bu bölümde konut ihtiyacı ile konut talebini etkileyen unsurlar incelenmekte ve değerlendirilmektedir.

VII.1.1 Demografi ve Nüfus Öngörülleri

Konut ihtiyacı ile konut talebini belirleyen temel ve öncelikli unsur demografi ve nüfus gelişmeleridir. Bu nedenle öncelikle Manisa ilinin demografi ve nüfus verileri ve gelişmeleri sunulmaktadır.

Bu çerçevede Manisa ilinin nüfus, göç, kentleşme, kentli hane halkı büyüklüğü ve kentli hane halkı sayıları verilmekte, nüfus, kentleşme, kentli hane halkı büyüklüğü ve kentli hane halkı sayısına ilişkin öngörüler yapılmaktadır.

Bu aşamada demografi ve nüfus verileri için Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sisteminin 2007 yılına ilişkin olarak açıklanan verileri kullanılmaktadır. Ayrıca güncelliğini koruyan ve eğilimleri yansıtan geçmiş verilere de yer verilmektedir.

Manisa ili toplam nüfusu 2007 yılı ADNKS verilerine göre 1.320 bindir. Türkiye'nin toplam nüfusu 70.6 milyon ve Manisa'nın Türkiye nüfusu içindeki payı ise yüzde 1.87'dir.

TABLO.137 MANİSA VE TÜRKİYE'NİN NÜFUSU

YILLAR	MANİSA (000)	TÜRKİYE (000)	MANİSA PAY %
1980 (1)	942	44.737	2.11
1985 (1)	1.048	50.664	2.07
1990 (1)	1.154	56.473	2.04
2000 (1)	1.260	67.804	1.86
2007	1.320	70.586	1.87

KAYNAK: Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi 2007
(1) Genel Nüfus Sayımı Sonuçları TÜİK

Manisa'nın toplam nüfusu ile Türkiye nüfusu içindeki payını belirleyen temel göstere Manisa ilinin nüfus artış hızıdır. Manisa ilinin nüfus artış hızı çok yavaşlamıştır ve Türkiye'nin ortalama nüfus artış hızının çok altında gerçekleşmektedir.

Manisa ve Türkiye'nin nüfus artış oranları karşılaştırmalı olarak aşağıda Tablo.138'de verilmektedir. Buna göre 2007 yılı itibari ile Manisa'nın nüfus artış hızı yüzde 0.15'dir. Türkiye'nin 2007 yılı nüfus artış hızı ise yüzde 1.26'dır.

TABLO.138 MANİSA VE TÜRKİYE'NİN NÜFUS ARTIŞ HIZLARI (%)

DÖNEMLER	MANİSA (%)	TÜRKİYE (%)
1980-1985 (1)	2.17	2.49
1985-1990 (1)	1.93	2.17
1990-2000 (1)	0.88	1.83
2007	0.15	1.26

KAYNAK: Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi 2007
(1) Genel Nüfus Sayımı Sonuçları TÜİK

İllerin nüfus artışında temel belirleyici iki unsur bulunmaktadır. Bu unsurların ilki kent kaynaklı nüfus artışı, ikincisi ise net göçtür. Manisa ili net göç almaktadır. İller hem göç almakta hem de göç vermektedir.

Net göç rakamı alınan ve verilen göç rakamlarının farkıdır ve pozitif ise ilin net göç aldığı göstermektedir.

Manisa ilinin net göç rakamları ve oranları aşağıda Tablo.139'da sunulmaktadır. Göç verileri 1975-2000 yılları arasında ait olup bu dönemlerdeki eğilimleri yansıtmaktadır. Buna göre Manisa ili dönemler itibarı ile net göç almaktadır. Alınan göç 1985-1990 döneminde en yüksek seviyesine ulaştıktan sonra yavaşlamıştır. 2000 sonrası için göç verileri sayısal olarak bulunmamaktadır. Bununla birlikte Manisa ilinin sınırlı ölçüde göç almaya devam ettiği gözlemlenmektedir.

TABLO.139 MANİSA NET GÖÇ VE NET GÖÇ ORANI		
DÖNEMLER	NET GÖÇ KİŞİ	NET GÖÇ ORANI %
1975-1980	8.980	1.11
1980-1985	6.499	0.71
1985-1990	20.946	2.06
1995-2000	3.687	0.32

KAYNAK: İllerin Göç Göstergeleri TÜİK

Manisa ilinin nüfus artış kaynakları kent kaynaklı ve göç kaynaklı nüfus artışı olarak 1980-2000 yılları için aşağıda Tablo.140'da sunulmaktadır. Buna göre 1980-2000 yılları arasında Manisa ilinin nüfus artışı büyük ölçüde kent kaynaklı nüfus artışından ve sınırlı ölçüde alınan net göç ile sağlanmıştır.

TABLO.140 MANİSA NÜFUS ARTIŞ KAYNAKLARI					
DÖNEMLER	TOPLAM	NET GÖÇ	NET GÖÇ KAYNAKLI	KENT KAYNAKLI	KENT KAYNAKLI
	NÜFUS ARTIŞI (000)	MİKTARI (000)	NÜFUS ARTIŞININ PAYI %	NÜFUS ARTIŞI (000)	NÜFUS ARTIŞININ PAYI %
1980-1985	106	6.5	6.1	99.5	93.9
1985-1990	106	21.0	19.8	85.0	80.2
1995-2000	53	3.7	7.0	49.3	93.0

Demografi ve nüfus verileri ile gayrimenkul ve konut sektörünü ilişkilendiren göstergelerin kentleşme oranları ile kentli (il ve ilçe merkezleri) nüfus büyüklüğüdür.

Gayrimenkul ve konut sektörü ile ilgili tüm göstergelerde il ve ilçe merkezlerinde yaşayan kentli nüfus büyüklüğü dikkate alınmaktadır. Manisa ilinin kentleşme oranı ile kentli nüfus büyüklüğü 2007 yılı için ADNKS verileri ile aşağıda Tablo.141'de sunulmaktadır. Buna göre 2007 yılı itibarı ile Manisa'da kentleşme oranı yüzde 71.3 ve kentli nüfus 841 bindir.

TABLO.141 MANİSA KENTLEŞME ORANI VE KENTSEL NÜFUS			
DÖNEMLER	TOPLAM NÜFUS (000)	KENTLEŞME ORANI (%)	KENTLİ NÜFUS (000)
2007	1.320	71.3	841

KAYNAK: Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi 2007

Manisa'da kentli nüfus büyüklüğüne bağlı olarak kentli hane halkı sayısı ise aşağıda Tablo.142'de sunulmaktadır. Kentli hane halkı sayısının belirleyicisi kentli nüfus büyüklüğü ile birlikte kentli hane halkının ortalama büyüklüğüdür. Manisa'da kentli hane halkı ortalama büyüklüğü 2007 yılı itibari ile 3.55 kişi ve kentli hane halkı sayısı 237 bindir.

TABLO.142 MANİSA KENTLİ HANE HALKI SAYISI VE BÜYÜKLÜĞÜ

DÖNEMLER	KENTLİ NÜFUS (000)	KENTLİ HANE HALKI BÜYÜKLÜĞÜ	KENTLİ HANE HALKI SAYISI (000)
2007	841	3.55	237

KAYNAK: Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi 2007

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

Manisa için nüfus öngörülerinde bulunurken kullanılan temel varsayımlar; nüfus artış hızının kent kaynaklı nüfus artış hızındaki yavaşlamaya bağlı olarak alınan sınırlı net göçe rağmen önemli ölçüde yavaşlamasıdır.

Buna göre Manisa'nın 2007 yılında yüzde 0.15 olan nüfus artış hızı daha da yavaşlayarak, 2010 yılında yüzde 0.09'a, 2015 yılında ise yüzde 0.05'e gerilemektedir. Bu çok sınırlı nüfus artış oranları ile Manisa nüfusu 2010 yılında 1.324 bine ve 2015 yılında 1.329 bine çıkmaktadır. Manisa nüfusunun Türkiye toplam nüfusu içindeki payı ise 2007 yılında yüzde 1.87 iken, 2010 yılında yüzde 1.81'e, 2015 yılında ise yüzde 1.72'ye inmektedir.

TABLO.143 MANİSA VE TÜRKİYE NÜFUS ARTIŞ ÖNGÖRÜLERİ

YILLAR	TÜRKİYE NÜFUS ARTIŞ ORANI %	TÜRKİYE NÜFUS (000)	MANİSA NÜFUS ARTIŞ ORANI %	MANİSA NÜFUS (000)	MANİSA NÜFUS PAYI %
2007	1.26	70.586	0.15	1.320	1.87
2008	1.24	71.461	0.13	1.322	1.85
2009	1.22	72.332	0.11	1.323	1.83
2010	1.20	73.200	0.09	1.324	1.81
2011	1.18	74.064	0.08	1.325	1.79
2012	1.16	74.923	0.07	1.326	1.77
2013	1.14	75.777	0.06	1.327	1.75
2014	1.12	76.626	0.05	1.328	1.73
2015	1.10	77.469	0.05	1.329	1.72

Manisa'ya ilişkin yapılan nüfus öngörülerine bağlı olarak gayrimenkul ve konut sektörü için önemli bir diğer gösterge kentli hane halkı sayısı ve buna ilişkin öngörülerdir. Manisa'da kentleşme, kentli hane halkı büyüklüğü ve kentli hane halkı sayısına ilişkin öngörüler aşağıda Tablo.144'de sunulmaktadır.

Manisa’da kentleşme oranının sınırlı ölçüde artmaya devam edeceği ve kentleşme oranının 2010 yılında yüzde 72.4’e, 2015 yılında ise yüzde 74’e çıkacağı öngörülmektedir.

Kentli hane halkı büyüklüğü ise küçülmeye devam edecektir. 2007 yılında 3.55 kişi olan ortalama büyüklüğün, 2010 yılında 3.48 kişi, 2015 yılında ise 3.35 kişi olacağı öngörülmektedir.

Bunlara bağlı olarak Manisa’da 2007 yılında 941 bin olan kentli hane halkı nüfusu 2015 yılında 983 bine, kentli hane halkı sayısı 265 binden 293 bine çıkmaktadır.

TABLO.144 MANİSA KENTSEL NÜFUS VE HANE HALKI SAYISI

YILLAR	TOPLAM NÜFUS (000)	KENTLEŞME ORANI %	KENTLİ NÜFUS (000)	KENTLİ HANE HALKI BÜYÜKLÜĞÜ	KENTLİ HANE HALKI SAYISI (000)
2007	1.320	71.3	941	3.55	265
2008	1.322	71.7	948	3.53	269
2009	1.323	72.0	953	3.50	272
2010	1.324	72.4	959	3.48	276
2011	1.325	72.8	965	3.45	280
2012	1.326	73.1	969	3.42	283
2013	1.327	73.4	974	3.39	287
2014	1.328	73.7	979	3.37	291
2015	1.329	74.0	983	3.35	293

VII.1.2 Manisa’da Konut Stoku

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

Bu amaçla bu bölümde Manisa’daki konut stokuna ilişkin veriler sunulmakta ve değerlendirilmektedir.

Öncelikle Manisa’daki konut stoku, sayıları ve hukuki durumları itibarı ile değerlendirilmektedir. Manisa’da 2000 yılı itibarı ile konut stoku TÜİK’in 2000 yılı Bina Sayım çalışması sonuçları ile verilmektedir. 2000 yılı itibarı ile Manisa’da toplam konut sayısı 304.817’dir. Kentsel alanlarda yer alan (il ve ilçe merkezleri) konut sayısı ise 243.442’dir.

Manisa'da 2000 yılı itibari ile yer alan mevcut konutların hukuki yapısı ise şöyledir. Mevcut konutlar içinde inşaat ruhsat izni olan konut sayısı 172.422 ve mevcut konut stoku içindeki payı yüzde 71'dir. İnşaat ruhsat izni olmayan konut sayısı ise 71.020'dir. Manisa'da kaçak yapılaşmanın göreceli olarak düşük, miktar olarak ise yüksek olduğu görülmektedir.

TABLO.145 MANİSA KONUT STOKU 2000

GÖSTERGELER	MANİSA
BİNA SAYISI	191.806
KONUT SAYISI	304.817
KONUT SAYISI (İL VE İLÇE)	243.442
İNŞAAT RUHSAT İZnine SAHİP KONUT SAYISI	172.422
YAPİ KULLANIM İZnine SAHİP KONUT SAYISI	108.699
İNŞAAT İZNI OLMAYAN KONUT SAYISI	71.020
İNŞAAT İZNI/TOPLAM KONUT SAYISI %	71.0
YAPİ KULLANIM İZNI/TOPLAM KONUT SAYISI %	45.0

KAYNAK : Bina Sayımı 2000, TÜİK

Manisa'da 2007 yılı itibari ile konut stoku öngörülmesi ise aşağıda Tablo.146'da sunulmaktadır. 2007 yılı itibari ile konut stoku öngörülmesine ulaşılırken 2000-2006 yılları arasında alınan inşaat ruhsat izinleri (konut stokunun inşaat izni alındıktan sonraki yıl içinde olduğu varsayılmaktadır) ile 2001-2007 yılları arasında konut kullanımından çıkan konut sayısı ve ruhsatsız konut inşaatı varsayımları kullanılmaktadır.

Buna göre Manisa il ve ilçe merkezlerinde 2007 yılında toplam konut stokunun 287.948'e ulaştığı öngörülmektedir. TC Maliye Bakanlığı 2005 yılı verisi 276.100 konuttur. Manisa'da 2000-2006 yılları arasında 42.506 konut için inşaat ruhsat izni alınmıştır. 2001-2007 yılları arasında 5.000 konutun kullanımdan çıktığı, buna karşın 7.000 konutun ruhsatsız inşa edildiği öngörülmektedir. Böylece 2007 için Manisa kentsel alanlarında konut stoku 287.948 olarak öngörülmektedir.

TABLO.146 MANİSA 2007 KONUT STOKU TAHMİNİ (İL VE İLÇE)

GÖSTERGELER	MANİSA
KONUT SAYISI 2000 (İL VE İLÇE)	243.442
İNŞAAT RUHSAT İZNI (2000-2006)	42.506
KONUT KULLANIMINDAN ÇIKAN KONUT SAYISI (2001-2007)	5.000
RUHSATSIZ KONUT İNŞAATI (2001-2007)	7.000
TOPLAM KONUT STOKU 2007	287.948

Manisa'da il ve ilçe merkezlerinde 2007 yıl sonu itibari ile toplam konut stoku 287.948 adet olarak öngörülmüşken, toplam kentli hane halkı sayısı 265 bindir. 2007 sonu itibari ile konut stoku ile kentli hane halkı sayısı birbirine oldukça yakındır ve bu hali ile konut açığını yansıtmaktadır. Ayrıca mevcut konut stoku içinde yaklaşık 75 bin konut kaçak ve asgari standartların dışında inşa edilmiştir. Bu nedenle Manisa'da önemli bir filli ve ilave olarak nitelikli ve yasal konut açığı bulunmaktadır.

Konut ihtiyacı ile ilgili bir diğer önemli unsur mevcut konut stokunun fiziki ve yapım yılları itibari ile durumlarıdır.

Buna göre Manisa'da konut stokunun fiziki durumu 2000 yılı itibari ile ve TÜİK Bina Sayım verileri ile aşağıda Tablo.147'de sunulmaktadır. 2000 yılı itibari ile Manisa'da mevcut konut stoku içinde 4.870 adet harap ve yıkılması planlanan ile 19.475 adet esaslı tamir ve tadilat ihtiyacı olan konut bulunmaktadır.

2000 yılında esaslı tamir ve tadilat ihtiyacı duyan ile harap ve yıkılması planlanan toplam 24.3 bin konutun bir bölümünün 2007 yılına kadar yıkıldığı, yani kullanım dışına çıktığı varsayımı altında yaklaşık 20 bin konutun yenileme kaynaklı konut ihtiyacı yaratacağı öngörülmektedir.

TABLO.147 MANİSA KONUT STOKUNUN FİZİKİ DURUMU 2000	
GÖSTERGELER	MANİSA
KONUT SAYISI	304.817
KONUT SAYISI (İL VE İLÇE)	243.442
TADILATA İHTİYACI OLMAYAN	138.762
BASİT TAMİR VE TADILAT İHTİYACI	75.467
ESASLI TAMİR VE TADILAT İHTİYACI	19.475
HARAP VE YIKILMASI PLANLANAN	4.870
NİTELİĞİ BİLİNMEYEN	4.870

KAYNAK : Bina Sayımı 2000, TÜİK

Bina yapım yılları itibari ile değerlendirildiğinde ise 2000 yılı itibari ile 50 yaş ve üzeri konut ve çoğunluğu konut olarak kullanılan bina sayısı 33.778'dir. 2015 yılına kadar bu sayı 58 bine (yaklaşık 91 bin konut) ulaşacaktır. Tarihi olanlar dışında kalan 50 yaş ve üzeri binaların fiziki ömürleri sona ermiş olacak ve bunlar da konut ihtiyacı ortaya çıkaracaktır.

TABLO.148 MANİSA BİNA YAPIM YILLARI 2000

BİNANIN BİTİŞ TARİHİ	TAMAMI KONUT OLARAK KULLANILAN	ÇOĞUNLUĞU KONUT OLARAK KULLANILAN
	BİNALAR	BİNALAR
-1929	4.605	360
1930-1939	4.409	408
1940-1949	7.617	829
1950-1959	13.887	1.663
1960-1969	21.769	2.301
1970-1979	31.635	3.736
1980-1989	33.064	5.685
1990-2000	26.282	5.612
BİLİNMEYEN	1.051	254
TOPLAM	144.319	20.848

KAYNAK: Bina Sayımı 2000, TÜİK

VII.1.3 Manisa'da Konut İhtiyacı

Manisa'da konut ihtiyacına ilişkin öngörüler; İl için bu aşamaya kadar yapılan inceleme ve değerlendirmelerin temel varsayımları, bulguları ve sonuçları çerçevesinde 2015 yılına kadar ve her yıl için yapılmaktadır. Buna göre Manisa'da 2008-2015 yılları arasında toplam 68 bin konut ihtiyacı olacağı öngörülmektedir.

1. 2008-2015 yılları arasında hane halkı sayısında görülecek 28 bin artışa bağlı olarak aynı sayıda konut ihtiyacı olacağı öngörülmektedir.

2. Kentsel dönüşüm kaynaklı konut ihtiyacı toplam 24 bin adet olarak öngörülmektedir. Yaklaşık 70 bin üzerinde yasal olmayan konut stokunun bulunduğu Manisa'da 2008-2015 yılları arasında bu stokun yüzde 30'unun kentsel dönüşüm kapsamında yenileneceği varsayımı ile 24 bin adet kentsel dönüşüm kaynaklı konut ihtiyacı olacağı öngörülmektedir.

3. Yenileme kaynaklı konut ihtiyacı ise 2008-2015 yılları arasında toplam 16 bin olacaktır.

TABLO.149 MANİSA TOPLAM KONUT İHTİYACI ÖNGÖRÜLERİ (000)

YILLAR	HANE HALKI SAYISI ARTIŞI KAYNAKLI KONUT İHTİYACI	KENTSEL DÖNÜŞÜM KAYNAKLI KONUT İHTİYACI	YENİLEME KAYNAKLI KONUT İHTİYACI	TOPLAM
2008	4.0	3.0	2.0	9.0
2009	3.0	3.0	2.0	8.0
2010	4.0	3.0	2.0	9.0
2011	4.0	3.0	2.0	9.0
2012	3.0	3.0	2.0	8.0
2013	4.0	3.0	2.0	9.0
2014	4.0	3.0	2.0	9.0
2015	2.0	3.0	2.0	7.0
TOPLAM	28.0	24.0	16.0	68.0

VII.1.4 Manisa'da Konut Talebini Etkileyen Unsurlar

Manisa için yapılan konut ihtiyacı öngörülerini ardından Manisa'da konut talebini etkileyen unsurlar değerlendirilmektedir. Hane halkının konut sahipliği ile hane halkının gelir yapısı konut talebini etkileyen iki önemli unsurdur.

Hane halkının konut sahipliği bundan sonraki dönem için oluşacak konut talebini etkileyecek unsurların başında gelmektedir. Konut sahipliğine ilişkin olarak TÜİK'in 2000 Genel Nüfus Sayımı verilerinden yararlanılmaktadır. Verilerin güncel olmamasına rağmen sayılar önemli eğilimleri gösterebilmektedir.

Manisa ilinin genelinde 2000 yılı itibarı ile ev sahibi oranı yüzde 74.7, kiracı oranı ise yüzde 17.4'dür. Manisa'da kiracı oranı Türkiye ortalamasının (yüzde 31.6) altındadır.

Manisa'da 2000 yılında kiracı 56.293 hane halkı bir dönem sonrası için konut talebi yaratacak potansiyeli göstermektedir. Maliye Bakanlığı 2005 yılı verisi Manisa'da 59.312 hane halkının kiracı olduğunu göstermektedir. Manisa'da ev sahibi olmayan ama kira da ödemeyen hane halkının sayısı ise yine 2000 yılı itibarı ile 18.827'dir.

TABLO.150 MANİSA HANEHALKININ KONUT SAHİPLİĞİ

KONUT SAHİPLİĞİ	HANE HALKI SAYISI	HANE HALKI % PAY
EV SAHİBİ	241.749	74.7
KIRACI	56.293	17.4
LOJMANDA OTURAN	4.793	1.5
EV SAHİBİ DEĞİL / KIRA ÖDEMİYOR	18.827	5.8
DIĞER	1.795	0.5
BİLİNMEYEN	34	0.1
TOPLAM	323.491	100.0

KAYNAK: Genel Nüfus Sayımı 2000, TÜİK

Konut talebinde belirleyici olan bir diğere unsur ilin ekonomik gelişmişlik seviyesi ile kişisel gelirlerdir. Manisa ili ekonomik gelişmişlik ve kişi başı gelir göstergeleri açısından Türkiye ortalamasının (az) üzerinde bulunmaktadır.

Bu aşamada TÜİK'in yeni hesaplama yöntemine dayanarak açıkladığı GSMH verileri kullanılmaktadır. Buna göre GSMH büyüklüğü 2007 yılı için 659 milyar dolar ve kişi başına gelir 9.333 dolardır.

Manisa'nın GSMH içindeki payı ise yüzde 2.10'dur. Manisa ilinin gayri safi hasıla büyüklüğü 2007 yılında 13.8 milyar dolar ve kişi başına gelir 10.455 dolardır. Manisa ilinin gayri safi hasılasına ve kişi başı gelir gelişmelerine ilişkin öngörüler ise aşağıda Tablo.151'de sunulmaktadır.

Buna göre öncelikli temel varsayımlar; Türkiye ekonomisinin 2015 yılına kadar her yıl yüzde 5 büyüme göstermesi ile Manisa ilinin Türkiye'nin milli geliri içinden aldığı payı 2015 yılına kadar korumasıdır.

Bu varsayımlara bağlı olarak Manisa'da kişi başına gelirin 2010 yılında 12.085 dolara ve 2015 yılında 15.350 dolara çıkacağı öngörülmektedir. Manisa'da kişi başına gelir öngörülerini konut talebi açısından yeterli bir gelir yapısının oluşacağını göstermektedir.

TABLO.151 MANİSA GAYRİSAFİ HASILA VE KİŞİ BAŞINA GELİR ÖNGÖRÜLERİ

YILLAR	GAYRİSAFİ HASILA MİLYAR DOLAR	NÜFUS (000)	KİŞİ BAŞI GELİR DOLAR
2007	13.8	1.320	10.455
2008	14.5	1.322	10.970
2009	15.2	1.323	11.490
2010	16.0	1.324	12.085
2011	16.8	1.325	12.680
2012	17.6	1.326	13.275
2013	18.5	1.327	13.940
2014	19.4	1.328	14.610
2015	20.4	1.329	15.350

VII.1.5 Manisa'da Konut Sektörü ve Piyasaları İçin Öngörüler

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

1. Manisa'da 2015 yılına kadar konut ihtiyacı 68 bin adet olacaktır ve Manisa'da her tür konut grubuna ihtiyaç olacağı öngörülmektedir. Manisa'da önemli bir konut açığı oluşmuş olması öncelikle bu açığın kapatılmasına yönelik konut üretimini tetikleyecektir.

2. Manisa'da kentsel yenilenme ile birlikte önümüzdeki dönemde üst ve orta-üst grubun yenileme ve konut değiştirme kaynaklı konut talebinin olacağı ve daha düzenli bir konut piyasasının oluşacağı öngörülmektedir.

3. Manisa kenti yaşam ve konut alanları olarak dar bir şerit halinde kentin batı yönünde ve güney batı yönünde gelişme gösterecektir. Güney ve kuzey yönündeki doğal engeller genişlemeyi sınırlandırmaktadır.

4. Manisa merkezde arsa stokunun çok kısıtlı olması nedeni ile sağlıksız ve çarpık yapılaşmanın bulunduğu alanların ıslahı sonucu yeni konut alanları oluşturulmakta ve toplu konut alanları yaratılmaktadır. Bu bölgeler; Kazım Karabekir, Akpınar, Yenimahalle ve Fatih, Turgut Özal, Nurlupınar, Adnan Menderes, Ahmet Bedevi, Bayındırlık, Gediz, Kocatepe, Havza Sultan, Barbaros, Cumhuriyet, Ellinci Yıl ve Fevzi Çakmak mevkileridir.

5. Manisa'da yeni gelişme alanları ise üç bölgede toplulaşmaktadır. Bunlar 10.500 konutluk alanın ayrıldığı ve belediye tarafından planlı gelişme alanı ilan edilen Yeni Manisa bölgesidir. Bu bölgede orta sınıf ağırlıklı toplu konutlar yapılacaktır. İkinci gelişme bölgesi Uncubozköy bölgesi olup, bu bölgede alt ve alt-orta gelir gruplarına yönelik kooperatif konutları ve sosyal konutlar üretilecektir. Üçüncü gelişme bölgesi ise OSB'nin de batısında Karaçay konut genişleme alanıdır.

6. Manisa'da sosyal konut ihtiyacının karşılanması amacı ile Belediyelerin ve TOKİ'nin konut üretimi de sürmektedir. Belediye'nin Güzelyurt'ta 960 ve Adnan Menderes Mahallesinde 500 konut projesi bulunmaktadır. TOKİ'nin ise Manisa Merkez'de 1.268 konut, Akhisar'da 436 konut, Turgutlu'da 384 konut, Horozköy'de 416 konut ve Köprübaşı'nda 48 konut olmak üzere toplam 2.522 konut üretimi bulunmaktadır.

7. Manisa'da 2005 yılında toplam 29.190 gayrimenkul, 2006 yılında 27.999, 2007 yılında ise 28.714 adet gayrimenkul satışı gerçekleştirilmiştir. Manisa'da 2005 yılında 2.414 adet, 2006 yılında 3.337 adet ve 2007 yılında ise 3.497 adet konut kredisi kullanılmıştır.

VII.2 PERAKENDE PAZARI VE ALIŞVERİŞ MERKEZLERİ

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

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

Manisa ilinin milli geliri içindeki payı 2007 yılında yüzde 2.10, gayri safi hasıla büyüklüğü 13.8 milyar dolar ve kişi başına gelir 10.455 dolardır.

TABLO.152 MANİSA EKONOMİK BÜYÜKLÜKLER

YILLAR	GSMH % PAY	GAYRİSAFİ HASILA MİLYAR DOLAR	KİŞİ BAŞI GELİR DOLAR
2007	2.10	13.8	10.455

Perakende pazarı ve alışveriş merkezleri ile ilgili olarak özel tüketim harcamaları, perakende harcamalar ve bunun gıda ve gıda dışı ürünler arasındaki dağılımı ise aşağıda Tablo.153'de sunulmaktadır.

Manisa'da toplam özel tüketim harcamaları 2007 yılında 10.13 milyar dolar olmuştur. Perakende harcamaların özel tüketim harcamaları içindeki payı yüzde 50, büyüklüğü ise 5.08 milyar dolardır.

Perakende harcamaların 3.48 milyar doları gıda ve içecek, 1.60 milyar doları ise diğer perakende harcamalardan oluşmaktadır.

TABLO.153 MANİSA ÖZEL TÜKETİM VE PERAKENDE HARCAMALARI

YILLAR	GAYRİ SAFİ HASILA MİLYAR DOLAR	ÖZEL TÜKETİM HARCAMALARI MİLYAR DOLAR	PERAKENDE HARCAMALAR MİLYAR DOLAR		
			GIDA İÇECEK	DİĞER	TOPLAM
2007	13.8	10.3	3.48	1.60	5.08

Manisa ilinde alışveriş merkezlerine ilişkin bilgiler ise bu aşamada verilmektedir. Buna göre 2007 sonu itibari ile Manisa'da Uluslararası Alışveriş Merkezleri Konseyi ICSC standartlarında alışveriş merkezi bulunmamaktadır.

Manisa ilinde alışveriş merkezlerine ilişkin öngörüler ise aşağıda sunulmaktadır. Alışveriş merkezlerine ilişkin öngörüler yapılırken öncelikle halen mevcut inşaat ve planlama aşamasında olan AVM'ler hedeflenen açılma yılları itibari ile değerlendirilmektedir. Böylece 2008-2009 yılları için fiili gerçekleştirme öngörülerini kullanılmaktadır.

İzleyen yıllar için ise Manisa'da nüfus, ekonomik büyüme ve perakende harcama öngörülerine bağlı olarak AVM'ler için gelişme öngörülerini sunulmaktadır. Öngörüler AVM kiralananabilir alan büyüklükleri için yapılmaktadır. İki ayrı senaryo ile iki farklı AVM kiralananabilir alan büyüklüğüne ve bu büyüklükler için farklı potansiyel perakende harcama büyüklüklerine ulaşılmaktadır.

Buna göre Manisa'da halen inşaat ve plan aşamasında bulunan ve 2009 yıl sonunda açılması hedeflenen 2 AVM bulunmaktadır. Bu AVM'lerin toplam kiralananabilir alan büyüklüğü 64.000 m2 olacaktır. Böylece Manisa'da 2009 yıl sonunda toplam 64.000 m2 AVM kiralananabilir alanı olurken, bin kişi başına AVM kiralananabilir alan büyüklüğü 48.3 m2 olmaktadır.

2010 yılından itibaren ise bin kişi başına m2 varsayımlarına göre öngörülerde bulunmaktadır. Buna göre iki ayrı senaryodan ilkinde bin kişi başına AVM kiralananabilir alanı 125 m2, ikinci senaryoda ise 150 m2 olarak varsayılmaktadır. Bu varsayımlara bağlı olarak Manisa'da ilk senaryo ile 2015 yılında toplam AVM kiralananabilir alan büyüklüğü 166.125 m2, ikinci senaryo ile ise 199.350 m2 olmaktadır.

TABLO.154 MANİSA ALIŞVERİŞ MERKEZLERİ İÇİN ÖNGÖRÜLER

YILLAR	NÜFUS (000)	1000 KİŞİ BAŞINA KİRALANABİLİR ALAN M2		TOPLAM KİRALANABİLİR ALAN M2	
		A SENARYO	B SENARYO	A SENARYO	B SENARYO
2009	1.323	48.3	48.3	64.000	64.000
2010	1.324	48.2	48.2	64.000	64.000
2011	1.325	65.0	70.0	86.125	92.750
2012	1.326	80.0	90.0	106.080	119.340
2013	1.327	95.0	110.0	126.065	145.970
2014	1.328	110.0	130.0	146.080	172.640
2015	1.329	125.0	150.0	166.125	199.350

Alışveriş merkezlerine ilişkin olarak yapılan öngörülerde bin kişi başına m2 kiralananabilir alan göstergesi ile birlikte kiralananabilir alan m2 başına yıllık potansiyel perakende harcama büyüklükleri de kullanılmaktadır.

Buna göre Manisa'da ilk senaryo ile 2015 yılında ulaşılan 166.125 m2 kiralananabilir AVM alanı m2 başına potansiyel perakende harcama büyüklüğü 22.275 dolar, ikinci senaryoda ulaşılan 199.350 m2 kiralananabilir AVM alanı m2 başına yıllık potansiyel perakende harcama büyüklüğü ise 18.560 dolardır.

Bu çerçevede Manisa'da iki senaryo ile ulaşılan öngörülere bağlı olarak fiili gerçekleştirmeler sonrasında 2015 yılına kadar (2010-2015 arası) ilave alışveriş merkezi yatırım potansiyeli 100-135 bin m2 arasında görülmektedir.

TABLO.155 MANİSA ALIŞVERİŞ MERKEZLERİ İÇİN ÖNGÖRÜLER

YILLAR	PERAKENDE HARCAMA MİLYAR \$	KİRALANABİLİR TOPLAM ALAN M2		KİRALANABİLİR ALAN BAŞINA POTANSİYEL PERAKENDE YILLIK HARCAMA DOLAR	
		A SENARYO	B SENARYO	A SENARYO	B SENARYO
2009	5.6	64.000	64.000	43.750	43.750
2010	5.9	64.000	64.000	46.093	46.093
2011	6.2	86.125	92.750	35.995	33.425
2012	6.5	106.080	119.340	30.638	27.225
2013	6.8	126.065	145.970	26.970	23.393
2014	7.1	146.080	172.640	24.300	20.550
2015	7.4	166.125	199.350	22.275	18.560

VII.3 TURİZM VE KONAKLAMA TESİSLERİ

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

Manisa ili sahip olduğu doğal, tarihi ve kültürel varlıklara bağlı turizm potansiyeline rağmen İzmir, Aydın, Balıkesir gibi turizm alanında daha öncelikli ve cazip kentler arasında sınırlı bir turizm faaliyeti göstermektedir. Manisa'da hem konaklama tesisleri hem de turizm faaliyetleri sınırlıdır.

Manisa'nın konaklama istatistiklerine göre 2006 yılında kentte 5 bini yabancı toplam 68.4 bin kişi konaklama yapmıştır. Manisa'da 2006 yılında geceleme sayısı 106 bin ve ortalama kalış süresi 1.55 gecedir. Manisa'da 2006 yılında konaklama tesislerinde doluluk oranı yüzde 26.24 olmuştur.

TABLO.156 MANİSA KONAKLAMA İSTATİSTİKLERİ

YILLAR	KONAKLAYAN KİŞİ SAYISI (000)			GECELEME SAYISI (000)			DOLULUK ORANI (000)		
	YABANCI	YERLİ	TOPLAM	YABANCI	YERLİ	TOPLAM	YABANCI	YERLİ	TOPLAM
2002	3.432	31.059	34.491	7.673	49.038	56.711	2.67	17.04	19.71
2003	3.065	27.321	30.386	12.483	44.900	57.383	4.37	15.72	20.10
2004	3.602	42.167	45.769	8.151	60.763	68.914	2.70	20.12	22.82
2005	7.299	52.776	60.075	26.340	86.414	112.757	7.76	25.44	33.20
2006	5.081	63.362	68.443	13.317	92.706	106.023	3.30	22.94	26.24

KAYNAK: KÜLTÜR VE TURİZM BAKANLIĞI

Manisa ili sınırlı sayıda konaklama tesisi kapasitesine sahip bulunmaktadır. 2006 sonu itibari ile Manisa'da turizm işletme belgeli 11 konaklama tesisi, 517 oda ve 1.151 yatak kapasitesi, turizm yatırım belgeli 3 tesis, 205 oda ve 468 yatak kapasitesi bulunmaktadır.

TABLO.157 MANİSA KONAKLAMA TESİSLERİ 2006

TESİSLER	TURİZM YATIRIM BELGELİ			TURİZM İŞLETME BELGELİ		
	TESİS SAYISI	ODA SAYISI	YATAK SAYISI	TESİS SAYISI	ODA SAYISI	YATAK SAYISI
4 YILDIZLI OTEL	1	125	300	3	249	508
3 YILDIZLI OTEL	1	54	116	1	48	96
2 YILDIZLI OTEL	1	26	52	6	192	379
APART				1	28	168
TOPLAM	3	205	468	11	517	1.151

KAYNAK: KÜLTÜR VE TURİZM BAKANLIĞI

Manisa ilinde turizm faaliyetlerinin üç ana ekseninde sınırlı gelişme göstereceği öngörülmektedir.

1. İş-ticaret odaklı turizm faaliyetleri
2. Spil dağı (Spil Milli Parkı) odaklı sağlık-spor- dinlence ağırlıklı turizm faaliyetleri
3. Kısa süreli tarih-kültür turizmi özellikle çevre illere gelen turistlerin kaydırılması ile

Bu çerçevede Manisa'nın mevcut konaklama tesislerine ilave olarak

1. İş odaklı butik-konsept nitelikli şehir-iş otellerine (3-4 yıldızlı)
2. Alternatif spor tesislerine ve ilgili konaklama tesislerine (5 yıldızlı)
3. Eğlence-dinlence ağırlıklı butik-konsept şehir otellerine (3-4 yıldızlı)

ihtiyaç olacağı öngörülmektedir.

VII. 4 SANAYİ VE LOJİSTİK ALANLARI

Ticari gayrimenkuller içinde son olarak sanayi ve lojistik alanları incelenmekte ve değerlendirilmektedir. Manisa çok önemli ve gelişmiş bir sanayi kenti haline dönüşmüştür ve sanayi çok önemli bir büyüme ve gelişme sürecine girmiştir.

Manisa sanayi için uluslararası nitelikte bir alt ve üst yapı sunar hale gelmiştir. Manisa 2004 yılında, Türkiye'de sanayinin gelecek şehri olarak, Avrupa'da en iyi ekonomik potansiyele sahip kent seçilmiştir. Manisa bu çerçevede ayrıca yabancı sermaye

yatırımları için Avrupa'nın en uygun ikinci kenti seçilmiştir. (Financial Times Foreign Direct Investment Magazine 2004 survey). Çin, 2007 yılında sınır ötesi yatırımlar için yatırım yapılabilir ilk 10 kent arasına Manisa'yı dahil etmiştir.

Manisa 40 yıllık bir sanayi gelişimi ile bugün ileri teknoloji ve yüksek katma değerli ana veya yan sanayinin ve özellikle yabancı sermayeli yatırımların yatırım üssü haline gelmiştir. Manisa kentinde sanayi yoğun yabancı sermaye yatırımları ile Avrupa ve dünya ekonomisi ile entegre hale gelmiştir.

Manisa uluslararası alanda sanayi yatırımları için elverişli bir alt ve üst yapı sunmaktadır. Manisa'da sanayi Manisa Organize Sanayi Bölgesinde toplulaşmıştır. 5.kısım da faaliyete geçtiği bölge İzmir havalimanına 50 km, İzmir limanına ise 30 km mesafede önemli bir lojistik avantaja sahip bulunmaktadır. Manisa'nın Akhisar, Turgutlu ve Salihli ilçelerinde de 1'er OSB faaliyette bulunmaktadır.

Manisa yerli sanayi ile özellikle doğrudan yabancı sermaye yatırımları için öncelikli yatırım yapılabilir kent olmayı sürdürecektir ve bu nedenle sanayi alanlarına yüksek talep artarak sürecektir. OSB içinde ve çevresinde sanayi alanlarına önemli talep oluşacağı öngörülmektedir. Talebin daha büyük ölçekli parsellerde yoğunlaşması beklenmektedir.

TABLO.158 MANİSA ORGANİZE SANAYİ BÖLGELERİ

ORGANİZE SANAYİ BÖLGESİ	ALANI HEKTAR /M2/DÖNÜM	ÖZELLİKLERİ
MANİSA OSB	1.KISIM 1.739.000 M2 2.KISIM 1.500.000 M2 3.KISIM 1.850.000 M2 4.KISIM 3.759.000 M2 5.KISIM 743.000 M2 TOPLAM 9.591.600 M2	%100 DOLULUK %100 DOLULUK %100 DOLULUK %60 DOLULUK %30 DOLULUK 163 FIRMA
AKHISAR OSB	132 HEKTAR	9 FIRMA FAALİYETTE 10 FIRMA İNŞAAT 21 FIRMA PROJE
TURGUTLU OSB	162 HEKTAR 105 PARSEL	16 FIRMA FAALİYETTE 18 FIRMA FAALİYETTE
SALIHİLİ OSB	669.887 M2 48 SANAYİ PARSELI	12 FIRMA FAALİYETTE 8 FIRMA FAALİYETTE
KULA DERİ OSB	579 HEKTAR	YATIRIM AŞAMASINDA

KAYNAK: SANAYİ VE TİCARET BAKANLIĞI

VIII. Bölüm

MUĞLA GAYRİMENKUL SEKTÖRÜ VE ÖNGÖRÜLER

VIII.1 KONUT SEKTÖRÜ VE KONUT PİYASALARI

Muğla gayrimenkul sektörü ile ilgili değerlendirme ve öngörüler konut ve ticari gayrimenkuller için birlikte yapılmakta olup ilk sırada konut sektörü ve konut piyasaları yer almaktadır. Konut sektörü ve konut piyasaları ile ilgili öngörülerin temel amacı Muğla'da 2015 yılına kadar oluşacak olan konut ihtiyacını öngörmek ve konut talebi ile konut arzını etkileyen unsurları ortaya koymaktır. Bu amaçla bu bölümde konut ihtiyacı ile konut talebini etkileyen unsurlar incelenmekte ve değerlendirilmektedir.

VIII.1.1 Demografi ve Nüfus Öngörülleri

Konut ihtiyacı ile konut talebini belirleyen temel ve öncelikli unsur demografi ve nüfus gelişmeleridir. Bu nedenle öncelikle Muğla ilinin demografi ve nüfus göstergeleri ve gelişmeleri sunulmaktadır.

Bu aşamada demografi ve nüfus verileri için Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sisteminin 2007 yılına ilişkin olarak açıklanan verileri kullanılmaktadır. Buna ilave olarak güncelliğini koruyan ve eğilimleri yansıtan geçmiş veriler de kullanılmaktadır.

Muğla ili toplam nüfusu 2007 yılı ADNKS verilerine göre 766 bindir. Türkiye toplam nüfusu 70.6 milyon ve Muğla'nın Türkiye nüfusu içindeki payı ise yüzde 1.09'dur. Aşağıda Tablo.159'da Muğla ilinin 2007 yılı nüfusu ile birlikte 2000 ve öncesinde genel nüfus sayımı sonuçları ile açıklanan nüfus büyüklükleri birlikte sunulmaktadır.

TABLO.159 MUĞLA VE TÜRKİYE'NİN NÜFUSU

YILLAR	MUĞLA (000)	TÜRKİYE (000)	MUĞLA PAY %
1980 (1)	438	44.737	1.09
1985 (1)	486	50.664	0.96
1990 (1)	563	56.473	1.00
2000 (1)	715	67.804	1.05
2007	766	70.586	1.09

KAYNAK: Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi 2007
(1) Genel Nüfus Sayımı Sonuçları TÜİK

Muğla'nın toplam nüfus büyüklüğünü ve Türkiye nüfusu içindeki payını belirleyen temel gösterge Muğla ilinin nüfus artış hızıdır. Muğla ilinin nüfus artış hızı Türkiye'nin ortalama nüfus artış hızının üzerinde gerçekleşmektedir. Muğla ve Türkiye'nin nüfus artış oranları karşılaştırmalı olarak aşağıda Tablo.160'da sunulmaktadır. Buna göre 2007 yılı itibarı ile Muğla'nın nüfus artış hızı yüzde 1.76'dır. Türkiye'nin 2007 yılında nüfus artış hızı ise yüzde 1.26'dır.

TABLO.160 MUĞLA VE TÜRKİYE'NİN NÜFUS ARTIŞ HIZLARI (%)

DÖNEMLER	MUĞLA (%)	TÜRKİYE (%)
1980-1985 (1)	2.09	2.49
1985-1990 (1)	2.93	2.17
1990-2000 (1)	2.40	1.83
2007	1.76	1.26

KAYNAK: Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi 2007
(1) Genel Nüfus Sayımı Sonuçları TÜİK

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

Muğla ilinin net göç rakamları ve oranları aşağıda Tablo.161'de sunulmaktadır. Veriler 1975-2000 yılları arasında ait olup bu dönemdeki eğilimleri yansıtmaktadır. Muğla ili özellikle 1985 yılından sonra artan oranda göç alan bir il konumundadır.

1995-2000 döneminde alınan net göç miktar ve oran olarak en üst seviyesine ulaşmıştır. 2000 yılı sonrası için sayısal veriler olmamakla birlikte Muğla'nın yavaşlamakla birlikte göç almaya devam ettiği gözlemlenmektedir.

TABLO.161 MUĞLA NET GÖÇ VE NET GÖÇ ORANI		
DÖNEMLER	NET GÖÇ KİŞİ	NET GÖÇ ORANI %
1975-1980	1.659	0.43
1980-1985	3.058	0.70
1985-1990	15.998	3.29
1995-2000	42.921	7.02

KAYNAK: İllerin Göç Göstergeleri TÜİK

Muğla ilinin nüfus artış kaynakları kent kaynaklı ve göç kaynaklı nüfus artışı olarak 1980-2000 yılları için aşağıda Tablo.162'de sunulmaktadır.

Buna göre Muğla ilinin nüfus artışında alınan net göçün payının yükseldiği ve belirleyici olduğu görülmektedir.

TABLO.162 MUĞLA NÜFUS ARTIŞ KAYNAKLARI					
DÖNEMLER	TOPLAM	NET GÖÇ	NET GÖÇ KAYNAKLI	KENT KAYNAKLI	KENT KAYNAKLI
	NÜFUS ARTIŞI (000)	MİKTARI (000)	NÜFUS ARTIŞININ PAYI %	NÜFUS ARTIŞI (000)	NÜFUS ARTIŞININ PAYI %
1980-1985	48	3.1	6.5	44.9	93.5
1985-1990	77	16.0	20.8	61.0	79.2
1995-2000	80	42.9	53.6	37.1	46.4

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

Muğla ilinin kentleşme oranı ile kentli nüfus büyüklüğü 2007 yılı için ADNKS verileri ile aşağıda Tablo.163'de sunulmaktadır. Buna göre 2007 yılı itibari ile Muğla'da kentleşme oranı yüzde 40.6 ve kentli nüfus büyüklüğü 311 bindir.

TABLO.163 MUĞLA KENTLEŞME ORANI VE KENTSEL NÜFUS			
DÖNEMLER	TOPLAM NÜFUS (000)	KENTLEŞME ORANI (%)	KENTLİ NÜFUS (000)
2007	766	40.6	311

KAYNAK: Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi 2007

Muğla'da kentli nüfus büyüklüğüne bağlı olarak kentli hane halkı sayısı ise aşağıda Tablo.164'de sunulmaktadır.

Kentli hane halkı sayısının belirleyicisi kentli nüfus büyüklüğü ile birlikte kentli hane halkı ortalama büyüklüğüdür. Muğla'da kentli hane halkı büyüklüğü 2007 yılı itibari ile 3.25 kişi ve kentli hane halkı sayısı 96 bindir.

TABLO.164 MUĞLA KENTLİ HANE HALKI SAYISI VE BÜYÜKLÜĞÜ

DÖNEMLER	KENTLİ NÜFUS (000)	KENTLİ HANE HALKI BÜYÜKLÜĞÜ	KENTLİ HANE HALKI SAYISI (000)
2007	311	3.25	96

KAYNAK: Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi 2007

Muğla ile ilgili demografi ve nüfus verileri ve eğilimleri incelendikten sonra bu aşamada Muğla nüfusuna ilişkin 2015 yılına kadar her yıl için öngörüler yapılmaktadır.

Muğla için nüfus öngörülerinde bulunurken kullanılan temel varsayımlar; kent kaynaklı nüfus artışının yavaşlayarak süreceği, net göç alımının süreceği ve il nüfusunun yavaşlamasına rağmen Türkiye nüfus artışı ortalamasının üzerinde artmaya devam edeceğidir.

Buna göre Muğla'nın 2007 yılında yüzde 1.76 olan nüfus artış hızı 2010 yılında yüzde 1.67'ye, 2015 yılında ise yüzde 1.57'ye inmektedir. Bu artış oranlarına bağlı olarak Muğla nüfusu 2010 yılında 805 bine, 2015 yılında ise 870 bine çıkmaktadır. Muğla ili nüfusunun Türkiye toplam nüfusu içindeki payı ise 2010 yılında yüzde 1.10'a, 2015 yılında ise yüzde 1.12'ye çıkmaktadır.

TABLO.165 MUĞLA VE TÜRKİYE NÜFUS ARTIŞ ÖNGÖRÜLERİ

YILLAR	TÜRKİYE NÜFUS ARTIŞ ORANI %	TÜRKİYE NÜFUS (000)	MUĞLA NÜFUS ARTIŞ ORANI %	MUĞLA NÜFUS (000)	MUĞLA NÜFUS PAYI %
2007	1.26	70.586	1.76	766	1.09
2008	1.24	71.461	1.73	779	1.09
2009	1.22	72.332	1.70	792	1.09
2010	1.20	73.200	1.67	805	1.10
2011	1.18	74.064	1.65	818	1.10
2012	1.16	74.923	1.63	831	1.11
2013	1.14	75.777	1.61	844	1.11
2014	1.12	76.626	1.59	857	1.12
2015	1.10	77.469	1.57	870	1.12

Muğla'ya ilişkin yapılan nüfus öngörülerine bağlı olarak gayrimenkul ve konut sektörü için önemli diğer gösterge kentli hane halkı sayısı ve buna ilişkin öngörülerdir. Muğla'da kentleşme, kentli hane halkı büyüklüğü ve kentli hane halkı sayısına ilişkin öngörüler aşağıda Tablo.166'da sunulmaktadır.

Muğla'da kentleşme oranının sınırlı ölçüde artmaya devam edeceği öngörülmektedir. Buna göre Muğla'da kentleşme oranı 2010 yılında yüzde 41.5, 2015 yılında ise yüzde 43.0 olacaktır.

Kentli hane halkı büyüklüğü ise küçülmeye devam edecektir. 2007 yılında 3.25 kişi olan hane halkı büyüklüğü 2010 yılında 3.19 kişi, 2015 yılında ise 3.10 kişi olarak öngörülmektedir.

Bunlara bağlı olarak Muğla'da 2007 yılında 311 bin olan kentli nüfus 2015 yılında 374 bine, 96 bin olan kentli hane halkı sayısı ise 2015 yılında 121 bine çıkmaktadır.

TABLO.166 MUĞLA KENTSEL NÜFUS VE HANE HALKI SAYISI ÖNGÖRÜLERİ

YILLAR	TOPLAM NÜFUS (000)	KENTLEŞME ORANI %	KENTLİ NÜFUS (000)	KENTLİ HANE HALKI BÜYÜKLÜĞÜ	KENTLİ HANE HALKI SAYISI (000)
2007	766	40.6	311	3.25	96
2008	779	40.9	319	3.23	99
2009	792	41.2	326	3.21	102
2010	805	41.5	334	3.19	105
2011	818	41.8	342	3.17	108
2012	831	42.1	350	3.15	111
2013	844	42.4	358	3.13	114
2014	857	42.7	366	3.11	118
2015	870	43.0	374	3.10	121

VIII.1.2 Muğla'da Konut Stoku

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

Bu amaçla çalışmanın bu bölümünde Muğla'daki konut stokuna ilişkin veriler sunulmakta ve değerlendirilmektedir.

Öncelikle Muğla'daki konut stoku, sayıları ve hukuki durumları itibari ile değerlendirilmektedir. Muğla'da 2000 yılı itibari ile konut stoku TÜİK'in 2000 yılı Bina Sayımı çalışması sonuçları ile verilmektedir. 2000 yılı itibari ile Muğla'da toplam konut sayısı 194.620'dir. Kentsel alanlarda yer alan konut sayısı ise 109.620'dir.

Muğla'da 2000 yılı itibari ile yer alan mevcut konutların hukuki yapısı ise şöyledir. Mevcut konutlar içinde inşaat ruhsat izni olan konut sayısı 103.640 ve mevcut konut stoku içindeki payı ise yüzde 95'dir. 2000 yılı itibari ile Muğla'da kaçak yapılaşmanın çok sınırlı ve az sayıda olduğu görülmektedir.

TABLO.167 MUĞLA KONUT STOKU 2000	
GÖSTERGELER	MUĞLA
BINA SAYISI	141.143
KONUT SAYISI	194.620
KONUT SAYISI (İL VE İLÇE)	109.620
İNŞAAT RUHSAT İZİNİNE SAHİP KONUT SAYISI	103.640
YAPI KULLANIM İZİNİNE SAHİP KONUT SAYISI	55.717
İNŞAAT İZİNİ OLMAYAN KONUT SAYISI	5.980
İNŞAAT İZİNİ/TOPLAM KONUT SAYISI %	95.0
YAPI KULLANIM İZİNİ/TOPLAM KONUT SAYISI %	51.0

KAYNAK : Bina Sayımı 2000, TÜİK

Muğla'da 2007 yılı itibari konut stoku öngörülere ise aşağıda Tablo.168'de sunulmaktadır. 2007 yılı itibari ile konut stoku öngörülere ulaşılırken 2000-2006 yılları arasında alınan inşaat ruhsat izinleri (konut stokunun inşaat izni alındıktan sonraki yıl içinde oluştuğu varsayılmaktadır) ile 2001-2007 yılları arasında konut kullanımından çıkan konut sayısı ve ruhsatsız konut inşaatı varsayımları kullanılmaktadır.

Buna göre Muğla'da il ve ilçe merkezlerinde 2007 yılında toplam konut stokunun 168.689'a ulaştığı öngörülmektedir. TC Maliye Bakanlığı 2005 yılı verisi 157.420 konuttur. Muğla'da 2000-2006 döneminde 59.069 konut için inşaat ruhsat izni alınmıştır.

Bu dönemde alınan konut inşaat izinleri dönem başındaki mevcut konut stokunun yüzde 54'üne denk gelmektedir ve önemli ölçüde konut üretildiği görülmektedir. 2001-2007 yılları arasında 1.000 konutun kullanımdan çıktığı, buna karşın 1.000 konutun ruhsatsız inşa edildiği öngörülmektedir. Böylece 2007 sonu için Muğla kentsel alanlarda konut stoku 168.689 adet olarak öngörülmektedir.

**TABLO.168 MUĞLA 2007 KONUT STOKU
TAHMİNİ (İL VE İLÇE)**

GÖSTERGELER	MUĞLA
KONUT SAYISI 2000 (İL VE İLÇE)	109.620
İNŞAAT RUHSAT İZİNİ (2000-2006)	59.069
KONUT KULLANIMINDAN ÇIKAN KONUT SAYISI (2001-2007)	1.000
RUHSATSIZ KONUT İNŞAATI (2001-2007)	1.000
TOPLAM KONUT STOKU 2007	168.689

Muğla'da kentsel alanlarda 2007 sonu itibari ile toplam konut stoku 168.689 adet olarak öngörülmüşken toplam kentli hane halkı sayısı 96 bindir. Muğla'da 2007 sonu itibari ile konut stoku fazlası olduğu görülmektedir.

Yapılaşmanın tamamına yakınının yasal ve asgari standartlara sahip konutlar ile karşılandığı göz önüne alındığında son dönemdeki konut üretimi ile konut fazlasının oluştuğu görülmektedir.

Bununla birlikte Muğla'da önemli ölçüde ikincil konut üretilmekte olup son dönemdeki konut üretiminin de büyük bölümünün bu ikincil konutlar olduğu konut ihtiyacının değerlendirilmesinde dikkate alınmalıdır.

Muğla'nın özellikle Bodrum ve Marmaris ilçelerinde son yıllarda çok sayıda ikincil konut üretimi gerçekleşmiştir.

Konut ihtiyacı ile ilgili bir diğer önemli gösterge mevcut konut stokunun fiziki ve yapım yılları itibari ile durumudur.

Buna göre Muğla'da konut stokunun fiziki durumu 2000 yılı itibari ile ve TÜİK Bina Sayımı verileri ile aşağıda Tablo.169'da sunulmaktadır.

2000 yılı itibari ile Muğla'da mevcut konut stoku içinde 1.095 adet harap ve yıkılması planlanan, 5.484 adet esaslı tamir ve tadilat ihtiyacı olan konut bulunmaktadır.

2000 yılında esaslı tamir ve tadilat ihtiyacı duyan ile harap ve yıkılması planlanan toplam 5.5 bin konutun bir bölümünün 2007 yılına kadar yıkıldığı varsayımı altında yaklaşık 5 bin konutun yenileme kaynaklı konut ihtiyacı yaratacağı öngörülmektedir.

TABLO.169 MUĞLA KONUT STOKUNUN FİZİKİ DURUMU 2000

GÖSTERGELER	MUĞLA
KONUT SAYISI	194.620
KONUT SAYISI (İL VE İLÇE)	109.620
TADİLATA İHTİYACI OLMAYAN	78.926
BASİT TAMİR VE TADİLAT İHTİYACI	23.020
ESASLI TAMİR VE TADİLAT İHTİYACI	5.481
HARAP VE YIKILMASI PLANLANAN	1.095
NİTELİĞİ BİLİNMEYEN	1.095

KAYNAK : Bina Sayımı 2000, TÜİK

Bina yapım yılları itibari ile değerlendirildiğinde ise 2000 yılında 50 yaş ve üzeri konut ve çoğunluğu konut olarak kullanılan bina sayısı 15.406 adettir. 2015 yılına kadar bu sayı 24 bine (yaklaşık 38 bin konut) ulaşacaktır. Tarihi olanlar dışında kalan 50 yaş ve üzeri binaların fiziki ömürleri sona ermiş olacak ve bunlar da konut ihtiyacı ortaya çıkaracaktır.

TABLO.170 MUĞLA BİNA YAPIM YILLARI 2000

BİNANIN BİTİŞ TARİHİ	TAMAMI KONUT OLARAK KULLANILAN	ÇOĞUNLUĞU KONUT OLARAK KULLANILAN
	BİNALAR	BİNALAR
-1929	4.124	136
1930-1939	2.360	122
1940-1949	3.074	342
1950-1959	4.764	484
1960-1969	8.092	608
1970-1979	14.400	1.179
1980-1989	25.920	1.901
1990-2000	47.207	2.316
BİLİNMEYEN	1.568	126
TOPLAM	111.509	7.214

KAYNAK: Bina Sayımı 2000, TÜİK

VIII.1.3 Muğla'da Konut İhtiyacı

Muğla'da konut ihtiyacına ilişkin öngörüler, İl için bu aşamaya kadar yapılan inceleme ve değerlendirmelerin temel varsayımları bulguları ve sonuçları çerçevesinde 2015 yılına kadar ve her yıl için yapılmaktadır. Buna göre Muğla'da 2008-2015 yılları arasında toplam 33 bin konut ihtiyacı olacağı öngörülmektedir.

1. Muğla'da 2008-2015 yılları arasında hane halkı sayısında görülecek 25 bin artışa bağlı olarak aynı sayıda konut ihtiyacı olacağı öngörülmektedir.

2. Kentsel dönüşüm kaynaklı konut ihtiyacının çok sınırlı ve 4 bin adet olacağı öngörülmektedir. Kaçak yapılaşmanın asgari olduğu Muğla'da bu kapsamda daha çok sosyal nitelikli konut ihtiyacı belirleyici olacaktır.

3. Yenileme kaynaklı konut ihtiyacı ise 2008-2015 yılları arasında toplam 4 bin olacaktır. Stokun fiziki ömürleri yanı sıra her yıl için toplam konut stokunun binde 5'inin (DPT'nin kullandığı standart oranı) yenileneceği varsayımı kullanılmaktadır.

TABLO.171 MUĞLA TOPLAM KONUT İHTİYACI ÖNGÖRÜLERİ (000)

YILLAR	HANE HALKI SAYISI ARTIŞI KAYNAKLI KONUT İHTİYACI	KENTSEL DÖNÜŞÜM KAYNAKLI KONUT İHTİYACI	YENİLEME KAYNAKLI KONUT İHTİYACI	TOPLAM
2008	3.0	0.5	0.5	4.0
2009	3.0	0.5	0.5	4.0
2010	3.0	0.5	0.5	4.0
2011	3.0	0.5	0.5	4.0
2012	3.0	0.5	0.5	4.0
2013	3.0	0.5	0.5	4.0
2014	4.0	0.5	0.5	5.0
2015	3.0	0.5	0.5	4.0
TOPLAM	25.0	4.0	4.0	33.0

VIII.1.4 Muğla'da Konut Talebini Etkileyen Unsurlar

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

Hane halkının konut sahipliği bundan sonraki dönem için oluşacak konut talebini etkileyecek unsurların başında gelmektedir. Konut sahipliğine ilişkin olarak TÜİK'in 2000 Genel Nüfus Sayımı verileri kullanılmaktadır. Verilerin güncel olmamasına rağmen sayılar önemli eğilimleri gösterebilmektedir.

Muğla ilinin genelinde 2000 yılı itibarı ile ev sahibi olma oranı yüzde 72.0, kiracı oranı ise yüzde 19.6'dır. Muğla'da kiracı oranı Türkiye ortalamasının (yüzde 31.6) altındadır.

Muğla'da 2000 yılında kiracı 37.613 hane halkı bir dönem sonrası için konut talebi yaratacak potansiyeli göstermektedir. Maliye Bakanlığı 2005 yılı verisi Muğla'da 41.573 adet hane halkının kiracı olduğunu göstermektedir. Muğla'da ev sahibi olmayan ama kira da ödemeyen hane halkı sayısı ise yine 2000 yılı itibarı ile 8.928'dir.

TABLO.172 MUĞLA HANE HALKININ KONUT SAHİPLİĞİ

KONUT SAHİPLİĞİ	HANE HALKI SAYISI	HANE HALKI % PAY
EV SAHİBİ	137.897	72.0
KIRACI	37.613	19.6
LOJİMANDA OTURAN	5.561	2.9
EV SAHİBİ DEĞİL / KİRA ÖDEMİYOR	8.928	4.7
DİĞER	1.521	0.8
BİLİNMEYEN	27	0.0
TOPLAM	191.547	100.0

KAYNAK: Genel Nüfus Sayımı 2000, TÜİK

Konut talebinde belirleyici olan bir diğer unsur ilin ekonomik gelişmişlik seviyesi ile kişisel gelirleridir. Muğla ili ekonomik gelişmişlik ve kişi başı gelir göstergeleri açısından Türkiye ortalamasının üzerinde bulunmaktadır.

Bu aşamada TÜİK'in yeni hesaplama yöntemine dayanarak açıkladığı GSMH verileri kullanılmaktadır. Buna göre GSMH büyüklüğü 2007 yılı için 659 milyar dolar ve kişi başına gelir 9.333 dolardır.

Muğla'nın GSMH içindeki payı ise yüzde 1.55'dir. Buna göre Muğla ilinin gayri safi hasıla büyüklüğü 2007 yılında 10.2 milyar dolar ve kişi başına gelir 13.315 dolardır. Muğla ilinin gayri safi hasılası ve kişi başına düşen gelirdeki gelişmelerine ilişkin öngörüler ise aşağıda Tablo.173'de sunulmaktadır.

Buna göre öncelikli temel varsayımlar; Türkiye ekonomisinin 2015 yılına kadar her yıl yüzde 5 büyüme göstermesi ile Muğla ilinin Türkiye'nin milli geliri içinden aldığı payın 2015 yılına kadar aynı kalmasıdır.

Bu varsayımlara bağlı olarak Muğla'da kişi başına gelirin 2010 yılında 14.660 dolara ve 2015 yılında 17.240 dolara çıkacağı öngörülmektedir. Muğla'da kişi başına gelir öngörülmesi konut talebi açısından yeterli ve kuvvetli bir gelir yapısının oluşacağını göstermektedir.

Muğla'da konut talebini etkileyen ve diğer illerden ayıran (kendine benzer iller hariç) önemli bir unsur ise yabancıların ve Muğla dışındaki yerleşiklerin Muğla'da konut sahibi olma konusunda gösterdikleri eğilimdir. Yabancı ve yerleşiklerin Muğla'da sürekli veya dönemsel ikamet için konut talebi genişleme eğilimi içinde bulunmaktadır. 2007 sonu itibarı ile yabancıların Muğla'da sahip oldukları gayrimenkul (tamamına yakın konut) sayısı 8.251 ve sürekli ikamet eden yabancı sayısı ise 5.205 kişidir.

TABLO.173 MUĞLA GAYRİSAFİ HASILA VE KİŞİ BAŞINA GELİR ÖNGÖRÜLERİ

YILLAR	GAYRİSAFİ HASILA MİLYAR DOLAR	NÜFUS (000)	KİŞİ BAŞI GELİR DOLAR
2007	10.2	766	13.315
2008	10.7	779	13.735
2009	11.2	792	14.140
2010	11.8	805	14.660
2011	12.4	818	15.160
2012	13.0	831	15.645
2013	13.7	844	16.235
2014	14.4	857	16.800
2015	15.0	870	17.240

VIII.1.5 Muğla'da Konut Sektörü ve Piyasaları İçin Öngörüler

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

Muğla'da kullanılan sayısal göstergeler tüm kentsel alanları kapsıyor olmakla birlikte konut sektörü ve piyasaları açısından ikili bir yapı bulunmaktadır. Buna göre Muğla'nın Bodrum ve Marmaris gibi ilçelerindeki konut sektörü ve piyasası kent merkezine göre daha gelişmiştir. Ancak buradaki konut sektörü ve piyasası kent kaynaklı ihtiyaç ve taleplerden çok yerleşiklerin ve yabancıların talepleri ile şekillenmektedir. Bu ilçelerdeki konut sektörü ve konut piyasası ikincil konut piyasası olarak gelişmektedir.

Muğla ilinin konut sektörü ve konut piyasalarına ilişkin aşağıdaki öngörüler ise büyük ölçüde kent kaynaklı ihtiyaçları yansıtmakta ve kent merkezindeki konut sektörü ve piyasasını kapsamaktadır.

1. Muğla'da 2008 yılına kadar konut ihtiyacı 33 bin adet olacaktır. Konut ihtiyacının 25 bin adeti hane halkı sayısındaki artıştan kaynaklanmaktadır.

2. Muğla'da konut ve yaşam alanı merkezde yoğunlaşmış ve sıkışmıştır. Yeni konut alanlarına ihtiyaç duyulmakla birlikte genişleme alanları çok sınırlıdır. Kentin genişleme alanlarını oluşturan Ova mevki koruma alanı, eski Muğla'nın tamamı SİT alanı ilan edilmiştir ve yapılaşma olanağı yoktur. Karabağlar yaylasında ise imar izni Anıtlar kurulunu düzenlemesi nedeni ile çok sınırlıdır. Konut alanlarının çok sınırlı olması arsa fiyatlarını da yükseltmektedir. Buna bağlı olarak Muğla merkezde çok sınırlı konut üretimi yapılabilmektedir.

3. Muğla Belediyesi mevcut düzenlemeler karşısında orta-uzun vadede şehir çevresinde yeni konut ve yaşam alanları kurmayı planlanmaktadır. Yeni konut ve yaşam alanları Yavaş, Yeniköy, Ortaköy, Köteklî, Akçaova, Kızıldağ, İkizce köyü ve Yılanlı mevkiileridir. Bu alanların imara açılması ile birlikte konut üretiminde gelişme başlayacaktır.

4. Muğla'da Belediye'nin halihazırda sosyal konut üretimi bulunmamaktadır. TOKİ'nin merkezde 880 konut üretimi vardır.

5. Muğla'da 2005 yılında 23.339 adet, 2006 yılında 26.755 adet, 2007 yılında ise 22.963 adet gayrimenkul satılmıştır. Muğla'da 2005 yılında 2.509, 2006 yılında 4.142 ve 2007 yılında ise 4.236 adet konut kredisi kullanılmıştır.

VIII.2 PERAKENDE PAZARI VE ALIŞVERİŞ MERKEZLERİ

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

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

Muğla ilinin milli gelir içindeki payı 2007 yılında yüzde 1.55, gayri safi hasıla büyüklüğü 10.2 milyar dolar ve kişi başına gelir 13.315 dolardır.

TABLO.174 MUĞLA EKONOMİK BÜYÜKLÜKLER

YILLAR	GSMH % PAY	GAYRİSAFİ HASILA MİLYAR DOLAR	KİŞİ BAŞI GELİR DOLAR
2007	1.55	10.2	13.315

Perakende pazarı ve alışveriş merkezleri ile ilgili özel tüketim harcamaları ve bunun gıda ve gıda dışı ürünler arasındaki dağılımı ise aşağıda Tablo.175'de sunulmaktadır.

Muğla'da toplam özel tüketim harcamaları 2007 yılında 7.48 milyar dolar olmuştur. Perakende harcamaların özel tüketim harcamaları içindeki payı yüzde 50, büyüklüğü ise 3.74 milyar dolardır. Perakende harcamaların 2.48 milyar doları gıda ve içecek, 1.26 milyar doları ise diğer perakende harcamalardan oluşmaktadır.

TABLO.175 MUĞLA ÖZEL TÜKETİM VE PERAKENDE HARCAMALARI

YILLAR	GAYRİ SAFİ HASILA MİLYAR DOLAR	ÖZEL TÜKETİM HARCAMALARI MİLYAR DOLAR	PERAKENDE HARCAMALAR MİLYAR DOLAR		
			GIDA İÇECEK	DİĞER	TOPLAM
2007	10.2	7.48	2.48	1.26	3.74

Muğla'da alışveriş merkezlerine ilişkin göstergeler ise aşağıda sunulmaktadır. Buna göre 2007 sonu itibari ile Muğla'da Uluslararası Alışveriş Merkezleri Konseyi (ICSC) standartlarında toplam 8 alışveriş merkezi bulunmaktadır.

Muğla'da yer alan 8 alışveriş merkezinin toplam kiralanabilir alan büyüklüğü 64.321 m²'dir ve bu alışveriş merkezlerinin 4'ü Bodrum ilçesinde, 4'ü ise Marmaris ilçesinde bulunmaktadır. Bir başka deyişle Muğla kent merkezinde AVM bulunmamaktadır. İlçelerde yer alan AVM de daha çok yaz turizmine yönelik ve yerli ve yabancı turistlerin alışveriş ihtiyaçları ve taleplerine yönelik faaliyet göstermektedir.

ICSC standartlarına göre Bodrum'da yer alan 4 AVM'nin 1'i özellikli, 1'i orta ölçekli ve 2'si küçük ölçekli olup kiralanabilir alanları toplamı 35.649 m²'dir.

Yine ICSC standartlarına göre Marmaris'te yer alan 4 AVM'nin tamamı küçük ölçekli olup kiralanabilir alanların toplamı 28.672 m²'dir.

Muğla ilçelerinde toplanan bu 8 AVM 'nin toplam kiralanabilir alan büyüklüğüne bağlı olarak Muğla'da 2007 yılında bin kişi başına düşen AVM kiralanabilir alanı 84 m²'dir. Muğla'da 2007 yılında yerleşiklerin toplam perakende harcama büyüklüğü 3.74 milyar dolardır. Ve buna göre kiralanabilir AVM alanı m² başına potansiyel perakende harcama büyüklüğü 58.150 dolardır.

Ancak Muğla ilçelerinde toplanan AVM'ler için daha çok bu ilçelerdeki yerleşikler ile yerli ve yabancı turistlerin perakende harcamaları belirleyici olmaktadır.

TABLO.176 MUĞLA ALIŞVERİŞ MERKEZİ GÖSTERGELERİ

YIL	AVM SAYISI	TOPLAM AVM KIRALANABİLİR ALANI M2	1000 KİŞİ BAŞI KIRALANABİLİR AVM ALANI M2	AVM M2 ALANI BAŞINA YIL. POTAN. PERAKENDE HARCAMA DOLAR
2007	8	64.321	84.0	58.150

Muğla'da alışveriş merkezlerine ilişkin gelişme öngörülerini ise aşağıda sunulmaktadır. Alışveriş merkezlerine ilişkin öngörüler yapılırken öncelikle halen mevcut inşaat ve planlama aşamasında olan AVM'ler hedeflenen açılma yılları itibari ile değerlendirilmektedir. Böylece 2008-2009 yılları için fiili gerçekleşme öngörülerini kullanılmaktadır. İzleyen yıllar için ise Muğla'nın nüfus, ekonomik büyüme, kentleşme ve perakende harcama öngörülerine bağlı olarak AVM'ler için gelişme öngörülerini sunulmaktadır.

Buna göre Muğla'da 2008 ve 2009 yıllarında açılacak olan AVM bulunmamaktadır. Bu nedenle öngörülerde 2008 ve 2009 yıllarında toplam kiralanabilir alan büyüklüğü değişmemektedir.

İzleyen yıllar için ise iki ayrı senaryo ile varsayımlarda bulunmaktadır. İlkinde 2015 yılında bin kişi başına kiralanabilir alan büyüklüğü 125 m², ikinci senaryoda ise 150 m² olarak öngörülmektedir. Bu varsayımlara bağlı olarak Muğla'da 2015 yılında ilk senaryo ile toplam kiralanabilir AVM büyüklüğü 108.750 m², ikinci senaryo ile 130.500 m²'ye ulaşmaktadır.

TABLO.177 MUĞLA ALIŞVERİŞ MERKEZLERİ İÇİN ÖNGÖRÜLER

YILLAR	NÜFUS (000)	1000 KİŞİ BAŞINA KİRALANABİLİR ALAN M ²		TOPLAM KİRALANABİLİR ALAN M ²	
		A SENARYO	B SENARYO	A SENARYO	B SENARYO
2007	766	84.0	84.0	64.321	64.321
2008	779	82.5	82.5	64.321	64.321
2009	792	81.2	81.2	64.321	64.321
2010	805	85.0	90.0	68.425	72.450
2011	818	90.0	100.0	73.620	81.800
2012	831	100.0	110.0	83.100	91.410
2013	844	110.0	120.0	92.840	101.280
2014	857	120.0	135.0	102.840	115.695
2015	870	125.0	150.0	108.750	130.500

Alışveriş merkezlerine ilişkin olarak yapılan öngörülerde bin kişi başına m² kiralanabilir alan göstergesi ile birlikte kiralanabilir alan m² başına yıllık potansiyel harcama büyüklükleri de kullanılmaktadır.

Buna göre Muğla'da ilk senaryo ile 2015 yılında ulaşılan 108.750 m² kiralanabilir AVM alanı m² başına potansiyel perakende harcama büyüklüğü 50.650 dolar, ikinci senaryoda ulaşılan 130.500 m² kiralanabilir AVM alanı m² başına potansiyel perakende harcama büyüklüğü ise 42.200 dolardır.

Bu çerçevede Muğla'da iki senaryo ile ulaşılan öngörülere bağlı olarak fiili gerçekleştirmeler sonrasında 2015 yılına kadar (2010-2015 arası) ilave alışveriş merkezi yatırım potansiyeli 45- 65 bin m2 arasında görülmektedir.

TABLO.178 MUĞLA ALIŞVERİŞ MERKEZLERİ İÇİN ÖNGÖRÜLER

YILLAR	PERAKENDE HARCAMA MİLYAR \$	KİRALANABİLİR TOPLAM ALAN M2		KİRALANABİLİR ALAN BAŞINA POTANSİYEL PERAKENDE YILLIK HARCAMA DOLAR	
		A SENARYO	B SENARYO	A SENARYO	B SENARYO
2007	3.74	64.321	64.321	58.150	58.150
2008	3.92	64.321	64.321	60.944	60.944
2009	4.12	64.321	64.321	64.050	64.050
2010	4.33	68.425	72.450	63.280	59.765
2011	4.55	73.620	81.800	61.805	55.625
2012	4.77	83.100	91.410	57.400	52.180
2013	5.00	92.840	101.280	53.860	49.730
2014	5.25	102.840	115.695	51.050	45.380
2015	5.51	108.750	130.500	50.650	42.200

VIII.3 TURİZM VE KONAKLAMA TESİSLERİ

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

Muğla ili, Antalya'dan sonra en çok turist ağırlayan ikinci ildir ve yaz turizminin ikinci önemli merkezi konumundadır. Muğla ilinin Bodrum, Marmaris, Fethiye, Datça, Göcek, Köyceğiz, Dalaman, Milas ilçeleri gelişmiş turizm faaliyetlerine sahip bulunmaktadır.

Muğla'da konaklama istatistiklerine göre 2006 yılında 1.82 milyon kişi konaklama yapmıştır. Konaklama yapan yabancı sayısı 1.13 milyondur. 2006 yılında geceleme sayısı 8.74 milyon olmuştur. Ortalama kalış süresi 4.8 gecedir. 2006 yılındaki bu konaklama verilerine bağlı olarak doluluk oranı yüzde 48.93 olarak gerçekleşmiştir.

TABLO.179 MUĞLA KONAKLAMA İSTATİSTİKLERİ

YILLAR	KONAKLAYAN KİŞİ SAYISI (000)			GECELEME SAYISI (000)			DOLULUK ORANI (000)		
	YABANCI	YERLİ	TOPLAM	YABANCI	YERLİ	TOPLAM	YABANCI	YERLİ	TOPLAM
2002	1.294.206	524.582	1.818.788	6.770.069	1.388.821	8.158.890	42.46	8.71	51.17
2003	959.973	553.593	1.513.566	6.267.153	1.418.549	7.685.702	41.77	9.45	51.23
2004	1.389.634	655.475	2.045.109	7.327.942	1.575.404	8.903.346	42.96	9.24	52.19
2005	1.690.690	720.790	2.411.480	8.788.455	1.682.449	10.470.904	46.57	8.91	55.48
2006	1.127.587	687.707	1.815.294	6.817.344	1.925.287	8.742.631	38.15	10.77	48.93

KAYNAK: KÜLTÜR VE TURİZM BAKANLIĞI

TABLO.180 MUĞLA KONAKLAMA TESİSLERİ 2006

TESİSLER	TURİZM YATIRIM BELGELİ			TURİZM İŞLETME BELGELİ		
	TESİS SAYISI	ODA SAYISI	YATAK SAYISI	TESİS SAYISI	ODA SAYISI	YATAK SAYISI
5 YILDIZLI OTEL	21	7.166	17.538	20	5.650	12.450
4 YILDIZLI OTEL	19	2.769	6.093	57	10.004	21.255
3 YILDIZLI OTEL	32	2.164	4.469	101	7.408	15.164
2 YILDIZLI OTEL	33	1.240	2.554	112	4.930	10.065
1 YILDIZLI OTEL	9	287	614	18	426	855
5 YILDIZLI TATİL KÖYÜ	13	4.085	9.171	16	5.257	12.010
4 YILDIZLI TATİL KÖYÜ	8	1.996	4.250	7	1.442	3.400
PANSİYON	15	368	717	12	175	346
KAMPING	2	75	177			
APART OTEL	10	1.308	3.764	41	1.610	3.671
ÖZEL BELGELİ	1	22	44	12	530	1206
GOLF TESİSİ						
EĞİTİM VE UYGU. TES.	1	106	216			
TURİZM KOMPLEKSİ	3	1.601	3.739			
BUTİK OTEL	3	211	504			
B TİPİ TATİL SİTESİ	3	363	1.784			
TOPLAM	173	23.761	55.634	396	37.432	80.422

KAYNAK: KÜLTÜR VE TURİZM BAKANLIĞI

Muğla ili özellikle yaz turizmine yönelik geniş bir konaklama kapasitesine sahip bulunmaktadır. 2006 sonu itibari ile Muğla'da turizm işletme belgeli toplam 396 tesis, 37.432 oda ve 80.422 yatak kapasitesi ile turizm yatırım belgeli 173 tesis, 23.761 oda ve 55.634 yatak kapasitesi bulunmaktadır. Muğla'da yer alan konaklama tesislerinin 2006 sonu itibari ile dağılımı yukarıda Tablo.180'de sunulmaktadır.

Muğla ilinde turizm faaliyetlerinin yaz turizmi odaklı gelişme göstereceği öngörülmektedir. Buna bağlı olarak turizm faaliyetleri yine mevcut ilçelerde genişlemeye devam edecektir. Yıllar itibari Türkiye'ye gelen toplam turist sayısında (2023 yılında 50 milyon turist) ve yaz turizmine dönük turist sayısında artış öngörülmekte ve planlanmaktadır. Bu çerçevede özellikle yaz turizmine yönelik turist artışını karşılayacak illerin başında Muğla gelmektedir. Bu nedenle Muğla ilinde konaklama kapasitesinin artırılması ve çeşitlendirilmesine ihtiyaç duyulmaktadır.

Bu çerçevede Muğla'da mevcut konaklama tesislerine ilave olarak

- 1- Yaz turizmine yönelik ilave kapasite yaratacak konaklama tesislerine
 - 2- Farklı ve özellikli turizm hizmeti sunacak butik-konsept-deluxe konaklama tesislerine
 - 3- Yat turizmi ve golf turizmi için ilave tesislere
 - 4- şehir turizmine yönelik eğlence- dinlenme ağırlıklı tesislere
- ihtiyaç olacağı öngörülmektedir.

VIII.4 SANAYİ VE LOJİSTİK ALANLARI

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

Muğla'da turizm ağırlıklı hizmetler sektörü gelişmiştir ve sanayi faaliyetleri çok sınırlıdır. Önümüzdeki dönemde de aynı eğilimin sürmesi beklenmektedir. Mermer sanayi daha hızlı bir gelişme potansiyeli ve eğilimi içinde bulunmaktadır.

Muğla'da sanayi çok sınırlıdır ve OSB de bulunmamaktadır. Milas'ta yatırım aşamasında olan ve 2010'da açılması planlanan I OSB ile Yatağan'da Mermer OSB kurulması fikri bulunmaktadır. Muğla'da sanayi yatırımlarının bu iki OSB'de toplanması öngörülmektedir.

TABLO.181 MUĞLA ORGANİZE SANAYİ BÖLGELERİ

ORGANİZE SANAYİ BÖLGESİ	ALANI HEKTAR /M2/DÖNÜM	ÖZELLİKLERİ
MILAS OSB	119 HEKTAR	YATIRIM AŞAMASINDA

KAYNAK: SANAYİ VE TİCARET BAKANLIĞI

IX. Bölüm

TEKİRDAĞ GAYRİMENKUL SEKTÖRÜ VE ÖNGÖRÜLER

IX.1 KONUT SEKTÖRÜ VE KONUT PİYASALARI

Tekirdağ gayrimenkul sektörü ile ilgili değerlendirme ve öngörüler konut ve ticari gayrimenkuller için birlikte yapılmaktadır. Değerlendirme ve öngörülerin ilk sırasında konut sektörü ve konut piyasaları yer almaktadır. Konut sektörü ve konut piyasaları ile ilgili öngörülerin temel amacı Tekirdağ'da 2015 yılına kadar oluşacak olan konut ihtiyacını öngörmek ve konut talebi ile konut arzını etkileyen unsurları ortaya koymaktır. Bu amaçla bu bölümde konut ihtiyacı ile konut arz ve talebini etkileyen unsurlar incelenmekte ve değerlendirilmektedir.

IX.1.1 Demografi ve Nüfus Öngörülleri

Konut ihtiyacı ile konut talebini belirleyen temel ve öncelikli unsur demografi ve nüfus gelişmeleridir. Bu nedenle öncelikle Tekirdağ ilinin demografi ve nüfus verileri ve gelişmeleri sunulmaktadır.

Bu çerçevede Tekirdağ ilinin nüfus, göç, kentleşme, kentli hane halkı büyüklükleri ve kentli hane halkı sayıları verilmekte, nüfus, kentleşme ve kentli hane halkı sayısına ilişkin öngörüler yapılmaktadır.

Çalışmanın bu aşamasında demografi ve nüfus verileri için Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sisteminin 2007 yılına ilişkin olarak açıklanan verileri kullanılmaktadır. Buna ilave olarak güncelliğini koruyan ve eğilimleri yansıtan geçmiş veriler de kullanılmaktadır.

Tekirdağ ili toplam nüfusu 2007 yılı ADNKS verilerine göre 728 bindir. Türkiye'nin toplam nüfusu 70.6 milyon ve Tekirdağ'ın Türkiye nüfusu içindeki payı yüzde 1.03'dür. Aşağıda Tablo.182'de Tekirdağ ilinin 2007 yılı nüfus büyüklükleri ile birlikte 2000 ve öncesinde Genel Nüfus Sayımı sonuçları ile açıklanan nüfus büyüklükleri birlikte sunulmaktadır.

TABLO.182 TEKİRDAĞ VE TÜRKİYE'NİN NÜFUSU

YILLAR	TEKİRDAĞ (000)	TÜRKİYE (000)	TEKİRDAĞ PAY %
1980 (1)	361	44.737	0.80
1985 (1)	403	50.664	0.79
1990 (1)	469	56.473	0.83
2000 (1)	624	67.804	0.92
2007	728	70.586	1.03

KAYNAK: Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi 2007
(1) Genel Nüfus Sayımı Sonuçları TÜİK

Tekirdağ ilinin toplam nüfus büyüklüğü ve Türkiye nüfusu içindeki payını belirleyen temel gösterge Tekirdağ ilinin nüfus artış hızıdır. Tekirdağ ilinin nüfus artış hızı Türkiye'nin ortalama nüfus artış hızının üzerinde gerçekleşmektedir.

Tekirdağ ve Türkiye'nin nüfus artış oranları karşılaştırmalı olarak aşağıda Tablo.183'de sunulmaktadır. Buna göre 2007 yılı itibarı ile Tekirdağ'ın yıllık nüfus artış hızı yüzde 2.12'dir. Türkiye'nin 2007 yıllık nüfus artış hızı ise yüzde 1.26'dır.

TABLO.183 TEKİRDAĞ VE TÜRKİYE'NİN NÜFUS ARTIŞ HIZLARI (%)

DÖNEMLER	TEKİRDAĞ (%)	TÜRKİYE (%)
1980-1985 (1)	2.20	2.49
1985-1990 (1)	3.04	2.17
1990-2000 (1)	2.85	1.83
2007	2.12	1.26

KAYNAK: Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi 2007
(1) Genel Nüfus Sayımı Sonuçları TÜİK

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

Tekirdağ ilinin net göç rakamları ve oranları aşağıda Tablo.184'de sunulmaktadır. Veriler 1975-2000 yılları arasına ait olup bu dönemdeki eğilimleri yansıtmaktadır.

Tekirdağ ili bu dönemde mutlak ve oransal olarak artan oranda ve yüksek göç almaktadır. Özellikle 1995-2000 arasında yükseltilmiş miktarlı göç alınmıştır

2000 sonrası için sayısal veriler olmamakla birlikte, Tekirdağ'ın sınırlı ölçüde yavaşlamakla birlikte göç almaya devam ettiği gözlemlenmektedir.

TABLO.184 TEKİRDAĞ NET GÖÇ VE NET GÖÇ ORANI		
DÖNEMLER	NET GÖÇ KİŞİ	NET GÖÇ ORANI %
1975-1980	4.849	1.65
1980-1985	3.438	1.03
1985-1990	17.907	4.67
1995-2000	51.335	9.68

KAYNAK: İllerin Göç Göstergeleri TÜİK

Tekirdağ ilinin nüfus artış kaynakları kent kaynaklı ve göç kaynaklı nüfus artışı olarak 1980-2000 yılları için aşağıda Tablo.185'de sunulmaktadır.

Buna göre bu dönemde Tekirdağ ilinin nüfus artışında alınan net göçün payı hızla artarak yüzde 51.3 oranına ulaşmıştır. Kent kaynaklı nüfus artışının payının azaldığı gibi mutlak olarak da dönemler itibari ile artışın azaldığı görülmektedir.

TABLO.185 TEKİRDAĞ NÜFUS ARTIŞ KAYNAKLARI					
DÖNEMLER	TOPLAM	NET GÖÇ	NET GÖÇ KAYNAKLI	KENT KAYNAKLI	KENT KAYNAKLI
	NÜFUS ARTIŞI	MIKTARI	NÜFUS ARTIŞININ	NÜFUS ARTIŞI	NÜFUS ARTIŞININ
	(000)	(000)	PAYI %	(000)	PAYI %
1980-1985	42	3.5	8.3	38.5	91.7
1985-1990	66	17.9	27.1	48.1	72.9
1995-2000	92	51.3	55.8	40.7	44.2

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

Tekirdağ ilinin kentleşme oranı ile kentli nüfus büyüklüğü 2007 yılı itibari ile ADNKS verileri ile aşağıda Tablo.186'da sunulmaktadır. Buna göre 2007 yılı itibari ile Tekirdağ'da kentleşme oranı yüzde 67.9 ve kentli nüfus 494 bindir.

TABLO.186 TEKİRDAĞ KENTLEŞME ORANI VE KENTSEL NÜFUS

DÖNEMLER	TOPLAM NÜFUS (000)	KENTLEŞME ORANI (%)	KENTLİ NÜFUS (000)
2007	728	67,9	494

KAYNAK: Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi 2007

Tekirdağ'da kentli nüfus büyüklüğüne bağlı olarak kentli hane halkı sayısı ise aşağıda Tablo.187'de sunulmaktadır. Kentli hane halkı sayısının belirleyicisi kentli nüfus büyüklüğü ile birlikte kentli hane halkı büyüklüğüdür. Tekirdağ'da kentli hane halkı büyüklüğü 2007 yılı itibari ile 3.50 kişi ve kentli hane halkı sayısı 137 bindir.

TABLO.187 TEKİRDAĞ KENTLİ HANE HALKI SAYISI VE BÜYÜKLÜĞÜ

DÖNEMLER	KENTLİ NÜFUS (000)	KENTLİ HANE HALKI BÜYÜKLÜĞÜ	KENTLİ HANE HALKI SAYISI (000)
2007	494	3,50	137

KAYNAK: Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi 2007

Tekirdağ ile ilgili demografi ve nüfus verileri ve eğilimleri incelendikten sonra bu aşamada Tekirdağ nüfusuna ilişkin 2015 yılına kadar her yıl için öngörüler yapılmaktadır.

Tekirdağ için nüfus öngörülerinde bulunurken kullanılan temel varsayımlar, kent kaynaklı nüfus artışı ve alınan göç hızının sınırlı ölçüde yavaşlayacağı, buna karşın nüfus artışının Türkiye ortalamasının üzerinde ve yüksek kalmaya devam edeceğidir.

Buna göre Tekirdağ'ın 2007 yılında yüzde 2.12 olan nüfus artış hızı, 2010 yılında yüzde 2.02 ve 2015 yılında yüzde 1.90 olacaktır. Bu artış oranlarına bağlı olarak Tekirdağ nüfusu 2010 yılında 773 bin, 2015 yılında ise 852 bin olarak öngörülmektedir. Tekirdağ ili nüfusunun Türkiye toplam nüfusu içindeki payı ise 2010 yılında yüzde 1.06'ya, 2015 yılında ise yüzde 1.10'a çıkacaktır.

TABLO.188 TEKİRDAĞ VE TÜRKİYE NÜFUS ARTIŞ ÖNGÖRÜLERİ

YILLAR	TÜRKİYE NÜFUS ARTIŞ ORANI %	TÜRKİYE NÜFUS (000)	TEKİRDAĞ NÜFUS ARTIŞ ORANI %	TEKİRDAĞ NÜFUS (000)	TEKİRDAĞ NÜFUS PAYI %
2007	1,26	70.586	2,12	728	1,03
2008	1,24	71.461	2,08	743	1,04
2009	1,22	72.332	2,05	758	1,05
2010	1,20	73.200	2,02	773	1,06
2011	1,18	74.064	2,00	788	1,06
2012	1,16	74.923	1,98	804	1,07
2013	1,14	75.777	1,95	820	1,08
2014	1,12	76.626	1,93	836	1,09
2015	1,10	77.469	1,90	852	1,10

Tekirdağ'a ilişkin yapılan nüfus öngörülerine bağlı olarak gayrimenkul ve konut sektörü için önemli bir diğer gösterge kentli hane halkı sayısı ve buna ilişkin öngörülerdir. Tekirdağ'da kentleşme, kentli hane halkı büyüklüğü ve kentli hane halkı sayısına ilişkin öngörüler aşağıda Tablo.189'da sunulmaktadır.

Tekirdağ'da kentleşme oranının artmaya devam edeceği öngörülmektedir. Buna göre Tekirdağ'da kentleşme oranı 2010 yılında yüzde 69.1 ve 2015 yılında yüzde 71 olacaktır.

Kentli hane halkı büyüklüğü ise küçülmeye devam edecektir. 2007 yılında 3.50 kişi olan kentli hane halkı büyüklüğü 2010 yılında 3.41 kişi ve 2015 yılında 3.30 kişi olarak öngörülmektedir.

Bunlara bağlı olarak Tekirdağ'da 2007 yılında 494 bin olan kentli nüfus 2015 yılında 605 bine, kentli hane halkı sayısı ise 137 binden 183 bine çıkmaktadır.

TABLO.189 TEKİRDAĞ KENTSEL NÜFUS VE HANE HALKI SAYISI ÖNGÖRÜLERİ					
YILLAR	TOPLAM NÜFUS (000)	KENTLEŞME ORANI %	KENTLİ NÜFUS (000)	KENTLİ HANE HALKI BÜYÜKLÜĞÜ	KENTLİ HANE HALKI SAYISI (000)
2007	728	67.9	494	3.50	137
2008	743	68.3	507	3.47	146
2009	758	68.7	521	3.44	151
2010	773	69.1	534	3.41	157
2011	788	69.5	548	3.38	162
2012	804	69.9	562	3.36	167
2013	820	70.3	576	3.34	172
2014	836	70.7	591	3.32	178
2015	852	71.0	605	3.30	183

IX.1.2 Tekirdağ'da Konut Stoku

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

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

İlk olarak Tekirdağ'daki konut stoku, sayıları ve hukuki durumları itibari ile değerlendirilmektedir. Tekirdağ'da 2000 yılı itibari ile konut stoku TÜİK'in 2000 yılı Bina Sayım çalışması sonuçları ile verilmektedir. 2000 yılı itibari ile Tekirdağ'da toplam konut sayısı 222.641'dir. Kentsel alanlarda yer alan (il ve ilçe merkezleri) konut sayısı ise 166.909'dur.

Tekirdağ'da 2000 yılı itibari ile yer alan mevcut konutların hukuki yapısı ise şöyledir. Mevcut konutlar içinde inşaat ruhsat izni olan konut sayısı 166.888 ve mevcut konut stoku içindeki payı yüzde 100'dür. Bir başka deyişle Tekirdağ'da inşaat ruhsat izni olmayan konut bulunmamaktadır ve Tekirdağ bu özelliği ile Türkiye'de tek ildir.

TABLO.190 TEKİRDAĞ KONUT STOKU 2000

GÖSTERGELER	TEKİRDAĞ
BINA SAYISI	99.408
KONUT SAYISI	222.641
KONUT SAYISI (İL VE İLÇE)	166.909
İNŞAAT RUHSAT İZİNİNE SAHİP KONUT SAYISI	166.888
YAPI KULLANIM İZİNİNE SAHİP KONUT SAYISI	68.769
İNŞAAT İZİNİ OLMAYAN KONUT SAYISI	21
İNŞAAT İZİNİ/TOPLAM KONUT SAYISI %	100.0
YAPI KULLANIM İZİNİ/TOPLAM KONUT SAYISI %	41.0

KAYNAK : Bina Sayımı 2000, TÜİK

Tekirdağ'da 2007 yılı itibari ile konut stoku öngörülleri ise aşağıda Tablo.191'de sunulmaktadır. 2007 yılı itibari ile konut stoku öngörülleri ulaşılırken 2000-2006 yılları arasında alınan yapı ruhsat izinleri (konut stokunun inşaat izni alındıktan sonraki yıl içinde oluştuğu varsayılmaktadır) ile 2001-2007 yılları arasında konut kullanımından çıkan konut sayısı ve ruhsatsız konut inşaatı varsayımları kullanılmaktadır.

Buna göre Tekirdağ'da il ve ilçe merkezlerinde 2007 yılında toplam konut stokunun 202.493'e ulaştığı öngörülmektedir. TC Maliye Bakanlığı 2005 yılı verisi 189.640 konuttur.

Tekirdağ'da 2000-2006 yılları arasında 36.584 adet inşaat ruhsat izni alınmıştır. 2001-2007 yılları arasında 1.000 adet konutun kullanımdan çıktığı ve inşaat ruhsat izni olmayan konut inşaatının yapılmadığı varsayılmaktadır. Böylece 2007 sonu için Tekirdağ kentsel alanlarda konut stoku 202.493 adet olarak öngörülmektedir.

TABLO.191 TEKİRDAĞ 2007 KONUT STOKU TAHMİNİ (İL VE İLÇE)

GÖSTERGELER	TEKİRDAĞ
KONUT SAYISI 2000 (İL VE İLÇE)	166.909
İNŞAAT RUHSAT IZNI (2000-2006)	36.584
KONUT KULLANIMINDAN ÇIKAN KONUT SAYISI (2001-2007)	1.000
RUHSATSIZ KONUT İNŞAATI (2001-2007)	-
TOPLAM KONUT STOKU 2007	202.493

Tekirdağ'da il ve ilçe merkezlerinde 2007 yılında toplam konut stoku 202.493 adet olarak öngörülmüşken, toplam kentli hane halkı sayısı 137 bindir. Tekirdağ'da 2007 sonu itibari ile konut stoku açığı bulunmadığı görülmektedir ve konut stokunun tamamı ruhsatlı ve asgari standartlar ile uyumlu konutlardan oluşmaktadır.

Tekirdağ'ın konut stoku ile ilgili önemli bir konu yerleşiklerin sahip oldukları ikincil konutlardır (yaklaşık 40.000 konut).

Yukarıdaki konut stoku içinde özellikle İstanbul'daki yerleşiklerin Tekirdağ'da sahip oldukları ve büyük ölçüde geçici ve mevsimlik olarak kullandıkları konutlar da bulunmaktadır. Bu çerçevede mevcut konut stokunun yeterliliği mutlak rakamların ifadesine kıyasla daha sınırlı olmaktadır.

Konut ihtiyacı ile ilgili bir diğer önemli unsur mevcut konut stokunun fiziki durumları ve yapım yılları itibari ile durumlarıdır.

Buna göre Tekirdağ'da konut stokunun fiziki durumu 2000 yılı itibari ile ve TÜİK Bina Sayımı verileri ile aşağıda Tablo.192'de sunulmaktadır. 2000 yılı itibari ile Tekirdağ'da mevcut konut stoku içinde 1.670 adet harap ve yıkılması planlanan, 6.676 adet esaslı tamir ve tadilat ihtiyacı olan konut bulunmaktadır.

2000 yılında esaslı tamir ve tadilat ihtiyacı duyanlar ile harap ve yıkılması planlanan 8.4 bin adet konutun bir bölümünün 2007 yılına kadar yıkıldığı, yani kullanım dışına çıktığı varsayımı altında yaklaşık 7 bin konutun yenileme kaynaklı konut ihtiyacı yaratacağı öngörülmektedir.

TABLO.192 TEKİRDAĞ KONUT STOKUNUN FİZİKİ DURUMU 2000

GÖSTERGELER	TEKİRDAĞ
KONUT SAYISI	222.641
KONUT SAYISI (İL VE İLÇE)	166.909
TADILATA İHTİYACI OLMAYAN	125.182
BASİT TAMİR VE TADILAT İHTİYACI	31.713
ESASLI TAMİR VE TADILAT İHTİYACI	6.676
HARAP VE YIKILMASI PLANLANAN	1.670
NİTELİĞİ BİLİNMEYEN	1.670

KAYNAK : Bina Sayımı 2000, TÜİK

Bina yapım yılları itibari ile değerlendirildiğinde ise 2000 yılında 50 yaş ve üzeri konut ve çoğunluğu konut olarak kullanılan bina sayısı 5.395'dir. 2015 yılına kadar bu sayı 10.6 bine (yaklaşık 17 bin konut) ulaşacaktır.

Tarihi olanlar dışında kalan 50 yaş ve üzeri binaların fiziki ömürleri sona ermiş olacak ve bunlar da konut ihtiyacı ortaya çıkacaktır.

TABLO.193 TEKİRDAĞ BİNA YAPIM YILLARI 2000

BİNANIN BİTİŞ TARİHİ	TAMAMI KONUT OLARAK KULLANILAN	ÇOĞUNLUĞU KONUT OLARAK KULLANILAN
	BİNALAR	BİNALAR
-1929	271	14
1930-1939	788	24
1940-1949	1.151	49
1950-1959	2.961	137
1960-1969	4.869	397
1970-1979	9.958	1.293
1980-1989	23.919	2.964
1990-2000	33.482	3.913
BİLİNMEYEN	525	112
TOPLUM	77.924	8.903

KAYNAK: Bina Sayımı 2000, TÜİK

IX.1.3 Tekirdağ'da Konut İhtiyacı

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

Buna göre Tekirdağ'da 2008-2015 yılları arasında toplam 62 bin konut ihtiyacı olacağı öngörülmektedir.

1- 2008-2015 yılları arasında hane halkı sayısında görülecek 46 bin artışa bağlı olarak aynı sayıda konut ihtiyacı olacağı öngörülmektedir.

2- Kentsel dönüşüm kaynaklı konut ihtiyacı toplam 8 bin adet olarak öngörülmektedir. Kaçak yapılaşmanın olmadığı Tekirdağ'da bu başlık altındaki konut ihtiyacı sosyal nitelikli konut ihtiyacını tarif etmektedir.

3- Yenileme kaynaklı konut ihtiyacı ise 2008-2015 yılları arasında toplam 8 bin olacaktır. Stokun fiziki ömürleri ile yanı sıra her yıl için toplam konut stokunun binde 5'inin (DPT'nin kullandığı standart oran) varsayımı kullanılmaktadır.

TABLO.194 TEKİRDAĞ TOPLAM KONUT İHTİYACI ÖNGÖRÜLERİ (000)

YILLAR	HANE HALKI SAYISI ARTIŞI KAYNAKLI KONUT İHTİYACI	KENTSEL DÖNÜŞÜM KAYNAKLI KONUT İHTİYACI	YENİLEME KAYNAKLI KONUT İHTİYACI	TOPLAM
2008	8.0	1.0	1.0	10.0
2009	6.0	1.0	1.0	8.0
2010	6.0	1.0	1.0	8.0
2011	5.0	1.0	1.0	7.0
2012	5.0	1.0	1.0	7.0
2013	5.0	1.0	1.0	7.0
2014	6.0	1.0	1.0	8.0
2015	5.0	1.0	1.0	7.0
TOPLAM	46.0	8.0	8.0	62.0

IX.1.4 Tekirdağ'da Konut Talebini Etkileyen Unsurlar

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

Hane halkının konut sahipliği bundan sonraki dönem için oluşacak konut talebini etkileyecek unsurların başında gelmektedir. Konut sahipliğine ilişkin olarak TÜİK'in 2000 Genel Nüfus Sayımı verilerinden yararlanılmaktadır. Verilerin güncel olmamasına rağmen sayılar önemli eğilimleri gösterebilmektedir.

Tekirdağ ilinin genelinde 2000 yılı itibarı ile ev sahibi olma oranı yüzde 68.3, kiracı oranı ise yüzde 23.1'dir. Tekirdağ'da kiracı oranı Türkiye ortalamasının (yüzde 31.6) altındadır.

Tekirdağ'da 2000 yılında kiracı 36.938 hane halkı bir dönem sonrası için konut talebi yaratacak potansiyeli göstermektedir. Maliye Bakanlığı 2005 yılı verisi Tekirdağ'da 38.626 hane halkının kiracı olduğunu göstermektedir. Tekirdağ'da ev sahibi olmayan ama kira da ödemeyen hane halkı sayısı ise yine 2000 yılında 7.991'dir.

TABLO.195 TEKİRDAĞ HANEHALKININ KONUT SAHİPLİĞİ

KONUT SAHİPLİĞİ	HANE HALKI SAYISI	HANE HALKI % PAY
EV SAHİBİ	108.941	68.3
KIRACI	36.938	23.1
LOJMANDA OTURAN	4.345	2.7
EV SAHİBİ DEĞİL / KIRA ÖDEMİYOR	7.991	5.0
DIĞER	1.280	0.8
BİLİNMEYEN	74	0.1
TOPLAM	159.569	100.0

KAYNAK: Genel Nüfus Sayımı 2000, TÜİK

Konut talebinde belirleyici olan bir diğ er unsur ilin ekonomik gelişmişlik seviyesi ile kişisel gelirlerdir. Tekirdağ ili kişi başı gelir göstergeleri açısından Türkiye ortalamasının çok az üzerinde bulunmaktadır.

Bu aşamada TÜİK'in yeni hesaplama yöntemine dayanarak açıkladığı GSMH verileri kullanılmaktadır. Buna göre 2007 yılı GSMH büyüklüğü 659 milyar dolar ve kişi başı gelir 9.333 dolardır.

Tekirdağ'ın GSMH içindeki payı ise yüzde 1.05'dir. Tekirdağ ilinin safi hasıla büyüklüğü 2007 yılında 6.9 milyar dolar ve kişi başı gelir 9.480 dolardır. Tekirdağ ilinin gayrisafi hasılasına ve kişi başına düşen gelirdeki gelişmelere ilişkin öngörüler ise aşağıda Tablo.196'da sunulmaktadır.

Buna göre öncelikli temel varsayımlar; Türkiye ekonomisinin 2015 yılına kadar her yıl yüzde 5 büyüme göstermesi ile Tekirdağ ilinin Türkiye'nin milli geliri içinden aldığı payın 2015 yılına kadar aynı kalacağıdır.

Bu varsayımlara bağlı olarak Tekirdağ'da kişi başına gelirin 2010 yılında 10.350 dolara ve 2015 yılında 12.090 dolara çıkacağı öngörülmektedir. Tekirdağ'da kişi başına gelir öngörülerini konut talebi açısından sınırlı-yeterli bir gelir yapısının oluşacağını göstermektedir.

Tekirdağ'da konut talebini etkileyen bir diğer unsur ikincil konut talebidir. Özellikle İstanbul ağırlıklı yerleşiklerin sürekli veya mevsimlik kullanmak üzere konut talebi oluşmaktadır.

Konut talebi emeklilik sonrası sürekli kullanım amaçlı, yazlık amaçlı ve Çorlu-Çerkezköy ilçelerinde (İstanbul sanayinin bu ilçelere taşınması ve kayması ile) sürekli kullanım amaçlı olarak genişlemektedir.

Bu talebin devam edeceği ve Tekirdağ'da ki konut talebinde önemli bir belirleyici olmayı sürdüreceği öngörülmektedir.

TABLO.196 TEKİRDAĞ GAYRİSAFİ HASILA VE KİŞİ BAŞINA GELİR ÖNGÖRÜLERİ

YILLAR	GAYRİSAFİ HASILA MİLYAR DOLAR	NÜFUS (000)	KİŞİ BAŞI GELİR DOLAR
2007	6.9	728	9.480
2008	7.2	743	9.690
2009	7.6	758	10.025
2010	8.0	773	10.350
2011	8.4	788	10.660
2012	8.8	804	10.945
2013	9.3	820	11.340
2014	9.8	836	11.725
2015	10.3	852	12.090

IX.1.5 Tekirdağ'da Konut Sektörü ve Piyasaları İçin Öngörüler

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

1- Tekirdağ'da 2015 yılına kadar konut ihtiyacı 62 bin adet olarak öngörülmektedir. Tekirdağ'da konut ihtiyacını önemli ölçüde hane halkı sayısındaki artış (45 bin adet) belirlemektedir. Yenileme ve kentsel dönüşüm amaçlı konut ihtiyacı sınırlı olacaktır.

2- Tekirdağ ve ilçelerinde konut sektörü planlı gelişmekte ve canlı bir konut piyasası oluşmaktadır. Konut piyasası içindeki konutlar büyük ölçüde orta gelir gruplarına yönelik orta sınıf konutlardan ve sosyal nitelikli konutlardan oluşmaktadır ve önümüzdeki dönemde de gelişimin daha çok bu tip konut stokunda olacağı öngörülmektedir.

3- Tekirdağ'da önümüzdeki dönemde kentin sosyo-ekonomik niteliğine bağlı olarak üst ve orta-üst grup yerleşiklerin konut talebinin sınırlı olacağı, buna karşın İstanbul kaynaklı orta-üst ve üst grubun konut talebinin daha belirleyici olacağı öngörülmektedir.

4- Tekirdağ merkezde yeni konut gelişme alanları olarak kentin batısında sürekli ikamet edilen konutlar, doğusunda ise ikincil konutlar gelişmektedir. Yeni konut alanları olarak merkezden batıya uzanan bölge, Otogar bölgesi, Hüriyet Mahallesi, merkezden İstanbul karayolu üzerinde Namık Kemal Üniversitesine kadar olan bölge gelişme göstermektedir. İkincil konutlar için ise Altınova, Barbaros ve Kumbağ bölgeleri gelişme alanlarıdır.

5- Tekirdağ ilçeleri Çorlu, Çerkezköy, Hayrabolu, Malkara, Marmara Ereğlisi, Muratlı ve Saraylı en az kent merkezi kadar gelişme göstermiş olup özellikle sanayileşme ile birlikte geniş nüfus ve konut stoku bulundurmaktadırlar. Çorlu ve Çerkezköy konut piyasası kent merkezinden daha hızlı büyümektedir. Çorlu'da Çetin Emeç Bulvarı, Önerler Köyü, Bulvar Yolu İstanbul yönü, Bağlar mevki üst kısmı ve yeni sanayi bölgesi çevresi yeni konut alanları olarak gelişmektedir. Ancak Çorlu'da hali hazırda ulaşılan ve inşaatı devam eden geniş bir konut arzı yaratılmaktadır ve bu arz muhtemelen ihtiyacın üzerinde kalacaktır.

Çerkezköy'de ise Merkez, Saray istikameti ve mensucat fabrikaları arasında kalan alan yeni konut alanı olarak gelişmektedir ve konut arzı genişlemektedir.

Sanayinin gelişme alanı da olan Çorlu ve Çerkezköy'de sanayi imarlı ve konut imarlı alanların azalması arsa fiyatlarını da yukarı taşımaktadır. Buna bağlı olarak daha nitelikli konutların orta ve orta-üst gruba yönelik konutların üretildiği görülmektedir.

6- Tekirdağ'da TOKİ'nin konut üretimi de sürmektedir. Çerkezköy Kapaklı'da (Emlak Konut GYO ile gelir paylaşımı yöntemi) 1.160 konut, Çorlu Kazimiye'de ise (yine Emlak Konut GYO) 1.200 konut üretilmektedir. Ayrıca Çorlu Valideçeşme'de 320, Çerkezköy Kapaklı'da 204, Hayrabolu'da 132 ve merkez'de 580 konut üretimi bulunmaktadır.

7- Tekirdağ'da 2005 yılında 34.568, 2006 yılında 36.949 ve 2007 yılında ise 34.835 adet gayrimenkul satışı yapılmıştır. Tekirdağ'da 2005 yılında 4.655 adet, 2006 yılında 5.093 adet ve 2007 yılında 5.148 adet konut kredisi kullanılmıştır.

IX.2 PERAKENDE PAZARI VE ALIŞVERİŞ MERKEZLERİ

Tekirdağ gayrimenkul sektörüne ilişkin değerlendirme ve öngörüler konut ve ticari gayrimenkuller için birlikte yapılmakta olup ticari gayrimenkuller içinde alışveriş merkezleri, konaklama tesisleri ile sanayi ve lojistik alanları incelenmekte ve değerlendirilmektedir.

Ticari gayrimenkuller içinde öncelikle alışveriş merkezleri ve onunla bağlantılı olarak perakende pazarı incelenmekte ve öngörüler yapılmaktadır. Bu çerçevede Tekirdağ'ın perakende pazarı ve alışveriş merkezleri ile ilgili büyüklükleri aşağıda sunulmaktadır.

Tekirdağ ilinin milli gelir içindeki payı 2007 yılında yüzde 1.05, gayrisafi hasıla büyüklüğü 6.9 milyar dolar ve kişi başına gelir 9.480 dolardır.

TABLO.197 TEKİRDAĞ EKONOMİK BÜYÜKLÜKLER

YILLAR	GSMH % PAY	GAYRİSAFİ HASILA MİLYAR DOLAR	KİŞİ BAŞI GELİR DOLAR
2007	1.05	6.9	9.480

Perakende pazarı ve alışveriş merkezleri ile ilgili olarak özel tüketim harcamaları, perakende harcamalar ve bunların gıda ve gıda dışı ürünler arasındaki dağılımı ise aşağıda Tablo.198'de sunulmaktadır.

Tekirdağ'da toplam özel tüketim harcamaları 2007 yılında 5.06 milyar dolar olmuştur. Perakende harcamaların özel tüketim harcamaları içindeki payı yüzde 44, büyüklüğü ise 2.25 milyar dolardır. Perakende harcamaların 1.45 milyar doları gıda ve içecek, 0.8 milyar doları ise diğer perakende harcamalardan oluşmaktadır.

TABLO.198 TEKİRDAĞ ÖZEL TÜKETİM VE PERAKENDE HARCAMALARI

YILLAR	GAYRİ SAFİ HASILA MİLYAR DOLAR	ÖZEL TÜKETİM HARCAMALARI MİLYAR DOLAR	PERAKENDE HARCAMALAR MİLYAR DOLAR		
			GIDA İÇECEK	DİĞER	TOPLAM
2007	6.9	5.06	1.45	0.80	2.25

Tekirdağ'da alışveriş merkezlerine ilişkin bilgiler ise aşağıda Tablo.199'da sunulmaktadır. Buna göre 2007 sonu itibari ile Tekirdağ'da Uluslararası Alışveriş Merkezleri Konseyi (ICSC) standartlarında toplam 2 alışveriş merkezi bulunmaktadır. ICSC standartlarına göre bunların 1'i özellikli (outlet), diğeri ise küçük ölçekli AVM'dir. 2 AVM de Çorlu ilçesinde bulunmaktadır.

2 alışveriş merkezinin toplam kiralanabilir alan büyüklüğü 27.288 m²'dir. Bin kişi başına kiralanabilir alışveriş merkezi alanı 37.5 m²'dir.

Tekirdağ'da 2007 yılında perakende harcamaların toplam büyüklüğü 2.25 milyar dolar olmuştur. Buna göre AVM kiralanabilir alan m² başına potansiyel perakende harcama 82.450 dolar olarak gerçekleşmiştir.

TABLO.199 TEKİRDAĞ ALIŞVERİŞ MERKEZİ GÖSTERGELERİ

YIL	AVM SAYISI	TOPLAM AVM KİRALANABİLİR ALANI M ²	1000 KİŞİ BAŞI KİRALANABİLİR AVM ALANI M ²	AVM M ² ALANI BAŞINA YIL. POTAN. PERAKENDE HARCAMA DOLAR
2007	2	27288	37.5	82.450

Tekirdağ'da alışveriş merkezlerine ilişkin gelişme öngörülerini ise aşağıda sunulmaktadır. Alışveriş merkezlerine ilişkin öngörüler yapılırken öncelikle halen mevcut inşaat ve planlama aşamasında olan AVM'ler hedeflenen açılma yılları itibarı ile değerlendirilmektedir. Böylece 2008-2009 yılları için fiili gerçekleşme öngörülerini kullanılmaktadır.

Tekirdağ'da halen mevcut inşaat ve planlama aşamasında olan ve 2008 yılında açılacak 1, 2009 yılında ise 2 AVM bulunmaktadır.

Bu AVM'lerin açılması ile birlikte Tekirdağ'da 2008 sonunda kiralanabilir AVM alanı büyüklüğü 35.288 m²'ye, 2009 sonunda ise 110.288 m²'ye ulaşmış olacaktır. Bin kişi başına kiralanabilir alan büyüklüğü ise 2009 sonunda 145.5 m²'ye ulaşacaktır.

İzleyen yıllar için ise Tekirdağ'ın nüfus, ekonomik büyüklük, kişisel gelirler ve perakende harcama öngörülerine bağlı olarak AVM'ler için gelişme öngörülerini sunulmaktadır. Öngörüler AVM kiralanabilir alan büyüklükleri için 2 ayrı senaryo ile yapılmaktadır. Buna göre ilk senaryoda 2015 yılı için bin kişi başına AVM kiralanabilir alan büyüklüğü 175 m², ikinci senaryo ise 200 m² öngörülmektedir.

Bu öngörülere bağlı olarak Tekirdağ'da AVM toplam kiralanabilir alan büyüklüğü ilk senaryo ile 149.100 m², ikinci senaryo ile 170.400 m²'ye ulaşmaktadır.

TABLO.200 TEKİRDAĞ ALIŞVERİŞ MERKEZLERİ İÇİN ÖNGÖRÜLER

YILLAR	NÜFUS (000)	1000 KİŞİ BAŞINA KİRALANABİLİR ALAN M2		TOPLAM KİRALANABİLİR ALAN M2	
		A SENARYO	B SENARYO	A SENARYO	B SENARYO
2007	728	37.5	37.5	27.288	27.288
2008	743	47.5	47.5	35.288	35.288
2009	758	145.5	145.5	110.288	110.288
2010	773	150.0	150.0	115.950	115.950
2011	788	155.0	160.0	122.140	126.080
2012	804	160.0	170.0	128.640	136.680
2013	820	165.0	180.0	135.300	147.600
2014	836	170.0	190.0	142.120	158.840
2015	852	175.0	200.0	149.100	170.400

Alışveriş merkezlerine ilişkin olarak yapılan öngörülerde bin kişi başına m2 kiralanabilir alan göstergesi ile birlikte kiralanabilir alan m2 başına yıllık potansiyel perakende harcama büyüklükleri de kullanılmaktadır.

Buna göre Tekirdağ'da ilk senaryo ile 2015 yılında ulaşılan 149.100 m2 kiralanabilir AVM alanı m2 başına potansiyel perakende harcama büyüklüğü 22.150 dolar, ikinci senaryoda ulaşılan 170.400 m2 kiralanabilir AVM alanı m2 başına potansiyel perakende harcama büyüklüğü ise 19.350 dolardır.

Bu çerçevede Tekirdağ'da iki senaryo ile ulaşılan öngörülere bağlı olarak fiili gerçekleştirmeler sonrasında 2015 yılına kadar (2010-2015) ilave alışveriş merkezi yatırım potansiyeli 40-60 bin m2 arasında görülmektedir.

TABLO. 201 TEKİRDAĞ ALIŞVERİŞ MERKEZLERİ İÇİN ÖNGÖRÜLER

YILLAR	PERAKENDE HARCAMA MİLYAR \$	KİRALANABİLİR TOPLAM ALAN M2		KİRALANABİLİR ALAN BAŞINA POTANSİYEL PERAKENDE YILLIK HARCAMA DOLAR	
		A SENARYO	B SENARYO	A SENARYO	B SENARYO
2007	2.25	27.288	27.288	82.450	82.450
2008	2.33	35.288	35.288	66.028	66.028
2009	2.42	110.288	110.288	21.950	21.950
2010	2.55	115.950	115.950	22.000	22.000
2011	2.68	122.140	126.080	21.950	21.250
2012	2.82	128.640	136.680	21.920	20.750
2013	2.99	135.300	147.600	22.100	20.250
2014	3.17	142.120	158.840	22.305	19.950
2015	3.30	149.100	170.400	22.150	19.350

IX.3 TURİZM VE KONAKLAMA TESİSLERİ

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

sunulmaktadır. Tekirdağ ili turizmi büyük ölçüde İstanbul'un sayfiye alanı olarak ikincil konutlar odaklı olarak gelişmiştir. Bu nedenle Tekirdağ'da konaklama temelli turizm faaliyetleri çok sınırlı kalmıştır. İstanbul'a yakın olunması da konaklama turizmini sınırlandırmaktadır.

Tekirdağ'ın konaklama istatistiklerine göre 2006 yılında konaklayan sayısı 3.972'i yabancı olmak üzere toplam 23.686'dır. Toplam geceleme sayısı ise 20.572'si yabancılara ait olmak üzere 73.601'dir. Bu konaklama verilerine bağlı olarak konaklama tesislerinde doluluk oranı 2006 yılında yüzde 34.63 olmuştur.

TABLO.202 TEKİRDAĞ KONAKLAMA İSTATİSTİKLERİ

YILLAR	KONAKLAYAN KİŞİ SAYISI (000)			GECELEME SAYISI (000)			DOLULUK ORANI (000)		
	YABANCI	YERLİ	TOPLAM	YABANCI	YERLİ	TOPLAM	YABANCI	YERLİ	TOPLAM
2002	4.781	27.486	32.267	15.107	58.295	73.402	4.41	17.02	21.43
2003	4.786	31.830	36.616	15.147	69.146	84.293	5.55	25.33	30.88
2004	4.191	30.747	34.938	13.987	71.056	85.043	5.11	25.95	31.06
2005	2.772	22.715	25.487	13.344	56.048	69.392	5.35	22.46	27.80
2006	3.972	19.714	23.686	20.572	53.029	73.601	9.68	24.95	34.63

KAYNAK: KÜLTÜR VE TURİZM BAKANLIĞI

Tekirdağ'da konaklama tesislerinin sayısı ve kapasitesi de çok sınırlıdır. 2006 sonu itibari ile turizm işletme belgeli 8 konaklama tesisinde 330 oda ve 694 yatak kapasitesi bulunmaktadır. Aynı yıl turizm yatırım belgeli 3 tesis, 214 oda ve 437 yatak kapasitesi yer almaktadır.

TABLO.203 TEKİRDAĞ KONAKLAMA TESİSLERİ 2006

TESİSLER	TURİZM YATIRIM BELGELİ			TURİZM İŞLETME BELGELİ		
	TESİS SAYISI	ODA SAYISI	YATAK SAYISI	TESİS SAYISI	ODA SAYISI	YATAK SAYISI
5 YILDIZLI OTEL	1	123	268			
3 YILDIZLI OTEL	2	91	169	3	158	346
2 YILDIZLI OTEL				4	156	316
PANSİYON				1	16	32
TOPLAM	3	214	437	8	330	694

KAYNAK: KÜLTÜR VE TURİZM BAKANLIĞI

Tekirdağ ilinde turizmin hafta sonları-kısa süreli-12 aya yayılan eğlence-dinlenme ve alternatif spor ve turizm faaliyetleri odaklı olarak gelişeceği ve daha çok İstanbullu yerleşiklerin ihtiyaç ve tercihleri ile şekilleneceği öngörülmektedir. Bu çerçevede Tekirdağ'da mevcut konaklama tesislerine ilave olarak

- 1- Farklı ve özellikli turizm hizmetleri sunacak butik-konsept-deluxe konaklama tesislerine
 - 2- İş-kongre-fuar-toplantı odaklı iş otellerine
- ihtiyaç olacağı öngörülmektedir.

IX. 4 SANAYİ VE LOJİSTİK ALANLARI

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

Tekirdağ ilinde sanayi ve lojistiğin gelişim eğilimleri çerçevesinde sanayi ve lojistik alanlarına yatırım açısından yüksek potansiyel olduğu öngörülmektedir. Sanayinin ve lojistik sektörünün gelişimine bağlı olarak sanayi ve lojistik alan ihtiyacının yüksek olacağı öngörülmektedir.

Tekirdağ ilinde potansiyel sanayi alanları olarak Çorlu, Çerkezköy, Hayrabolu ve Malkara ilçeleri öne çıkmaktadır.

İstanbul'da mevcut ve şehir içinde kalan sanayinin kısa orta uzun vadede şehir dışına taşınması ihtiyacı artmaktadır. Ayrıca yeni sanayi yatırımları için de sanayi alanı ihtiyacı artmaktadır.

Bu çerçevede Tekirdağ ili İstanbul metropol alanı içinde sahip olduğu sanayi arsaları kapasitesi ile öne çıkmaktadır. Bununla birlikte Tekirdağ ilinde yeni 1/25.000 ölçekli çevre düzeni planı ile mevcut alanların dışında yeni sanayi imarlı alan açılmayacağı ve sanayinin organize sanayi bölgelerinde toplulaştırılması kararı alınmıştır. Bu karar ile birlikte sanayi alanı potansiyeli sınırlanmıştır. Bu nedenle Çorlu ve Çerkezköy'de mevcut sanayi imarlı arsalarla oluşan talep artmakta fiyatlar da yükselme eğiliminde bulunmaktadır.

Çorlu bölgesi OSB dışında yaklaşık 860 fabrikayı barındırmakta olup, mevcut sanayi imarlı arsaları değerlendirilmektedir. Çorlu'da Türkgücü yolu, Tekirdağ yolu, Çerkezköy yolu ve E-5 karayolunun Vakıflar merkezine kadar olan bölge henüz kullanılmamış ve değerlendirilmekte olan sanayi imarlı arsaları barındırmaktadır. Çorlu'da kurulu deri ihtisas OSB'de de yüzde 90 doluluk bulunmaktadır. Sanayi imarlı alanların sınırlanması nedeni ile Çorlu Avrupa Serbest Bölgesi de yeniden önemli bir alternatif yatırım alanı haline gelmektedir. Bölgede doluluk oranı yüzde 60 olup halen yer bulunmaktadır.

Çerkezköy ilçesinde de sanayi imarlı alanlar sınırlanmıştır ve bu nedenle arsa fiyatları artış eğilimindedir. Organize Sanayi Bölgesinin tamamına yakını doludur.

Hayrabolu ve Malkara ilçelerindeki mevcut organize bölgeleri ise yeni cazibe alanları haline gelmektedir. Faaliyette olan ve uzun süre çok düşük doluluk oranına sahip Hayrabolu OSB'ye İstanbul'dan 60'a yakın firma taşınma kararı almıştır. Malkara OSB ise alt yapı yatırımları devam etmekte olup tek potansiyel OSB haline gelmektedir.

Tekirdağ ili lojistik alan yatırımları için de önemli potansiyellere sahiptir. Bu potansiyeli yaratan deniz, hava, demir ve kara yolu taşımacılığındaki kapasitesi ile bu alanlarda devam eden projelerdir. Tekirdağ önemli bir liman kenti haline gelmektedir. Büyük özel limanları ile (Asyaport, Akport) konteyner ve diğer deniz taşımacılığında Avrupa-Anadolu bağlantısını (transit taşıma) Balıkesir-Bandırma üzerinden sağlamaya başlayacaktır. Bu nedenle Tekirdağ limanları ve çevresinde geniş bir lojistik alan ihtiyacı ortaya çıkmaktadır.

Tekirdağ limanları, demiryolu (limanlar-Muratlı arası demiryolu yatırımı) ve karayolu (TEM bağlantısı) ile Avrupa'ya transit taşımacılıkta doğrudan bağlanmaktadır. Bu nedenle demiryolu ve kara yolu taşımacılık bağlantıları noktasında Muratlı önemli bir lojistik merkez haline gelmektedir ve burada da lojistik alan ihtiyacı artacaktır.

Hava yolu taşımacılığına bağlı olarak da Çorlu'da bir kargo (lojistik) köyü kurulmaktadır. Çorlu uluslararası havaalanı bölgedeki genişleyen sanayinin kargo taşımacılığını yapacaktır. Bu nedenle havaalanına 5 km mesafede 1.500 dekar alan üzerinde kurulması planlanan kargo köyü geniş bir lojistik alan ihtiyacını ortaya çıkaracaktır.

Bu çerçevede Tekirdağ ilinde deniz, kara, demir ve hava yolu taşımacılığındaki gelişme öngörülerine bağlı olarak ilgili gelişme bölgelerinde lojistik alan yatırımları cazip görülmektedir.

TABLO.204 TEKİRDAĞ ORGANİZE SANAYİ BÖLGELERİ

ORGANİZE SANAYİ BÖLGESİ	ALANI HEKTAR /M2/DÖNÜM	ÖZELLİKLERİ
ÇERKEZKÖY OSB	1.247 HEKTAR	195 FIRMA FAALİYETTE / % 90 DOLULUK
ÇORLU DERİ OSB	130 HEKTAR	190 FIRMA FAALİYETTE / % 70 DOLULUK
HAYRABOLU OSB	100 HEKTAR	4 FIRMA FAALİYETTE
MALKARA OSB	1056 DEKAR 630 DEKAR SANAYİ ALANI 69 PARSEL	YATIRIM AŞAMASINDA 23 PARSEL SATILDI
ÇORLU AVRUPA SERBEST BÖLGESİ	2 MİLYON M2	144 FIRMA FAALİYETTE / % 60 DOLULUK

KAYNAK: SANAYİ VE TİCARET BAKANLIĞI

X. Bölüm

TRABZON GAYRİMENKUL SEKTÖRÜ VE ÖNGÖRÜLER

X.I KONUT SEKTÖRÜ VE KONUT PİYASALARI

Trabzon gayrimenkul sektörü ile ilgili değerlendirme ve öngörüler konut sektörü ve ticari gayrimenkuller için birlikte yapılmaktadır ve ilk sırada konut sektörü ve konut piyasaları yer almaktadır. Konut sektörü ve konut piyasaları ile ilgili öngörülerin temel amacı Trabzon'da 2015 yılına kadar oluşacak olan konut ihtiyacını öngörmek ve konut talebi ile konut arzını etkileyen unsurları ortaya koymaktır. Bu amaçla bu bölümde konut ihtiyacı ile konut talebini etkileyen unsurlar incelenmekte ve değerlendirilmektedir.

X.I.I Demografi ve Nüfus Öngörülleri

Konut ihtiyacı ile konut talebini belirleyen temel ve öncelikli unsur demografi ve nüfus gelişmeleridir. Bu nedenle öncelikle Trabzon ilinin demografi ve nüfus gelişmeleri ve verileri sunulmaktadır.

Bu çerçevede Trabzon ilinin nüfus, göç, kentleşme, kentli hane halkı büyüklüğü ve kentli hane halkı sayısına ilişkin veriler sunulmakta ve nüfus, kentleşme ve kentli hane halkı sayılarına ilişkin öngörüler yapılmaktadır.

Çalışmanın bu aşamasında demografi ve nüfus verileri için Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sisteminin 2007 yılına ilişkin verileri kullanılmaktadır. Buna ilave olarak güncelliğini koruyan ve eğilimleri yansıtan geçmiş veriler de kullanılmaktadır.

Trabzon ili toplam nüfusu 2007 yılı ADNKS verilerine göre 741 bindir. Türkiye'nin toplam nüfusu 70.6 milyon ve Trabzon'un Türkiye nüfusu içindeki payı yüzde 1.05'dir. Aşağıda Tablo.205'de Trabzon ilinin 2007 yılı nüfusu ile birlikte 2000 ve öncesinde Genel Nüfus Sayımı sonuçları ile açıklanan nüfus büyüklükleri birlikte sunulmaktadır.

TABLO.205 TRABZON VE TÜRKİYE'NİN NÜFUSU

YILLAR	TRABZON (000)	TÜRKİYE (000)	TRABZON PAY %
1980 (1)	731	44.737	1.63
1985 (1)	786	50.664	1.55
1990 (1)	796	56.473	1.41
2000 (1)	975	67.804	1.44
2007	741	70.586	1.05

KAYNAK: Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi 2007
(1) Genel Nüfus Sayımı Sonuçları TÜİK

Trabzon'un toplam nüfus büyüklüğünü ve Türkiye nüfusu içindeki payını belirleyen temel gösterge Trabzon ilinin nüfus artış hızıdır. Trabzon ilinin nüfus artış hızı Türkiye'nin ortalama nüfus artış hızının üzerinde gerçekleşmektedir. Trabzon ve Türkiye'nin nüfus artış oranları karşılaştırmalı olarak aşağıda Tablo.206'da sunulmaktadır. Buna göre 2007 yılı itibari ile Trabzon'un yıllık nüfus artış hızı yüzde 1.41'dir. Türkiye'nin 2007 yılında nüfus artış hızı ise yüzde 1.26'dır.

TABLO.206 TRABZON VE TÜRKİYE'NİN NÜFUS ARTIŞ HIZLARI (%)

DÖNEMLER	TRABZON (%)	TÜRKİYE (%)
1980-1985 (1)	1.45	2.49
1985-1990 (1)	0.24	2.17
1990-2000 (1)	2.03	1.83
2007	1.41	1.26

KAYNAK: Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi 2007
(1) Genel Nüfus Sayımı Sonuçları TÜİK

İllerin nüfus artışında iki temel unsur belirleyici olmaktadır. Bu unsurların ilki kent kaynaklı nüfus artışı, ikincisi ise net göçtür. Trabzon ili net göç vermektedir. İller hem göç almakta hem de göç vermektedir. Net göç rakamı alınan ve verilen göç rakamlarının farkıdır ve negatif ise ilin net göç verdiğini göstermektedir.

Trabzon ilinin net göç rakamları ve oranları aşağıda Tablo.2007'de sunulmaktadır. Veriler 1975-2000 yılları arasına ait olup bu dönemdeki eğilimleri yansıtmaktadır. Trabzon ili 1975 yılından bu yana net göç vermektedir. Verilen göç dönemleri itibari ile artmış ve 1985-1990 döneminde en yüksek miktar ve orana ulaşmıştır. 1995-2000

döneminde verilen göçün yavaşladığı ve azaldığı görülmektedir. 2000 yılından sonrası için rakamsal veriler bulunmamaktadır. Bununla birlikte Trabzon'da 2000 sonrasında verilen göçün yavaşlayarak sürdüğü gözlemlenmektedir.

TABLO.207 TRABZON NET GÖÇ VE NET GÖÇ ORANI

DÖNEMLER	NET GÖÇ KİŞİ	NET GÖÇ ORANI %
1975-1980	-17.143	-2.62
1980-1985	-25.496	-3.56
1985-1990	-51.495	-6.79
1995-2000	-9.977	-1.11

KAYNAK: İllerin Göç Göstergeleri TÜİK

Trabzon ilinin nüfus artış kaynakları kent kaynaklı ve göç kaynaklı nüfus artışı olarak 1980-2000 yılları için aşağıda Tablo.208'de sunulmaktadır. Buna göre 1980-2000 yılları arasında Trabzon ilinin nüfus artışı içinde yüksek oranlı ve miktarlı kent kaynaklı nüfus artışı belirleyici olmaktadır. Trabzon'da kent kaynaklı nüfus artışı yüksektir ve verilen yüksek göçe rağmen Trabzon ilinin nüfus artışı Türkiye ortalamasının üzerinde gerçekleşmektedir.

TABLO.208 TRABZON NÜFUS ARTIŞ KAYNAKLARI

DÖNEMLER	TOPLAM	NET GÖÇ	NET GÖÇ KAYNAKLI	KENT KAYNAKLI	KENT KAYNAKLI
	NÜFUS ARTIŞI	MİKTARI	NÜFUS ARTIŞININ	NÜFUS ARTIŞI	NÜFUS ARTIŞININ
	(000)	(000)	PAYI %	(000)	PAYI %
1980-1985	55	-25.5	-46.4	80.5	153.6
1985-1990	10	-51.5	-51.5	61.5	615.0
1995-2000	93	-10.0	-10.8	103.0	110.8

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

Trabzon ilinin kentleşme oranı ile kentli nüfus büyüklüğü 2007 yılı itibarı ile ADNKS verileri ile aşağıda Tablo.209'da sunulmaktadır. Buna göre 2007 yılında Trabzon'da kentleşme oranı yüzde 53.4 ve kentli nüfus 397 bindir.

TABLO.209 TRABZON KENTLEŞME ORANI VE KENTSEL NÜFUS

DÖNEMLER	TOPLAM NÜFUS (000)	KENTLEŞME ORANI (%)	KENTLİ NÜFUS (000)
2007	741	53.4	397

KAYNAK: Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi 2007

Trabzon'da kentli nüfus büyüklüğüne bağlı olarak kentli hane halkı sayısı ise aşağıda Tablo.210'da sunulmaktadır. Kentli hane halkı sayısının belirleyicisi kentli nüfus büyüklüğü ile birlikte kentli hane halkının ortalama büyüklüğüdür. Trabzon'da kentli hane halkı büyüklüğü 2007 yılı itibari ile 4.55 kişi ve kentli hane halkı sayısı 87 bin kişidir.

TABLO.210 TRABZON KENTLİ HANE HALKI SAYISI VE BÜYÜKLÜĞÜ

DÖNEMLER	KENTLİ NÜFUS (000)	KENTLİ HANE HALKI BÜYÜKLÜĞÜ	KENTLİ HANE HALKI SAYISI (000)
2007	397	4.55	87

KAYNAK: Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi 2007

Trabzon ile ilgili demografi ve nüfus verileri ve eğilimleri incelendikten sonra bu aşamada Trabzon nüfusuna ilişkin 2015 yılına kadar her yıl için öngörüler yapılmaktadır.

Trabzon için nüfus öngörülerinde bulunurken kullanılan temel varsayımlar, nüfus artış hızının kent kaynaklı nüfus artış hızı ile verilen göç oranındaki azalmaya bağlı olarak yavaşlayacağı ancak nüfus artış hızının Türkiye'nin ortalama nüfus artış hızının üzerinde kalacağıdır.

Buna göre Trabzon'un 2007 yılında yüzde 1.41 olan nüfus artış hızı yavaşlamakta, 2010 yılında yüzde 1.35'e ve 2015 yılında yüzde 1.25'e gerilemektedir. Bu artış oranlarına bağlı olarak Trabzon nüfusu 2010 yılında 771 bine, 2015 yılında ise 821 bine ulaşmaktadır. Trabzon nüfusunun Türkiye toplam nüfusu içindeki payı ise hemen aynı kalmakta ve 2015 yılında yüzde 1.06 olmaktadır.

TABLO.211 TRABZON VE TÜRKİYE NÜFUS ARTIŞ ÖNGÖRÜLERİ

YILLAR	TÜRKİYE NÜFUS ARTIŞ ORANI %	TÜRKİYE NÜFUS (000)	TRABZON NÜFUS ARTIŞ ORANI %	TRABZON NÜFUS (000)	TRABZON NÜFUS PAYI %
2007	1.26	70.586	1.41	741	1.05
2008	1.24	71.461	1.39	751	1.05
2009	1.22	72.332	1.37	761	1.05
2010	1.20	73.200	1.35	771	1.05
2011	1.18	74.064	1.33	781	1.05
2012	1.16	74.923	1.31	791	1.05
2013	1.14	75.777	1.29	801	1.06
2014	1.12	76.626	1.27	811	1.06
2015	1.10	77.469	1.25	821	1.06

Trabzon'a ilişkin yapılan nüfus öngörülerine bağlı olarak gayrimenkul ve konut sektörü için önemli gösterge kentli hane halkı sayısı ve buna ilişkin öngörülerdir. Trabzon'da kentleşme, kentli hane halkı büyüklüğü ve kentli hane halkı sayısına ilişkin öngörüler aşağıda Tablo.212'de sunulmaktadır.

Trabzon'da kentleşme oranının sınırlı ölçüde artmaya devam edeceği öngörülmektedir. Buna göre Trabzon'da kentleşme oranı 2010 yılında yüzde 54.6, 2015 yılında ise yüzde 56.5 olacaktır.

Kentli hane halkı büyüklüğü ise küçülmeye devam edecektir. 2007 yılında 4.55 kişi olan hane halkı büyüklüğü, 2010 yılında 4.45 kişi ve 2015 yılında ise 4.30 kişi olarak öngörülmektedir.

Bunlara bağlı olarak Trabzon'da 2007 yılında 397 bin olan kentli nüfus 2015 yılında 464 bine, kentli hane halkı sayısı ise 87 binden 108 bine çıkmaktadır.

TABLO.212 TRABZON KENTSEL NÜFUS VE HANE HALKI SAYISI ÖNGÖRÜLERİ

YILLAR	TOPLAM NÜFUS (000)	KENTLEŞME ORANI %	KENTLİ NÜFUS (000)	KENTLİ HANE HALKI BÜYÜKLÜĞÜ	KENTLİ HANE HALKI SAYISI (000)
2007	741	53.4	397	4.55	87
2008	751	53.8	404	4.52	89
2009	761	54.2	412	4.48	92
2010	771	54.6	421	4.45	95
2011	781	55.0	430	4.41	98
2012	791	55.4	438	4.39	100
2013	801	55.8	447	4.36	103
2014	811	56.2	456	4.33	105
2015	821	56.5	464	4.30	108

X.1.2 Trabzon'da Konut Stoku

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

Bu amaçla bu bölümde Trabzon'daki konut stokuna ilişkin veriler sunulmakta ve değerlendirilmektedir. İlk olarak Trabzon'daki konut stoku, sayıları ve hukuki durumları itibarı ile değerlendirilmektedir.

Trabzon'da 2000 yılı itibarı ile konut stoku TÜİK'in 2000 yılı Bina Sayım çalışması sonuçları ile verilmektedir. 2000 yılında Trabzon'da toplam konut sayısı 195.111'dir. Kentsel alanlarda yer alan (il ve ilçe merkezleri) konut sayısı ise 137.306'dır.

Trabzon'da 2000 yılı itibari ile yer alan mevcut konutların hukuki yapısı ise şöyledir. Mevcut konutlar içinde inşaat ruhsat izni olan konut sayısı 75.472 ve mevcut konut stoku içindeki payı yüzde 55'dir. İnşaat izni olmayan konut sayısı ise 61.834'dür ve Trabzon'da önemli ölçüde bir kaçak yapılaşma olduğu ve konut stokunun yarısına yakınının kaçak ve asgari standartların altındaki konutlar ile üretildiği görülmektedir.

TABLO.213 TRABZON KONUT STOKU 2000

GÖSTERGELER	TRABZON
BINA SAYISI	96.698
KONUT SAYISI	195.111
KONUT SAYISI (İL VE İLÇE)	137.306
İNŞAAT RUHSAT İZnine SAHİP KONUT SAYISI	75.472
YAPİ KULLANIM İZnine SAHİP KONUT SAYISI	46.997
İNŞAAT İZNI OLMAYAN KONUT SAYISI	61.834
İNŞAAT İZNI/TOPLAM KONUT SAYISI %	55.0
YAPİ KULLANIM İZNI/TOPLAM KONUT SAYISI %	34.0

KAYNAK : Bina Sayımı 2000, TÜİK

Trabzon'da 2007 yılı itibari ile konut stoku öngörülmesi ise aşağıda Tablo.214'de sunulmaktadır. 2007 yılı itibari ile konut stoku öngörülmesine ulaşılırken 2000-2006 yılları arasında alınan yapı ruhsat izinleri (konut stokunun inşaat izni alındıktan sonraki yıl içinde olduğu varsayılmaktadır) ile 2001-2007 yılları arasında konut kullanımından çıkan konut sayısı ve ruhsatsız konut inşaatı varsayımları kullanılmaktadır.

Buna göre Trabzon'da il ve ilçe merkezlerinde 2007 yılında toplam konut stokunun 165.668'e ulaştığı öngörülmektedir. TC Maliye Bakanlığı 2005 yılı verisi 155.440 konuttur. Trabzon'da 2000-2006 yılları arasında 23.862 adet inşaat ruhsat izni alınmıştır. 2001-2007 yılları arasında 2.500 konutun kullanımından çıktığı, buna karşın 7.000 konutun ruhsatsız inşa edildiği öngörülmektedir. Böylece 2007 sonu için Trabzon kentsel alanlarında konut stoku 165.668 adet olarak öngörülmektedir.

TABLO.214 TRABZON 2007 KONUT STOKU TAHMİNİ (İL VE İLÇE)

GÖSTERGELER	TRABZON
KONUT SAYISI 2000 (İL VE İLÇE)	137.306
İNŞAAT RUHSAT İZNI (2000-2006)	23.862
KONUT KULLANIMINDAN ÇIKAN KONUT SAYISI (2001-2007)	2.500
RUHSATSIZ KONUT İNŞAATI (2001-2007)	7.000
TOPLAM KONUT STOKU 2007	165.668

Trabzon'da il ve ilçe merkezlerinde 2007 itibari ile toplam konut stoku 165.668 adet olarak öngörülmüşken, toplam kentli hane halkı sayısı 87 bindir. Trabzon'da 2007 itibari ile sayısal olarak konut stoku açığı bulunmadığı görülmektedir.

Bununla birlikte Trabzon'da mevcut konut stokunun yaklaşık yüzde 45'i ruhsatsız ve asgari standartların altında üretilen konutlar ile oluşturulmuştur. Bu açıdan bakıldığında Trabzon'da önemli bir nitelikli ve standart konut açığı olduğu görülmektedir.

Konut ihtiyacı ile ilgili bir diğer önemli unsur mevcut konut stokunun fiziki durumu ve yapım yılları itibari ile durumudur.

Buna göre Trabzon'da konut stokunun fiziki durumu 2000 yılı itibari ile ve TÜİK Bina Sayım çalışması verileri ile aşağıda Tablo.215'de sunulmaktadır. 2000 yılı itibari ile Trabzon'da mevcut konut stoku içinde 2.750 adet harap ve yıkılması planlanan ile 19.223 adet esaslı tamir ve tadilat ihtiyacı olan konut bulunmaktadır.

2000 yılında esaslı tamir ve tadilat ihtiyacı duyan ile harap ve yıkılması planlanan toplam 22 bin konutun bir bölümünün 2007 yılına kadar yıkıldığı, yani kullanım dışına çıktığı varsayımı altında yaklaşık 20 bin konutun yenileme kaynaklı konut ihtiyacı yaratacağı öngörülmektedir.

TABLO.215 TRABZON KONUT STOKUNUN FİZİKİ DURUMU 2000

GÖSTERGELER	TRABZON
KONUT SAYISI	195.111
KONUT SAYISI (İL VE İLÇE)	137.306
TADILATA İHTİYACI OLMAYAN	61.788
BASİT TAMİR VE TADILAT İHTİYACI	52.176
ESASLI TAMİR VE TADILAT İHTİYACI	19.223
HARAP VE YIKILMASI PLANLANAN	2.750
NİTELİĞİ BİLİNMEYEN	1.375

KAYNAK : Bina Sayımı 2000, TÜİK

Bina yapım yılları itibari ile değerlendirildiğinde ise 2000 yılında 50 yaş ve üzeri konut ve çoğunluğu konut olarak kullanılan bina sayısı 17.898'dir. 2015 yılına kadar bu sayı 29 bine (yaklaşık 46 bin konut) ulaşacaktır. Tarihi olanlar dışında kalan 50 yaş ve üzeri binaların fiziki ömürleri sona ermiş olacak ve bunlar da konut ihtiyacı ortaya çıkaracaktır.

TABLO.216 TRABZON BİNA YAPIM YILLARI 2000

BİNANIN BİTİŞ TARİHİ	TAMAMI KONUT OLARAK KULLANILAN BİNALAR	ÇOĞUNLUĞU KONUT OLARAK KULLANILAN BİNALAR
-1929	2.146	1.122
1930-1939	1.627	1.007
1940-1949	2.731	1.920
1950-1959	4.260	3.085
1960-1969	6.726	4.618
1970-1979	11.589	6.537
1980-1989	12.028	6.995
1990-2000	12.293	6.172
BİLİNMEYEN	389	224
TOPLAM	53.789	31.680

KAYNAK: Bina Sayımı 2000, TÜİK

X.1.3 Trabzon'da Konut İhtiyacı

Trabzon'da konut ihtiyacına ilişkin öngörüler; İl için bu aşamaya kadar yapılan inceleme ve değerlendirmelerin temel varsayımları, bulguları ve sonuçları çerçevesinde 2015 yılına kadar ve her yıl için yapılmaktadır. Buna göre Trabzon'da 2008-2015 yılları arasında toplam 45 bin konut ihtiyacı olacağı öngörülmektedir.

1- 2008-2015 yılları arasında hane halkı sayısında görülecek 21 bin artışa bağlı olarak aynı sayıda konut ihtiyacı olacağı öngörülmektedir.

2- Kentsel dönüşüm kaynaklı konut ihtiyacı toplam 16 bin adet olarak öngörülmektedir. Önemli ölçüde kaçak yapılaşmanın olduğu Trabzon'da kaçak stokun yüzde 25'inin 2015 yılına kadar kentsel dönüşüm kapsamında yenileneceği varsayılmaktadır.

TABLO.217 TRABZON TOPLAM KONUT İHTİYACI ÖNGÖRÜLERİ (000)

YILLAR	HANE HALKI SAYISI ARTIŞI KAYNAKLI KONUT İHTİYACI	KENTSEL DÖNÜŞÜM KAYNAKLI KONUT İHTİYACI	YENİLEME KAYNAKLI KONUT İHTİYACI	TOPLAM
2008	2.0	2.0	1.0	5.0
2009	3.0	2.0	1.0	6.0
2010	3.0	2.0	1.0	6.0
2011	3.0	2.0	1.0	6.0
2012	2.0	2.0	1.0	5.0
2013	3.0	2.0	1.0	6.0
2014	2.0	2.0	1.0	5.0
2015	3.0	2.0	1.0	6.0
TOPLAM	21.0	16.0	8.0	45.0

3- Yenileme kaynaklı konut ihtiyacı ise 2008-2015 yılları arasında toplam 8 bin olacaktır. Stokun fiziki ömürleri yanı sıra her yıl için toplam konut stokunun binde 5'inin (DPT'nin kullandığı standart oran) yenileneceği varsayımı kullanılmaktadır.

X.1.4 Trabzon'da Konut Talebini Etkileyen Unsurlar

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

Hane halkının konut sahipliği bundan sonraki dönem için oluşacak konut talebini etkileyecek unsurların başında gelmektedir. Konut sahipliğine ilişkin olarak TÜİK'in 2000 yılı Genel Nüfus Sayımı verilerinden yararlanılmaktadır. Verilerin güncel olmamasına rağmen sayılar önemli eğilimleri gösterebilmektedir.

Trabzon ilinin genelinde 2000 yılı itibarı ile ev sahibi olma oranı yüzde 72.5, kiracı oranı ise yüzde 22.1'dir. Trabzon'da kiracı oranı Türkiye ortalamasının (yüzde 31.6) altındadır.

Trabzon'da 2000 yılında kiracı 42.634 hane halkı bir dönem sonrası için konut talebi yaratacak potansiyeli göstermektedir. Maliye Bakanlığı 2005 yılı verisi Trabzon'da 44.430 hane halkının kiracı olduğunu göstermektedir. Trabzon'da ev sahibi olmayan ama kira da ödemeyen hane halkı sayısı ise 2000 yılı itibarı ile 6.306'dır.

TABLO.218 TRABZON HANEHALKININ KONUT SAHİPLİĞİ

KONUT SAHİPLİĞİ	HANE HALKI SAYISI	HANE HALKI % PAY
EV SAHİBİ	139.816	72.5
KIRACI	42.634	22.1
LOJMANDA OTURAN	2.940	1.5
EV SAHİBİ DEĞİL / KIRA ÖDEMİYOR	6.306	3.3
DIĞER	1.040	0.5
BİLİNMEYEN	115	0.1
TOPLAM	192.891	100.0

KAYNAK: Genel Nüfus Sayımı 2000, TÜİK

Konut talebinde belirleyici olan bir diğer unsur ilin ekonomik gelişmişlik seviyesi ile kişisel gelirlerdir. Trabzon ili ekonomik gelişmişlik ve kişi başı gelir göstergeleri açısından Türkiye ortalamasının altında kalmaktadır.

Bu aşamada TÜİK'in yeni hesaplama yöntemine dayanarak açıkladığı GSMH verileri kullanılmaktadır. Buna göre 2007 yılında GSMH büyüklüğü 659 milyar dolar ve kişi başı gelir ise 9.333 dolardır.

Trabzon'un GSMH içindeki payı ise yüzde 0.90'dır. Buna göre Trabzon ilinin safi hasıla büyüklüğü 2007 yılında 5.9 milyar dolar ve kişi başına gelir 7.965 dolardır. Trabzon ilinin gayrisafi hasılasına ve kişi başına düşen gelirdeki gelişmelere ilişkin öngörüler ise aşağıda Tablo.219'da sunulmaktadır.

Buna göre öncelikli temel varsayımlar; Türkiye ekonomisinin 2015 yılına kadar her yıl yüzde 5 büyüme göstermesi ile Trabzon ilinin Türkiye milli geliri içinden aldığı payı 2015 yılına kadar korumasıdır.

Bu varsayımlara bağlı olarak Trabzon'da kişi başına gelirin 2010 yılında 8.820 dolara, 2015 yılında ise 10.595 dolara çıkacağı öngörülmektedir. Trabzon'da kişi başına gelir öngörülerini konut talebi açısından sınırlı bir gelir yapısının oluşacağını göstermektedir.

TABLO.219 TRABZON GAYRİSAFİ HASILA VE KİŞİ BAŞINA GELİR ÖNGÖRÜLERİ

YILLAR	GAYRİSAFİ HASILA MİLYAR DOLAR	NÜFUS (000)	KİŞİ BAŞI GELİR DOLAR
2007	5.9	741	7.965
2008	6.2	751	8.255
2009	6.5	761	8.540
2010	6.8	771	8.820
2011	7.2	781	9.220
2012	7.5	791	9.480
2013	7.9	801	9.865
2014	8.3	811	10.235
2015	8.7	821	10.595

X.1.5 Trabzon'da Konut Sektörü ve Piyasaları İçin Öngörüler

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

1- Trabzon'da 2015 yılına kadar konut ihtiyacı 45 bin adet olacaktır. Hane halkı sayısındaki artış ile yoğun kaçak yapılaşmanın karşısında kentsel dönüşüm kaynaklı konut ihtiyacı belirleyici olacaktır.

2- Kentin sahip olduğu ve genişleyebileceği konut ve yaşam alanlarında yoğun kaçak yapılaşma ile her türlü imar planına rağmen düzensiz ve yoğun çarpık yapılaşmanın bulunması sağlıklı bir konut sektörü ve piyasasının oluşumunu engellemektedir. Şehrin doğu ve batı çeperlerinde de düzenli ve planlı olarak genişleyecek konut-yaşam alanı kalmamıştır. Kentin planlı ve düzenli genişleme alanı olarak güney bölgesi kalmıştır.

3- Yeni konut ve yaşam alanı olarak planlı bir gelişmenin öngörüldüğü güney bölgesi öne çıkmaktadır. Kent merkezi ile yeni güney çevre yolu ve bağlantı yolları arasında kalan bölgede düzenli ve nitelikli konut üretimi gelişme eğilimi içindedir. Bu bölgede daha çok alt-orta ve orta sınıf için nitelikli, çok katlı toplu konut şeklinde konut üretimi ağırlık kazanmaktadır.

4- Kent merkezi ve çevresinde ise konut alanı olarak gelişme gösteren bölgeler Bahçecik, Karşıyaka, Yeşiltepe, Kalkınma, Erdoğan, Aydınlikevler, Beşirli ve Çukurçayır bölgeleridir. Bu bölgelerde orta ve orta-üst grup için nitelikli konut üretimi (sınırlı) gelişme eğilimindedir.

5- Trabzon'da kentsel dönüşüm çalışmaları da sürmektedir. Kaçak yapılaşmanın yoğun olduğu Çömlekçi, Zağnos ve Tabakhane bölgelerinde Belediye kentsel dönüşüm çalışmaları yürütmektedir ve bu bölgeler planlı ve sosyal donatı alanlarına sahip düzenli konut alanları haline getirilmektedir.

6- Trabzon'da TOKİ'nin sosyal konut üretimi bulunmaktadır. TOKİ Akçaabat Aydınli bölgesinde 4 etaptan oluşan 936 konut, Bahçecik bölgesinde 382 konut, Merkez Çömlekçi de 64 konut, Düzköy Yenimahalle'de 208 konut (afet konutları), Akçaabat Kavaklı ad 40 konut ve Akçaabat'ta 80 konut (afet konutları) ile toplam 1.710 konut üretiminde bulunmaktadır.

7- Trabzon'da 2005 yılında 10.519 adet, 2006 yılında 10.864 adet ve 2007 yılında 11.182 adet gayrimenkul satışı olmuştur. Trabzon'da kullanılan konut kredisi sayısı ise 2005 yılında 555, 2006 yılında 1.716 ve 2007 yılında 2.298 adettir.

X.2 PERAKENDE PAZARI VE ALIŞVERİŞ MERKEZLERİ

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

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

Trabzon ilinin milli gelir içindeki payı 2007 yılında yüzde 0.90, gayrisafi hasıla büyüklüğü 5.9 milyar dolar ve kişi başına gelir 7.965 dolardır.

TABLO.220 TRABZON EKONOMİK BÜYÜKLÜKLER

YILLAR	GSMH % PAY	GAYRİSAFİ HASILA MİLYAR DOLAR	KİŞİ BAŞI GELİR DOLAR
2007	0.90	5.9	7.965

Perakende pazarı ve alışveriş merkezleri ile ilgili olarak özel tüketim harcamaları, perakende harcamalar ve bunun gıda ve gıda dışı ürünler arasındaki dağılımı ise aşağıda Tablo.221'de sunulmaktadır.

Trabzon'da toplam özel tüketim harcamaları 2007 yılında 4.33 milyar dolar olmuştur. Perakende harcamalarının özel tüketim harcamaları içindeki payı yüzde 52, büyüklüğü ise 2.26 milyar dolardır. Perakende harcamalarının 1.50 milyar doları gıda ve içecek, 0.76 milyar dolar ise diğer perakende harcamalardan oluşmaktadır.

TABLO.221 TRABZON ÖZEL TÜKETİM VE PERAKENDE HARCAMALARI

YILLAR	GAYRİ SAFİ HASILA MİLYAR DOLAR	ÖZEL TÜKETİM HARCAMALARI MİLYAR DOLAR	PERAKENDE HARCAMALAR MİLYAR DOLAR		
			GIDA İÇECEK	DİĞER	TOPLAM
2007	5.9	4.33	1.50	0.76	2.26

Trabzon'da alışveriş merkezlerine ilişkin göstergeler ise aşağıda sunulmaktadır. Buna göre 2007 sonu itibarı ile Trabzon'da Uluslararası Alışveriş Merkezleri Konseyi (ICSC) standartlarında 1 adet alışveriş merkezi bulunmaktadır.

ICSC standartlarına göre küçük ölçekli bu AVM 'nin toplam kiralanabilir alanı 5.500 m²'dir. Buna göre bin kişi başına kiralanabilir alışveriş merkezi alanı 7.4 m² olmaktadır.

Trabzon'da 2007 yılı itibarı ile toplam perakende harcamalar 2.24 milyar dolardır. Buna göre Trabzon'da AVM kiralanabilir alanı m² başına potansiyel perakende harcama büyüklüğü 410 bin dolar olarak gerçekleşmiştir.

TABLO.222 TRABZON ALIŞVERİŞ MERKEZİ GÖSTERGELERİ

YIL	AVM SAYISI	TOPLAM AVM KİRALANABİLİR ALANI M2	1000 KİŞİ BAŞI KİRALANABİLİR AVM ALANI M2	AVM M2 ALANI BAŞINA YIL. POTAN. PERAKENDE HARCAMA DOLAR
2007	1	5.500	7,4	410.000

Trabzon'da alışveriş merkezlerine ilişkin gelişme öngörülerini ise aşağıda sunulmaktadır. Alışveriş merkezlerine ilişkin öngörüler yapılırken öncelikle halen plan ve inşaat aşamasında olan AVM'ler hedeflenen açılma yılları itibarı ile değerlendirilmektedir. Böylece 2008-2009 yılları için fiili gerçekleşme öngörülerini kullanılmaktadır.

Buna göre Trabzon'da planlanan ve inşaat aşamasında olan ve 2008 yılında açılacak olan 1, 2009 yılında ise yine 1 adet AVM bulunmaktadır. Bu AVM'lerin açılması ile birlikte Trabzon'da 2008 yılında toplam kiralanabilir AVM alanı 50.500 m2 ve 2009 yılında ise 74.500 m2 olmaktadır. Bin kişi başına kiralanabilir alan büyüklükleri ise 2008 sonunda 67,2 m2, 2009 sonunda 97,9 m2 olmaktadır.

İzleyen yıllar için ise Trabzon'da nüfus, ekonomik büyüme ve perakende harcama öngörülerine bağlı olarak AVM'ler için gelişme öngörülerini sunulmaktadır. Öngörüler AVM kiralanabilir alan büyüklükleri için ve 2 ayrı senaryo ile yapılmaktadır. İki ayrı senaryo ile iki farklı AVM kiralanabilir alan büyüklüklerine ve bu büyüklükler için farklı potansiyel perakende harcama büyüklüklerine ulaşılmaktadır.

Buna göre Trabzon için ilk senaryoda 2015 yılı için bin kişi başına AVM kiralanabilir alan büyüklüğü 125 m2, ikinci senaryoda ise 150 m2 olarak varsayılmaktadır. Buna bağlı olarak Trabzon'da 2015 yılında ilk senaryo ile toplam 102.625 m2, ikinci senaryo ile ise toplam 123.150 m2 kiralanabilir AVM alanı büyüklüğüne ulaşılmaktadır.

TABLO.223 TRABZON ALIŞVERİŞ MERKEZLERİ İÇİN ÖNGÖRÜLER

YILLAR	NÜFUS (000)	1000 KİŞİ BAŞINA KİRALANABİLİR ALAN M2		TOPLAM KİRALANABİLİR ALAN M2	
		A SENARYO	B SENARYO	A SENARYO	B SENARYO
2007	741	7,4	7,4	5.500	5.500
2008	751	67,2	67,2	50.500	50.500
2009	761	97,9	97,9	74.500	74.500
2010	771	96,6	96,6	74.500	74.500
2011	781	105,0	110,0	82.005	85.910
2012	791	110,0	120,0	87.010	94.920
2013	801	115,0	130,0	92.115	104.130
2014	811	120,0	140,0	97.320	113.540
2015	821	125,0	150,0	102.625	123.150

Alışveriş merkezlerine ilişkin olarak yapılan öngörülerde bin kişi başına m2 kiralanabilir alan göstergesi ile birlikte kiralanabilir alan m2 başına yıllık potansiyel perakende harcama büyüklükleri de kullanılmaktadır.

Buna göre Trabzon'da ilk senaryo ile 2015 yılında ulaşılan 102.625 m2 kiralanabilir AVM alanı m2 başına potansiyel perakende harcama büyüklüğü 32.450 dolar, ikinci senaryoda ulaşılan 123.150 m2 kiralanabilir AVM alanı m2 başına potansiyel perakende harcama büyüklüğü ise 27.040 dolar olmaktadır.

Bu çerçevede Trabzon'da iki senaryo ile ulaşılan öngörülere bağlı olarak fiili gerçekleştirmeler sonrasında 2015 yılına kadar (2010-2015 arası) ilave alışveriş merkezi yatırım potansiyeli 30-50 bin m2 arasında görülmektedir.

TABLO.224 TRABZON ALIŞVERİŞ MERKEZLERİ İÇİN ÖNGÖRÜLER

YILLAR	PERAKENDE HARCAMA MİLYAR \$	KİRALANABİLİR TOPLAM ALAN M2		KİRALANABİLİR ALAN BAŞINA POTANSİYEL PERAKENDE YILLIK HARCAMA DOLAR	
		A SENARYO	B SENARYO	A SENARYO	B SENARYO
2007	2.26	5.500	5.500	410.000	410.000
2008	2.34	50.500	50.500	46.350	46.350
2009	2.44	74.500	74.500	32.750	32.750
2010	2.60	74.500	74.500	34.900	34.900
2011	2.76	82.005	85.910	33.650	32.150
2012	2.86	87.010	94.920	32.870	30.150
2013	3.00	92.115	104.130	32.570	28.810
2014	3.17	97.320	113.540	32.575	27.920
2015	3.33	102.625	123.150	32.450	27.040

X.3 TURİZM VE KONAKLAMA TESİSLERİ

Ticari gayrimenkuller içinde ikinci sırada konaklama tesisleri değerlendirilmektedir. Bu çerçevede Trabzon'un konaklama ve turizm tesislerine ilişkin istatistikler sunulmakta ve değerlendirmeler yapılmakta ardından turizmin gelişimi ve konaklama tesislerine ilişkin öngörüler sunulmaktadır.

Trabzon önemli tarihi ve kültürel varlıklara rağmen sınırlı turizm faaliyetlerine sahiptir. Turizm faaliyetleri kısa süreli alışveriş, ticaret ve iş amaçlı faaliyetler ağırlıklıdır. Trabzon'un sahip olduğu turizm potansiyelini yeterince değerlendiremediği görülmektedir.

Trabzon'da konaklama istatistiklerine göre 2006 yılında toplam 180.883 kişi konaklama yapmıştır. Konaklama yapan yabancı sayısı 25.743'dür. Toplam geceleme sayısı ise

221.346'dır. Yabancıların ortalama kalış süresi 1.2 gece, yerlilerin ortalama kalış süresi ise yine 1.2 gecedir. Trabzon'da turizm faaliyetlerinde geceleme süresi çok sınırlıdır. Bu konaklama verilerine bağlı olarak doluluk oranı ise yine 2006 yılında yüzde 28 olmuştur.

TABLO.225 TRABZON KONAKLAMA İSTATİSTİKLERİ

YILLAR	KONAKLAYAN KİŞİ SAYISI (000)			GECELEME SAYISI (000)			DOLULUK ORANI (000)		
	YABANCI	YERLİ	TOPLAM	YABANCI	YERLİ	TOPLAM	YABANCI	YERLİ	TOPLAM
2002	46.273	107.106	153.379	61.032	141.589	202.621	8.22	19.07	27.29
2003	31.287	114.312	145.599	41.783	160.966	202.749	5.69	21.92	27.61
2004	17.019	113.727	130.746	25.794	157.191	182.985	4.47	27.25	31.72
2005	29.273	118.924	148.197	41.914	169.155	211.069	5.81	23.44	29.25
2006	25.743	155.140	180.883	31.712	189.634	221.346	4.02	24.02	28.04

KAYNAK: KÜLTÜR VE TURİZM BAKANLIĞI

Trabzon ilinde konaklama tesisleri kapasitesi de sınırlıdır. 2006 yılında turizm işletme belgeli 21 tesis, 1.039 oda ve 2.111 yatak kapasitesi ile turizm yatırım belgeli 18 tesis, 1.539 oda ve 3.017 yatak kapasitesi bulunmaktadır.

TABLO.226 TRABZON KONAKLAMA TESİSLERİ 2006

TESİSLER	TURİZM YATIRIM BELGELİ			TURİZM İŞLETME BELGELİ		
	TESİS SAYISI	ODA SAYISI	YATAK SAYISI	TESİS SAYISI	ODA SAYISI	YATAK SAYISI
5 YILDIZLI OTEL	2	415	847	1	157	335
4 YILDIZLI OTEL	3	401	818	2	235	481
3 YILDIZLI OTEL	9	544	1.054	4	197	387
2 YILDIZLI OTEL	3	119	238	13	399	756
TATIL KÖYÜ	1	60	60			
TOPLAM	18	1.539	3.017	21	1.039	2.111

KAYNAK: KÜLTÜR VE TURİZM BAKANLIĞI

Trabzon ilinde turizm faaliyetlerinin kısa-orta vadede sınırlı ölçüde genişleyeceği ve alternatif turizm (doğa, yayla, alternatif sporlar, tarih-kültür-inanç) ile iş turizmi odaklı genişleme göstereceği öngörülmektedir.

Bu çerçevede Trabzon'da mevcut konaklama tesislerine ilave olarak

1- Farklı ve özellikli turizm hizmeti sunacak butik-konsept şehir otellerine

2- İş odaklı şehir otellerine (3-4 yıldızlı)

ihtiyaç olacağı öngörülmektedir.

X. 4 SANAYİ VE LOJİSTİK ALANLARI

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

Trabzon'da sanayi büyük ölçüde organize sanayi bölgesinde toplanmıştır. Faaliyette olan bu OSB'nin dışında bir de serbest bölge faaliyet göstermekte ancak burada sınırlı faaliyet yapılmaktadır. Trabzon'da ayrıca yatırım aşamasında 2, etüt aşamasında ise 1 OSB bulunmaktadır. Bunlara ilave olarak Çambumu mevkiinde bir tersane bölgesi kurulmuştur.

Trabzon'da sanayi gelişiminin bu yeni düzenli bölgelerde gelişmesi beklenmektedir. Teşvikli iller kapsamında bulunan Trabzon'da, bu avantajına rağmen sanayi gelişiminin göreceli olarak yavaş olacağı öngörülmektedir. Gemi sanayi bölgesinde ise daha hızlı bir gelişme beklenmektedir.

Trabzon limanı, AB tarafından birliğin ulaştırma koridorları içinde Asya ve Ortadoğu-Körfez bölgeleri ile ticarete aktarma limanı olarak belirlenmiştir. Trabzon limanının bu işlevine bağlı olarak lojistik faaliyetlerinin ve lojistik alan ihtiyacının da artacağı öngörülmektedir.

TABLO.227 TRABZON ORGANİZE SANAYİ BÖLGELERİ

ORGANİZE SANAYİ BÖLGESİ	ALANI HEKTAR /M2/DÖNÜM	ÖZELLİKLERİ
TRABZON ARSIN OSB	983.240 M2 92 PARSEL	80 FIRMA FAALİYETTE / 10 FIRMA YATIRIM AŞAMASINDA
TRABZON BEŞİKDÜZÜ OSB	720 DÖNÜM 31 PARSEL	ALTYAPI VE İNŞAAT AŞAMASINDA
TRABZON VAKFİBEKİR OSB	100 HEKTAR	YATIRIM AŞAMASINDA
TRABZON AKÇAABAT OSB		ETÜD AŞAMASINDA
TRABZON SERBEST BÖLGESİ	38.000 M2	2 FIRMA FAALİYETTE
TRABZON TEKNOLOJİ GELİŞTİRME MERKEZİ	KARADENİZ TEKNİK ÜNİVERSİTESİ	

KAYNAK: SANAYİ VE TİCARET BAKANLIĞI





KAYNAKLAR

- 1- TÜİK, Bina ve İnşaat İstatistikleri,2001 - 2006
- 2- TÜİK , Türkiye İstatistik Yıllığı 2004 - 2006
- 3- TÜİK, Yeni Milli Gelir İstatistikleri
- 4- Türkiye'de Gelir Gruplarına Göre Konut Ödenebilirliği, Aralık 2002, T.C. Başbakanlık Konut Müsteşarlığı
- 5- 2000 - 2010 Türkiye Konut İhtiyacı Araştırması, Mayıs 2002, T.C. Başbakanlık Konut Müsteşarlığı
- 6- Türkiye Konut Sahipliği Çalışması, Şubat 2003, T.C. Başbakanlık Konut Müsteşarlığı
- 7- T.C. Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Başkanlığı KİT Üst Komisyonu Sunuş Raporu 2005
- 8- TÜİK, Bina Sayımı İstatistikleri 2000
- 9- TÜİK , Türkiye Konut Araştırması 1999
- 10- TÜİK, Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi 2007
- 11- TÜİK, 2000 Genel Nüfus Sayımı Sonuçları
- 12- TÜİK, 2000 Genel Nüfus Sayımı ve Göç İstatistikleri, 2004
- 13- Türkiye'de Konut Satışları 2005,2006,2007 Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü
- 14- Türkiye'de Konut Sektörü Araştırması, 2005 SPK
- 15- Türkiye'de Arazi İstatistikleri, 2006 - 2007 Milli Emlak Genel Müdürlüğü
- 16- DPT, Türkiye'de Yıllar İtibarı İle Konut İhtiyacı
- 17- TÜİK, Hane Halkı Bütçe Araştırması, Hane Halkı Tüketim Harcamaları 2002
- 18- TÜİK, Hane Halkı Tüketim Harcamaları Eğilim Anketi 2003 - 2004 - 2005
- 19- Bankacılık Sektörünün Kullandığı Konut Kredileri, Tüketim Kredileri Konsolide Raporu, 2000 - 2007 TBB
- 20- 2007 Emlak Vergisine Baz Alınacak Gayrimenkul Birim Değer Çalışması, T.C. Maliye Bakanlığı
- 21- TÜİK Turizm İstatistikleri, 2000 - 2006
- 22- Kültür ve Turizm Bakanlığı Konaklama İstatistikleri 2002-2006
- 23- Türkiye'de Alışveriş Merkezleri 2006-2007, AMPD
- 24- Organize Sanayi Bölgeleri 2007, T.C. Sanayi ve Ticaret Bakanlığı
- 25- İllerin Yerel Yönetim Stratejik Plan Belgeleri, İl Çevre Planları