

GAYRİMENKUL ARAŞTIRMA RAPORU

GAYRİMENKUL SEKTÖRÜ VE
İSTANBUL İÇİN ÖNGÖRÜLER
2015

GYODER
Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Derneği



GAYRİMENKUL ARAŞTIRMA RAPORU



GAYRİMENKUL SEKTÖRÜ VE İSTANBUL İÇİN ÖNGÖRÜLER 2015

Dr. Can Fuat Gürlelel
Stratejik Araştırmalar Enstitüsü Başkanı

MAYIS 2006

YAYINLAYAN

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

YAZAR

Dr. Can Fuat Gürlesel

HAZIRLAYAN

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

BASKI

Paymaş Ltd. Şti
Tel: 0 (212) 637 32 10
Keresteciler Sitesi, Fatih Caddesi
Kalender Sok. No: 17 K: 2
Merter- İstanbul

Tüm Hakları Saklıdır. © 2006
Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Derneği İktisadi İşletmesi
"Kaynak Gösterilmeden Alıntı Yapılamaz"

ISBN 9944-5152-0-5

İçindekiler...

I. BÖLÜM: TÜRKİYE'DE VE İSTANBUL'DA GAYRİMENKUL SEKTÖRÜ

- I.1 Gayrimenkul Sektöründe Gelişmeler
- I.2 Konut Sektörü
- I.3 Konut Politikası
- I.4 Global Gayrimenkul Sektörü
- I.5 Avrupa Birliği Süreci ve Gayrimenkul Sektörü
- I.6 Ekonomik Gelişmeler ve Gayrimenkul Sektörü
- I.7 İstanbul İçin Öngörüler

II. BÖLÜM: İSTANBUL'DA GAYRİMENKUL SEKTÖRÜ VE PİYASALARI İÇİN ÖNGÖRÜLER

II.1 KONUT SEKTÖRÜ VE KONUT PİYASALARI

- II.1.1 Demografi ve Nüfus Öngörülleri
- II.1.2 İstanbul'da Konut Stoku
- II.1.3 İstanbul'da Konut İhtiyacı
- II.1.4 İstanbul'da Konut Talebi
- II.1.5 İstanbul'da Konut Arzı Öngörülleri
- II.1.6 Gayrimenkul Yatırımı Olarak Konut Piyasası

II.2 PERAKENDE PAZARI VE ALIŞVERİŞ MERKEZLERİ

- II.2.1 Perakende Pazarı
- II.2.2 Alışveriş Merkezleri
- II.2.3 Alışveriş Merkezleri İçin Öngörülleri
- II.2.4 Büyük Mağazalar Hakkında Kanun Tasarısı
- II.2.5 Gayrimenkul Yatırımı Olarak Alışveriş Merkezleri Pazarı

II.3 OFİS PİYASASI

- II.3.1 Ofis Piyasasında Gelişmeler
- II.3.2 Merkezi İş Alanları Ve Ofis Stoku
- II.3.3 İstanbul'da Ofis İhtiyacı Öngörülleri
- II.3.4 Gayrimenkul Yatırımı Olarak Ofis Piyasası

II.4 SANAYİ VE LOJİSTİK ALANLARI PAZARI

- II.4.1 Sanayi Alanları Pazarı
- II.4.2 Lojistik Alanları Pazarı
- II.4.3 Gayrimenkul Yatırımı Olarak Sanayi ve Lojistik Alanları Pazarı

II.5 OTEL PAZARI

- II.5.1 İstanbul'da Turizm Sektörü ve Gelecek Öngörülleri
- II.5.2 İstanbul'da Konaklama Tesisi İhtiyacına İlişkin Öngörülleri
- II.5.3 Gayrimenkul Yatırımı Olarak Otel Pazarı

EK:1 YABANCILARIN TÜRKİYE'DE GAYRİMENKUL EDİNİMLERİ VE BUNA BAĞLI GAYRİMENKUL TALEPLERİ

EK:2 ULUSAL GAYRİMENKUL ENDEKSİ YÖNETİCİ ÖZETİ



Sunuş...

Türkiye’de gayrimenkul sektörü yeni bir gelişme dönemine girmektedir. Gelişmekte olan piyasalar statüsüne ulaşan sektör konut yanısıra ticari gayrimenkul piyasalarını da kapsamaya başlamaktadır.

Ekonomide sağlanmakta olan iyileşme ve istikrar ile AB tam üyelik sürecinin yarattığı uygun koşullar sektörde kurumsallaşmayı geliştirirken konut finansman sistemi gibi modellerin uygulanmasına olanak sağlamaktadır. Artan yabancı sermaye yatırımları ilgisi ve katılımı da sektörün nitelik ve standartlarını yükseltmektedir. Sektördeki gelişme büyük şehirlerden başlayıp diğer şehirlere doğru yayılmaktadır. Bununla birlikte Türkiye’de gayrimenkul sektöründe yaşanan gelişmenin merkezinde İstanbul gayrimenkul sektörü bulunmaktadır.

Bu çerçevede gayrimenkul sektörünün gelişme sürecinin öngörülmesi ve etkin şekilde yönetilebilmesi amacı ile “Gayrimenkul Sektörü ve İstanbul İçin Öngörüler 2015” çalışması hazırlanmıştır.

Çalışmanın amacı İstanbul özelinde gayrimenkul sektöründe 2015 yılına kadar yaşanabilecek niceliksel ve niteliksel gelişmeler ile ilgili öngörüler yapılmasıdır.

Buna bağlı olarak gayrimenkul sektörünün geneli ile konut, perakende alışveriş merkezleri, ofis, sanayi ve lojistik alanları ve otel alt başlıklarında gayrimenkul piyasaları ayrıntılı olarak analiz edilmekte ve 2015 yılına kadar olan dönemler için öngörüler yapılmaktadır.

Gayrimenkul Sektörü ve İstanbul İçin Öngörüler 2015 çalışmamızın sektörün tüm aktörleri için yararlı olmasını ve sektörün kurumsallaşma çabasına katkı sağlamasını dileriz.

Dr. Can Fuat Gürlesel

Stratejik Araştırmalar Enstitüsü Başkanı
Mart 2006

Yönetici Özeti...

Türkiye'de gayrimenkul sektörü yeni bir gelişme dönemine girmiştir. Bu girilen yeni dönemin farklı özellikleri bulunmaktadır; sektör giderek uluslararası normlarda bir gayrimenkul sektörü anlayışını benimserken konut ile birlikte diğer alt gruplarda da gelişme yaşanmakta, düzenli piyasaların oluşumu ihtiyacı artmakta, etkin bir finansman sistemi kurulmakta kurumsallaşma artmakta, ürünlerin kalite ve standartları yükselmekte, yabancıların ilgisi ve katılımı genişlemekte ve giderek uluslararası alanda cazibe kazanılmaktadır.

Gayrimenkul sektörü yeni bir döneme girerken konut sektörü yine önceliğini korumaktadır. Konut sektörü toplumsal ve sosyal yönü ile de ele alınmaya devam edilmelidir. Türkiye'de yapılan bina sayımları ile hane halkı sayıları karşılaştırıldığında konut açığı görülmemektedir.

Bunun en önemli nedeni konut ihtiyacının önemli bir bölümünün ruhsatsız ve düşük kalite ve standartlarda konut üretimi ile karşılanmış olmasıdır. 2000 yılı itibarı ile Türkiye'de 13.6 milyon konutun yüzde 38'i inşaat ruhsatı olmadan üretilmiştir. İstanbul için bu oran yüzde 52'dir. Bu nedenle Türkiye ve İstanbul'da ruhsatlı ve standartlar ile uyumlu yüksek sayıda konut açıkları bulunmaktadır.

Bu çerçevede önümüzdeki 10 yıla ilişkin konut politikaları; ruhsatlı konut üretiminin geliştirilmesi, dönüşüm ve iyileştirmeye yönelik projelerin geliştirilmesi, nitelik araştırmalarının yapılması ve depreme ve diğer afetlere yönelik politikalar geliştirilmesi şeklinde oluşturulmalıdır.

Türkiye'deki gayrimenkul sektörü yeni dönemde global gayrimenkul sektöründeki gelişmelerden daha çok etkilenir hale gelecektir. 1997 Asya-Pasifik ekonomik krizi sonrası dünyada faizlerin hızla gerilemesi sonucunda gayrimenkul talebi hızla genişlemiş ve fiyatlar yükselmiştir. 2005 yılı itibarı ile Avrupa gayrimenkul sektöründe önemli bir doygunluk yaşanırken, ABD piyasalarında doygunluğa yaklaşılmıştır. Asya piyasaları ise en çok gelişen ve gelişme potansiyeli taşıyan piyasalardır. Türkiye de bu çerçevede hızla gelişen piyasaları ile gelişmekte olan piyasalar içinde giderek cazip hale gelmektedir. Nitekim ULI / PWC kurumlarının 2005 yılı gelişen gayrimenkul piyasaları raporunda İstanbul riskler hariç 27 metropol arasında gelişme olasılıkları sıralamasında birinci sırayı almaktadır.

Türkiye'nin Avrupa Birliği tam üyelik süreci gayrimenkul sektörünü de olumlu yönde etkileyecektir. Sektörde kayıtlılık, şeffaflık, denetim, yüksek kalite ve standartlar, kurumsallaşma, istatistik bilgileri gibi unsurlar sürecin etkisi ile artacaktır. Yabancı aktörler sektörde faaliyet göstererek rekabet yaratacak, satın alma ve birleşmeler yaşanacaktır. Tam üyelik sürecinde diğer ülkelerde yaşandığı gibi yabancı sermaye yatırımları genişleyecektir.

Ekonomik gelişmeler gayrimenkul sektörünün geleceği açısından büyük önem arz etmektedir. Sektörün gelişiminde ekonomik iyileşme YTL'nin değerindeki istikrar ile enflasyon ve özellikle faiz oranlarında uluslararası normlara ulaşılması sektördeki gelişmeyi hızlandıracaktır. Sektör hızlı, istikrarlı ve öngörülebilir bir gelişme yaşayacaktır. İstanbul'da önümüzdeki on yıl içinde yaşanacak olan gelişmeler de gayrimenkul sektörünün gelişimi açısından önemlidir. İstanbul hizmet sektörü ağırlıklı bir büyüme ve gelişme gösterecektir. Şehrin içinde kalan sanayi orta-uzun vadede şehrin çevresine ve dışına çıkacaktır. Daha nitelikli sektörler nitelikli işgücü ihtiyacını artırırken, vasıfsız işgücü için istihdam yaratma kapasitesi zayıflayacaktır. İstanbul Büyükşehir Belediyesi bünyesinde çalışan İstanbul metropolitan planlama merkezi yeni merkezi iş alanları, sanayiden dönüşüm alanları, yeni konut alanları ve yeni şehir merkezleri çalışmaları ile İstanbul'a ve gayrimenkul sektörünün gelişmesine yön verecektir.

İstanbul gayrimenkul piyasasına ilişkin analiz, değerlendirme ve öngörüler beş alt grup için yapılmaktadır. Bunlar; konut, perakende ve alışveriş merkezleri, ofis, sanayi ve lojistik alanları ile otellerdir. Konut sektörü ve piyasaları kapsamında İstanbul'da 2015 yılına kadar konut ihtiyacı, konut talebi ve konut arzı ile konut fiyatlarına ilişkin öngörüler yapılmaktadır. Konut sektöründe en önemli belirleyicilerin başında demografi ve nüfus öngörülerini gelmektedir. 2005 yılında İstanbul nüfusu 11.48 milyondur. Türkiye nüfusu içindeki pay ise yüzde 15.8'dir. Nüfus artış hızı ise yavaşlamaktadır ve 2000 -2005 döneminde ortalama yüzde 2.75, 2005 yılında ise yüzde 2.5 olmuştur. İstanbul'da nüfusun önemli bir belirleyicisi olan göç oranı da yavaşlamış 2000 - 2005 döneminde toplam 252.000 olmuştur.

İstanbul'da 2005 yılında yüzde 2.5 olan nüfus artış hızının izleyen beş yıl yüzde 2.4, sonraki beş yıl yüzde 2.3 olacağı ve nüfusun 2015 yılında 14.48 milyona çıkacağı ön görülmektedir. Türkiye'nin de nüfus artış hızı yavaşlayacak ve nüfus 2015 yılında 81.65 milyon olacaktır. 2015 yılında İstanbul nüfusunu payı yüzde 17.8'e çıkacaktır. İstanbul'da nüfus artışı yüzde 80 kent kaynaklı, yüzde 20 ise göç kaynaklı olacaktır.

Nüfus artış öngörülerine bağlı olarak İstanbul'da kentsel hane halkı sayısı da 2005 yılında 2.9 milyondan 4.08 milyona çıkacaktır. Konut ihtiyacı yaratacak hane halkı sayısı artışı 10 yıl içinde 1.18 milyon olacaktır. İstanbul'da 2005 yılı itibari ile toplam 3.43 milyon konut bulunmaktadır. Bunların yüzde 50'si ruhsatlı olmayan, standardı ve kalitesi düşük konutlardan oluşmaktadır.

İstanbul'da 2015 yılına kadar 2.133.045 konut ihtiyacı olacağı öngörülmektedir. Konut ihtiyacı dört kaynaklı olacaktır. Hane halkı sayısındaki artışa bağlı konut ihtiyacı 1.18 milyon olacaktır. Bina yapım yılları ve fiziki durumları dikkate alındığında konut kullanımından çıkacak konutların yerine yapılması gereken yenileme amaçlı konut ihtiyacı ise 10 yıl için 171.500 olacaktır. Deprem risk kaynaklı konut ihtiyacı ise 182.557 konut olarak öngörülmektedir. Ruhsatlı ve en azından asgari kalite ve standartta konutların üretimini hedefleyen kentsel dönüşüm kaynaklı konut ihtiyacı ise 600 bin olarak öngörülmektedir. İstanbul'da önümüzdeki on yılda öngörülen konut talebi ise üç kaynaklı olacaktır. Kullanım, yenileme ve yatırım amaçlı. Konut talebinin belirlenmesinde ise üç önemli etken bulunmaktadır. Bunlar hane halkının konut eğilimleri ve alışkanlıkları, hane halkı gelirleri ve tasarrufları ile konut finansman sistemi ve kredi olanakları.

2000 yılı verilerine göre İstanbul hane halklarının yüzde 57.3'ü ev sahibidir. 833.557 hane halkı kiracıdır. Ev sahibi olan hane halklarının 679.816'sı ilave konut / konutlara sahiptir. İlave konutlara sahip olmanın temel saikleri de kullanım ve yatırımdır. Konut sahipleri evlerini büyük ölçüde tasarruf ve birikimleri ile satın almıştır. Son üç yıldır kredi olanaklarının kullanılabilir olması ile yeni ev satın almak isteyenlerin yüzde 37'si banka kredisi ile almayı planlamaktadır. İstanbul'da hane halkları gelir harcama ve tasarruf kapasiteleri itibari ile değerlendirildiğinde en yüksek ve yüksek gelir gruplarının birikimleri ve aylık tasarruf yapma yeterlilikleri ile konut alabilecekleri veya konut kredisi taksitlerini geri ödeyebilecekleri görülmektedir. 2015 yılında kadar hane halkları gelirlerindeki artışa bağlı olarak yaklaşık 1.6 milyon hane halkı konut talebi yaratabilecek gelir gücünde olacaktır.

Yeni kurulmakta olan konut finansman sistemi ise etkin çalışması halinde konut talebini etkileyecek en önemli unsur olacaktır. 2005 yılsonu itibari ile konut kredileri 12 milyar YTL ile GSMH'nın yüzde 2.48'ine ulaşmıştır. Konut kredilerinin ortalama büyüklükleri 45.000 YTL'dir. Konut kredi hacminin 2015 yılına kadar GSMH'nın yüzde 15'ne ulaşacağı ve bugünkü değerlerle 118.5 milyar YTL olacağı öngörülmektedir. On yıllık dönemde ilave kullanılacak kredi büyüklüğü ise 106.2 milyar YTL olacaktır ve bunların ortalama 75.000 YTL büyüklüğünde olması halinde 1.42 milyon adet konut kredisi verilebilecektir. Konut kredilerinin

bu büyüklük öngörülerindeki en önemli varsayım faiz oranlarının aylık yüzde 0.6 - 0.8 aralığında olmasıdır. İstanbul'da tüm bu değerlendirmeler çerçevesinde 2015 yılına kadar her yıl ortalama 250.000 toplam 2.5 milyon konut talebi olacağı öngörülmektedir. Yıllık dağılım; 10.000 adedi A grubu lüks konutlara, 170.000 adedi B grubu standart ve nitelikli konutlara, 70.000 adedi ise C grubu sosyal konutlara, 118.000 yeni ihtiyaç kaynaklı, 119.000 yenileme kaynaklı, 13.000 ise yatırım kaynaklı olacaktır. Konut arzında ise yıllık 250.000 adet talebin 180.000 adedinin piyasa koşullarında, 70.000 adedinin ise kamu ve kamu-özel ortaklıkları ile üretilerek karşılanacağı öngörülmektedir.

Konut arzı önündeki önemli bir engel yeni konut alanlarının sınırlı olmasıdır. 2004 sonu itibarı ile İstanbul'da yapılaşma için elverişli 2.025 km² kamu arazisi bulunmaktadır. Silivri, Tuzla, Çatalca, B.Çekmece, Sarıyer, Beykoz yeni ilave konut alanları olacaktır. İstanbul'da yeni konut üretimi sur içi ilçelerinde yenileme yatırımı ile, sur alanı dışında yer alan ilçelerde kentsel dönüşüm ve yeni yatırım ile, şehir merkezi dışında kalan ilçelerde ise yeni konut yapımı ile gerçekleşecektir.

Konut piyasasında A tipi lüks konutlarda doygunluk yaşanacaktır. Sınırlı talep ile fiyat artışları sınırlı kalacak hatta fiyatlarda gerilemeler olacaktır. B tipi standart ve nitelikli konutlar talebi ise hızla genişleyecektir. Yeni konutların fiyatları ve kira gelirleri artacaktır. Konut sektörü ve piyasaları dışında kalan perakende ve alışveriş merkezleri, ofisler, sanayi ve lojistik alanları ile oteller ise ticari gayrimenkul pazarlarını oluşturmaktadır. Perakende sektörü ve alışveriş merkezleri piyasası önümüzdeki 10 yıl içinde hızlı bir gelişme gösterecektir.

2005 yılsonu itibarı ile GSMH 358 milyar dolar, perakende pazarı 70 milyar dolar ve perakende pazarının GSMH'ya oranı yüzde 19.6'dır. Yine 2005 yılsonu itibarı ile Türkiye'de 103 alışveriş merkezi bulunmaktadır. Alışveriş merkezlerinin toplam kiralanabilir alanı 1.940.860 m² ve bin kişi başına alan 26.8 m²'dir. İstanbul'daki 36 alışveriş merkezinin 815.165 m² kiralanabilir alanı bulunmaktadır ve bin kişi başına alan 71.0 m²'dir. Alışveriş merkezleri perakende pazarının organize pazarlardır. Perakende pazarının yarısı gıda, yarısı ise gıda dışı alanlardır. Gıda dışı alandaki perakende pazarının yüzde 20'si organize ve 7 milyar dolar büyüklüğe sahiptir.

Alışveriş merkezlerinin kiralanabilir alanları toplamının 2015 yılında 7.54 milyon m²'ye ulaşacağı öngörülmektedir. 2015 yılında her yıl yüzde 5 artışla GSMH 555 milyar dolar olacaktır. Perakende pazarı ise her yıl ortalama yüzde 8 büyüyerek 2015 yılında 151.2 milyar dolara ulaşmaktadır. Gıda dışı pazar payının yüzde 60'a, organize pazar payının ise yüzde 30'a ulaşacağı varsayımları ile gıda dışı organize pazarın büyüklüğü 27.2 milyar dolara ulaşmaktadır. 27.2 milyar dolarlık alışveriş için gerekli alışveriş merkezi kiralanabilir alan büyüklüğü ise 7.54 milyon m²'ye çıkmaktadır. Kişi başına kiralanabilir alan ise 92.4 m² olmaktadır. İstanbul'da ise bin kişi başına 150 m² alan varsayımları ile kiralanabilir alışveriş merkezi büyüklüğü 2.174.000 m²'ye ulaşmakta ve ilave 1.4 milyon m² kiralanabilir alışveriş merkezi ihtiyacı öngörülmektedir.

Alışveriş merkezleri İstanbul, büyük şehirler ve cazibe merkezleri şehirlerden diğer şehirlere de yayılacaktır. Bununla birlikte hazırlanan Büyük Mağazalar Hakkında Kanun Tasarısının alışveriş merkezlerinin gelişimini yavaşlatacak unsurlar taşıdığı görülmektedir. Buna rağmen alışveriş merkezleri sahip oldukları büyüme potansiyeli ile ticari gayrimenkul pazarında en öncelikli pazar olarak görülmektedir.

Ticari gayrimenkul pazarının önemli bir diğer alt sektörünü ofis piyasası oluşturmaktadır. Ofis piyasasında ofis ihtiyacı talebi ve arzı ekonomik ve sektörel gelişmelerden etkilenmektedir. İstanbul'da uluslararası standartlarda A ve B sınıfı ofis stoku 2005 yılsonu itibarı ile 1.676.268 m²'dir. A ve B sınıfı ofislerin geliş-

mi son 10 yılda gerçekleşmiştir. A ve B sınıfı ofislerin bulunduğu merkezi iş alanı Beşiktaş-Maslak hattıdır. MİA dışında iki alanda daha Kozyatağı, Altunizade ve Kavacık ile Merter- Havaalanı-İkitelli-Güneşli bölgelerinde ofis binaları bulunmaktadır. 2001 ekonomik krizi sonrasında ofis talebi, ofis fiyatları ve kiralari önemli ölçüde gerilemiştir. 2005 sonu itibari ile Levent-Zincirlikuyu dışındaki bölgelerde ofis binalarında halen yüzde 20-45 arasında boşluklar vardır ve kiralar 2001 yılının altındadır. Önümüzdeki dönemde A sınıfı ofislere talep olacaktır. Bu talep daha çok yabancı şirketlerden ve hizmet sektörü ağırlıklı büyük Türk şirketlerinden gelecektir. Türkiye'de A sınıfı ofislere talep gösterecek ölçekteki Türk şirket sayısı sınırlıdır. B tipi ofis fiyatları da Türk şirketlerine yüksek gelmektedir. Bununla birlikte İstanbul'da ofis fiyatları uluslararası standartlarda halen oldukça düşüktür.

İstanbul'da önümüzdeki 10 yıl içinde ekonomik gelişme öngörülerine bağlı olarak A sınıfı ofislere talebin daha yüksek olacağı ve 350 - 400 bin m2 ofis ihtiyacı olacağı öngörülmektedir. B sınıfı ofislere olan talep ise öncelikle boş kapasiteyi dolduracaktır. Bu nedenle 10 yıl içinde B sınıfı ofislere ihtiyaç 200 -250 bin m2 arasında kalacaktır.

Bu çerçevede A sınıfı ofislerin önümüzdeki 10 yıl içinde yıllık 8-10 olan getirilerini sürdürmesi beklenmektedir. Ticari gayrimenkul pazarının üçüncü unsurunu sanayi ve lojistik alanları pazarı oluşturmaktadır. Sanayi sektörü ve İstanbul'da sanayi yeniden yapılanma dönemine girmiştir. İstanbul'da şehir içinde kalan sanayinin üretim birimlerinin orta-uzun vadede şehir çevresine ve dışına çıkacağı öngörülmektedir. Sanayi için iki yeni gelişme alanı olacaktır. Avrupa yakasında İkitelli-Hadımköy arası, Anadolu yakasında ise Kartal - Gebze arası bölgeler. Sanayi alanları pazarı da bu bölgelerde gelişecektir. Teknoloji bölgeleri ile Organize Sanayi Bölgelerine olan talebin de orta-uzun vadede genişlemesi öngörülmektedir.

Sanayi ve ticarete, dış ticarete ve perakende sektörlerinde yaşanan hızlı genişleme, yabancı sermaye yatırımlarındaki artış ve İstanbul'un giderek bölgesel ve transit ticaret merkezi haline gelmesi lojistik sektöründe hızlı bir gelişme yaratmaktadır. Depolama, dağıtım, lojistik alanları talebi artmaktadır. Uluslararası standartlarda ve büyüklüklerde alanlara ihtiyaç olmaktadır. Avrupa yakasında Güneşli, İkitelli, Ambarlı, Beylikdüzü ve Hadımköy, Anadolu yakasında ise Ümraniye, Dudullu, Samandra, Sangazi ile Tuzla lojistik alanı bölgeleri olacaktır. Yeni sanayi ve lojistik alan talebi artacaktır. Sanayi alanında satış fiyatlarının lojistik alanlarda ise kiraların artması beklenmektedir.

Ticari gayrimenkul pazarının dördüncü unsurunu ise otel pazarı oluşturmaktadır. Otel pazarı doğrudan turizm sektöründeki gelişmeler ve öngörülerden etkilenmektedir. İstanbul'a 2005 yılında 4.94 milyon turist gelmiştir. İstanbul'da 2005 sonu itibari ile turizm belgeli 55 bin toplam 80 bin yatak kapasitesi bulunmaktadır. Turizm belgeli otellerde 2005 yılında doluluk oranı yüzde 75 olmuştur. Turistlerin ortalama kalış süresi 3 gece dir. Yılda 35 uluslararası kongre düzenlenmekte ve bu amaçlı 31 bin turist ağırlanmaktadır.

İstanbul'da öncelikle turizm sektörüne ilişkin öngörüler yapılmaktadır. Buna göre 2015 yılında yıllık toplam turist sayısının 10 milyona çıkacağı ve ortalama kalış süresinin 4 gece ve yine ortalama yüzde 75 doluluk olacağı varsayımları ile toplam yatak ihtiyacı 146.125'e çıkmaktadır. Buna göre önümüzdeki 10 yıl için İstanbul'a ilave 91.325 yatak gerekmektedir. Bunların 600 yataklı 5 yıldızlı oteller ve 200 yataklı 3-4 yıldızlı oteller ile karşılandığı varsayıldığında 60 yeni 5 yıldızlı, 276 yeni 3 yıldızlı otele ihtiyaç olacaktır. Bu çerçevede İstanbul'da otel piyasasının önemli bir gelişme göstereceği öngörülmektedir. Son olarak uluslararası standartlarda bir gayrimenkul piyasası oluşturmak için bir ulusal gayrimenkul endeksine ihtiyaç olduğu görülmekte ve buna ilişkin öneriler geliştirilmektedir.



BÖLÜM
1

TÜRKİYE'DE VE İSTANBUL'DA
GAYRİMENKUL SEKTÖRÜ

1.1 GAYRİMENKUL SEKTÖRÜNDE GELİŞMELER

Türkiye’de gayrimenkul sektörü çok yönlü bir gelişme dönemine girmiştir. Gayrimenkul sektöründe bu yeni gelişme dönemine girilmesinin en önemli nedeni ekonomide görülen iyileşme ve sağlanmakta olan istikrardır. Gayrimenkul sektöründe yaşanan gelişmeler ve girilmekte olan yeni dönemin temel özellikleri şunlardır;

■ Türkiye’de gayrimenkul sektörü yakın döneme kadar sadece konut sektörü olarak gelişirken ve değerlendirilirken bugün için uluslararası normlarda bir gayrimenkul sektörü anlayışı gelişmektedir.

■ Gayrimenkul sektörü ile ilgili bu yeni anlayışın en önemli nedeni ekonomide sağlanan iyileşme ile birlikte sektörün gelişmesine olanak tanıyacak koşulların oluşmaya başlamasıdır. Enflasyon ve faiz oranlarında uluslararası seviyelere yaklaşılması ve YTL’de görülen istikrar öncelikli koşullardır.

■ Sektör sadece konut sektörünü değil, bunun yanı sıra yurtdışı örneklerinde olduğu gibi ticari gayrimenkuller oluşturan alanları da kapsamaya başlamıştır. Ticari gayrimenkuller içinde perakende organize pazarını oluşturan pazarlar ve merkezler, ofisler, sanayi ve lojistik alanları ile turizm konaklama tesisleri, oteller yer almaktadır.

■ Bu çeşitlenme ile birlikte sektör sadece konut sektörü, politikaları ve konut ihtiyaç ve talebi ile fiyatlarından oluşan alanını genişletmektedir.

■ Gayrimenkul sektörü giderek düzenli gayrimenkul piyasaları olma dönemine girmiştir. Düzenli piyasaların gerekleri olan pazarlar ve kurumlar gelişme göstermektedir.

■ Gayrimenkul sektöründe etkin bir finansman sistemi ekonomik koşulların uygun olmaması nedeni ile kurulamamıştır. Uygun koşulların oluşmaya başlaması ile birlikte konut finansman sisteminin hukuki ve kurumsal yapısının kuruluyor olması sektörün gelişmesi açısından büyük önem taşımaktadır.

■ Sektöre yabancı sermaye yatırımlarının ve uluslararası fonların ilgisi ve katılımı artmaktadır. Önümüzdeki dönemde bu katılımın genişleyerek sürmesi beklenmektedir.

■ Sektörün her alanında kurumsallaşma artmaktadır. Yeni kurumların katılımı ile kurumsallaşma genişlemektedir.

■ Gayrimenkul yatırımlarının boyutu da giderek genişlemektedir. Yatırımlarda görülen genişleme gayrimenkul ürünlerinin niteliğinin artışına yol açmaktadır. Özellikle yabancı yatırımların taleplerini karşılamaya yönelik tercihler artmaktadır.

■ Bunlarla birlikte gayrimenkul sektörü uzun yıllar plansız ve hukuki olmayan kentsel gelişmenin üzerine inşa edilmeye çalışılmaktadır. Mevcut çarpıklıklar sektörün gelişme hızını sınırlandırmaktadır.

■ AB tam üyelik süreci gayrimenkul sektörünü de olumlu etkilemektedir. Sektör gelişmekte olan pazarlar içinde güçlenmektedir.

■ Gayrimenkul sektöründe gelişme İstanbul ve diğer büyük şehirlerin ardından diğer şehirlere de yayılmaya başlamıştır. Bununla birlikte İstanbul halen sektörün en önemli pazarını oluşturmaktadır.

■ İstanbul'da önümüzdeki 10 yılda yaşanacak olan gelişmeler gayrimenkul sektöründeki gelişmeye de katkı sağlayacaktır.

I.2 KONUT SEKTÖRÜ

Gayrimenkul sektörü yeni bir gelişme dönemine girmiş olmakla birlikte konut sektörü sadece bir gayrimenkul pazarı olarak değil, halen ekonomik ve sosyal açıdan da önemini korumaktadır. Bu nedenle konut sektörü ile ilgili gayrimenkul sektörü kapsamı dışında analizler yapılması ve politikalar geliştirilmesi gerekmektedir. Konut öncelikle tüm bireylerin ve hane halklarının barınma ihtiyaçlarının karşılanması için üretilmesi gereken bir unsurdur ve bu özelliği ile insani ve toplumsal bir ihtiyaçtır.

Ülkeler genellikle bireylerin ve hane halklarının bu ihtiyacının karşılanması için kamu ve özel sektörün birlikte yer aldığı politikalar geliştirmektedir. Kamunun sosyal konut üretimi yanısıra, özel sektör piyasa koşulları ve taleplerine göre konut ihtiyacını karşılamak üzere konut üretmektedir. Ancak konut politikalarında ve konut sektöründe en önemli unsur, konut üretiminin ruhsatlı üretilmesi ve en azından asgari standart ve kalitede sağlanmasıdır. Türkiye'deki konut sektörünün en önemli sorunu konut ihtiyacının çoğunlukla ruhsatlı olmayan ve asgari kalite ve standartların altında konutlarla sağlanmış olmasıdır.

2000 yılı bina sayımına göre Türkiye'deki toplam 13.597.676 adet kentsel konutun yüzde 38'i inşaat ruhsatı olmaksızın, İstanbul'da ise 3.136.931 adet kentsel konutun yüzde 52'si inşaat ruhsatı olmaksızın üretilmiştir.

Türkiye'de son kırkbeş yıldır yaşanan nüfus artışı, hızlı iç göç, plansız kentleşme ile diğer ekonomik ve sosyal sorunların birleşimi ve hukuki alt yapı ve denetim eksiklikleri ile yasal olmayan konut üretimlerinin sık sık yasallaştırma çabaları konut alanında önemli bir sorunun oluşmasına ve birikmesine neden olmuştur. Türkiye'de hane halkı sayısı ile konut stoku karşılaştırıldığında konut açığı görülmektedir. Ancak ruhsatlı olmayan ve asgari kalite ve standartların altındaki konut stoku çıkarıldığında Türkiye'de önemli bir konut stoku açığı oluşmaktadır.

Devlet Planlama Teşkilatı Türkiye'de 5 yıllık kalkınma planlarında ve yıllık programlarında her yıl için hane halkı sayısı artışı ile afet ve yenileme ihtiyacından kaynaklanan konut stoku ihtiyacını hesaplamaktadır. Devlet İstatistik Enstitüsü de inşaat ruhsat izni alan konut sayısı ile yapı kullanma izni alan konut sayılarını hesaplamaktadır.

Tablo.1 bu verileri 1990 yılından bu yana sunmaktadır. Buna göre 1990 - 2005 yılları arasında DPT tarafından hesaplanan kentsel alanlarda konut ihtiyacı sayısı 7.868.400'dür. Buna karşın aynı dönemde inşaat ruhsat izni alan konut sayısı 6.221.915 ve yapı kullanma izni alan konut sayısı 3.632.123'dür. Bu veriler ışığında son onaltı yıldır üretilen konut stokunun ihtiyacın altında kaldığı görülmektedir. Yine bu dönemde üretilen ve ruhsatlı olmayan konut stokunun olduğu öngörülmektedir ve ihtiyacın önemli bir bölümünü bu nitelikte üretilen konutlar karşılamıştır. Bununla birlikte ruhsatlı ve asgari standart ve kalitede konut stoku ile ilgili birikimli bir açık artarak devam etmektedir.

TABLO.1 KONUT İHTİYACI VE OTURMA İZİNİ ALAN KONUT SAYISI

YILLAR	KENTLERDE KONUT İHTİYACI SAYISI	İNŞAAT İZİNİ ALAN KONUT SAYISI	YAPILAN İZİNİ ALAN KONUT SAYISI	İNŞAAT İZİNLERİNİN İHTİYACA ORANI %	İHTİYACIN KARŞILANMA ORANI %
1990	340.000	381.408	232.018	112.1	68.2
1991	354.000	392.943	227.471	111.0	64.2
1992	370.000	467.024	268.804	126.2	72.6
1993	381.000	548.129	269.696	143.8	70.8
1994	395.000	573.791	245.610	137.6	67.1
1995	414.000	518.236	248.946	125.1	60.1
1996	460.000	454.296	267.306	98.7	58.1
1997	498.000	464.117	277.056	93.1	55.6
1998	513.000	414.573	219.737	80.8	48.8
1999	516.000	339.446	215.613	65.7	41.8
2000	553.000	315.162	245.155	56.9	44.3
2001	565.600	279.616	243.464	49.1	42.8
2002	593.500	153.779	156.674	25.9	26.4
2003	599.700	191.748	158.392	32.1	26.1
2004	633.600	374.989	168.365	51.7	25.3
2005	679.600	449.659	195.817	66.2	28.8

Kaynak : İTİPİ, DİE

1.3 KONUT POLİTİKASI

Konut politikalarının temelini bireylerin ve hane halklarının barınma için ihtiyaç duyduğu konutların planlı, sağlıklı çevre ile bütünleşmiş, ruhsatlı ve en azından asgari standartlar ile uyumlu ve asgari kalitede, kamu ve özel sektör tarafından üretilmesi oluşturmaktadır. Konut politikaları bununla ilgili her türlü hukuki mevzuatın hazırlanmasını, uygulanmasını, etkin bir denetim sisteminin oluşturulmasını, sağlıklı tapu ve kadastro sisteminin kurulmasını, bireysel ve kurumsal gayrimenkul haklarının geliştirilmesini, alt yapı arsa üretimini ve arazi geliştirme olanaklarını kapsamaktadır. Ayrıca konut sektörünün hem arz (konut üretimi) hem talep (konut edinimi) yönlerinde etkin çalışan finansman sistemlerinin de kurulması gerekmektedir. Ayrıca konutun bir yatırım aracı olarak görülmesi ve de talep edilmesi nedeni ile ilgili yatırım ortamının da etkin çalışır şekilde oluşturulması sağlanmalıdır.

Konut politikalarının bu kapsamlı çerçevesi içinde ağırlığı daha çok konut ihtiyacını karşılamaya yönelik konut üretimi almaktadır.

Türkiye’de önümüzdeki dönemde uygulanacak olan konut politikalarının belirlenmesinde iki önemli belirleyici unsur bulunmaktadır. Bunlardan ilki Türkiye’nin bugünkü konut stokunun durumu ve bunların illere göre dağılımı ile ikincisi önümüzdeki dönemde nüfus ve hane halkı sayısındaki artıştan kaynaklanacak olan ilave konut ihtiyacı ile bu ihtiyacın karşılanması.

DİE’nin 2000 yılında gerçekleştirmiş olduğu Bina Sayımı sonuçları mevcut konut stoku ile ilgili önemli saptamalar yapmakta ve yeni konut politikalarının oluşturulması için önemli veriler içermektedir.

Buna göre 2000 yılı itibari ile Türkiye’de illerin çoğunda konut fazlası bulunmakta, sadece 7 ilde konut açığı olduğu görülmektedir. Bu sonuç Türkiye’de konut problemi olmadığı anlamına gelmemekte, tam tersine konut ihtiyacının ruhsatsız konut üretimi ile karşılanmakta olduğunu göstermektedir. Konut fazlası olan illerde ruhsatlı ve ruhsatsız konut stoku ayırımına gidildiğinde çok sa-

yıda ilde ruhsatlı konut stoku açığı olduğu ve konut fazlasının ruhsatsız konut stokundan kaynaklandığı görülmektedir. Ayrıca konut stokunun önemli ölçüde düşük nitelikli konutları içermesi nedeni ile konut sorununda nicelik sorunu ile birlikte nitelik sorunun da olduğu görülmektedir. Buna ilave olarak ruhsatsız konut sorununun yasal çerçevede karşılanamayan ihtiyaca karşı gelişen bir çözüm olmaktan çıkıp bir yatırım alanı haline geldiği de görülmektedir.

Bu çerçevede DİE'nin bina sayımı verilerini analiz eden T.C. Başbakanlık Konut Müsteşarlığı'nın çalışmaları ile oluşturulan konut politikaları önerileri ve bunların illere göre gruplandırılması uygulanabilir ve gerçekçi öneriler olarak görülmektedir.

Konut Müsteşarlığı Türkiye'deki konut politikalarının 4 çerçevede geliştirilmesini önermektedir. Bunlar;

- Ruhsatlı konut üretiminin geliştirilmesi
- Dönüşüm ve iyileştirmeye yönelik projelerin geliştirilmesi
- Nitelik araştırmalarının yapılması
- Depreme ve diğer afetlere yönelik politikaların oluşturulması

Bu dört politika önerisi çerçevesinde illerde uygulanması gereken politika öncelikleri aşağıdaki gibi belirlenmiştir. Ruhsatlı ve ruhsatsız konut sunumunun yetersiz olduğu illerde öncelikli olarak ruhsatlı konut üretimine yönelik politikalar geliştirilecektir. Bu iller Bitlis, Hakkâri, Kars, Aksaray, Kırıkkale, Ardahan, Sakarya, Şanlıurfa, Van, Mardin, Erzurum, Adıyaman, Ağrı, Şırnak, Muş, Düzce ve Gümüşhane'dir.

Ruhsatlı konut sunumunun yetersiz olduğu ancak önemli miktarda ruhsatsız konut stokuna sahip olan illerde öncelikli olarak dönüşüm-iyileştirme politikaları geliştirilecek ve ruhsatlı konut sunumuna destek olunacaktır. Bu iller İstanbul, Konya, Yozgat, K.Maraş, Trabzon, Malatya, Osmaniye, Isparta, Batman, Niğde, Iğdır, Bingöl, Siirt, Tokat, Gaziantep, Rize, Tunceli, Çankırı, Artvin, Erzincan, Bayburt, Kütahya, Uşak, Bartın, Karaman, Burdur, Kilis, Diyarbakır, Sivas, Karabük, Manisa, Yalova, Hatay, Adana'dır.

Mevcut eğilimler devam ederse ruhsatlı konut sunumunun 2010 yılına kadar iyileşmesi beklenen ancak önemli miktarda ruhsatsız konut stokuna sahip olan illerde öncelikli olarak iyileştirme politikaları geliştirilecektir. Bu iller Giresun, Amasya, Kırşehir, Bursa, İçel, İzmir, Afyon, Ordu, Eskişehir, Kayseri, Samsun, Antalya, Ankara, Kocaeli, Bilecik, Kırklareli'dir. Ruhsatlı konut sunumunun yeterli olduğu ve ruhsatsız konut probleminin olmadığı illerde öncelikli olarak nitelik araştırmaları yapılacaktır. Bu iller Aydın, Balıkesir, Muğla, Zonguldak, Elazığ, Nevşehir, Kastamonu, Sinop, Denizli, Çorum, Edirne, Tekirdağ, Çanakkale, Bolu'dur.

I.4 GLOBAL GAYRİMENKUL SEKTÖRÜ

Global gayrimenkul sektörü piyasasında son 10 yıldır görülen hızlı büyüme ile birlikte gayrimenkul yatırımları genişlemiş, gayrimenkul fiyatları ise 2 katına yakın artış göstermiştir. 1997 yılında yaşanan Asya-Pasifik krizi ile gayrimenkul fiyatlarının gerilemesi ve diğer finansal yatırım alanlarında yaşanan kriz global fonların bu yıldan itibaren gayrimenkul sektörüne artan oranda akmasına neden olmuştur. İzleyen yıllarda özellikle ABD'de faiz oranlarının hızla inmesi ile gayrimenkul finansmanı maliyetleri azalmış, gayrimenkul talebi genişlemiş ve fiyatlar artmaya başlamıştır.

Bugün ise gayrimenkul fiyatlarında ve buna bağlı olarak gayrimenkul yatırımı getirilerinde bir doygunluk yaşanmaktadır. Doygunluğun en çok hissedildiği piyasa Avrupa gayrimenkul piyasasıdır. ABD’de halen gelişme alanları bulunmaktadır. Asya gayrimenkul piyasası ise en iyi performans gösteren ve gösterme potansiyeline sahip piyasadır. Gelişmekte olan ülke piyasalarına olan ilgi ise gelişmiş piyasalarda yaşanan doygunluk nedeni ile artmaktadır.

2004 yılında global gayrimenkul yatırımları 121 milyar euro olarak gerçekleşmiştir. Bunun yaklaşık yüzde 35’i sınır ötesi yatırımlar olarak yapılmıştır. Yatırımların en çok yönlendiği üç ülke İngiltere, Fransa ve İsveç olmuştur. Sınır ötesi gayrimenkul yatırımlarında ilk üç sırayı ise Almanya, ABD ve Hollanda’nın kurumsal yatırımcıları almıştır. Global alanda gerçekleştirilen sınır ötesi yatırımların yarısı 10 büyük şehre akmaktadır. İstanbul henüz bu ilk 10 şehir içinde bulunmamakta ancak potansiyele sahip şehirlerden biri olarak değerlendirilmektedir.

Avrupa gayrimenkul pazarında önemli bir doygunluk yaşanmaktadır. Avrupa’da gayrimenkul fiyatları azami seviyelere ulaşırken, fiyat artışları durmuş ve bu nedenle gayrimenkul yatırımları da azalmaya başlamıştır.

Asya gayrimenkul pazarı ise en iyi performans gösteren gayrimenkul varlıklarına sahip pazar olmuştur. Özellikle Avrupa’da geniş kaynak birikimine ve fon arzı olanağına karşın, gayrimenkul yatırımları için ürünler azalmakta ve yatırım getirileri de düşmektedir. Bu nedenle Avrupalı gayrimenkul yatırımcılarının yatırım alanlarını çeşitlendirmek için yeni yatırım alternatiflerine ihtiyaçları artmaktadır. Başta emeklilik fonları olmak üzere kurumsal gayrimenkul yatırımcıları AB’de her yıl ortalama 60 milyar euro gayrimenkul yatırımı yapmaktadır. Kurumsal yatırımcıların portföylerinde gayrimenkul yatırımlarının payları artarken riskleri dağıtmak ve gerileyen yatırım getirilerini yükseltmek için sınır ötesi yatırım ihtiyaçları yükselmektedir. Karşılabilir risklere sahip ve daha yüksek getirili yeni gayrimenkul pazarları ve yatırım alanları cazip hale gelmektedir.

Bu çerçevede başta Avrupalı gayrimenkul yatırımcıları olmak üzere uluslararası alandaki yatırımcılar için Türkiye gayrimenkul piyasası giderek önem kazanmaktadır. Türkiye’nin artan önemini ortaya koyan araştırma ve değerlendirme çalışmaları yayınlanmaktadır. Türkiye gayrimenkul pazarı da uluslararası alanda büyük ölçüde İstanbul gayrimenkul piyasası olarak değerlendirilmektedir.

Urban Land Institute - Price Waterhouse Coopers kurumlarının birlikte hazırladığı Gelişmekte Olan Gayrimenkul Piyasaları 2005 yılı Raporu İstanbul’un uluslararası konumunu ortaya koyan önemli bir çalışmadır.

Buna göre İstanbul 2005 yılı itibari ile 27 metropol arasında risk ağırlıklı toplam gayrimenkul getirilerinde 13. sırada yer alırken, risklerden arındırılmış getiriler baz alındığında Moskova ile birinci sırayı paylaşmaktadır. İstanbul bu değerlendirme ile en cazip gayrimenkul yatırım piyasasına sahip bulunmaktadır. İstanbul gelişme olasılıkları sıralamasında da yine 27 metropol arasında ilk sırayı almaktadır.

Gayrimenkul piyasalarının risk değerlendirmesinde öncelikle yer alan ekonomik, politik ve hukuksal risklere ek olarak yabancıların Türkiye gayrimenkul piyasasında risk olarak algıladıkları diğer öncelikli unsurlar şunlardır; kira getirilerinin düzenli alınması, altyapı eksikliği, kat mülkiyeti hakkı, vergi sorunları ile en önemlisi hukuki düzenlemeler ile uygulamalar arasında paralellik olmaması ve bu konuda gri alanların (alım-satım-ruhsat-vergi vb) oluşmasıdır. Bu da gayrimenkul piyasasının henüz tam anlamı ile gelişmemiş olmasından kaynaklanmaktadır.

ULI / PWC çalışmasının İstanbul gayrimenkul piyasası ile ilgili diğer değerlendirmeleri ise şöyledir.

■ Gayrimenkul sektörü uluslararası yatırımları çekebilecek A standardı gayrimenkuller açısından henüz yeterince gelişmiş değildir.

■ Konut sektöründe ekonomik büyüme kaliteli konut talebini artırmakla birlikte, konut sektörü gelişme açısından çeşitli kısıtlar ile karşı karşıyadır.

■ Doğrudan yabancı sermaye yatırımlarındaki hızlı artış ile uluslararası şirketlerin Türkiye pazarına girmeleri 1. sınıf ofis piyasasına olan talebi artırmaktadır. Ofis piyasasında gelişme potansiyeli artmaktadır.

■ Perakende sektörü ve alışveriş merkezleri en hızlı büyüyen, büyüme potansiyeli en yüksek olan ve yatırım için en elverişli olan alanı oluşturmaktadır.

■ Lojistik ve turizm yapıları yatırımlarının da genişlemesi beklenmektedir.

TABLO.2 İSTANBUL GAYRİMENKUL SEKTÖRÜ İÇİN 2005 YILI BEKLENTİLERİ

KRİTERLER	BEKLENTİ	DEĞERLENDİRME	SIRALAMA
KİRA ARTIŞLARI	ÇOK İYİ	5.9	1.
SERMAYE BÜYÜMESİ	ORTA İYİ	6.3	1.
ARZ / TALEP DENGESİ	VASFI	5.3	6.
GFI İŞMF	ÇOK İYİ	6.2	1.

Kaynak: ULI / PWC Gelişmekte Olan Gayrimenkul Piyasaları Raporu, 2005

■ ULI / PC 2005 yılı raporunda risk uyumlu getiriler için en iyi yatırım pazarlarını Paris, Milano ve Londra olarak belirlerken, en çok alım tavsiye edilen pazarlar Prag, Varşova ve Budapeşte'dir.

Türkiye'nin gayrimenkul sektörünü değerlendiren bir başka uluslararası çalışma ise Cushman / Wakefield Healey & Baker gayrimenkul kurumu tarafından yapılan Avrupa'daki gelişmekte olan gayrimenkul pazarlarını değerlendiren 2005 yılı raporudur. Bu raporda ülkelerin gayrimenkul pazarları üç grupta toplanan ve değişik ağırlıklar verilmiş olan 50 kriter göz önüne alınarak değerlendirilmektedir. Bu araştırmaya göre Türkiye'nin diğer pazarlar ile karşılaştırmalı konumu 2005 yılı itibarı ile Tablo.3'de sunulmaktadır.

TABLO.3 GELİŞMekte OLAN EMLAK PAZARLARININ KARŞILAŞTIRMALI ANALİZİ

EN YÜKSEK PUANIN YÜZDESİ		2005 SIRALAMASI	2004 SIRALAMASI	2004-2005 DEĞİŞİM
% 71	ÇEK CUM.	1	1	
% 71	MACARİSTAN	2	2	
% 68	POLONYA	3	3	
% 65	Sİ ÖVAKYA	4	4	
% 61	ESTONYA	5	5	
% 59	RUSYA	6	7	
% 59	LETONYA	7	8	
% 58	LİTVANYA	8	6	
% 57	ROMANYA	9	12	
% 54	BULGARİSTAN	10	10	
% 53	HİRVATİSTAN	11	11	
% 53	Sİ ÖVFENYA	12	9	
% 50	TÜRKİYE	13	13	

Kaynak: Cushman & Wakefield Healey & Baker

1.5 AVRUPA BİRLİĞİ SÜRECİ VE GAYRİMENKUL SEKTÖRÜ

Türkiye'nin Avrupa Birliği'ne tam üyelik müzakere süreci diğer sektörleri olduğu gibi gayrimenkul sektörünü de etkileyecektir. AB sürecinin gayrimenkul sektörüne etkileri aşağıdaki ana noktalarda yoğunlaşacaktır.

■ Sektör kayıt altına girecektir. Her türlü yapı ve bina ruhsatı ile ilgili kalite ve standartlar geliştirilecek ve tüm yapı ve bina ruhsatlarının aranan asgari koşullarda ve yasal izinleri ile yapılması sağlanacaktır.

■ Sektörde şeffaflık artacaktır. Bunun aracı da her aşamada zorunlu olarak uygulanacak olan bağımsız dış denetim kurumu olacaktır. Denetimde yasal olmak ve asgari inşaat ve yapı standartlarına uyum temel kriterler olacaktır.

■ Mesleki niteliklerin karşılıklı tanınması çerçevesinde sektörün mesleki standartları da oluşacak ve her çalışan bu standartlara ulaşmak için gerekli eğitimi görecektir ve mesleki yeterlilikleri belgelendirilecektir.

■ Sektör kurumsallaşacak ve kurumsal katılım artacaktır. Sektörün inşaat, finansman, denetim ve hizmet ayaklarını oluşturan alanlara kurumların katılımı genişleyecektir.

■ Sektöre yönelik finansman akımı genişleyecektir. AB standartlarında yapılacak olan gayrimenkul projeleri uluslararası finansman temin edebilecektir. Her projenin finansman olanakları ayrıca düzenlenecektir. Proje yönetimi önem kazanacaktır.

■ Sektörde faaliyet gösteren şirketlerin ölçekleri büyüyecektir. Şirketler yeniden yapılanarak her türlü hizmeti sağlayan gayrimenkul geliştirme şirketleri haline dönüşecektir. Artan rekabet sektörde satın alma ve birleşmeleri getirecektir.

■ Sektöre ilişkin veri ve kayıt sistemi güncellenecek, kadastro ve tapu bilgilerinden başlayarak sektördeki tüm bilgileri ve kurumları kapsayan tüm istatistikler ayrıntılı, düzenli ve güncel olarak elektronik ortamda tutulacak ve kullanılacaktır.

■ Hizmetlerin serbest dolaşımı ve sermayenin serbest dolaşımı müktesebatına uyum ile Avrupalı tüm kurumsal sektör aktörleri Türkiye'de faaliyet gösterebilecektir. Bu olanak rekabeti önemli ölçüde artıracaktır.

■ Gayrimenkul sektörü daha istikrarlı bir büyüme sürecine girecektir.

■ Gayrimenkul sektörü AB ile uyum sağladıkça sektörün kurumsal aktörlerine kullanılan fon kaynakları genişleyecektir. Uzun vadeli fonlar artacaktır.

■ Gayrimenkul sektörüne yönelik yabancı yatırımları da artacaktır. AB'ye yeni üye olan Polonya, Çek Cumhuriyeti, Macaristan, Slovakya gibi ülkeler bu konuda en iyi örnekleri oluşturmaktadır. Romanya da dahil beş ülkeye 1998 yılında yıllık toplam 150 milyon dolar olan gayrimenkul yatırımları, 2001 yılında 600 milyon dolar, 2003 yılında 2.3 milyar dolar ve 2004 yılında 3.7 milyar dolar olmuştur.

1.6 EKONOMİK GELİŞMELER VE GAYRİMENKUL SEKTÖRÜ

Gayrimenkul sektörü sahip olduğu ürünlerin ekonomik ömrünün çok uzun olması nedeni ile uzun vadeli öngörülerin yapıldığı, uzun vadeli kararların alındığı ve buna bağlı olarak yatırımların ve borçlanmaların uzun vadeli gerçekleştirildiği bir sektördür.

Bu nedenle gayrimenkul sektörü diğer tüm sektörlerden daha çok uzun vadeli öngörüler yapılmasına olanak sağlayan ekonomik istikrara ihtiyaç duymaktadır. Gayrimenkul sektörünün ekonomik gelişmeler ve ekonomik istikrar ile olan bağımlılığı yüksektir.

Bu çerçevede son yıllarda ekonomide sağlanan gelişmeler ve istikrar ile önümüzdeki döneme ilişkin ekonomideki beklentiler gayrimenkul sektörünü de yakından ilgilendirmekte ve etkilemektedir.

■ Ekonomide sağlanan istikrar uzun vadeli öngörüler yapma ve kararlar alma olanaklarını genişletmektedir. Ekonomide sağlanan istikrarın korunması halinde gayrimenkul sektöründe gelişme hızlanacaktır.

■ Sürdürülebilir ekonomik büyüme sürecine giriliyor olması ve kişi başına milli gelirden artış öngörülere gayrimenkul sektörünün önce talep sonra arz yönünün genişlemesini sağlayacaktır. Kişisel gelirlerdeki genişleme özellikle konut ve alışveriş merkezleri alt sektörlerinin gelişmesine katkı sağlayacaktır.

■ Ekonomik istikrarın önemli bir parçası olan düşük enflasyon ve buna bağlı olarak nominal ve reel faiz oranlarının gerilemesi ile birlikte uzun vadeli gayrimenkul finansman olanaklarının kullanılması hızla genişleyecektir.

■ Uzun vadeli gayrimenkul finansmanı sektörün gerek talep yönünün (tüketici finansmanı ile ipotekli konut kredileri karşılığı finansman) gerekse arz yönünün (proje finansmanı) genişlemesini sağlayacaktır.

■ Ekonomide istikrara bağlı olarak ekonomik büyüme, genişleyen dış ticaret hacmi, hizmet sektörlerinin daha hızlı genişlemesi ve yabancı sermayeli şirketlerin artan doğrudan yatırımları ile birlikte ofis, lojistik ve endüstri alanı gibi ticari gayrimenkullere olan talep düzenli olarak genişleyecektir.

■ Ekonomik istikrara paralel olarak artan turist girişi öngörülere çerçevesinde turizm konaklama kapasitesinin genişletilmesi ihtiyacı da artarak sürecektir.

■ Ekonomik istikrar ile birlikte gayrimenkul sektöründe arz / talep dengesi daha istikrarlı bir büyüme gösterecek, talep ve arz yönünde dalgalanmalar azalacaktır. Buna bağlı olarak arz ve talebin gelişmesi ile birlikte fiyat artışları da sürecektir, ancak fiyat dalgalanmaları da bir süre sonra azalarak, istikrarlı bir gelişme dönemine girecektir. Öngörülebilir fiyatların oluşması gayrimenkul yatırımlarını hızlandıracaktır.

■ Ekonomik istikrar arttıkça gayrimenkul sektöründe yerli ve özellikle yabancı bireysel ve kurumsal yatırımcıların yatırımları genişleyecektir. Bir dönem sonra yabancıların kurumsal yatırımları yerli kurumsal yatırımların önüne geçebilecektir.

1.7 İSTANBUL İÇİN ÖNGÖRÜLER

Çalışmanın ana teması İstanbul'da gayrimenkul sektörüdür. Bu nedenle İstanbul'un geleceğine ilişkin öngörüler gayrimenkul sektörünün geleceği açısından da önem taşımaktadır. İstanbul'da önümüzdeki yirmi yıl içinde öne çıkacak olan gelişme öngörülerini şunlardır;

- İstanbul ekonomik açıdan giderek hizmet sektörü ağırlıklı gelişme ve büyüme gösterecektir.
- İstanbul Türkiye'nin olduğu kadar bölgesi için de bir hizmet merkezi olmaya başlayacaktır.
- İstanbul bölgesel bir ticaret merkezi olacaktır. Çok uluslu şirketler ve diğer yabancı sermayeli şirketler bölgesel faaliyetleri için artan oranda İstanbul'u merkezleri olarak kullanacaktır.
- İstanbul'da sanayi orta-uzun vadede üretim alanlarını şehrin çevresine ve dışına taşıyacaktır. Sanayinin yönetim, teknoloji ve pazarlama işlevleri İstanbul içinde kalacaktır.
- Sanayi daha nitelikli, katma değeri yüksek ve daha ileri teknolojilerle üretime yönelecektir. Sanayinin teknoloji geliştirme ve nitelikli insan gücü ihtiyacı artacaktır.
- Kişi başına gelir artışı ve hane halklarının satın alma gücündeki artış ile birlikte perakende harcamalar daha hızlı genişleyecektir.
- Turizm sektöründe önemli bir genişleme ve çeşitlenme yaşanacaktır.
- İstanbul Büyükşehir Belediyesi bünyesinde kurulan Metropolitan Planlama Merkezinin (İMP) çalışmaları kentin gelişme sürecine yön verecektir. Bu çerçevede İMP merkezinin planlanan gelecek öngörülerini şunlardır; Isparta kule - Tatarcık Çiftliği, İkitelli ve Kartal'da üç yeni Merkezi İş Alanı kurulması, Topkapı, Kâğıthane, Güneşli, Büyükdere Caddesinde sanayiden dönüşüm sağlanması, Beylikdüzü, K.Çekmece, Zeytinburnu, İkitelli ve Altınşehir bölgelerinde kentsel dönüşüm projeleri ile nitelikli konut ve sosyal donatı alanları yaratılması.



BÖLÜM
2

İSTANBUL'DA GAYRİMENKUL SEKTÖRÜ VE
PİYASALARI İÇİN ÖNGÖRÜLER

II.1 KONUT SEKTÖRÜ VE KONUT PİYASALARI

Gayrimenkul sektörü ile ilgili değerlendirmelerin ilk sırasında konut sektörü ve konut piyasaları bulunmaktadır. Çalışmanın bu bölümünde Türkiye genelinde ve İstanbul özelinde konut sektörü ve konut piyasaları ile ilgili olarak önümüzdeki 10 yıla ilişkin öngörüler yapılmaktadır. Öngörü çalışmalarının ağırlığını İstanbul oluşturmaktadır.

Konut sektörü ve konut piyasaları ile ilgili öngörülerin temel amacı önümüzdeki 10 yıl içinde İstanbul'da oluşacak konut ihtiyacını, konut talebini ve konut arzını görebilmektir. Bu amaçla konut ihtiyacını, talebini ve arzını ilgilendiren tüm unsurlar çalışmanın bu bölümünde incelenmekte ve değerlendirilmektedir.

II.1.1 Demografi ve Nüfus Öngörülleri

Konut ihtiyacı ile konut talebi öngörülerinde belirleyici olan öncelikli ve ana unsur demografi ve nüfusa ilişkin öngörülerdir.

TABLO.4 İSTANBUL VE TÜRKİYE'NİN NÜFUSU

YILLAR	İSTANBUL (000)	TÜRKİYE (000)	İSTANBUL PAY (%)
1970	3,019	35,605	8.5
1975	3,904	40,348	9.7
1980	4,741	44,737	10.6
1985	5,843	50,664	11.5
1990	7,309	56,473	12.9
2000	10,018	67,804	14.8
2005 (1)	11,477	72,538	15.8

Kaynak: 2000 Genel Nüfus Sayımı Sonuçları, DIE

(1) : DIE 2005 Yılı Tahmini

Konut ihtiyacının bu anlamda doğal belirleyicisi demografi ve nüfus gelişmeleridir. Nüfus artış hızı, mutlak nüfus gelişimi, kentleşme oranlarındaki değişim, göçler ve hane halkı sayısı değişimleri demografi ve nüfus öngörülleri içinde kullanılan kriterlerdir. Bu çerçevede Türkiye'nin içinde bulunduğu demografik geçiş süreci ve bu sürecin öncelikleri gelecek dönem öngörülleri için büyük önem arz etmektedir. İstanbul ve Türkiye'nin toplam nüfus büyüklüklerine ilişkin veriler Tablo.4'de sunulmaktadır. Buna göre 1970 yılından 2005 yılına kadar geçen 35 yıllık süre içinde Türkiye nüfusu 35.6 milyondan 72.5 milyona çıkarken 2 katı artış göstermiştir. İstanbul nüfusu ise 3 milyondan 11.48 milyona çıkarken yaklaşık 3.82 kat artış göstermiştir. Buna bağlı olarak 1970 yılında İstanbul'un toplam nüfus içinde yüzde 8.5 olan payı, 2005 yılında yüzde 15.8'e çıkmıştır. İstanbul ve Türkiye'nin son 35 yıllık bu nüfus gelişim trendi önemlidir. Nitekim önümüzdeki dönemin öngörülleri için bu trendler belirleyici olmaktadır.

İstanbul ve Türkiye'nin bu mutlak nüfus artış trendlerini oluşturan temel gösterge dönemler itibari ile nüfus artış oranlarıdır. İstanbul ve Türkiye'de nüfus artış hızları dönemler itibari ile Tablo.5'de sunulmaktadır.

TABLO.5 İSTANBUL VE TÜRKİYE'NİN NÜFUS ARTIŞ HIZLARI (0/00)

DÖNEMLER	İSTANBUL (%)	TÜRKİYE (%)
1970 -1975	51.44	25.01
1975 - 1980	38.86	20.65
1980 - 1985	41.76	24.88
1985 - 1990	44.78	21.71
1990 - 2000	33.08	18.28
2000 - 2005 (1)	27.50	13.60

Kaynak: 2000 Genel Nüfus Sayımı, DIE
(1) DIE 2005 Yılı Tahmini

Türkiye'nin nüfus artış hızını sadece kaba doğum oranı, doğurganlık oranı ve kaba ölüm oranı gelişmeleri belirlerken, İstanbul'un nüfus artış hızını kent kaynaklı nüfus artış hızı yanısıra, şehrin yaşadığı net göç hareketleri ve net göç oranı da belirlemektedir.

Bu nedenle dönemler itibari ile İstanbul ve Türkiye'nin nüfus artış hızlarında farklı eğilimlere rastlanabilmektedir. 1970 - 2000 yılları arasında Türkiye'de nüfus artış hızında düzenli bir yavaşlama görülmektedir. Bu yavaşlama içinde bulunulan demografik sürecin doğal bir sonucu veya göstergesidir.

İstanbul nüfusu ise her dönem Türkiye'nin ortalama nüfus artışının üzerinde artmaktadır. İstanbul'un doğurganlık oranı veya kent kaynaklı nüfus artış oranı ise Türkiye ortalamasının altındadır. Bu nedenle İstanbul'da nüfus artışında temel unsur göç akımları olmaktadır.

Tablo.6 İstanbul'un göç gelişmelerini 1970 yılından bu yana sunmaktadır. İstanbul 1970 - 75 döneminde net 441bin göç alırken, net göç oranı yüzde 12.7, 1975 - 80 döneminde 291 bin göç alırken net göç oranı yüzde 6.72, 1980 - 85 döneminde 299.2 bin net göç alırken, net göç oranı yüz-

TABLO.6 İSTANBUL NET GÖÇ VE NET GÖÇ ORANI

DÖNEMLER	NET GÖÇ (KIŞI)	NET GÖÇ ORANI (%)
1970 -1975	441,242	12.75
1975 - 1980	290,842	6.72
1980 - 1985	299,175	5.65
1985 - 1990	656,677	9.98
1990 - 2000	407,448	4.60
2000 - 2005 (1)	252,000	2.35

Kaynak: Devlet İstatistik Enstitüsü
(1) : Çalışma Ekibinin Hesaplaması

de 5.65, 1985 - 90 döneminde 656.7 bin göç alırken net göç oranı yüzde 9.98 ve 1990 - 2000 arasında 407.5 net göç alırken, net göç oranı yüzde 4.6 olmuştur. İstanbul'un yaşadığı göç akımları ve net göç oranları nüfus artış hızındaki dalgalanmaların da belirleyicisidir.

Nüfus artış oranları ile ilgili olarak yaşanan önemli bir gelişme ise 2000 - 2005 döneminde görülmektedir. Bu gelişme 2005 - 2015 yılı için yapılacak olan öngörüler için de belirleyici olmaktadır.

2000 - 2005 döneminde nüfus artış oranında önemli bir yavaşlama görülmektedir. Türkiye nüfusu 2000 - 2005 yılları arasında yıllık ortalama yüzde 1.36 oranında artmıştır. 2000 yılında yüzde 1.66 olan yıllık artış, 2005 yılında yüzde 1.3 olarak gerçekleşmiştir. Nüfus artış hızında beklenenin de üzerinde yavaşlama yaşanmaktadır. Nüfus artış hızındaki bu yavaşlama önümüzdeki 10 yıl içinde de devam edecektir.

İstanbul'un nüfus artış hızında da yavaşlama görülmektedir. 2000 - 2005 döneminde İstanbul'un ortalama nüfus artış hızı yüzde 2.75 olmuştur. 2000 yılında yıllık nüfus artış oranı yüzde 3 iken, bu oran 2005 yılında yüzde 2.5 olarak gerçekleşmiştir. Bu dönemde kent kaynaklı nüfus artış oranını yavaşlarken, daha da önemlisi İstanbul'a yaşanan göçteki yavaşlamadır. İstanbul ve Türkiye 2000 yılı başından itibaren yeni bir demografik sürecin içine girmiştir. Bu sürecin temel özelliği nüfus artış hızındaki yavaşlamadır. Bu da doğurganlık oranının ve net yenileme hızının yavaşlamasından kaynaklanmaktadır. Her ikisinin de yeniden artma olasılığı hemen hiç bulunmamaktadır. Bu nedenle daha istikrarlı bir nüfus artışı dönemine girilmektedir. İstanbul'un nüfus artışı da bu süreçten etkilenecektir. Bu eğilimlere bağlı olarak İstanbul ve Türkiye için yapılan nüfus öngörülerini Tablo.7'de sunulmaktadır.

TABLO.7 İSTANBUL VE TÜRKİYE NÜFUS ARTIŞ ÖNGÖRÜLERİ

YILLAR	TÜRKİYE NÜFUS ARTIŞ ORANI (%)	TÜRKİYE NÜFUS (000)	İSTANBUL NÜFUS ARTIŞ ORANI (%)	İSTANBUL NÜFUS (000)	İSTANBUL NÜFUS PAYI (%)
2000	16.6	67.804	30.0	10.018	14.8
2005	13.0	72.538	25.0	11.177	15.8
2006	12.8	73.466	24.0	11.752	16.0
2007	12.6	74.392	24.0	12.034	16.2
2008	12.4	75.315	24.0	12.321	16.4
2009	12.2	76.234	24.0	12.619	16.6
2010	12.0	77.149	24.0	12.921	16.8
2011	11.8	78.059	23.0	13.219	16.9
2012	11.6	78.965	23.0	13.523	17.1
2013	11.4	79.865	23.0	13.834	17.3
2014	11.2	80.759	23.0	14.152	17.5
2015	11.0	81.647	23.0	14.478	17.8

Öncelikle Türkiye için nüfus artış öngörülerini sunulmaktadır. Türkiye'de nüfus artış hızı azalmaya devam edecektir. 2000 - 2005 yılları arasında hızlı bir azalma yaşanmıştır. 2005 - 2015 yılları arasında ise nüfus artış hızı daha yavaş azalacaktır. 2005 yılında yüzde 1.3 olan nüfus artış hızının, 2010 yılında yüzde 1.2, 2015 yılında ise yüzde 1.1 olması öngörülmektedir. Bu öngörüler Türkiye'nin demografik geçiş süreci için öngörülen 2025 ve 2040 yılı nüfus artış hızı beklentileri ile uyumludur. DİE 2025 yılında nüfus artış hızının yüzde 0.85'e ineceğini öngörmektedir. Türkiye'nin toplam nüfusu 2010 yılında 77.15, 2015 yılında ise 81.64 milyon olacaktır.

İstanbul'un nüfus artış oranı da 2005 - 2015 döneminde azalmaya devam edecektir. Ancak bu azalma Türkiye ortalamasına göre daha yavaş olacaktır. 2005 yılında yüzde 2.5 olan nüfus artış oranının izleyen beş yıl boyunca yüzde 2.4 ve sonraki beş yıl için yüzde 2.3 olarak gerçekleşeceği varsayılmaktadır. Böylece İstanbul nüfusu Türkiye'nin ortalama nüfusundan daha hızlı artmayı sürdürecektir. Bu varsayımlar çerçevesinde 2005 yılında 11.48 milyon olan İstanbul nüfusu, 2010 yılında 12.92 milyon, 2015 yılında ise 14.48 milyon olacaktır.

İstanbul'un Türkiye nüfusu içindeki payı da artmayı sürdürecektir. 2000 yılında yüzde 14.8 olan İstanbul'un payı 2005 yılında yüzde 15.8'e çıkmıştır. İstanbul'un payı 2010 yılında yüzde 16.8, 2015 yılında ise yüzde 17.8 olacaktır. İstanbul için yapılan nüfus öngörülleri, İstanbul'un konut ihtiyacı için en önemli göstergedir. Bu nedenle öngörülerde kullanılan varsayımların gerçekleşme olasılığı konut ihtiyacı projeksiyonlarını da etkileyecektir. İstanbul nüfusu için yapılan öngörülerde kullanılan iki temel kriter bulunmaktadır ve bunlar için varsayımlarda bulunmaktadır. Bu iki kriter kent kaynaklı nüfus artışı ile net göç oranı ve miktarıdır.

Bu iki kriterin 1970 - 2005 yılları arasındaki gelişimi Tablo.8'de sunulmaktadır. Kent kaynaklı nüfus artışı ve artış oranı kentte yaşayanlardan kaynaklanan artışı göstermektedir. Kent kaynaklı nüfus artış oranı dönemler itibari ile verilmektedir ve dönemler itibari ile dalgalanma göstermektedir. 1990 - 2000 yılları arasındaki 10 yıllık dönemde yıllık ortalama artış oranı yüzde 2.8 olmuştur. Bu oran 2000 - 2005 döneminde ise hızlı bir gerileme göstermiş ve yıllık ortalama yüzde 2.3 olarak gerçekleşmiştir. 2005 yılı kent kaynaklı nüfus artış oranı ise yüzde 2 olmuştur. Net göç miktarı o dönemde gerçekleşen mutlak net göç büyüklüğünü göstermektedir.

TABLO.8 İSTANBUL'UN NÜFUS ARTIŞ KAYNAKLARI

DÖNEMLER	TOPLAM NÜFUS ARTIŞI	NET GÖÇ MİKTARI	NET GÖÇ ORANI (%)	MEİ GÖÇ ÜHANI YILLIK (%)	KENTİ KAYNAKLI NÜFUS ARTIŞI	KENTİ KAYNAKLI NÜFUS ARTIŞ ORANI (%)
1970 - 1975	885.558	441.749	12.74	2.34	444.514	2.8
1975 - 1980	821.202	290.849	8.73	1.28	516.160	2.8
1980 - 1985	1.501.086	299.176	5.86	1.00	801.600	3.1
1985 - 1990	1.755.205	550.517	8.88	1.00	906.520	2.6
1990 - 2000	2.038.545	401.440	4.60	0.30	2.012.187	2.9
2000 - 2005	1.459.600	252.000	2.35	0.45	1.207.600	2.3

Kaynak: OİE verilerinden hesaplanmıştır.

Net göç oranı ise o dönem içinde gerçekleşen net göç miktarının aynı dönem ortalama nüfus büyüklüğüne bölünmesi ile elde edilmektedir. Net göç oranı dönemler itibari ile dalgalanmalar göstermiştir. Göç akımlarında ekonomik, sosyal ve toplumsal koşullar etkili olmaktadır. Örneğin yavaşlayan göç 1985 - 1990 yılları arasında miktar ve oran olarak yeniden artmış ve hızlanmıştır. 1990 - 2000 yılları arasında ise net göç yıllık ortalama 40.7 bin kişi ve net göç oranı 10 yıllık dönemde yüzde 4.60 olmuştur.

2000 - 2005 yılları arasında ise net göç 252.000 olarak tahmin edilmektedir. Yıllık ortalama göç 50.2 bin kişi olurken, net göç oranı 5 yıllık dönem için yüzde 2.35'e gerilemiştir. Yıllık ortalama net göç oranı ise yüzde 0.45 olmuştur. 2000 - 2005 döneminde İstanbul'a yönelik göçte görülen yavaşlamada dönemin ekonomik ve sosyal şartları belirleyici olmuştur. Ekonomik kriz süreci İstanbul'a olan göçün yavaşlamasında etkili olmuştur.

Bu veriler çerçevesinde İstanbul'un nüfus artışının kaynakları için öngörüler Tablo.9'da sunulmaktadır. Nüfus öngörülerinde belirleyici olan iki kriter için varsayımlarda bulunmaktadır. Buna

TABLO 9 İSTANBUL'UN NÜFUS ARTIŞ KAYNAKLARI ÖNGÖRÜLERİ

YILLAR	YILIK NET NÜFUS ARTIŞI (000)	KENT KAYNAKLI NÜFUS ARTIŞI		GÖÇ KAYNAKLI NÜFUS ARTIŞI	
		%	(000)	% ORAN	(000)
2005	281	2.0	230	0.15	51
2006	275	1.9	222	0.45	53
2007	282	1.9	228	0.15	54
2008	289	1.9	234	0.45	55
2009	296	1.9	239	0.45	57
2010	302	1.9	241	0.15	58
2011	298	1.8	238	0.45	60
2012	304	1.8	243	0.45	61
2013	311	1.8	249	0.45	62
2014	318	1.8	255	0.45	63
2015	326	1.8	261	0.15	65

göre kent kaynaklı nüfus artış oranının yavaşlayarak sürmesi 2005 - 2010 döneminde yıllık yüzde 1.9, 2011 - 2015 döneminde ise yıllık yüzde 1.8 olarak gerçekleşmesi öngörülmektedir. Kent kaynaklı nüfus artış oranının bu varsayımların dışına çıkma olasılığı kentin yaşadığı demografik süreç itibari ile çok sınırlıdır.

İkinci önemli belirleyici olan göç ile ilgili olarak ise İstanbul'a yönelik göç akımının da sınırlanacağı ve istikrara kavuşacağı öngörülmektedir. İstanbul'a yönelik göç ile ilgili bu varsayımı destekleyen unsurlar şunlardır.

- Kırsal kesimde AB sürecinde beklenen çözülmeye rağmen kırsal kalkınma stratejisi ile bu çözümlenin yakın kentsel alanlarda toplulaşmasının planlanmış olması
- Anadolu'da önemli cazibe ve çekim merkezlerinin oluşması ve bunların gelişmelerini sürdürmeleri
- İstanbul'da sanayi sektörünün rekabet gücünü artırma amacı ile ve kentsel dönüşüm sürecinde kent dışına çıkmaya başlaması
- İstanbul'un hizmet sektörü ağırlıklı gelişmesi ve nitelikli işgücü ihtiyacının artması, vasıfsız işgücü için iş olanaklarının sınırlanması
- İstanbul'da yaşam maliyetinin yükselmesi
- Fiziki olarak genişleme olanağının sınırlanması
- Yerel yönetimlerin yerleşme ile artan yetkileri ve göçün kontrolü girişimleri

Bu nedenlere bağlı olarak İstanbul'da net göç oranının önümüzdeki 10 yıl boyunca değişmeyeceği ve yıllık yüzde 0.45 olarak gerçekleşeceği öngörülmektedir. Tüm bunlara bağlı olarak İstanbul nüfus artışının yaklaşık yüzde 80'nin kent kaynaklı, yüzde 20'sinin ise göç kaynaklı olacağı ve istikrarlı bir artış sürecine gireceği öngörülmektedir.

Bu aşamaya kadar İstanbul ve Türkiye nüfuslarına ilişkin gelecek öngörüler sunulmuştur. Nüfus gelişmelerinden yararlanarak konut ihtiyacı ve konut talebi ile konut artışına ilişkin hesaplamaların yapılabilmesi için hane halkı büyüklüğü ve sayısına ilişkin de öngörülerde bulunmaktadır.

Kent ve kırsal alanlarda hane halkı büyüklükleri de farklı olmaktadır. Konut ihtiyacının kentsel alanları kapsamaması nedeni ile hem kentleşme oranları, hem de kentler için hane halkı büyüklükleri ve buna bağlı olarak hane halkı sayıları için öngörüler yapılmaktadır.

Türkiye için kentleşme, hane halkı büyüklüğü ve hane halkı sayısına ilişkin öngörüler Tablo.10'da sunulmaktadır. Buna göre öncelikle Türkiye'de kentleşme oranı artışını sürdürecektir. AB sürecinde kırsal kalkınma stratejisi çerçevesinde kırsal nüfusun azaltılması öngörülmektedir. Kırsal alanlardan kentlere yönelik göç, daha çok aynı kent içinde veya yakın kent merkezlerine yönelik ve daha planlı gerçekleşecektir. Bunlara bağlı olarak 2000 yılında yüzde 64.9 olan ve 2005 yılında yüzde 68 olarak tahmin edilen kentleşme oranının 2010 yılında yüzde 72, 2015 yılında ise yüzde 75 olacağı öngörülmektedir.

TABLO.10 TÜRKİYE'DE KENTSEL NÜFUS VE HANE HALKI SAYISI ÖNGÖRÜLERİ (000)

YILLAR	TOPLAM NÜFUS	KENTLEŞME ORANI	KENT NÜFUSU	KENTSEL HANE HALKI BÜYÜKLÜĞÜ	KENTSEL HANE HALKI SAYISI
2000	67.804	64.9	44.006	4.39	10.024
2005	72.530	68.0	49.326	4.28	11.525
2006	73.466	68.8	50.545	4.25	11.893
2007	74.392	69.6	51.777	4.23	12.210
2008	75.315	70.1	53.022	4.21	12.591
2009	76.231	71.2	54.279	4.18	12.985
2010	77.149	72.0	55.547	4.16	13.352
2011	78.059	72.6	56.671	4.14	13.689
2012	78.965	73.2	57.802	4.11	14.064
2013	79.865	73.8	58.940	4.09	14.410
2014	80.759	74.4	60.085	4.07	14.763
2015	81.647	75.0	61.235	4.05	15.120

Bu kentleşme oranlarına bağlı olarak 2005 yılında 49.3 milyon olan kent nüfusu 2015 yılında 61.23 milyona çıkacaktır. Ekonomik ve sosyal gelişmeler ile demografik sürecin etkileri sonucunda kentsel hane halkı büyüklükleri de küçülmeye devam edecektir. 2000 yılında 4.39 olan kentsel hane halkı büyüklüklerinin 2005 yılında 4.28'e indiği ve 2010 yılında 4.16, 2015 yılında ise 4.05 olacağı öngörülmektedir.

Kentleşme oranı, kent nüfusu ve hane halkı sayısı varsayımlarına bağlı olarak, hane halkı sayısı ise 2005 yılında 11.52 milyon olduktan sonra, 2010 yılında 13.35 milyona, 2015 yılında ise 15.12 milyona çıkacaktır. Böylece 2005 - 2015 arasında kentsel hane halkı sayısında 3.6 milyon artış olacaktır.

TABLO.11 İSTANBUL'DA KENTSEL NÜFUS VE HANE HALKI SAYISI ÖNGÖRÜLERİ (000)

YILLAR	TOPLAM NÜFUS	KENTLEŞME ORANI	KENT NÜFUSU	KENTLİ HANE HALKI BÜYÜKLÜĞÜ	KENTSEL HANE HALKI SAYISI
2000	10.018	90,7	9.086	3,81	2.329
2005	11.477	91,0	10.444	3,60	2.901
2006	11.752	91,2	10.719	3,57	3.032
2007	12.034	91,4	10.999	3,54	3.107
2008	12.323	91,6	11.288	3,51	3.215
2009	12.619	91,8	11.584	3,48	3.328
2010	12.921	92,0	11.887	3,45	3.446
2011	13.219	92,2	12.188	3,42	3.563
2012	13.523	92,4	12.495	3,39	3.685
2013	13.834	92,6	12.810	3,36	3.812
2014	14.152	92,8	13.133	3,33	3.943
2015	14.478	93,0	13.465	3,30	4.080

İstanbul için de aynı yöntem ile kentsel hane halkı sayısı öngörülmesi yapılmaktadır. Kullanılan kriterlere ilişkin varsayımlar ile hane halkı sayısı öngörülmesi Tablo.11'de sunulmaktadır.

İstanbul'da kentleşme oranı 2000 yılında yüzde 90,7 olmuştur. Bu oran 2005 yılı için yüzde 91, 2010 için yüzde 92 ve 2015 yılı için yüzde 93 olarak varsayılmaktadır. Kent kaynaklı nüfus artışı ve göç ile kentli nüfus oranı sınırlı ölçüde artacaktır. Buna bağlı olarak 2000 yılında 9 milyon olarak sayılan kentli nüfusun 2005 yılında 10,44 milyona ulaştığı tahmin edilmektedir. Kentli nüfus 2010 yılında 11,88 milyona, 2015 yılında ise 13,46 milyona çıkacaktır.

Hane halkı sayısında ise küçülme süreci olacaktır. 2000 yılında kentli hane halkı büyüklüğü 3,81 kişi olarak sayılmıştır ve 2005 yılında 3,60'a indiği tahmin edilmektedir. İstanbul'da kentsel hane halkı büyüklüğü 2010 yılında 3,45 kişi, 2015 yılında ise 3,30 kişi olarak öngörülmektedir.

Bu varsayımlara bağlı olarak İstanbul'da kentsel hane halkı sayısı 2000 yılında 2,34 milyon olarak sayılmışken, bu sayının 2005 yılında 2,9 milyona ulaştığı tahmin edilmektedir. Hane halkı sayısının 2010 yılında 3,44 milyon, 2015 yılında ise 4,08 milyon olacağı öngörülmektedir.

Buna göre İstanbul'da 2005 - 2015 döneminde hane halkı sayısında 1,18 milyon artış olacaktır.

II.1.2 İstanbul'da Konut Stoku

Konut ihtiyacı, konut talebi ve konut arzına ilişkin öngörüler yapılırken ilk aşamada demografi ve nüfus gelişmelerine ilişkin öngörüler yapılmıştır. Demografi ve nüfus ile ilgili gelişmeler artacak hane halkı sayısına bağlı olarak doğrudan "yeni konut ihtiyacı" nda belirleyici olmaktadır.

Konut ihtiyacı, talebi ve arzına ilişkin öngörülerin ikinci aşamasında ise mevcut konut stoku değerlendirilmektedir. Mevcut konut stokunun değerlendirilmesinin konut ihtiyacı, talebi ve arzını etkileyen iki önemli sonucu bulunmaktadır. Bunlar;

- Mevcut hane halkı sayısı karşısında bugün için konut ihtiyacının veya fazlasının olup olmadığının tespit edilmesi

■ Mevcut konut stokunun fiziki ve hukuki yapısı nedeni ile önümüzdeki dönemde yenilenme ihtiyacı duyan konut sayısının tespit edilmesi

Bu amaçlara yönelik olarak İstanbul'da konut stoku Türkiye ile karşılaştırmalı olarak değerlendirilmektedir. Konut stoku; mevcut ve hane halkının konut ihtiyacını karşılayabilir nitelikte olan veya bir dönem bu niteliğe sahip olan (bugün için harap ve yıkılmak zorunda olanlar) konutların toplam sayısıdır.

Konut stoku önemli bir değişken olmakla birlikte güncel ve sağlıklı konut stoku verilerine ulaşılması Türkiye'de ve İstanbul özelinde önemli bir sorun oluşturmaktadır. Bu sorunun en önemli kaynağı inşaat ruhsatı olmaksızın (ayrıca yapı kullanım izni alınmadan) yapılan ve kullanılan konutların olmasıdır.

Türkiye geneli ve İstanbul için en sağlıklı verilere 2000 yılında Devlet İstatistik Enstitüsü tarafından yapılan Bina Sayımı ile ulaşılmıştır. Bu sayım ile birlikte inşaat ve yapı kullanım ruhsatı olsun veya olmasın her türlü yapı ve konut sayımı yapılmış ve 2000 yılı itibarı ile konut stoku hesaplanmıştır. Bu sayım ile ulaşılan konut stoku verileri Tablo.12'de sunulmaktadır.

TABLO.12 İSTANBUL VE TÜRKİYE KONUT STOKU 2000

GÖSTERGELER	İSTANBUL	TÜRKİYE
BİNA SAYISI	869.444	7.833.675
KONUT SAYISI	3.393.077	16.235.830
KONUT SAYISI (İL VE İLÇE)	3.136.931	13.597.676
İNŞAAT RUHSAT İZNI (İL VE İLÇE)	1.518.441	8.566.428
YAPI KULLANIM İZNI (İL VE İLÇE)	598.532	4.524.170
İNŞAAT RUHSAT SAYISI / TOPLAM KONUT	% 48	% 62
YAPI KULLANIM İZNI / TOPLAM KONUT	% 19	% 33
KULLANIM İZNI / İNŞAAT RUHSAT İZNI	% 39	% 54

Kaynak: Bina Sayımı 2000, DİE

Buna göre 2000 yılında İstanbul genelinde konut (daire) sayısı 3.393.077 olarak sayılmıştır. İstanbul'un kentsel alanında (il ve ilçeler) ise toplam konut sayısı 3.136.931 olarak sayılmıştır.

İstanbul kentsel alanında bulunan 3.136.931 konutun sadece yüzde 48'i inşaat ruhsatı iznine sahip bulunmaktadır ve inşaat ruhsatı iznine sahip konut sayısı 1.518.441'dir. Yapı kullanım iznine sahip konut sayısı ise 598.532 ve oranı yüzde 19'dur. İnşaat izni olan her 100 konuttan sadece 39'nun yapı kullanım izni bulunmaktadır. İnşaat izni olmaksızın yapılan ve kullanılan konut sayısı da 1.618.490'dır.

2000 yılı itibarı ile İstanbul'da konut açığı bulunmamaktadır. Nitekim İstanbul'da 2000 yılı itibarı ile toplam hane halkı sayısı 2.550.607 iken toplam konut sayısı 3.393.077'dir. Bu verilere göre 2000 yılında İstanbul genelinde 842.470 adet konut fazlası bulunmaktadır. İl ve ilçelerde hane halkı sayısı ise 2.339.547 ve konut sayısı ise 3.136.931'dir. İl ve ilçelerde konut fazlası ise 797.384'dür. İstanbul'da 2000 yılı itibarı ile oluşan bu sayılar ve analiz göstermektedir ki;

■ İstanbul konut ihtiyacının önemli bir bölümünü inşaat ruhsatlı olmayan konut yapımı ile karşılamıştır.

■ İnşaat ruhsatlı olmayan konutların yasallaştırılması çabaları ve girişimleri sonucu bu yöntem konut sorununun çözümünde kalıcı hale gelmiştir.

■ Bu eğilim nedeni ile konut ihtiyacı düşük kaliteli ve standartlarda konutlar ile karşılanır hale gelmiştir.

2000 yılında yapılan bina sayımı ile ulaşılan konut stoku ile ilgili olarak izleyen yıllarda resmi veriler oluşturulamamıştır. Bunun temel nedeni inşaat ruhsatı olmaksızın konut yapımının sürmesidir. Bununla birlikte 2005 yılı itibari ile İstanbul'un konut stoku için aşağıdaki varsayımlara bağlı bir tahmin çalışması yapılmıştır. Çalışmanın sonuçları Tablo.13'de sunulmaktadır.

**TABLO.13 İSTANBUL 2005 YIL SONU KONUT STOKU TAHMİNİ
(İL VE İLÇE)**

GÖSTERGELER	İSTANBUL
KONUT SAYISI 2000 (İL VE İLÇE)	3,136,931
İNŞAAT RUHSAT İZNI (2000 - 2004)	186,254
KONUT KULLANIMINDAN ÇIKAN KONUT SAYISI (2001 - 2005)	- (15.685)
RUHSATSIZ KONUT İNŞAATI (2000 - 2004)	125,000
TOPLAM KONUT STOKU 2005	3,432,599

Tahmin çalışması il ve ilçe merkezi konut stoku için yapılmıştır. 2000 yılı konut stokuna izleyen yıllardaki inşaat ruhsat izni sayısı ile ruhsatsız konut inşaatı varsayımı eklenmekte ve konut kullanımından çıktığı varsayılan konut sayısı çıkarılarak 2005 yılı için konut stoku tahminine ulaşılmaktadır.

İnşaatların bir yıl içinde tamamlandığı ve inşaat ruhsat izni olan tüm konut inşaatlarının tamamlandığı varsayımı ile 2000 - 2004 yılları arasında alınan inşaat ruhsat izni sayısı kullanılmıştır. Bu dönemde 186.254 konut için izin alınmıştır.

Ruhsatsız konut inşaatları varsayımı için ise geçmiş yıllardaki oranlar, İstanbul'daki ruhsatsız bina oranı ile son yıllarda deprem ve orman alanları nedeni ile oluşan koşullar dikkate alınmıştır. Buna göre ruhsatsız konut yapımının devam ettiği ancak inşaat ruhsatı alan konut sayısına oranının azaldığı varsayılmaktadır.

2000 - 2004 dönemi için ruhsatsız inşa edilen konut sayısı 125.000 olarak varsayılmaktadır. Ayrıca yenilenmek üzere veya fiziki koşulların kullanıma izin vermemesi nedeni ile konut kullanımından çıkan konutlara ilişkin olarak her yıl için toplam konut stokunun yüzde 0.1'i alınmıştır ve bu nitelikteki toplam konut sayısı da 15.685 olarak öngörülmüştür.

Bu varsayımlar çerçevesinde İstanbul il ve ilçelerinde 2005 yılsonu itibari ile konut stoku 3.435.599 olarak öngörülmektedir.

2005 yılı itibari ile il ve ilçelerde hane halkı sayısı 2.901.111'dir. Buna göre 2005 yılsonu itibari ile İstanbul il ve ilçelerinde 531.488 adet konut fazlası bulunmaktadır. Ancak bunların halen sadece yüzde 50'si inşaat ruhsatına sahip konutlardan oluşmaktadır.

II.1.3 İstanbul'da Konut İhtiyacı

Demografi ve nüfus gelişmeleri ile mevcut konut stokunun değerlendirilmesi ve ilgili öngörülerin yapılması ardından İstanbul'da 2005 - 2015 yılları için konut ihtiyacına yönelik öngörüler yapılmaktadır. Konut ihtiyacı öngörülerini konut sektörü ve konut piyasaları için önemlidir.

Konut ihtiyacı hane halklarının tamamının en temel ihtiyacı olan fiziki barınmayı sağlamak için sürekli kullanmak üzere ihtiyaç duydukları konut miktarını göstermektedir.

Konut ihtiyacını belirleyen iki temel unsur hane halkı sayısındaki artış ile yenileme ihtiyacıdır. Bununla birlikte İstanbul için iki önemli unsur daha bulunmaktadır. Bunlar deprem riski ile mevcut konut stokunun kalite ve standartlarının artırılması ve ruhsatlı konut stokuna ulaşılmasıdır.

Konut ihtiyacını belirleyen bu genel çerçeveye içinde İstanbul için 2005 - 2015 dönemine ilişkin olarak konut ihtiyacı öngörülerini yapılmaktadır.

İstanbul'un konut ihtiyacının belirlenmesinde dört temel unsur dikkate alınmaktadır. Bunlar;

- Hane halkı sayısındaki artış ve konut ihtiyacı
- Yenileme kaynaklı konut ihtiyacı
- Deprem ve risk kaynaklı konut ihtiyacı
- Kentsel dönüşüm kaynaklı konut ihtiyacı

1- Hane Halkı Sayısındaki Artış ve Konut İhtiyacı

İstanbul'daki konut ihtiyacının belirlenmesinde belirleyici ilk ve temel unsur 2005 - 2015 yılları arasında hane halkı sayısındaki değişim olacaktır. Çalışmanın demografi ve nüfus öngörülerini başlığı altında İstanbul'daki hane halkı sayısındaki gelişmelere yönelik öngörüler yapılmıştır. Buna göre 2005 yılında 2.901.111 olan kentsel hane halkı sayısı 2015 yılında 4.080.303'e ulaşmaktadır. İs-

TABLO.14 İSTANBUL'DAKİ HANE HALKI SAYISINDAKİ ARTIŞA BAĞLI YENİ KONUT İHTİYACI ÖNGÖRÜLERİ

YILLAR	KENTSEL HANE HALKI SAYISI ARTIŞI	KENTSEL YENİ KONUT İHTİYACI
2006	101.130	101.130
2007	104.821	104.821
2008	108.893	108.893
2009	112.781	112.781
2010	116.771	116.771
2011	118.236	118.236
2012	122.098	122.098
2013	126.659	126.659
2014	131.440	131.440
2015	136.459	136.459
TOPLAM	1.179.192	1.179.192

İstanbul'da 2005 - 2015 yılları arasında toplam kentsel hane halkı sayısı 1.179.192 adet artmaktadır ve bunların tamamı kadar yeni konut ihtiyacı ortaya çıkacağı varsayılmaktadır.

Bu aşamada konut ihtiyacı belirlenirken, mevcut stok ve arz yönü henüz göz önüne alınmamaktadır. Bir başka deyişle 2005 yılı itibarı ile İstanbul'da hesaplanan konut fazlası dikkate alınmaksızın önümüzdeki 10 yıl içinde artan kentsel hane halkı sayısının yaratacağı ilave konut ihtiyacı ortaya konmaktadır.

Bu çerçevede önümüzdeki 10 yıl için her yıla isabet eden kentsel hane halkı sayısı artışı ve ilave yeni konut ihtiyacı Tablo.14'de gösterilmektedir. Yıllar itibarı ile ilave hane halkı sayısına bağlı yeni konut ihtiyacı artmaktadır. Hane halkları boyutunun küçülmesi yeni konut ihtiyacı artışının önemli bir nedenidir.

2- Yenileme Kaynaklı Konut İhtiyacı

Konutların yaşlanması, eskimesi ve kullanılamaz hale gelmesi ile birlikte oluşan konut stoku eksilmesinin ortaya çıkardığı konut ihtiyacı yenileme kaynaklı konut ihtiyacı olarak tarif edilmektedir.

Yenileme kaynaklı konut ihtiyacının belirlenmesinde kullanılacak varsayımlar önemlidir. İleriki yıllarda kaç adet konutun fiziken kullanılamaz hale geleceğini tam olarak belirlemek olanağı sınırlıdır. Bu nedenle çeşitli varsayımlar kullanılmaktadır. Devlet Planlama Teşkilatı konut yapılarının ekonomik ömrünü 50 yıl olarak öngörerek hesaplamalar yapmaktadır. Yedinci ve sekizinci beş yıllık kalkınma planlarında DPT afet ve yenileme kaynaklı konut ihtiyacını belirlerken yıllar itibarı ile mevcut kentsel konut stokunun yüzde 0.51 oranını kullanmıştır. Sekizinci beş yıllık kalkınma planında her yıl afet ve yenileme kaynaklı konut ihtiyacı 72.000 adet olarak öngörülmüştür.

TABLO.15 İSTANBUL VE TÜRKİYE KONUT STOKUNUN FİZİKİ DURUMU 2000

GÖSTERGELER	İSTANBUL	TÜRKİYE
KONUT SAYISI	3,393,076	16,235,830
KONUT SAYISI (İL VE İLÇE)	3,136,931	13,597,676
TADİLATA İHTİYACI OLMAYAN	2,195,852	8,294,582
BASİT TAMİR VE TADİLAT İHTİYACI	720,215	3,943,326
ESASLI TAMİR VE TADİLAT İHTİYACI	156,847	951,837
HARAP VE YIKILMASI PLANLANAN	31,369	271,953
NİTELİĞİ BİLİNMEYEN	31,369	135,977

Kaynak: Bina Sayımı 2000, DİE

TABLO.16 İSTANBUL BİNA YAPIM YILLARI 2000

BINANIN BİTİŞ TARİHİ	TAMAMI KONUT OLARAK KULLANILAN BİNALAR	ÇOĞUNLUĞU KONUT OLARAK KULLANILAN BİNALAR
-1929	11,844	2,068
1930 - 1939	3,769	717
1940 - 1949	7,471	978
1950 - 1959	21,091	2,652
1960 - 1969	49,985	7,912
1970 - 1979	111,005	25,463
1980 - 1989	179,404	48,667
1990 - 2000	221,364	74,662
BİLNMEYEN	6,347	2,017
TOPLAM	612,280	165,136

Kaynak: Bina Sayımı 2000, DIE

İstanbul'da yenileme kaynaklı konut ihtiyacının belirlenmesinde İstanbul'daki konut stokunun fiziki durumu ve yaş (ekonomik ömür) ortalamaları önem kazanmaktadır. İstanbul'daki konut stokunun Türkiye ile karşılaştırılabilir olarak fiziki durumuna ilişkin 2000 yılı verileri bu konuda önemli bilgiler sunmaktadır. Tablo.15 bu verileri göstermektedir.

İstanbul'daki konut stokunun yapım yılları ve yapıların yaş ortalaması da önemlidir. Buna göre Tablo.16 İstanbul'da 2000 yılı itibari ile konut ve çoğunluğu konut olarak kullanılan binaların yapım yıllarını göstermektedir. İstanbul'da konut olarak kullanılan binaların yüzde 85'i 1970 yılı sonrasında yapılmıştır.

Öngörü çalışmasının kapsamı olan 2015 yılına kadar bu binaların tamamı 45 yaş ve altındaki binalar olarak kalacaktır ve bu binalar için yaş kaynaklı yenileme ihtiyacı olmayacağı varsayılmaktadır. 1970 yılı öncesinde yapılmış olan ve konut stokunun yüzde 15'ni oluşturan (yaklaşık 1.5 puanı

TABLO.17 İSTANBUL KENTSEL ALANDA YENİLEME KAYNAKLI KONUT İHTİYACI ÖNGÖRÜLERİ

YILLAR	YENİLEME KAYNAKLI KONUT İHTİYACI
2006	17,150
2007	17,150
2008	17,150
2009	17,150
2010	17,150
2011	17,150
2012	17,150
2013	17,150
2014	17,150
2015	17,150
TOPLAM	171,500

eski eser) bina ve konutların yaş sebebi ile yenilenme ihtiyacı ortaya çıkmaktadır. 2005 - 2015 yılları arasında İstanbul'da 50 yaş ve üzerinde olacak bina sayısı 108.487 ve konut sayısı ise yaklaşık olarak 400 bin olacaktır.

Bu veriler çerçevesinde İstanbul'da 2005 - 2015 yılları arasındaki dönem için yenileme ihtiyacı öngörülmesi yapılmaktadır. Buna göre önümüzdeki 10 yıl için her yıl İstanbul'da 2005 yılı mevcut konut stokunun yüzde 0.5'i oranında yenileme kaynaklı konut ihtiyacının olacağı öngörülmektedir. Yıllar itibari ile ve toplam yenileme kaynaklı konut ihtiyacı Tablo.17'de sunulmaktadır. Buna göre 2005 - 2015 yılları arasında yenileme kaynaklı konut ihtiyacı toplamı 171.500 olacaktır. Böylece 2015 yılında 50 yaş ve üzeri konut stokunun yaklaşık yüzde 40'ı yenilenmiş olacaktır. Yenileme kaynaklı toplam konut ihtiyacının her yıla eşit dağılacağı varsayılmaktadır.

3- Deprem Riski Kaynaklı Konut İhtiyacı

İstanbul konut ihtiyacını belirleyen üçüncü ve önemli diğer bir unsur ise deprem riski kaynaklı oluşan konut ihtiyacıdır. Olası bir deprem riski karşısında bugünkü mevcut konut stoku içinden ağır hasar (yıkılma), orta hasar ve az hasar görecektir olan binalar ve konutlar olacaktır. Önümüzdeki on yıllık süreç için İstanbul'un konut ihtiyacı belirlenirken deprem karşısında yüksek risk taşıyan binaların ve konutların yenilenmesi ihtiyacı da göz önünde bulundurulmaktadır. Bu çerçevede İstanbul'un karşı karşıya kaldığı deprem riskinin yarattığı bu yeni konut ihtiyacının belirlenmesi için öncelikle deprem riski karşısında tehdit altında olan bina ve konut sayısının belirlenmesi gerekmektedir.

Bu konuda İstanbul'da Japon Uluslararası İşbirliği Ajansı (JICA) tarafından 2002 yılında yapılan çalışmanın verileri kullanılmaktadır. T.C. Hükümetinin talebi üzerine Japon Hükümeti tarafından görevlendirilen JICA "İstanbul İli Sismik Mikro-Bölgeleme Dahil Afet Önleme Azaltma Temel Planı Çalışmasını" gerçekleştirmiştir.

JICA çalışmaları ile İstanbul'da yürütülmekte olan afet önleme ve hasar azaltma planlamasının teknik temeli olan sismik mikro-bölgeleme çalışmaları yapılmış ve 4 deprem senaryosu çerçevesinde bina dayanıklılık değerlendirmeleri yapılarak bina ve alt yapılarda olası hasarlar belirlenmiştir. Dört deprem senaryosu içinde Model A senaryosu gerçekleşme olasılığı en yüksek ve en çok hasar olasılığı taşıyan senaryo olarak afet planlaması için temel alınmaktadır.

Model A senaryosu yaklaşık 120 km uzunluğunda olan ve İzmit 1999 depremi fayının tam batısından Silivri'ye uzanan hattın kırılması üzerine kurgulanmaktadır. 4 senaryo içinde gerçekleşme olasılığı en yüksektir. Moment büyüklüğünün 7.5 olacağı tahmin edilmektedir. Buna göre Model A senaryosu çerçevesinde ilçelere göre bina hasar öngörülmesi Tablo.18'de sunulmaktadır.

İstanbul'da Model A senaryosunun gerçekleşmesi halinde toplam 51.447 binanın ağır hasar göreceği öngörülmektedir. Bu binalarda mevcut hane halkı sayısı ise 182.527'dir. Binaların yüzde 100 kullanıldığı ve dolu olduğu varsayımı ile deprem riski karşısındaki konut sayısı da 182.527 olarak alınmaktadır. JICA çalışması deprem riski karşısında 11 ilçeyi öncelikli olarak değerlendirmiştir. Bu ilçeler Adalar, Avcılar, Bahçelievler, Bakırköy, Bayrampaşa, Eminönü, Fatih, Güngören, K.Çekmece ve Zeytinburnu'dur. Bu 11 ilçedeki ağır hasar görecektir bina sayısı 26.071 ve toplam hane halkı sayısı ise 105.062'dir. İstanbul'da konut ihtiyacı öngörülmesi yapılırken üçüncü belirleyici unsur olan deprem kaynaklı konut ihtiyacı verileri yukarıdaki değerlendirmeler ve sayılar çerçevesinde yapılmaktadır. Buna göre İstanbul'da önümüzdeki 10 yıl içinde ağır hasar riski ile karşı karşıya olan 51.447 binanın ve 182.527 konutun tamamının yenilenmesi ihtiyacı bulunmaktadır. Deprem riski nedeni ile 2015 yılına kadar bu yenilenmenin tamamlanması gerekmektedir.

TABLO.18 İLÇELERE GÖRE BINA HASARI: Model A

İlçe Adı	Toplam Bina Sayısı	Ağır		Ağır + Orta		Ağır + Orta + Az		Ağır Hasarlı Binalarda Hane Halkı Sayısı
		Sayı	%	Sayı	%	Sayı	%	
Adalar	6.522	1.614	24,8	2.703	41,4	4.131	63,3	1.054
Avclar	14.030	1.975	14,1	4.172	29,7	7.781	55,5	8.413
Bahçelievler	19.690	2.577	13,1	5.748	29,2	11.287	57,3	16.022
Bakırköy	10.067	1.839	18,3	3.686	36,6	6.434	63,9	11.206
Bağcılar	36.059	2.384	6,6	5.915	16,4	14.353	39,8	8.371
Beykoz	28.280	476	1,7	1.268	4,5	4.225	14,9	742
Beyoğlu	26.468	2.335	8,8	4.940	18,7	10.197	38,5	5.331
Beşiktaş	14.399	534	4,1	1.410	9,8	3.744	26,0	2.534
Büyükdere	3.348	351	10,5	800	23,9	1.680	50,2	9.516
Bayrampaşa	20.195	2.493	12,3	4.929	24,4	9.468	47,0	7.574
Eminönü	14.149	1.967	13,9	3.788	26,8	6.902	48,8	1.053
Eyüp	25.718	1.890	7,3	4.122	16,0	8.979	34,9	4.417
Fatih	31.947	5.111	16,0	9.908	31,0	17.689	55,4	17.986
Güngören	10.655	1.253	11,8	2.846	26,7	5.813	54,6	8.317
Geziosmanpaşa	56.484	1.888	3,3	4.932	8,7	14.113	25,0	5.207
Kadıköy	38.615	1.944	5,0	4.755	12,3	12.206	31,6	10.381
Kartal	24.295	1.986	8,2	4.361	17,9	9.465	39,0	7.249
Kağıthane	28.737	1.107	3,9	2.747	9,6	7.367	25,6	3.390
Küçükçekmece	45.817	4.299	9,4	9.219	20,1	19.293	42,1	13.632
Maltepe	25.313	1.600	6,3	3.709	14,7	8.779	34,7	6.045
Pendik	39.877	2.835	7,1	6.365	16,0	14.343	36,0	6.628
Sarıyer	30.781	410	1,3	1.117	3,6	4.082	13,3	769
Şişli	22.576	727	3,2	1.874	8,3	5.366	23,9	2.548
Tuzla	14.727	1.331	9,0	2.844	19,3	6.024	40,9	2.213
Ümraniye	43.473	1.005	2,3	2.730	6,3	8.662	19,9	2.467
Uskudar	43.021	1.093	2,5	2.978	6,9	9.335	21,7	3.408
Zeytinburnu	15.573	2.592	16,6	5.296	34,0	9.525	61,2	10.288
Esenler	22.700	1.355	6,0	3.312	14,6	8.216	36,2	5.166
Çatalca	2.573	67	2,6	176	6,8	529	20,6	110
Silivri	8.534	359	4,2	885	10,4	2.342	27,4	489
TOPLAM	724.623	51.447	7,1	113.535	15,7	252.370	34,8	182.527

Kaynak: JICA Çalışması

Bu çerçevede 2005 - 2015 yılları arasında İstanbul'da deprem riski kaynaklı konut ihtiyacı 182.527 olarak öngörülmektedir. Deprem riski kaynaklı konut ihtiyacının yıllar itibari ile dağılımı Tablo.19'da sunulmaktadır.

Yıllar itibari ile dağılımda şu varsayım yapılmıştır. İlk beş yıl içinde 11 riskli ilçede tamamen yenilenme (105.062) ve diğer ilçelerde yenilenmenin başladığı öngörülerek 125.000 konut ihtiyacı yıllara eşit olarak dağıtılmaktadır. Geri kalan 57.527 konut ise izleyen beş yıla yine eşit olarak dağıtılmaktadır.

İstanbul'da konutların inşaat standartları ve kalitesi düşüktür ve asgari gereklerin altında kaldığı görülmektedir. İstanbul'daki konutların yaklaşık yüzde 90'ı yeni çıkarılan deprem yönetmeliği ile uyumlu değildir. İnşaat Mühendisleri Odası İstanbul şubesinin 1998 - 2005 yılları arasında 1.178 binada gerçekleştirdiği beton kalitesi araştırmasında binaların yüzde 72.4'nün kabul edilebilir en alt beton kalitesinin altında kaldığı tespit edilmiştir.

Bu çerçevede İstanbul'da olası bir deprem nedeni ile JICA çalışmasında belirlenenin üzerinde bina ve konutun hasar görme olasılığı bulunmaktadır. Ancak bu tip binalar ile ilgili yenileme ihtiyacı aşağıda yer alan ve konut ihtiyacını belirleyen dördüncü unsur olan kentsel dönüşüm kaynaklı konut ihtiyacı başlığı altında değerlendirilmektedir.

4- Kentsel Dönüşüm Kaynaklı Konut İhtiyacı

İstanbul'da konut ihtiyacını belirleyecek olan dördüncü unsur kentsel dönüşüm kaynaklı konut ihtiyacıdır. İstanbul konut ihtiyacının yarısını inşaat ruhsatı olmayan konut üretimi ile karşılamış bulunmaktadır. Bu nedenle İstanbul'un mevcut konut stokunun önemli bir bölümü kalitesiz ve asgari inşaat standartlarına uymaksızın üretilmiştir.

İstanbul'un konut stokunun mutlaka iyileştirme ve yenileşmeye ihtiyacı bulunmaktadır. Bu iyileştirme ve yenileşmenin iki temel hedefi olmalıdır. Birincisi konut stokunun yasal çerçevede üretilmesi ve kullanılması ile ikincisi konut kalitesi ve standartlarının en azından asgari koşullar ile uyumlu hale getirilmesidir. Böyle bir iyileştirme ve yenileşme ihtiyacı planlı ve programlı bir kentsel dönüşümü zorunlu kılmaktadır. Bu çerçevede İstanbul'daki konut ihtiyacının belirlenmesinde dördüncü unsur olarak kentsel dönüşüm kaynaklı konut ihtiyacı değerlendirilmektedir.

Mevcut konut stokunun iyileştirilmesi ve yenilenmesi kaynaklı bu konut ihtiyacı, İstanbul'daki konut ihtiyacını ortaya çıkaran diğer unsurlar içinde en önemli ve en çok konut ihtiyacı doğuran ikinci unsur olacaktır.

Bu kapsamdaki konut ihtiyacı aynı nitelikte olan ve deprem riski ve yenilenme çağına gelmiş olan konutların dışında kalanları göz önüne almaktadır. İyileştirme ve yenileme bekleyen konutların sahipliği değerlendirildiğinde alt ve orta-alt gelir gruplarının çoğunlukta olduğu görülmektedir. Bu nedenle kentsel dönüşüm kaynaklı konut ihtiyacının karşılanmasında ihtiyaç duyulacak olan konutlar büyük ölçüde sosyal konut niteliğinde olacaktır.

TABLO.19 İSTANBUL'DA DEPREM RİSKİ KAYNAKLI KONUT İHTİYACI

YILLAR	DEPREM RİSKİ KAYNAKLI KONUT İHTİYACI
2006	25.000
2007	25.000
2008	25.000
2009	25.000
2010	25.000
2011	11.505
2012	11.505
2013	11.505
2014	11.505
2015	11.507
TOPLAM	182.527

Kentsel dönüşüm kaynaklı konut ihtiyacını ortaya çıkaracak olan yeni konut talepleri muhtemelen konut sahipleri kaynaklı olmayacaktır. Bu konut ihtiyacı daha çok kentsel dönüşüm projeleri çerçevesinde ortaya çıkarılacaktır. Sınırlı ölçüde de konut sahiplerinin mevcut kullandıkları (yasal olmayan ve kalitesiz) yeni / yasal ve en azından asgari standartlarda konutlar ile değiştirme talebinden kaynaklanacaktır.

Bu çerçevede İstanbul'da kentsel dönüşüm kaynaklı konut ihtiyacı; kentsel dönüşüm projelerine ayrılacak kamu ve özel kesim kaynakları ile konut sahiplerinin satın alma güçleri ve gelir yapıları ile sınırlı kalacaktır.

Bu varsayımlar ve kısıtlar çerçevesinde İstanbul'da 2005 - 2015 yılları arasında kentsel dönüşüm kaynaklı konut ihtiyacı toplamı için iki senaryo öngörülmektedir. Buna göre;

a- Birinci senaryoda 2005 yılı itibari ile 1.716.300 olan inşaat ruhsatı olmayan konut stokunun yarısının 2005 - 2015 yılları arasında yenilenmesidir. Bu senaryoda yeni konut ihtiyacı 10 yıl için 858.150'dir ve yıllara eşit dağıtılmaktadır.

b- İkinci senaryoda ise 2005 yılı itibari ile inşaat ruhsatı olmayan konut stokunun yüzde 35'nin 2005 - 2015 yılları arasında yenilenmesidir. Bu senaryoda ise yeni konut ihtiyacı 10 yıl için 600.000'dir ve yıllara eşit olarak dağıtılmaktadır.

Bu iki senaryo verileri Tablo.20'de sunulmaktadır. İkinci senaryo verileri daha gerçekçi olup nihai hesaplamalarda ikinci senaryo verileri kullanılacaktır.

TABLO.20 İSTANBUL'DA KENTSEL DÖNÜŞÜM KAYNAKLI KONUT İHTİYACI SENARYOLARI

YILLAR	SENARYO A	SENARYO B
2006	85.815	60.000
2007	85.815	60.000
2008	85.815	60.000
2009	85.815	60.000
2010	85.815	60.000
2011	85.815	60.000
2012	85.815	60.000
2013	85.815	60.000
2014	85.815	60.000
2015	85.815	60.000
TOPLAM	858.150	600.000

5. İstanbul'da Toplam Konut İhtiyacı Öngörülleri

İstanbul'da 2005 - 2015 yılları arasında 10 yıllık süreçte konut ihtiyacı doğuracak dört unsura ilişkin öngörülleri yapılmıştır. Buna bağlı olarak bu bölümde toplam konut ihtiyacı öngörülleri sunulmaktadır.

İstanbul'da toplam konut ihtiyacını belirleyen dört unsur hane halkı sayısı artışı, yenileme, deprem riski ile kentsel dönüşümdür. Bu çerçevede 10 yıl için toplam konut ihtiyacı 2.133.045 olarak öngörülmektedir. Konut ihtiyacının unsurlara ve yıllara göre dağılımı ile toplam ihtiyaç verileri Tablo.21'de sunulmaktadır.

TABLO.21 İSTANBUL'DA TOPLAM KONUT İHTİYACI ÖNGÖRÜLERİ

YILLAR	HANE HALKI SAYISI ARTIŞI KAYNAKLI KONUT İHTİYACI	YENİLEME KAYNAKLI KONUT İHTİYACI	DEPREM RİSKİ KAYNAKLI KONUT İHTİYACI	KENTSEL DÖNÜŞÜM KAYNAKLI KONUT İHTİYACI	TOPLAM
2006	101.130	17.150	25.000	60.000	203.280
2007	104.821	17.150	25.000	60.000	206.971
2008	108.893	17.150	25.000	60.000	211.043
2009	112.781	17.150	25.000	60.000	214.932
2010	116.771	17.150	25.000	60.000	218.921
2011	118.236	17.150	11.505	60.000	206.891
2012	122.098	17.150	11.505	60.000	210.753
2013	126.659	17.150	11.505	60.000	215.314
2014	131.440	17.150	11.505	60.000	220.095
2015	136.459	17.150	11.507	60.000	225.119
TOPLAM	1.178.288	171.500	182.257	600.000	2.133.045

İstanbul'da önümüzdeki on yıl içinde ortaya çıkan konut ihtiyacının en önemli unsurunu hane halkı sayısındaki artış kaynaklı konut ihtiyacı oluşturmaktadır. Konut ihtiyacının yüzde 55.3'ü hane halkı sayısı artışından kaynaklanmaktadır. İkinci önemli unsuru ise kentsel dönüşüm kaynaklı konut ihtiyacı oluşturmaktadır.

2015 yılında İstanbul'da toplam kentsel hane halkı sayısı 4.08 milyona ulaşırken, 2015 yılına kadar toplam konut ihtiyacı 2.13 milyon olarak öngörülmektedir. Buna göre 2015 yılına kadar yaklaşık her 2 haneden 1'i için konut ihtiyacı ortaya çıkmaktadır. Ortaya konulan konut ihtiyacı öngörülleri ileriki bölümlerde yer alan konut talebi öngörülleri ile daha anlamlı hale gelecektir.

II.1.4 İstanbul'da Konut Talebi

Konut sektörü ve konut piyasasına ilişkin öngörülleri içinde en önemli alanı konut talebi öngörülleri oluşturmaktadır.

Konut ihtiyacı ile konut talebi birbirinden farklıdır ve her ikisini etkileyen ortak unsurların dışında farklı unsurlar da bulunmaktadır. Bu nedenle her dönem için öngörülen veya gerçekleşen konut ihtiyacı ile konut talebi örtüşmeyebilmektedir.

Hane halklarının konut talebi üç şekilde ortaya çıkmaktadır;

Kullanım Amaçlı Konut Talebi

Yeni hane halkı sayısındaki artışın ortaya çıkardığı taleptir. Ancak her yeni hane halkı aynı zamanda konut talebi anlamına gelmemektedir. Burada konut talebini etkileyen gelir ve tasarruflar ile konut edinmeye yönelik hane halkı tercihleri belirleyici olmaktadır. Ayrıca mevcut hane halklarının içinde kiracı statüsünde olup konut sahibi olmak isteyenler de kullanım amaçlı talebi oluşturmaktadır.

Yenileme Amaçlı Konut Talebi

Konut sahibi olmakla birlikte, konutunu yenilemek, yeni ve nitelikli konut edinmek, ikamet yerini değiştirmek gibi hane halkı tercihleri ve eğilimlerinden kaynaklanan konut talebidir.

Yatırım Amaçlı Konut Talebi

Herhangi bir konut sahibi olsun veya olmasın hane halklarının ileride kullanmak, satmak veya kiraya vermek amacıyla oluşan konut talebidir.

Hane halklarının bu üç ayrı şekilde ortaya çıkan konut talebinde belirleyici olan üç temel unsur bulunmaktadır. Bunlar;

- Hane Halkı Konut Eğilimleri ve Alışkanlıkları
- Hane Halkı Gelirleri ve Tasarrufları
- Konut Finansman Sistemi ve Kredi Olanakları

1- Hane Halkı Konut Eğilimleri ve Alışkanlıkları

Konut talebine ilişkin öngörüler yapılabilmesi için öncelikle hane halklarının konut eğilimleri ve alışkanlıklarının değerlendirilmesi gerekmektedir. Bu nedenle konut talebi ile ilgili öngörülere altlık oluşturmak üzere İstanbul ve Türkiye’de hane halklarının konut eğilimleri ve alışkanlıklarına ilişkin değerlendirmeler ve analizler yapılmaktadır. Buna göre öncelikle mevcut hane halklarının (kentsel hane halkı) konut sahipliği incelenmektedir. DİE’nin 2000 yılı Genel Nüfus Sayımı verilerine göre İstanbul ve Türkiye’de hane halklarının konut sahipliği aşağıda Tablo.22’de gösterilmektedir.

TABLO.22 HANE HALKININ KONUT SAHİPLİĞİ (KENTSEL HANE HALKI) 2000

KONUT SAHİPLİĞİ	İSTANBUL		TÜRKİYE	
	HANE HALKI %	HANE HALKI	HANE HALKI %	HANE HALKI
EV SAHİBİ	57.3	1.340.032	59.8	6.205.927
KIRACI	35.6	833.557	31.6	3.282.853
LOJMANDA OTURAN	1.0	24.406	2.2	228.085
EV SAHİBİ DEĞİL / KİRA ÖDEMİYOR	5.2	122.675	5.5	568.192
DİĞER	0.7	15.571	0.8	79.825
BİLİNMEYEN	0.1	3.306	0.1	8.981
TOPLAM	100.0	2.339.547	100.0	10.373.863

Kaynak: 2000 Genel Nüfus Sayımı, DİE

İstanbul’da 2.339.547 hane halkından 1.340.032’si yani yüzde 57.3’ü ev sahibidir. 833.557 hane halkı veya yüzde 35.6’sı ise kiracıdır. Geri kalan 165.958 hane halkı veya yüzde 7’si ise lojmanda oturan, ev sahibi değil / kira ödemiyor ile diğer ve bilinmeyen grubunu oluşturmaktadır. Hane halkının

bu dağılımı ışığında ileride ev sahibi olma ihtiyacı olan ve potansiyel konut talebi yaratabilecek olanlar kiracı statüsündeki hane halkıdır ve sayısı 833.6 bindir. Bununla birlikte kiracı statüsünde olanların ancak uygun koşullar oluşması halinde fiili konut talebi oluşturacakları unutulmamalıdır.

İstanbul'da hane halkının yüzde 57.3'ü yani 1.340.032'si ise ev sahibidir. Ancak ev sahibi olunması ileride bu hane halklarının konut talebi göstermeyeceği anlamına gelmemelidir. Nitekim bugün ev sahibi statüsünde olan hane halkları yenileme, yer değiştirme ve yatırım amaçlı konut talebinde bulunabileceklerdir. Nitekim ev sahibi statüsünde olan hane halkları kiracı statüsünde olan hane halklarının konutlarının da sahibi durumundadır. Hane halkları sahip oldukları ve oturdukları konutların dışında da konut sahibidirler.

İstanbul'da yine 2000 yılı itibari ile bu nitelikte 679.816 hane halkı bulunmaktadır. Bu sayı ile kiracı statüsündeki hane halkı sayısının farklı olmasının nedeni ev sahibi olan hane halklarından hepsinin bir ikinci evi olmamasıdır. Buna göre hane halklarının sahip olduğu ve oturduğu konut dışında sahip olduğu diğer konut / konutlara sahip olma nedenleri aşağıda Tablo 23'de gösterilmektedir.

TABLO.23 İSTANBUL'DA HANE HALKININ OTURDUĞU KONUT DIŞINDA SAHİP OLDUĞU DİĞER KONUT / KONUTLARA SAHİP OLMA NEDENİ

NEDENLER	HANE HALKI SAYISI	% PAY
HANE HALKI TARAFINDAN İKAMET ETMEK İÇİN	88,911	13.1
HANE HALKI TARAFINDAN SEZONLUK / MEVSİMLİK HAFTA SONU KULANMAK İÇİN	80,704	11.9
KIRA GELİRİ ELDE ETMEK İÇİN	189,448	27.9
HANE HALKI FERTLERİNDEN BİRİNİN OTURMASI İÇİN	153,884	22.6
ONARIM YAPIP SATMAK İÇİN	1,368	0.2
YATIRIM YAPMAK İÇİN	115,584	17.0
MİRAS / İNTİKAL YOLU İLE	47,875	7.0
DİĞER	2,052	0.3
TOPLAM	679,826	100.0

Kaynak: DİE Türkiye Konut Araştırması 1999

Bu verilere göre hane halklarının oturduğu ve sahip olduğu konutlarının dışında diğer konut ve konutlara sahip olmasının iki temel nedeni ortaya çıkmaktadır. Bunlardan ilki hane halkının veya fertlerinden birinin sürekli veya süreli kullanması düşüncesidir. 323.597 adet hane halkı (%47.6) bu amaçlarla oturduğu ve sahip olduğu konutun dışında konut / konutlara sahip olmuştur. 305.032 (%44.9) adet hane halkı ise yatırım amacı veya kira elde etmek amacı ile oturduğu ve sahip olduğu konutun dışında konut / konutlara sahip olmuştur.

Buna göre İstanbul'da hane halklarının kendileri veya fertlerinin kullanımı ile yatırım ve gelir amacı için oturdukları ve sahip oldukları evin dışında konut talebinde bulunmaları oranı oldukça yüksektir. İstanbul'da konut talepleri öngörülerinde bu hane halkı alışkanlığı çok belirleyici unsurlardan biri olacaktır.

İstanbul'da konuta sahip olma şekli de konut talebinin önemli bir alt belirleyicisidir. Tablo.24 İstanbul'da konut sahibi olan hane halklarının konuta sahip olma şekillerini göstermektedir. Buna göre hane halklarının yüzde 52.1'i satın alma şekli ile konuta sahip olmuşlardır. Satın almada kullanılan mali kaynaklar ilerde analiz edilmektedir. Taşeron vasıtası ile ustalara yaptırma ve kat karşılığı ile müteahhide yaptırılması da bir ikinci sahip olma şekli grubunu oluşturmaktadır. Arsa veya bina sahibi olanlar yeni ve yenileme ile konut sahibi olmaktadır. Kooperatif ile konut edinme önemini kaybetmektedir.

TABLO.24 HANE HALKLARININ KONUTA SAHİP OLMA ŞEKİLLERİNE GÖRE DAĞILIMI

KONUTA SAHİP OLMA ŞEKİLLERİ	HANE HALKI SAYISI	% PAY
KOOPERATİF	80.020	5.6
ŞATIN ALMA (MÜTEAHHİTTEN, ÖNCEKİ SAHİBİNDEN, KAMU KURULUŞUNDAN)	742.063	52.1
TAŞERON VASITASI İLE USTALARA YAPTIRILDI	408.590	28.7
KAT KARŞILIĞI MÜTEAHHİTTE YAPTIRILDI	87.543	6.1
MİRAS / İNTİKAL YOLU İLE	103.273	7.2
DİĞER	2.736	0.2
TOPLAM	1.424.624	100.0

Kaynak: DİE, Türkiye Konut Araştırması 1999

Konut satın alırken veya yaptırırken kullanılan mali kaynaklar da önem taşımaktadır. Buna göre konut yaptırırken veya satın alırken kredi dışında kullanılan mali kaynakların dağılımı Tablo.25'de sunulmaktadır. Araştırmanın yapıldığı yılda kullanılan konut kredisi çok sınırlıdır. Bu nedenle kredi dışında kullanılan diğer kaynaklar hemen hemen tüm kullanılan kaynakları yansıtmaktadır.

TABLO.25 KONUT SATIN ALIRKEN VEYA YAPTIRILIRKEN KREDİ DIŞINDA KULLANILAN KAYNAKLAR

KULLANILAN KAYNAKLAR	% PAY
BİRİKİM	61.9
DAHA ÖNCEKİ EVİN SATILMASI	8.0
DİĞER TAŞINMAZ MALLARIN SATILMASI	4.5
AİLENİN KATKISI	10.3
AKRABA / YAKIN BORÇLANMA	13.6
YURTDIŞINDA ÇALIŞILARAK ELDE EDİLEN BİRİKİM	1.1
DİĞER	0.6

Kaynak: DİE, Türkiye Konut Araştırması 1999

İstanbul'da hane halkının satın alarak veya yaptırarak konut sahibi olmasında kullandığı en önemli mali kaynak birikimleri olmuştur. Bu eğilim Türkiye geneli için de geçerlidir. Hane halkları konut sahibi olmayı orta-uzun vadede hedeflemekte, bunu için birikimde bulunmakta ve uygun koşulların oluşması halinde birikimlerini konut sahibi olmak için değerlendirmektedir. Yine diğer gayrimenkul veya taşınmaz varlıkların satışı ile de yeni konut sahibi olunmaktadır.

Bu hane halkı eğilimi ve alışkanlığı konut talebi öngörülerini açısından çok önemlidir. Hane halklarının konut sahibi olabilmek için yine birikim yaptıkları ve bu birikimlerini koşulların oluşması halinde konut sahibi olmak için kullanacakları öngörülmektedir.

Nitekim yine DIE'nin Türkiye Konut Araştırmasında İstanbul'da hane halklarının yüzde 44.6'sı veya 1.094.970 adedi konut almayı düşündüğünü belirtmiştir. Konut satın alırken kullanılması tercih edilecek yöntemler içinde peşin para ile piyasadan satın alma 577.920 hane halkı veya yüzde 52.8 ile ilk sırayı almıştır. Bu da İstanbul'da toplam hane halkının yaklaşık yüzde 25'inin peşin para ile konut sahibi olabilecek birikime veya olanaklara sahip olduğunu göstermektedir. Buraya kadar analiz edilen ve değerlendirilen hane halkı konut eğilimleri ve alışkanlıkları 2000'li yılların başına kadar oluşmuş olan eğilimler ve alışkanlıklardır. Bu eğilimlerin ve alışkanlıkların oluşmasında belirleyici olan dönemin ekonomik ve sosyal koşullarıdır. Özellikle ekonomik koşullar etkili olmaktadır.

TABLO.26 KONUT SATIN ALMAYI DÜŞÜNEN HANE HALKLARININ TERCİH ETTİĞİ KONUT EDİNME YÖNTEMLERİ

KONUT EDİNME YÖNTEMLERİ	HANE HALKI SAYISI	% PAY
PEŞİN PARA İLE PİYASADAN ALMAK	577.920	52.8
KOOPERATİF YOLU İLE	207.914	19.0
ARSA ALIP EV YAPMAK / YAPTIRMAK	298.193	27.2
DİĞER	10.943	1.0
TOPLAM	1.094.970	100.0

Kaynak: DİE, Türkiye Konut Araştırması 1999

Dünyada konut sahibi olunması konusundaki temel eğilim hane halklarının büyük ölçüde uzun vadeli konut finansmanı olanaklarını kullanmasıdır. Ancak Türkiye'de son 30 yıldır yaşanan yüksek enflasyon ve yüksek faiz dönemi uzun vadeli krediler kullanarak konut sahibi olunmasını engellemiştir.

Bu nedenle konut sahibi olunması için hane halkları uzun süreli tasarruflara yönelmekte ve oluşan birikimleri ile konut sahibi olabilmektedir. Bu da konut talebini sınırlamaktadır. Birikimleri ile konut sahibi olma yaşı yükselmektedir.

Nitekim GFK Türkiye'nin 2005 Aralık ayı araştırması bunu doğrulayan verileri sunmaktadır. Türkiye'de ev sahibi olma oranı 25 - 34 yaş grubunda yüzde 24, 35 - 54 yaş grubunda yüzde 41 ve 55 yaş grubunda ise yüzde 71'dir. Bununla birlikte ekonomik istikrar ile birlikte enflasyon ve faiz oranlarının gerilemesi Türkiye'de de konut sahibi olunmasında kredi kullanımına olanak sağlamaya başlamıştır. Artık konut sahibi olunmasında uzun vadeli konut kredileri de önemli bir araç ha-

line gelmeye başlamıştır.

Bu konuda gelişen eğilimleri göstermek açısından mevcut en yakın çalışma Master Card International'ın dünyanın çok sayıdaki ülkesinde yılda iki kez ve aynı anda yapılan Masterindex araştırmasının Türkiye 2005 Aralık çalışmasıdır. Buna göre Türkiye'de konut sahibi olmak için hangi yöntemleri kullanırsınız sorusuna verilen cevaplar şöyle olmuştur. Yüzde 37 banka kredisi ile alırım, yüzde 34 kendi birikimlerim ile alırım, yüzde 13 aile ve yakınlarının birikimlerinden yararlanırım, yüzde 12 toplu konutlara başvururum, yüzde 4 ise yeni mortgage düzenlemesi ile alırım. (Mortgage'nin henüz tam anlaşılmamış olmasından kaynaklanan bu cevap seçeneğinin sonuçları da banka kredisi oranına eklenmelidir.)

Görüldüğü gibi konut kredisi kullanımı konut sahibi olunmasında kullanılacak önemli bir araç haline dönüşmektedir. Konut talebini şekillendirecek olan hane halkı konut eğilimleri ve alışkanlıkları ile ilgili olarak yapılan bir diğer yakın dönemli saha araştırma çalışması da önemli sonuçlar içermektedir. SONAR araştırma şirketinin 2005 Eylül ayında Türkiye genelinde 1.407 kişi ile gerçekleştirdiği saha araştırması sonuçları Tablo.27'de yer almaktadır.

Bu araştırmanın birkaç önemli sonucu bulunmaktadır. Şehir merkezine yakın ve şehir merkezi

TABLO.27 KONUT SAHA ARAŞTIRMA SONUÇLARI

KONUT SATIN ALMA TERCİHLERİ	
44.1	ŞEHİR MERKEZİ
24.3	ŞEHİR MERKEZİNE YAKIN
31.6	ŞEHİR MERKEZİ DIŞINDA
SATIN ALINMAK İSTENEN KONUT ŞEKLİ	
49.9	MÜSTAKİL KONU
29.6	APARTMAN DAİRESİ
16.6	TOPLU KONUT - SITE
2.7	KOOPERATİF
1.2	DİĞER
SATIN ALINMAK İSTENEN KONUTUN KAT SAYISI	
34.7	1 KAT
51.1	2 - 5 KAT
10.8	6 - 10 KAT
2.3	11 - 15 KAT
1.1	16 +
GEÇTİĞİMİZ BİR YIL İÇİNDE SİZ VE YAKINLARINIZDAN KONUT SATIN ALAN OLDUMU?	
53.3	HAYIR
41.2	EYET
5.7	FIKİRİ / CEVAP YOK
ÖNGÜMZDEKİ BİR YIL İÇİNDE KONUT SATIN ALMAYI DÜŞÜNÜYORMUSUNUZ?	
47.9	HAYIR
40.2	EYET
11.9	FIKİRİ / CEVAP YOK

Kaynak: SONAR Araştırma A.Ş., Eylül 2005

dışında konut sahibi olma isteği daha geniştir. Tercih edilen konutlar müstakil konut ve az katlı apartman daireleridir. Bu nitelikte konutların fiyatları da diğer konutlara göre daha yüksektir. Diğer önemli bir sonuçta 2005 yılında konut talebinin canlandığı ve 2006 yılında da bu talebin süreceğidir.

2. Hane Halkı Gelirleri ve Tasarrufları

Konut talebinin önemli belirleyici unsurlarından biri hane halkı gelirleri ve tasarruflarıdır. İktisadi anlamda talep gelirin bir fonksiyonudur. Bu nedenle hane halkının gelir büyüklüğü ve gelir yapısı konut talebinde de belirleyici bir unsur olmaktadır.

Çalışmanın bu aşamasında İstanbul'da yer alan hane halklarının gelir yapısı analiz edilmektedir. 2004 yılsonu itibari ile İstanbul hane halkının gelirleri Devlet İstatistik Enstitüsü'nün Hane Halkı Tüketim Harcamaları Eğilimi Anketi verilerinden yararlanılarak hesaplanmakta ve değerlendirilmektedir.

2004 yılı itibari ile İstanbul'da toplam hane halkı sayısı 2.849.570'dir. Hane halkı gelir ve harcamaları yüzde 20'lik gelir grupları için ortaya konulmaktadır. Buna göre her yüzde 20'lik gruba isabet eden hane halkı sayısı 569.914'dür.

Hane halkı gelir anketine göre 2004 yılı itibari ile Türkiye'de hane halkı kullanılabilir toplam geliri 218.7 milyar YTL'dir. İstanbul'un payı ise yüzde 26.2'dir ve İstanbul'daki 2.85 milyon hane halkının kullanılabilir toplam yıllık geliri 57.22 milyar YTL'dir. Bu toplam gelirin yüzde 20'lik hane halkı gelir gruplarına dağılımı ise şöyledir. En alt gelir grubunun payı 6.4, ikinci alt grubun payı yüzde 10.1, orta grubun payı yüzde 13.7, yüksek gelir grubunun payı yüzde 19.3 ve en yüksek gelirli yüzde 20'lik grubun gelir payı yüzde 50.5'dir. Hane halklarının bu paylarına göre en alt grubunun hane halkı başına yıllık ortalama geliri 6.622 YTL, aylık ortalama geliri ise 552 YTL'dir. En üst yüzde 20'lik hane halkı grubunun hane halkı başına yıllık ortalama geliri ise 50.511 YTL, aylık ortalama geliri ise 4.209 YTL'dir.

İstanbul'da 2004 yılında hane halklarının yıllık toplam harcaması ise 43.25 milyar YTL olmuştur. Yüzde 20'lik gelir gruplarına ayrılan hane halklarının toplam hane halkı harcamaları içindeki payı ise sırası ile şöyledir. En alt yüzde 20'lik grup yüzde 8.7, ikinci alt grup yüzde 12.4, orta grup

TABLO.28 İSTANBUL'DA HANE HALKI GELİR DİLİMLERİNİN TOPLAM KULLANILABİLİR GELİR VE HARCAMALAR İÇİNDEKİ PAYLARI 2004

	EN ALTI % 20	ALTI % 20	ORTA % 20	YÜKSEK % 20	EN YÜKSEK % 20
KİMLİ ANLII MRİİ İR GFİ İR İÇİNDEKİ PAYLARI %	6.4	10.1	13.7	19.3	50.5
HARCAMALAR İÇİNDEKİ PAYLARI %	8.7	12.4	15.8	20.1	43.0

Kaynak: DİE Hane Halkı Tüketim Harcamaları Eğilim Anketi

yüzde 15.8, yüksek grup yüzde 20.1 ve en yüksek yüzde 20'lik grup yüzde 43.0.

Bu dağılıma göre en alt yüzde 20'lik grubun yıllık ortalama harcaması 6.601 YTL, aylık ortalama harcaması 550 YTL'dir. En yüksek yüzde 20'lik grubun ise yıllık ortalama harcaması 32.630 YTL, aylık ortalama harcaması ise 2.729 YTL'dir.

Hane halkı gelir gruplarının gelir ve harcama rakamları ile ortaya konulan en önemli gösterge

ise gelir gruplarının aylık ve yıllık bazda yapabilecekleri tasarruf büyüklükleridir. Bu büyüklükler konut talebini de etkilemektedir. Hane halkları tasarrufları ile iki şekilde konut talebinde bulunabileceklerdir. Birincisi tasarrufların biriktirilmesi ile ikincisi ise aylık birikimleri ile kullanacakları konut kredisi taksitlerini geri ödeyerek.

Bu çerçevede değerlendirildiğinde gelir gruplarına göre elde edilen tasarruf büyüklükleri şöyledir. En alt birinci yüzde 20'lik gelir grubu aylık ve yıllık bazda tasarruf edememektedir. İkinci yüzde yirmilik alt grubun aylık tasarrufu 60 YTL, yıllık tasarrufu ise 732 YTL'dir. Orta gelir grubu hane halklarının ortalama aylık tasarrufu 147 YTL, yıllık ortalama tasarrufu ise 1.767 YTL'dir. Bu üç grubun da mevcut gelir, harcama ve tasarruf yapısı içinde hem tasarruf birikimleri ile hem de konut kredisi kullanarak konut talebi yaratması ve konut sahibi olması piyasa koşulları içinde çok sınırlı görülmektedir.

Hane halklarının yüksek ve en yüksek gelirli yüzde 20'lik dilimlerini oluşturan grupların verileri ise şöyledir. Yüksek yüzde 20'lik hane halkı grubunun aylık ortalama tasarrufu 353 YTL, yıllık ortalama tasarrufu ise 4.233 YTL'dir. En yüksek gelirli yüzde 20'lik hane halkının ise ortalama aylık tasarrufu 1.490 YTL ve yıllık ortalama tasarrufu 17.881 YTL'dir.

Buna göre en yüksek hane halkı gelir grubunun hem birikimleri ile hem de konut kredileri ile rahatlıkla konut talebi yaratabilecek tasarruflara sahip olduğu görülmektedir. Diğer grubun da yine birikimleri ile ve konut kredileri sistemi ile konut talebi yaratma kapasitesine büyük ölçüde sahip olduğu görülmektedir.

İstanbul'da hane halklarının gelir yapısına göre konut talebinde bulunabilecek hane halkı sayısı ise buna göre şöyledir. En yüksek gelir grubunu oluşturan 569.914 hane halkı rahatlıkla, 569.914 hane halkı ise sınırlı ölçüde konut talebi yaratma gücüne sahiptir. İstanbul'da gelir ve harcama gruplarına göre yaklaşık 1.14 milyon hane halkı konut talebi yaratma kapasitesine sahipken geri kalan 1.7 milyon hane halkının böyle bir kapasitesi bulunmamaktadır.

Buraya kadar yapılan değerlendirmeler İstanbul'daki hane halkının konut talebini etkileyen bugünkü gelir yapısını ortaya koymaktadır.

Önümüzdeki 10 yıl için değerlendirildiğinde ise ekonomik büyüme ve hane halkı gelirlerinde artış beklentisi önem kazanacaktır. Ayrıca hane halkı sayısında da artış olmaktadır. Hane halklarının gelirlerindeki artış, hane halklarının aylık ve yıllık tasarruf büyüklüklerini de genişletecektir. Böylece konut talebini artıracak gelir artışları olabilecektir. Gelir artışlarının konut talebine yönelik bu etkisini sayısallaştırmak için yine 2004 yılı itibarı ile hane halklarının bugünkü gelir ve harcamaları ile tasarruf kapasitelerine bakılmalıdır. Buna göre ekonomide önümüzdeki 10 yıl boyunca ortalama yüzde 5 büyümenin aynen hane halkı gelirlerine de yansıdığı varsayıldığında hane halkı gelirlerinin 10 yıl içinde yüzde 62 artacağı öngörülmektedir. Böyle bir artış sonucunda orta gelir grubunun 10 yıl sonunda aylık ortalama tasarrufu bugünkü fiyatlarla 392 YTL, yıllık ortalama tasarrufu ise 4.716 YTL'ye yükselmektedir. Böylece gelir artışına bağlı olarak orta gelir grubunun da önümüzdeki 10 yıl içinde önemli ölçüde konut talebi yaratabilecek gelir kapasitesine ulaşabileceği görülmektedir.

En alt ve en alt ikinci gelir gruplarının ise 10 yıllık gelir artışına rağmen konut talebi yaratabilecek gelir ve tasarruf büyüklüğüne ulaşamadığı hesaplanmaktadır. Sonuç olarak İstanbul'da hane halkının bugünkü gelir yapısı ve gelecek dönem gelir öngörülerini çerçevesinde 2005 - 2015 yılları arasında yaklaşık 1.6 milyon hane halkının konut talebi yaratabilecek gelire sahip olacağı öngörülmektedir.

TABLO.29 İSTANBUL'DA GELİR GRUPLARI İTİBARI İLE HANE HALKLARININ HARCAMA VE GELİR YAPILARI 2004 (YENİ TÜRK LİRASI)

	1 % 20	2 % 20	3 % 20	4 % 20	5 % 20	TOPLAM
HANE HALKI SAYISI	569.916	569.914	569.914	569.914	569.914	2.849.570
HANE HALKI BÜYÜKLÜĞÜ	3,67	3,67	4,02	4,19	3,75	3,86
HANE HALKI BAŞINA KULLANILABİLİR ORTALAMA YILLIK GELİR	6.622	10.142	13.756	19.485	50.511	20.082
HANE HALKI BAŞINA KULLANILABİLİR ORTALAMA AYLIK GELİR	552	845	1.146	1.654	4.209	1.674
HANE HALKI BAŞINA ORTALAMA YILLIK HARCAMA	6.601	9.110	11.989	15.252	32.630	15.180
HANE HALKI BAŞINA ORTALAMA AYLIK HARCAMA	550	785	999	1.271	2.719	1.265
HANE HALKI BAŞINA ORTALAMA YILLIK TASARRUF	22	732	1.767	4.233	17.881	4.902
HANE HALKI BAŞINA ORTALAMA AYLIK TASARRUF	2	61	147	353	1.490	408

3. Konut Finansman Sistemi ve Kredi Olanakları

Konut talebinin belirleyicisi üçüncü önemli unsur etkin konut finansman sistemlerinin varlığı ile sağlanan kredi olanaklarıdır.

Uluslararası alanda değerlendirildiğinde etkin çalışan ve uzun vadeli konut kredileri kullandırabilen konut finansman sisteminin varlığı ile hem konut sektörleri gelişmekte hem de hane halklarının konut talebi genişlemektedir.

Düzenli, sürekli ve öngörülebilir bir konut talebinin oluşması büyük ölçüde etkin konut finansman sisteminin varlığı ile mümkün olmaktadır. Konut sektörü de etkin konut finansman sisteminin konut talebinde yarattığı genişlemeyi karşılamak üzere konut üretimini artırmakta, konut üretimini çeşitlendirmekte, konut üretim projelerinin süreleri kısalmakta, nitelikli konut üretimi genişlemekte ve konut sektörü giderek kurumsal bir nitelik kazanmaktadır.

Türkiye'de konut sektörü bugüne kadar uluslararası örneklerinde görülen etkin bir konut finansman sistemi olmadan gelişmiştir. Konut talebi de yine konut finansman sistemi ve konut kredisi olanaklarından yoksun olarak şekillenmiştir.

Bununla birlikte önümüzdeki 10 yıl içinde Türkiye'de konut talebinin en önemli belirleyicisi konut finansman sistemi ve konut kredisi olanakları olacaktır. Bunun en önemli nedeni Türkiye'de gelişen konut kredileri piyasası ile etkin bir konut finansman sisteminin kurulmakta olmasıdır. Özellikle ekonomideki iyileşmeye bağlı olarak enflasyon ve faiz oranlarının gerilemesi son iki yıldır konut kredileri piyasasının hızlı bir gelişme sürecine girmesine neden olmuştur.

Konut finansman sistemi ve konut kredileri olanaklarındaki ikinci ve önemli gelişme ise Konut Finansman Sisteminin (Mortgage) hukuki çerçevesinin oluşması ve sistemin çalışmaya başlaması ile olacaktır.

Yeni Konut Finansman Sistemi

Kurulmakta olan yeni konut finansman sistemi ile uzun vadeli ve sürekli fonların kullanımı hedeflenmektedir. Sistem birincil ve ikincil piyasalardan oluşmaktadır. Birincil piyasada hane halklarına ipotekli konut kredileri belirli düzenlemeler çerçevesinde kullanılmakta ve kurumsal olarak konut kredilerini kullandırmaya yetkili bankalar ve diğer finansal kurumlar bulunmaktadır.

Sistemin esas yenilik getirdiği ikincil piyasalarda ise birincil piyasada kullanılan ipotekli konut kredilerinin satışı veya bu konut kredilerinin alacaklarına bağlı olarak çıkartılan menkul kıymetlerin satışı ile konut kredisi kullandıran bankalar ve diğer finansal kurumlar fon olanaklarına kavuşmaktadır. İkincil piyasalarda kurumsal olarak bu işlemlere aracılık eden ipotek finansman kurumları ile uzun vadeli fonlar sağlayan yerli-yabancı yatırım kurumları bulunmaktadır. Türkiye’de uygulanması hedeflenen bu yeni konut finansman sisteminin başarılı olabilmesi için gerekli bazı koşullar bulunmaktadır. Bu koşullar Türkiye’deki mevcut konut sektörünün yapısına ilişkin koşullardır;

- Krediyeye konu olacak olan konutun sorgulanmayacak yasal varlığı olmalı, imar ve iskan izinleri alınmış olmalı, mülkiyet varlığı devam edebilmelidir.
- Konutun fiziksel kalıcılığı olmalıdır. İzinsiz yapıldığı için yıkılma riski olmamalı, her türlü fiziksel riske karşı sigortalanmış olmalıdır.
- Konutun piyasa değeri şeffaflaştırılmalıdır, piyasa değeri ile kredi değeri ilişkilendirilmelidir. Piyasada değer kavramı şeffaf şekilde oluşmalı ve kullanılmalıdır. (lisanslı değerlendirme uzmanlarının değer tespiti temel olmalıdır)
- Konut piyasası kayıt içine alınmalıdır. Yeni konut kredi sistemi konut piyasasının kayıt içine alınmasını zorlayacaktır.
- Konut piyasası fiziki kalıcılık açısından yasalaşmalıdır. İmar izni olmayan yapılar piyasadan belirli bir süre içinde çıkarılmalıdır.
- Konut sahibi kamu otoritesine karşı konut sahipliğinden doğan mali yükümlülüklerini yerine getirmelidir.
- Zorunlu deprem sigortaları ile konutun değeri ile ilgili diğer sigortalar yaptırılmalıdır (yangın, ek deprem sigortası vb). Konut sahiplerinin sigorta şirketini seçme özgürlüğü olmalıdır.
- Konut kredisi koşulları ile krediyeye konu olan konutun koşulları ikincil piyasada fon kullandıracak kurumların taleplerini karşılamalıdır.

Yeni konut finansman sisteminin etkin ve istendiği gibi çalışmaması halinde bankaların mevcut kaynak yapıları ile birincil piyasada kullandıracakları konut kredilerinin bir sınırı olacaktır. Kısa vadeli mevduatlar ile bankalar ancak sınırlı ölçüde uzun vadeli konut kredileri verebilecektir. Bu sistemin etkin çalışması halinde bankalar da konut kredisi olarak kullandırabilecekleri orta-uzun

vadeli fonlara ikincil piyasalarda kavuşabilecektir. Bu orta-uzun vadeli fonlar daha çok uluslararası piyasalardan temin edilecektir. Yeni konut finansman sistemini oluşturan yasa önerisinde de sistemin etkin çalışmasına yönelik bazı eksiklikler gözükmemektedir. Bu eksiklikler şunlardır;

- İlk kez ev alacakların teşvik edilmesi sağlanmamıştır. İlk evi için kredi kullanacaklara belirli bir kredi büyüklüğüne kadar gelir vergisi muafiyeti sağlanmalıdır.

- Kullanılacak kredilerin faizleri sabit veya değişken olabilecektir. Ancak değişken faiz kriterleri açık değildir ve bunu banka belirleyecektir.

- Krediyi kullandıran banka müteahhit ile anlaşmalı satış yapmışsa ve bir kusur meydana gelirse sadece verdiği kredi kadar mesul olmaktadır. Bu mesuliyet konunun tüm değerini kapsamalıdır.

- Kullanılan konut kredisinin borcun vadesinden önce kapatılması yüzde 2 cezaya tabi olacaktır. Böyle bir cezai uygulama olmamalıdır.

- Sistemin önemli bir fon aracı olacak ipotēğe dayalı menkul kıymetlere yapılan yatırımlardan elde edilecek gelirlere % 15 stopaj kesilecektir. Bu gelirlere sıfır vergi uygulanarak vergi teşviki sağlanmalıdır. Aksi takdirde bu % 15 kesinti yükü nihai olarak konut kredisini kullanan tüketiciye yansıtılacaktır. Ayrıca bu vergi yabancılar için Türkiye’de yatırım yapmanın cazibesini azaltmaktadır.

- Kullanılan konut kredisine ödenen faizlerin gelir vergisi matrahından düşülmesi yolu ile de bir vergi teşviki getirilmesi düşünülmelidir.

- Uluslararası piyasalardan kullanılacak olan yabancı uzun vadeli fonların karşılaşılabilecekleri temerrüt risklerine karşı Hazinesin makul bir oranda garanti vermesi de sağlanamamıştır. Bu garanti sembolik bile olsa yabancı fonlar için güven verecektir.

- Garanti mekanizmasının oluşması amacı ile yurtdışı örneklerinde olduğu gibi sistemde güvence oluşturacak kurumların kamu öncülüğünde kurulması sistemin başlangıç aşamasında yararlı olacaktır.

- Şu anki düzenleme ile sadece bankalar (BDDK’nın diğer kredi kullanabilir saydığı kurumlar ile birlikte) birincil piyasada konut kredileri vermektedir. Yasa ile kurulması öngörülen İpotekli Konut Finansmanı Kurumlarının da doğrudan konut kredisi kullandırma yetkisi verilmelidir.

- Yeni konut finansman sisteminin hukuki çerçevesini oluşturan yasa tasarısının kanunlaşması ile birlikte, daha önce başlamış ve devam eden konut projeleri de yeni finansman sisteminden yararlanabilmelidir.

Yeni konut finansman sistemi konut sektörü ile birlikte ekonominin bir çok alanına katkı sağlayacaktır.

- Öncelikle konut finansmanı için kullanılacak yeni fonlar yaratarak konut kredileri hacminin önemli ölçüde genişlemesini ve konut kredileri faizlerinin gerilemesini sağlayacaktır.

- Kaliteli ve yüksek yaşam standartları sunan konut stokunun üretilmesini ve bu tip konutların satın alınabilmesini sağlayacaktır.

- Orta-uzun vadede konut satın alınması için biriktirilen ve bu amaçla bağlanmış olan tasarrufların serbest kalmasına yol açacaktır.

- Konut kredisi kullandıran bankalar sermaye yeterlilik oranlarını iyileştirecek ve bankaların hareket alanlarını genişletecektir.

- Yeni ve alternatif uluslararası orta-uzun vadeli kaynaklara ulaşılmasını ve ekonomiye kazandırılmasını sağlayacaktır.

- Sermaye piyasalarının derinleşmesine ve genişlemesine katkı sağlayacaktır.

Konut Kredileri

Konut talebinin en önemli belirleyicilerinden birisi konut kredileridir. Dünya örneklerine bakıldığında hane halklarının konut ediniminde kullandıkları en önemli kaynak konut kredileridir. Özellikle gelişmiş ülkelerde etkin konut finansman sistemleri kurulmuş, bu sistemler sürekli ve orta-uzun vadeli fonlar yaratarak konut kredi sistemini finanse etmişlerdir.

Gelişmiş ülkelerde kullanılan konut kredilerinin büyüklükleri ve GSMH'ya oranları Tablo.30'da sunulmaktadır. Görüldüğü gibi gelişmiş ülkelerde kullanılan konut kredisi stokları çok geniştir ve yüksek kredi stoku hacmine uygulanan konut finansman sistemleri ile ulaşılmıştır.

Türkiye'de ise konut kredileri kullanımı çok sınırlı kalmıştır. Bunun en önemli nedeni uzun yıllar yaşanan yüksek enflasyon oranları nedeni ile oluşan yüksek faizler sonucu konut kredilerinin kullanılabilir ve geri ödenebilir olmamasıdır.

Bu nedenle Türkiye'de konut kredileri hacmi çok sınırlı kalırken, konut finansmanı farklı yöntemler ile karşılanmıştır. Ancak özellikle son üç yıldır enflasyon ve faiz oranlarında yaşanan hızlı gerileme ve yeni konut finansman sistemi ile ilgili yasal ve kurumsal hazırlıkların başlaması ile birlikte konut kredisi kullanımında önemli bir genişleme yaşanmıştır. Tablo.31 Türkiye'de kullanılan konut kredilerinin gelişimini 2001 - 2005 dönemi için göstermektedir. Buna göre 2005 sonu itibari ile kullanılan konut kredileri hacmi 12.0 milyar YTL'ye ulaşmıştır. Konut kredilerinin GSMH'ya oranı ise yüzde 2.48 olmuştur.

TABLO 30: BAZI ÜLKELERDE KONUT KREDİLERİNİN GSMH'YA ORANI

ÜLKELER	2003 % GSMH
HOLLANDA	99.9
İNGİLTERE	63.8
ABD	63.7
PORTEKİZ	50.0
ALMANYA	54.3
KANADA	42.8
İSPANYA	42.1
JAPONYA	36.4
FRANSA	24.8
YUNANİSTAN	15.0
İTALYA	13.3
TÜRKİYE	0.4

Kaynak: Eorupen Mortgage Federation 2003

TABLO 31 TÜRKİYE'DE KONUT KREDİLERİNİN GSMH'YA ORANI (MİLYAR TL)

YILLAR	KREDİLER	GSMH	% GSMH
2001	1.31	176.4	0.75
2002	1.35	273.4	0.50
2003	1.58	356.6	0.45
2004	3.52	429.9	0.83
2005	12.02	485.0	2.48

Kaynak: İCMU, Dİİ

Kullanılan konut kredilerinin para cinsi, adedi ve ortalama büyüklüklerine ilişkin bilgiler de Tablo.32'de sunulmaktadır. Buna göre özellikle 2005 yılı konut kredileri için çok belirleyici olmuştur. 2005 yılının ilk dokuz ayında toplam 192.912 kişi 8.48 milyar YTL tutarında konut kredisi kullanmıştır. Konut kredilerinin ortalama büyüklüğü 44 bin YTL olmuştur. TL faizlerindeki önemli gerilemeye bağlı olarak kullanılan kredilerin adet olarak yüzde 99.5'i TL cinsi krediler olmuştur. Sadece 981 kişi döviz cinsi kredi kullanmıştır. Döviz cinsi kredilerin ortalama büyüklüğü 175.8 bin YTL iken, TL cinsi kredilerin ortalama büyüklüğü 43.3 bin YTL'dir.

Kullanılan kredi büyüklükleri talep edilen konutların büyüklüğü ve fiyatları ile ilgili bir gösterge olabilmektedir. Nitekim kredi kullananlar satın aldıkları evin toplam bedelinin ortalama yüzde 35'i kadar (oranlar yüzde 30-50 arasında değişmektedir) kredi kullanmaktadır. Bu da 2005 yılında kullanılan kredilerin önemli bir bölümünün 150 - 200 bin YTL tutarında evler için olduğunu göstermektedir.

TABLO.32 KULLANDIRILAN KONUT KREDİLERİ

YILLAR	PARA CİNSİ VE TOPLAM	KREDİ MİLYON YTL	KİŞİ SAYISI	ORTALAMA KREDİ BOYUKLUGU YTL
2000	YTL	519.3	55,859	9,291
	YP	153.9	2,756	55,842
	T	673.2	58,615	11,482
2001	YTL	17.7	2,457	7,205
	YP	30.4	454	66,960
	T	48.1	2,911	16,525
2002	YTL	132.5	9,767	13,565
	YP	125.5	1,148	109,320
	T	258.0	10,915	23,637
2003	YTL	524.0	24,298	21,603
	YP	281.0	2,694	104,306
	T	805.0	26,992	29,825
2004	YTL	2,225.8	96,678	23,022
	YP	486.8	3,771	129,090
	T	2,712.6	100,449	27,005
2005 /9	YTL	8,315.1	191,931	43,325
	YP	172.5	981	175,840
	T	8,487.6	192,912	43,997

Kaynak: Türkiye Bankalar Birliği

Türkiye'de bugünkü sistem içinde konut kredilerini sadece bankalar kullanılabilmektedirler. Bu nedenle kullanılacak konut kredilerinin bankaların kaynak ve bilanço yapılarına bağlı olarak da bir sınırı bulunmaktadır. Tablo.33 konut kredilerinin bankaların kredi ve toplam aktifler içindeki paylarını göstermektedir. Buna göre 2005 yılsonu itibari ile bankaların kullandıkları konut kredilerinin toplam krediler içindeki payı yüzde 8.47, toplam aktifleri içindeki payı ise yüzde 3.16'ya ulaşmıştır.

Konut finansman sisteminin kurulması ve çalışması ile birlikte konut kredileri hacminde genişleme öngörülmektedir. Türkiye'de konut finansman sisteminin ilk kez etkin çalışması ile birlikte istikrarlı bir konut talebi de oluşacaktır.

Konut finansman sisteminde yıllar itibari ile ulaşılacak konut kredisi hacmi ve kullanılacak kredilerin ortalama büyüklükleri konut talebinde belirleyici olacaktır. Bununla birlikte konut finans-

TABLO.33: KONUT KREDİLERİNİN BANKACILIK SİSTEMİ İÇİNDEKİ YERİ (MİLYAR YTL)

YILLAR	BANKA AKTİF BÜYÜKLÜĞÜ	TOPLAM BANKA KREDİLERİ	KONUT KREDİLERİ	KONUT KREDİLERİ TOPLAM KREDİLER	KONUT KREDİLERİ TOPLAM AKTİFLER %
2001	214.5	57.3	1.31	2.25	0.85
2002	212.5	58.3	1.35	2.43	0.85
2003	248.7	98.9	1.55	2.25	0.64
2004	306.4	108.2	3.52	3.42	1.10
2005	381.0 (1)	142.0	12.02	8.47	3.16

Kaynak: Türkiye Bankalar Birliği

(1) : Tahmin

man sisteminin etkin çalışması ve aşağıda yapılan öngörülerin gerçekleşmesi için bazı koşulların yerine gelmesi gerekmektedir. Bunlar;

- Enflasyon oranlarının yıllık yüzde 4-5 olması
- Konut finansmanı faiz oranlarının yıllık yüzde 6-7 olması

Bu oranlara ulaşılması ile birlikte konut finansman sistemi daha etkin çalışmaya başlayacaktır. Aşağıda yapılan öngörüler Türkiye'nin bu oranlara 2007 - 2008 yıllarında ulaşacağı varsayımı altında yapılmaktadır. Buna göre öncelikle 2015 yılına kadar konut kredilerinin gelişimine ilişkin öngörüler yapılmaktadır. Bu öngörüler 2 senaryo halinde Tablo.34'de sunulmaktadır.

TABLO.34 KONUT KREDİSİ ÖNGÖRÜLERİ 2005 - 2015

	BOYÜME	GSMH MİLYAR YTL	SENARYO A		SENARYO B	
			KONUT KREDİSİ / GSMH	KONUT KREDİSİ MİLYAR YTL	KONUT KREDİSİ / GSMH	KONUT KREDİSİ MİLYAR YTL
2005	5.0	485.0	2.5	12.0	2.5	12.0
2006	5.0	509.3	4.0	20.4	4.0	20.4
2007	5.0	534.5	6.0	32.0	6.0	32.0
2008	5.0	561.2	8.0	44.9	8.0	44.9
2009	5.0	589.3	9.0	53.0	10.0	58.9
2010	5.0	618.7	10.0	61.9	12.0	74.2
2011	5.0	650.0	11.0	71.5	14.0	91.0
2012	5.0	682.5	12.0	81.9	16.0	109.2
2013	5.0	716.6	13.0	93.2	18.0	128.9
2014	5.0	752.5	14.0	105.4	19.0	142.9
2015	5.0	790.0	15.0	118.5	20.0	158.0

Konut kredilerinin gelişimi GSMH'ya oran itibari ile öngörülmektedir. GSMH'da büyüme yüzde 5 olarak alınmıştır ve fiyat artışları (GSMH deflâtörü) dikkate alınmamıştır. Buna göre GSMH'da 2005 yılı fiyatları ile 2015 yılına kadar olan gelişmeler öngörülmektedir.

Konut kredilerinin gelişme öngörülerini için ise iki senaryo kullanılmaktadır. Bunlardan ilki olan A senaryosunda konut kredisi hacminin GSMH'ya oranının 2015 yılında yüzde 15'e çıktığı varsayılmaktadır. B senaryosunda ise bu varsayım yüzde 20'dir. Konut finansman sisteminin başlayacağı ilk yıllarda büyüme oranı her iki senaryoda da daha hızlı öngörülmüştür. A senaryosunda izleyen yıllarda konut kredilerinin büyüme hızı yavaşlamaktadır. B senaryosunda ise büyüme hızının 6 - 8 yıl daha devam edeceği görülmektedir.

Konut kredilerine ilişkin bir diğer önemli öngörü ise bankacılık sisteminin gelişme öngörülerini ve buna bağlı olarak kullanılabilir konut kredi büyüklükleridir. Bankacılık sektörü de sağlayacağı büyüme çerçevesinde konut kredileri kullanılabilecektir. Bu nedenle bankacılık sektörünün toplam aktiflerindeki büyüme ile ilgili öngörüler yapılarak kullanılacak konut kredilerine ilişkin değerlendirmeler yapılmaktadır.

Buna göre Türkiye'de, tasarruf hacmi, mali sistem, mali varlıklar ve buna bağlı olarak bankacılık sektörü halen küçüktür ve gerek mali varlıkların gerekse bankacılık sektörünün toplam aktifle-

ri henüz GSMH büyüklüğüne ulaşamamıştır. 2001 yılında yaşanan ekonomik kriz ile birlikte mali büyüklüklerde önemli daralmalarda yaşanmıştır. Bununla birlikte mali sistem ve bankacılık sektörü 2001 ekonomik kriz sonrasında daha sağlıklı bir yapıya ve büyüme sürecine girmiştir. Sektörün toplam aktifleri 2005 yılında yaklaşık yüzde 25 oranında büyümüştür. Buna bağlı olarak bankacılık sisteminin istikrarlı büyüme sürecini sürdüreceği öngörülmektedir. Bankacılık sektörünün toplam aktiflerinin önümüzdeki 10 yıl içinde her yıl yüzde 10 büyüyeceği öngörülmektedir. Bu öngörüü destekleyen varsayımlar şunlardır; ekonomik istikrar, gelirler ve tasarruf hacminde genişleme, yabancı bankaların katılımı, artan rekabet ve hizmetlerde çeşitlenme ile özellikle bankaların yeni konut finansman sisteminin ikincil piyasalardan (yurt dışı ağırlıklı) uzun vadeli ilave kaynaklar kullanacak olmaları.

Bankacılık sektöründeki bu büyüme öngörüsüne bağlı olarak sektörün ulaşacağı büyüklükler ile konut kredilerinin gelişimi senaryoları birlikte değerlendirilmektedir. Bu değerlendirme Tablo.35'de sunulmaktadır.

TABLO.35 KONUT KREDİLERİNİN BANKACILIK SİSTEMİ İÇİNDEKİ PAYINA İLİŞKİN ÖNGÖRÜLER

YILLAR	GSMH MİLYAR YTL	BANKA AKTİFLERİ / GSMH %	BANKA AKTİFLERİ MİLYAR YTL	SENARYO A		SENARYO B	
				KONUT KREDİSİ MİLYAR YTL	KONUT KREDİSİ BANKA AKTİFLERİ	KONUT KREDİSİ MİLYAR YTL	KONUT KREDİSİ BANKA AKTİFLERİ
2005	485.0	18.5	891.0	17.0	3.18	17.0	3.18
2006	509.3	22.3	419.1	20.4	4.87	20.4	4.87
2007	528.5	18.7	481.0	27.0	5.65	27.0	5.65
2008	561.2	20.4	507.1	44.0	8.86	44.0	8.86
2009	519.3	16.7	557.8	53.0	9.51	53.0	9.51
2010	618.7	22.2	613.6	61.0	10.09	74.2	12.10
2011	620.0	10.3	675.8	71.0	10.50	81.0	11.49
2012	682.5	10.6	142.5	87.9	11.63	104.2	14.11
2013	715.6	11.6	115.7	93.2	11.42	128.8	15.79
2014	752.5	11.4	108.4	105.4	11.14	147.9	15.81
2015	790.0	12.5	988.0	118.5	12.00	158.0	16.00

Buna göre bankacılık sektörü her yıl yüzde 10 büyüyerek 2015 yılında bugünkü fiyatlarla toplam 988 milyar YTL aktif büyüklüğüne ulaşmaktadır ve böylece sektörün aktif büyüklüğü GSMH'nın 1.25 katı olmaktadır. Bu oran gelişmiş mali sistemler açısından makul bir oran olarak değerlendirilmektedir.

Senaryo A ve B'de yer alan toplam konut kredileri büyüklüklerinin bankacılık sistemi içindeki payları ise 2015 yılında senaryo A için yüzde 12, B senaryosu için ise yüzde 16 olmaktadır. Bu rakamlar karşılaştırıldığında A senaryosu daha makul ve gerçekleşme olasılığı daha yüksek senaryo olarak görülmektedir. Ulaşılabilecek konut kredisi büyüklükleri ile kullanılacak kredi sayısı ve kullanılacak kredilerin kaç konut için talep oluşturacağına ilişkin öngörüler ise aşağıda yapılmaktadır.

Buna göre her iki senaryo için ayrı öngörüler yapılmaktadır. Yıllar itibari ile kullanılacak olan ilave konut kredileri hesaplanmaktadır. Daha sonra kullanılacak konut kredileri ortalamasının 50.000 YTL, 75.000 YTL ve 100.000 YTL olması halinde kaç adet kredi kullanılacağı yıllar itibari ile hesaplanmaktadır. Kullanılacak kredi tutarları ortalaması 50.000 YTL, 75.000 YTL ve 100.000 YTL olarak alınmıştır. 50.000 YTL 2005 sonu itibari ile kullanılan kredilerin ortalama büyüklüğüne göre (43.000 YTL) daha makul bir büyüklüktür. 75.000 ve 100.000 YTL ise hane halkı gelirlerindeki artış beklentisi nedeni ile alternatif iki büyüklük olarak daha verilmiştir.

Kullanılacak olan konut kredileri ile konut talebi arasındaki ilişkide kullanılacak kredilerin sayısının aynı sayıda konut talebi yaratacağı varsayılmaktadır. Buna göre 2005 -2015 yılları arasında A senaryosunda 50.000 YTL tutarlı kredilerin kullanılması ile 2.12 milyon adet, 75.000 YTL tutarlı kredilerin kullanılması ile 1.41 milyon adet ve 100.000 YTL tutarlı kredilerin kullanılması ile 1.06 milyon adet konut talebi olacaktır.

B senaryosunda ise aynı dönem içinde 50.000 YTL tutarlı kredilerin kullanılması ile 2.91 milyon adet, 75.000 YTL tutarlı kredilerin kullanılması ile 1.94 milyon adet ve 100.000 YTL tutarlı kredilerin kullanılması ile 1.46 milyon adet konut talebi olacaktır.

TABLO.36 YILLAR İTİBARI İLE İLAVE KONUT KREDİSİ KULLANIMI VE KREDİ SAYISI ÖNGÖRÜLERİ (A SENARYOSU)

YILLAR	İLAVE KREDİ MİLYAR YTL	KREDİ TUTARI 50.000 YTL	KREDİ TUTARI 75.000 YTL	KREDİ TUTARI 100.000 YTL
2006	8.1	162,000	108,000	81,000
2007	11.6	232,000	154,650	116,000
2008	12.9	258,000	172,000	129,000
2009	8.1	162,000	108,000	81,000
2010	8.9	178,000	118,650	89,000
2011	9.6	192,000	128,000	96,000
2012	1.04	208,000	138,650	104,000
2013	11.3	226,000	150,650	113,000
2014	12.2	244,000	162,650	122,000
2015	13.1	262,000	174,650	131,000
TOPLAM	106.2	2,124,000	1,415,900	1,062,000

TABLO.37 YILLAR İTİBARI İLE İLAVE KONUT KREDİSİ KULLANIMI VE KREDİ SAYISI ÖNGÖRÜLERİ (B SENARYOSU)

YILLAR	İLAVE KREDİ MİLYAR YTL	KREDİ TUTARI 50.000 YTL	KREDİ TUTARI 75.000 YTL	KREDİ TUTARI 100.000 YTL
2006	8.1	162,000	108,000	81,000
2007	11.6	232,000	154,650	116,000
2008	12.9	258,000	172,000	129,000
2009	14.0	280,000	188,650	140,000
2010	15.3	306,000	204,000	153,000
2011	16.8	336,000	224,000	168,000
2012	18.2	364,000	242,650	182,000
2013	19.7	394,000	262,650	197,000
2014	14.0	280,000	188,650	140,000
2015	15.1	302,000	201,350	151,000
TOPLAM	145.7	2,914,000	1,942,600	1,457,000

Türkiye’de kullanılan krediler büyük ölçüde konut tutarının yüzde 30 - 50’si arasında değişmektedir. Buna göre;

- 50.000 YTL tutarlı kredilerin kullanımlarının 100 - 150 bin YTL’lik konutlara,
- 75.000 YTL tutarlı kredilerin kullanımlarının 150 - 200 bin YTL’lik konutlara,
- 100.000 YTL tutarlı kredilerin kullanımlarının 200 - 300 bin YTL’lik konutlara talep oluşturacağı öngörülmektedir.

Konut kredi büyüklüklerine ulaşılması için kullanılacak konut kredileri faizlerinin karşılanabilir / ödenebilir seviyelerde oluşması gerekmektedir. İstanbul’da hane halkının gelir / harcama / tasarruf

yapısına ilişkin önceki bölümde yer alan analizler hane halklarının aylık kredi taksit ödemesi kapasitesini ortaya koymuştu. Buna göre konut kredileri faiz oranlarının aylık yüzde 0.60 - 0.80 arasında oluşması ile yukarıda yapılan kredi büyüklükleri ve kredi sayıları öngörülerine ulaşılabilecektir. Nitekim aşağıdaki Tablo.38'de 50.000 YTL ve 100.000 YTL büyüklüğünde kullanılan konut kredilerinin 4 ayrı vade, 4 ayrı aylık faiz oranı ile oluşan aylık taksit geri ödemeleri sunulmaktadır.

Faiz oranlarının aylık yüzde 0.60 - 0.80 olması halinde 10 - 12 yıl vadeli konut kredileri en uygun krediler olacak ve bu konut kredilerinin kullanımı genişleyecektir. 2005 yılı itibarı ile kullanılan toplam konut kredilerinin yüzde 45'i İstanbul'da kullanılmıştır. Buna bağlı olarak önümüzdeki 10 yıl içinde kullanılacak toplam konut kredilerinin de ortalama yüzde 30'unun yine İstanbul'da kullanılacağı tahmin edilmektedir.

TABLO.38 100.000 VE 50.000 YTL'LİK KONUT KREDİ İÇİN ANA PARA VE FAİZ ÖDEMELERİ

KREDİNİN VADESİ	KREDİ FAİZ ORANLARI VE TAKSİT TUTARLARI				TOPLAM ÖDEME TUTARLARI			
	1.35	1.10	0.80	0.60	1.35	1.10	0.80	0.60
90 AY	2,186	2,920	2,129	2,007	149,148	199,171	127,719	120,999
120 AY	1,739	1,470	1,326	1,190	208,030	176,353	159,113	142,018
180 AY	1,540	1,239	1,080	980	277,148	223,027	191,311	167,177
240 AY	1,468	1,143	970	809	352,215	274,387	232,079	194,224
90 AY	1,243	1,160	1,065	1,004	74,574	69,587	63,860	60,200
120 AY	870	735	683	595	104,317	88,177	79,557	71,409
180 AY	770	620	540	465	138,574	111,514	97,156	83,739
240 AY	731	572	485	405	178,108	137,181	118,140	97,112

İstanbul'da Konut Talebi Öngörülleri

İstanbul'da önümüzdeki 10 yıla ilişkin olarak oluşabilecek konut talebini etkileyecek unsurlar ile ilgili ayrıntılı analizler yapılmıştır. Tüm bu analizlere bağlı olarak aşağıda İstanbul'da oluşacak konut talebine ilişkin öngörüler yapılmaktadır. Konut talebi öngörülleri Tablo.39'da sunulmaktadır. 2005 yılında İstanbul'da Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü verilerine göre 206.587 konut satışı gerçekleşmiştir.

Tabloda 10 yıllık ortalama talep sayıları sunulmaktadır. Talep 3 grup konuta; A grubu lüks konutlar, B grubu standart ve nitelikli konutlar ile C grubu sosyal konutlara, yeni ihtiyaç, yenileme ve yatırım amaçlı talep olarak sunulmaktadır. A grubu konutlar 300 bin dolar ve üstü, B grubu konutlar 100 - 300 bin dolar arası ve C grubu konutlar ise 50 - 75 bin dolar arası konutlardır.

Buna göre;

A grubu lüks konutlara yıllık ortalama talep 10.000 konut olarak öngörülmektedir. Bu alanda önemli bir doygunluk olduğu görülmektedir. Talebin 3.000 yeni ihtiyaç, 4.000 yenileme ve 3.000 yatırım amaçlı olacağı öngörülmektedir. A grubu konutlar büyük ölçüde birikimler ile satın alınacaktır.

B grubu standart ve nitelikli konutlara yönelik talep en yüksek talebi oluşturacaktır. B grubu konutlara talebin 80.000'i yeni ihtiyaç, 80.000 yenileme ve 10.000'i yatırım amaçlı olacaktır. B tipi konutların satın alınmasında önemli ölçüde konut kredisi kullanılacaktır.

C grubu sosyal konutlar talebi ise kamunun ürettiği sosyal konutlar ile belirlenecektir ve küçük ölçekli konut kredileri ile satın alınacaktır.

TABLO.39 2005-2015 ARASINDA YILLIK ORTALAMA TALEP

GRUPLAR	TALEP			
	YENİ İHTİYAÇ	YENİLEME	YATIRIM	TOPLAM
A GRUBU LOKS KONUTLAR	3,000	4,000	3,000	10,000
B GRUBU STANDART VE NİTELİKLİ KONUTLAR	80,000	80,000	10,000	170,000
C GRUBU SOSYAL KONUTLAR	35,000	35,000	—	70,000
TOPLAM	118,000	119,000	13,000	250,000

Yıllık ortalama konut talebi 118.000 yeni ihtiyaç, 119.000 yenileme ve 13.000 yatırım amaçlı olacaktır. Yeni ihtiyaç talebi İstanbul'da öngörülen yıllık ortalama 117.985 hane halkı sayısı artışı ile uyumludur. Yenileme amaçlı talep ise İstanbul'da kullanılması öngörülen kredi tutarları, hane halklarının gelir yapıları ve yenileme amaçlı konut ihtiyaçları ile uyumludur. Yatırım amaçlı talep de hane halklarının konut sahipliği ile yatırım amaçlı konut edinme eğilimleri ile uyumludur.

II.1.5. İstanbul'da Konut Arzı Öngörülleri

İstanbul için öngörülen konut talebinin karşılanmasına yönelik olarak konut arzı öngörülleri yapılmaktadır. Buna göre A ve B tipi konutların piyasa koşullarında ve özel sektör tarafından üretileceği C tipi sosyal konutların ise kamu ve kamu-özel ortaklıkları tarafından üretileceği öngörülmektedir.

Aşağıda Tablo.40'da konut arzına ilişkin öngörüller sunulmaktadır.

TABLO.40 İSTANBUL'DA KONUT ARZI ÖNGÖRÜLERİ

YILLAR	KONUT TALEBİ	KONUT ARZI	PIYASA KOŞULLARINDA KONUT ÜRETİMİ	KAMUNUN KONUT ÜRETİMİ
2006	225,000	225,000	162,000	63,000
2007	250,000	250,000	180,000	70,000
2008	275,000	275,000	198,000	77,000
2009	250,000	250,000	180,000	70,000
2010	250,000	250,000	180,000	70,000
2011	250,000	250,000	180,000	70,000
2012	250,000	250,000	180,000	70,000
2013	250,000	250,000	180,000	70,000
2014	250,000	250,000	180,000	70,000
2015	250,000	250,000	180,000	70,000
TOPLAM	2,500,000	2,500,000	1,800,000	700,000

Buna göre yıllık ortalama 250.000 konut talebinin yıllara eşit dağılacağı öngörülmektedir. Sadece 2006, 2007 ve 2008 yıllarında yeni konut finansmanı sisteminin çalışması ve faiz oranlarının yüzde 7-8 oranlarına gerileyeceği varsayımlarına bağlı olarak bir artış öngörülmektedir. İzleyen yıllarda talep istikrarlı bir gelişme göstermektedir.

Konut arzının yüzde 72'sinin piyasa koşullarında, yüzde 28'nin ise kamu ve kamu özel sektör ortaklıkları ile üretileceği öngörülmektedir. Konut arzının karşılanmasında özellikle kentsel dönüşüm, yenileme ve deprem riski kaynaklı konut talebi ile ilgili olanların kamu tarafından karşılanması gerekmektedir. Bu konuda merkezi otoritenin Toplu Konut İdaresi Kurumu ile yerel otoritenin KİPTAŞ kurumu aracılığı ile konut üretimi gerekli görülmektedir.

2005 yılında TOKİ İstanbul'da prestij projeleri kapsamında 23.154 adet konut üretimi, kentsel ve sosyal konut projeleri kapsamında ise 20.368 konut üretimi gerçekleştirmektedir. TOKİ'nin yine İstanbul'da kentsel dönüşüm ve sosyal konut üretimi çerçevesinde toplam 21.650 konut üretimi planı bulunmaktadır. (Maltepe 7000, Esentepe 7000, Zeytinburnu 1.100, Silivri Selimpaşa 5000, Marmarışınan 700 ve Sefaköy 850)

TOKİ'nin 2005 yıl sonu itibari ile 44.804 sosyal konut ve 20.368 prestij konut üretimi önemli bir konut üretimini ve arzını ifade etmektedir.

TOKİ'nin bu konut üretimini sosyal konutlarda olmak üzere önümüzdeki 10 yıllık süreçte de sürdürmesi ve her yıl İstanbul'da ortalama 40 - 50 bin arasında yeni konut üretmesi gerekmektedir. İstanbul Büyükşehir Belediyesi de doğrudan sosyal konut üretimine katılmaktadır. İBB 2005 yılında hedeflediği 70 bin alt ve orta gelir gruplarına yönelik sosyal konutun 40 binini TOKİ aracılığı ile yaptırırken 30 binini konut üretim şirketi KİPTAŞ ile yaptırmaktadır.

Buna göre İBB'nin doğrudan KİPTAŞ aracılığı ile önümüzdeki 10 yıl içinde orta ve alt gelir grupları için yıllık ortalama 20 bin konut üretmesi gerekmektedir.

İstanbul'da ortaya çıkan sosyal konut ihtiyacı ve oluşacak talebin karşılanmasında bir diğer araç ise ilçe belediyelerinin kentsel dönüşüm projeleri çerçevesindeki konut üretimi olacaktır. Bu kapsamda da her yıl 10 bin konut arzı gerekmektedir.

İstanbul'da Arazi Kapasitesi ve Potansiyel Gelişme Alanları

İstanbul'da konut talebini karşılayacak olan konut arzı için belirleyici unsurların başında konut alanları olarak kullanılabilir arazi kapasitesi gelmektedir.

İstanbul'da 2005 yılsonu itibari ile değerlendirildiğinde konut yapımı için uygun alanların önemli ölçüde azaldığı görülmektedir. İstanbul'daki bu kısıt gayrimenkul ve konut sektöründe arz ve fiyatlar yönünü önemli ölçüde etkilemektedir. Arazi konusunda talep yönlü baskı toplam konut maliyetleri içinde arsa maliyetlerinin payının artmasına, bu da orta-uzun vadede konut maliyeti artışı kaynaklı konut fiyatlarının yükselmesine yol açabilecektir.

Konut politikalarının önemli bir parçasını sağlıklı, uygun ve altyapısı olan arazi üretimi oluşturmaktadır. Bu konuda da kamuya önemli rol ve görev düşmektedir. Türkiye'de ve İstanbul'da halen devlet arazilerin yarısından çoğunu elinde bulundurmaktadır. 2004 yılsonu itibari ile devletin özel mülkiyeti ile hüküm ve tasarrufu altındaki alanlara ilişkin veriler Tablo.41'de gösterilmektedir.

Buna göre 2004 sonu itibari ile devletin özel mülkiyeti ile hüküm ve tasarrufu altındaki alanın toplamı 426.910 km² ve payı da yüzde 54.7'dir. İstanbul'da ise 2004 yılsonu itibari ile 5.220 km²'lik toplam alanın 3.495 km²'si devletin özel mülkiyetinde veya devletin hüküm ve tasarrufu altında bulunmaktadır. İstanbul'daki milli emlak müdürlüklerine kayıtlı olan ve yapılaşma için elverişli olabilecek alanların toplamı ise 2004 yılsonu itibari ile toplam 2.025 km²'dir. Bu alanların dağılımı aşağıda sunulmaktadır. İstanbul'da ayrıca kamu mülkiyeti dışında özel ve tüzel kişiliklerin

TABLO.41 TÜRKİYE'DE KAMU ALANLARI

ALANLAR	ALAN KM2	% PAY
DEVLETİN ÖZEL MÜLKİYETİNDEKİ ALAN	66.335	8.5
DEVLETİN HÜKÜM VE TASARRUFU ALTINDAKİ ALAN	360.576	46.2
DİĞER	353.665	45.3
TOPLAM	780.576	100.0

Kaynak: Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü

TABLO.42 İSTANBUL'DA MİLLİ EMLAK MÜDÜRLÜKLERİNE KAYITLI TAŞINMAZLARIN DAĞILIMI 2004

MİLLİ EMLAK MÜDÜRLÜKLERİ	ADET	TÖPLAM ALAN KM2
BEYOĞLU	16.081	49
KADIKÖY	16.486	926
KARTAL	10.488	118
TOPKAPI	12.409	74
MARMARA	25.582	858
TOPLAM	81.446	2.025

Kaynak: İstanbul Defterdarlığı

sahip olduğu ve konut yapımına uygun alanlarda bulunmaktadır. Ancak bunların büyüklüğüne ilişkin bir veri elde edilememiştir.

İstanbul'da 2015 yılına kadar öngörülen 2.5 milyon konut talebi için gerekli olan arazi büyüklüğü yaklaşık 390 km2 olarak hesaplanmaktadır. Bu hesaplama yapılırken kullanılacak alanın yüzde 60'ının konut alanı olacağı, 1.5 emsal kullanılacağı ve ortalama brüt konut başına alanın 140 m2 olacağı varsayılmaktadır. Bu varsayımlar çerçevesinde İstanbul'da öngörülen konut talebinin karşılanması için

- Kamu arazilerinin konut yapımına uygun olanlarının açılması
- Yenileme ve kentsel dönüşüm ile yeni alanlar yaratılması kaçınılmaz görünmektedir.

Tablo.42'de görüldüğü gibi kamunun elindeki uygun alanlar ancak iki bölgede yeterlidir. İstanbul'da arazi kapasitesi ile ilgili olarak üç bölgeye ilişkin değerlendirmeler şöyledir;

- Eski İstanbul sur içi ve sur çevre/komşu ilçelerinde konut yapımına elverişli boş arazi miktarı hemen hiç kalmamıştır. Beşiktaş, Eminönü, Kadıköy, Üsküdar, Fatih, Beyoğlu, Şişli ve Bakırköy ilçeleri bu grup içinde yer almaktadır.

■ Sur dışı alanın dışında yer alan ilçelerde ise konut yapımına elverişli sınırlı arazi kapasitesi bulunmaktadır. Zeytinburnu, K.Çekmece, Avcılar, Esenler, Bayrampaşa, Güngören, Gaziosmanpaşa ve Kartal ilçeleri bu grup içinde yer almaktadır.

■ Şehir merkezinin en dışında kalan ilçelerde ise konut yapımına elverişli arazi kapasitesi bulunmaktadır. Silivri, Tuzla, Çatalca, B.Çekmece, Sarıyer ve Beykoz ilçeleri bu grup içinde yer almaktadır. İstanbul'da konut maliyetlerinin belirlenmesinde en önemli unsur ise arazi fiyatları haline gelmektedir.

Aşağıda Tablo.43'de İstanbul'da yeni gelişme alanlar ile mevcut alanlarda konut yapımına uygun ortalama arazi m2 fiyatları ABD doları cinsinden sunulmaktadır.

TABLO.43 YENİ GELİŞME ALANLARI İLE MEVCUT ALANLARDA ORTALAMA M2 FİYATLARI ABD DÖLARI

BÜYÜKÇEKMECE MIMAR SINAN MIMAROBA	100 - 200	BEYKOZ KAVACIK ÇUBUKLU	250 - 500
BALÇIŞEHİR ESENKENTİ BOĞAZKÖY	100 - 150	BEYLERBEYİ ÇENGELKÖY KANDILLI	750 - 1000
BEYLİKDÜZÜ GÜRPINAR	150 - 250	ÜSKÜDAR ANADOLU HISARI	750 - 1500
AVCILAR	200 - 250	KARTAL MALTEPE PENDİK	200 - 400
K.ÇEKMECE	200 - 300	ÖMRANIYE	350 - 500
İKİTELLİ	500 - 800	ACIBADIM ALTUNIZADE ÇAMLICA	1000 - 1500
KEMERBURGAZ	150 - 300	KADIKÖY GÖZTEPE BOSTANCI KOZYATAĞI	750 - 1250
ZEKİRİYAKÖY DEMİRCİKÖY	150 - 200	ŞİLE AĞVA RIVA	50 - 100
FİORYA YILKÖY	1000 - 2000	SAMANDRA SARIGAZI SULTANBEYLİ	100 - 200
BAKIRKÖY BAHÇELİFİRİ	500 - 700	TUZLA KURTKÖY ORHANLI	50 - 100
BAĞCILAR	250 - 300	SARIYER TARABYA İSTİNYE	500 - 1000

Bu çerçevede İstanbul'da konut arzının oluşacağı bölgeler ile konut üretimi ve konut tipleri aşağıdaki gibi öngörülmektedir.

■ Eski İstanbul sur içi ve sur çevre / komşu ilçelerinde ağırlıklı olarak yenileme yatırımları (eskilerin yıkılması ile). Arsa değerlerinin yüksek olması nedeni ile lüks konutlar ile yüksek binalar (izin sınırları içinde) ve B grubu nitelikli konutlar tercih edilecektir.

■ Sur alanının dışında yer alan ilçelerde kentsel dönüşüm yenileme ve sınırlı ölçüde yeni konut yatırımları yapılacaktır. Sosyal konutlar ile B grubu nitelikli konutlar üretilecektir.

■ Şehir merkezinin en dışında kalan ilçelerde ise lüks konutlar, B grubu nitelikli konutlar ve toplu konutlar ile sosyal konutlar üretilecektir.

İstanbul'da konut fiyatları da bu 3 bölgeden birinde yer almasına ve konut projesinin niteliğine göre önemli farklılıklar göstermektedir. Tablo.44 İstanbul'da bu üç farklı bölgede yapılan farklı tip konutların satış fiyatlarını sunmaktadır. Konut projelerini nitelikleri, konut m² büyüklükleri, sosyal donatı ve diğer olanakları gibi unsurlar da fiyatlarda belirleyici olmaktadır.

TABLO 44: İSTANBUL'DA KONUT FİYATLARI

BÖLGE/YER	KONUT TİPİ BÜYÜKLÜKLER	FİYAT ARALIĞI BIN ABD DOLARI
ÖMERLİ	APARTMAN	114-175
ÖMERLİ	MÜSTAKİL	250-347
ÖMERLİ	VİLLA	200-370
HALKALI	APARTMAN	47-200
HALKALI	VİLLA	200-358
ÇEKMEKÖY	APARTMAN	72-243
TUZLA	VİLLA	134-302
HADIMKÖY	MÜSTAKİL	215-295
LEVENT	121-302 M ²	325-735
ETİLER	169-400 M ²	490-900
LEVENT	82-212 M ²	250-760
ATAŞEHİR	75-207 M ²	80-215

Kaynak: Colliers Resco 2005

II.1.6 Gayrimenkul Yatırımı Olarak Konut Piyasası

Önümüzdeki 10 yıl içinde bir gayrimenkul yatırım aracı olarak konut piyasasında aşağıdaki gelişmeler öngörülmektedir.

■ Lüks konutlarda doyumluk yaşanmaktadır ve fiyatlar son birkaç yıldır ertelenen ve biriken talebin gerçekleşmesi ile çok hızlı yükselmiştir. Önümüzdeki 10 yıl içinde lüks konutlara olan talebin yavaşlaması, buna bağlı olarak fiyat artışlarının yavaşlaması ve bazı bölgelerde fiyatların aynı kalması veya azalması beklenmektedir.

■ B grubu nitelikli konutlara yönelik talep hızlı bir genişleme gösterecektir. Satın alma gücünün artması ve konut kredilerinin en çok bu konutlar için kullanılacak olması talebi genişletecektir. Buna bağlı olarak konut nitelikleri ve standartları daha da artacaktır. Bu konutların fiyatlarında ve kiralalarında düzenli ve sürekli talebe ve nitelik artışına bağlı yükselme yaşanacaktır. Ancak konut oranının da yeterli olacağı öngörüldüğünden fiyat artışları ilk beş yıl, yıllık yüzde 8-10 seviyelerinde olacaktır. Daha sonraki yıllarda enflasyon oranında artacaktır. B grubu nitelikli gruplarda ürün çeşitlendirme ile farklı fiyat politikaları önem kazanacaktır.

■ Konut piyasasında önümüzdeki 10 yıl içinde fiyat gelişmelerinin daha istikrarlı olması beklenmektedir. 2001 yılı ekonomik krizi ile hızla gerileyen konut fiyatları 2004 ve özellikle 2005 yıllarında hızla artmıştır ve kısa sürede büyük bir dalgalanma yaşanmıştır. Önümüzdeki dönemde bu aşırı dalgalanmaların olmayacağı beklenmektedir. Ertelenen talep ile yükselen fiyatların genişleyecek arz ile dengeleneceği öngörülmektedir.

■ Faiz oranlarındaki gerileme, büyüme ve kişisel gelirlerdeki artış ile konut kredileri en önemli talep ve fiyat belirleyicileri olacaktır. Konut kredisi kullanımına uygun konutların fiyatları diğerlerine göre görece olarak daha hızlı artacaktır. Kiracıların ev sahibi olması bu dönemde kiralık konut arzını artıracak ve eski konutların kiralaları düşebilecektir. Yeni konutların kiralaları ise daha hızlı artacaktır.

II.2. PERAKENDE PAZARI VE ALIŞVERİŞ MERKEZLERİ

Gayrimenkul sektörünün ikinci önemli grubunu ticari gayrimenkuller oluşturmaktadır. Bu grup içinde 4 ticari gayrimenkul yer almaktadır; alışveriş merkezleri, ofisler, sanayi ve lojistik alanları ile oteller.

Çalışmanın bu bölümünde alışveriş merkezleri incelenmekte ve alışveriş merkezlerine ilişkin öngörüler yapılmaktadır.

Alışveriş merkezleri perakende pazarının önemli bir parçasını oluşturmaktadır. Perakende pazarı ile alışveriş merkezleri karşılıklı etkileşim içindedir. Bu nedenle alışveriş merkezlerine ilişkin öngörüler yapmak için öncelikle perakende pazarı ile ilgili değerlendirme ve öngörüler yapılmaktadır.

II.2.1 Perakende Pazarı

Türkiye’de yaşanan ekonomik iyileşme ve önümüzdeki dönemde ekonomide beklenen istikrar ve büyümeye bağlı olarak perakende pazarında da önemli bir gelişme beklenmektedir. Perakende pazarında ve buna bağlı olarak organize perakende alanında yaşanacak gelişmelerin temel nedenleri şunlar olacaktır;

- Sürdürülebilir ekonomik büyüme ve kişi başına gelir artışları
- Nüfus artışı ve kentsel alanların nüfusunda genişleme
- Hane halkı ve kişisel gelir artışına bağlı olarak kişisel tüketim ve harcamalarda değişim ve yenilenme; ürün talebinin çeşitlenmesi
- Tüketim alışkanlıklarında değişim ile düzenli ve çok amaçlı organize pazarlardan alışveriş etme talebinde genişleme

Türkiye’de ekonomik büyüme ve kişisel gelir artışlarına bağlı olarak perakende pazarının büyümesi ve perakende pazarı içinde de organize perakende pazarının genişlemesi beklenmektedir. Bu beklentiler organize perakende pazarlarının önemli unsuru olan alışveriş merkezlerine olan ihtiyacın ve talebin de artacağını göstermektedir.

Türkiye’de 2005 yılsonu itibari ile milli gelir yaklaşık 358 milyar dolar olacaktır. Perakende pazarının büyüklüğü ise yaklaşık 70 milyar dolar olacaktır. Buna göre 2005 yılında perakende pazarının GSMH’ya oranı yüzde 19.6 olarak gerçekleşecektir. (Çalışma hazırlandığında henüz bu veriler resmi olarak açıklanmamıştır.)

Perakende pazarı özellikle 2001 ekonomik krizi ardından 2002 yılından itibaren yıllık ortalama yüzde 10 büyüme hızına ulaşmıştır. Perakende pazarının yarısı gıda diğer yarısı ise gıda dışı perakende ürünlerden oluşmaktadır. Bu oran kişisel gelir artışına bağlı olarak gıda dışı perakende ürünler lehine gelişmektedir. Çünkü bir noktadan sonra gelir artışları ilave gıda talebi veya harcaması yaratmamaktadır. Türkiye’de son yıllarda büyüme gıda dışı perakende lehine olmaktadır.

II.2.2 Alışveriş Merkezleri

Perakende sektörünün gayrimenkul sektörü ile olan ilişkisini gıda dışı perakende alışveriş merkezleri oluşturmaktadır. Alışveriş merkezleri perakende pazarının organize pazarlarıdır. Türkiye’de perakende pazarının yaklaşık yüzde 30’u organize pazarlardan oluşmaktadır. Bu oran gıda ürünlerinde yaklaşık yüzde 40, gıda dışı perakende ürünlerinde ise yine yaklaşık olarak yüzde 20’dir.

Gıda dışı perakende organize pazarlarını ise alışveriş merkezleri oluşturmaktadır. 2005 yılsonu itibari ile Türkiye’deki alışveriş merkezlerine ilişkin veriler ise şöyledir.

2005 yılsonu itibari ile Türkiye’de toplam 103 alışveriş merkezi bulunmaktadır. Bunların 31’i hipermarket, 31’i bölgesel merkez, 22’si mahalle merkezi, 9’u outlet merkez, 5’i moda yaşam tarzı merkezi, 5’i ise temalı / marina tipi merkezdir.

103 alışveriş merkezinin 36'sı İstanbul'da, 67'si ise İstanbul dışındaki illerde. İstanbul dışındaki alışveriş merkezlerinin illere dağılım şöyledir;

Ankara 13, Antalya 7, Muğla 7, İzmir 10, Bursa 4, İzmit 4, Adana 3, Konya 3, Çorlu-Diyarbakır-Gaziantep-Kayseri-Ordu-Van 2 ve Aydın-Bolu-Denizli-Elazığ-Erzincan-Mersin 1 alışveriş merkezi.

İstanbul'daki alışveriş merkezlerine günde toplam 15-18 bin ziyaretçi gelirken diğer şehirlerdeki tüm alışveriş merkezlerine günde toplam 10-12 bin ziyaretçi gelmektedir.

Türkiye genelinde 2005 yılı itibari ile inşaat halinde ve planlama aşamasında ise 134 alışveriş merkezi bulunmaktadır. Bunların 66'sı İstanbul'da geri kalanı İstanbul dışındadır. Böylece 102'si İstanbul'da olmak üzere toplam 237 alışveriş merkezine ulaşılabilmektedir.

TABLO.45 TÜRKİYE'DE 2005 YILSONU İTİBARI İLE ALIŞVERİŞ MERKEZLERİ

	TOPLAM	İSTANBUL	DİĞER
İ AALİYELİ GÖSİLİLEN	103	36	67
İNŞAAT HALİNDE	51	30	21
PLANLAMA AŞAMASINDA	83	36	47
TOPLAM	237	102	135

Kaynak: AMPI

Alışveriş merkezlerinin gelişimi ile ilgili en önemli uluslararası gösterge alışveriş merkezlerinin toplam ve bin kişi başına toplam kiralanabilir alan büyüklükleridir. Buna göre Türkiye'de 2005 yılsonu itibari ile alışveriş merkezlerinin toplam kiralanabilir alanı 1.940.868 m², bin kişi başına ise 26.8 m²'dir.

Avrupa'da en geniş alışveriş merkezi alanı 13.5 milyon m² ile İngiltere'dir. Onu 12.8 milyon m² ile Fransa takip etmektedir. Bin kişi başına alışveriş merkezi büyüklüğünde ise ilk sırayı Norveç 734 m² ile almaktadır. Bin kişi başına İngiltere'de 230 m², İtalya'da 121m², iki yeni üye Polonya'da 100 m², Çek Cumhuriyetinde ise 80 m² alışveriş merkezi bulunmaktadır.

Türkiye bin kişi başına 26.8 m² alışveriş merkezi ile bu alanda henüz gelişme sürecinin başında bulunmaktadır. Mevcut 1.940.868 m² kiralanabilir alışveriş merkezinin yanısıra önümüzdeki 4 yıl içinde faaliyete geçmesi beklenen 134 alışveriş merkezi yaklaşık 1.5 milyon m² yeni kiralanabilir alışveriş merkezi alanı yaratacaktır.

Mevcut alışveriş merkezlerinin m² alan olarak yüzde 42'si İstanbul'da bulunmaktadır. İstanbul'da 815.165 m² kiralanabilir alışveriş alanı ve 11.48 milyon nüfus ile bin kişi başına kiralanabilir alışveriş merkezi alanı 71.0 m² 'dir.

II.2.3 Alışveriş Merkezleri İçin Öngörüler

Türkiye'deki alışveriş merkezlerinin gelişimine ilişkin olarak önümüzdeki 10 yıllık süreç için öngörüler yapılmaktadır. Buna göre öncelikle GSMH ve perakende pazar büyüklükleri için varsayımlarda bulunmaktadır. Önümüzdeki 10 yıl içinde ekonomik büyüme yıllık ortalama yüzde 5 olarak alınmakta fiyat gelişmeleri (artışları) yansıtılmadan GSMH'nin bugünkü fiyatlarla ABD dolar cinsinden büyümesi hesaplanmaktadır. 2005 yılında 358 milyar dolar olan GSMH, 2015 yılında 555 milyar dolar olacaktır.

Perakende pazarının önümüzdeki 10 yıl boyunca yıllık ortalama yüzde 8 büyüyeceği öngörülmektedir. Büyüme milli gelirin her yıl 3 puan üzerinde olacaktır. Buna göre 2015 yılında perakende pazarının büyüklüğü 151.2 milyar dolara, GSMH'ya oranı ise yüzde 25'e ulaşmaktadır. 2015 yılında ortalama 7.300 dolar olması beklenen kişi başına gelir ile uyumlu bir perakende pazarı büyüklüğü öngörülmektedir.

Perakende pazarı gıda ve gıda dışı perakende pazarlarından oluşmaktadır. Alışveriş merkezleri ile ilişkili gıda dışı perakende pazarı için öngörüler yapılmaktadır.

Buna göre ekonomik büyüme ve kişi başına gelir artışına bağlı olarak gıda dışı perakende pazarının toplam perakende pazarı içinde payının artacağı öngörülmektedir. 2005 yılında yüzde 50 olan payın her yıl 1 puan artarak 2015 yılında yüzde 60'a ulaşacağı öngörülmektedir. Böylece 2015 yılında gıda dışı perakende pazarı büyüklüğü 90.7 milyar dolara ulaşacaktır.

Son olarak alışveriş merkezlerinin oluşturduğu gıda dışı organize pazarların büyüklüğüne ilişkin öngörüler yapılmaktadır. Buna göre organize pazarların payının genişleyeceği öngörülmektedir. 2005 yılında yüzde 20 olan organize perakende pazarı payının her yıl 1 puan artacağı ve 2015 yılında yüzde 30'a ulaşacağı öngörülmektedir.

TABLO.46 PERAKENDE PAZARI İÇİN ÖNGÖRÜLER (MİLYAR DOLAR)

YILLAR	GSMH	PERAKENDE PAZARININ PAYI %	PERAKENDE PAZARI	GIDA DIŞI PERAKENDE PAZARI %	ORGANİZE GIDA DIŞI PERAKENDE PAZARI PAYI %	GIDA DIŞI ORGANİZE PERAKENDE PAZARI
2005	358	19.6	70	36	20	7.0
2006	387	19.0	75.6	39.6	21	8.1
2007	401	20.3	81.5	42.4	22	9.3
2008	431	20.9	89.2	49.0	23	10.6
2009	442	21.5	95.2	51.4	24	12.3
2010	465	22.1	102.0	53.5	25	14.1
2011	488	22.8	111.0	62.2	26	16.2
2012	513	23.4	120.0	69.4	27	18.5
2013	539	24.0	129.6	75.2	28	21.1
2014	568	24.0	140.0	82.8	29	24.0
2015	596	25.4	151.2	90.7	30	27.2

Böylece 2005 yılında 7 milyar dolar olan organize pazarının büyüklüğü 2015 yılında yaklaşık 4 kat artarak 27.2 milyar dolara ulaşacaktır. Alışveriş merkezi büyüklüklerine ilişkin öngörüler ise Tablo.47.'de gösterilmektedir. Alışveriş merkezi büyüklüklerine ilişkin öngörüler yapılırken organize perakende pazar büyüklüğü ile alışveriş merkezi büyüklükleri arasındaki ilişki değerlendirilmiştir.

2005 yılında 7 milyar dolarlık organize perakende harcama 1.940.868 m2 alışveriş merkezinde gerçekleştirilmiştir. Buna göre her yıl artacağı öngörülen organize perakende için gerekli alışveriş merkezi büyüklükleri hesaplanmaktadır. 2015 yılında 27.2 milyar dolara ulaşacak olan organize perakende için toplam 7.541.658 m2 alışveriş merkezi büyüklüğüne ihtiyaç olacaktır. Buna bağlı olarak 2015 yılında bin kişi başına alışveriş merkezi büyüklüğü 92.4 m2 olacaktır. 10 yıl içinde kişi başına yaklaşık 3.5 katı bir artış sağlanacağı öngörülmektedir.

Bu hesaplamada perakende pazarındaki büyüme ile alışveriş merkezleri kullanılabilir alanının büyümesi arasında bire bir bir ilişki kurulmuştur. Bununla birlikte perakende pazarındaki büyümenin mevcut alışveriş merkezlerine de yansıtacağı varsayılır ise ilave alışveriş merkezi ihtiyacı daha düşük olacaktır. Ancak bu varsayım öngörülerde göz ardı edilmiştir.

Alışveriş merkezleri ile ilgili olarak Türkiye geneli için bir öngörü yapılmıştır. İstanbul için de bir değerlendirme yapılmaktadır. Buna göre 2005 yılı itibari ile İstanbul'da alışveriş merkezi büyüklüğü 815.165 m2 ve bin kişi başına 72.1 m2 'dir.

İstanbul alışveriş merkezleri açısından daha gelişmiştir. 2015 yılında kadar Avrupa ülkelerinin ortalamasına yakın bir değer olan bin kişi başına 150 m2 alışveriş merkezi varsayımı yapılması halinde İstanbul'da 2015 yılında toplam (14.5 milyon nüfus ile) 2.175.000 m2 alışveriş merkezi alanı olacaktır. Bu da İstanbul'da 10 yıl içinde 1.359.835 m2 daha ilave alışveriş merkezinin yapılabileceğini göstermektedir. 2005 sonu itibari ile İstanbul'da planlanan ve inşaatı süren alışveriş merkezlerinin toplam kiralanabilir alan büyüklüğü yaklaşık 600 bin m2'dir.

TABLO.47 ALIŞVERİŞ MERKEZLERİ İÇİN ÖNGÖRÜLER (MİLYAR DOLAR)

YILLAR	GIDA DIŞI ORGANİZE PERAKENDE PAZARI	KULLANILABİLİR ALAN M2	NOFUS BIN	BİN KİŞİ BAŞINA KULLANILABİLİR ALAN M2
2005	7.0	1,940,868	72,358	26.8
2006	8.1	2,245,862	73,466	30.5
2007	9.3	2,578,582	74,392	34.7
2008	10.8	2,994,482	75,315	39.8
2009	12.3	3,410,382	76,234	44.7
2010	14.1	3,909,462	77,149	50.7
2011	16.2	4,491,723	78,059	57.5
2012	18.5	5,129,436	78,965	64.9
2013	21.1	5,850,330	79,865	73.2
2014	24.0	6,654,404	80,759	82.4
2015	27.2	7,541,658	81,647	92.4

Alışveriş merkezleri ile ilgili olarak önümüzdeki 10 yıl içinde oluşacak olan genel eğilimler ise şöyle öngörülmektedir;

■ Sektörde yatırımlar artarak devam edecektir. Sektör henüz ilk gelişme aşamasını tamamlamaktadır. Yeni yatırımlar bölgesel, süper bölgesel ve eğlence ağırlıklı merkezler olarak gelişecektir. Yatırımcıların yapısı giderek değişecektir. Kurumsal yatırımcılar ile yabancı yatırımcıların payları artacaktır.

■ Alışveriş merkezleri belli bölgelerde yoğunlaşmıştır ve henüz yeni yayılma sürecine girmiştir. Yatırımlar büyük şehirlerden diğer şehirlere doğru kaymaya başlayacaktır. Öncelikle kıyı şehirlerinde ve daha sonra nüfus ve gelir ile ekonomik gelişme açısından oluşan yeni cazibe merkezi şehirlerde yatırımlar genişleyecektir. İstanbul, Ankara ve İzmir dışında ilk grupta Bursa, Eskişehir, İzmit, Antalya, Muğla, Denizli, Adana, Mersin ikinci grupta Gaziantep, Kayseri, Malatya, Konya, Diyarbakır, Trabzon, Samsun, üçüncü grupta Erzincan, Elazığ, Aydın ve Manisa alışveriş merkezi yatırımları için potansiyele sahip illerdir.

■ Satın alma gücü ve gelir grupları itibari ile orta-yüksek ve en yüksek gelir gruplarına yönelik yatırımlar gerçekleşirken, alt ve alt orta gruplara yönelik özel projeler de gerçekleşecektir.

■ Sektöre yabancı girişi artacaktır. Yabancı girişi ile birlikte artacak rekabet sektörde satın almaları ve birleşmeleri hızlandıracaktır. Sektörün oyuncuları ve yurtdışından yatırım yapanlar satın alma ve birleşmeleri tercih ederek organik büyümeyi seçeceklerdir.

■ Alışveriş merkezlerine olan talep nedeni ile alışveriş merkezlerine uygun arsa fiyatlarında da artış devam edecektir. 2003 yılında ortalama 250 dolar olan m2 fiyatları 2005 yılında ortalama 400 dolara yükselmiştir. Özellikle büyük ve arsa sıkıntısı olan şehirlerde fiyat artışı sürecektir.

II.2.4 Büyük Mağazalar Hakkında Kanun Tasarısı

Organize perakende pazarı ve alışveriş merkezlerinin gelişmesi ile ilgili olarak önemli bir yasal düzenleme teklifi bulunmaktadır.

Büyük Mağazalar Hakkında Kanun Tasarısı TBMM'de görüşülecektir. Bu kanun tasarısı ile organize perakende pazarının ve alışveriş merkezlerinin kuruluş ve çalışma koşulları düzenlenmektedir. Getirilen bazı hükümler sadece yeni kurulacak alışveriş merkezleri için geçerli olacaktır. Buna göre sistemin gelişimi ile yakından ilgili olabilecek bazı hükümler şunlardır;

■ Kuruluş izni kriterleri olarak nitelendirilen faaliyet gösterilecek yerdeki esnaf ve sanatkar ile küçük ve orta boy işletme yoğunluğu, trafik ve nüfus yoğunluğu gibi unsurlar yeni kuruluşları sınırlandırabilecektir.

■ Satış alanı 15 bin m2 ve üzeri olanların kuruluşları için imar planlarında ticari alanlar bulunmuyorsa belediye, dernek ve ildeki odaların görüşleri doğrultusunda valilik teklifi üzerine şehir yerleşim merkezleri dışında Sanayi ve Ticaret Bakanlığı'nca izin verilmesi bürokratik bir süreç yaratmaktadır.

■ Büyük mağazaların kendi markaları ile satışlarının cirolarının yüzde 40'ını geçmemesi rekabet koşullarını iyileştirecektir.

■ Büyük mağazaların aynı yâda başka yerleşim yerlerinde doğrudan veya dolaylı olarak satış mağazası zinciri kurmaları ve site açmalarının kanun kapsamına alınması organik büyümeyi engelleyebilecektir.

■ Büyük mağazaların iş, hafta sonu, resmi tatil ve bayramlarda çalışma saatlerinin oda ve belediye görüşü alınarak valilikçe belirlenmesi de faaliyetleri sınırlayabilecektir.

■ 400 m2 geçmeyen mağazaların kanun kapsamı dışında kalması rekabet eşitliğini bozacaktır.

II.2.5 Gayrimenkul Yatırımı Olarak Alışveriş Merkezleri Pazarı

■ Alışveriş merkezleri sahip olduğu büyüme potansiyeli ile ticari gayrimenkul pazarında en öncelikli pazar olarak görülmektedir.

■ Alışveriş merkezlerinde doluluk oranları yüzde 95 - 100 arasında oluşmaktadır ve kiralama talebi artışı sürmektedir.

■ Alışveriş merkezlerinde İstanbul'da olanların kira fiyatları geniş bir bant içinde yer almaktadır. 2005 yılı itibari ile m2 kiralari 15-20 dolar ile 150-180 dolar arasında olan alışveriş merkezleri bulunmaktadır. Merkezi alanda yer alan alışveriş merkezlerinde kiralar 60 - 180 dolar arasında (Akmerkez, Carousel, Capital, Mayadrom, Metrocity) town center niteliğindeki alışveriş merkezlerinde

kiralılar 25 - 70 dolar arasında (Town Center, Has Center, Atrium) ve outlet tipi alışveriş merkezlerinde 30 - 40 dolardır (Olivium).

■ Alışveriş merkezlerinde yıllık ortalama getiri yüzde 11 - 12 arasında oluşmaktadır.

■ Avrupa'da gelişmiş ülkelerin pazarının doymuş olması ve Avrupa'da getirilerin yüzde 6-8 arasında değişmesi nedeni ile özellikle Avrupa kaynaklı yabancı yatırımcıların Türkiye'ye ilgisi artmaktadır. Avrupa'nın yeni üye ülkelerinden hemen sonra Türkiye önemli bir yatırım pazarı haline gelmektedir.

■ Urban Land Institute ile Price Waterhouse şirketinin Avrupa'da Gelişmekte Olan Gayrimenkul Piyasaları çalışmasında İstanbul'un perakende emlak sektörü ile ilgili değerlendirmesi Tablo.48'de sunulmaktadır.

**TABLO.48 ŞEHİRLERE GÖRE PERAKENDE EMLAK
SATIN AL / ELDE TUT / SAT TAVSİYELERİ**

	SATIN AL %	ELDE TUT %	SAT %
MILANO	67	20	13
PRAG	65	23	13
HFLSINKI	63	29	8
VARŞOVA	62	21	17
ROMA	61	32	8
PARIS	60	27	13
LYON	58	21	21
BRÜKSE	57	36	17
BUDAPEŞTE	50	38	13
İSTANBUL	47	35	18
MOSKOVA	45	23	32
BARCELONA	45	45	10
STOKHOLM	43	43	14
MONİH	41	49	10
LİZBON	41	41	17
MADRID	41	36	23
ATINA	40	20	40
ZÜRİH	40	47	13
BERLİN	38	44	18
VIYANA	36	41	23
EDİNBURG	33	52	14
KOPENHAG	33	56	11
HAMBURG	32	58	11
LONDRA	30	47	23
FRANKFURT	26	67	7
AMSTERDAM	25	41	34
DUBLİN	21	37	42

Kaynak: Avrupa'da Gelişmekte Olan Gayrimenkul Piyasaları
Aralık 2005, ULI / PWC

II.3 OFİS PİYASASI

Ticari gayrimenkul pazarının önemli bir diğer alt sektörünü ofis piyasası oluşturmaktadır. Ofis piyasasındaki en önemli belirleyici unsur ekonomideki istikrar ve gelişme olmaktadır. Ekonomide canlanma ve büyüme ile birlikte şirketlerin gelişmesi ofis talebini ve ihtiyacını ortaya çıkarmaktadır. Mevcut şirketlerin büyümesi yeni şirket kuruluşları, iş ve yatırımlarda çeşitlenme ile özellikle yabancı sermaye yatırımlarındaki gelişmeler belirleyici olmaktadır. Ayrıca hizmet sektöründeki genişleme de etkili olmaktadır. Ekonominin yavaşladığı ve daraldığı dönemlerde ise ofis talebi ve ihtiyacı da yavaşlamakta ve azalmaktadır.

II.3.1 Ofis Piyasasında Gelişmeler

Ekonomik açıdan yapılan değerlendirmeler çerçevesinde ofis piyasasında bugün için oluşmuş olan genel eğilimler şunlardır;

- Arz ve talep hareketliliği daha çok A sınıfı olarak nitelendirilen kaliteli ofisler için yaşanmaktadır. Ekonomideki genişlemeye karşın ofis talebi daha yavaş genişlemektedir. Bunun önemli bir nedeni İstanbul'da büyük şirketlerin kendi merkez ve idari binalarına sahip olmalarıdır. Bu nedenle ofis talebi sınırlı ölçüde genişlemektedir.

- Ofis ihtiyacı ve talebinde etkili olan hizmet sektörü şirketleri henüz gelişme aşaması içinde bulunmaktadır.

- Türkiye ve İstanbul'da şirketlerin önemli bir bölümü küçük ve orta ölçeklidir. A ve B sınıfı ofislere talep yaratacak merkezinde 100 kişi ve üzerinde çalışana sahip şirket sayısı sınırlıdır ve yeterince artmamaktadır.

- A ve B tipi ofis kiralari gelişmiş diğer metropoller ile karşılaştırıldığında daha düşük olmakla birlikte Türk şirketleri için kiralar yüksektir.

- A ve B sınıfı ofisleri daha çok yabancı şirketler ve büyük Türk şirketleri talep edebilmektedir. Bu nedenle yabancı sermaye girişinin A ve B sınıfı ofis talebi üzerinde etkisi giderek artmaktadır.

- Orta ölçekli şirketlerin sayısının yetersiz olması ofislerde ürün gamının çeşitlenmesini de engellemektedir. Ofislere yönelik talep m2 fiyatı 5-6 dolar olan ofisler ile 20 dolar ve üstü olan ofislere yönelik olmaktadır. 5-20 dolar arası m2 fiyatı olan ofislere talep daha sınırlı olmaktadır.

- Kiralar üzerinden ödenen gerçek kişi ve tüzel kişilere ait stopaj ve KDV ödemelerinin yüksekliği de (gerçek kişilerde yüzde 22 stopaj, tüzel kişilerde yüzde 18 KDV) ofis talebi üzerinde sınırlayıcı etki yapmaktadır. Ayrıca m2 başına 1-8 dolar arasında değişen aylık ofis aidatları da bulunmaktadır.

II.3.2 Merkezi İş Alanları ve Ofis Stoku

İstanbul'da uluslararası standartlarda A ve B sınıfı ofislere sahip olan Merkezi İş Alanı Beşiktaş - Maslak hattı üzerinde bulunmaktadır. Beşiktaş - Maslak hattı; Beşiktaş, Fulya, Balmumcu, Zincirlikuyu, Esentepe, Şişli, Etiler, Akatlar ve Levent ile Maslak bölgelerini kapsamaktadır.

A ve B sınıfı ofislerin bulunduğu ve merkezi iş alanı dışı olarak kabul edilen bölgeler ise 2 gruba ayrılmaktadır. Bunlar Kozyatağı, Altunizade ve Kavacık bölgesi ile Merter, Havaalanı, Güneşli, İkitelli bölgeleridir. İstanbul'da uluslararası standartlarda A ve B sınıfı ofislerin gelişimi son 10 yılda gerçekleşmiştir. Tablo.49 A ve B sınıfı ofislerdeki gelişimi göstermektedir.

TABLO.49 İSTANBUL'DA A VE B SINIFI OFİŞ STOKUNUN GELİŞİMİ

YILLAR	OFİŞ STOKU M2	ORTALAMA KİRALAR DOLAR / AY/ M2
1997	267,858	18.4
1998	364,168	19.0
1999	742,454	18.0
2000	977,196	17.0
2001	1,267,091	12.0
2002 / 2	1,373,845	12.2
2002 / 11	1,441,805	10.5
2003	1,496,565	10.7
2004	1,578,820	10.6
2005 / 2	1,657,688	10.7
2005 / 11	1,676,268	11.3

Kaynak: PEGA

Buna göre 1997 yılında sadece 267.858 m2 olan ofis stoku izleyen 4 yıl içinde 1.267.091 m2'ye ulaşmıştır. Bu dönemde hızlı bir ofis üretimi gerçekleşmiştir. Ekonomideki genişleme ile birlikte İstanbul'daki ofis ihtiyacı bu gelişmeye neden olmuştur.

Nitekim ofis arzının yetersiz olduğu 1997 yılında 18.4 dolar / ay / m2 olan ofis kiralari arzın hızla genişlemesi ile 2001 yılında 12 dolar / ay / m2'ye gerilemiştir. 2001 yılında yaşanan ekonomik kriz ile birlikte ofis stokundaki genişleme de yavaşlamıştır. İzleyen yıllarda üretilen ofisler ile birlikte 2005 yılı sonunda İstanbul'da A ve B sınıfı ofis stoku 1.676.268 m2'ye ulaşmıştır.

İstanbul'da 2005 sonu itibari ile 1.300.000 m2 A sınıfı ofis stoku bulunmaktadır. 200.000 m2'si Merter, Havaalanı, Güneşli, İkitelli, 65.000 m2'si Altunizade, 26.000 m2'si Kavacık ve 80.000 m2'si de Ümraniye'de olmak üzere toplam 345 bin m2 B sınıfı ofis bulunmaktadır.

2005 sonu itibari ile Beşiktaş -Maslak hattında A sınıfı ofisleri barındıran 73 ofis binası, diğer iki alanda ise toplam 137 ofis binası bulunmaktadır. Avrupa ve Anadolu yakasında yer alan A sınıfı ofislerin 2000 - 2005 yılları arasındaki m2 kira fiyatları gelişimi ile boşluk oranlarına ilişkin gelişmelerde Tablo.50'de sunulmaktadır.

TABLO.50 İSTANBUL'DA A SINIFI OFİŞLERDE KİRA VE DOLULUK ORANLARININ GELİŞİMİ

YILLAR	AVRUPA		ANADOLU	
	KİRA M2 AY DOLAR	BOŞLUK %	KİRA M2 AY DOLAR	BOŞLUK %
2000	17.5	10.0	14.5	32.0
2001	16.0	13.0	13.0	50.0
2002	13.0	20.0	11.5	41.5
2003	12.5	16.5	11.0	43.0
2004	13.0	16.3	11.5	45.3
2005	14.5	11.8	12.1	28.9

Kaynak: DIZ Pamir, Soyuer, 2006

2005 yılsonu itibari ile ofis kiralari ve ofislerin kullanım oranları bölgeler itibari ile de Tablo.51'de gösterilmektedir. Ofislerin kullanım ve boşluk oranları ile kira fiyatlarındaki değişim ofis talebi ve ofis arzını ve ilave ofis ihtiyaçlarını göstermektedir.

TABLO.51 İSTANBUL OFİS PİYASASI KİRA VE BOŞLUK ORANLARI 2005

	2005 ŞUBAT		2006 KASIM	
	KİRA AY / DOLAR / M2	BOŞLUK ORANI %	KİRA AY / DOLAR / M2	BOŞLUK ORANI %
LEVENT - ZİNCİRLİKUYU	12.82	10.00	14.69	7.38
MASLAK	11.20	18.98	11.86	20.21
ŞİŞLİ - BEŞİKTAŞ	11.74	25.40	11.95	19.23
KAVACIK	7.78	27.78	9.00	20.13
ALTUNIZADE	9.16	40.28	8.90	27.89
KOZYATAGI - BOSTANCI	9.88	35.3	9.74	21.17
HAVAALANI	7.24	43.13	7.74	33.28

Kaynak: PEGA

Buna göre 2005 yılı Kasım ayında tüm ofis alt bölgelerinde boşluk oranları 2005 / Şubat oranlarına göre önemli ölçüde azalmıştır. Yeni ofis arzlarına rağmen boşluk oranlarındaki gerileme ofis talebinin arttığını göstermektedir. Talepteki bu hızlı artışa bağlı olarak Altunizade bölgesi hariç tüm alt bölgelerde kiralarda Şubat ayı kiralarna göre yükselmiştir. Ofis talebindeki bu genişlemeye rağmen Levent - Zincirlikuyu dışındaki diğer alt bölgelerde yüzde 19 - 33 arasında değişen boşluk oranları mevcut bulunmaktadır.

Standardı daha yüksek ofisler daha yüksek kiralara rağmen talep görmektedir. Buna karşın standartları daha düşük olan ofisler daha düşük kiralarna rağmen yeterli talep görmemektedir.

II.3.3 İstanbul'da Ofis İhtiyacı Öngörülleri

İstanbul'da önümüzdeki 10 yıl içinde oluşacak ofis ihtiyacı öncelikle ekonomide yaşanacak istikrara bağlı hareket edecektir. 2001 yılında yaşanan ekonomik kriz ardından genişleyen ofis talebi henüz mevcut ofis stokunun kapasitesini doldurabilmiş değildir. Bununla birlikte ofis ihtiyacında bölgeler ve ofis sınıfları itibari ile farklılıklar yaşanmaya devam edecektir. Özellikle yabancı sermaye girişinin de devam edeceği öngörüsü çerçevesinde önümüzdeki 10 yıl içinde A sınıfı ofis ihtiyacı daha hızlı artacaktır.

Önümüzdeki 10 yıl içinde A sınıfı ofis ihtiyacının ofis birimi 500 m2 varsayımı çerçevesinde yaklaşık 350-400 bin m2 olacağı öngörülmektedir. İstanbul'da MIA içinde inşaatı devam eden ve A sınıfı ofisleri barındıracak 6 yeni ofis binasının sahip olduğu ofis kapasitesi 82.840 m2'dir.

Buna bağlı olarak önümüzdeki on yıl içinde A sınıfı ofisleri içeren yeni ofis binalarına ihtiyaç devam edecektir. B sınıfı ofisler için ise ihtiyacın daha sınırlı ölçülerde artacağı öngörülmektedir. B sınıfı ofislerde henüz kullanılmayan bir kapasite olduğu da görülmektedir. B sınıfı ofislere yönelik genişleyecek talep öncelikle mevcut kapasitenin dolmasını sağlayacaktır. Buna bağlı olarak önümüzdeki 10 yıl içinde B sınıfı ofislere ihtiyacın 200-250 bin m2 olacağı öngörülmektedir.

Ofis pazarında "built to suit" yöntemi ile ofis binaları yapımı da tercih edilmeye başlanacaktır. Ofisi kiralayacak olan işletmelerin ihtiyaçlarına ve taleplerine göre ofis projeleri hayata geçirilecektir.

II.3.4 Gayrimenkul Yatırımı Olarak Ofis Piyasası

İstanbul'da önümüzdeki 10 yıl içinde ofis piyasasına ilişkin olarak aşağıda gelişmelerin gerçekleşeceği öngörülmektedir.

■ İstanbul'da A sınıfı ofis kiralari İstanbul'daki ekonomik gelişme, yabancı sermaye yatırımlarındaki genişleme ve hizmet sektöründeki gelişmeye bağlı olarak artacaktır.

İstanbul'da ofis kiralari uluslar arası karşılaştırmalara göre halen oldukça düşüktür. Cushman & Wakefield Healey & Baker gayrimenkul danışmanlık şirketinin 2005 yılı verilerine göre dünyadaki bazı önemli kentlerdeki prestij alanlarda yer alan ofis m2 ortalama fiyatları şöyledir. Londra 163 dolar, Hong Kong 120 dolar, Tokyo 118 dolar, Paris 101 dolar, Moskova 75 dolar, Milano 66 dolar, New York 59 dolar, Cenevre 58 dolar, Seul ve Stokholm 56 dolardır. İstanbul için aynı araştırmada ortalama m2 kira 28 dolar olarak verilmektedir. Buna göre İstanbul'da prestij alanlardaki ofis kiralari halen mukayeseli olarak düşüktür ve gelişmeye çok açık bir pazar olarak görülmektedir.

TABLO.52 ŞEHİRLERE GÖRE OFİS ALANI SATIN AL / ELDE TUT / SAT TAVSİYELERİ

	SATIN AL %	ELDE TUT %	SAT %
PRAG	73	20	7
HİLSINKİ	66	17	17
VARŞOVA	62	28	10
LYON	60	32	8
BUDAPEŞTE	57	40	3
PARİS	55	29	16
STOKHOLM	50	34	16
MOSKOVA	46	21	33
LONDRA	42	37	20
BARCELONA	42	46	12
MILANO	42	46	12
ZÜRİH	40	47	13
MADRID	38	41	21
ROMA	37	49	14
BRÜKSEL	37	37	27
DUBLİN	35	20	45
KOPENHAG	35	60	5
LİZBON	28	44	28
HAMBURG	27	49	24
MONİH	27	49	24
AİNA	25	38	38
VİYANA	25	54	21
İSTANBUL	25	63	13
BERLİN	22	41	37
EDİNBURG	17	78	4
AMSTERDAM	15	53	32
FRANKFURT	11	47	42

Kaynak: Avrupa'da Gelişmekte Olan Gayrimenkul Piyasaları Anketi 2005, ULI / PWC

■ A sınıfı ofislere özellikle yabancı ağırlıklı talebin artması orta-uzun vadede kiralarnn yükselmesi ve kira getirilerinin artması beklenmektedir.

A sınıfı ofislerin 2005 yılında yıllık ortalama yüzde 8-10 olan getirilerini önümüzdeki 10 yıl içinde de koruması beklenmektedir. Avrupa genelinde yüzde 4-5 olan getiriler ile karşılaştırıldığında cazip bir yatırım alanı oluşmaktadır. Ticari emlak değerleri kira getirileri ile birlikte artış gösterecektir. Bu nedenle kira artışı beklentisine rağmen ofis yatırımı getirileri aynı kalacaktır. Ticari emlak değerlerinin de yüzde 15 - 20 artması beklenmektedir.

■ İstanbul'da B tipi ofis talebi daha yavaş genişleyecektir. Bu nedenle B tipi ofis kiralarnn sınırlı ölçüde artacağı, bazı bölgelerde ise aynı kalacağı öngörülmektedir. B tipi ofis binalarnn ticari emlak değerleri de sınırlı ölçüde artacaktır.

■ Urban Land Institute ve Price Waterhouse Coopers kurumlarının Gelişmekte Olan Gayrimenkul Piyasaları 2005 raporunda İstanbul'un ofis piyasasının durumu karşılaştırmalı olarak Tablo.52'de sunulmaktadır.

II.4 SANAYİ VE LOJİSTİK ALANLARI PAZARI

Gayrimenkul sektöründe ticari gayrimenkul pazarının üçüncü unsurunu sanayi ve lojistik alanları pazarı oluşturmaktadır. İstanbul bir sanayi şehri olmasına ve sanayinin merkezi olarak gelişmiş olmasına karşı düzenli bir endüstri ve lojistik pazarı gelişmemiştir. Bu nedenle endüstriyel ve lojistik pazarı ticari gayrimenkul pazarı içinde henüz olgunlaşma dönemi içinde bulunmaktadır.

İstanbul'da sanayinin yeniden yapılanma süreci içinde olması ve lojistik sektörünün ilgili diğer sektörlerdeki genişlemelere bağlı olarak hızlı bir büyüme süreci içinde olması nedeni ile sanayi ve lojistik pazarı önümüzdeki 10 yıllık dönemde daha düzenli ve hızlı bir büyüme gösterecektir.

II.4.1 Sanayi Alanları Pazarı

1. İstanbul'da Sanayi ve Sanayi Alanlarının Gelişimi

İstanbul 1950'li yılların başından itibaren sanayi merkezi olarak gelişmiştir. 1960'lı yıllarda planlı kalkınma dönemleri ile birlikte İstanbul'da Topkapı-Bayrampaşa ile Kartal bölgeleri sanayi alanı olarak seçilmiş ve sanayi önce bu alanlarda yoğun olarak yerleşmiştir. Avrupa yakasında sanayi izleyen kırk yıl içinde kendine ayrılan alanın batısı ve kuzeyine doğru yayılmıştır. İkinci köprü ve çevre yolunun yapılması ile birlikte İkitelli hattına kadar ulaşan yayılma genişlemesini yine batı ve kuzey yönünde sürdürmüştür. Anadolu yakasında Kartal'dan doğuya Gebze istikametine ve yine kuzeye doğru genişleme yaşanmıştır. Son yirmi yıl içinde sanayinin alt yapılı daha düzenli alanlar içinde çalışması için İstanbul il sınırları içinde 8 organize sanayi bölgesi kurulmuştur. Bunlar Tuzla ve Ümraniye ile İkitelli ve Çerkezköy bölgelerine kurulmuştur.

2. İstanbul'da Sanayinin Gelişme Öngörülleri

Önümüzdeki dönemlerde sanayi alanları pazarının gelişimini etkileyecek en önemli unsur İstanbul'da sanayinin geleceğidir. Bu nedenle öncelikle İstanbul'da sanayinin geleceğine ilişkin öngörüller yapılmaktadır.

■ Orta ve daha çok uzun vadede İstanbul'da şehrin içinde kalan sanayi üretim birimleri rekabet ve üretim koşullarnn baskıları nedeni ile İstanbul dışına taşınacaktır.

- İstanbul'da mevcut sanayi İstanbul'un çevresinde veya Anadolu'da üretimi tercih edecektir.
- Sanayi şirketlerinin merkezleri ise yine İstanbul'da kalacaktır. İstanbul'daki merkezler yönetim, pazarlama, teknoloji geliştirme gibi işlevleri yerine getirecektir.
- Sanayi şirketleri yerli ve yabancı ortaklıklar, birleşmeler ve satın almalar ile ölçeklerini büyütecektir.
- Sanayi sektörleri daha nitelikli, kaliteli, moda-tasarım ve marka içeren ürünlerin üretimine yönelecek, bu amaçla teknoloji geliştirme faaliyetleri genişlerken daha nitelikli işgücüne ihtiyaçları artacaktır.
- Sanayi sektörünün payı İstanbul ekonomisi içinde hizmet sektörleri lehine gerileyecektir.

3. İstanbul Sanayi Alanları Gelişimi ve Öngörüler

İstanbul'da sanayinin gelişme öngörülerine bağlı olarak sanayi alanlarına ilişkin olarak da öngörüler yapılmaktadır. Buna göre önümüzdeki 10 yıl için sanayi alanlarının gelişimine ilişkin aşağıdaki öngörüler yapılmaktadır.

- İstanbul'da yeni sanayi gelişiminin alanları iki bölgede yoğunlaşmaktadır. Bunlar Avrupa yakasında İkitelli-Hadımköy arasındaki bölge ile Kartal-Gebze arasındaki bölgedir. Sanayi İstanbul'da daha batıya ve doğuya doğru kaymaktadır. Sanayi alanları pazarı da bu bölgeler için gelişecektir.
- Avrupa yakasında Güneşli-Yenibosna-İkitelli ile Beylikdüzü ve Hadımköy, Anadolu yakasında Pendik, Tuzla, Gebze, Maltepe ile sınırlı ölçüde Ümraniye-Sarıgazi-Dudullu-Samandıra bölgeleri sanayi alanları olarak yoğunlaşacaktır.
- Mevcut sanayinin bulunduğu Topkapı-Maltepe ile Kartal'da ise orta uzun vadeli bir dönüşüm yaşanacaktır. Buradaki sanayi alanlarının tamamına yakını üretim yapan sanayi şirketlerinin mülkiyetindedir. Bu alanların MİA alanı olarak planlanması ile bu alanlar değerlendirilmekte ve dönüşüm için baskı oluşmaktadır. Buradan çıkacak olan sanayi şirketleri yakın bölgeler için önemli bir talep yaratacaktır. Boşaltılan alanların değerlendirilmesi ise çoğunlukla iş-alışveriş ve eğlence merkezleri şeklinde olacaktır.
- İstanbul'da 2001 yılında yürürlüğe giren Teknoloji Geliştirme Bölgeleri Yasası ile birlikte teknoparklar yeni bir gelişme alanı olarak öngörülmektedir. Özellikle sanayinin giderek katma değeri

TABLO.53 İSTANBUL'DA ORGANİZE SANAYİ BÖLGELERİ 2005

SANAYİ BÖLGESİ	YERİ	İŞ YERİ SAYISI	DOLULUK ORANI %	TOPLAM ALAN M2	TOPLAM KAPALI ALAN M2
İKİTELLİ	İKİTELLİ	30.000	80	7.000.000	6.850.000
DUDULLU	ÜMRANİYE	107	95	2.650.000	1.020.115
ÇERKEZKÖY	ÇERKEZKÖY	195	20	13.500.000	10.800.000
TUZLA	TUZLA	9	5	45.000	9.055
TUZLA BOYA,VERNİK	TUZLA	43	42	517.887	327.274
TUZLA MERMERCİLER	TUZLA	151	60	722.000	590.000
TUZLA DERİ	TUZLA	398	75	68.000.000	1.000.000
TUZLA KİMYA	TUZLA	116	40	742.208	590.000
ĞİĞİ	ĞİĞİ KOCALII	81	30	10.370.000	773.290

yüksek ve yüksek teknolojili ürünlere yönelme ihtiyacı teknopark alanlarına talebi de artıracaktır. İstanbul'da hali hazırda İstanbul Teknik Üniversitesi'nin biri faaliyette diğeri planlama aşamasında iki teknopark bulunmaktadır. İTÜ ARI 1 teknoparkı Ayazağa'da yer almakta olup 6.500 m2 toplam alana ve 3.500 m2 kiralanabilir alana sahip bulunmaktadır. İTÜ ARI 2 teknoparkının ise Florya'da kurulması planlanmakta olup bu teknopark 18.700 m2 toplam alana ve 16.500 m2 kapalı alana sahip olacaktır.

■ İstanbul'da düzenli sanayi alanlarını ise Organize Sanayi Bölgeleri (OSB) oluşturmaktadır. İstanbul'daki organize sanayi bölgelerine ilişkin bilgiler Tablo.53'de sunulmaktadır. Buna göre İstanbul'da 8 organize sanayi bölgesi bulunmaktadır. İzmit Gebze organize sanayi bölgesi de İstanbul sanayi için yakın alternatif bir bölgedir. Organize sanayi bölgelerinin 2004 yılı itibari ile doluluk oranları Dudulu OSB dışındakiler için halen talep olabileceğini göstermektedir.

II.4.2 Lojistik Alanları Pazarı

Sanayi alanları ile birlikte lojistik alanları da giderek artan bir önem kazanmaktadır. Bu önem hem ekonomik gelişmelerden kaynaklanmakta hem de oluşan lojistik alanları talebi ile ticari gayrimenkul sektörü için önem arz etmektedir.

1. Lojistik Sektörü İçin Gelişme Öngörülleri

Ekonomide yaşanmakta olan yapısal ve sektörel gelişmeler karşısında lojistik sektörü önemli bir gelişme göstermektedir ve önümüzdeki 10 yıllık süreçte gelişmesini artarak sürdürecektir. Bu gelişme öngörüsünü destekleyen unsurlar şunlardır.

- Ekonomik büyümeye bağlı olarak sanayi ve ticaret sektörlerindeki genişleme depolama ihtiyacını artırmaktadır.
- İhracat ve ithalatta yaşanan hızlı genişleme depolama ve dağıtım ihtiyacını artırmaktadır.
- İstanbul'un bölgesel bir ticaret merkezi haline gelmesi depolama, dağıtım ve lojistik ihtiyacını artırmaktadır.
- Perakende sektöründe yaşanan ve öngörülen hızlı genişleme depolama ile özellikle lojistik ihtiyacını artırmaktadır.
- Yabancı sermaye yatırımlarındaki genişleme ölçekleri büyütme ve dağıtım-lojistik ihtiyacını artırmaktadır.

2. Lojistik Alanlarda Gelişme Öngörülleri

■ İstanbul'da depolama, dağıtım ve lojistik amacı ile kullanılacak olan yeni alanlara talep artmaktadır ve yeni gelişme alanları olarak Avrupa yakasında Güneşli, İkitelli, Ambarlı, Beylikdüzü ve Hadımköy, Anadolu yakasında ise Ümraniye, Dudulu, Samandra, Sargazi ile Tuzla ve Gebze ön plana çıkmaktadır.

■ Artan ekonomik ve ticari faaliyetler karşısında İstanbul'da kurulu bulunan ve şehrin içine sığışmış kalan ve ortalama 1000-3000 m2 büyüklüğündeki depolar / alanlar yetersiz kalmaktadır. Bu nedenle hem lojistik alanların yerleri değişmekte hem de büyüklükler artmaktadır.

■ Mevcut lojistik alanların hemen hiç biri uluslararası standartlara sahip bulunmamaktadır. Bu nedenle yeni lojistik alanlarda önemli bir gelişme uluslararası standartlara uyum olmaktadır. Şehir içindeki 1000-3000 m2'lik lojistik alanları 5.000-10.000 m2'lik alanlara geçmektedir. Büyük lojis-

tik şirketleri ise 20-40 bin m²'lik alanlar talep etmekte ve kullanmaktadır. Küçük depolar giderek büyük dağıtım merkezleri haline dönüşmektedir. Yüksek tavanlı, tek katlı, çok kapılı, az kolon sayılı alanlar yapılmaktadır.

■ Yabancı sermaye yatırımlarının genişlemesi ve yabancı kurumların talepleri ile birlikte ölçekler büyümekte, standartlar ve kalite yükselmektedir. Yabancıların talebi tek katlı ve en az 20.000 m² taban alanı şeklinde olmaktadır. Yabancı talebi fiyatları da yükseltmektedir.

■ Daha büyük ölçekler kullanılarak depolama, dağıtım ve lojistik merkezlerinde paket / ton başına maliyetlerin azaltılması amaçlanmaktadır.

■ Depolama, dağıtım ve lojistik merkezleri ve alanları ulaşım ve taşıma avantajı olan alanlarda yoğunlaşmaktadır.

■ İmar planları ile ulaştırma master planlarında bu alanların gözetilmesi ihtiyacı da artmaktadır.

II.4.3 Gayrimenkul Yatırımı Olarak Sanayi ve Lojistik Alanları Pazarı

■ İstanbul'da yeni sanayi ve lojistik alanları için önemli bir pazar oluşmaktadır.

■ Mevcut ve eski sanayi alanlarının gayrimenkul yatırımları açısından standart ve kaliteleri düşüktür. Ancak yeni yatırımlar için yüksek kaliteli endüstriyel binalar ve lojistik alanlar talebi artmaktadır.

■ Sanayinin yer değiştirmesi ve İstanbul çevresindeki iki yeni sanayi bölgesine yönelmesi ile birlikte bu bölgelerdeki sanayi alanı satış fiyatlarının artması beklenmektedir.

■ Sanayi şirketleri üretim ve depolama alanlarının mülkiyetine sahip olmayı tercih etmektedir. Bu nedenle sanayi alanları için daha çok satış fiyatları önem kazanacaktır.

■ İstanbul'da 2005 yılı itibari ile yeni sanayi bölgelerindeki imarlı sanayi arsalarının m² fiyatları aşağıda Tablo.54'de sunulmaktadır.

TABLO.54 İSTANBUL İMARLI SANAYİ ARSALARI SATIŞ FİYATLARI 2005

SANAYİ BÖLGELERİ	M ² FİYAT / DOLAR
ÇATALCA	25 - 50
HADIMKÖY	40 -100
KIHAÇ BİLYLİKDÜZÜ	60 -150
HARAMİDERE, FIRUZKÖY, ESENYURT	150 - 200
GÖNEŞLİ, HALKALI, İKİTELLİ	250 - 500
İMİRANİYE, DUDULLU	150 - 200
SAMANDRA, SARIGAZI, SUI TANIRFYI I	100 -150
KARIAL, PLNDİK, İUZLA	75 - 150
ŞEKERPİNAR, KURTKÖY	60 - 100

■ İstanbul'da bulunan organize sanayi bölgelerine de talebin genişlemesi öngörülmektedir. Ancak OSB'de yer alan sanayi alanlarının fiyatları sahip oldukları alt yapı ve diğer olanaklar nedeniyle daha yüksek olmaktadır. 2005 yılında İkitelli OSB'de m2 satış fiyatları 350-600, Dudulu Organize Sanayi Bölgesinde 300-500 ve Tuzla OSB'de 100-150 dolar satış fiyatları oluşmuştur.

■ Depolama, dağıtım ve lojistik alanları için ise ihtiyaç duyulan birim alanlarının genişlemesi bu alanda satın almalarından çok kiralama tercih edilmesine yol açacaktır. Bu alanda beklenen hızlı talep artışı ile birlikte kiralama kısa-orta vadede yükselmesi beklenmektedir. 2004 yılı itibari ile çeşitli bölgelerde oluşan m2/ay/dolar kira fiyatları şöyle oluşmuştur. (Kaynak Colliers Resco 2004) Maltepe 3.5, Kartal 3.5, Ümraniye 3.5, Sarıgazi, Dudulu 4.5, Samandıra 4, Pendik 3, Tuzla 2.5, Ayazağa 4.5, Kemerburgaz 4, Güneşli-Yenibosna 3.5, İkitelli 4.5, Beylikdüzü 3, Hadımköy 3.

TABLO.55 ŞEHİRLERE GÖRE SANAYİ / LOJİSTİK EMLAK SATIN AL / ELDE TUT / SAT TAVSİYELERİ

	SATIN AL %	ELDE TUT %	SAT %
PRAG	88	4	8
BUDAPEŞTE	83	13	4
İYON	72	12	16
VARŞOVA	72	24	4
MILWO	63	28	10
MOSKOVA	60	15	25
İSTANBUL	50	44	6
PARİS	48	32	20
ROMA	45	33	21
HELSINKİ	45	36	18
BERLİN	41	37	22
FRANKFURT	40	33	28
AMSTERDAM	40	40	20
MADRID	39	39	22
VIYANA	38	44	19
MÜNİH	36	41	23
BARCELONA	33	47	20
LONDRA	32	43	25
HAMBURG	31	51	18
LİZBON	29	38	33
BRÜKSEL	29	42	29
ATİNA	27	27	46
EDİNBURG	26	58	16
KÖPENHAG	23	54	23
STOKHOLM	22	70	8
DUBLİN	19	38	43
ZÜRİH	17	58	25

Kaynak: Avrupa'da Gelişmekte Olan Gayrimenkul Piyasaları Anketi 2005, ULI / PWC

■ Sanayi ve lojistik alanlar uluslararası standartlara yeni ulaşmakta olup, kısa-orta vadede görülecek ihtiyaç ve talep genişlemesi nedeni ile orta vadede getirileri yükselecektir.

■ Urban Land Institute ile Price Waterhouse Coopers kurumlarının Avrupa'da Gelişmekte Olan Gayrimenkul Piyasaları 2005 yılı raporunda İstanbul'un sanayi / lojistik emlak pazarının karşılaştırmalı değerlendirmesi Tablo.55'de sunulmaktadır.

II.5 OTEL PAZARI

Ticari gayrimenkul pazarının dördüncü unsurunu otel pazarı oluşturmaktadır. Otel pazarı turizm sektöründeki gelişmeler sonucunda şekillenmektedir. Bu nedenle İstanbul'da otel pazarına ilişkin öngörüler yapılmadan önce turizm sektörüne ilişkin öngörüler yapılmaktadır.

II.5.1 İstanbul'da Turizm Sektörü ve Gelecek Öngörüler

■ Türkiye'de turizm sektörü turist sayısı ve turizm gelirleri açısından gelişimini sürdürecektir. Türkiye turizmde 20 yıllık yeni bir döneme girmektedir ve bu dönem sonunda yıllık turist sayısının 40 milyona ulaşması öngörülmektedir.

■ Turizmdeki gelişme turizmde çeşitlenmeyi de artıracaktır. Yaz turizmi ağırlıklı turizm özellikle kent turizmi başta olmak üzere diğer turizm çeşitlerinde de gelişecek ve 12 aylık sürece yayılacaktır.

■ İstanbul kent turizmi açısından en cazip gelişme alanı olacaktır. İstanbul tarih-kültür-sanat, eğlence-dinlenme-spor, kongre turizmi ile yat turizmi alanlarında genişleme gösterecektir.

■ İstanbul'a 2004 yılında 3.4 milyon, 2005 yılında ise 4.94 milyon turist gelmiştir. 2005 yılı itibari ile İstanbul'da 80 bin yatak kapasitesi bulunmaktadır. Bunların 22.000'i beş yıldızlı olmak üzere 55 bini turizm belgeli ve nitelikli, 25 bini ise belediye belgeli ve standardı düşük otellerden oluşmaktadır.

■ İstanbul'da 2004 yılı itibari ile 35 uluslararası nitelikte kongre yapılmış olup, bu amaçlı 31 bin turist ağırlanmıştır. Kongre turizmi önemli bir gelişme alanı olacaktır. İki büyük kültür ve kongre merkezinin yapımı sürmektedir.

■ İstanbul'da 2400 yat kapasiteli üç uluslararası standartta marina bulunmaktadır. Yat turizmi de önemli bir gelişme alanı olacaktır.

■ İstanbul'a gelen turistlerin ortalama kalış süresi 3 gece olarak hesaplanmaktadır. İstanbul'daki turizm belgeli 55.000 yatak kapasitesinde 2005 yılında doluluk oranı yüzde 75 olmuştur ve İstanbul bu doluluk oranı ile Avrupa'da ilk sırayı almıştır.

■ İstanbul'un 2010 yılında Avrupa'nın Kültür başkenti adayı olması ile artan sayıda uluslararası etkinliğe ev sahipliği yapmaya başlamış olması turist sayısındaki artış öngörülerini desteklemektedir.

■ İstanbul'a gelen turist sayısının 2015 yılına kadar yıllık 10 milyona ulaşması beklenmektedir. Bu beklenti İstanbul için yeni konaklama tesisi ve diğer turistik tesisler ihtiyacını ortaya çıkarmaktadır.

II.5.2 İstanbul'da Konaklama Tesisi İhtiyacına İlişkin Öngörüler

İstanbul'da turizmde beklenen gelişmeler çerçevesinde konaklama tesislerine ilişkin öngörüler yapılmaktadır. Bu öngörüler ticari gayrimenkul pazarının bir alt unsuru olan otel pazarı için de önemli bir gösterge olacaktır. Aşağıda İstanbul'da 2015 yılına kadar olan yatak ve otel ihtiyacına ilişkin öngörüler yapılmaktadır.

İstanbul'da önümüzdeki 10 yıl için ihtiyaç duyulacak yatak ve otel kapasitesinin öngörülebilmesi için öncelikle İstanbul'a gelen turist sayısı ve ortalama kalış süresine göre toplam geceleme sayılarına ilişkin öngörüler yapılmaktadır. Buna göre gelen turist sayısının eşit miktarlarda artarak 2015 yılında 10 milyona ulaşacağı öngörülmektedir.

Turizm faaliyetlerindeki çeşitlenmeye bağlı olarak da ortalama kalış süresinin 2007'de 3.5 güne, 2011 yılında ise 4 güne çıkacağı varsayılmaktadır. Bu varsayımlar çerçevesinde 2015 yılında toplam geceleme sayısı 40 milyona ulaşacaktır. Yıllar itibari ile artacak olan geceleme sayısına bağlı olarak yatak kapasitesi ihtiyacı da artacaktır. Toplam geceleme sayısı öngörülerine bağlı olarak yatak kapasitesi ihtiyacı hesaplanmaktadır. Burada önemli bir değişken olan oda / yatak doluluk oranı yüzde 75 olarak alınmıştır.

TABLO.56 İSTANBUL'A GELEN TURİST VE TOPLAM GECELEME SAYISINA İLİŞKİN ÖNGÖRÜLER

YILLAR	TURİST SAYISI MİLYON	ORTALAMA KALIŞ SÜRESİ / GÜN	TOPLAM GECELEME (BİN)
2005	5.000.000	3	15.000
2006	5.500.000	3	16.500
2007	6.000.000	3.5	21.000
2008	6.500.000	3.5	22.750
2009	7.000.000	3.5	24.500
2010	7.500.000	3.5	26.250
2011	8.000.000	4.0	32.000
2012	8.500.000	4.0	34.000
2013	9.000.000	4.0	36.000
2014	9.500.000	4.0	38.000
2015	10.000.000	4.0	40.000

Buna göre her yıl için hesaplanan ilave yatak kapasitesi ihtiyacı Tablo.57'de sunulmaktadır.

2015 yılında 40 milyon geceleme ve yüzde 75 doluluk oranı varsayımlarına bağlı olarak yıllık geceleme kapasitesi ihtiyacı 53.33 milyon, yatak kapasitesi ihtiyacı ise (365 güne bölünerek) 146.125 olarak hesaplanmaktadır. Toplam yatak kapasitesi ihtiyacına göre de her yıl için gerekli olan ilave yatak kapasitesi ve bu ihtiyaca bağlı olarak 3-4 ve 5 yıldızlı yeni otel ihtiyaçları hesaplanmaktadır.

Buna göre 2015 yılına kadar toplam 91.325 yatak kapasitesine ihtiyaç duyulacaktır. Bu yatak kapasitesinin karşılanması için de 60 yeni 5 yıldızlı otele 276 3-4 yıldızlı otele ihtiyaç duyulacaktır.

TABLO.57 TOPLAM GECELEME ÖNGÖRÜLERİNE BAĞLI YILLIK YATAK KAPASİTESİ İHTİYACI

YILLAR	TOPLAM GECELEME (BİN)	DÖLÜLÜK ORANI %	YILLIK GECELEME KAPASİTESİ (BİN)	YATAK KAPASİTESİ İHTİYACI
2005	15.000	75	20.000	54.000
2006	16.500	75	22.000	60.275
2007	21.000	75	28.000	76.750
2008	22.750	75	30.265	82.920
2009	24.500	75	32.665	89.495
2010	26.250	75	35.000	95.890
2011	30.000	75	40.000	116.000
2012	34.000	75	45.335	124.205
2013	38.000	75	50.665	131.510
2014	39.000	75	51.995	138.995
2015	40.000	75	53.330	146.120

91.325 yeni yatağın 36.000 adedi 5 yıldızlı otellerde olacaktır. Böylece 2015 yılında toplam 5 yıldızlı yatak kapasitesi yaklaşık 58 bin olacaktır. Hesaplamalarda 5 yıldızlı otellerin ortalama yatak kapasitesi 600, 4-5 yıldızlı otellerin ortalama yatak kapasitesi ise 200 olarak varsayılmıştır.

TABLO.58 YILLAR İTİBARI İLE İLAVE YATAK KAPASİTESİ VE OTEL YATIRIMI İHTİYACI

YILLAR	İLAVE YATAK KAPASİTESİ	5 YILDIZLI OTEL		3-4 YILDIZLI OTEL	
		SAYI	YATAK	SAYI	YATAK
2006	5.475	6	9.000	6	1.675
2007	16.440	8	4.800	58	11.640
2008	6.205	6	3.600	13	2.905
2009	6.575	6	3.600	15	2.975
2010	6.395	6	3.600	14	2.795
2011	21.000	8	4.800	81	16.200
2012	7.310	5	3.000	21	4.310
2013	7.305	5	3.000	22	4.305
2014	7.298	5	3.000	21	4.298
2015	7.317	5	3.000	22	4.317
TOPLAM	91.325	60	36.000	276	55.325

İstanbul'da yeni yatak kapasitesi ihtiyacının 5 ve 3-4 yıldızlı oteller arasında farklı dağılımı bu oteller için ihtiyaç duyulacak sayıları da değiştirecektir. Öngörü çalışmasında önemli bir varsayım da yatak ve otel ihtiyaçlarının hesaplanmasında sadece yabancı konaklama sayısındaki gelişmelerin göz önünde bulundurulmuş olmasıdır.

II.5.3 Gayrimenkul Yatırımı Olarak Otel Pazarı

İstanbul'un yıllık 10 milyon turist ağırlama hedefi ve öngörüsü çerçevesinde önemli ölçüde ilave yatak kapasitesi ihtiyacının ortaya çıktığı görülmektedir. Bu ihtiyaç bugünkü mevcut kapasitenin yaklaşık 1.5 katı kadardır.

Bu ihtiyacın karşılanması içinde çok sayıda 3-4 ve 5 yıldızlı yeni otele ve diğer turizm tesislerine ihtiyaç ortaya çıkmaktadır. Bu otel ihtiyaçları İstanbul'da gayrimenkul sektörü açısından otel pazarının yeni ve önemli bir gelişme süreci içine gireceğini göstermektedir.



YABANCILARIN TÜRKİYE'DE GAYRİMENKUL EDİNİMLERİ VE BUNA BAĞLI GAYRİMENKUL TALEPLERİ

Türkiye'de gayrimenkul sektörünün gelişimi ile ilgili bir unsur yabancıların Türkiye'de gayrimenkul edinimleridir. Yabancıların sınır ötesi gayrimenkul edinimleri yatırım ve kullanım amaçlı olmaktadır. Özellikle Avrupa'da yaşanan kullanım amaçlı sınır ötesi gayrimenkul edinimleri gayrimenkul sektöründe yeni bir gelişme dönemine giren Türkiye için de yabancıların gayrimenkul edinimlerini önemli hale getirmektedir. Avrupa'da gerçekleşen edinimler çoğunlukla konut edinimleridir. Bu nedenle Türkiye'de de gayrimenkul sektörü içinde konut piyasası yabancıların gayrimenkul edinimleri ile daha ilgili olacaktır.

Türkiye'ye yönelik gayrimenkul edinimi ile ilgili yabancı talebi son birkaç yıldır artarak sürmektedir. 2005 yılında yabancıların gayrimenkul edinimleri ile ilgili mevcut yasanın önce yürütmesi durdurulmuş ardından yeni bir kanuni düzenleme yapılarak yabancıların gayrimenkul edinimleri ile ilgili hukuki çerçeve oluşturulmuştur.

Tapu Kanunda Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun'un TBMM'de onaylanması ile birlikte yabancıların Türkiye'de gayrimenkul edinimleri serbest bırakılmış ve yeniden düzenlenmiştir. Bu kanunun hükümlerine göre;

1- Yabancılar karşılıklılık esasına göre (87 ülke ile mevcut) en fazla 2.5 hektar (25 bin m2) genişliğinde gayrimenkul satışı yapılabilecektir.

2- Yabancı uyruklu bir gerçek kişinin ülke genelinde edinebileceği taşınmazların toplam genişliği 2.5 hektarı geçemeyecektir. Bakanlar Kurulu 30 hektara kadar çıkarma yetkisine sahiptir.

3- Yabancı uyruklu gerçek kişiler ile ticari şirket dışındakiler Türkiye'de taşınmaz edinemeyeceklerdir.

4- Yabancı şirketler ancak özel kanun hükümleri çerçevesinde taşınmaz mülkiyeti ve taşınmazlar üzerinde sınırlı aynı hak edinebileceklerdir. Bu şirketlerin arazi alımında alan sınırı uygulanmayacaktır. Ancak bu şirketler, hukuken sadece turizm teşvik, endüstri bölgeleri, petrol yasası ve doğrudan yabancı yatırımları teşvik yasaları çerçevesinde mülk edinebileceklerdir.

5- Bir ilde yabancı gerçek kişilere en fazla ne kadar yer satılabileceğine Bakanlar Kurulu karar verecektir. Bu oran bir ilin binde beşini geçemeyecektir.

Yabancıların Türkiye'de gayrimenkul edinmelerine ilişkin olarak hukuki alt yapının oluşturulması ile birlikte yabancıların gayrimenkul edinimlerinin genişlemesi öngörülmektedir. Bu gelişmenin nedenleri ve boyutları aşağıda değerlendirilmektedir.

1- Türkiye'ye yönelik özellikle Avrupa ülkeleri kaynaklı bir talep beklenmektedir. Özellikle Kuzey Avrupa ülkeleri kaynaklı bu talebin nedeni bu ülkelerdeki konut talebi alışkanlıklarıdır. İngiltere, İrlanda, Almanya, Hollanda, Belçika ve İskandinav ülke vatandaşları güney Avrupa ülkelerinden konut satın almaktadırlar. Genellikle emeklilik dönemlerinde ve sürekli ikamet üzere satın alınan bu konutlar kıyı kentlerde yoğunlaşmaktadır.

Son yirmi beş yıldır bu nitelikteki konut talebi Fransa ve İtalya ardından İspanya, Portekiz ve Yunanistan'da yoğunlaşmıştır. Kuzey ülkeleri vatandaşları kendi ülkelerindeki konut fiyatlarının daha altında fiyatlardan diğer ülkelere konut almakta ve bu konutları sürekli veya uzun süreli ikametleri için kullanmaktadır. Yine konut alınan ülkelerdeki yaşam maliyetlerinin göreceli olarak daha düşük olması da bu ülkelere yaşamın ve konut edinmenin tercih nedenidir.

Bir gösterge olması açısından İspanya'da yabancılar tarafından satın alınan konutların sayısı 1.4 milyona ulaşmıştır. 2005 yılında yabancılar 62 bin konut satılmıştır. Bu konutların değeri yaklaşık 8 milyar eurodur.

2- Türkiye AB tam üyelik sürecinde öncelikle Avrupalı ülkelerin vatandaşları ile yakın komşu ülkelerin vatandaşlarının konut edinimleri için potansiyel bir ülke konumuna gelmektedir.

Avrupa ülkeleri vatandaşlarının İspanya, Portekiz ve Yunanistan'da konut edinimleri ve konut talepleri doygunluğuna ulaşmaktadır. Bu nedenle başta Türkiye olmak üzere Hırvatistan, Kıbrıs, Bulgaristan, Romanya gibi yeni alanlara yönelmektedirler. Türkiye diğer alternatifler arasında öncelikli sırada yer almaktadır.

3- Avrupa ülke vatandaşları yanısıra Rusya ve komşu ülke vatandaşlarının da konut edinme talebinin gerçekleşeceği öngörülmektedir. Ancak esas talep Avrupa ülkelerinden kaynaklanacaktır.

4- Türkiye'ye yönelik konut talebi öncelikle Ege ve Akdeniz bölgelerindeki kıyı kentlerinde yoğunlaşacaktır. Antalya, Muğla, İzmir kıyı şeridi hattında yabancı konut alımları yoğunlaşacaktır. Ardından konut talebinin Karadeniz sahillerine geçmesi beklenmektedir.

Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü verilerine göre Türkiye'de yabancıların mülk edinmeye başladığı 1934 yılından yabancılar mülk satışının önündeki engelleri büyük ölçüde kaldıran yasanın yürürlüğe girdiği 19 Temmuz 2003 tarihine kadar yabancı gerçek kişiler 37.342 adet taşınmaz edinmişlerdir.

Yabancıların gayrimenkul edinimlerinin 2003 yılından itibaren arttığı görülmektedir. T.C. Merkez Bankası verilerine göre yabancıların Türkiye'den gayrimenkul edinimleri 2003 yılında 998 milyon dolar, 2004 yılında 1.34 milyar dolar olmuştur. 2005 yılının ilk yedi ayında ise toplam gayrimenkul edinimleri 1.83 milyar dolara yükselmiştir. Gayrimenkul edinimleri içinde daha çok konutlar bulunmaktadır. Yabancıların ortalama 60-80 bin dolar tutarındaki konutlara talep gösterdikleri görülmektedir.

TABLO 1 YABANCIların GAYRİMENKUL EDİNİMLERİ (2003-2005)

ÜLKE	TAŞINMAZ SAYISI	KIŞI	BÜYÜKLÜK (M ²)
İNGİLTERE	6.333	8.625	2.577.382
ALMANYA	3.482	3.210	3.584.902
İRLANDA	1.199	1.563	305.416
HOLLANDA	998	1.293	625.442
DANİMARKA	757	1.089	295.699
NORVEÇ	413	551	43.224
YUNANİSTAN	427	456	242.386
BELÇİKA	384	420	151.411
AVUSTURYA	310	270	254.742
ABD	196	189	221.617
FRANSA	168	181	99.610
İSVEÇ	134	151	29.771
RUSYA	107	107	24.176
İTALYA	101	98	16.083
SİRBİSTAN KARADAG	100	97	16.186
KKTC	73	70	69.781
MAKEDONYA	71	65	2.932
FİNİ ANDIYA	48	65	9.441
İSVİÇRE	62	64	73.618
AZERBAYCAN	40	39	3.573
AVUSTRALYA	41	35	730.067
İSRAİLİ	77	31	48.306
SURİYELİ	52	24	314.982
İSPANYA	23	23	163.899
LÜBNAN	36	22	279.033
BOSNA-HERSEK	20	22	12.781
GÜNEY KORE	23	21	2.547
KANADA	17	20	3.914
JAPONYA	16	18	1.679
BULGARİSTAN	4	12	3.551

Kaynak: Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü



2006 yılından itibaren yabancıların özellikle konut edinimi amaçlı taleplerinde genişleme sürecektir. 2006 yılından itibaren gayrimenkul edinimlerinin on yıl boyunca yıllık ortalama 2 - 2.5 milyar dolar olması öngörülmektedir. Bunun önemli bir bölümü konutlar için olacaktır.

İstanbul'a yönelik yabancı konut talebinin ise sınırlı kalacağı öngörülmektedir. İstanbul'daki konut talebi muhtemelen lüks konutlara olacaktır. Bu nitelikteki konutların genellikle şehir merkezlerinin dışında olması nedeni ile daha çok Boğaz kıyılarındaki konutlara talep olacaktır. Ayrıca residence içindeki konutlara talep olacaktır.

İstanbul'daki genel konut talebi içinde yabancı talebinin etkisinin sınırlı kalması ve bu konut talebinin sınırlı sayıdaki özellikli ve lüks konut projeleri ile karşılanması öngörülmektedir. 19 Temmuz 2003 tarihinden iptal kararının yürürlüğe girdiği 25 Temmuz 2005 tarihine kadar geçen 2 yıllık sürede yabancıların mülk alımları ise Tablo.1'de sunulmuştur.

2006 yılından itibaren yabancıların özellikle konut edinimi amaçlı taleplerinde genişleme sürecektir. 2006 yılından itibaren gayrimenkul edinimlerinin on yıl boyunca yıllık ortalama 2 - 2.5 milyar dolar olması öngörülmektedir. Bunun önemli bir bölümü konutlar için olacaktır.

İstanbul'a yönelik yabancı konut talebinin ise sınırlı kalacağı öngörülmektedir. İstanbul'daki konut talebi muhtemelen lüks konutlara olacaktır. Bu nitelikteki konutların genellikle şehir merkezlerinin dışında olması nedeni ile daha çok Boğaz kıyılarındaki konutlara talep olacaktır. Ayrıca residence içindeki konutlara talep olacaktır.

İstanbul'daki genel konut talebi içinde yabancı talebinin etkisinin sınırlı kalması ve bu konut talebinin sınırlı sayıdaki özellikli ve lüks konut projeleri ile karşılanması öngörülmektedir.



ULUSAL GAYRİMENKUL ENDEKSİ

Türkiye’de gayrimenkul sektörünün gelişimi ve uluslararası normlarda gelişmekte olan gayrimenkul piyasası statüsünde olması bir ulusal gayrimenkul endeksi oluşturulmasını gerekli kılmaktadır. Ulusal gayrimenkul endeksi, gayrimenkul sektörünün geneli ve alt grupları için sürekli ve düzenli fiyat ve getiri gelişmelerini göstermektedir.

Ulusal gayrimenkul endeksi uluslararası kriterler çerçevesinde uluslararası standartlarda hazırlanmalı ve diğer yabancı gayrimenkul endeksleri ile karşılaştırılabilir olmalıdır.

Endeksin hazırlanmasında aşağıdakiler uygulanmalıdır.

1- Genel endeks ile birlikte diğer alt endekslerin hangi alt gruplarda oluşturulacağı belirlenmelidir. Konut, alışveriş merkezleri, ofis, sanayi ve lojistik alanlar ile oteller potansiyel alt guruplardır. Alt grupların genel endeks içindeki ağırlıkları tespit edilmelidir.

Genel endeks alt grupların ağırlıklandırılmış temsili ile oluşturulacak endeks olacaktır. Alt gruplardaki gelişmeler nedeni ile genel endeks içindeki ağırlıkları yıllar itibari ile değiştirilebilir olmalıdır.

Genel ve alt endekslerin hangi aralıklardaki fiyat değişimini yansıtacağı belirlenmelidir. Bu aralık aylık veya haftalık olmalıdır.

Endekslerin para birimi de önemlidir. YTL veya yabancı paralı olmasına karar verilmelidir. Piyasadaki fiyatlamaların para cinsi burada önem kazanmaktadır.

2- Alt endekslerin oluşturulmasında;

a- **Konut Endeksi:** Fiyat değişimlerinin takip edileceği A tipi lüks ve B tipi standart ve kaliteli konutlarda endekste temsil edilecek bölgeler, yeterli sayı, konut tipleri ve konutlar tespit edilmelidir. Bu tespitlerde uluslararası standartlar gözetilmelidir. Bunların konut endeksi içindeki ağırlıklandırılması konut piyasasındaki yapıyı temsil eder nitelikte olmalıdır.

b- **Perakende Endeksi:** Fiyat değişimlerinin takip edileceği alışveriş merkezlerinin endekste temsil edilecek olanların bölgeleri, yeterli sayısı, alışveriş merkezlerinin standartları ve alışveriş merkezleri tespit edilmelidir. Bunların perakende endeksi içindeki ağırlıklandırılması yapılmalıdır. Bu tespitler uluslararası standartlara uymalıdır.

c- **Ofis Endeksi:** Fiyat değişimlerinin takip edileceği MİA içinde yer alan A tipi ofislerin ve B tipi ofislerin endeks içindeki ağırlıkları, standart ve kalite kriterleri, endekste temsil edilecek bölgeler, yeterli sayı ve ofis binaları tespit edilmelidir. Bunların endeks içinde ağırlıklandırılması ofis piyasasındaki yapıyı temsil eder olmalıdır. Tespitlerde uluslararası standartlara uyulmalıdır.

d- **Sanayi ve Lojistik Alanları Endeksi:** Fiyat değişimlerinin takip edileceği sanayi ve lojistik alanların standart ve kalite kriterleri, endekste temsil edilecek bölgeler, alanların sayısı ve alanlar tespit edilmelidir. Bunların endeks içindeki ağırlıklandırılması sanayi ve lojistik alanları piyasasındaki yapıyı temsil eder olmalıdır. Tespitlerde uluslararası standartlara uyulmalıdır.

e- **Otel Endeksi:** Fiyat değişimlerinin takip edileceği otellerin standartları, yıldız kategorileri, endekste temsil edileceklerin alanları, sayıları ve oteller tespit edilmelidir. Otellerin endeks içindeki ağırlıklandırılması otel piyasasındaki yapıyı temsil eder olmalıdır. Tespitlerde uluslararası standartlara uyulmalıdır.



3- Endekslere baz oluşturacak fiyat hareketlerinde emlak değerleri ve kira getirilerinin nasıl temsil edileceği tespit edilmelidir. Satın alma değerleri ve kiralardaki değişimin endekslere hangi oranlarda yansıtılacağı tespit edilmelidir.

4- Fiyat hareketlerinin izlenmesi, ölçülmesi ve değerlendirilmesi yöntemi belirlenmelidir. Bunun için çoklu piyasa bilgileri kullanılabileceği gibi endeks grubunun doğrudan kendisinin veya bağımsız bir kurum aracılığı ile tespit edilen gayrimenkullerdeki fiyat değişimini izlemesi veya izlettirmesi daha güvenilir olacaktır ve bu nedenle tercih edilmelidir.

5- Endeks esnek bir yapıda hazırlanmalıdır. Dönemler itibari ile yeni gelişmeleri (yeni gayrimenkuller) yansıtabilecek, kolaylıkla güncellenebilir bir yapıda olmalıdır.

6- Endeksin oluşturulması için gerekli tüm alt kriterler ve tespitler yapıldıktan sonra seçilecek endeks ve hesaplama yöntemi de belirlenmelidir. Bu istatistik biliminin bir parçasını oluşturacaktır.

7- Endeksin oluşturulması ve yönetilmesini sağlayacak kurumun gayrimenkul sektöründe uzmanlaşmış ve sektörü temsil eden bağımsız bir kurum olması tercih edilmelidir.



KAYNAKLAR

- 1- DİE, Bina ve İnşaat İstatistikleri, 2001 - 2005
- 2- DİE, Türkiye İstatistik Yıllığı 2004
- 3- DİE Dönemlere Göre Bina İnşaat Maliyet İndeksi 1994 - 2003
- 4- DİE Dönemlere Göre Bina İnşaat Maliyet İndeksi 2000 - 2004
- 5- T.C. MB, Ödemeler Dengesi İstatistikleri 2000 - 2005
- 6- DPT, 2006 Yılı Programı
- 7- DPT, 7. ve 8. Beş Yıllık Kalkınma Planları
- 8- Türkiye'de Gelir Gruplarına Göre Konut Ödenebilirliği, Aralık 2002, T.C. Başbakanlık Konut Müsteşarlığı
- 9- 2000 - 2010 Türkiye Konut İhtiyacı Araştırması, Mayıs 2002, T.C. Başbakanlık Konut Müsteşarlığı
- 10- Türkiye Konut Sahipliği Çalışması, Şubat 2003, T.C. Başbakanlık Konut Müsteşarlığı
- 11- Nüfusun 20.000 ve Üzerindeki Belediyelerde Konut Stoku (1993) ve İhtiyacı Tahminleri (1994 - 2000), Aralık 1994, DPT
- 12- T.C. Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Başkanlığı KİT Üst Komisyonu Sunuş Raporu 2005
- 13- DİE, Bina Sayımı İstatistikleri 2000
- 14- DİE, Türkiye Konut Araştırması 1999
- 15- DİE, 2000 Genel Nüfus Sayımı Sonuçları
- 16- DİE, 2000 Genel Nüfus Sayımı ve Göç İstatistikleri, 2004
- 17- Türkiye'de Konut Satışları 2005, Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü
- 18- Türkiye'de Konut Sektörü Araştırması, 2005 SPK
- 19- Türkiye'de ve İstanbul'da Arazi İstatistikleri, 2005 Millî Emlak Genel Müdürlüğü
- 20- DPT, Türkiye'de Yıllar İtibari İle Konut İhtiyacı
- 21- DİE, Hane Halkı Bütçe Araştırması, Hane Halkı Tüketim Harcamaları 2002
- 22- DİE, Hane Halkı Tüketim Harcamaları Eğilim Anketi 2003 - 2004
- 23- Bankacılık Sektörünün Kullandığı Konut Kredileri, Tüketim Kredileri Konsolide Raporu, 2000 - 2005 Türkiye Bankalar Birliği
- 24- Bankaların Tüketici Kredileri, Taksitli Ticari Krediler ve Kredi Kartları, 2000 - 2005, T.C. Merkez Bankası
- 25- Bankacılık Sektörü Göstergeleri 2000 - 2005 Türkiye Bankalar Birliği
- 26- Bankacılık Sektöründe Kredi Eğilimleri Anketi, 2005 - TCMB
- 27- Uluslararası Kongre ve Fuarlar Raporu 2004, Uluslararası Kongre ve Fuarlar Birliği
- 28- İstanbul 21. Yüzyıl İçin Vizyon Strateji ve Politikalar, Dr. Gürlel 2005, OECD İstanbul Metropolitan Alan Değerlendirme Çalışması
- 29- İstanbul Ekonomik Göstergeleri, Dr. Gürlel, 2005, OECD İstanbul Metropolitan Alan Değerlendirme Çalışması
- 30- 2006 Emlak Vergisine Baz Alınacak Gayrimenkul Birim Değer Çalışması, T.C. Maliye Bakanlığı
- 31- DİE Turizm İstatistikleri, 2000 - 2005
- 32- Türkiye'de Konut Finansmanında Rollerin Paylaşımı, Kasım 2005, Koç Finansal Hizmetler
- 33- Gelişmekte Olan Gayrimenkul Piyasaları 2005, Urban Land Institute, Price Waterhouse Cooper 2005
- 34- Türkiye'de Perakende Pazarı ve Alışveriş Merkezleri 2005
- 35- AMPD Gayrimenkul Endeksleri, Avrupa Emlak Birliği, EPRA
- 36- Türkiye'de Ticari Gayrimenkul Pazarı Raporu 2005, Kasım 2005, PEGA
- 37- Yaşam Maliyetleri Endeksi 2005, The Economist Intelligence Group 2006
- 38- Turkey - The "Big Picture" Country Information, November 2005 Stewart International - GYODER
- 39- Gayrimenkul Zirveleri Sonuç Raporları, 2004, 2005, GYODER
- 40- İstanbul Ofis Raporu 2005, Kuzeybatı Gayrimenkul 2005
- 41- DTZ, Pamir, Soyuer, İstanbul Office Market Overview, 2006
- 42- DTZ, Pamir, Soyuer, Turkey Retail Market Overview, 2006
- 43- İstanbul İli Sismik Mikro-Bölgeleme Dâhil Afet Önleme Azaltma Temel Planı Çalışması Raporu, 2000 JICA
- 44- Gelişmekte Olan Emlak Pazarlarının Karşılaştırmalı Analizi 2005, Cushman & Wakefield Healey & Baker
- 45- GFK Türkiye 2005 Aralık Araştırması
- 46- Master Card International Masterindex 2005 Aralık Türkiye Araştırması
- 47- SONAR Araştırma A.Ş., Konut Saha Araştırması, 2005 Eylül
- 48- Organize Sanayi Bölgeleri 2005 T.C. Sanayi ve Ticaret Bakanlığı
- 49- Yabancıların Türkiye'de Gayrimenkul Edinimleri İstatistikleri, Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü
- 50- Konut Finansman Sistemi Yasa Tasarısı
- 51- Büyük Mağazalar Hakkında Yasa Tasarısı
- 52- Tapu Kanununda Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun, Şubat 2006