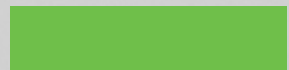


**GAZİANTEP
GAYRİMENKUL
SEKTÖRÜ
DEĞERLENDİRME
VE ÖNGÖRÜLER
2020**



KÜNYE

Yayınlayan

Gayrimenkul ve Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Derneği İktisadi İşletmesi
Cumhuriyet Caddesi Pegasus Evi No:48
Zemin Kat C Elmadağ / Taksim - İstanbul
T: 0212 282 53 65 F: 0212 282 53 93

İçerik

Dr. Can Fuat Gürlehel - Ekonomi ve Strateji Danışmanlık Hizmetleri

Tasarım

Yirmibirgram
Kumbaracı Yokuşu No: 50 Beyoğlu / İstanbul
T: 0 212 260 21 21 F: 0 212 260 22 21

Baskı

Bizim Matbaa
4. Levent Oto Sanayii Sitesi Yeşilce Mah. Aytekin Sok. No:38 Seyrantepe 34417 İstanbul
T: 0212 280 38 50 F: 0212 280 38 60 info@bizimmatbaa.com.tr

Tüm Hakları Saklıdır © 2015

Gayrimenkul ve Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Derneği İktisadi İşletmesi
“Kaynak Gösterilmeden Alıntı Yapılamaz”

Eser Adı

Gaziantep Gayrimenkul Sektörü Değerlendirme ve Öngörüler 2020

İÇİNDEKİLER

1.BÖLÜM KONUT SEKTÖRÜ VE KONUT PİYASALARI

1.1 DEMOGRAFİ VE NÜFUS ÖNGÖRÜLERİ

1.1.1 GAZİANTEP DEMOGRAFİ VE NÜFUS GÖSTERGELERİ

1.1.2 GAZİANTEP DEMOGRAFİ VE NÜFUS ÖNGÖRÜLERİ 2020

1.2 GAZİANTEP KONUT SEKTÖRÜ ÖNGÖRÜLERİ

1.2.1 KONUT SEKTÖRÜ GÖSTERGELERİ

1.2.1.1 KONUT ÜRETİMİ

1.2.1.2 KONUT STOKU

1.2.1.3 KONUT SATIŞLARI

1.2.1.4 BİREYSEL KONUT KREDİLERİ

1.2.1.5 KONUT TALEBİ

1.2.2 KONUT SEKTÖRÜ ÖNGÖRÜLERİ

1.2.2.1 KONUT İHTİYACI ÖNGÖRÜLERİ

1.2.2.2 KONUT PİYASASI ÖNGÖRÜLERİ

2. BÖLÜM TİCARİ GAYRİMENKUL SEKTÖRÜ

2.1 KONUT DIŞI BİNA YATIRIMLARI

2.2 PERAKENDE SEKTÖRÜ VE ALIŞVERİŞ MERKEZLERİ

2.2.1 PERAKENDE SEKTÖRÜ

2.2.2 ALIŞVERİŞ MERKEZİ GÖSTERGELERİ

2.2.3 ALIŞVERİŞ MERKEZİ ÖNGÖRÜLERİ

2.3 TURİZM SEKTÖRÜ VE KONAKLAMA TESİSLERİ

2.3.1 GAZİANTEP'İN 2023 TURİZM KONUMLANMASI

2.3.2 GAZİANTEP'İN TURİZM POTANSİYELİ VE GELİŞME EKSENLERİ

2.3.3 GAZİANTEP TURİZMİ KONAKLAMA VE TESİS İSTATİSTİKLERİ

2.4 SANAYİ VE LOJİSTİK ALANLAR

2.4.1 SANAYİ VE SANAYİ ALANLARI

2.4.2 ULAŞTIRMA-TAŞIMA-LOJİSTİK SEKTÖRÜ VE LOJİSTİK ALANLAR

2.5 OFİS PİYASASI

3. BÖLÜM SONUÇ; DEĞERLENDİRME VE ÖNGÖRÜLER



Başkanın Mesajı

Uzun yıllardır Türkiye ekonomisinin lokomotif sektörü olma özelliğini koruyan gayrimenkul sektörü, bu başarısını sadece ülkemizin büyükşehirlerinde değil Anadolu'nun birçok şehrinde de göstermektedir. Bu bağlamda, sektörümüzdeki 'Gelişen Kentler' kavramı da her geçen gün önem kazanmaktadır. 'Türkiye'nin Gayrimenkul Platformu GYODER' olarak İstanbul, Ankara ve İzmir gibi gelişmiş kentler dışında, gelişmekte olan şehirlerin de ülkenin gelişimi ve değişimi açısından büyük bir fırsat olduğunu düşünüyoruz. Bu doğrultuda, Anadolu'da gelişmiş olan şehirlere atfettiğimiz önem çerçevesinde çeşitli kentlerde Gelişen Kentler Zirveleri düzenliyoruz. İşte bu zirvelerin bir uzantısı niteliğini taşıyan ve Gaziantep Ticaret Odası tarafından düzenlenen İnşaat Sektörünün Dünyadaki ve Türkiye'deki Durumu, Sorunları; Gaziantep Özelinde Sektörün Geleceği ve Alınacak Önlemler Paneli'ne GYODER olarak destek vererek "Gaziantep Gayrimenkul Sektörü Değerlendirme ve Öngörüler 2020" raporunu hazırladık.

Tarihi ve kültürel mirasının yanında çağdaş çalışmalarıyla, dünyada da örnek olarak gösterilen ve sürdürülebilir gelişmişlik düzeyinde, yaşam kalitesi yüksek bir şehir olan Gaziantep, özellikle son dönemdeki çalışmaları ile Türkiye'nin birçok şehrine de örnek olmaktadır. Kentsel dönüşüm kapsamındaki projeleri ile dikkat çeken ve gayrimenkul sektöründe yüksek yatırım potansiyeli taşıyan bu önemli şehrin değerinin ortaya konması şehrin gelişiminin sürekliliği için büyük önem arz etmektedir. Eşsiz tarihi, sosyal ve kültürel zenginlikleri, sanayi, ticaret ve turizm alanındaki gelişmişliği ile Türkiye'nin önde gelen illeri arasında yer alan Gaziantep; dünya şehri olma yolunda emin adımlarla ilerlerken, bizler de bu şehrin taşıdığı potansiyeli tüm hatları ile ortaya çıkarmasına yardımcı olma gayreti içerisindeyiz.

Gaziantep'e özel hazırladığımız "Gaziantep Gayrimenkul Sektörü Değerlendirme ve Öngörüler 2020" raporumuz ile sektör temsilcilerine ve yatırımcılara kaynak olacak nitelikte bilgiler vermeyi amaçlıyoruz. Raporunda, Gaziantep'in ekonomik ve demografik yapısı incelenerek şehrin gayrimenkul sektörü; konut, ticari, turizm, sanayi ve lojistik başlıkları altında detaylı olarak ele alınmakta ve gelişen kent potansiyeline ilişkin öngörüler yapılmaktadır. Çalışmamızın sektörümüzle birlikte Gaziantep'in başarısına ortak olmak isteyen tüm yatırımcılara faydalı bir kaynak teşkil etmesini temenni eder, emeği geçen herkese teşekkürlerimi sunarım.

Saygılarımla,

Aziz TORUN
GYODER
Yönetim Kurulu Başkanı

Sunuş

Gayrimenkul sektörü ülkemizde hızlı büyüme ve gelişmesini sürdürmekte olup, bu gelişim gerek konut, gerekse ticari gayrimenkul alanlarında birlikte yaşanmaktadır. Bir yandan nitelikli şehirlerin yaratılması ihtiyacı, diğer yandan sürdürülebilir ve kaliteli yaşam alanlarına duyulan gereksinim ile birlikte Türkiye’de gayrimenkul sektörü sayısal büyüklükler ile ölçülen büyümesinin yanı sıra nitelik yönünden de ilerleme gösterdiği bir aşamaya ulaşmış bulunmaktadır.

Özellikle son yıllarda inşaat sektörüne yapılan yoğun yatırımlar ve önemli hukuki düzenlemelerin de etkisiyle, sadece İstanbul-Ankara-İzmir gibi büyük şehirlerde değil, Anadolu’nun önde gelen birçok şehrinde de hızlı ilerlemenin etkileri göze çarpmaktadır.

Gerek tarihi ve kültürel yapısı, gerekse son yıllardaki gelişimi ile dikkatleri üzerine çeken GAZİANTEP şehri, çevre iller ile yoğun etkileşimi sayesinde Türkiye’nin önemli bir gayrimenkul yatırım merkezi haline dönüşmeyi başarmıştır. Sektör aktörlerine ve yatırımcılarına fikir vermek amacıyla, GYODER “Gaziantep Gayrimenkul Sektörü Değerlendirme ve Öngörüler 2020” başlığı altında bir araştırma raporu hazırlanmıştır. Bu çalışmada, Gaziantep’in coğrafi konumuna değinilmiş, şehrin ekonomik yapısı, nüfus ve demografik göstergeler ışığında detaylı bir şekilde incelenmiştir. Ayrıca Gaziantep gayrimenkul sektörü; konut, ticari, turizm, sanayi ve lojistik piyasalar başlıklarında ele alınmış, şehrin geleceğine yönelik öngörüler yapılmış ve gelişen bir şehir olarak Gaziantep’in yatırımcılar açısından potansiyel durumu ortaya konulmaya çalışılmıştır.

Yapılan çalışma, analiz ve öngörülerin GAZİANTEP gayrimenkul sektörüne ve sektörün tüm paydaşlarına katkı sağlamasını dileriz. Sektörümüze kazandırılan bu yayına sağladıkları destek ve katkılardan ötürü GAZİANTEP TİCARET ODASI’na teşekkürlerimizi sunarız.

ŞUBAT 2015

Neşecan ÇEKİCİ
GYODER Yönetim Kurulu Üyesi
Araştırma ve Rapor Üretim Komitesi Başkanı

1

KONUT SEKTÖRÜ VE KONUT PİYASALARI

1

KONUT SEKTÖRÜ VE KONUT PİYASALARI

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

1.1. Demografi ve nüfus öngörülleri

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

1.1.1 Gaziantep demografi ve nüfus göstergeleri

Gaziantep ilinin demografi ve nüfus göstergeleri için 2007 yılında hayata geçen Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi verileri kullanılmaktadır. Temel alınan ADNKS sekiz yıllık verileri içermektedir. Gaziantep iline ilişkin demografi ve nüfus göstergeleri için 2007-2014 yılları arasındaki veriler kullanılmakta ve değerlendirilmektedir.

Gaziantep, nüfus büyüklüğü itibari ile Türkiye'nin sekizinci büyük olmayı sürdürmektedir. Gaziantep nüfusu 2007 yılında 1,56 milyon iken 2014 yılında 1,89 milyona ulaşmıştır. Gaziantep nüfusunun toplam Türkiye nüfusu içindeki payı 2007 yılında yüzde 2,21 iken 2014 yılında yüzde 2,43'e yükselmiştir.

■ TABLO 1 GAZİANTEP NÜFUSU VE PAYI

YILLAR	GAZİANTEP	TÜRKİYE	GAZİANTEP PAYI%
2007	1.560.023	70.586.256	2,21
2008	1.612.223	71.517.100	2,25
2009	1.653.670	72.561.312	2,28
2010	1.700.763	73.722.988	2,31
2011	1.753.596	74.724.269	2,35
2012	1.799.558	75.627.384	2,38
2013	1.844.438	76.667.864	2,41
2014	1.889.466	77.695.904	2,43

KAYNAK: TÜİK, ADNKS

Gaziantep ilinin nüfus artış hızı Türkiye ortalamasının üzerindedir ve bu eğilim son sekiz yıl boyunca da sürmüştür. Gaziantep ilinin nüfus artış hızı göreceli olarak daha yüksektir. ADNKS verilerine göre Gaziantep'te nüfus artış hızı 2008 yılında binde 32,91, 2011 yılında ise binde 30,60 olarak gerçekleşmiştir. 2011 yılından sonra nüfus artış hızında yavaşlama yaşanmaktadır. 2014 yılında Gaziantep'in nüfus artış hızı binde 24,10'a inmiştir. Türkiye'nin nüfus artış hızı ise 2008 yılında binde 13,10 iken 2010 yılında binde 15,88 olarak hesaplanmıştır. Türkiye'nin nüfus artışı izleyen yıllarda yavaşlamış ve 2014 yılında binde 13,40 olarak gerçekleşmiştir.

Gaziantep ilinin nüfus yoğunluğu Türkiye ortalamasının önemli ölçüde üstündedir. 2007 yılında 225 kişi olan nüfus yoğunluğu 2010 yılında 249 kişiye yükselmiştir. Nüfus yoğunluğu 2014 yılında ise 277 kişi olmuştur. Türkiye genelinin nüfus yoğunluğu ise sırası ile 2007 yılında 92 kişi iken 2014 yılında 101 kişiye yükselmiştir. Gaziantep, İstanbul, Kocaeli ve İzmir'in ardından nüfus yoğunluğu en yüksek dördüncü ildir.

■ TABLO 2 GAZİANTEP NÜFUS ARTIŞ HIZI VE YOĞUNLUĞU

YILLAR	NÜFUS ARTIŞ HIZI %0 (1)		NÜFUS YOĞUNLUĞU Kişi/km2	
	GAZİANTEP	TÜRKİYE	GAZİANTEP	TÜRKİYE
2007	- (2)	11,70	225	92
2008	32,91	13,10	236	93
2009	25,38	14,50	243	94
2010	28,08	15,88	249	96
2011	30,60	13,50	257	97
2012	25,90	12,00	264	98
2013	24,60	13,70	270	100
2014	24,10	13,40	277	101

KAYNAK: TÜİK; ADNKS

(1) ADNKS verilerindeki iyileştirme ve düzeltmeler nedeni ile ilk yıllarda dalgalı veriler oluşmuştur.

(2) 2007 yılında ADNKS'ne geçildiği için nüfus artış hızı verisi yayınlanmamıştır.

Türkiye'de nüfus gelişmelerinde göçler halen etkili olmaya devam etmektedir. Bu nedenle Gaziantep ilinin göç verileri de demografik gelişmeler çerçevesinde değerlendirilmektedir. Hemen belirtmek gerekir ki bu aşamada yapılacak olan göç değerlendirmeleri sadece yurtiçi yerleşiklerin yaptıkları iç göçü içermektedir. Gaziantep ili hem yüksek göç almakta hem de yüksek göç vermektedir. Gaziantep ili 2007-2012 yılları arasında net göç alan bir il konumunda yer almıştır. Ancak Gaziantep ilk kez 2013 yılında net göç vermiştir. Alınan net göç 2010-2011 döneminde 7.357 kişiye kadar yükseldikten sonra 2012-2013 döneminde 313 kişi net göç verilmiştir.

2008 yılında yayımlanan "Türkiye'de İç Göçler ve Göç Edenlerin Nitelikleri" adlı çalışmaya göre Gaziantep 1975 ile 1995 yılları arasında net göç veren bir il konumunda iken 1995-2000 yılları arasında net göç alan il konumuna gelmiştir. Gaziantep 2000'li yıllarda da net göç alan bir il konumunu sürdürmüştür. Bölgenin ekonomi ve ticaret merkezi olarak gelişmesi ile birlikte Gaziantep diğer illerden iş bulma amacı ile net göç alır hale gelmiştir. Gaziantep'e eğitim amacıyla göç edenlerin sayısı da yüksektir. Üç üniversiteye sahip il çevre illerden öğrencilere ev sahipliği yapmaktadır.

Ancak 2012-2013 yılında uzun süre sonra ilk kez net göç verilmiştir. Net göç verilmesinde şehrin ekonomik ve sosyal kapasitesinin artık yeni nüfusu emmekte zorlanması önemli rol oynamıştır. Ayrıca güney komşularından gelen yabancı göçü ve mültecilerin de şehirdeki olağan sosyal gelişme eğilimini zorladığı ve değiştirmekte olduğu düşünülmektedir. **Yabancı göçü ve mültecilerin etkisi-baskısı ile Gaziantep'te yerleşikler daha çok göç etmeye başlamıştır.**

■ TABLO 3 GAZİANTEP GÖÇ GÖSTERGELERİ

YILLAR	ALDIĞI GÖÇ	VERDİĞİ GÖÇ	NET GÖÇ	GÖÇ HIZI %0
2007-2008	37.184	36.229	+ 955	0,59
2008-2009	36.075	34.125	+ 1.950	1,18
2009-2010	40.380	36.327	+ 4.053	2,39
2010-2011	45.991	38.634	+ 7.357	4,20
2011-2012	41.672	39.410	+ 2.262	1,29
2012-2013	41.978	42.291	- 313	-0,20

KAYNAK: TÜİK; ADNKS

Mutlak nüfus artış hızı ve göç verileri ışığında Gaziantep ilinin nüfus artış kaynaklarının dağılımı değerlendirildiğinde kent kaynaklı nüfus artışı esas kaynağı oluşturmaktadır. Mutlak nüfus artış hızı net göçten de etkilenmektedir. 2011 net göçün en yüksek olduğu senedir ve nüfus artış hızı binde 30,60 ile yine yüksek bir orana ulaşmıştır.

■ TABLO 4 GAZİANTEP NÜFUS ARTIŞININ KAYNAKLARI

YILLAR	KENT KAYNAKLI NÜFUS ARTIŞI		NET GÖÇ KAYNAKLI NÜFUS ARTIŞI		TOPLAM ARTIŞ	
	MİKTAR	ORAN %0	MİKTAR	ORAN %0	MİKTAR	ORAN %0
2008	51.245	32,32	955	0,59	52.200	32,91
2009	39.497	24,20	1.959	1,18	41.447	25,38
2010	43.040	25,69	4.053	2,39	47.093	28,08
2011	45.476	26,74	7.357	3,86	52.833	30,60
2012	43.700	24,92	2.262	0,98	45.962	25,90
2013	45.193	25,11	-313	-0,51	44.880	24,60

2013 yılına gelindiğinde mutlak nüfus 44.880 kişi artmışken, kent kaynaklı nüfus artışı 45.193 kişi olmuş, 313 kişi ise net göç verilmiştir. 2013 yılında nüfus artışı tamamen kent kaynaklı olurken net göç nüfus artışını negatif etkilemiştir. **Gaziantep'in net göç vermeye başlaması bundan sonrası için yapılacak olan nüfus öngörülleri varsayımları için de büyük önem taşımaktadır.**

Gaziantep'te 2012 yılı itibari ile nüfusun yüzde 89,18'nin il ve ilçe merkezlerinde yani kentsel alanlarda yaşadığı ölçülmüştür. Buna göre Gaziantep'te kentli nüfus büyüklüğü 2012 yılında 1,60 milyon kişidir. Gaziantep 2012 yılında kentleşme oranı yüksek illerimiz içinde yer almıştır. Türkiye genelinde 2012 yılında kentleşme oranı ise yüzde 77,28 olmuştur.

2013 yılı yerel seçimleri öncesinde yapılan kanuni düzenleme illerin birçoğunda il ve ilçe merkezleri dışında yer alan yerleşim merkezlerinin statüleri değiştirilmiş ve il ve ilçe sınırları içinde değerlendirilemeye başlanmıştır. Nüfus istatistiklerinde de il ve ilçe merkezi nüfusları 2013 yılında itibaren bu yeni düzenleme çerçevesinde hesaplanmaya başlanmıştır.

Bu nedenle Gaziantep ilinde 2013 yılında itibaren nüfusunun tamamı il ve ilçe merkezlerinde yaşar olarak görülmektedir. Kentleşme oranı da fiilen olmasa da hukuki düzenleme çerçevesinde yüzde 100 olarak görülmektedir. Böylece diğer birçok ilde olduğu gibi Gaziantep'te de gerçek anlamda kentleşme oranının ve eğiliminin verilere bağlı olarak izlenmesi olanağı da ortadan kalkmıştır.

■ TABLO 5 GAZİANTEP KENTLİ NÜFUS VE KENTLEŞME ORANI

YILLAR	KENTLİ NÜFUS		KENTLEŞME ORANI %	
	GAZİANTEP	TÜRKİYE	GAZİANTEP	TÜRKİYE
2007	1.342.518	49.747.859	86,28	70,48
2008	1.410.286	53.611.723	88,12	74,96
2009	1.454.097	54.807.219	87,93	75,54
2010	1.501.566	56.222.356	88,29	76,26
2011	1.556.149	57.385.706	88,70	76,80
2012	1.604.933	58.448.431	89,18	77,28
2013*	1.844.438	70.034.413	100,0	91,35
2014*	1.889.466	71.286.182	100,0	91,75

KAYNAK: TÜİK, ADNKS, *yeni kanuni düzenleme ile getirilen statüye göre tüm il nüfusu il ve ilçe merkezlerinde yaşamaktadır.

Gaziantep ilinde kentli nüfus 2013 yılından itibaren yeni yapılan düzenlemeler çerçevesinde kentin tüm nüfusu olarak hesaplanmaktadır. Bu çerçevede kentli nüfus 2014 yılında 1,89 milyon kişidir. Kentli ortalama hane halkı büyüklüğü TÜİK tarafından 2013 yılına kadar açıklanmış olup 2013 yılı için 4,5 kişidir. 2014 yılında 4,45 kişi olduğu varsayılmaktadır. Ortalama kentli hane halkı büyüklüklerine bağlı olarak Gaziantep'te kentli hane halkı sayısı 2013 yılında 409.875 ve 2014 yılında 424.600 olarak hesaplanmaktadır.

■ TABLO 6 GAZİANTEP KENTLİ HANE HALKI SAYISI VE BÜYÜKLÜĞÜ

YILLAR	KENTLİ NÜFUS	KENTLİ HANE HALKI BÜYÜKLÜĞÜ KİŞİ	KENTLİ HANE HALKI SAYISI
2007	1.342.518	4,82	278.530
2008	1.410.286	4,80	293.810
2009	1.454.097	4,77	304.842
2010	1.501.566	4,75	316.120
2011	1.556.149	4,72	329.693
2012	1.604.933	4,60	348.898
2013*	1.844.438	4,50	409.875
2014*	1.889.466	4,45	424.600

KAYNAK: TÜİK, ADNKS, *Yeni kanuni düzenleme ile getirilen statüye göre tüm il nüfusu il ve ilçe merkezlerinde yaşamaktadır.

Gaziantep nüfusunun yaş grupları itibarı ile dağılımı da gayrimenkul sektörüne yönelik öngörüler açısından önemli bir göstergedir. Çalışma çağı nüfus olarak kabul edilen 15-54 veya 20-64 yaş gruplarının toplam nüfus içindeki paylarının 2010 yılından bu yana arttığı görülmektedir ve 2014 yılında yüzde 56,11 ile yüzde 52,16'ya yükselmiştir. 2014 yılında 15-54 yaş grubu çalışma çağı nüfus yaklaşık 1.060 bin kişi ve 20-64 yaş grubu çalışma çağı nüfus ise yaklaşık 986 bin kişidir.

■ TABLO 7 GAZİANTEP NÜFUSU YAŞ GRUPLARI DAĞILIMI

YAŞ GRUPLARI	2010		2014	
	NÜFUS	%PAY	NÜFUS	%PAY
0-14	596.273	35,06	626.398	33,16
15-54	936.081	55,50	1.060.182	56,11
55+	168.409	9,44	202.886	10,74
0-19	758.174	44,58	811.333	42,94
20-64	865.954	50,91	985.568	52,16
65+	76.635	4,51	92.565	4,90

KAYNAK: TÜİK, ADNKS

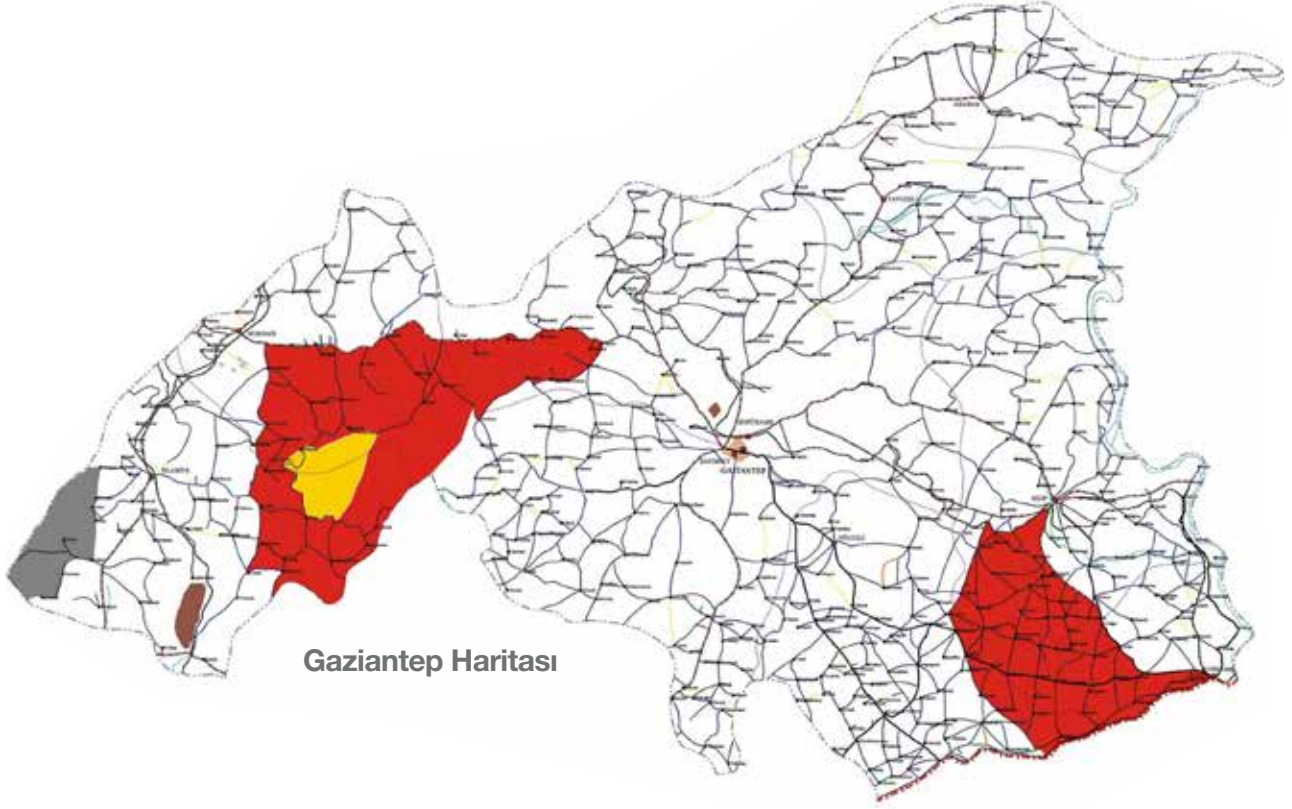
Gaziantep ili 9 ilçeye sahiptir. Şahinbey, Şehitkamil ve Oğuzeli ilçeleri kentin merkez ilçeleri olup toplam nüfusun yüzde 84'ü merkez ilçelerde yaşamaktadır. Nizip ve İslahiye nüfusu göreceli yüksek diğer iki ilçedir.

İlçe nüfuslarının 2010 yılından bu yana gelişimi değerlendirildiğinde merkez ilçeler olan Şahinbey ve Şehitkamil'de nüfusun önemli ölçüde arttığı görülmektedir. Nizip ilçesinde de göreceli bir nüfus artışı vardır. Gaziantep'te sanayileşme ve hızlı kentleşme ile birlikte merkez ilçeler ve Nizip dışında kalan ilçe nüfusları 2010 yılında bu yana hemen aynı kalmış veya gerilemiştir.

■ TABLO 8 GAZİANTEP NÜFUSU İLÇELERE DAĞILIMI

İLÇELER	TOPLAM NÜFUS 2010	2014		
		NÜFUS	HANEHALKI ORTALAMA BÜYÜKLÜĞÜ KİŞİ	HANEHALKI SAYISI
ŞAHİNBEY	743.685	845.528	4,26	198.481
ŞEHİTKAMİL	626.913	710.853	4,67	152.217
ARABAN	32.213	31.835	4,95	6.431
İSLAHİYE	65.531	65.869	4,43	14.869
NİZİP	133.093	136.365	4,38	31.134
OĞUZELİ	29.123	29.526	4,57	6.461
YAVUZELİ	21.478	21.333	5,26	4.056
KARKAMIŞ	11.097	10.438	4,48	2.330
NURDAĞI	37.630	37.719	4,56	8.272
TOPLAM	1.700.763	1.889.466	4,45	424.600

KAYNAK: TÜİK, ADNKS



Gaziantep Haritası

1.1.2 Gaziantep demografi ve nüfus öngörülleri 2023

Gaziantep ilinin nüfus öngörülleri için Türkiye İstatistik Kurumu'nun Türkiye ve Gaziantep'in demografi göstergelerine ilişkin varsayımları kullanılmaktadır. Türkiye İstatistik Kurumu Türkiye ve iller için bir nüfus projeksiyonu hesaplamıştır. Ancak fiili nüfus artışı 2011 yılında yapılan bu projeksiyonda öngörülenden daha hızlı gerçekleşmektedir. Örneğin TÜİK Türkiye'de 2014 yılı için binde 11,10 nüfus artışı hızı öngörmesine karşın fiili nüfus artışı binde 13,40 olarak gerçekleşmiştir. Bu nedenle Türkiye ve Gaziantep için nüfus öngörülleri yapılırken Türkiye İstatistik Kurumu'nun 2011 yılında yaptığı projeksiyon verileri fiili gerçekleştirmelere göre yenilenecek ve güncellenerek kullanılmaktadır.

Bu çerçevede Türkiye'nin nüfus artış hızının 2014 yılında binde 13,40 iken yıllar itibariyle gerileyerek 2020 yılında binde 11,60'a ve 2023 yılında ise binde 10,70'e gerileyeceği varsayılmaktadır. Böylece Türkiye'nin nüfusu 2014 yılında 76,67 milyon iken, 2020 yılında 83,63 milyona ve 2023 yılında ise 86,42 milyona yükselecektir.

Aynı varsayımlar çerçevesinde Gaziantep ilinin fiili nüfus artış hızı da 2014 yılı için binde 24,10 iken, 2020 yılında binde 21,0'e ve 2023 yılında ise binde 19,5'e düşeceği öngörülmektedir. Buna göre Gaziantep ilinin nüfusu 2014 yılında 1,89 milyon iken 2020 yılında 2,16 milyon ve 2023 yılında ise 2,29 milyon kişi olacaktır.

Gaziantep nüfusu Türkiye'nin ortalama nüfus artışının üzerinde büyümeye devam edecektir. Bu varsayımlara bağlı olarak Gaziantep nüfusunun toplam nüfus içinde 2014 yılında yüzde 2,43 olan payı, 2023 yılında yüzde 2,65'e kadar yükselecektir.

■ TABLO 9 GAZİANTEP VE TÜRKİYE NÜFUS ARTIŞ ÖNGÖRÜLERİ

YILLAR	TÜRKİYE NÜFUS ARTIŞ ORANI %0	TÜRKİYE NÜFUS (000)	GAZİANTEP NÜFUS ARTIŞ ORANI %0	GAZİANTEP NÜFUS (000)	GAZİANTEP NÜFUS PAY %
2013	13,70	76.668	24,60	1.844	2,41
2014	13,40	77.695	24,10	1.889	2,43
2015	13,10	78.712	23,50	1.934	2,46
2016	12,80	79.720	23,00	1.978	2,48
2017	12,50	80.717	22,50	2.023	2,50
2018	12,20	81.701	22,00	2.067	2,53
2019	11,90	82.674	21,50	2.112	2,55
2020	11,60	83.633	21,00	2.156	2,58
2021	11,30	84.578	20,50	2.200	2,60
2022	11,00	85.508	20,00	2.244	2,62
2023	10,70	86.423	19,50	2.288	2,65

Gaziantep nüfusuna ilişkin artış öngörülerine bağlı olarak kentli nüfus ve kentli hane halkı sayısına ilişkin olarak da öngörülerde bulunmaktadır. Kentleşme oranı fiilen yüzde 100,0 olarak hesaplandığı için kentleşme oranına ilişkin bir öngörü yapılmamaktadır. Kentli nüfus mutlak nüfus kadar artacaktır. Buna göre 2014 yılında 1.89 milyon olan kentli nüfus 2023 yılında 2,29 milyona yükselecektir.

Kentli hane halkı büyüklüğü ise küçülmeye devam edecektir. 2014 yılında 4,45 kişi olan kentli hane halkı büyüklüğü 2023 yılında 4,00 kişi olarak öngörülmektedir. Buna göre kentli hane halkı sayısı da 2014 yılında 425 bin iken 2023 yılında 572 bine yükselecektir.

■ TABLO 10 GAZİANTEP KENTSEL NÜFUS VE HANE HALKI SAYISI ÖNGÖRÜLERİ

YILLAR	TOPLAM NÜFUS	KENTLEŞME ORANI %	KENTLİ NÜFUS (000)	KENTLİ HANE HALKI BÜYÜKLÜĞÜ KİŞİ	KENTLİ HANE HALKI SAYISI
2013	1.844	100,0	1.844	4,50	410
2014	1.889	100,0	1.889	4,45	425
2015	1.934	100,0	1.934	4,40	440
2016	1.978	100,0	1.978	4,35	455
2017	2.023	100,0	2.023	4,30	470
2018	2.067	100,0	2.067	4,25	486
2019	2.112	100,0	2.112	4,20	503
2020	2.156	100,0	2.156	4,15	520
2021	2.200	100,0	2.200	4,10	537
2022	2.244	100,0	2.244	4,05	554
2023	2.288	100,0	2.288	4,00	572

1.2. Gaziantep konut sektörü öngörülleri

Gaziantep konut sektörüne ilişkin değerlendirme ve öngörülleri iki başlık altında yapılmaktadır. Bunlar konut sektörüne ilişkin mevcut durum tespiti ve değerlendirmeler ile konut ihtiyacı öngörülleri.

1.2.1 Konut sektörü göstergeleri

1.2.1.1 Konut üretimi

Gaziantep ilinde konut üretimi için öncelikle alınan konut yapı ruhsatları ve yapı kullanım izinleri verileri sunulmakta ve değerlendirilmektedir. Gaziantep'te alınan konut yapı ruhsat sayısı 2005 ve 2006 yıllarında önemli bir sıçrama göstermiş ve alınan konut yapı ruhsatı daire sayısı 2006 yılında 10.166 adet olmuştur. Alınan konut yapı ruhsat sayısı 2007-2009 döneminde ise gerilemiştir.

Alınan konut yapı ruhsatları sayısı 2010 yılında itibaren ise yeniden önemli ölçüde artmaya başlamıştır. Gaziantep'te son üç yıldır artan sayıda konut yapı ruhsatı alınmaktadır. 2010 yılında 8.665 adet, 2011 yılında 12.487 adet ve 2012 yılında 20.882 adet ve 2013 yılında ise 23.310 adet konut yapı ruhsatı alınmıştır. Alınan yapı kullanım izinleri de aynı şekilde artmaktadır. Böylece Gaziantep Türkiye'de alınan toplam yapı ruhsatları içindeki payını da 2013 yılında yüzde 2,87'ye kadar yükseltmiştir.

■ TABLO 11 GAZİANTEP ALINAN KONUT YAPI RUHSATLARI

YILLAR	YAPI RUHSATLARI BİNA SAYISI	YAPI RUHSATLARI BİNA SAYISI	YAPI RUHSATLARI METREKARE	YAPI RUHSATLARI DAİRE PAY %
2008	786	6.607	970.145	1,32
2009	952	8.909	1.381.091	1,73
2010	909	8.665	1.373.630	1,05
2011	1.160	12.487	1.954.601	1,93
2012	1.449	20.882	3.120.359	2,80
2013	1.765	23.310	3.662.227	2,87

KAYNAK: TÜRKİYE İSTATİSTİK KURUMU YAPI İZİN İSTATİSTİKLERİ

■ TABLO 12 GAZİANTEP ALINAN KONUT YAPI KULLANIM İZİNLERİ

YILLAR	YAPI KULLANIM İZİNLERİ BİNA SAYISI	YAPI KULLANIM İZİNLERİ DAİRE SAYISI	YAPI KULLANIM İZİNLERİ METREKARE	YAPI KULLANIM İZİNLERİ PAY %
2008	638	5.134	869.257	1,44
2009	672	7.024	1.126.790	1,66
2010	266	2.534	495.148	0,71
2011	401	5.681	906.807	1,02
2012	456	7.001	1.037.183	1,29
2013	668	9.322	1.449.708	1,34

KAYNAK: TÜRKİYE İSTATİSTİK KURUMU YAPI İZİN İSTATİSTİKLERİ

1.2.1.2 Konut üretimi

Gaziantep ili kentsel konut stoku TÜİK 2000 yılı bina sayım istatistiklerinde 269.188 olarak sayılmıştır. GYODER, Gayrimenkul Sektörü ve İller İçin Öngörüler 2007 çalışmasında Gaziantep ili kentsel konut stoku 2006 yılsonu itibari ile 296.021 olarak hesaplanmıştır. GYODER, Gaziantep Gayrimenkul Sektörü ve Öngörüler 2015 çalışmasında ise Gaziantep ili 2010 yılı kentsel konut stoku 323.000 adet olarak hesaplanmıştır.

Gaziantep ilinde 2014 yılsonu itibari ile konut stoku ise ilin tüm konut stoku olarak hesaplanmaktadır. 2011-2013 yılları arasında Gaziantep'te toplam 65.344 konut yapı ruhsatı alınmıştır (Alınan yapı ruhsatlarının tamamının inşa edildiği ve birer yıl sonra, 2011-2014 döneminde konut stokuna eklendiği varsayılmaktadır). 2011-2014 döneminde 10.000 konutun kullanımdan çıktığı, bu dönemde ruhsatsız konut inşa edilmediği varsayılmaktadır. Bu çerçevede Gaziantep'te tüm konut stoku 2014 yılı itibariyle 430.000 daire olarak öngörülmektedir. Bunların 378 bin adeti klasik anlamda il ve ilçe merkezlerinde, 52 bin adeti ise kırsal alanda bulunmaktadır.

1.2.1.3 Konut satışları

Türkiye İstatistik Kurumu 2013 yılından itibaren konut satışlarını iller bazında da açıklamaya başlamıştır. 2013 yılında yapılan ilk açıklamada 2008 yılına kadar olan il bazında konut satışları açıklanmıştır.

Gaziantep'te 2008 yılından itibaren konut satışlarının kademeli ve istikrarlı olarak arttığı görülmektedir. 2008 yılında 8.006 adet olan konut (daire) satışı 2011 yılında 15.699 adede, 2014 yılında ise 22.169 adede yükselmiştir. Gaziantep Türkiye genelindeki konut satışları içinden 2014 yılında yüzde 1,9 oranında pay almıştır.

■ TABLO 13 GAZİANTEP KONUT SATIŞLARI

YILLAR	TÜRKİYE	GAZİANTEP	GAZİANTEP PAY%
2008	427.105	8.006	1,87
2009	555.184	13.412	2,42
2010	607.098	12.601	2,08
2011	708.275	15.699	2,22
2012	701.621	15.963	2,28
2013	1.157.190	21.594	1,87
2014	1.165.381	22.169	1,90

KAYNAK: TÜRKİYE İSTATİSTİK KURUMU KONUT SATIŞLARI İSTATİSTİKLERİ

Gaziantep'te konut satışlarının yaklaşık yüzde 30'u ipotekli satışlar şeklinde gerçekleşmektedir. Gaziantep'te ilk el konut satış verileri yeni konut başlangıçları ve projeleri açısından önem taşımaktadır. Gaziantep'te konut satışlarının yarısı ilk el satışlar olarak gerçekleşmektedir. İlk el satışlar 2013 yılında 11.099 daire, 2014 yılında ise 11.897 daire olmuştur.

■ TABLO 14 GAZİANTEP KONUT SATIŞLARININ DAĞILIMI

YILLAR	TOPLAM	İPOTEKLİ SATIŞLAR	DİĞER SATIŞLAR
2010	12.601	3.677	8.924
2011	15.699	5.103	10.596
2012	15.963	4.465	11.498
2013	21.594	7.879	13.715
2014	22.169	6.714	15.455

KAYNAK: TÜRKİYE İSTATİSTİK KURUMU KONUT SATIŞLARI İSTATİSTİKLERİ

■ TABLO 15 GAZİANTEP'DE İLK EL KONUT SATIŞLARI

YILLAR	TOPLAM	İLK EL SATIŞLAR	İKİNCİ EL SATIŞLAR
2013	21.594	11.099	10.495
2014	22.169	11.897	10.272

KAYNAK: TÜRKİYE İSTATİSTİK KURUMU KONUT SATIŞLARI İSTATİSTİKLERİ

1.2.1.4 Bireysel konut kredileri

Gaziantep Türkiye genelinde en çok bireysel konut kredisi kullanılan on üçüncü il konumundadır. 2014 yılı verilerine göre Türkiye genelinde kullanılan konut kredilerinin toplamı 125,75 milyar TL, Gaziantep'te kullanılan bireysel konut kredileri toplamı ise 1,865 milyon TL ve toplam konut kredileri içindeki payı ise yüzde 1,48'dir. Gaziantep'te konut kredileri gelişimini sürdürürken Türkiye içinden alınan payını da artırmaktadır. Gaziantep bu payı ile üç büyük il dışındaki gelişen iller konumunda yer almaktadır.

■ TABLO 16 KONUT KREDİLERİ MİLYON TL

İLLER	GAZİANTEP	TÜRKİYE	GAZİANTEP PAY%
2007	349	32.459	1,08
2008	392	38.895	1,01
2009	462	44.872	1,03
2010	680	60.742	1,12
2011	881	74.540	1,18
2012	1.087	86.045	1,26
2013	1.534	110.440	1,39
2014	1.865	125.749	1,48

KAYNAK: BANKACILIK DÜZENLEME VE DENETLEME KURUMU

1.2.1.5 Konut talebi

Konut talebini beş önemli unsur belirlemektedir. Yeni evlenmeler ve boşanmalar, konut sahipliği, kentte bir süreliğine (eğitim için vb.) ikamet edenler, yurtiçi ve yurt dışından alınan göçler ile yatırım amaçlı konut talebi.

Yeni Evlenme ve Boşanmalar ile Konut Talebi;

Gaziantep'te evlenme ve boşanma istatistikleri 2007-2013 yılları için aşağıda sunulmaktadır. Gaziantep'te her yıl yaklaşık 16-17 bin adet evlilik gerçekleşmektedir. 2009 ve 2010 yıllarında ekonomik krizin de etkisi ile sayı bir miktar düşmüştür. Evlenme ile aynı sayıda konut ihtiyacı (ayrı bir konutta oturulacağı varsayımı ile) ortaya çıkmaktadır. Boşanma sayısı ise son yıllarda artmış 2 bin üzerinde gerçekleşmektedir.

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

■ TABLO 17 GAZİANTEP KONUT TALEBİ; YENİ EVLENMELER VE BOŞANMALAR

YILLAR	GAZİANTEP EVLENME	BOŞANMA	TÜRKİYE EVLENME	BOŞANMA
2007	17.035	1.509	638.311	94.219
2008	16.948	1.621	641.973	99.663
2009	15.741	1.942	591.742	114.162
2010	15.540	2.228	582.715	118.568
2011	16.520	2.283	592.775	120.117
2012	17.059	2.336	603.751	123.325
2013	16.807	2.424	600.138	125.305

KAYNAK: TÜRKİYE İSTATİSTİK KURUMU EVLENME VE BOŞANMA İSTATİSTİKLERİ

Gaziantep'te seçilmiş yaş grupları itibari ile nüfusun medeni durumu konut ihtiyacı ve talebi açısından önemli bir göstergedir. 2014 yılı itibari ile Gaziantep'te 20-24 arası yaş grubu içinde evli olmayanların sayısı 58.842 erkek ve 33.875 kadın olmak üzere toplam 92.717, 25-29 yaş arası grupta evli olmayanların sayısı 42.720, 30-34 arası grupta ise toplam 19.353'dür. Evlenme çağında olup henüz evli olmayan yaklaşık 155 bin kişi önümüzdeki yıllar için 78 bin evlilik ve yaklaşık aynı sayıda konut ihtiyacı potansiyeli oluşturmaktadır. Arkadan gelen 15-19 yaş grubu da önemli bir ilave potansiyeli oluşturmaktadır.

■ TABLO 17 GAZİANTEP NÜFUSUN MEDENİ DURUMU SEÇİLİ YAŞ GRUPLARI İTİBARIYLA 2010-2014

YAŞ GRUBU	CİNSİYET	2010		2014	
		EVLİ NÜFUS	EVLİ OLMAYAN NÜFUS	EVLİ NÜFUS	EVLİ OLMAYAN NÜFUS
15-19	ERKEK	443	82.815	434	91.154
	KADIN	8.353	70.212	9.182	76.826
20-24	ERKEK	12.174	54.258	12.307	58.842
	KADIN	41.080	32.362	40.480	33.875
25-29	ERKEK	50.190	25.172	50.429	27.995
	KADIN	58.768	14.931	62.037	14.725
30-34	ERKEK	63.022	7.993	67.570	9.505
	KADIN	58.855	9.814	64.695	9.848
35-39	ERKEK	55.811	3.546	61.697	4.550
	KADIN	49.541	7.695	54.806	8.030
40-44	ERKEK	42.044	2.122	51.940	2.915
	KADIN	35.124	5.364	45.146	6.961
45-49	ERKEK	41.817	1.956	42.580	2.199
	KADIN	36.011	6.199	36.070	6.185

KAYNAK: TÜİK, ADNKS

Konut Sahipliği Oranı ve Konut Talebi;

Türkiye İstatistik Kurumu verilerine göre 2013 yılında Gaziantep'te konut sahibi olan hane halklarının oranı yüzde 59,5'dir. Hane halklarının konut sahipliği oranı Türkiye genelinde ise yüzde 67,3'dür. Gaziantep'te 2013 yılı itibariyle toplam hane halkı sayısı 409.875'dir. Konut sahibi olmayan hane halkı oranı yüzde 40,5, sayısı ise 165.999'dur. Gaziantep'te konut sahipliği oranı düşük olup önemli bir konut talebi potansiyeli bulunmaktadır.

Kentte Bir Süreliğine (eğitim için vb.) İkamet Edenler

Gaziantep'te konut talebinde belirleyici bir diğer unsur 32 bine yaklaşan üniversite öğrencisi sayısı ile 1300'ü aşan yüksek öğretim elemanı sayısıdır. Şehirdeki dört üniversiteye kent dışından okumaya gelen öğrenciler konut talebi yaratmaktadır. 2013-2014 öğretim döneminde şehir/ülke dışından gelen ve ikamet eden öğrenci sayısı 20.000 olarak hesaplanmaktadır. Bu öğrencilerden yine yaklaşık 5.000 öğrenci yurtlarda kalırken yaklaşık 15.000 öğrenci ise stüdyo tipi dairelerde ikamet etmektedir.

Yurtdışından Alınan Göçler ve Mülteciler

Gaziantep uzun yıllar bölge illerinden göç almış ve bu göç konut talebini etkilemiştir. Ancak 2013 yılında Gaziantep uzun yıllar sonra net göç vermiştir.

Buna mukabil Suriyeli mültecilerin oluşturduğu yurtdışından alınan göç konut piyasasında ve konut talebinde belirleyici olmaya başlamıştır. 2014 sonu itibariyle Gaziantep'te kamplar dışında yaklaşık 300 bin Suriyeli yaşamaktadır. Bu mültecilerin önemli bir bölümü asgari standartların dışında barınmakla birlikte bir bölümü de özellikle kiralık konut talebini önemli ölçüde arttırmaktadır. Mütakabiliyet düzenlenmesi ile Suriyelilere konut satışı olanağı olmamakla birlikte mülteciler şehirde konut talebini arttırmaktadır.

Yatırım Amaçlı Konut Talebi

Gaziantep'te özellikle kentin batı bölgesinde nitelikli, sosyal alanları bulunan markalı konut projelerinin hayata geçmesi ile birlikte yatırım amaçlı konut talebinin de başlayacağı öngörülmektedir.

1.2.2 Konut sektörü öngörülleri

Gaziantep ili konut sektörüne ilişkin öngörülleri 2020 yılına kadar konut ihtiyacı ve konut piyasası gelişme öngörülleri başlıkları altında sunulmaktadır.

1.2.2.1 Konut ihtiyacı öngörülleri

Gaziantep'te konut ihtiyacı öngörülleri belirleyen dört unsur bulunmaktadır. Bunlar hane halkı sayısı artışı konut ihtiyacı, kentsel dönüşüm kaynaklı konut ihtiyacı, yenileme kaynaklı konut ihtiyacı ve dış göç kaynaklı konut ihtiyacıdır.

a. Hane Halkı Sayısı Artışlı Konut İhtiyacı

Gaziantep'te 2015-2020 döneminde kentli hane halkı sayısı artışı 95 bin adet olacaktır. Buna bağlı olarak aynı dönemde 95 bin adet hane halkı sayısı artışlı konut ihtiyacı olacağı öngörülmektedir.

b. Kentsel Dönüşüm Kaynaklı Konut İhtiyacı

Gaziantep'te kentsel alanlarda yer alan konutların 166.121 adeti 2000 yılı bina sayımı verilerine konut ruhsatına sahip olmayan veya izinsiz yapılan konutlardır. 2006 yılı itibari ile bu sayı 171 bin adet olarak ölçülmüştür. 2010 sonu itibariyle ruhsatsız veya izinsiz konut stoku 166 bin olarak öngörülmektedir. 2014 yılında ise bu sayı 150 bin olarak hesaplanmaktadır. Yine Gaziantep'te 6306 sayılı kanun çerçevesinde riskli ilan edilen bölgelerde yaklaşık 36 bin adet konut tespiti yapılmıştır. Bu çerçevede kentsel dönüşüm sürecinde her yıl 5 bin konutun yenileneceği varsayımı ile 2015-2020 döneminde her yıl 5 bin adet kentsel dönüşüm kaynaklı konut ihtiyacı olacağı varsayılmaktadır.

c. Yenileme Kaynaklı Konut İhtiyacı

Bina yapım yılları itibari ile değerlendirildiğinde 2015 yılında Gaziantep'te 50 yaş ve üzerinde konut ve çoğunluğu konut olarak kullanılan bina sayısı 13 bin ve konut sayısı ise 51 bin olarak hesaplanmaktadır. Bu binalar fiziki ömürlerini tamamlayacağından yenileme ihtiyacı doğmaya başlamıştır. Bu çerçevede 2015-2020 döneminde her yıl iki bin adet yenileme kaynaklı konut ihtiyacı olacağı öngörülmektedir.

d. Dış Göç Kaynaklı Konut ihtiyacı

Yurtdışından alınan göç nedeni ile mülteci sayısından bağımsız olarak her yıl bin adet konut talebi olacağı varsayılmaktadır. Bu varsayımlar çerçevesinde Gaziantep'te 2015-2020 döneminde toplam konut ihtiyacı 143 bin adet olarak öngörülmektedir. Bunun 95 bin adeti hane halkı sayısı artışı kaynaklı, 30 bini kentsel dönüşüm kaynaklı ve 12 bini yenileme kaynaklı konut ihtiyacıdır.

■ TABLO 19 GAZİANTEP'DE TOPLAM KONUT İHTİYACI ÖNGÖRÜLERİ (000)

YILLAR	HANE HALKI SAYISI ARTIŞI KAYNAKLI	KENTSEL DÖNÜŞÜM KAYNAKLI	YENİLEME KAYNAKLI	DIŞ GÖÇ KAYNAKLI	TOPLAM
2015	15	5	2	1	23
2016	15	5	2	1	23
2017	15	5	2	1	23
2018	16	5	2	1	24
2019	17	5	2	1	25
2020	17	5	2	1	25
TOPLAM	95	30	12	1	143

1.2.2.2 Konut piyasası öngörülleri

1. Gaziantep ilinde konut piyasası 2005-2010 yılları arasında hızlı bir gelişme dönemi yaşamıştır. Bu gelişme üç nedenden kaynaklanmıştır. İlki yeni konut üretimi için mekansal alanların il çevre düzenleme planı ve il imar planı ile belirlenmiş olmasıdır. İkinci olarak ilin ekonomi gelişimi ile birlikte nitelikli konut ihtiyacı ve talebi artmıştır. Üçüncü olarak da kaçak ve plansız yapılaşmadan hızla planlı ve düzenli bir yapılaşmaya geçiş sürecine girilmiştir.
2. 5216 sayılı büyükşehir Belediye Yasası ile sınırlara katılan kırsal yerleşimlerin Nazım Plana eklenmesiyle 2006 yıl sonu itibariyle 1/5.000 Nazım İmar Planı sınırı 37.000 hektar alana çıkmıştır. Bunun 3.285 hektarı yüksek yoğunluklu konut alanları, 2.880 hektarı orta yoğunluklu konut alanları, 6.880 hektarı düşük yoğunluklu konut alanları ve 1.760 hektarı bağ-bahçe konut alanları olmak üzere toplam 14.805 hektarlık yüzde 40'lık alan konut alanları olarak belirlenmiştir.
3. Yeni planlama çerçevesinde Gaziantep'te konut alanları kentsel büyüme deseni; güney, güneybatı, batı koridoru ile kısmen kuzeybatı ve kuzey bölgeleri olmuştur.

4. Şehrin ileriye dönük yeni konut alanları tespit edilmiş olup imara açılmıştır, bunlar;
 - a. Göllüce toplu konut alanı; 239 hektarlık alan üzerine 12 bin konutluk 60 bin nüfuslu yerleşim alanı,
 - b. Bağlarbaşı toplu konut alanı; 3.000 hektarlık 800 bin nüfuslu 170 bin konutluk alan,
 - c. Kızılhisar Serince toplu konut alanı, 1.000 hektarlık bir alanda orta ve üst sınıf için 30.000 konut ve 12.000 nüfuslu alan,
 - d. Beylerbeyi'nde 1. ve 2. Etaplarda toplam 1600 hektarlık alanda 160.000 nüfusa yönelik bir plan yapılmıştır. Düşük gelir grupları için 250 hektarlık alanda 40.000 kişilik konut alanı planlanmıştır.
 - e. Bozdağ Toplu Konut Alanı; 450 hektarlık düşük gelir grubu için 60.000 kişilik 12 bin konutluk alan. 250 hektarlık alanda 22.000 nüfuslu alan.
 - f. Ekolojik Tabanlı Kilis Yolu Planı; 3300 hektarlık alanda 200.000 nüfuslu ekolojik tabanlı bir plan.
5. Kent içinde sağlıklı, problemlili ve güncel ihtiyaçları karşılamayan, çöküntü alanlarına dönüşmüş konut alanları ile kentsel fonksiyonlarla bir arada olmaması gereken birimlerin bulunduğu alanlarda kentsel dönüşüm projeleri hazırlanarak etaplar halinde uygulamaya geçilmektedir. Buna ilave olarak gecekondulaşmayı önlemek amacı ile bir dizi planlama çalışmaları yapılmıştır. Bu planlama çalışmaları "toplu konut alanı" ve "kentsel dönüşüm projeleri" şeklinde olmaktadır. Toplu konut alanı ve kentsel dönüşüm alanı projelerinde uygulamalar TOKİ işbirliği ile gerçekleştirilmektedir. Kentsel dönüşüm uygulanan yerler, Seyrantepe, Umut, Serinevler, Etiler, Türktepe, Özdemirbey, toplu konut projeleri uygulanan yerler; Bozdağ, Beylerbeyi I, Beylerbeyi II' olmuştur.
6. Gaziantep'te ekonomik ve sosyal gelişme ile birlikte sağlıklı ve nitelikli konut talebi oluşmaya başlamıştır. Buna bağlı olarak kentte lüks konut ve markalı konut niteliğinde konut projeleri ve konut üretimi başlamıştır. Projeler geleneksel yaşam biçimi ile modern konut ihtiyaçlarını birleştirmektedir. Merkez Şehitkamil ilçesinin batısı nitelikli konutların gelişme alanı olmuştur.
7. Konut piyasasında arz ve talep tarafında yaşanan hızlı gelişmeler ardından 2013 ve 2014 yıllarına gelindiğinde yeni konut fiyatlarının önemli ölçüde arttığı görülmektedir. Yüksek arsa maliyetleri ve piyasa koşulları ile oluşan fiyatlar nedeniyle talep yavaşlamaya başlamış ve özellikle yeni konut üretim alanı olan Karataş'ta önemli bir stok oluşmuştur. Yeni konut fiyatları gerilemeye başlamış yeni bir denge arayışına girilmiştir.
8. Gaziantep'te konut piyasasında son üç yıldır artan mülteci sayısı nedeniyle konut kiralari önemli ölçüde artmış ve kiralık konut yetersizliği ortaya çıkmıştır.
9. Konut piyasasında yoğun mülteci varlığı nedeniyle iç piyasanın olağan arz ve talep dengelerinin dışında koşullar yaşanmaya başlamıştır.
10. Şehir merkezinde yeni konut alanları ve arsaları bulunmamaktadır. Yüksek arsa maliyetleri nedeniyle şehir merkezinde konut inşaat maliyetleri ve konut fiyatları yüksek kalmaktadır.
11. Şehir çevresinde ulaşım bağlantıları ve altyapısı sağlanarak yeni toplu/çoklu konut alanları için yeni imarlı alanların ilan edilmesine ihtiyaç duyulmaktadır.
12. Şehirde önemli bir sosyal konut açığı da bulunmaktadır ve mevcut koşullar içinde yeterli sosyal konut üretilmemektedir.
13. 6306 sayılı kanun çerçevesinde riskli ilan edilen bölgelerde dönüşüm faaliyetleri sürdürülmektedir.

■ TABLO 20 6306 SAYILI KANUN UYGULAMALARINA AİT İLAN EDİLEN RİSKLİ ALANLAR

KAPSADIĞI MAHALLELER	İlçesi	Talep Eden İdare	Büyüklik (Ha.)	Resmi Gazete İlan Tarih ve Sayısı
Aydınlar Mahallesi Kurtuluş, Saçaklı, Oğuzlar, Şenyurt, İsmetpaşa, Aydınbaba, Gündoğdu, Sultan Selim, Yavuzlar, Alibaba, Kılınçoğlu, Delbes, Daracık, Ulucanlar, Ünalı Mahalleleri	Şehitkamil	Gaziantep Büyükşehir Belediyesi	18.7	27/04/2013, 28630
Gümüştekin, Gültepe, Hoşgör, Kolejtepe, Yukarıbayır, Süleymanşah, Savcılı, Etiler, Çamlıca, Sakarya, Nuripazarbaşı, Kurtuluş, Saçaklı, Özdemirbey, Cemalgürsel, Kıbrıs, Kahvelipınar ve Dumlupınar Mahalleleri	Şahinbey	Şahinbey Belediyesi	79.04	26/04/2013, 28629
	Şahinbey	Şahinbey Belediyesi	316.53	02/09/2013, 28753
Toplam			414,27	

KAYNAK: GAZİANTEP BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ



2

TİCARİ GAYRİMENKUL SEKTÖRÜ

2

TİCARİ GAYRİMENKUL SEKTÖRÜ

Gaziantep gayrimenkul sektörüne ilişkin ikinci değerlendirme ve öngörü başlığı ticari gayrimenkul sektörüdür. Ticari gayrimenkul sektörü perakende sektörü ve alışveriş merkezleri, turizm sektörü ve konaklama tesisleri, sanayi ve lojistik alanları ile ofislerden oluşmaktadır.

2.1. Konut dışı bina yatırımları

Ticari gayrimenkul sektörünü oluşturan alt pazarlarda ticaret binaları, ofis binaları, otel binaları, sanayi ve lojistik binaları ile eğitim ve sağlık binaları yer almaktadır. Bu binalara ilişkin yapı ruhsatları ve yapı kullanım izin belgeleri verileri gelişime ilişkin önemli bir gösterge oluşturmaktadır.

Gaziantep'te ticari gayrimenkul sektöründe yer alan konut dışı binalara ilişkin 2008-2013 yıllarına ilişkin veriler sunulmaktadır. Buna göre alınan yapı ruhsatları itibarıyla ticaret binaları ve sanayi binalarında 2008-2010 yılları arasında önemli bir genişleme, 2011-2013 yılları arasında ise yavaşlama görülmektedir. Otel binalarında da benzer bir eğilim yaşanmakla birlikte 2013 yılında alınan yapı ruhsatlarında yeniden bir artış olmuştur. Ofis binalarında en yüksek yapı ruhsatı 2008 yılında alınmıştır. 2011 ve 2012 yıllarındaki durağanlığın ardından 2013 yılında alınan yapı ruhsatlarında yeniden bir artış yaşanmıştır.

Ticari gayrimenkul pazarı olarak değerlendirildiğinde ofis pazarı sürükleyicidir, otel pazarı yeniden hareketlenmektedir. Sanayi ve lojistik binaları ile alışveriş merkezleri alanlarında yavaşlama ve durağanlık yaşanmaktadır.

■ TABLO 21 KONUT DIŞI BİNALAR ALINAN YAPI RUHSATLARI

YILLAR	OTEL BİNALARI		OFİS BİNALARI		TİCARET BİNALARI		SANAYİ, LOJİSTİK BİNALARI		EĞİTİM, SAĞLIK, SPOR BİNALARI	
	BİNA	M2	BİNA	M2	BİNA	M2	BİNA	M2	BİNA	M2
2008	7	49.640	26	117.039	71	149.743	98	163.466	59	389.149
2009	13	39.438	24	19.110	53	142.040	71	115.703	43	222.261
2010	16	56.672	26	75.200	50	346.776	89	145.926	31	126.213
2011	1	4.047	13	35.380	41	100.003	54	108.056	28	117.201
2012	3	9.607	8	37.694	29	97.325	22	22.151	57	214.837
2013	5	37.274	21	85.079	26	63.144	29	33.913	15	79.195

KAYNAK: TÜRKİYE İSTATİSTİK KURUMU, YAPI İZİN İSTATİSTİKLERİ

■ TABLO 22 KONUT DIŞI BİNALAR ALINAN YAPI KULLANIM İZİNLERİ

YILLAR	OTEL BİNALARI		OFİS BİNALARI		TİCARET BİNALARI		SANAYİ, LOJİSTİK BİNALARI		EĞİTİM, SAĞLIK, SPOR BİNALARI	
	BİNA	M2	BİNA	M2	BİNA	M2	BİNA	M2	BİNA	M2
2008	8	30.353	10	24.914	39	188.755	29	31.744	13	37.510
2009	3	48.929	4	16.080	28	323.003	22	18.888	15	139.169
2010	3	9.412	4	22.449	17	75.776	49	49.189	15	80.972
2011	2	23.548	8	49.644	23	85.416	62	79.558	12	55.820
2012	2	4.076	12	38.268	142	106.724	72	111.874	17	104.192
2013	5	14.878	9	23.594	119	326.423	62	81.282	14	50.459

KAYNAK: TÜRKİYE İSTATİSTİK KURUMU, YAPI İZİN İSTATİSTİKLERİ

2.2 Perakende sektörü ve alışveriş merkezleri

Gaziantep'te perakende sektörü ve alışveriş merkezleri, perakende sektörü, alışveriş merkezi göstergeleri ve alışveriş merkezleri için öngörüler başlıkları ile incelenmekte ve değerlendirilmektedir.

2.2.1 Perakende sektörü

Gaziantep'te perakende sektörünü hane halklarının gerçekleştirdiği perakende harcamaları oluşturmaktadır. Perakende harcamalarının belirleyicisi ise hane halklarının özel tüketim harcamaları ile gelirleri ve ilin toplam safi hasıla büyüklüğüdür.

Gaziantep ilinin safi hasıla büyüklüğü, Türkiye milli geliri içinden aldığı yüzde 1,2 pay ile hesaplanmaktadır. Türkiye'nin milli geliri 2008 yılında 742,3 milyar dolar, 2010 yılında 735,8 milyar dolar ve 2014 yılında ise 810,0 milyar dolar olmuştur. Buna göre Gaziantep ilinin toplam safi hasıla büyüklüğü 2008 yılında 8,90 milyar dolar, 2010 yılında 8,82 milyar dolar ve 2014 yılında ise 9,72 milyar dolardır. 2014 yılında 2013 yılına göre yaşanan gerilemenin nedeni Türk Lirası'nın Dolar karşısında değer kaybı nedeniyle Dolar cinsi milli gelirin (2013 yılında 821,9 milyar dolar) küçülmesidir.

■ TABLO 23 GAZİANTEP PERAKENDE HARCAMALAR

GÖSTERGELER							
SAFİ HASILA MİLYAR DOLAR	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014
KİŞİ BAŞI GELİR DOLAR	8,90	7,41	8,82	9,29	9,44	9,86	9,72
ÖZEL TÜKETİM HARCAMALARI MİLYAR DOLAR	5.521	4.474	5.192	5.298	5.245	5.345	5.144
PERAKENDE HARCAMALAR/ ÖZEL TÜKETİM HARCAMALARI %	6,21	5,32	6,70	6,96	6,91	7,35	7,13
PERAKENDE HARCAMALAR MİLYAR DOLAR							
TOPLAM	3,22	2,02	1,20	2,75	1,73	1,02	3,29
GIDA İÇECEK	2,10	1,18	3,61	2,06	1,55	3,58	2,04
GIDA DIŞI	1,54	3,81	2,11	1,70	3,67	2,07	1,60

Özel tüketim harcamaları hane halklarının harcanabilir gelirleri içinden yapmış oldukları tüketim harcamalarının oranı ile hesaplanmaktadır. Bu oran her yıl değişmektedir. Özel tüketim harcamalarının toplam safi gelir içindeki payının 2014 yılında yüzde 73,4 olacağı öngörülmektedir. Buna göre Gaziantep'te 2008 yılında 6,21 milyar dolar olan özel tüketim harcamaları 2014 yılında 7,13 milyar dolara yükselmiştir.

Hane halklarının perakende harcamalarının özel tüketim harcamaları içindeki payları her yıl değişmektedir (TÜİK tarafından tüketim harcamaları hane halkı tüketim anketi ile iller bazında açıklanmaktadır).

Gaziantep'te hane halklarının perakende harcamalarının özel tüketim harcamaları içindeki payları yıllar itibarıyla 2010 yılı hariç yüzde 51,5 ile yüzde 51,9 arasında değişmektedir.

Buna göre perakende harcama büyüklüğü 2008 yılında 3,22 milyar dolar iken 2014 yılında 3,67 milyar dolara yükselmiştir. 2008 yılında 2,02 milyar dolar olan gıda içecek harcamaları 2014 yılında 2,07 milyar dolar olurken, gıda dışı harcamalar 1,2 milyar dolardan 1,6 milyar dolara yükselmiştir. Gıda içecek harcamalarının payı gıda dışı harcamalara göre daha yüksek kalmaya devam etmektedir.

2.2.2 Alışveriş merkezi göstergeleri

Gaziantep'te 2014 yılsonu itibarıyla 4 alışveriş merkezi bulunmaktadır. Bu alışveriş merkezleri; M1 Merkez Gaziantep Alışveriş ve Yaşam Merkezi, Sankopark AVM, Forum Antep AVM ve Gaziantep Primemall AVM'dir. 2014 sonu itibarıyla toplam kiralanabilir olan büyüklüğü 212.300 m²'dir. Bin kişi başına kiralanabilir olan büyüklüğü ise 112,4 m²'dir. AVM kiralanabilir olan m² başına potansiyel perakende harcama büyüklüğü ise 2014 yılında 17.287 dolar olarak gerçekleşmiştir.

■ TABLO 24 GAZİANTEP ALIŞVERİŞ MERKEZİ GÖSTERGELERİ

YILLAR	AVM SAYISI	TOPLAM KIRALANABİLİR M2	1000 KİŞİ BAŞINA KIRALANABİLİR ALAN M2	KIRALANABİLİR M2 BAŞINA POTANSİYEL PERAKENDE HARCAMA DOLAR
2014	4*	212.300	112,4	17.287

* Alışveriş merkezlerine ilişkin yapılan farklı tanımlamalar nedeniyle 2011 yılı çalışmasında AVM olarak tanımlanan 6 adet merkez içinden bu yılki çalışmada sadece 2 adeti AVM olarak değerlendirilmemiştir.

2.2.3 Alışveriş merkezi öngörülleri

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

Bu çerçevede Gaziantep'te safi hasıla ve kişi başı gelir ile perakende harcama öngörülleri bulunmaktadır. Bu amaçla öncelikle Türkiye'nin milli geliri için orta vadeli programlar ile ortaya konulan ekonomik büyüme ve milli gelir öngörülleri kullanılmaktadır. 2015 yılı için yüzde 4,0, izleyen yıllar için yüzde 5,0 ekonomik büyüme varsayımı kullanılmaktadır. Buna göre 2014 yılında 810 milyar Dolar olan Türkiye'nin milli geliri 2020 yılında 1.125 milyar Dolara ulaşması beklenmektedir.

Gaziantep'in safi hasıla büyüklüğü öngörülürken Türkiye'nin milli gelirinden aldığı yüzde 1,2 payın değişmeyeceği varsayılmaktadır. Bu varsayım ve öngörüller çerçevesinde Gaziantep'in safi hasıla büyüklüğü 2014 yılında 9,72 milyar Dolar olduktan sonra 2020 yılında 13,50 milyar Dolara çıkacaktır. Nüfus artışı dikkate alınarak hesaplandığında kişi başı gelir ise 2014 yılında 5.144 Dolar iken 2020 yılında 6.262 Dolar olarak öngörülmektedir.

■ TABLO 25 GAZİANTEP SAFİ HASILA VE KİŞİ BAŞI GELİR ÖNGÖRÜLERİ

YILLAR	GAYRİ SAFİ HASILA MİLYAR DOLAR	NÜFUS (000)	KİŞİ BAŞI GELİR DOLAR
2014	9,72	1.889	5.144
2015	10,10	1.934	5.222
2016	10,70	1.978	5.410
2017	11,35	2.023	5.610
2018	12,03	2.067	5.820
2019	12,75	2.112	6.037
2020	13,50	2.156	6.262

Gelir ve perakende harcama büyüklüğüne ilişkin öngörülerin ardından AVM kiralanabilir alan öngörüsü yapılmaktadır. 2015 yılında yeni bir AVM açılmayacaktır. 2015 yılsonunda 212.300 m2 kiralanabilir alan korunacaktır. Böylece 2015 yılında bin kişi başına kiralanabilir alan büyüklüğü 110,0 m2 olacaktır. Bundan sonrası için 2020 yılına kadar bin kişi başına kiralanabilir alan büyüklüğünün 150 m2 ve 130 m2 olacağı varsayımına dayalı iki senaryo geliştirilmektedir.

2020 yılında bin kişi başına 130 m2 kiralanabilir alan büyüklüğü ile Gaziantep'te toplam AVM kiralanabilir alan 280.280 m2'ye ulaşmaktadır. Bin kişi başına 150 m2 kiralanabilir alan büyüklüğü ile ise 323.400 m2 kiralanabilir alan büyüklüğüne ulaşılmaktadır.

Bin kişi başına 130 m2 kiralanabilir olan senaryosu ile 2020 yılında m2 başına potansiyel perakende harcama büyüklüğü 18.553 Dolar, 150 m2 kiralanabilir alan senaryosu ile de 16.079 Dolar olmaktadır.

İki ayrı senaryo öngörülerine göre 2015 yılı sonrasında 2020 yılına kadar Gaziantep'te azami 60-70 bin m2 arası ilave AVM kiralanabilir alan yatırımı potansiyeli olduğu görülmektedir.

■ TABLO 26 GAZİANTEP ALIŞVERİŞ MERKEZLERİ İÇİN ÖNGÖRÜLER

YILLAR	NÜFUS (000)	1000 KİŞİ BAŞINA KİRALANABİLİR ALAN M2		TOPLAM KİRALANABİLİR ALAN M2	
		A SENARYO	B SENARYO	A SENARYO	B SENARYO
2014	1.889	112,4	112,4	212.300	212.300
2015	1.934	110,0	110,0	212.300	212.300
2016	1.978	115,0	107,5	227.470	212.300
2017	2.023	120,0	115,0	242.760	232.645
2018	2.067	130,0	120,0	268.710	248.040
2019	2.112	140,0	125,0	295.680	264.000
2020	2.156	150,0	130,0	323.400	280.280

KAYNAK: TÜİK, ADNKS, *Yeni kanuni düzenleme ile getirilen statüye göre tüm il nüfusu il ve ilçe merkezlerinde yaşamaktadır.

■ TABLO 27 GAZİANTEP ALIŞVERİŞ MERKEZLERİ İÇİN ÖNGÖRÜLER

YILLAR	PERAKENDE HARCAMALAR MİLYAR DOLAR	KİRALANABİLİR TOPLAM ALAN M2		KİRALANABİLİR ALAN BAŞINA POTANSİYEL PERAKENDE YILLIK HARCAMA DOLAR	
		A SENARYO	B SENARYO	A SENARYO	B SENARYO
2014	1.889	112,4	112,4	212.300	212.300
2015	1.934	110,0	110,0	212.300	212.300
2016	1.978	115,0	107,5	227.470	212.300
2017	2.023	120,0	115,0	242.760	232.645
2018	2.067	130,0	120,0	268.710	248.040
2019	2.112	140,0	125,0	295.680	264.000
2020	2.156	150,0	130,0	323.400	280.280

2.3 Turizm sektörü ve konaklama tesisleri

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

2.3.1 Gaziantep'in 2023 turizm konumlanması

2023 Türkiye Turizm Stratejisi'nde; turizm kaynakları gelişim aksları boyunca turizm koridorları, turizm bölgeleri, turizm kentleri ve eko turizm bölgeleri oluşturacak şekilde ele alınmıştır. Böylece, turizm potansiyeli bulunan bölgelerin diğer alternatif turizm türleri ile cazibesi artırılacağı düşünülmektedir. Bu çerçevede Gaziantep birçok turizm türüne ev sahipliği yapacak şehirlere biri olarak değerlendirilmektedir.

2.3.2 Gaziantep'in turizm potansiyeli ve gelişme eksenleri

Gaziantep ilinin turizm potansiyeli üç önemli unsurdan oluşmaktadır. Bunların ilki tarih ve kültür turizmi, ikincisi iş turizmi, üçüncüsü ise inanç turizmidir.

Gaziantep'in en önemli gelişme eksenini kültür turizmi olarak belirlenmiştir. Gaziantep Anadolu'da insan topluluklarının kültürünü yansıtan en eski merkezlerden birisi olup tarihi M.Ö. 5500 yıllarına kadar uzanmaktadır. Gaziantep'te insanlık tarihi için büyük önem taşıyan antik kentler bulunmaktadır. Dülük Antik kenti kent merkezinin 10 km kuzeyinde yer almaktadır. Bu antik kentte bulunan mağaralarda M.Ö 600 bin yıl önce insanların yaşadığına dair veriler bulunmuştur. Karkamış harabeleri bir bölümü Suriye sınırları içinde kalan bir diğer tarihi önem taşıyan antik kenttir. Şehrin en güncel antik kenti ise Belkıs/Zeugma antik kentidir. Antik kentte çok önemli yapılar ve kalıntılar bulunmaktadır. Gaziantep'te bulunan bu antik kentler önemli bir tarih ve kültür turizmi potansiyeli yaratmaktadır.

Gaziantep turizm alanındaki ikinci gelişme eksenini iş turizmidir. Gaziantep hem Türkiye içinde bölgenin, hem de Orta Doğu, Körfez ve Kuzey Afrika, Sahra Afrika ülkeleri ile Türkiye arasında bir ticaret merkezi olarak gelişme eğilimindedir. Bu nedenle bölgesel ve sınır ötesi ticaret etkinlikleri ve seyahatleri 2012 yılına kadar artmıştır. Gaziantep bölgenin yerel ve sınır ötesi fuar ve kongre merkezi haline gelmiştir. Yılda 20'ye yakın uluslararası nitelikte orta-büyük ölçekli fuar düzenlenir hale gelmiştir.

Ancak 2012 yılından itibaren Irak ve Suriye'de yaşanmaya başlanan olaylar ve bu olayların ekonomik-sosyal ve ticari hayat üzerindeki olumsuz etkileri kısa-orta vadede Gaziantep'i olumsuz etkilemektedir. Bölgede yeniden istikrar sağlanması ile birlikte Gaziantep bölgesel iş merkezi ve buna bağlı turizm etkinlikleri işlevini yeniden artırarak sürdürecektir.

Gaziantep ilinin üçüncü gelişme eksenini ise tematik turizm alanlarıdır ve bunun başında inanç turizmi gelmektedir. Gaziantep GAP Kültür ve Turizm Gelişme Bölgesi içinde yer almaktadır. Bu bölgede büyük çaplı kültür-inanç turizmi ile birlikte eko-turizm başta olmak üzere diğer tematik turizm konuları arasında bütünleşme sağlanması hedeflenmektedir. İnanç turizm koridoru ise Tarsus'tan başlayarak Hatay, Gaziantep, Şanlıurfa ve Mardin yörelerini kapsamaktadır. Bu koridor üzerindeki tarihi yapıların restore edilmesi ve bununla birlikte butik konaklama ve hizmet tesislerine yer verilmesi hedeflenmektedir.

2.3.3 Gaziantep turizmi konaklama ve tesis istatistikleri

Gaziantep konaklayan kişi sayısı ve geceleme sayısı itibari ile Türkiye turizminden aldığı payı kademeli olarak artırmaktadır. Buna rağmen toplam turizmden aldığı pay sınırlı kalmaya devam etmektedir.

■ TABLO 28 GAZİANTEP TURİZM GÖSTERGELERİ KONAKLAYAN KİŞİ SAYISI

YILLAR	YABANCI		YERLİ		TOPLAM	
	(000)	%PAY	(000)	%PAY	(000)	%PAY
2004	23	0.20	194	1.99	217	1.05
2005	25	0.19	195	1.86	220	0.94
2006	27	0.23	200	1.73	227	0.97
2007	27	0.18	240	1.99	267	1.00
2008	26	0.19	225	1.99	250	1.00
2009	30	0.20	228	1.88	258	0.97
2010	39	0.22	226	1.83	265	0.89
2011	64	0,33	278	1,94	342	1,02
2012	91	0,44	351	2,23	442	1,22
2013	120	0,57	339	1,98	459	1,20

KAYNAK: KÜLTÜR VE TURİZM BAKANLIĞI KONAKLAMA İSTATİSTİKLERİ

Kültür ve Turizm Bakanlığı'nın yayınladığı konaklama istatistiklerine göre Gaziantep'te konaklayan yabancı turist sayısı 2013 yılında 120 bine, yerli turist sayısı ise 339 bine ve toplam 459 bine yükselmiştir. 2010 yılında bu sayı 265 bindir. Gaziantep'te konaklayan yabancı turistlerin toplam içindeki payı yüzde 0,57'ye çıkmıştır. Yabancı turist sayısında son dört yılda önemli bir artış vardır. Bu sayı içinde güney komşu ülkelerden gelenlerin de katkısı vardır. Yerli turist içinde konaklamaları içinde pay ise 2013 yılında yüzde 1,98 olmuştur. Geceleme sayıları itibari ile de Gaziantep payını artırmaktadır. Ancak henüz toplam Türkiye'deki gecemelerinin sadece yüzde 0,55'i Gaziantep'te yapılmaktadır.

■ TABLO 28 GAZİANTEP TURİZM GÖSTERGELERİ KONAKLAYAN KİŞİ SAYISI

YILLAR	YABANCI		YERLİ		TOPLAM	
	(000)	%PAY	(000)	%PAY	(000)	%PAY
2004	44	0.09	292	1.60	336	0.49
2005	46	0.08	285	1.51	331	0.44
2006	43	0.09	283	1.32	326	0.48
2007	44	0.08	339	1.52	383	0.49
2008	42	0.07	312	1.50	354	0.46
2009	54	0.09	329	1.43	383	0.46
2010	65	0.09	323	1.36	388	0.40
2011	101	0,13	401	1,45	502	0,47
2012	150	0,17	504	1,66	654	0,54
2013	199	0,22	483	1,46	680	0,55

KAYNAK: KÜLTÜR VE TURİZM BAKANLIĞI KONAKLAMA İSTATİSTİKLERİ

Gaziantep'te Turizm Bakanlığı Konaklama Tesisleri İstatistikleri'ne göre 2013 sonu itibari ile turizm işletme belgeli 38 tesis, 2.417 oda ve 4.815 yatak kapasitesi bulunmaktadır. Turizm yatırım belgeli 17 tesisin 2.212 oda ve 4.444 yatak kapasitesi bulunmaktadır. Gaziantep Kültür ve Turizm Bakanlığı İl Müdürlüğü verilerine göre ise 2014 sonu itibari ile mevcut 37 adet olan turizm işletme belgeli tesiste 2.623 oda ve 5.240 yatak kapasitesi bulunmaktadır. Yatırım teşvik belgeli otel yatırımlarının tamamlanması ile birlikte turizm işletme belgeli yatak kapasitesi 9 bine ulaşmış olacaktır.

■ TABLO 30 GAZİANTEP KONAKLAMA TESİSLERİ 2013

TESİSLER	TESİS SAYISI		ODA SAYISI		YATAK SAYISI	
	ADET	PAY%	ADET	PAY%	ADET	PAY%
İŞLETME BELGELİ	38	1,27	2.417	0,68	4.815	0,64
YATIRIM BELGELİ	17	1,61	2.212	1,58	4.444	1,47

KAYNAK: KÜLTÜR VE TURİZM BAKANLIĞI KONAKLAMA İSTATİSTİKLERİ

Gaziantep'te 3 adet 5 yıldızlı otel, 9 adet 4 yıldızlı otel, 13 adet 3 yıldızlı otel, 8 adet 2 yıldızlı otel ve 3 özel konaklama tesis ve 1 apart otel bulunmaktadır. 18 adet belediye belgeli otelde ise 854 yatak kapasitesi vardır.

TABLO 31 GAZİANTEP TURİZM İŞLETME BELGELİ KONAKLAMA TESİSLERİ 2014

ADET	TESİS	ODA SAYISI	YATAK SAYISI
3	5 Yıldızlı Otel	467	938
9	4 Yıldızlı Otel	892	1.810
13	3 Yıldızlı Otel	765	1.535
8	2 Yıldızlı Otel	315	581
3	Özel Konaklama Tesisi	130	256
1	Apart Otel	48	120
37	Toplam	2.623	5.240

KAYNAK: KÜLTÜR VE TURİZM BAKANLIĞI İL MÜDÜRLÜĞÜ

Gaziantep'te otel yatak kapasitesindeki genişlemeye rağmen gelen turist sayısındaki artışa bağlı olarak doluluk oranları yükselmektedir. 2013 yılında yatak sayısı 4.815'e yükselmiştir. Buna rağmen doluluk oranları da yüzde 45,66 ile son on yılın en yüksek seviyesine çıkmıştır.

Bununla birlikte ortalama kalış süreleri halen kısadır. Bu nedenle doluluk oranları kalışların uzamasından değil, gelen turist sayısındaki artış ile yükselmektedir.

TABLO 32 GAZİANTEP TURİZM GÖSTERGELERİ ORTALAMA KALIŞ SÜRESİ DOLULUK ORAN VE YATAK SAYISI

YILLAR	ORTALAMA KALIŞ GÜN			DOLULUK ORANI %	YATAK SAYISI
	YABANCI	YERLİ	TOPLAM		
2004	2.0	1.5	1.6	38.66	2.500
2005	1.9	1.5	1.5	36.23	2.500
2006	1.6	1.4	1.4	32.25	2.736
2007	1.6	1.4	1.4	34.90	2.890
2008	1.7	1.4	1.4	33.27	2.467
2009	1.8	1.4	1.5	33.37	2.989
2010	1.7	1.4	1.5	31.12	3.968
2011	1,5	1,3	1,4	37,69	4.124
2012	1,6	1,4	1,4	44,57	4.227
2013	1,6	1,4	1,4	45,66	4.815

KAYNAK: KÜLTÜR VE TURİZM BAKANLIĞI KONAKLAMA İSTATİSTİKLERİ

Gaziantep iline ait hava trafiği verileri de turist geliş sayısındaki artışı teyit etmektedir. İç hat ticari uçak trafiğinde önemli bir artış yaşanmaktadır. Dış hat uçuşları ise göreceli sınırlı kalmaktadır. Yolcu trafiği de benzer şekilde genişlemektedir. 2014 yılında toplam ticari uçuş sayısı 14.886'ya, yolcu trafiği ise 2,16 milyona yükselmiştir.

TABLO 33 GAZİANTEP HAVA TRAFİĞİ GÖSTERGELERİ

YILLAR	TİCARİ UÇAK TRAFİĞİ			YOLCU TRAFİĞİ		
	İÇ HAT	DIŞ HAT	TOPLAM	İÇ HAT	DIŞ HAT	TOPLAM
2008	5.448	1.348	6.796	649.344	105.624	754.968
2009	6.236	1.344	7.580	708.673	124.329	833.002
2010	7.897	1.541	9.438	944.661	95.311	1.039.972
2011	8.906	2.751	11.657	1.170.025	144.483	1.314.508
2012	9.088	1.784	10.872	1.268.715	174.254	1.442.969
2013	12.033	1.164	13.197	1.662.457	166.342	1.828.799
2014	13.554	1.322	14.886	1.969.045	186.625	2.155.670

KAYNAK: DEVLET HAVA MEYDANLARI İŞLETMESİ GENEL MÜDÜRLÜĞÜ

■ TABLO 34 GAZİANTEP BEŞ YILDIZLI OTEL GÖSTERGELERİ

YILLAR	TESİSE GELİŞ SAYISI			GECELEME SAYISI			ORTALAMA KALIŞ SÜRESİ	DOLULUK ORANI %
	YABANCI	YERLİ	TOPLAM	YABANCI	YERLİ	TOPLAM		
2011	14.825	58.128	72.953	22.900	75.812	98.712	1,4	31,97
2012	16.755	78.969	95.724	27.223	108.907	136.130	1,4	39,65
2013	20.364	66.415	86.779	33.380	89.965	123.345	1,4	36,03

KAYNAK: KÜLTÜR VE TURİZM BAKANLIĞI KONAKLAMA İSTATİSTİKLERİ

Gaziantep'te mevcut potansiyelin değerlendirilmesi için konaklama sayısının artırılmasına ve konaklama sürelerinin uzatılmasına yönelik turizm faaliyetlerinin çeşitlendirilmesi ve yıl içinde zamana yayılması gerekmektedir. Özellikle tarih-kültür-inanç turizm faaliyetleri için Gaziantep merkezli turlar ve etkinlikler gerekli görülmektedir. Buna ilave olarak iş turizmi ile tarih-kültür turizmini birleştiren etkinlikler kalış sürelerini uzatabilecektir. Gaziantep sahip olduğu potansiyel ile birlikte ulusal ve uluslararası konaklama tesisi zincirlerini de çekmeye başlamıştır. Potansiyele bağlı olarak konaklama tesisi yatırımları sürmektedir. Bunlara ek olarak orta-uzun vadeli turizm gelişme eksenleri dikkate alındığında Gaziantep'te aşağıdaki nitelikteki konaklama tesislerine ihtiyaç olacağı öngörülmektedir.

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

2.4 Sanayi ve lojistik alanlar

Ticari gayrimenkuller içinde üçüncü olarak sanayi ve lojistik alanları değerlendirilmektedir.

2.4.1 Sanayi ve sanayi alanları

Gaziantep bölgenin sanayi başkenti ve merkezi konumundadır. 1989 yılında büyük kent olma özelliğine kavuşan Gaziantep bölge içinde sanayi, ticaret ve hizmet merkezi haline gelerek ekonomik hinterlandını geliştirmiştir. Gaziantep Doğu ve Güney Doğu Anadolu'daki 15 ili iç ve dış ticaret yönünden etkisi altında bulundurmaya sürdürmektedir.

Gaziantep'te sanayinin kentsel büyüme deseni; organize sanayi kuzeybatı ve kuzey koridorunda, diğer sanayi ve küçük sanayi ile depolama alanları güney doğu bölgelerinde gelişme göstermiştir. Gaziantep sanayi alanları son otuz beş yıldır planlı bir gelişme göstermiştir. Organize sanayi bölgeleri kent yerleşiminin kuzeybatı yönünde ve arada Dülükbaba ormanları olacak şekilde kent yerleşimi ile 10 km mesafede kurulmuş ve gelişmiştir. Bu bölgede orta ve büyük ölçekli sanayi tesisleri bulunmaktadır. Küçük sanayi tesisleri, atölye ve işletmeler ise kentin doğu yönünde siteler halinde planlanmış bölgelerde faaliyet göstermektedir.

Organize Sanayi Bölgeleri;

Gaziantep genelinde sanayileşme planlı ve mekansal olarak toplulaştırılmış şekilde gerçekleşmektedir. Sanayi, planlı organize bölgelerinde ve küçük sanayi sitelerinde yoğunlaşmıştır. Merkezde 4 OSB faal iken 5.Bölge olarak tarif edilen OSB'de yatırımlar sürmektedir. Nizip ilçesinde 1 OSB faaliyet göstermektedir. Gaziantep-Kilis arasında Şahinbey-Polateli ortak OSB ise proje aşamasındadır.

Merkezde yer alan 4 OSB'de yüksek doluluk oranları bulunmaktadır. Gaziantep'te organize sanayi alanı talebi nedeniyle yaklaşık 11 milyon m2 alan üzerinde kurulması planlanan 5. OSB için yer dağıtım çalışmaları devam etmektedir.

Gaziantep - Kilis Ortak Organize Sanayi Bölgesi Projesi ile 5. Organize Sanayi Bölgesi'nin Gaziantep'teki yatırım yeri talebini karşılayamaması üzerine Gaziantep ve Kilis illerinin ortak projesi olan Polateli-Şahinbey Organize Sanayi Bölgesi'nin 35 milyon m2'lik alana kurulması planlanmıştır. İki şehrin ortak Organize Sanayi Bölgesi olması bakımından Türkiye'de bir ilk olan projenin, Gaziantep-Hassa arasındaki ara yolun yüksek standartlı duble yola çevrilmesi ile daha da güçlenmesi beklenmektedir.

■ TABLO 35 ORGANİZE SANAYİ BÖLGELERİ

ORGANİZE SANAYİ BÖLG.	ALAN HEKTAR	PARSEL SAYISI	FİRMA SAYISI	FAAL ŞİRKET SAYISI
1.OSB BAŞPINAR	210	168	171	129
2.OSB BAŞPINAR	450	282	282	253
3.OSB ADANA KARAYOLU	540	292	280	249
4.OSB BEYLERBEYİ	1170	128	112	67
5.OSB BÖLGE	905	-	-	-
5 BÖLGE TOPLAMI	4275	870	845	698
NİZİP OSB	980 dönüm	33	30	9

KAYNAK: GAZİANTEP İL ÇEVRE DEĞERLENDİRME RAPORU 2013, OSBM 2014

Diğer Sanayi Bölgeleri;

Organize sanayi bölgeleri dışında Gaziantep'te sanayi 3 bölgede daha toplulaşmaktadır. Gaziantep sanayinin son on yıllık gelişme sürecinde en yeni gelişme alanı havaalanı bölgesidir. Körkün ya da Büyükşahinbey kasabası olarak da bilinen sanayi bölgesinde yaklaşık 132 firma faaliyet göstermektedir. Havaalanı sanayi bölgesinin İslah Organize Sanayi Bölgesi'ne çevrilmesi planlanmaktadır.

Nizip Caddesi ve çevresi organize ve planlı sanayileşme öncesi ilk sanayinin kurulduğu bölgedir ve halen 140 firma faaliyet göstermektedir. Ünalı-Şehreküstü Bölgesi de Gaziantep sanayinin ilk yerleşim bölgelerindedir ve yaklaşık 1400'e yakın firma faaliyette bulunmaktadır.

Sanayi Siteleri;

Gaziantep ilinde 8 adet sanayi sitesi bulunmaktadır. Bunlar içinde yer alan Örnek Sanayi Sitesi, Sanayi Bakanlığı ile Birleşmiş Milletler Sınai ve Kalkınma Teşkilatı (UNIDO) tarafından müştereken gerçekleştirilen 35.000 m2'lik bir alanda her biri 800 m2 kapalı sahası bulunan 50 örnek sanayi işyerinin bulunduğu bölgedir. İşletme hacmi ve üretim metotları ile küçük ve orta ölçekli sanayileri teşvik etmek için kurulan bölgede KOSGEB merkezi de bulunmaktadır.

Gaziantep il merkezindeki merkez küçük sanayi sitesinde 2681 işyeri bulunmaktadır. Nizip, İslahiye, Nurdağı ve Oğuzeli ilçelerinde de küçük sanayi siteleri faaliyet göstermektedir.

■ TABLO 36 KÜÇÜK SANAYİ SİTELERİ

KÜÇÜK SANAYİ SİTELERİ	FAALİYETE GEÇTİĞİ YIL	ALANI M2	İŞYERİ SAYISI
25 ARALIK KÜÇÜK SANAYİ SİTESİ	2004	220.000	347
AYAKKABICILAR KÜÇÜK SANAYİ SİTESİ	2000	163.000	300
GAZİANTEP KÜÇÜK SANAYİ SİTESİ 1.KISIM	1981	637.280	1138
GAZİANTEP KÜÇÜK SANAYİ SİTESİ 2.KISIM	1982	862.720	1543
İSLAHIYE KÜÇÜK SANAYİ SİTESİ	1992	81.328	95
NİZİP KÜÇÜK SANAYİ SİTESİ	1984	195.850	640
NURDAĞI KÜÇÜK SANAYİ SİTESİ	2012	37.000	72
OĞUZELİ KÜÇÜK SANAYİ SİTESİ	1995	22.000	64

KAYNAK: GAZİANTEP İL ÇEVRE DEĞERLENDİRME RAPORU 2013, OSBM 2014

Gaziantep genelindeki sanayi bölgelerinde tekstil, gıda, metal ve makine, kimya, plastik, otomotiv yan sanayi, inşaat sanayi, ayakkabı, deri ve işlenmiş deri, ağaç ürünleri ve mobilya ile kağıt ürünleri sanayilerinde ağırlıklı olarak üretim yapılmaktadır.

Serbest Bölge;

Toplam 2.100.000 m2 alanda kurulan bölgede 2014 sonu itibari ile lisanslı 17 firma faaliyet göstermektedir. Ayrıca bölgeden ruhsat alan yatırımcı firmalar bulunmaktadır.

Teknokent;

Gaziantep Üniversitesi, Ankara Bilkent Üniversitesi ve Ankara Cyberpark'ın ortaklığı ile Üniversite kampüsü içinde 163.138 m2'lik bir alanda Ekim 2008 tarihinde açılan Teknopark 2 bloklu olup halen içinde yabancı sermayeli şirketlerin de yer aldığı 2'si kuluçka 50 firma çalışmalarını yürütmektedir.

Sanayi Alanları İçin Değerlendirme

Gaziantep Türkiye'nin en geniş organize sanayi alanlarına sahip ilidir. Gaziantep ili mevcut sanayi kapasitesini dış ticarete de yansıtmaktadır. En yüksek ihracat yapan 6. il konumundaki Gaziantep'te 2014 yılı ihracatı 6,66 milyar dolara ulaşmıştır. 2023 yılı ihracat hedefi 30 milyar dolardır. Gaziantep bölgenin dış ticaret diplomasi merkezi haline de gelmekte olup komşu ülkelerin konsoloslukları açılmaktadır.

Gaziantep zengin Ortadoğu pazarına yakın olması, GAP'ın sanayi ve ticaret merkezi olması, gelişmiş sanayi altyapısı, kalifiye iş gücü kapasitesi, Mersin ve İskenderiye limanlarına yakınlığı ve de ulaştırma-lojistik olanakları ile sanayi için gerekli tüm koşulları önemli ölçüde karşılamaktadır. 2023 yılı hedefleri de dikkate alındığında Gaziantep'te sanayi büyümeye devam edecektir. Bu çerçevede Gaziantep'te sanayi alanları gayrimenkul yatırımı itibari ile önemli olanaklar sunmaktadır.

2.4.2 Ulaştırma-taşımacılık-lojistik sektörü ve lojistik alanlar

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

Karayolu; Gaziantep TEM projesi kapsamında 2013 yılsonu itibari ile tamamlanmış 145 km otoyola sahip bulunmaktadır. Bu otoyol ile Gaziantep Batı-Doğu koridorunda karayolundan hızlı ve güvenli erişime sahiptir. Batı'da Avrupa'ya erişim sağlanırken Doğu'da da Ekonomik İşbirliği Teşkilatı üyesi ülkelere erişim sağlanması planlanmaktadır. Gaziantep üzerinden Suriye, İran ve Irak'a otoyol ile erişim sağlanması hedefi ise ötelenmiştir. Gaziantep'te yine 2013 sonu itibari ile 514 km il ve devlet yolu bulunmaktadır.

Havayolu; 1976 yılında hizmete giren Gaziantep havaalanı 1993 yılında uluslararası ve yük taşımacılığına açılmıştır. Şehir merkezine 19,6 km uzaklıktadır. Havaalanında ILS sistemi mevcuttur. Yeni terminal binasının hizmete girmesi ile birlikte yolcu ve sefer sayısı artmıştır. Kargo taşımacılığı yapılan havaalanları arasında Gaziantep de yer almaktadır. 2014 yılında 13.554 iç hat ve 1.32 dış hat olmak üzere toplam 14.866 uçuş yapılmıştır. 1.969.045 iç hat yolcusu, 186.625 dış hat yolcusu taşınmıştır.

Demiryolu; Gaziantep demiryolu ağı, yurtiçi yanında yurtdışı bağlantılarına da sahiptir. Demiryolu ulaşım alanında önemli olanaklar sağlamaktadır. Ayrıca merkez ve ilçeler yanında OSD-Başpınar'da bulunan istasyon ve konteynir terminali yük taşımacılığında hizmet vermektedir. 2013 yılı itibari ile ildeki mevcut demiryolu uzunluğu 254 kilometredir.

Gaziantep'ten Irak ve Suriye'ye bağlanan demiryolu hattı bulunmaktadır. Yine Gaziantep'ten mevcut konvansiyonel hat ile Mardin'den de katılım sağlanarak Irak sınırından Musul'a ve oradan da Basra'ya uzanan hat mevcuttur. Ancak bu hatlar son yıllarda aktif değildir.

Gaziantep 2023 Ulaştırma Stratejisi'ne göre demiryolları ile yine Ortadoğu ülkelerine en önemli yük ve yolcu taşıma kenti olarak planlanmaktadır. Buna göre Gaziantep ile Halep arasında hızlı demiryolu planlanmaktadır. Yine Gaziantep'ten yeni konvansiyonel demiryolu hattı ile Şanlıurfa ve Mardin'den de katılım sağlanarak Musul ve Basra'ya ulaşacak yeni demiryolu planlanmaktadır. Bu demiryolu İstanbul – Basra demiryolu koridoru olacaktır ve Basra'dan Avrupa'ya kesintisiz demiryolu erişimi sağlanacaktır. Aynı şekilde kuzey-güney koridoru demiryolu projesi ile Karadeniz ülkelerinin yüklerinin Gaziantep'e ve oradan da Ortadoğu ülkelerine taşınması hedeflenmektedir. Bu koridorda Erzincan ile Gaziantep bağlantısı sağlanacaktır.

Hicaz demiryolu koridorunun hayata geçirilmesi Türkiye'yi Afrika'ya, enerji merkezi olan Arap Yarımadası'na ve Hint Okyanusu'na bağlayacaktır. İstanbul'dan Konya'ya kadar tamamlanma aşamasında olan yüksek hızlı demiryolu hattının devamlılığını sağlayacak olan Konya-Adana-Gaziantep-Halep güzergahındaki projelerin hayata geçirilmesi planlanmaktadır. Bu proje bir yandan Hicaz'a diğer yandan İskenderiye üzerinden Kuzey Afrika ülkelerine uzanacaktır.

Gaziantep bu çok önemli yeni projeler ile birlikte demiryolu yük taşımacılığında önemli bir lojistik aktarma ve dağıtım merkezi olarak gelişecektir.

Ancak özellikle Suriye ve Irak'ta yaşanan gelişmeler güney komşu ülkelerimiz ile olan projelerin ve potansiyelin değerlendirilmesinin ötelenmesine yol açmaktadır.

Denizyolu; Ulaştırma-lojistik açısından Mersin ve İskenderun limanlarına yakınlık ve bu limanlardan Ortadoğu için gelen yüklerin Gaziantep üzerinden ve yine GAP bölgesi ürünlerinin Gaziantep üzerinden bu limanlara transferi önemli avantajlar sunmaktadır.

Lojistik Aktarma ve Dağıtım Merkezi ve Hizmetler;

Gaziantep bölgenin lojistik merkezi konumundadır. Gaziantep'in lojistik merkez işlevi dört ana eksende gelişme gösterecektir. Bunlar bölgeye yönelik yurtiçi dağıtım, GAP bölgesi ürünlerinin yurtiçi dağıtımı ve ihracatı, Avrupa-Ortadoğu arası transit ticaret ile Akdeniz ve Karadeniz yüklerinin Ortadoğu ve bölge ülkelerine aktarılması.

Bu gelişme eksenlerinin her biri önemli büyüme potansiyeline sahip olup lojistik alan ve hizmet talebi yaratacaktır. Bu itibarla lojistik alanlar Gaziantep'te gelişme potansiyeli olan gayrimenkul alanlarından biri olarak görülmektedir.

2.5 Ofis piyasası

Gaziantep bölgesinin en önemli sanayi ve hizmet kenti olarak bölgede ticaret ve idari merkez olarak da konumlanmaktadır. Ticaret alanları kentsel gelişme alanları içerisinde tarihi kent merkezi ile planlı gelişen konut alanları arasında merkezi iş alanı oluşturacak şekilde modern bir yapılaşma oluşturmuştur. Yerli ve yabancı şirketler Gaziantep'i bölgesel ticaret ve hizmet merkezi olarak kullanmaya başlamaktadır. Bu itibarla önümüzdeki dönemde nitelikli ofis binası ihtiyacı artacaktır. Özellikle işhanı niteliğindeki binalardan modern ofis binalarına geçiş eğilimi sürecektir. Yeni ofis binaları için Merkezi İş Alanı gelişme bölgesi olmayı sürdürecektir.



3

SONUÇ; DEĞERLENDİRME VE ÖNGÖRÜLER

3

DEĞERLENDİRMELER

1. Gaziantep nüfusu, Türkiye nüfus artışının oldukça üzerinde bir hızla artışını sürdürmektedir. Nüfus daha çok iki merkez ilçe Şahinbey ve Şehitkamil'de artmaktadır.
2. Gaziantep nüfus yoğunluğu en yüksek dördüncü ildir.
3. Uzun yıllardır net göç alan Gaziantep ilk kez 2013 yılında net göç vermiştir. Yoğun mülteci akını şehrin göç emme kapasitesini olumsuz etkilemiştir.
4. Kentleşme oranı yüksektir. Kentli hane halkı ortalama büyüklüğü 4.45 kişidir. 425 bin kentli hane halkı bulunmaktadır.
5. Çalışma çağı nüfus mutlak olarak artmakta, toplam kent nüfusu içindeki payı da yükselmektedir.
6. Son üç yılda alınan konut yapı ruhsatları ile yeni konut başlangıçları önemli ölçüde artmıştır. Yapı kullanım izinleri de artmaktadır.
7. Kaçak yapılaşma büyük ölçüde durmuştur ve 430 bin daire konut stoku bulunmaktadır.
8. Konut satışları 2013 ve 2104 yıllarında 20 bin üzerinde gerçekleşmiştir. Birinci el yeni konut satışları da 12 bine yaklaşmıştır.
9. Konut arzı ve talebi önemli ölçüde canlanmıştır. Konut fiyatları yükselmiştir.
10. Bununla birlikte hane halklarının konut sahiplik oranı yüzde 59.5 ile Türkiye ortalama sınırı (yüzde 67.3) altındadır.
11. Yeni, markalı, sosyal donatılı konutların yapımı ile konut piyasası gelişme göstermektedir.
12. Konut piyasasında yeni konutlar için yeterli imarlı arazi olmaması, konut fiyatlarındaki artışlar, yoğun mülteci gözü ile oluşan aşırı kiralık talebi önemli sorunlardır.
13. 6306 sayılı kanun çerçevesinde 414,27 hektar büyüklüğünde olan riskli alan ilan edilmiş olup kentsel dönüşüm çalışmaları sürmektedir.
14. Ticari gayrimenkulleri oluşturan konut dışı bina yatırımlarında 2008 sonrasında önemli artışlar yaşanmıştır.
15. Ticari gayrimenkul pazarında ofis ve otel pazarları sürükleyicidir. Alışveriş merkezleri alanında duraklama yaşanmaktadır. Sanayi ve lojistik alanlardaki durağanlığa rağmen yüksek potansiyel korunmaktadır.

16. Gaziantep'te 4 alışveriş merkezi ile 212.300 m2 kiralanabilir alan bulunmaktadır. Yatırımlar durağanlaşmıştır.
17. Gaziantep'e gelen turist sayısı, otel yatırımları, mevcut oda ve yatak kapasitesi ile doluluk oranları artmaktadır. Ancak ortalama kalış süresi halen kısadır.
18. Gaziantep geniş organize sanayi bölgeleri ve sanayi altyapısı ile sanayi yatırımlarını çekmeye devam etmektedir ve sanayi alanları yatırım cazibesini korumaktadır.
19. Gaziantep lojistik alanında önemli bir bölgesel merkez olarak gelişmektedir.
20. Gaziantep'te nitelikli ofis ihtiyacı ve talebi ile buna bağlı olarak ofis arzı genişlemektedir.

ÖNGÖRÜLER

1. Gaziantep'te nüfus artış hızı yavaşlamakla birlikte Türkiye ortalamasının üzerinde kalacak ve nüfus 2020 yılında 2,16 milyona ulaşacaktır.
2. 2014 yılında 425 bin olan kentli hane halkı sayısı 2020 yılında 520 bine ulaşacaktır.
3. Gaziantep'te evlilik çağında yüksek genç nüfus, her yıl gerçekleşen 17-18 bin evlilik ve iki bin beş yüz boşanma, düşük konut sahipliği, şehri dışından gelen üniversite öğrencileri ve öğretim elemanlarının varlığı, yurtdışından alınan mülteci göçü ve yeni başlayan yatırım yaklaşımı konut ihtiyacını ve talebini canlı tutacaktır.
4. 2015-2020 yılları arasında 143 bin yeni konut/daire ihtiyacı bulunmaktadır. Bunların 95 bini hane halkı sayısındaki artıştan kaynaklanacaktır.
5. 6303 sayılı kanun ile riskli alan ilan eden bölgelerde yaklaşık 36 bin konut kentsel dönüşüme tabi olacaktır.
6. 2015 yılında 50 yaş ve üstü olacak yaklaşık 13 bin bina ve 51 bin daire yenileme ihtiyacı duyacaktır.
7. Yabancı mülteci göçü yeni konut ihtiyacını arttıracaktır.
8. Gaziantep'te yeni imarlı konut alanlarına ihtiyaç duyulmaktadır. Yeni imarlı konut alanları acilen ilan edilmelidir.
9. Gaziantep'te erişilebilir fiyatlar ile sosyal konut ihtiyacı da halen çok yüksektir. TOKİ ve genel yönetimler bu alana ağırlık vermelidir.
10. Gaziantep sanayi ve bölgesel ticaret merkezi odaklı ekonomik büyümesini sürdürecektir, Türkiye içindeki yüzde 1,2 safi hasıla payını koruyacak ve kişi başı gelir 2020 yılında 6.262 dolara yükselecektir. Safi hasılası 13,5 milyar dolara yükselecektir.
11. Ticari gayrimenkul pazarı istikrarlı büyümesini sürdürecektir. Sırası ile sanayi-lojistik alanlar, oteller, ofisler ve AVM'ler öncelikli olacaktır.
12. Perakende sektöründe yüzde 3-4 reel büyüme gerçekleşecektir. 2020 yılına kadar iki adet orta büyüklükte AVM ile 60-70 bin m2 arasında ilave kiralanabilir alan ihtiyacı olacaktır.
13. Gaziantep'te işletme belgeli yatak sayısı 2014 yılında 5.240 adet olup üç yıl içinde yeni yatırımların tamamlanması ile 9 bine ulaşacaktır.
14. Turizm aktivitelerindeki çeşitleme ve gelen turist sayılarındaki artış öngörülerine bağlı olarak yeni otel yatırımları ihtiyacı sürecektir.

15. Konsept ve butik şehir otellerine, iş olanakları ile donatılmış erişilebilir fiyatlı şehir-iş otellerine ve de alternatif doğa sporları ile termal turizm için konaklama tesislerine ihtiyaç olacaktır.
16. Sanayi yatırımlarındaki gelişmeler sürececek olup yeni sanayi bölgelerine ihtiyaç ve talep devam edecektir.
17. Gaziantep bölgesel iç ve dış ticaret, ulaştırma ve dağıtım merkezi işlevi gelişerek sürdürecektir olup modern lojistik altyapısına ihtiyaç artacaktır. Lojistik alanlar önemli bir yatırım alanı olacaktır.
18. Gaziantep'te özellikle B tipi ofis talebi artmakta olup orta vadede yeni ofis yatırımlarına ihtiyaç olacaktır.
19. Gaziantep'te yabancı mülteci göçü iyi yönetilmediği takdirde gayrimenkul sektöründe gelişme süreci yavaşlayacaktır.
20. Gaziantep'te yeni ve kapsamlı bir planlama ile yeni konut ve sosyal donatı alanları yaratılması gayrimenkul sektörünün gelişimini destekleyecektir.

GYODER
Gayrimenkul ve Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Derneği

**Gayrimenkul ve Gayrimenkul
Yatırım Ortaklığı Derneği**

Cumhuriyet Caddesi
Pegasus Evi No.48
Zemin Kat C Harbiye
İstanbul

T 0212 282 5365

0212 325 2825

F 0212 282 5393

www.gyoder.org.tr
info@gyoder.org.tr