

GAYRİMENKUL ARAŞTIRMA RAPORU - 9

**BURSA GAYRİMENKUL SEKTÖRÜ
DEĞERLENDİRME VE ÖNGÖRÜLER
2015**

GYODER
Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Derneği



GAYRİMENKUL ARAŞTIRMA RAPORU - 9

**BURSA GAYRİMENKUL SEKTÖRÜ
DEĞERLENDİRME VE ÖNGÖRÜLER
2015**

Dr. Can Fuat Gürlesel

Ekonomi ve Strateji Danışmanlık Hizmetleri

Ocak 2010

YAYINLAYAN

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

YAZAR

Dr. Can Fuat Gürlelel

HAZIRLAYAN

Özgencil Yayıncılık Tanıtım Organizasyon A.Ş.
Teşvikiye Caddesi, Sadun Apt. 105 / 6
34367 Teşvikiye - İstanbul
Tel: 0 (212) 227 61 52/53/54
Faks: 0 (212) 227 61 44

BASKI

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

Tüm Hakları Saklıdır. © 2010
Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Derneği İktisadi İşletmesi
"Kaynak Gösterilmeden Alıntı Yapılamaz"

ISBN 978-605-89881-4-9

İÇİNDEKİLER

SUNUŞ	5
I. BÖLÜM	
KONUT SEKTÖRÜ	6
I.1 DEMOGRAFİ VE NÜFUS ÖNGÖRÜLERİ	6
I.1.1 BURSA DEMOGRAFİ VE NÜFUS GÖSTERGELERİ	6
I.1.2 BURSA DEMOGRAFİ VE NÜFUS ÖNGÖRÜLERİ 2015	10
I.2 KONUT SEKTÖRÜ ÖNGÖRÜLERİ	11
I.2.1 KONUT SEKTÖRÜ GÖSTERGELERİ	11
I.2.1.1 KONUT ÜRETİMİ	11
I.2.1.2 KONUT STOKU	12
I.2.1.3 KONUT SATIŞLARI	12
I.2.1.4 BİREYSEL KONUT KREDİLERİ	13
I.2.1.5 KONUT FİYATLARI VE KİRALARI	13
I.2.1.6 KONUT TALEBİ	14
I.2.2 KONUT SEKTÖRÜ ÖNGÖRÜLERİ	15
II. BÖLÜM	
TİCARİ GAYRİMENKUL SEKTÖRÜ	17
II.1 PERAKENDE SEKTÖRÜ VE ALIŞVERİŞ MERKEZLERİ	17
II.1.1 PERAKENDE SEKTÖRÜ	17
II.1.2 ALIŞVERİŞ MERKEZİ GÖSTERGELERİ	18
II.1.3 ALIŞVERİŞ MERKEZİ ÖNGÖRÜLERİ	19
II.2 TURİZM SEKTÖRÜ VE KONAKLAMA TESİSLERİ	21
II.3 SANAYİ VE LOJİSTİK ALANLAR	23



SUNUŞ

Türkiye'de gayrimenkul sektörü son yıllarda yeni bir gelişme dönemine girmiştir. Bu gelişme hem konut hem de ticari gayrimenkul alanlarında birlikte yaşanmaktadır. Küresel krizin etkileri ile birlikte gayrimenkul sektöründe gelişme süreci yeni bir aşamaya ulaşmıştır. 2008 yılına kadar görülen hızlı genişleme ardından 2009 yılında keskin bir daralma, 2010 yılında normalleşme ve 2011 yılından itibaren yeniden sınırlı ve istikrarlı büyüme dönemi yaşanacağı öngörülmektedir.

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

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

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

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

Dr. Can Fuat Gürlesel
Ekonomi ve Strateji Danışmanlık Hizmetleri
Ocak 2010

I. Bölüm

KONUT SEKTÖRÜ VE KONUT PİYASALARI

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

I.1 DEMOGRAFİ VE NÜFUS ÖNGÖRÜLERİ

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

I.1.1 BURSA DEMOGRAFİ VE NÜFUS GÖSTERGELERİ

Bursa ilinin demografi ve nüfus göstergeleri için 2007 yılında hayata geçen Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi verileri kullanılmaktadır. Bundan önce Türkiye'nin geneli ve illerin demografi ve nüfus göstergeleri için Nüfus Sayımı verileri kullanılmaktaydı. Ancak 2007 yılından itibaren ADNKS verileri temel alınmaktadır.

ADNKS ile önceki nüfus sayımı verileri arasında da farklar oluşmuştur ve bu nedenle demografi ve nüfus göstergelerinde 2007 öncesi verilerin kullanıma olanağı

sınırlanmıştır. Temel alınan ADNKS henüz iki yıllık verileri içerdiğinden Bursa iline ilişkin demografi ve nüfus göstergeleri için de sadece 2007 ve 2008 yılı verileri çalışmamızda kullanılmakta ve sunulmaktadır.

Bursa, nüfus büyüklüğü itibari ile Türkiye'nin dördüncü büyük ilidir. Bursa nüfusu 2007 yılında 2.44 milyon ve 2008 yılında 2.51 milyon olmuştur. Bursa nüfusunun toplam Türkiye nüfusu içindeki payı 2007 yılında yüzde 3.46 ve 2008 yılında yüzde 3.51 olmuştur.

TABLO.1 BURSA NÜFUSU VE PAYI

YILLAR	BURSA	TÜRKİYE	BURSA PAYI %
2007	2.439.876	70.586.256	3.46
2008	2.507.963	71.517.100	3.51

KAYNAK: TÜİK, ADNKS (Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi)

Bursa hızlı bir nüfus artış hızına sahiptir. Nüfus artış hızı Türkiye nüfus artış hızı ortalamasının oldukça üzerindedir. Bursa nüfus artış hızı 2007 yılında binde 28.25, 2008 yılında ise yüzde 27.90 olarak gerçekleşmiştir. Türkiye'nin nüfus artış hızı ise 2007 yılında binde 13.22, 2008 yılında ise binde 13.18 olmuştur.

Bursa ilinin nüfus yoğunluğu da Türkiye ortalamasının önemli ölçüde üzerindedir. 2007 yılında 234 kişi olan nüfus yoğunluğu 2008 yılında 241 kişi olarak gerçekleşmiştir. Türkiye genelinin nüfus yoğunluğu ise sırası ile 92 ve 93 kişidir.

TABLO.2 BURSA NÜFUS ARTIŞ HIZI VE YOĞUNLUĞU

YILLAR	NÜFUS ARTIŞ HIZI %0		NÜFUS YOĞUNLUĞU %0	
	BURSA	TÜRKİYE	BURSA	TÜRKİYE
2007	28.25	13.22	234	92
2008	27.90	13.18	241	93

KAYNAK: TÜİK, ADNKS

Bursa ilinin nüfus artışında belirleyici olan iki bileşen kent kaynaklı nüfus artışı ile net göç hareketleridir. Bursa ili Türkiye'nin en yüksek net göç alan ilidir. ADNKS 2008 yılına ilişkin illerin göç verilerini açıklamıştır. Buna göre Bursa ilinin 2008 yılında aldığı göç 82.694 kişi, verdiği göç 47.370 kişi ve net alınan göç 35.594 kişidir. Yıl başlangıcındaki nüfusuna oranla Bursa ilinin alınan net göç hızı binde 14.29'dır.

TABLO.3 BURSA GÖÇ GÖSTERGELERİ

YILLAR	ALDIĞI GÖÇ	VERDİĞİ GÖÇ	NET GÖÇ	GÖÇ HIZI %0
2008	82.694	47.370	35.594	14.29

KAYNAK: TÜİK, ADNKS

Bursa ilinin nüfus artış kaynaklarının dağılımı değerlendirildiğinde 2008 yılında 68.087 kişi olan mutlak nüfus artışının 35.594'ü, yani yüzde 52.3'ü alınan net göç kaynaklı nüfus artışı, 32.493'ü veya yüzde 47.7'si kent kaynaklı nüfus artışıdır. Bursa ilinin kent kaynaklı yıllık nüfus artış hızı binde 13.61'dir ve Türkiye'nin genel yıllık nüfus artışına çok yakındır. Ancak yıllık binde 14.29 oranındaki alınan net göç hızı ile Bursa il nüfusunun artış hızı önemli ölçüde artmaktadır. Bursa ilinin önümüzdeki dönemde nüfus artış hızında temel belirleyici yine alınan net nüfus göçü olacaktır.

TABLO.4 BURSA NÜFUS ARTIŞININ KAYNAKLARI

YILLAR	KENT KAYNAKLI NÜFUS ARTIŞI		NET GÖÇ KAYNAKLI NÜFUS ARTIŞI		TOPLAM NÜFUS ARTIŞI	
	MİKTAR	ORAN %0	MİKTAR	ORAN %0	MİKTAR	ORAN %0
2008	32.493	13.61	35.594	14.29	68.087	27.90

Bursa'da 2008 yılı itibari ile nüfusun yüzde 87.91'i ile ve ilçe merkezlerinde yani kentsel alanlarda yaşamaktadır. Bursa'da kentli nüfus büyüklüğü 2008 yılında 2.2 milyon kişidir. Bursa kentleşme oranı yüksek illerimiz içinde yer almaktadır. 2007 yılından 2008 yılına geçerken kentli nüfus oranı ve miktarındaki hızlı artışın önemli bir bölümü yerel idareler kanunda yapılan değişiklik ile il ve ilçe merkezleri tarımının genişletilmesi sonucu ortaya çıkmıştır.

TABLO.5 KENTLİ NÜFUS VE KENTLEŞME ORANI

YILLAR	KENTLİ NÜFUS		KENTLEŞME ORANI	
	BURSA	TÜRKİYE	BURSA	TÜRKİYE
2007	1.979.989	49.747.859	81.15	70.48
2008	2.204.874	53.611.723	87.91	74.96

KAYNAK: TÜİK, ADNKS

Bursa ilinde kentli nüfus 2007 yılında 1.98 milyon, 2008 yılında ise 2.20 milyon kişidir. Kentli hane halkı büyüklüğü ise 2007 yılında 3.65 kişi ve 2008 yılında 3.62 kişi olarak öngörülmektedir. Ortalama kentli hane halkı büyüklüklerine bağlı olarak Bursa'da kentli hane halkı sayısı 2007 yılında 542.465 ve 2008 yılında 609.081 olarak hesaplanmaktadır.

TABLO.6 BURSA KENTLİ HANE HALKI SAYISI VE BÜYÜKLÜĞÜ

YILLAR	KENTLİ NÜFUS	KENTLİ HANE HALKI BÜYÜKLÜĞÜ KİŞİ	KENTLİ HANE HALKI SAYISI
2007	1.979.999	3.65	542.465
2008	2.204.874	3.62	609.081

Bursa ili 17 ilçeye sahiptir. Osmangazi, Yıldırım ve Nilüfer ilçeleri kentin merkezi ilçeleri olup toplam nüfusun yüzde 64'ü, kentli nüfusun ise yüzde 72'si bu üç ilçede yaşamaktadır. İnegöl, Mustafa Kemalpaşa ve Gemlik nüfusu yüksek diğer ilçelerdir. Gemlik ve Gürsu ilçelerinde de kentli nüfus oranı yüzde 90'nın üzerindedir.

TABLO.7 BURSA NÜFUSU İLÇELERE DAĞILIMI 2008

İLÇELER	TOPLAM NÜFUS	KENTLİ NÜFUS	KENTLİ NÜFUS PAY %
OSMANGAZI	752.217	739.909	98.4
YILDIRIM	593.768	592.373	99.8
NİLÜFER	270.502	257.248	95.1
İNEGÖL	213.100	158.575	74.4
M.KEMALPAŞA	102.171	56.490	55.3
GEMLIK	98.770	90.592	91.7
KARACABEY	79.224	51.642	65.2
ORHAN GAZI	74.120	54.333	73.3
MUDANYA	65.889	47.178	71.6
GÜRSU	52.948	50.085	94.6
YENİŞEHİR	51.687	29.128	56.4
KESTEL	46.795	36.067	77.1
İZNIK	44.524	22.170	49.8
KELES	15.468	3.585	23.2
ORHANELİ	24.072	7.888	32.8
BÜYÜKORHAN	13.542	3.423	25.3
HARMANCIK	8.156	4.188	51.3
TOPLAM	2.507.963	2.204.874	87.9

KAYNAK: TÜİK, ADNKS

Bursa 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 payları yüzde 61.9 ve yüzde 61.7 ile yaklaşık 1.55 milyondur.

TABLO.8 BURSA NÜFUSU YAŞ GRUPLARI DAĞILIMI 2008

YAŞ GRUPLARI	NÜFUS	% PAY
0-14	582.783	23.2
15-54	1.552.231	61.9
55+	372.949	14.9
0-19	782.028	31.2
20-64	1.548.071	61.7
65+	177.864	7.1

KAYNAK: TÜİK, ADNKS

1.1.2 BURSA DEMOGRAFİ VE NÜFUS ÖNGÖRÜLERİ 2015

Bursa ilinin nüfus öngörülerini için Türkiye ve Bursa'nın demografi göstergelerine ilişkin varsayımlar kullanılmaktadır. Buna göre Türkiye'nin nüfus artış hızı 2008 yılında yüzde 1.32 olmuştur ve nüfus artış hızı içinde bulunulan demografik eğilimlere bağlı olarak yıllar itibari ile yavaşlamaya devam etmektedir.

Türkiye nüfus artış hızının gerileyerek 2015 yılında yıllık yüzde 1.10'a ineceği öngörülmektedir. İllerin nüfus artış hızları ise kendi demografik eğilimleri tarafından belirlenmektedir. Buna göre Bursa nüfus artış hızının da yavaşlayacağı, ancak yavaşlamasına rağmen yüksek net göç alma hızının süreceği ve bu nedenle Bursa nüfus artış hızının Türkiye ortalamasının üzerinde kalmaya devam edeceği öngörülmektedir.

2008 yılında yüzde 2.79 olan nüfus artış hızının azalacağı ve 2015 yılında yüzde 2.50'ye ineceği varsayılmaktadır. Buna göre 2008 yılında 2.51 milyon olan Bursa nüfusu 2015 yılında 3 milyona ulaşacaktır. Bursa'nın Türkiye'nin toplam nüfusu içindeki payı da 2008 yılında yüzde 3.51 iken 2015 yılında yüzde 3.87'ye çıkacaktır.

TABLO.9 BURSA VE TÜRKİYE NÜFUS ARTIŞ ÖNGÖRÜLERİ

YILLAR	TÜRKİYE NÜFUS ARTIŞ ORANI %	TÜRKİYE NÜFUS (000)	BURSA NÜFUS ARTIŞ ORANI %	BURSA NÜFUS (000)	BURSA NÜFUS PAY %
2009	1.29	72.439	2.75	2.576	3.56
2010	1.26	73.352	2.71	2.646	3.61
2011	1.23	74.254	2.67	2.716	3.66
2012	1.20	75.145	2.63	2.788	3.72
2013	1.17	76.024	2.59	2.860	3.77
2014	1.14	76.891	2.55	2.933	3.82
2015	1.10	77.737	2.50	3.006	3.87

Bursa nüfusuna ilişkin artış öngörülerine bağlı olarak kentli nüfus ve kentli hane halkı sayısına ilişkin olarak da öngörülerde bulunmaktadır. 2015 yılına kadar kentleşme oranının sınırlı ölçüde artacağı ve 2015 yılında yüzde 91.20'ye çıkacağı, buna bağlı olarak 2008 yılında 2.21 milyon olan kentli nüfusun 2015 yılında 2.74 milyona çıkacağı öngörülmektedir. Kentli hane halkı büyüklüğü de küçülmeye devam edecektir. 2008 yılında 3.62 kişi olan kentli hane halkı büyüklüğü 2015 yılında 3.43 kişi olarak öngörülmektedir. Buna göre kentli hane halkı sayısı da 2008 yılında 609 bin iken 2015 yılında 799 bine çıkacaktır.

TABLO.10 BURSA KENTSEL NÜFUS VE HANE HALKI SAYISI ÖNGÖRÜLERİ

YILLAR	TOPLAM NÜFUS (000)	KENTLEŞME ORANI %	KENTLİ NÜFUS (000)	KENTLİ HANE HALKI BÜYÜKLÜĞÜ KİŞİ	KENTLİ HANE HALKI SAYISI
2008	2.508	87.91	2.205	3.62	609.081
2009	2.576	88.50	2.279	3.60	633.056
2010	2.646	89.90	2.353	3.57	659.104
2011	2.716	89.40	2.427	3.55	683.662
2012	2.788	89.80	2.503	3.52	711.080
2013	2.860	90.20	2.579	3.49	738.968
2014	2.933	90.50	2.660	3.46	768.786
2015	3.006	91.20	2.741	3.43	799.125

1.2 KONUT SEKTÖRÜ ÖNGÖRÜLERİ

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

1.2.1 KONUT SEKTÖRÜ GÖSTERGELERİ

1.2.1.1 Konut Üretimi

Bursa ilinde konut inşaat faaliyetleri özellikle 2005 yılından itibaren önemli bir genişleme göstermeye başlamıştır. Bursa ilinde alınan yapı ruhsatları 2005 yılında 15 bini, 2006 yılında 23 bini aşmıştır. Yapı kullanım izinleri de 2006 yılından sonra yıllık 10 bini aşmıştır. Bursa'da konut inşaatları için alınan yapı ruhsatları ile yapı kullanım izin belgelerinin Türkiye genelinde alınan yapı ruhsatları ile yapı kullanım izin belgeleri içindeki payı da 2006 yılından itibaren yüzde 3'ün üzerinde gerçekleşmiştir. 2008 ve 2009 yıl verileri, açıklanan Türkiye geneli rakamlarından yararlanılarak çalışma ekibi tarafından tahmin edilmiştir.

TABLO.11 BURSA ALINAN KONUT YAPI RUHSATLARI VE KULLANIM İZİNLERİ

YILLAR	YAPI RUHSATLARI DAİRE SAYISI	YAPI KULLANIM İZİNLERİ DAİRE SAYISI	YAPI RUHSATLARI PAY %	YAPI İZİNLERİ PAY %
2002	2.516	3.811	1.56	2.36
2003	3.819	4.195	1.88	2.58
2004	5.453	2.850	1.65	1.73
2005	15.367	5.123	2.82	2.05
2006	23.708	9.178	3.96	3.12
2007	22.051	11.572	3.80	3.56
2008 (T)	19.387	12.505	3.85	3.50
2009 (T)	15.375	12.750	3.75	3.40

KAYNAK: Türkiye İstatistik Kurumu Yapı İzin İstatistikleri, (T) Tahmin.

I.2.1.2 Konut Stoku

Bursa ili kentsel konut stoku TÜİK 2000 yılı bina sayım istatistiklerinde 565.591 olarak sayılmıştır. GYODER, Gayrimenkul Sektörü ve İller İçin Öngörüler 2007 çalışmasında Bursa ili konut stoku 2006 yıl sonu itibari ile 653.817 olarak hesaplanmıştır.

Bursa ilinde 2009 yıl sonu itibari ile konut stoku ise yaklaşık 727 bin adet olarak öngörülmektedir. 2006-2007-2008 yıllarında Bursa'da toplam 65.146 konut yapı ruhsatı alınmıştır (Alınım yapı ruhsatların tamamının inşa edildiği ve birer yıl sonra 2007-2009 döneminde konut stokuna eklendiği varsayılmaktadır). 2007-2009 döneminde 3.000 konutun kullanımdan çıktığı, 12.000 adet ruhsatsız konut inşa edildiği varsayılmaktadır.

I.2.1.3 Konut Satışları

Türkiye genelinde ve 22 istatistik sınıflama bölgesinde gerçekleşen konut satışları verileri TÜİK tarafından Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü'nün TAKBİS sistemine dayalı olarak çeyrek dönemler itibari ile açıklanmaya başlamıştır. Bursa ile Eskişehir ve Bilecik konut satışları birlikte yer aldıkları TR41 istatistiki bölge verisi olarak topluca açıklanmaktadır. Çalışma ekibi olarak 3 ildeki gayrimenkul satışları konut stoku, konut üretimi ve kullanılan konut kredileri baz alınarak Bursa ili konut satış verileri için tahminde bulunulmuştur.

Buna göre Bursa'da 2008 yılında toplam 14.362 konut satışı yapılmıştır. 2009 yılında ise konut satışları yavaşlamıştır. 2009 yılı ikinci çeyrek verisi 6.444 adet satış büyük ölçüde bu dönemde verilen tapu ve harç teşviklerinden yararlanmak üzere daha önce yapılan satışların resmi devir işlemlerini içermektedir ve veri bu nedenle şişmiştir. Bursa konut satışları Türkiye konut satışlarının ortalama yüzde 3,5'ni oluşturmaktadır.

TABLO.12 KONUT SATIŞLARI

DÖNEMLER	TÜRKİYE	TR41 BÖLGESİ (1)	BURSA (2)	BURSA PAY % (3)
2008 Q1	112.168	5.072	3.550	3.16
2008 Q2	113.088	5.529	3.870	3.42
2008 Q3	109.333	5.168	3.618	3.31
2008 Q4	92.516	4.749	3.324	3.59
2009 Q1	108.861	5.214	3.650	3.35
2009 Q2	194.743	9.205	6.444	3.30
2009 Q3	111.913	5.755	4.029	3.60

KAYNAK: Türkiye İstatistik Kurumu Konut Satışları İstatistikleri. (1) TR 41 Bursa-Bilecik-Eskişehir. (2) (3) Çalışma Tahmini.

1.2.1.4 Bireysel Konut Kredileri

Bursa Türkiye genelinde en çok bireysel konut kredisi kullanılan beşinci il konumundadır. 2009 yılı Eylül ayı verilerine göre Bursa'da kullanılan bireysel konut kredileri toplamı 1.15 milyar TL ve toplam konut kredileri içindeki payı ise yüzde 2.9'dur. Bursa bu özelliği ile konut sektörü için ilk önemli 5 ilden biri konumundadır.

TABLO.13 KONUT KREDİLERİ

İLLER	2007 MİLYAR TL	2008 MİLYAR TL	2009 EYLÜL MİLYAR TL	2009 EYLÜL % PAY
İSTANBUL	12.57	15.36	16.17	40.9
ANKARA	4.40	5.19	5.56	14.1
İZMİR	2.50	3.00	3.16	8.0
ANTALYA	1.07	1.34	1.45	3.7
BURSA	0.85	1.02	1.15	2.9

KAYNAK: Bankacılık Denetleme ve Düzenleme Kurumu

1.2.1.5 Konut Fiyatları ve Kiralar

Türkiye geneli ile konut piyasaları gelişmiş önemli iller için konut fiyatları ve konut kiralarna ilişkin endeksler henüz çok sınırlıdır. Bu çerçevede çalışmada Garanti Mortgage/Reidin kurumlarının 2007=100 bazlı konut fiyatları ve kiralari endeksi verilerinden yararlanılmaktadır.

Endeks sadece son 2 yılı kapsadığı için hem Türkiye genelinde hem de Bursa'da küresel krizin hemen öncesi ve sonrası dönem incelenmektedir. Küresel krizin etkileri ile fiyatlar ve kiralarda önce kuvvetli bir gerileme, 2009 yılı ikinci çeyreğinden itibaren ise artış görülmektedir.

TABLO.14 BURSA KONUT FİYAT ENDEKSİ 2007=100

DÖNEMLER	TÜRKİYE	BURSA
2008 Q1	105.6	100.4
2008 Q2	98.0	94.7
2008 Q3	94.8	92.8
2008 Q4	88.0	83.7
2009 Q1	85.3	83.5
2009 Q2	89.8	89.4
2009 Q3	91.2	89.9
2009 Q4 (1)	91.8	89.2

KAYNAK: Garanti Mortgage/Reidin Emlak Endeksi. (1) Kasım.

TABLO.15 BURSA KONUT KİRA ENDEKSİ 2007=100

DÖNEMLER	TÜRKİYE	BURSA
2008 Q1	102.8	90.8
2008 Q2	98.5	95.1
2008 Q3	94.7	91.6
2008 Q4	88.6	80.2
2009 Q1	84.6	87.0
2009 Q2	90.4	90.8
2009 Q3	91.2	89.8
2009 Q4 (1)	90.2	87.3

KAYNAK: Garanti Mortgage/Reidin Emlak Endeksi. (1) Kasım.

1.2.1.6 Konut Talebi

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

Bu çerçevede Bursa'da evlenme ve boşanma istatistikleri 2004-2009 yılları için aşağıda sunulmaktadır.

Bursa'da her yıl yaklaşık 18.5-20.5 bin arası evlenme ile aynı sayıda konut ihtiyacı (ayrı bir konutta oturulacağı varsayımı ile) ortaya çıkmaktadır. Boşanma sayısı ise son üç yılda 5 bine yakın olarak gerçekleşmektedir.

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

TABLO.16 BURSA KONUT TALEBİ YENİ EVLENMELER VE BOŞANMALAR

YILLAR	BURSA		TÜRKİYE	
	EVLENME	BOŞANMA	EVLENME	BOŞANMA
2004	18.460	2.664	615.357	91.022
2005	19.098	3.047	641.241	95.895
2006	18.943	4.541	636.121	93.489
2007	19.563	4.798	638.311	94.219
2008	20.325	4.904	641.973	99.663

KAYNAK: Türkiye İstatistik Kurumu Evlenme ve Boşanma İstatistikleri

I.2.2 KONUT SEKTÖRÜ ÖNGÖRÜLERİ

Bursa'da 2015 yılına kadar toplam 238 bin adet konut ihtiyacı olacağı öngörülmektedir. Konut ihtiyacının 166 bini hane halkı sayısı artışı, 60 bini kentsel dönüşüm kaynaklı, 12 bini ise yenileme kaynaklı olacaktır.

Bursa'da hızlı nüfus artışı, göç ve kentleşme nedeni ile hane halkı sayısında artış sürecektir. Nüfus ve kentli hane halkı sayısındaki artışa ilişkin yapılan öngörülere bağlı olarak 2015 yılına kadar 166 bin adet hane halkı sayısı artışının aynı miktarda konut ihtiyacı ortaya çıkaracağı varsayılmaktadır.

Bursa'da hızlı kentleşme ve göç nedeni ile yüksek bir çarpık ve kaçak yapılaşma bulunmaktadır. 2000 yılı TÜİK Bina sayımında Bursa'da kentsel alanlarda mevcut konut stokunun yüzde 35'nin yani yaklaşık 194 bin konutun ruhsatsız olduğu belirlenmiştir. İzleyen yıllarda ruhsatlı konut üretimindeki artışa rağmen toplam konut stokunun halen yaklaşık yüzde 25'ini kaçak konutlar oluşturmaktadır.

Bu nedenle Bursa'da yüksek bir kentsel dönüşüm kaynaklı konut ihtiyacı olduğu öngörülmektedir ve 2015 yılına kadar her yıl için 10 bin adet kentsel dönüşüm kaynaklı konut ihtiyacı hesaplanmaktadır.

Fiziki koşulları ve yaşları itibari ile kullanımdan çıkacak konutlar yerine konulacak konuttan için de yıllık 2 bin adet (mevcut stokun binde 3'ü) yenileme kaynaklı konut ihtiyacı ortaya çıkmaktadır.

TABLO.17 BURSA'DA TOPLAM KONUT İHTİYACI ÖNGÖRÜLERİ (000)

YILLAR	HANE HALKI SAYISI ARTIŞI KAYNAKLI	KENTSEL DÖNÜŞÜM KAYNAKLI	YENİLEME KAYNAKLI	TOPLAM
2010	26	10	2	38
2011	25	10	2	37
2012	27	10	2	39
2013	27	10	2	39
2014	30	10	2	42
2015	31	10	2	43
TOPLAM	166	60	12	238

Bursa'da seçilmiş yaş grupları itibari ile nüfusun medeni durumu konut ihtiyacı ve talebi açısından önemli bir göstergedir. 2008 yılı itibari ile Bursa'da 20-24 arası yaş grubu içinde evli olmayanların sayısı 74.521 erkek ve 52.042 kadın olmak üzere toplam 126.563, 25-29 yaş arası grupta evli olmayanların sayısı 72.810 ve 30-34 arası grupta ise toplam 31.420'dir.

Evlenme çağında olup henüz evli olmayan yaklaşık 230 bin kişi önümüzdeki yıllar için 115 bin evlilik ve yaklaşık aynı sayıda konut ihtiyacı potansiyeli oluşturmaktadır. Arkadan gelen 15-19 yaş grubu da önemli bir ilave potansiyeli oluşturmaktadır.

TABLO.18 BURSA NÜFUSUN MEDENİ DURUMU SEÇİLİ YAŞ GRUPLARI İTİBARI İLE

YAŞ GRUBU	CİNSİYET	EVLİ NÜFUS	EVLİ OLMAYAN NÜFUS
15-19	ERKEK	378	89.629
	KADIN	5.062	85.276
20-24	ERKEK	10.743	85.264
	KADIN	43.054	95.096
25-29	ERKEK	61.314	109.518
	KADIN	83.364	107.970
30-34	ERKEK	83.161	100.824
	KADIN	83.508	97.265
35-39	ERKEK	83.025	91.458
	KADIN	78.398	89.316
40-44	ERKEK	75.409	81.086
	KADIN	69.384	79.209
45-49	ERKEK	68.016	72.572
	KADIN	61.132	70.994

KAYNAK: TÜİK, ADNKS

II. Bölüm

TİCARİ GAYRİMENKUL SEKTÖRÜ

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

II.I PERAKENDE SEKTÖRÜ VE ALIŞVERİŞ MERKEZLERİ

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

II.I.I PERAKENDE SEKTÖRÜ

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

Bursa ilinin safi hasıla büyüklüğü, Türkiye milli geliri içinden aldığı yüzde 3.9 pay varsayımı ile hesaplanmaktadır. Türkiye'nin milli geliri 2007 yılında 659 milyar dolar, 2008 yılında ise 741 milyar dolar olmuştur. Orta vadeli program öngörülerine göre 2009 yılında 608 milyar dolar olacaktır (Ekonomik küçülme ve Türk Lirasının değer kaybı etkileri). Buna göre Bursa ilinin toplam safi hasıla büyüklüğü 2007 yılında 25.7 milyar dolar, 2008 yılında 28.9 milyar dolar ve 2009 yılında ise 23.7 milyar dolardır.

Özel tüketim harcamaları ise sırası ile 18.1, 20.1 ve 16.6 milyar dolardır. Hane halklarının perakende harcamalarının özel tüketim harcamaları içindeki payları her yıl değişmektedir (TÜİK tarafından tüketim harcamaları hane halkı tüketim anketi ile iller

bazında açıklanıyor). Buna göre Bursa'da hane halklarının perakende harcamalarının özel tüketim harcamaları içindeki payları 2007 yılında yüzde 46.2 ve 2008 yılında yüzde 43.3 olmuştur. 2009 yılında ise ekonomik krizin etkisi ile yüzde 42.0'ye indiği varsayılmaktadır.

Buna göre perakende harcama büyüklüğü 2007 yılında 8.36 milyar dolar, 2008 yılında 8.7 milyar dolar ve 2009 yılında ise 6.97 milyar dolardır. Gıda içecek harcamaları payı gıda dışı harcamalara göre daha yüksektir ve 2009'da artmıştır.

TABLO.19 BURSA PERAKENDE HARCAMALAR

GÖSTERGELER	2007	2008	2009 (1)
SAFI HASILA MİLYAR DOLAR	25.7	28.9	23.7
KİŞİ BAŞI GELİR DOLAR	10.530	11.530	9.195
ÖZEL TÜKETİM HARCAMALARI MİLYAR DOLAR	18.1	20.1	16.6
PERAKENDE HARCAMALAR/ÖZEL TÜKETİM HARCAMALARI %	46.2	43.3	42.0
PERAKENDE HARCAMALAR MİLYAR DOLAR			
TOPLAM	8.36	8.70	6.97
GIDA İÇECEK	4.72	5.51	4.53
GIDA DIŞI	3.64	3.19	2.44

(1) Çalışma Tahmini.

II.1.2 ALIŞVERİŞ MERKEZİ GÖSTERGELERİ

Bursa'da 6 AVM bulunmaktadır. 2007 yılında 1, 2008 yılında ise yine 1 AVM açılmıştır. 2009 yılında yeni açılan AVM olmamıştır. 2009 sonu itibari toplam kiralanabilir olan büyüklüğü 190.841 m²'dir ve Bursa, İstanbul, Ankara ve İzmir'den sonra dördüncü sırada gelmektedir. Bin kişi başına kiralanabilir olan büyüklüğü ise 74 m²'dir ve 71 m² olan Türkiye ortalamasının biraz üzerindedir. AVM kiralanabilir olan m² başına potansiyel harcama büyüklüğü ise ekonomik küçülmenin etkisi ile 2009 yılında 36.500 dolara gerilemiştir.

TABLO.20 BURSA ALIŞVERİŞ MERKEZİ GÖSTERGELERİ

YILLAR	AVM SAYISI	TOPLAM KİRALANABİLİR M ²	1000 KİŞİ BAŞINA KİRALANABİLİR ALAN M ²	KİRALANABİLİR M ² BAŞINA POTANSİYEL PERAKENDE HARCAMA DOLAR
2006	4	92.404	38.1	56.275
2007	5	166.984	68.4	50.060
2008	6	190.841	76.1	45.590
2009	6	190.841	74.0	36.500

II.1.3 ALIŞVERİŞ MERKEZİ ÖNGÖRÜLERİ

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

Bu çerçevede Bursa'da safi hasıla ve kişi başı gelir ile perakende harcama öngörülerinde bulunmaktadır. Bursa'nın safi hasıla büyüklüğü öngörülürken Türkiye'nin milli gelirinden aldığı yüzde 3.9 payın değişmeyeceği varsayılmaktadır. Türkiye'nin milli geliri için ise 2010-2012 yıllarına ilişkin olarak Orta Vadeli Programın sırası ile 641, 665 ve 723 milyar dolarlık hedefleri alınmaktadır. İzleyen üç yıl için ise ekonominin reel olarak dolar bazında yüzde 5 büyüyeceği varsayılmakta ve milli gelir büyüklükleri 2013 yılı için 760, 2014 yılı için 798 ve 2015 yılı için 818 milyar dolar olarak öngörülmektedir.

Bu varsayım ve öngörüler çerçevesinde Bursa'nın safi hasıla büyüklüğü 2008 yılında 23.7 milyar dolar olduktan sonra 2015 yılında 32.7 milyar dolara ulaşmaktadır. Nüfus artış dikkate alınarak hesaplandığında kişi başı gelir ise 2015 yılında 10.855 dolar olarak öngörülmektedir.

TABLO.21 BURSA GAYRİSAFİ HASILA VE KİŞİ BAŞI GELİR ÖNGÖRÜLERİ

YILLAR	GSH MİLYAR DOLAR	NÜFUS (000)	KİŞİ BAŞI GELİR DOLAR
2008	28.9	2.507	11.530
2009	23.7	2.576	9.195
2010	25.0	2.646	9.440
2011	26.1	2.716	9.590
2012	28.2	2.788	10.095
2013	29.6	2.860	10.330
2014	31.1	2.933	10.580
2015	32.7	3.006	10.855

Gelir ve perakende harcama büyüklüğüne ilişkin öngörülerin ardından AVM kiralanabilir alan öngörülerini yapılmaktadır. Bu amaçla öncelikle Bursa'da önümüzdeki yıllarda filen yatırımı devam eden ve açılacak olan AVM'ler göz önüne alınmaktadır. Buna göre 2010 yılında kiralanabilir alan büyüklüğü 84.000 m² olan 1 AVM açılacaktır ve böylece 2010 yılında Bursa'da toplam kiralanabilir alan AVM alanı 278.841 m², bin kişi başına kiralanabilir alan ise 105.4 m² ve m² başına potansiyel perakende harcama büyüklüğü 26.897 dolar olacaktır.

Bu fiili gerçekleşme ardından 2015 yılına kadar bin kişi başına kiralanabilir alan büyüklüğünün 125 m² ve 150 m² olacağı varsayımına dayalı iki senaryo geliştirilmektedir.

2015 yılında bin kişi başına 125 m² kiralanabilir alan büyüklüğü ile Bursa'da toplam AVM kiralanabilir alan 390.870m²'ye ulaşmaktadır. Bin kişi başına 150 m² kiralanabilir alan büyüklüğü ise 450.900 m² kiralanabilir alan büyüklüğüne ulaşmaktadır.

Bin kişi başına 125 m² kiralanabilir alan senaryosu ile 2015 yılında m² başına potansiyel perakende harcama büyüklüğü 29.170 dolar, 150 m² kiralanabilir alan senaryosu ile de 25.280 dolar olmaktadır.

İki ayrı senaryo öngörülerine göre 2010 yılı sonrasında Bursa'da azami 100-120 bin m² arası ilave AVM kiralanabilir alan yatırımı potansiyeli olduğu görülmektedir.

TABLO.22 BURSA ALIŞVERİŞ MERKEZLERİ İÇİN ÖNGÖRÜLER

YILLAR	NÜFUS (000)	1000 KİŞİ BAŞINA KİRALANABİLİR ALAN M ²		TOPLAM KİRALANABİLİR ALAN M ²	
		A SENARYO	B SENARYO	A SENARYO	B SENARYO
2009	2.578	74.0	74.0	190.841	190.841
2010	2.646	105.4	105.4	278.841	278.841
2011	2.716	110.0	110.0	298.760	298.760
2012	2.788	115.0	120.0	320.620	334.560
2013	2.860	120.0	130.0	343.200	371.800
2014	2.933	125.0	140.0	366.625	410.620
2015	3.006	130.0	150.0	390.780	450.900

TABLO.23 BURSA ALIŞVERİŞ MERKEZLERİ İÇİN ÖNGÖRÜLER

YILLAR	PERAKENDE HARCAMALAR MİLYAR DOLAR	KİRALANABİLİR TOPLAM ALAN M ²		KİRALANABİLİR ALAN BAŞINA POTANSİYEL PERAKENDE YILLIK HARCAMA DOLAR	
		A SENARYO	B SENARYO	A SENARYO	B SENARYO
2009	6.97	190.841	190.841	36.500	36.500
2010	7.50	278.841	278.841	26.897	26.897
2011	8.20	298.760	298.760	27.445	27.445
2012	9.10	320.620	334.560	28.382	27.200
2013	9.75	343.200	371.800	28.410	26.225
2014	10.45	366.625	410.620	28.500	25.450
2015	11.40	390.780	450.900	29.170	25.280

II.2 TURİZM SEKTÖRÜ VE KONAKLAMA TESİSLERİ

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

Bursa turizm potansiyeli yüksek bir il olmasına rağmen konaklama tesisleri kapasitesi, konaklayan sayısı ve turizm gelirleri gibi göstergeler itibari ile potansiyelinin çok altında turizm faaliyetleri gerçekleşmektedir.

Bursa turizm çeşitliliği açısından en zengin potansiyele sahip çok az ilimizden biri konumundadır. Bursa kış turizmi, sağlık turizmi, tarih ve kültür-inanç turizmi, İznik ve Uluabat göllerinde alternatif su sporları, Uludağ milli kampı ile doğa sporları ve Marmara deniz kıyılarındaki yaz turizmi ile turizm çeşitliliğine ve potansiyeline sahip bulunmaktadır.

Bursa'da mevcut turizm potansiyel sanayileşme ve ona bağlı kentleşme (çarpık) ile nüfus artışı baskısı gibi konuların öne çıkması ve ağır basması ile yeterince değerlendirilememiştir.

Bursa konaklayan kişi sayısı ve geceleme sayısı itibari ile Türkiye turizminden çok sınırlı pay almaktadır. Turizm Bakanlığı'nın yayınladığı konaklama istatistiklerine göre Bursa'da konaklayan yabancı turist sayısı 2007 yılında 99 bin, yerli turist sayısı ise 372 bin ve toplam 471 bin olmuştur. Bursa'nın konaklayan yabancı turistler içinde payı yüzde 0.67'dir.

Yerli turistler için ise yüzde 3.09'dur. Bursa Valiliğinin verilerine göre 2008 yılında yabancı konaklayan sayısı 80 bin, yerli sayısı 383 bin ve toplam 463 bindir. Geceleme sayıları itibari ile de turizm faaliyetleri zayıftır. Yabancıların Türkiye'deki gecelemelerinin yüzde 0.42'si Bursa'da yapılmaktadır.

TABLO.24 BURSA TURİZM GÖSTERGELERİ KONAKLAYAN KİŞİ SAYISI (000)

YILLAR	YABANCI		YERLİ		TOPLAM	
	(000)	% PAY	(000)	% PAY	(000)	% PAY
2003	101	1.12	285	3.38	386	2.22
2004	98	0.89	325	3.34	423	2.04
2005	102	0.79	383	3.66	485	2.07
2006	88	0.74	364	3.15	452	1.93
2007	99	0.67	372	3.09	471	1.76

KAYNAK: Turizm Bakanlığı Konaklama İstatistikleri

TABLO.25 BURSA TURİZM GÖSTERGELERİ GECELEME SAYISI (000)

YILLAR	YABANCI		YERLİ		TOPLAM	
	(000)	% PAY	(000)	% PAY	(000)	% PAY
2003	186	0.46	516	3.18	702	1.22
2004	201	0.40	610	3.32	811	1.19
2005	199	0.35	614	3.26	813	1.08
2006	201	0.43	617	2.87	818	1.20
2007	239	0.42	659	2.96	898	1.14

KAYNAK: Turizm Bakanlığı Konaklama İstatistikleri

Bursa'da özellikle sanayileşme ve kaçak yapılaşma ve hızlı-çarpık kentleşme sonucu hem sahip olunan tarihi varlıklar yeterince turizm faaliyetlerinde kullanılmamakta, hem de turizm ve konaklama tesisleri için yeterli ve uygun alanlar yaratılmamaktadır.

Bursa'da Turizm Bakanlığı Konaklama Tesisleri İstatistiklerine göre 2007 sonu itibari ile turizm işletme belgeli 47 tesis 3.083 oda ve 6.334 yatak kapasitesi bulunmaktadır. Bursa Valiliği verilerine göre ise 2008 sonu itibari ile turizm işletme belgeli 47 tesis, 3460 oda ve 7.268 yatak kapasitesi mevcuttur.

2007 sonu itibari ile turizm yatırım belgeli 19 tesisin 1.338 oda ve 2.818 yatak yatırımı sürmekteydi ve bunların bir kısmı 2008 yılında hizmete girerek Valilik verileri içindeki artışı sağlamışlardır.

2008 sonu itibari ile Bursa Valiliğinin istatistiklerinde yer alan turizm kapasitesi; il merkezinde 24 tesis, 1.667 oda ve 3.435 yatak, ilçelerde 14 tesis, 480 oda ve 976 yatak ile Uludağ'da 9 tesis, 1313 oda ve 2.857 yatak şeklinde dağılmaktadır.

TABLO.26 BURSA TURİZM GÖSTERGELERİ KONAKLAMA TESİSLERİ 2007

TESİSLER	TESİS SAYISI		ODA SAYISI		YATAK SAYISI	
	ADET	% PAY	ADET	% PAY	ADET	% PAY
İşletme Belgeli	47	1.9	3.083	1.2	6.334	1.2
Yatırım Belgeli	19	2.4	1.348	1.2	2.828	1.1

KAYNAK: Turizm Bakanlığı Konaklama Tesisleri İstatistikleri

Bursa'da turizm potansiyeline rağmen turizm faaliyetlerinin sınırlı kalması konaklamaların da kısa olmasına ve doluluk oranlarının düşük kalmasına yol açmaktadır. Yabancıların ortalama konaklama süresi 2 gecenin biraz üzerindedir. Yerlilerin ise 2 gecenin altındadır. Doluluk oranları ise yüzde 40-44 aralığında gerçekleşmektedir.

TABLO.27 BURSA TURİZM GÖSTERGELERİ (Yatak Sayısı, Ortalama Kalış Süresi ve Doluluk Oranı)

YILLAR	ORTALAMA KALIŞ GÜN			DOLULUK ORANI %	YATAK SAYISI
	YABANCI	YERLİ	TOPLAM		
2003	1.84	1.81	1.82	38.00	6.208
2004	2.05	1.88	1.92	41.05	5.956
2005	1.95	1.60	1.68	42.49	5.999
2006	2.30	1.72	1.81	40.09	6.271
2007	2.42	1.79	1.91	43.96	6.334

KAYNAK: Turizm Bakanlığı Konaklama İstatistikleri

Bursa ilinde turizm potansiyelinin değerlendirilmesi için öncelikle tarihi-kültürel ve doğal mirasın korunması, kentsel dönüşüm ve koruma projeleri ile yeniden turizm faaliyetleri için uygun ve cazip hale getirilmesi gerekmektedir. Kentsel dönüşüm, prestijli yatırım alanları, yeni cazibe alanları, çöküntü alanlarının modernleştirilmesi ve ulaşım projeleri ile uyumlu bir turizm gelişme programı uygulanmalı ve konaklama tesisleri için uygun alanlar yaratılmalıdır.

Bu çerçevede kış turizmi, tarih kültür inanç turizmi, sağlık turizmi ve alternatif ve doğa sporları turizminin gelişimi ile birlikte ilave konaklama tesisleri ihtiyacı olacaktır. Orta vadede 500 bin, uzun vadede ise 1 milyon yıllık konaklayan sayısı hedefine de bağlı olarak:

1. Tarih ve kültür turizmine yönelik konsept ve butik şehir otellerine (4 yıldız, 3 yıldız delüks)
2. Sağlık turizmi amaçlı nitelikli yeni konaklama tesislerine (5 yıldız, 4 yıldız)
3. Kış turizmi ve alternatif doğa sporlarına yönelik konaklama ve spor tesislerine
4. Çok amaçlı, iş, kongre, sanat, fuar etkinliklerine yönelik otellere (5 yıldızlı, az sayıda 2-3 yıldızlı) ihtiyaç olacağı öngörülmektedir.

II.3 SANAYİ VE LOJİSTİK ALANLAR

Ticari Gayrimenkuller içinde üçüncü olarak sanayi ve lojistik alanları değerlendirilmektedir. Bursa bir sanayi şehri olarak gelişmiş ve büyümüştür. Bursa'da sanayi 1960'lı yılların ortasından itibaren hem planlı ve organize alanlarda hem de bunların dışındaki alanlarda hızlı bir büyüme göstermiştir. Türkiye'nin ilk planlı organize sanayi bölgesi Bursa'da kurulmuştur.

Bursa'da faaliyet gösteren 10 organize sanayi bölgesi bulunmaktadır. Bursa'da sanayi organize sanayi bölgelerinin dışında kent merkezine yakın ve kent çeperinde de büyümüştür. Bu bölgelerde sanayi ve konut alanları iç içe kalmıştır.

Bursa'nın coğrafi olarak genişleme sıkıntısı geniş sanayi alanlarının şehir merkezi çeperine yakın kurulması ile daha da artmıştır. Sanayi alanları verimli tarım alanlarının bulunduğu bölgeye doğru genişlemiştir. Planlı ve plansız hızlı sanayi gelişimi Bursa'ya göçü ve çarpık-kaçak yapılaşmayı da hızlandırmıştır.

Bursa'da mevcut faal 10 organize sanayi bölgesinden yeni kurulan 4'ü hariç doluluk oranları yüksektir. Yeni sanayi bölgeleri de dolmaktadır. Bursa'da ayrıca Osmangazi Deri Organize Sanayi Bölgesi, İnegöl Mobilya İhtisas Organize Sanayi Bölgesi ile 75. Yıl Karacabey KOBİ Organize Sanayi Bölgelerinin yapım ve altyapı çalışmaları devam etmektedir. Bunlara ilave olarak Samanlı, Kayapa, Barakfakih ve Tekstil Boyahane Organize bölgelerinin kuruluş işlemleri sürmektedir. Bursa'da ayrıca Gemlik ilçesinde 82.5 hektar alan üzerinde kurulu ve 170 tesisin yer aldığı serbest bölge ile Uludağ Üniversitesi içinde 471.230 m² alana sahip Uludağ Teknoloji Geliştirme Bölgesi bulunmaktadır.

Bursa'da sanayi bölgeleri kapasite olarak azami genişleme göstermiş olup fiziki sınırlarına yaklaşmaktadır. Bu nedenle sanayi yatırımları ile ilgili olarak boşluk olan ve yeni kurulmakta olan organize sanayi bölgelerine talep devam edecektir. Bursa'nın ekonomik gelişmesi ve Marmara metropolü içinde yüklendiği ekonomik işlevler çerçevesinde Bursa'da lojistik alanlar ihtiyacı da sürecektir.

TABLO.28 ORGANİZE SANAYİ BÖLGELERİ

ORGANİZE SANAYİ BÖLGELERİ	ALAN HEKTAR	PARSEL SAYISI	TESİS SAYISI
BURSA OSB	646	283	186
İNEGÖL OSB	221	106	74
DEMİRTAŞ OSB	475	542	309
GÜRSU OSB	107	128	74
NİLÜFER OSB	232	287	195
M.KEMALPAŞA OSB	220	69	7
BATI (HASANPAŞA) OSB)	120	113	43
KESTEL OSB	72	130	68
YENİŞEHİR OSB	225	263	2
M.KEMALPAŞA MERMERLER OSB	67	125	8
OSMANGAZI DERİ OSB	173	148	YAPIM
75. YIL KARACABEY KOBİ OSB	450	640	YAPIM
İNEGÖL MOBİLYA İHTİSAS OSB	-	-	YAPIM

KAYNAK: Bursa İl Çevre Değerlendirme Raporu 2008