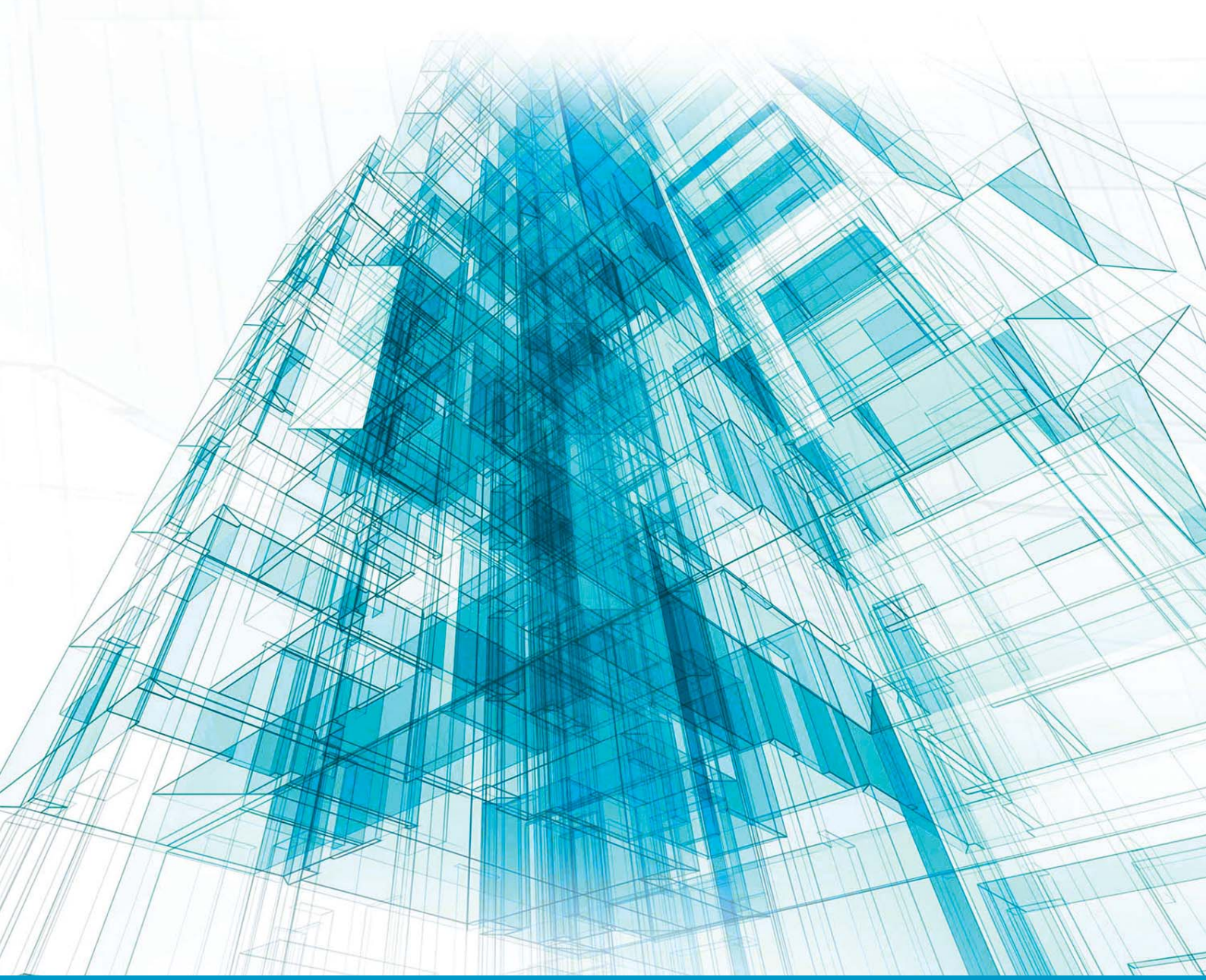


2023 VİZYONUNDA GAYRİMENKUL SEKTÖRÜ



GYODER
Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Derneği



2023
VİZYONUNDA
GAYRİMENKUL SEKTÖRÜ

Dr. Can Fuat Gürlelel

Ekonomi ve Strateji Danışmanlık Hizmetleri



YAYINLAYAN

Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Derneği İktisadi İşletmesi
Cumhuriyet Cad. Pegasus Evi No: 48 Zemin Kat C Elmadağ
34367 Taksim / İstanbul
Tel : 0212 282 53 65
Faks : 0212 282 53 93

YAZAR

Dr. Can Fuat Gürlelel

HAZIRLAYAN

Sanart Reklamcılık ve Danışmanlık Hiz. Ltd. Şti.
Yıldız Posta Cad. No: 16/1 D:104 Gayrettepe 34349 / İstanbul
Tel : 0212 267 44 24

BASKI

Stil Matbaacılık A.Ş.
İbrahim Karaoğlanoğlu cd. Yayıncılar sk.
No:5 Stil Binası Seyrantepe
4. Levent / İSTANBUL
Tel: 0212-281 92 81 Faks: 0212-279 30 86

Tüm Hakları Saklıdır. © 2012
Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Derneği İktisadi İşletmesi
“Kaynak Gösterilmeden Alıntı Yapılamaz”

İÇİNDEKİLER

BAŞKANIN MESAJI.....	5
SUNUŞ.....	7

I. BÖLÜM

EKONOMİK VE SOSYAL VARSAYIMLAR VE SENARYOLAR.....	8
----------------------------------------------------------	----------

- I.1 EKONOMİK BÜYÜME, MİLLİ GELİR, KİŞİ BAŞINA MİLLİ GELİR VE GELİR DAĞILIMI SENARYOLARI
 - I.1.1 TÜRKİYE EKONOMİSİ BÜYÜME PERFORMANSI 2001-2011
 - I.1.2 TÜRKİYE EKONOMİSİ BÜYÜME SENARYOLARI 2012-2023
 - I.1.3 TÜRKİYE EKONOMİSİ KİŞİ BAŞI GELİR VE GELİR DAĞILIMI ÖNGÖRÜLERİ
 - I.2 DEMOGRAFİ, NÜFUS, KENTLEŞME VE GÖÇ SENARYOLARI
 - I.2.1 DEMOGRAFİK GÖSTERGELERE İLİŞKİN ÖNGÖRÜLER
 - I.2.2 NÜFUS GÖSTERGELERİNE İLİŞKİN ÖNGÖRÜLER
 - I.2.3 İL NÜFUSLARI VE GÖÇ GÖSTERGELERİNE İLİŞKİN ÖNGÖRÜLER
 - I.3 SOSYAL GELİŞMELER VE EĞİLİMLER
 - I.4 KÜRESEL İKLİM DEĞİŞİMİ İLE YEŞİL VE SÜRDÜRÜLEBİLİR YAPILAR
 - I.4.1 KÜRESEL İKLİM DEĞİŞİMİ: ANLAŞMALAR VE YAPTIRIMLAR
 - I.4.2 SÜRDÜRÜLEBİLİR VE YEŞİL YAPILAR
- ÖZEL BÖLÜM; YEŞİL BİNA ÖNGÖRÜLERİ 2023

II. BÖLÜM

KENTLEŞME VE KONUT SEKTÖRÜ İÇİN ÖNGÖRÜLER.....	29
-------------------------------------------------------	-----------

- II.1 KENTLEŞME YAKLAŞIMLARI VE ÖNGÖRÜLER
 - II.1.1 KENTSEL GELİŞME STRATEJİSİ
 - II.1.2 KENTSEL DÖNÜŞÜM
 - II.1.3 ORMAN VASFİNİ YİTİRMİŞ ARAZİLERİN (2B) DEĞERLENDİRİLMESİ
 - II.1.4 GELECEĞİN ŞEHİRLERİ, MİMARİSİ VE YAPILARI
- II.2 KONUT SEKTÖRÜ İÇİN ÖNGÖRÜLER
 - II.2.1 TÜRKİYE'DE KONUT STOKUNA İLİŞKİN VARSAYIMLAR
 - II.2.2 TÜRKİYE'DE KONUT İHTİYACI ÖNGÖRÜLERİ
 - II.2.3 TÜRKİYE'DE KONUT TALEBİNİ ETKİLEYEN UNSURLAR
 - II.2.4 YABANCILARIN KONUT TALEBİ ÖNGÖRÜLERİ
 - II.2.5 KONUT FİNANSMAN SİSTEMİ VE KONUT KREDİLERİ
 - II.2.6 KONUT ARZI ÖNGÖRÜLERİ

III. BÖLÜM

TİCARİ GAYRİMENKUL SEKTÖRÜ

54

- III.1 PERAKENDE PAZAR VE ALIŞVERİŞ MERKEZLERİ
 - III.1.1 ÖZEL TÜKETİM PERAKENDE HARCAMALAR VE PERAKENDE PAZAR ÖNGÖRÜLERİ
 - III.1.2 ALIŞVERİŞ MERKEZLERİ VE DİĞER MODERN PERAKENDE KANALLARI İÇİN ÖNGÖRÜLER
- III.2 OFİS SEKTÖRÜ VE PİYASASI
 - III.2.1 İSTANBUL OFİS PİYASASI GÖSTERGELERİ
 - III.2.2 İSTANBUL OFİS PİYASASINI ŞEKİLLENDİRECEK UNSURLAR
 - III.2.3 İSTANBUL'UN ULUSLARARASI KONUMU
 - III.2.4 İSTANBUL'DA OFİS ARZINA VE YATIRIMLARINA İLİŞKİN ÖNGÖRÜLER
 - III.2.5 DİĞER İLLERDE OFİS PİYASASI BEKLENTİLERİ
- III.3 TURİZM SEKTÖRÜ VE OTEL PİYASASI
 - III.3.1 TÜRKİYE TURİZM STRATEJİSİ 2023; GELİŞME EKSENLERİ VE BİLEŞENLERİ
 - III.3.2 TURİST VE KONAKLAMA KAPASİTESİNE İLİŞKİN ÖNGÖRÜLER
 - III.3.3 KONAKLAMA VE TURİZM TESİSİ TIPLERİNE GÖRE İHTİYAÇ ÖNGÖRÜLERİ
 - III.3.4 GAYRİMENKUL YATIRIMI OLARAK OTELLER İÇİN ÖNGÖRÜLER
- III.4 LOJİSTİK ALANLAR VE BİNALAR
 - III.4.1 TÜRKİYE ULAŞIM STRATEJİSİ 2023
 - III.4.2 LOJİSTİK MERKEZLERE İLİŞKİN ÖNGÖRÜLER
 - III.4.3 GAYRİMENKUL YATIRIMI OLARAK LOJİSTİK ALANLAR VE BİNALAR

IV. BÖLÜM

GAYRİMENKUL SEKTÖRÜ VİZYONU

96

- GELİŞME ÖNCELİKLERİ
- YÜKSEK NİTELİKLİ SEKTÖR
- ETKİN FİNANSMAN
- PAZAR KOŞULLARI
- YABANCILARIN KATILIMI
- GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIKLARI
- YÖNETİŞİM
- EKONOMİYE VE YAŞAMA KATKI

BAŞKANIN MESAJI

Türkiye, ekonomik açıdan istikrarlı büyümesinin yanı sıra siyasi ve sosyal gelişmeleriyle de dünyanın yükselen yıldızları arasında ilk sıralarda yer almaktadır. Ulusal ve uluslararası uzmanlar, Türkiye'nin gelecekte çok daha önemli noktalara ulaşacağı konusunda hemfikir. Türkiye'nin bu önemli gelecek projeksiyonunda ekonominin lokomotif sektörleri arasında yer alan gayrimenkul sektörünün yükleneceği rol de daha çok önem kazanmaktadır. Üstelik Türkiye gayrimenkul sektöründe de, kendi dinamiklerinde büyük ve olumlu gelişmelerin kaydedildiği oldukça önemli bir süreç yaşanmaktadır.



“Türkiye'nin Gayrimenkul Platformu” olan GYODER, düzenlediği zirveler, fuarlar, konferanslar, seminerler, eğitim çalışmalarının yanı sıra periyodik endeksler ve raporlarla da bu önemli süreçte sektörüne ışık tutmaya devam etmektedir.

GYODER tarafından 10-11 Mayıs 2012 tarihlerinde Hasköy İplik Fabrikası'nda düzenlenen 12. Gayrimenkul Zirvesi ve İSTANBUL REstate Gayrimenkul Fuarı'nda ilk kez paylaşılan “2023 Vizyonunda Gayrimenkul Sektörü” raporu da, kapsamı, içeriği ve üstleneceği misyonu ile gayrimenkul sektörü açısından tarihi bir belge niteliği taşımaktadır.

Mevcut bilimsel veriler ve gelişmeler ışığında hazırlanan 100 sayfalık rapor, 11 yıllık bir geleceğe -gayrimenkul sektörünün 2023 vizyonuna- tüm açılardan ışık tutuyor. Alanında ilk ve tek olma özelliğini de taşıyan rapor, geniş kapsamlı analizler ve üç farklı senaryo ile Türkiye gayrimenkul sektörünün geleceğine ilişkin, gerçekçi yaklaşımlar ortaya koyuyor. Yoğun bir çalışma ve bilimsel veriler ışığında hazırlanan “2023 Vizyonunda Gayrimenkul Sektörü” raporu, uzun yıllar boyunca ulusal ve uluslararası alanda önemli bir veri kaynağı oluşturacak, 2023 vizyonu rotasında Türkiye gayrimenkul sektörünün pusulası olacaktır.

Saygılarımla,

Işık Gökçaya
GYODER Başkanı



HAZIRLAYANIN SUNUŞU

Türkiye ekonomik istikrarın getirdiği koşullar içinde uzun vadeli öngörüler ve planlar yapabilir ve uygulayabilir hale gelmiştir. Kamu otoriteleri ve özel sektör Cumhuriyet'in 100.kuruluş yılı olan 2023 yılına yönelik hedefler koymakta ve uygulama planları hazırlamaktadır.

Türkiye gayrimenkul sektörü de 2000'li yılların ilk yarısından itibaren önemli bir gelişme göstermeye başlamış ve giderek uluslararası standartlara yaklaşılarak yabancı yatırımcılar için de çekici bir pazar ülke haline gelmiştir.

Bu çerçevede Türkiye'nin diğer alanlarındaki hedeflerle uyumlu olarak gayrimenkul sektörü için de 2023 yılına uzanan vizyon, hedef ve öngörülerin ortaya konulması önem taşımaktadır.

Bu öneme istinaden **“2023 Vizyonunda Gayrimenkul Sektörü”** çalışması hazırlanmıştır.

Çalışma dört ana bölümden oluşmaktadır. İlk bölümde gayrimenkul sektöründe belirleyici olan ekonomik ve sosyal göstergelere ilişkin öngörüler senaryolar halinde ortaya konulmaktadır. Gayrimenkul sektörüne ilişkin öngörüler iki grupta yapılmaktadır. Konut sektörü ve piyasalar için öngörüler çalışmanın ikinci bölümünü oluşturmaktadır. Alışveriş Merkezleri, Ofisler, Oteller ve Lojistik Alanlardan oluşan ticari gayrimenkuller ise çalışmanın üçüncü bölümünde yer almaktadır. Dördüncü ve son bölümde ise gayrimenkul sektörü için gelişme vizyonu ortaya konulmaktadır.

Çalışmanın Türkiye'nin 2023 yılı hedeflerine ve gayrimenkul sektörüne katkı sağlamasını dileriz.

Saygılarımızla,

Dr. Can Fuat Gürlesel
Ekonomi ve Strateji Danışmanlık Hizmetleri
İstanbul, Mayıs 2012



I. Bölüm

EKONOMİK VE SOSYAL VARSAYIMLAR VE SENARYOLAR

2023 Vizyonunda Gayrimenkul Sektörü çalışmasında gayrimenkul sektörüne yönelik öngörüler öncesinde Türkiye'nin ekonomik ve sosyal gelişme eğilimlerine ve göstergelerine ilişkin varsayımlar yapılmaktadır. Bu varsayımlara bağlı olarak ortaya konulan ekonomik ve sosyal gelişme ve gösterge öngörülerini gayrimenkul sektöründeki gelişmeleri de doğrudan veya dolaylı olarak şekillendirecektir.

Bu çerçevede çalışmanın birinci bölümünde ekonomik ve sosyal varsayımlara ve senaryolara yer verilmektedir. Ekonomik büyüme, milli gelir, kişi başı gelir ve gelir dağılımı ile demografi nüfus, kentleşme ve göç senaryolarına yer verilmektedir. Sosyal gelişmeler ve eğilimler içinde beşeri gelişme ve sosyal yaşam koşullarına ilişkin varsayımlar ortaya konulurken, küresel çevre ve iklim anlaşmaları ile bunların belirleyici yaptırımları ve etkileri de varsayımlar içinde değerlendirilmektedir.

I.1 EKONOMİK BÜYÜME, MİLLİ GELİR, KİŞİ BAŞINA MİLLİ GELİR VE GELİR DAĞILIMI SENARYOLARI

Ekonomik büyüme, milli gelir, kişi başı milli gelir seviyesi ile gelir dağılımına ilişkin 2023 yılına kadar yaşanılacak olan gelişmeler gayrimenkul sektöründeki gelişmelerde de belirleyici olmaktadır. Bu nedenle öncelikle 2023 yılına kadar olan süreçte bu temel ekonomik göstergelerde yaşanacak gelişmeler ortaya konulmaktadır.

I.1.1 TÜRKİYE EKONOMİSİ BÜYÜME PERFORMANSI 2001-2011

Türkiye ekonomisi 2001 yılında yaşadığı ekonomik krizin ardından önemli bir normalleşme ve iyileşme dönemine girmiştir. Ekonomide normalleşme ve iyileşmeyi sağlayan çok sayıda yapısal reform hayata geçirilmiştir. Bunlara bağlı olarak ekonomide milli gelir ve kişi başı gelirden de önemli bir gelişme sağlanmıştır. Türkiye ekonomisi 2001-2011 yılları arasında iki kriz yılı çıkarıldığında ortalama yüzde 6, iki kriz yılı dahil edildiğinde yüzde 4.4 ve 2001 kriz yılı dışarıda bırakıldığında ise yüzde 5.4 büyüme performansı göstermiştir.

TABLO.1 EKONOMİK BÜYÜME, MİLLİ GELİR VE KİŞİ BAŞI GELİR

YILLAR	BÜYÜME %	MİLLİ GELİR MİLYAR DOLAR	NÜFUS MİLYON	KİŞİ BAŞI GELİR DOLAR
2001	-5.7	196.1	64.8	3.037
2002	6.2	230.5	65.8	3.505
2003	5.3	304.9	66.8	4.563
2004	9.4	390.4	67.8	5.757
2005	8.4	481.5	68.7	7.000
2006	6.9	526.4	69.7	7.550
2007	4.5	658.8	70.6	9.333
2008	0.7	742.1	71.5	10.436
2009	-4.8	626.7	72.6	8.560
2010	9.2	731.6	73.7	10.021
2011	8.5	772.3	74.7	10.444

Türkiye ekonomisi yıllık ortalama yüzde 5.0 büyüme performansına sahip bulunmaktadır. 2001-2011 yıllarında ortaya konulan bu büyüme performansına bağlı olarak milli gelir 196.1 milyar dolardan 772.3 milyar dolara, kişi başı gelir ise 3.037 dolardan 10.444 dolara yükselmiştir.

I.1.2 TÜRKİYE EKONOMİSİ BÜYÜME SENARYOLARI 2012-2023

Türkiye ekonomisinde büyüme ve buna bağlı olarak milli gelir büyüklüğüne ilişkin olarak üç ayrı büyüme varsayımı ve milli gelir senaryosu kullanılmaktadır. 2012 yılı için Hükümetin Orta Vadeli Programında yer alan yüzde 4 büyüme ve 822 milyar dolar milli gelir verisi kullanılmıştır. 2013-2023 dönemi için kullanılan varsayımlardan ilki Türkiye ekonomisinin uzun yıllar ortalaması olan yüzde 5.0 büyüyeceği varsayımdır. İkinci varsayım büyüme performansının yıllık bir puan artarak yüzde 6 büyüme sağlanacağı varsayımdır. Üçüncü varsayım ise Hükümet'in 2023 yılında 2.0 trilyon dolarlık milli gelir hedefi ile uyumlu ekonomik büyüme varsayımdır.

Yıllık yüzde 5 ekonomik büyüme varsayımı birinci büyüme senaryosunu (Kötümser Senaryo) oluşturmaktadır. Bu büyüme senaryosu içinde milli gelir 2023 yılında 1.39 trilyon dolara ulaşmaktadır. İkinci büyüme senaryosu (Referans Senaryo) ile 2023 yılında 1.55 trilyon dolar milli gelire ulaşılmaktadır. Üçüncü büyüme senaryosu (Potansiyel Senaryo) ise Hükümet'in 2023 yılı için öngördüğü 2 trilyon dolar milli gelir hedefine yönelik büyüme senaryosu olup bu büyüme senaryosunda ortalama yıllık büyüme oranı yüzde 8.3 olmaktadır.

TABLO.2 EKONOMİK BÜYÜME VE MİLLİ GELİR ÖNGÖRÜLERİ 2023

YILLAR	SENARYO 1 KÖTÜMSER SENARYO		SENARYO 2 REFERANS SENARYO		SENARYO 3 POTANSİYEL SENARYO	
	BÜYÜME %	MİLLİ GELİR MİLYAR DOLAR	BÜYÜME %	MİLLİ GELİR MİLYAR DOLAR	BÜYÜME %	MİLLİ GELİR MİLYAR DOLAR
2012	4.0	822	4.0	822	4.0	822
2013	5.0	860	6.0	870	8.3	895
2014	5.0	895	6.0	920	8.3	975
2015	5.0	939	6.0	975	8.3	1.060
2016	5.0	986	6.0	1.035	8.3	1.147
2017	5.0	1.035	6.0	1.096	8.3	1.240
2018	5.0	1.087	6.0	1.161	8.3	1.341
2019	5.0	1.141	6.0	1.230	8.3	1.450
2020	5.0	1.198	6.0	1.305	8.3	1.570
2021	5.0	1.260	6.0	1.383	8.3	1.700
2022	5.0	1.325	6.0	1.466	8.3	1.847
2023	5.0	1.390	6.0	1.555	8.3	2.000

I.1.3 TÜRKİYE EKONOMİSİ KİŞİ BAŞI GELİR VE GELİR DAĞILIMI ÖNGÖRÜLERİ

Türkiye ekonomisinde büyümeye ilişkin olarak ortaya konulan üç ayrı büyüme senaryosuna bağlı olarak kişi başı gelir ve gelir dağılımındaki gelişmelere ilişkin öngörüler yapılmaktadır. Kişi başı milli gelir öngörülerinde kullanılan bir diğer gösterge yıllar itibari ile nüfus göstergeleridir. Kişi başı gelir hesaplanarak kullanılan nüfus öngörülerini demografi, nüfus, kentleşme ve göç senaryoları başlığı altında daha detaylı olarak ortaya konulmaktadır.

Buna göre Türkiye'nin 2011 yılında 74.72 milyon olan nüfusu 2023 yıl sonunda 84.4 milyon olmaktadır. Kişi başı milli gelir hesaplamasında kullanılan yıl ortası nüfus ise 2011 yılında 73.95 milyon iken 2023 yılında 84.05 milyon kişi olacaktır. Yıllar itibari ile nüfus öngörülerini ve buna bağlı olarak kişi başı gelir senaryolarını aşağıda sunulmaktadır.

TABLO.3 KİŞİ BAŞI GELİR ÖNGÖRÜLERİ 2023

YIL	NÜFUS YIL ORTASI	SENARYO 1 KÖTÜMSER SENARYO	SENARYO 2 REFERANS SENARYO	SENARYO 3 POTANSİYEL SENARYO
		%5 BÜYÜME İLE KİŞİ BAŞI GELİR DOLAR	%6 BÜYÜME İLE KİŞİ BAŞI GELİR DOLAR	%8.3 BÜYÜME İLE KİŞİ BAŞI GELİR DOLAR
2012	74.86	10.834	10.940	11.168
2013	75.81	11.225	11.450	11.940
2014	76.71	11.654	11.993	12.775
2015	77.60	12.100	12.565	13.660
2016	78.48	12.564	13.188	14.615
2017	79.34	13.045	13.814	15.630
2018	80.17	13.560	14.480	16.727
2019	80.98	14.090	15.190	17.905
2020	81.78	14.650	15.807	19.198
2021	82.56	15.237	16.750	20.590
2022	83.33	15.853	17.590	22.165
2023	84.05	16.500	18.500	23.795

Kişi başı gelir yüzde 5 ekonomik büyüme senaryosu ile 2023 yılında 16.500 dolara, yüzde 6 ekonomik büyüme senaryosu ile 18.500 dolara ve yüzde 8.3 ekonomik büyüme senaryosu ile 23.795 dolara ulaşmaktadır.

Ekonomik büyüme senaryolarına bağlı olarak gelişme gösteren bir diğer önemli gösterge gelir dağılımıdır. Gelir dağılımı ekonomik büyüme verilerinden bağımsız olarak ayrıca izlenen büyüme modeline, uygulanan sosyal politikalara ve üretim faktörlerinin verimlilikleri ile bunların milli gelirden aldıkları pay ile şekillenmektedir.

TABLO.4 GELİR DAĞILIMI ÖNGÖRÜLERİ 2023

GELİR GRUPLARI	2002 %PAY	2006 %PAY	2010 %PAY	%5 BÜYÜME SENARYOSU	%6 BÜYÜME SENARYOSU	%8.3 BÜYÜME SENARYOSU
1.%20 GRUP	5.29	6.05	5.80	6.00	6.50	8.00
2. %20 GRUP	9.81	11.05	10.60	11.00	12.00	13.00
3. %20 GRUP	14.02	15.95	15.30	16.00	16.50	18.00
4.%20 GRUP	20.87	22.85	21.50	21.00	21.00	21.00
5.%20 GRUP	50.05	44.10	46.40	46.00	44.00	40.00

Bu çerçevede Türkiye’de 2002 yılından itibaren milli gelirin nüfusun yüzde 20’lik gelir grupları arasındaki dağılımında bir iyileşme yaşandığı görülmektedir. 2023 yılına kadar olan dönem için öngörülen büyüme senaryoları çerçevesinde gelir dağılımındaki göreceli iyileşmenin süreceği öngörülmektedir.

Buna göre büyüme hızı daha yüksek senaryolara gidildikçe yoksul sayısının azalması, orta sınıfların (2., 3. ve 4. Gruplar) genişlemesi ve en üst gelir grubunun gelir payının düşmesi beklenmektedir.

I.2 DEMOGRAFİ, NÜFUS, KENTLEŞME VE GÖÇ SENARYOLARI

Demografi, nüfus, kentleşme ve göç göstergelerindeki gelişmeler gayrimenkul sektörü açısından belirleyici dinamiklerden bir diğerini oluşturmaktadır. Bu itibarla bu belirleyici dinamiklere ilişkin 2023 yılı öngörülerini sunulmaktadır. Demografi, nüfus, kentleşme ve göç göstergelerine ilişkin olarak Türkiye İstatistik Kurumu’nun öngörü çalışmaları kullanılmaktadır.

I.2.1 DEMOGRAFİK GÖSTERGELERE İLİŞKİN ÖNGÖRÜLER

Mutlak nüfus gelişmelerinde temel belirleyici unsurlar demografik göstergelerdir. Türkiye demografik olarak ikinci dönemin içinde olup bu dönemin 2035-2040 yılına kadar süreceği beklenmektedir. İkinci demografik dönemin en önemli özelliği kaba doğum hızı, net yenileme oranı ve nüfus hızında yaşanan hissedilir gerileme oluşturmaktadır.

Buna göre 2010 yılında yüzde 1.01 olan net yenileme hızının 2023 yılında yüzde 0.95'e düşeceği beklenmektedir. Kaba doğum hızı 2010 yılında binde 17.5 iken, 2023 yılında binde 14.8'e kadar düşecektir. Kaba ölüm hızı ise 2010 yılında binde 6.3 iken 2023 yılında binde 6.9'a yükselecektir. Bu demografik gelişmelere paralel olarak nüfus artış hızı ise 2010 yılında yüzde 1.3 iken 2023 yılında yüzde 0.83 olarak öngörülmektedir.

TABLO.5 TEMEL DEMOGRAFİK GÖSTERGELER İÇİN ÖNGÖRÜLER

YILLAR	NET YENİLEME HIZI (KADIN BAŞINA)	KABA DOĞUM HIZI %0	KABA ÖLÜM HIZI %0	NÜFUS ARTIŞ HIZI %0
1990	1.32	24.1	7.1	17.0
2000	1.11	20.4	6.6	13.8
2010	1.01	17.5	6.3	13.0
2011	1.00	17.3	6.3	12.8
2012	0.99	17.0	6.3	12.5
2013	0.99	16.8	6.3	11.8
2014	0.98	16.6	6.3	11.7
2015	0.98	16.4	6.3	11.4
2016	0.98	16.2	6.4	11.1
2017	0.98	16.0	6.4	10.8
2018	0.97	15.8	6.5	10.2
2019	0.97	15.6	6.6	9.9
2020	0.97	15.4	6.6	9.7
2021	0.96	15.2	6.7	9.4
2022	0.96	15.0	6.8	9.1
2023	0.95	14.8	6.9	8.3

KAYNAK: TÜRKİYE İSTATİSTİK KURUMU

I.2.2 NÜFUS GÖSTERGELERİNE İLİŞKİN ÖNGÖRÜLER

Temel demografik göstergelerdeki gelişme beklentilerine bağlı olarak mutlak nüfus büyüklüklerine ilişkin öngörüler yapılmaktadır. Mutlak nüfus artış hızındaki yavaşlama varsayımına bağlı olarak 2011 yılında 73.95 milyon olan (yıl sonu 74.72 milyon kişi) yıl ortası nüfusun 2023 yılında 84.05 milyon kişi (yıl sonu 84.7 milyon kişi) olacağı öngörülmektedir.

TABLO.6 NÜFUS ÖNGÖRÜLERİ 2023

YILLAR	TOPLAM NÜFUS BİN	ERKEK NÜFUS BİN	KADIN NÜFUS BİN
2011	73.950	37.062	36.888
2012	74.885	37.528	37.357
2013	75.811	37.993	37.818
2014	76.707	38.426	38.281
2015	77.601	38.863	38.738
2016	78.478	39.296	39.182
2017	79.337	39.718	39.619
2018	80.173	40.142	40.031
2019	80.983	40.535	40.448
2020	81.778	40.919	40.859
2021	82.558	41.298	41.260
2022	83.328	41.674	41.654
2023	84.053	42.023	42.030

I.2.3 İL NÜFUSLARI VE GÖÇ GÖSTERGELERİNE İLİŞKİN ÖNGÖRÜLER

Türkiye’de demografi ve nüfus göstergeleri bölgeler ve iller bazında önemli farklılıklar göstermeye devam etmektedir ve 2023 yılına kadar olan dönemde de göstermeye devam edecektir. İllerin gelişmişlik seviyelerine bağlı olarak kent içi nüfus artış oranları önemli farklılıklar göstermektedir. Buna ilave olarak tüm iller göç almaya ve göç vermeye devam etmektedir. Bu eğilimlere bağlı olarak 2023 yılına kadar olan dönemde bazı illerin nüfusları önemli ölçüde artacak, bir grup ilin nüfusu sınırlı artış ve azalışlarla hemen aynı kalacak, bir bölüm ilin nüfusunun ise hissedilir derecede azalacaktır.

2023 yılına kadar 45 ilin nüfusunda artış (15.000 kişi ve üzerinde) yaşanacaktır. Ancak bu iller de kendi içinde artış miktarına bağlı olarak 4 gruba ayrılmaktadır. İlk grupta nüfusu 500 bin kişi ve üzerinde artacak 6 il bulunmaktadır. Nüfusu 250 bin- 499 bin kişi arasında artacak 5 il bulunmaktadır. Nüfusu 100 bin-249 bin kişi arasında artacak il sayısı ise 18’dir. 16 ilin nüfusu ise 15 bin-99 bin kişi arasında artacaktır.

TABLO.7 NÜFUSU ARTACAK İLLER

İLLER	NÜFUS 2011	NÜFUS 2023	ARTIŞ MUTLAK	ARTIŞ %0
İSTANBUL	13.624.240	15.507.202	1.882.962	13.82
BURSA	2.652.126	3.501.713	849.587	32.03
ANKARA	4.890.893	5.601.445	710.552	14.53
İZMİR	3.965.232	4.632.232	667.000	16.82
ANTALYA	2.043.482	2.664.195	620.713	30.38
KOCAELİ	1.601.720	2.161.048	559.328	34.92
TEKİRDAĞ	829.873	1.289.730	459.857	55.41
VAN	1.022.532	1.404.952	382.420	37.40
ŞANLIURFA	1.716.254	2.032.961	316.707	18.45
GAZİANTEP	1.753.596	2.061.769	308.173	17.57
K.MARAŞ	1.054.210	1.352.484	298.274	28.29
ŞİRNAK	457.997	700.184	242.187	52.88
MUĞLA	838.324	1.052.108	213.784	25.50
HATAY	1.474.223	1.864.543	210.320	14.27
AYDIN	999.163	1.205.746	206.583	20.68
DIYARBAKIR	1.570.943	1.769.677	198.734	12.65
KAYSERİ	1.255.349	1.437.348	181.999	14.50
YALOVA	206.535	383.866	177.331	85.86
MANİSA	1.340.074	1.516.193	176.119	13.14
HAKKARİ	272.165	447.538	175.373	64.44
ESKİŞEHİR	781.247	952.256	171.009	21.89
KONYA	2.038.555	2.197.584	159.029	7.80
SİİRT	310.468	459.796	149.328	48.10
SAKARYA	888.556	1.032.724	144.168	16.23
BATMAN	524.499	665.913	141.414	26.96
BALIKESİR	1.154.314	1.293.274	138.960	12.04
MERSİN	1.667.939	1.775.289	107.350	6.44
DENİZLİ	942.278	1.047.666	105.388	11.18
OSMANIYE	485.357	589.437	104.080	21.44
ADANA	2.108.805	2.190.041	90.236	4.28
NİĞDE	337.553	421.417	83.864	24.84
DÜZCE	342.146	394.649	52.503	15.35
MARDİN	764.033	815.737	51.704	6.77
KARAMAN	234.005	284.480	50.475	21.57
AKSARAY	378.823	424.709	45.886	12.11
BİNGÖL	262.263	305.344	43.081	16.43
SAMSUN	1.251.729	1.293.251	41.522	3.32
BARTIN	187.291	224.285	36.994	19.75
ÇANAKKALE	486.445	518.887	32.442	6.67
ISPARTA	411.245	440.422	29.177	7.09
MALATYA	757.930	785.884	27.954	3.69
GİRESUN	419.498	446.502	27.004	6.44
KİLİS	124.452	149.217	24.765	19.90
ÇANKIRI	177.211	193.157	15.946	9.00
NEVŞEHİR	283.247	299.035	15.788	5.57

KAYNAK: TÜRKİYE İSTATİSTİK KURUMU

2023 yılına kadar 17 ilin nüfusu 15 bin arasında değişim gösterecek olup bugünkü nüfusları ile hemen hemen aynı kalacaktır.

TABLO.8 NÜFUSU KABACA AYNI KALACAK İLLER

İLLER	NÜFUS 2011	NÜFUS 2023	AZALIŞ ARTIŞ MUTLAK	ARTIŞ AZALIŞ %0
KARABÜK	219.728	216.393	-3.335	-1.52
KASTAMONU	359.759	358.328	-1.431	-0.40
KIRKLARELİ	340.199	344.264	+4.065	1.19
ORDU	714.390	723.111	+8.721	1.22
RİZE	323.012	322.628	-384	-0.12
TOKAT	608.299	610.281	+1.982	0.33
TRABZON	757.353	767.535	+10.782	1.34
UŞAK	339.731	331.563	-8.168	-2.40
ZONGULDAK	612.406	620.576	+8.170	1.37
SİNOP	203.027	212.053	+9.026	4.45
TUNCELI	85.062	97.025	+11.963	1.34
AFYON	698.626	687.484	-11.142	-1.59
EDİRNE	399.316	386.209	-13.107	-3.28
ERZİNCAN	215.277	203.576	-11.701	-5.44
ELAZIĞ	558.556	545.303	-13.253	-2.73
BİLECİK	203.849	193.699	-10.150	-4.98
GÜMÜŞHANE	132.374	146.065	+13.691	10.34

KAYNAK: TÜRKİYE İSTATİSTİK KURUMU

19 ilin nüfusu ise 2023 yılına kadar önemli ölçüde azalacaktır. Mutlak olarak Burdur 15.906 kişi ile bu iller arasında nüfusu en az azalacak il olurken, Erzurum 287.654 kişi ile nüfusu en çok azalacak il konumunda bulunmaktadır.

TABLO.9 NÜFUSU AZALACAK İLLER

İLLER	NÜFUS 2011	NÜFUS 2023	AZALIŞ MUTLAK	ARTIŞ %0
ERZURUM	780.847	493.193	287.654	-36.84
MUŞ	414.706	243.896	170.810	-41.19
SİVAS	627.056	507.823	119.233	-19.01
YOZGAT	465.696	296.220	169.476	-36.39
KÜTAHYA	564.264	473.116	91.148	-16.15
KIRIKKALE	274.992	216.578	58.414	-21.24
KARS	305.755	219.824	85.931	-28.10
ADİYAMAN	593.931	569.112	24.819	-4.18
AĞRI	555.479	484.397	71.082	-12.80
ÇORUM	534.578	462.212	72.366	-13.54
BİTLİS	336.624	288.992	47.632	-14.15
ARTVIN	166.394	134.396	31.998	-19.23
ARDAHAN	107.455	74.154	33.301	-30.99
BAYBURT	76.724	49.812	26.912	-35.08
BOLU	276.506	253.923	22.583	-8.17
İĞDIR	188.857	166.981	21.876	-11.58
AMASYA	323.079	302.860	20.219	-6.26
BURDUR	250.527	234.621	15.906	-6.35
KIRŞEHİR	221.015	199.912	21.103	-9.55

KAYNAK: TÜRKİYE İSTATİSTİK KURUMU

NÜFUSU ARTACAK İLLER



NÜFUSU AYNI KALACAK İLLER



NÜFUSU AZALACAK İLLER



I.3 SOSYAL GELİŞMELER VE EĞİLİMLER

Sosyal ve beşeri gelişmelere ilişkin beklentiler ve öngörüler de gayrimenkul sektörünü etkileyecek ve şekillendirecek dinamikler içinde değerlendirilmektedir. Bu çerçevede Türkiye’de gayrimenkul sektörün doğrudan veya dolaylı olarak etkileyecek sosyal ve beşeri gelişmeye ilişkin öngörüler sunulmaktadır.

I. İÇ GÖÇ DEVAM EDECEK

Türkiye’de iç göç devam edecektir. 2023 yılına kadar iç göçlerde üç önemli eğilim ortaya çıkacaktır:

- Hızlı göç alan iller; 2023 yılına kadar İstanbul, Kocaeli, Bursa, Eskişehir, Tekirdağ, Muğla, Antalya ve Ankara Türkiye genelinden önemli ölçüde göç almaya devam edecektir.
- Hızlı göç veren iller; 2023 yılına kadar Erzurum, Kars, Çankırı, Çorum, Kırıkkale, Ardahan, Tokat, Kırşehir, Bitlis, Yozgat, Muş, Niğde, Ordu, Siirt, Sivas, Bayburt, Bitlis yüksek oranlı göç veren iller olacaktır.
- Göçler bölgelerdeki yakın illere ve Anadolu’da ortaya çıkan yeni gelişme ve cazibe merkezi illere yönelik olacaktır. Güneydoğu Anadolu’da Diyarbakır, Şanlıurfa, Mardin, Batman, Doğu Anadolu’da Van ve Erzincan, Karadeniz’de Samsun ve Trabzon, Akdeniz’de Kahramanmaraş bu nitelikte iller konumundadır.

2. KENTLEŞME ARTACAK

Türkiye’de kentleşme oranı artmaya devam edecektir. 2011 yılı itibariyle kentleşme oranı yüzde 76.8’e ulaşmıştır. Yıllar itibari ile kentleşme oranının önceki dönemlerdeki kentleşme hızına yakın artacağı öngörüsüne bağlı olarak 2023 yılında kentleşme oranı yüzde 84.0 olarak tahmin edilmektedir.

TABLO. 10 KENTLEŞME VE KENTLİ NÜFUS ÖNGÖRÜLERİ

YILLAR	NÜFUS BİN	KENTLEŞME ORANI	KENTLİ NÜFUS BİN	KIRSAL NÜFUS BİN
2008	71.517	74.97	53.611	17.906
2009	72.561	75.33	54.807	17.754
2010	73.723	76.26	56.222	17.501
2011	74.724	76.80	57.386	17.338
2012	75.658	77.40	58.559	17.099
2013	76.550	78.00	59.709	16.841
2014	77.445	78.60	60.872	16.573
2015	78.328	79.20	62.036	16.292
2016	79.197	79.80	63.199	15.998
2017	80.053	80.40	64.363	15.690
2018	80.869	81.00	65.504	15.365
2019	81.670	81.60	66.642	15.028
2020	82.462	82.20	67.784	14.678
2021	83.237	82.80	68.920	14.317
2022	83.994	83.40	70.050	13.994
2023	84.692	84.00	71.141	13.552

Kentleşme oranına ilişkin bu öngörüye bağlı olarak 2011 yılında 57.4 milyon olan kentli nüfus 2023 yılında 71.14 milyona yükselmektedir. Kırsal nüfusun ise hem payı yükselmektedir. Kırsal nüfusun ise hem payı azalmakta hem de mutlak olarak gerileyerek 2023 yılına 13.55 milyona düşmektedir. Göç kaynaklı konut ihtiyacının ancak 2025 yıllarında doyabileceğini düşünmekteyiz. Aradaki dönemin iyi bir kentleşme için fırsat yarattığı söylenebilir.

3. HANE HALKI YAPISI DEĞİŞİYOR

Kentli hane halkının yapısında son 10 yıldır önemli değişim eğilimleri yaşanmaktadır ve bu eğilimlerin önümüzdeki dönemde de süreceği öngörülmektedir. Kentli hane yapısında ortaya çıkan bu değişimlere bağlı olarak kentli hane halkı büyüklüğü de küçülmektedir. Hane halklarında üç veya daha fazla çocuğa sahip hane halkları ile iki çocuklu hane halklarının payı giderek düşmektedir. Buna karşın tek çocuklu hane halkları ile çocuksuz çiftlerin payı artmaktadır. Tek yetişkinli ailelerin payında da sınırlı bir gerileme görülürken, ataerkil geniş ailelerin payı hemen aynı kalmaktadır. Önemli bir diğer eğilim ise birlikte yaşayanların sayısındaki artıştır. Bu nitelikteki hane halklarının payı yüzde 4.2'ye ulaşmıştır. Birlikte yaşayanlar sadece çiftler olmayı haneyi birlikte paylaşan, öğrenciler, çalışanlar ve yaşlılardan oluşmaktadır.

TABLO.11 KENTLİ HANEHALKI TİPLERİNDE GELİŞMELER

KENTLİ HANEHALKI TİPLERİ	% PAY 2002	% PAY 2006	% PAY 2010
TOPLAM	100.00	100.00	100.00
TEK ÇOCUKLU AİLE	17.34	20.30	21.60
İKİ ÇOCUKLU AİLE	26.07	26.60	24.66
ÜÇ VEYA DAHA FAZLA ÇOCUKLU AİLE	20.83	18.21	13.87
ÇOCUKSUZ ÇİFT	10.74	11.70	13.00
ATAERKİL VEYA GENİŞ AİLE	13.33	16.00	14.06
TEK YETİŞKİNLİ AİLE	10.64	6.42	8.62
BİR ARADA YAŞAYAN KİŞİLER	1.05	0.77	4.21

KAYNAK: TÜİK, HANEHALKI TÜKETİM HARCAMALARI ANKETİ

4. ÇALIŞMA ÇAĞI NÜFUS GENİŞLİYOR

Ekonomik ve sosyal gelişmenin önemli bir belirleyicisi olan çalışma çağı nüfus 2023 yılına kadar mutlak olarak artmaya devam edecektir. 15-64 yaş grubu çalışma çağı nüfus 2010-2023 yılları arasında 8.5 milyon kişi genişlerken, 20-54 yaş grubu çalışma çağı nüfus ise aynı dönemde 5.5 milyon kişi genişleyecektir. Çalışma çağı nüfusun genişlemesi çalışan sayısının ve toplam satın alma gücü büyüklüğünün artması anlamına gelmektedir. Kentleşme ve çalışma çağı nüfusun birlikte genişlemesi önemli bir ekonomik ve sosyal gelişme dinamizmi yaratacaktır. Bu dinamizmin ölçeğini istihdam yaratma kapasitesi belirleyecektir.

TABLO.12 ÇALIŞMA ÇAĞI NÜFUS VE TOPLAM NÜFUS İÇİNDE PAYI YÜZDE

YILLAR	15-64 YAŞ GRUBU		20-54 YAŞ GRUBU	
	NÜFUS BİN	NÜFUS PAY %	NÜFUS BİN	NÜFUS PAY %
2010	48.983	67.1	37.317	51.1
2023	57.450	68.4	42.853	51.0

5. İSTİHDAM VE KADINLARIN İŞGÜCÜNE KATILIMI ARTIYOR

Türkiye’de kentleşme ile birlikte çalışma çağı nüfus ve istihdam artan oranda sanayi ve hizmetler sektöründe toplanmaktadır. Tarım kesimindeki istihdamın payı azalmaktadır. Kentleşme ile birlikte bir yandan istihdam genişlerken diğer yandan kadınların işgücüne katılımı ve istihdamı da artmaktadır. Kentsel alanlarda kadınların işgücüne katılım oranı 2004 yılında yüzde 17.7 iken 2011 yılında yüzde 24.8’e yükselmiştir. İstihdam ise 3 milyondan 4.65 milyon kişiye çıkmıştır.

Kadınların işgücüne katılım oranınının 2023 yılında yüzde 35’e kentsel alanlardaki kadın istihdamın ise 7.3 milyona ulaşacağı öngörülmektedir. Kadınların işgücüne katılımı aile ve sosyal yaşamda da önemli değişimleri ve gelişmeleri beraberinde getirmektedir.

TABLO.13 KENTLERDE İSTİHDAMA KATILMA ORANI VE İŞGÜCÜ

YILLAR	ERKEK		KADIN	
	İŞGÜCÜ BİN	İŞGÜCÜNE KATILMA ORANI	İŞGÜCÜ BİN	İŞGÜCÜNE KATILMA ORANI
2004	11.432	69.1	3.039	17.7
2005	11.811	70.0	3.236	18.7
2006	11.978	69.3	3.413	19.5
2007	12.122	69.3	3.513	19.8
2008	12.323	69.5	3.735	20.8
2009	12.501	69.9	4.084	22.3
2010	12.079	70.4	4.396	23.7
2011	12.939	71.0	4.655	24.8

KAYNAK: TÜİK, HANEHALKI İŞGÜCÜ ANKETİ

TABLO.14 KADINLARIN MEDENİ DURUMUNA GÖRE İSTİHDAM GÖSTERGELERİ (KENTSEL ALANDA) YÜZDE

MEDENİ DURUM	2004	2007	2011
HIÇ EVLENMEDİ	23.5	28.1	29.3
EVLİ	12.3	13.4	18.7
BOŞANDI	31.2	33.4	40.0
EŞİ ÖLDÜ	4.7	4.3	5.9

KAYNAK: TÜİK, HANEHALKI İŞGÜCÜ ANKETİ

Kadınların medeni durumuna göre istihdama katılım oranları da önemli gelişme eğilimleri yansıtmaktadır. Evli kadınların içinde çalışanların oranı yüzde 12.3’den yüzde 18.7 yükselmiştir. Hiç evlenmemiş olanlar içinde de çalışanların oranı yüzde 29.3’e ulaşmıştır. Boşanmış olan kadınlar içinde her 10 kişiden 4’ü çalışmaktadır. Kadınların çalışma hayatına katılımı hızlanarak artacaktır.

6. İLK EVLENME YAŞI YÜKSELİYOR

İlk evlenme yaşı giderek yükselmektedir ve bu eğilim önümüzdeki dönemde de sürecektir. İlk evlenme yaşı kadınlarda 2001 yılında ortalama 22.2 iken 2010 yılında 23.2'ye yükselmiştir. Erkeklerde ise 25.5 yaş olan ortalama ilk evlenme yaşı 2010 yılında 26.5 yaşa yükselmiştir.

Bu eğilime bağlı olarak 15 yaş üstü nüfus içinde hiç evlenmemiş olanların payı artarken evli olanların payı azalmaktadır. Boşanma oranları da artmaktadır. Bu eğilimin sürmesi beklenmektedir ve bu eğilim başta konut talebi olmak üzere ekonomik ve sosyal gelişmeleri şekillendirecektir.

**TABLO.15 MEDENİ DURUMA GÖRE NÜFUS ORANI YÜZDE
15 YAŞ VE ÜZERİ KADINLAR**

YILLAR	HİÇ EVLENMEMİŞ	EVLI	EŞİ ÖLDÜ	BOŞANDI
1980	20.2	70.0	9.0	0.8
1990	22.5	68.4	8.1	0.9
2000	23.8	66.5	8.2	1.5
2010	24.0	64.0	8.6	3.4

KAYNAK: TÜİK, ADRESE DAYALI NÜFUS KAYIT SİSTEMİ

TABLO.16 ORTALAMA İLK EVLENME YAŞI

YILLAR	KADIN	ERKEK
2001	22.2	25.5
2002	22.7	25.9
2003	22.7	25.9
2004	22.8	26.0
2005	22.8	26.1
2006	22.8	26.1
2007	22.8	26.1
2008	22.9	26.2
2009	23.0	26.3
2010	23.2	26.5

KAYNAK: TÜİK, EVLENME İSTATİSTİKLERİ

7. DOĞUM YAŞI YÜKSELİYOR

Kadınların ortalama doğum yapma yaşları yükselmektedir. Kadınların 15-19 ve 20-24 yaşları arasındaki doğum oranları payı azalırken 25-29 ve özellikle 30-34 yaş arası doğumların payının arttığı görülmektedir. Bu eğilim önümüzdeki dönemde de sürecektir.

TABLO.17 ANNENİN YAŞ GRUBUNA GÖRE DOĞUM YÜZDESİ

YAŞ GRUBU	2001	2006	2010
15-19	11.7	9.5	7.8
20-24	33.0	30.3	27.4
25-29	28.2	31.4	31.7
30-34	14.9	18.3	20.9
35-39	8.6	7.2	9.3
40+	3.5	3.3	2.8

KAYNAK: NÜFUS VE VATANDAŞLIK İŞLERİ GENEL MÜDÜRLÜĞÜ

Bu eğilim kadınların ekonomik ve sosyal hayata katılımının arttığını gösterirken evlilik yaşının yükseldiğini de teyit etmektedir. Aynı zamanda çocukların daha ilerleyen yaşlarda doğurulması ile birlikte çocuklu yaşamın gerektirdiği ihtiyaçların da (daha geniş konut vb.) ilerleyen yaşlarda ortaya çıktığı gözlemlenmektedir.

8. YAŞLI NÜFUS VE DOĞUMDA BEKLENEN YAŞAM SÜRESİ ARTIYOR

Türkiye nüfusu demografik sürecinin ikinci aşamasında giderek yaşlanma eğilimine girmektedir. 65 yaş üstü yaşlı nüfus hem mutlak olarak artacak hem de toplam nüfus içindeki payı yükselecektir. 2010 yılında 5.06 milyon kişi olan 65 yaş üstü nüfus 2023 yılında 7.82 milyona yükselirken, toplam nüfus içindeki payı da yüzde 6.94'den yüzde 9.31'e çıkacaktır. Yaşlı nüfusun artışında doğuştan beklenen yaşam süresinin uzaması da etkili olmaktadır. 2010 yılında 73.9 yaş olan doğuştan beklenen yaşam süresi 2023 yılında 75.7 yaşa kadınlarda ise 78.7 yaşa yükselecektir.

TABLO.18 YAŞLI NÜFUS (65+) MİKTAR VE PAY

YILLAR	MİKTAR BİN KİŞİ	PAY %
2010	5063	6.94
2015	5741	7.40
2020	6944	8.49
2023	7825	9.31

KAYNAK: TÜRKİYE İSTATİSTİK KURUMU NÜFUS PROJeksiYONLARI

TABLO.19 DOĞUŞTA BEKLENEN YAŞAM SÜRESİ (YIL)

YILLAR	TOPLAM	KADIN	ERKEK
1990	67.4	69.5	65.4
2000	71.0	73.1	69.0
2010	73.9	76.3	71.6
2023	75.7	78.7	73.0

KAYNAK: TÜRKİYE İSTATİSTİK KURUMU NÜFUS PROJeksiYONLARI

9. OKULLAŞMA ORANLARI VE ORTALAMA EĞİTİM SEVİYESİ ARTIYOR

Türkiye'de beşeri gelişmeye ilişkin olarak yaşanan önemli bir eğilim okullaşma oranlarında yaşanan yükselmedir. Sekiz yıllık kesintisiz eğitim ile birlikte ilköğretimde okullaşma oranları yüzde 100'e yaklaşmıştır. Orta öğretimde okullaşma oranı yüzde 69.3'e, yüksek öğretimde ise okullaşma oranı yüzde 33'e ulaşmıştır.

Önümüzdeki dönemde ortaöğretim ve yüksek öğretimde okullaşma oranının artacağı ve özellikle kız öğrencilerin okullaşma oranının yükseleceği öngörülmektedir. Eğitim kalitesi bir yana bırakıldığında okullaşma oranlarının artması ortalama eğitim seviyesini de yükseltmektedir. Böylece 2011 yılı itibarıyla ortalama 6.5 yıl olan çalışma çağı nüfusunun eğitim seviyesi önümüzdeki süreçte arttırılmış olacaktır.

TABLO.20 OKULLAŞMA ORANLARI YÜZDE

	1997/1998	2010/2011
İLKÖĞRETİM	84.74	98.41
ERKEK	90.25	98.59
KIZ	78.97	98.22
ORTAÖĞRETİM	37.87	69.33
ERKEK	41.39	72.35
KIZ	34.16	66.14
YÜKSEK ÖĞRETİM	10.25	33.06
ERKEK	11.28	33.44
KIZ	9.17	32.65

KAYNAK: MİLLİ EĞİTİM BAKANLIĞI, MİLLİ EĞİTİM İSTATİSTİKLERİ

10. YAŞAM ŞEKİLLERİNDE DEĞİŞİM

Ortaya konulan ekonomik, sosyal ve beşeri gelişim eğilimlerinin etkisi ile ve bunlara ilave olarak teknoloji ve düşünce alanında yaşanan gelişmeler sonucu aile ile bireysel ve toplumsal yaşamda önemli değişimler ortaya çıkmaktadır:

Bilişim ve iletişim teknolojilerinin sağladığı her türlü bilgi ve veriye ulaşma, mobil iletişimin sağladığı mobil erişim olanakları yaşam şekillerini etkilemekte, bireyselleşmeyi getirmektedir. Esnek çalışma koşullarına bağlı olarak esnek yaşam şekilleri ortaya çıkmaktadır. Bireylerin özgürlükçü ve kişiselleştirilmiş ürün ve hizmet talepleri artmaktadır.

Bütün bu etkilere bağlı olarak gelir ve satın alma gücü farklılıklarına rağmen bireylerin ve hane halklarının yaşam şekilleri birbirine benzeşmekte ve bu da klasik statü veya segment ayrımını ortadan kaldırmaktadır.

1.4 KÜRESEL İKLİM DEĞİŞİMİ İLE YEŞİL VE SÜRDÜRÜLEBİLİR YAPILAR

Küresel iklim değişikimi tüm küresel yaşamı etkilediği gibi gayrimenkul sektörü üzerinde de doğrudan ve dolaylı etkilere sahip bulunmaktadır. Bu çerçevede hem küresel iklim değişikimi tehdidi karşısında uygulanan uluslararası anlaşma ve kurallar hem de bu kapsamda yapı sektöründe ortaya çıkan değişimler ve öngörüler değerlendirilmektedir.

1.4.1 KÜRESEL İKLİM DEĞİŞİMİ: ANLAŞMALAR VE YAPTIRIMLAR

BM iklim değişikliği çerçeve sözleşmesi ve Kyoto Protokolü küresel iklim değişikliği riski karşısında uygulanmakta olan uluslararası kuralların temelini oluşturmaktadır. Küresel iklim değişikliği tehdidi karşısında 2050 yılına kadar 2 derecelik ortalama küresel sıcaklık artışının önlenmesi hedeflenmekte ve tüm uluslararası kurallar bu hedefe yönelik olarak düzenlenmektedir. Küresel sıcaklık artışının 2 derece eşliğini aşması halinde küresel sürdürülebilirlik ortadan kalkmaya başlamaktadır. Bu çerçevede sınırlı ölçüde uygulanan Kyoto Anlaşması ardından yeni dönemin kontrolü için 2011 yılı Aralık ayında Güney Afrika Durban kentinde yapılan zirvede alınan kararlar belirleyici olacaktır.

Buna göre Kyoto Protokolü'nün yarı protokole taraf olan ülkelerin karbon salınımına ilişkin sınırlamaların başlangıç tarihi 1 Ocak 2013 olarak belirlenmiştir. Ancak Rusya, Kanada, Japonya ve ABD Kyoto Protokolü'nün ikinci yükümlülük döneminde yer almayacaklardır. Sadece AB ve Norveç'in katıldığı ikinci yükümlülük döneminde ancak karbon salınımının yüzde 20'si kontrol edilerek sınırlandırılacaktır. Çin ve Hindistan gibi ülkelerde de ikinci yükümlülük dönemine taraf olmamışlardır.

Bununla birlikte tüm taraflar yeni bir iklim değişikliği anlaşmasının oluşturulması için 2015 yılına kadar bir yol haritasında anlaşmışlardır. Ancak bir anlaşmaya varılsa dahi yükümlülükler 2020 yılından itibaren başlayacaktır.

Bu nedenle 2012 ile 2020 yılları arasında küresel ısınmanın önlenmesi konusunda önemli bir kayıp dönem olacaktır. Bu dönemde ülkelerin ve kamu ile özel sektörün gönüllü karbon emisyonu sınırlamaları tek etkili unsur olacaktır.

Gelişmekte olan ülkelerin küresel iklim değişikliği nedeniyle karşı karşıya kalabileceği sınırlamaların yaratacağı kayıpların karşılanması için de yeşil iklim fonu oluşturulmuştur. Bu fondan gelişmekte olan ülkelere her yıl 100 milyar dolara kadar kaynak aktarılması hedeflemekle birlikte henüz fonun kaynağına ilişkin belirsizlik sürmektedir.

Türkiye Kyoto Protokolü'nün ikinci yükümlülük döneminde yer almamaktadır. Bu nedenle Türkiye açısından uyması gereken uluslararası kurallar en erken 2020 yılında o da uluslararası tüm tarafların bir uzlaşmaya varması halinde ortaya çıkacaktır.

Bu çerçevede Türkiye kamu ve özel sektörü ile gönüllü uygulamalara ihtiyaç duymaktadır. 2020 yılında yürürlüğe girmesi olası uluslararası anlaşmayı beklemeden zaman kaybının getireceği zararların önüne geçilebilmesi için kamu ve özel sektöre önemli görevler düşmektedir. Türkiye ekonomisinin hızlı büyüme ve rekabet gücünü olumsuz etkilemeden ekonomik ve yaşamsal faaliyetlerin karbonsuzlaştırılması hedeflenmeli ve gönüllü uygulamalar ile buna katkı sağlanmalıdır. Her türlü mevcut ve yeni yapı da bu konuda uyum ve destek sağlayacak niteliklere sahip kılınmalıdır.

Bununla birlikte Türkiye BM iklim değişikliği çerçeve sözleşmesine bir önceki dönem taraf olurken ortaya koyduğu Ulusal Bildirimi ile 2020 yılına kadar karbon salınımının sınırlandırılmasına yönelik uygulayacağı önlemleri ve hedeflerini ortaya koymuştur. Bu hedeflere ulaşılmasında en önemli iki sektör sanayi ve konut sektörleri olacaktır. Her iki sektörde uygulamaya konulan önlemler gayrimenkul ve inşaat sektöründe belirleyici olacaktır. Bunların başında Enerji Bakanlığı'nın uygulamaya koyduğu ENVER Projesi kapsamındaki binaların enerji verimliliği düzenlemesi gelmektedir.

TABLO.21 TÜRKİYE NİHAİ ENERJİ TÜKETİMİ (TTOE) ÖNGÖRÜLERİ

SEKTÖRLER	2010	2020 ÖNLEMLERİ GÖZETMEYEN	2020 ÖNLEMLER ALINIRSA
SANAYİ	41.646	76.408	64.930
KONUT	29.015	47.542	42.785
ULAŞTIRMA	19.915	34.037	34.037
TARIM	4.368	6.751	6.751
ENERJİ DIŞI	2.514	3.220	3.220
DIĞER	5.967	8.593	8.593
TOPLAM	110.425	176.551	160.300

KAYNAK: TÜRKİYE BMİDÇS ULUSAL BİLDİRİMİ 2008

I.4.2 SÜRDÜRÜLEBİLİR VE YEŞİL YAPILAR

Küresel iklim değişikliği tehdidi karşısında karbon salınımının sınırlandırabileceği en önemli alanların başında konutlar ve daha geniş tarifi ile tüm yapılar gelmektedir. Bu nedenle yapıların fiziki koşulları ve nitelikleri giderek küresel iklim değişikliği tehdidine karşı alınan önlemlere ve uygulamalara bağımlı hale gelmektedir.

Yapılarda temel hedefler enerji verimliliğinin yükseltilmesi, ekolojik çevre ile dost olması, karbon salınımının düşük olması, fosil yakıtlardan az tüketmesi veya hiç tüketmemesi ve hatta kendi enerjisini kendisi (kendi atıkları ile) üretmesi, suyu en az tüketmesi ve en az atık çıkarması (atıklarını kendi işlemesi) olmaktadır.



Bu hedeflere bağlı olarak yapıların projeleri ve kullanılan malzemeler de değişime uğramaktadır. Projeler doğal ısıdan ve ışıktan daha fazla yararlanır nitelikte, doğal havayı iklimlendirme için kullanılabilen karbon salınımını kendi izleyen ve ayarlayan şekilde olmaktadır. Bu aşamada etkin bir yalıtım kaçınılmaz hale gelmektedir.

Kullanılan yapı malzemeleri ise giderek çok dayanıklı, uzun ömürlü, tamamı dönüştürülebilir, doğada çözülebilen, çevreye zarar vermeyen, hafif, kompozit, akıllı ürünlerden oluşacaktır. Bu malzemelerin çevre dostu koşullarda üretilmesi de önemli olacaktır.

Küresel iklim değişimi tehdidine karşı yapılardaki bu değişimin bir önemli sonucu da yeşil yapılar olmaktadır. Yeşil yapılar tamamen çevre ve iklim değişimi tehdidi duyarlı yapılar olmaktadır. Yeşil binaların temel özellikleri;

- Tasarım aşamasında yeşil bina standartları ile projelendirme
- Doğal çevre ile uyumlu malzemeler ve inşaat teknolojisini kullanma
- Yeşil binalarda kullanılan ısıtma, soğutma, havalandırma sistemine sahip olma
- Binanın kendi elektriğini üretmesi
- Etkili yalıtım sistemleri ile enerji tasarrufu sağlanması
- İzolasyon sistemleri ile enerji tasarrufu sağlanması
- Işıklandırma ve havalandırma ve benzeri sistemlerin akıllı sistemler olması
- Doğal ışık ile aydınlatmaya ağırlık verilmesi, güneş ve rüzgar enerjisi kullanılması
- Yeşil çatı uygulamaları, az su tüketen bitki ve ağaçlar ile peyzaj

Yeşil binalar uluslararası standartlar kapsamında çeşitli sertifikalar ile sınıflandırılmaktadır. Diğer mevcut binalara göre yüzde 1-2 ile yüzde 7-10 arasında değişen daha yüksek maliyetlere sahip yeşil binalar sağladıkları enerji tasarrufu ile maliyetlerini orta-uzun vadede karşılamaktadır.

Türkiye için de yeni bir uygulama alanı olan yeşil yapılarda milli sertifikalandırma sisteminin hayata geçirilmesi, yeşil binaların vergi, harç vb. indirim ve istisnaları ile hem inşaat aşamasında hem de satın alınırken teşvik edilmesi, hem de konut kredileri kullanımında farklı avantajlar sağlanması yeşil binaların gelişimine katkı sağlayacaktır.

ÖZEL BÖLÜM; YEŞİL BİNA ÖNGÖRÜLERİ 2023

Yeşil binalar önümüzdeki dönemin en önemli gelişme alanlarından biri olacaktır. Bu itibarla 2023 yılına kadar olan dönem için yeşil binalara ilişkin öngörülerde bulunmaktadır. Bu öngörülerde kullanılan temel varsayımlar hukuki düzenlemeler ile gönüllü sertifika uygulamaları ve çalışmanın temel ekonomik ve sosyal gelişme varsayımlardır.

I. Hukuki Düzenlemeler Kapsamında Öngörüler

a. Enerji Kimlik Belgesi ve Enerji Strateji Belgesi Kapsamında Zorunlu Uygulamalar;

- 2011'den itibaren tüm yeni binalar EKB alacaktır.
- 2017'ye göre tüm mevcut stok EKB alacaktır. (sınıfı önemsiz)
- Yeni binalarda EKB iskandan önce alınmaktadır.
- Yeni binalar minimum "C" sınıfında olmak zorundadırlar.
- Enerji Verimliliği Strateji Belgesi SA.02'ye göre:
 - 10.000 m² ve üzeri ticari binaların 2023'e kadar hepsinde enerji verimliliği uygulamaları yer alacaktır.
 - 2017'de CO₂ salımlarına yönelik ciddi yaptırımlar olacaktır.
 - 2010'daki yapı stokunun 1/4'ü 2023'e kadar sürdürülebilir nitelikte olacaktır.

b. Zorunlu Uygulamalar Kapsamında Konut ve Ticari Gayrimenkullerde Yeşil Bina Öngörülere;

Konutlar İçin Öngörüler

2023 yılı konut stoku varsayımı için çalışmada yer alan konut sayısı öngörülere kullanılmıştır. Öngörüler yapılırken, enerji verimliliği strateji belgesindeki "Sürdürülebilir Nitelikteki Yapı" ifadesinin "minimum C sınıfı EKB" olduğu kabul edilmiştir. Buna göre mevcut konut stoku olarak çalışmada yer alan 18 milyon verisi kullanılmaktadır. Enerji Strateji Belgesi kapsamında iyileştirilecek mevcut konut stoku mevcut stokun dörtte biri olup 4.5 milyondur. Yeni yapılacak varsayılan 7.56 milyon konutun tamamı "C" sınıfı EKB'li yapılacaktır. Bu durumda 2023 yılında ulaşılacak 25.56 milyon adet konut stokunun 12.06 milyon adedinin enerji verimli konut stoku olacağı öngörülmektedir.

Ticari Gayrimenkuller İçin Öngörüler

Mevcut ticari gayrimenkul stoku Türkiye genelindeki AVM ve İstanbul'da yer alan ofis stoku dikkate alınarak 10.9 milyon m² kabul edilmiştir. Enerji Strateji Belgesi kapsamında yer alan 10.000m² üstü ibaresinden kaynaklanan yükümlülükleri ticari gayrimenkullerin çoğunun sağlayacağı varsayılmaktadır. Bu m sınırının altında kalan ticari gayrimenkullerin ise rekabet dolayısıyla yenilemeye başvuracakları kabulü yapılmıştır. Böylece yenilenecek ticari gayrimenkul stoku mevcut stokun tamamı olan 10.9 milyon olarak hesaplanmıştır. Buna ilave olarak yeni yapılacağı öngörülen Türkiye genelindeki AVM ve İstanbul'daki ofislerden oluşacak 9.3 milyon m² ticari gayrimenkul de enerji verimli yapılacaktır. 2023 yılında ticari gayrimenkullerin tamamı enerji verimli olacaktır.

TABLO.A ENERJİ VERİMLİ KONUT VE TİCARİ GAYRİMENKUL ÖNGÖRÜLERİ			
KONUT STOKU ADET 2011	18.000.000	TİCARİ GLA SOKU m ² 2011	10.975.720
KONUT STOKU ADET 2023	25.560.000	TİCARİ GLA STOKU m ² 2023	20.300.000
ESB KAPSAMINDAKİ MİLEŞTİRMELER (1/4)	4.500.000	ESB KAPSAMINDA MİLEŞTİRMELER m ²	10.975.720
YENİ YAPILACAK KONUT ADETI "MİN EKB C" SAHİP	7.560.000	YENİ YAPILACAK TİCARİ GLA m ² "MİN EKB C" SAHİP m ²	9.324.280
TOPLAM ENERJİ VERİMLİ KONUT STOKU ADET 2023	12.060.000	TOPLAM ENERJİ VERİMLİ TİCARİ GLA m ²	20.300.000
TOPLAM ENERJİ VERİMLİ KONUT STOKU ORANI % 2023	472	TOPLAM ENERJİ VERİMLİ TİCARİ GLA ORANI %	1000

2. Sertifikasyon Sistemleri Kapsamında Öngörüler

Zorunlu hukuki düzenlemelere ilave olarak uluslararası ve ulusal sertifikasyon sistemleri de yeşil binaların gelişimini özendirerek ve destekleyecektir.

- Sertifika Düzenlemeleri ve Uygulamaları;
 - Minimum EKB şartlarını sağlayan (C) binaların bazılarının gönüllü sertifika alacakları düşünülmektedir.
 - 2012 yılında, 19 Leed ve 8 Breeam olmak üzere toplam "27 adet" sertifikalı bina bulunmaktadır ve bunların tümü ticari gayrimenkuldür.
 - 2012'de 50 Leed projesi sertifika adayıdır. Breeam adayı sayısına ulaşamamış olup 10 olarak kabul edilerek, toplam "60 adet aday" kabul edilmiştir.
- Sertifika Uygulamaları Kapsamında Konut ve Ticari Gayrimenkullerde Yeşil Bina Öngörülere;

Konutlar İçin Öngörüler

Sertifikalı konutun bireysel olması imkânından çok konut projelerinin sertifikalandırılacağı göz önüne alınmıştır. Ortalama bir konut projesinin 1000 konuttan oluştuğu kabul edilmiştir. 2012 yılında sertifikalı konut projesi yoktur. 2012 yılında sertifikaya aday konut proje sayısı 13 olup bunların 2 yıl içinde sertifika alacağı öngörülmüştür. 2014'ten itibaren yerli sertifikanın aktif olarak

devreye alınacağı kabul edilmiştir. Buna göre sertifika alacak projeler sonraki yıllar için, her yıl 5 artacak şekilde kabul edilmiştir. Yabancı sertifika alacak konut projelerinin her yıl için 5 adet olacağı kabul edilmiştir. Tüm bu kabullere göre konutlar için 2023 yılına kadar toplam 283 projenin sertifika alacağı ve bu projeler kapsamında 283.000 konutun yer alacağı öngörülmektedir.

Ticari Gayrimenkuller İçin Öngörüler

Sertifika alacak ticari proje adedi, 2012 için 5; sonraki yıllar için, ilginin artacağı düşünülerek, her yıl bir önceki yıla göre ilave 2 projenin daha sertifika alacağı kabul edilmiştir. Bir ticari projenin kiralabilir alanı 25.000 m² kabul edilmiştir. Bu varsayımlara göre 2023 yılında 192 projenin sertifika alacağı ve bu projelerin toplam 4.8 milyon m² kiralabilir alana sahip olacağı öngörülmektedir.

TABLO.B SERTİFİKALI KONUT VE TİCARİ GAYRİMENKUL ÖNGÖRÜLERİ (ADET)

YILLAR	TİCARİ GAYRİMENKUL PROJESİ	TİCARİ GAYRİMENKUL GLA	KONUT PROJESİ	KONUT SAYISI	KONUT YERLİ SERTİFİKA	KONUT YABANCI SERTİFİKA
2012	5	125.000				
2013	7	175.000	5	5.000	0	5
2014	9	225.000	8	8.000	3	5
2015	11	275.000	10	10.000	5	5
2016	13	325.000	15	15.000	10	5
2017	15	375.000	20	20.000	15	5
2018	17	425.000	25	25.000	20	5
2019	19	475.000	30	30.000	25	5
2020	21	525.000	35	35.000	30	5
2021	23	575.000	40	40.000	35	5
2022	25	625.000	45	45.000	40	5
2023	27	675.000	50	50.000	45	5
TOPLAM	192	4.800.000	283	283.000	228	55

Sonuç Olarak;

2023 yılında 25.5 milyon adet olarak öngörülen toplam konut stokunun 12 milyonu sürdürülebilir nitelikte olacaktır. 2011'den sonra eklenecek yeni konutların %4'ü sertifikalı olacaktır. 2011'den sonra eklenecek yeni ticari gayrimenkullerin %51'i sertifikalı olacaktır. 2023'te 20.3 m² olan ticari stokun tamamı sürdürülebilir olacaktır.

Kaynak: "2023 yılında Türkiye'de Yeşil Binalar", Mayıs 2012, Gülcemal Alhanlıoğlu, Yük. Şehir ve Bölge Planlamacı, Dr. M. Emre Çamlıbel, Yük. İnşaat Mühendisi

II. Bölüm

KENTLEŞME VE KONUT SEKTÖRÜ İÇİN ÖNGÖRÜLER

Öngörüler çalışmasında Türkiye gayrimenkul sektörü konut sektörü ve ticari gayrimenkuller olmak üzere iki ana başlık altında incelenmekte ve değerlendirilmektedir. Konut sektörü ve konut piyasasına ilişkin bu bölümde öncelikle mevcut ve geleceğin kentleşme yaklaşımları yer almaktadır. Bu başlık altında kamunun kentleşme yaklaşımı ve düzenleyici çerçeve, kentsel dönüşüm, modern kentleşme ve mimari eğilimleri ile konut sektöründe yeni yapı teknolojilerine yer verilmektedir. Konut sektörü için öngörüler başlığı altında ise konut stoku, konut ihtiyacı, konut talebi, konut arzı ve konut finansmanına ilişkin öngörüler sunulmaktadır.

II.1 KENTLEŞME YAKLAŞIMLARI VE ÖNGÖRÜLER

Gayrimenkul sektöründe yer alan konut ve ticari gayrimenkul sektörlerinin orta-uzun vadeli gelişme öngörülerinde belirleyici unsurların başında kamu otoritesinin kentsel gelişme ve planlama yaklaşımları gelmektedir. Bu çerçevede Türkiye’de gayrimenkul sektörüne yönelik uzun vadeli öngörüler yapılırken öncelikle kamunun kentsel gelişme ve planlama yaklaşımlarına yer verilmektedir.

II.1.1 KENTSEL GELİŞME STRATEJİSİ

Türkiye’de kentsel yerleşimlerin mekansal yaşam kalitesinin artırılmasına, ekonomik ve toplumsal yapının güçlenmesine ve mekansal planlama sisteminin yeniden yapılandırılmasına yönelik artan ihtiyacın karşılanması için “Kentsel Geliştirme Stratejisi Ve Eylem Planı” hazırlanmış ve 2010 yılında uygulanmaya konulmuştur. Bu plan aynı zamanda Türkiye’nin AB müktesebatına uyum kapsamında sürdürülebilir kentsel gelişme için bütünleştirilmiş kentsel gelişme stratejisi ve eylem planları hazırlanması işlevini de yerine getirmektedir.

Kısa adı kentsel gelişme stratejisi (KENTGES) olan bütünleşik kentsel gelişme stratejisi ve eylem planı sürdürülebilirlik ilkesi çerçevesinde yerleşme ve kentleşme ile yerleşme ve mekansal planlanmanın alan, tema ve boyutlarını kapsamakta ve mekana ilişkin sektörleri bütünleşik bir yaklaşımla ilişkilendirmektedir.



KENTGES ile bir yandan il, kent, kırsal ve yerleşme stratejisinde mekansal planlama çalışmalarına öncelik verilirken diğer yandan illerin yer aldığı bölgelerdeki gelişme alanında yürütülen planlama ve çalışmalara da uyum ve eşgüdüm hedeflemektedir.

KENTGES kentleşmenin yapısal sorunlarının çözümüne sağlıklı, dengeli ve yaşanabilir kentsel gelişmenin sağlanmasına yönelik ilke, strateji ve eylemleri ortaya koymakta ve bunların uygulama esaslarını belirleyen bir eylem programını ortaya koymaktadır. KENTGES Türkiye'nin mekansal planlama, yerleşme ve yapılaşma konularında 2023 yılını hedef alan bir kentleşme ve imar vizyonunu ortaya koymaktadır.

KENTGES'in hazırlanmasında öncelikle kentleşme, yerleşme ve mekansal planlama sisteminin mevcut durumu ortaya konulmuştur. Bu çerçevede geçmişte ortaya çıkan sorunlar olarak kentlerde kontrolsüz büyüme ve gelişme, kırsal alandan göçler, kaçak yapılaşma ve gecekondu, afetlere dayanıksız kentleşme, kentsel altyapı ve çevre sorunları, kentsel ulaşım sorunları, planlama sisteminden kaynaklanan sorunlar ve yerel yönetimlerin sınırlı kapasiteleri belirlenmiştir. Kentleşmede yeni olgular olarak ise iklim değişikliği, kentsel dönüşüm, sürdürülebilir kent formu ve enerji verimliliği ele alınmıştır.

Bu tespit ve değerlendirmeler çerçevesinde hazırlanan KENTGES'in sürdürülebilir kentleşme için ortaya koyduğu değerler sistemi ve temel ilkeler şunlardır:

1. Doğal kaynakların kullanımında ekolojik dengenin gözetilmesi,
2. Kültürel varlıkların korunması, yaşatılması ve geliştirilmesi,
3. Doğal ve teknolojik tehlike ve risklerden arındırılmış, sağlıklı, güvenli, nitelikli yaşam çevrelerinin oluşturulması,
4. Yaşayanların güvenli içme suyuna, yeterli altyapıya ve ulaşım imkanlarına erişiminin sağlanması,
5. Kamu hizmetlerinden yararlanmada fırsat eşitliğinin sağlanması,
6. Yerel düzeyde ekonomik, sosyal ve kültürel kalkınmanın gerçekleştirilmesi,
7. Toplumsal dayanışma ve bütünleşme kültürünün geliştirilmesi, kentsel yoksulluk ve eşitsizliklerin giderilmesi,
8. Yerel kültürel değerler ve geleneklerin korunup geliştirilmesi,
9. Çok merkezli, yığılmayı önleyen ve dengeli mekânsal gelişmeye odaklı, dinamik, çekici ve yarışmacı yerleşmeler sisteminin oluşturulması,
10. İklim değişikliğinin etkilerini azaltmaya yönelik sürdürülebilir kent formunun, sürdürülebilir ulaşım sistemlerinin ve yerleşmelerde yenilenebilir enerji kaynaklarının kullanımının geliştirilmesi,
11. Yerleşmelerin planlanmasında, nüfus ve ekonomik faaliyetlerin yer seçimi ve mekânsal dağılımında, çevresel, doğal ve ekolojik eşiklere ve taşıma kapasitesine uyulması,

12. Yerleşmelerde, tüketim kalıplarının doğal ve kültürel çevre üzerindeki etkilerini azaltacak yöntemlerin teşvik edilmesi,
13. Yerleşmelerde yaşam ve mekân kalitesini geliştirmeye, mekânsal ve toplumsal eşitsizlikleri gidermeye yönelik araçların geliştirilmesi ve başarı göstergeleri ile izlenmesi,
14. Yerleşmelerde ekonomik, sosyal ve mekânsal gelişmelerin yaşam destek sistemleri üzerindeki olumsuz etkilerinin azaltılması, hava, su ve toprak kirliliğinin önlenmesi,
15. İşbirliği ve dayanışma kültürü için katılım yöntemlerinin geliştirilmesi ve kurumsallaştırılması,
16. Yerel Yönetimlerin hizmet sunumunda, şeffaflık, hesap verebilirlik, katılımcılık ve verimliliğin esas alınmasıdır.

KENTGES'in bu temel ilkelere bağlı olarak eylem planları ile ulaşmayı hedeflediği 19 stratejik hedefi bulunmaktadır;

1. Mekânsal planlama sistemini güçlendirmek
2. Yerleşmelerde sürdürülebilir bir mekânsal gelişme sağlamak
3. Sürdürülebilir ve çeşitlendirilmiş arsa ve konut üretimini ve sunumunu gerçekleştirmek
4. Merkezi iş alanlarının, alt merkezlerin ve mahalle merkezlerinin sürdürülebilir politikalarla geliştirilmesini ve canlandırılmasını sağlamak
5. Sürdürülebilir kentsel ulaşım sistemini oluşturmak
6. Kentsel altyapı plan, proje ve yatırımlarını mekânsal planlarla bütünleştirmek
7. Yerleşmelerde sosyal donatı ve hizmetlerin dengeli dağılımını sağlamak
8. Mekânsal planlarda açık ve yeşil alanları sistem bütünlüğü içinde geliştirmek
9. Doğal ve kültürel varlık ve değerlerin korunmasını sağlamak
10. Sosyal, kültürel ve ekonomik boyutlarla bütünleşik bir kentsel yenileme ve dönüşümü sağlamak
11. Afet ve yerleşme risklerini azaltmak
12. Yaşam ve mekân kalitesi yüksek, güvenli yerleşmeler oluşturmak
13. Kent kimliğini korumak ve geliştirmek
14. Kentlerde, çevre duyarlı bir yaşam ortamı oluşturmak
15. Göç veren yerleşmeleri ve kırsal kesimi güçlendirerek göçü yönlendirmek
16. Kentlerde toplumsal dayanışmayı, bütünleşmeyi ve hoşgörüyü artırmak
17. Muhtaçların ve dezavantajlı grupların kentsel hizmetlerden yararlanabilmesi için gerekli önlemleri almak
18. Mekânsal planlama süreç ve kararlarında katılım ve denetimi sağlamak
19. Kent kültürünü, kentlilik bilincini, aidiyet duygusunu geliştirmek ve kentli hakları konusunda farkındalık oluşturmak



Kamu kesimi bu temel ilkeler ve stratejik hedefler çerçevesinde bir kentleşme öngörmektedir. KENTGES'in uygulanması halinde önemli bir gelişme ve dönüşüm yaşanma potansiyeli görülmektedir.

II.1.2 KENTSEL DÖNÜŞÜM

Türkiye'de kentsel dönüşüm 1999 yılı Marmara depremi sonrasında gündeme gelmiş ve yerel yönetimlerin yöresel uygulamaları ile sınırlı kalmıştır.

Kentsel dönüşüm Türkiye'de uzun yıllar yaşanan çarpık yapılaşmanın ve kentleşmenin giderilerek ekonomik ve sosyal gelişmenin hızlandırılmasını ve hane halkları ve bireyler için yaşanabilir kentler yaratılmasını sağlayacak önemli bir araçtır.

Bununla birlikte kentsel dönüşüm Türkiye'de gayrimenkul ve inşaat sektörünün gelişimi için de yeni ve önemli bir unsur olacaktır. Bu açıdan uygulanabilir bir kentsel dönüşüm stratejisine sahip olunması büyük önem arz etmektedir. Bu kapsamda yasalaşma aşamasında olan "Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun Taslağı" kentsel dönüşüm sürecinde önemli bir eşiği oluşturacaktır. Bu itibarla Türkiye'de gayrimenkul sektörünün gelişiminde belirleyici olacak unsurlar içinde yer alan kentsel dönüşüm, mevcut yasa tasarisinin değerlendirilmesine ve gayrimenkul sektöründeki gelişmeye katkı sağlanmasına yönelik önerilere yer verilmektedir.

Tüm bu değerlendirmeler çerçevesinde kentsel dönüşümün gayrimenkul sektörüne katkı sağlayacak şekilde uygulanması için gerekli koşullar şunlardır:

1. Kentsel dönüşüm projeleri sürdürülebilir planlama anlayışı ile geliştirilmelidir,
2. Kamu özel sektör proje geliştirme ve girişim ortaklıkları modelleri uygulanmalıdır,
3. Kentlerin 1/100.000 planları hazırlanmalı (2023 modeli) tüm illerde il sınırları belediye sınırları olmalı, büyük ölçekli imar planlarını il belediye meclisi karara bağlamalı, ilçe ve ilk kademe belediyeleri bu plan içinde çalışmalıdır,
4. İmar hakları menkul kıymetleştirilmeli ve imar hakları transferlerine olanak sağlanmalıdır,
5. Kentsel dönüşüm projeleri mimari açıdan birbiri ile uyumlu ve kentin kültür dokusunu gözetilen nitelikte olmalıdır,
6. Kentsel dönüşümde elde edilecek rant projenin maliyeti kadar olmalı ve rant /maliyet dengesi gözetilmelidir,
7. Kentsel dönüşüm projelerinde uygulanacak emsaller hane halklarının beklentilerini arttırarak uzlaşmayı engellemeyen, aynı zamanda özel sektörün katılımını ve karlılığını da gözetilen değerlerde olmalıdır,

8. Kentsel dönüşüm projelerinde arsa payı bedelleri standart kriterler ile ve makul ölçeklerde belirlenmeli ve böylece maliyetler sınırlanmalı ve özel sektörün katılımı özendirilmelidir;
9. Kentsel dönüşüm projelerinde hane haklarının konut kredisi kullanımı için düşük gelir gruplu hane hakları için kullanılabilir kredi olanakları/destek paketleri hazırlanmalıdır;
10. Tüm yerel yönetimler kaçak, asgari standart altındaki ve riskli binaların envanterini hazırlamalı (ortak kriterler ve standartlar ile),
11. İmar kanunu ve kat mülkiyeti kanununda da ihtiyaç duyulan değişikliklerin yapılması ile kentsel dönüşüm süreci hızlandırılmalı,
12. Özel sektörün kentsel dönüşüm projelerine katılımını arttırmak için kamunun kolaylaştırıcı teşvikler sunması (projede 1 konut hak sahibine+ 1 konut proje geliştiriciye yaklaşımı ile örneğin 1.5 milyon dönüşecek konut için 3 milyon konut üretilip satılmalı-ilave konutlar kim nasıl alacak?)
13. Yerinde dönüşümde hak sahiplerinin proje süresince ikamet edecekleri uygun koşullu olanakların sağlanması ihtiyacı da karşılanmalıdır;
14. Kentsel dönüşüm ile birlikte kentsel yenilenme ve kentsel rehabilitasyon (canlandırma) projelerinin de uygulanması ile yeni çöküntü olanların önlenmelidir;
15. Kentsel dönüşüm ve yenileme süreçleri kamu yararı temelinde şeffaf, dolayısıyla hesap sorulabilir şekilde uygulanmalıdır;
16. Kentsel dönüşüm modern ve yaşanabilir kentler yaratılması için bir son fırsat olarak görülmeli, planlama ve uygulamalar yaşanabilir kentler yaratılması odağını kaybetmemelidir.

II.1.3 ORMAN VASFINI YİTİRMİŞ ARAZİLERİN (2B) DEĞERLENDİRİLMESİ

Orman vasfını yitirmiş arazilerin değerlendirilmesine ilişkin yeni çıkan düzenleme de kentsel dönüşüm uygulamaları gibi gayrimenkul sektöründeki gelişmeleri ve öngörülerini daha sınırlı olmak kaydıyla etkileyecektir. Düzenlemede genel olarak orman köylülerinin kalkınmasının desteklenmesi ve hazine adına orman sınırları dışına çıkan yerlerin değerlendirilmesi amaçlanmaktadır. Bu çerçevede düzenlemenin gayrimenkul sektöründeki gelişmeler ile ilişkisi ve beklentiler şöyledir.

1. 2B arazileri kentsel dönüşüm alanı içinde ise genel olarak arazinin TOKİ'ye tahsisi ve hak sahiplerine de kentsel dönüşüm projesinden pay verilmesi öngörülmektedir;
2. 2B arazileri ayrıca Büyükşehir ve ilçe belediyeleri ile TOKİ'ye kentsel dönüşüm projeleri gerçekleştirmek üzere devredilebilecektir. Bu çerçevede hak sahiplerine kentsel dönüşüm projelerinden konut verilecektir;

3. 2B arazilerinde kentsel dönüşüm projelerinin ilan edilmesi yetkisi düzenleme ile Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'na, Belediyelere ve TOKİ'ye, proje alanının sınırlarının belirlenmesi yetkisi de yine Çevre ve Şehircilik Bakanlığı verilmiştir;
4. Satılacak 2B arazilerinde çarpık yapılaşma riskinin bulunması halinde bu arazilerde kentsel dönüşüm için TOKİ'ye devredilebilecektir;
5. Satılacak 2B arazilerinde imar olanağı sağlanacak araziler olacaktır. Ancak imara izin verilmesi halinde alt ve üst yapı yatırımları ile çevredeki ormanlık bölgelerin ve ekolojik dengenin olumsuz etkilenmesi riski de bulunmaktadır.
6. Bu çerçevede değerlendirildiğinde satılacak 2B arazileri içinden kentsel dönüşüm projeleri uygulanabilecek ve imar izni verilecek alanlar gayrimenkul sektörü açısından belirleyici olacaktır.
7. Bununla birlikte bu nitelikteki 2B arazilerinin sınırlı kalacağı öngörülmektedir.

TABLO.22 İLLERDE 2B ARAZİLERİ BÜYÜKLÜĞÜ

İLLER	2B ARAZİSİ HEKTAR	İLLER	2B ARAZİSİ HEKTAR
ANTALYA	45.548	KIRIKKALE	12.706
MERSİN	39.287	BURDUR	8.363
BALIKESİR	34.887	EDİRNE	4.122
ANKARA	31.706	KÜTAHYA	5.152
SAKARYA	29.643	DENİZLİ	4.265
MUĞLA	29.138	KONYA	4.895
İSTANBUL	18.233	ÇANKIRI	4.516
BOLU	16.095	MANİSA	6.848
SAMSUN	15.290	AYDIN	5.134
KIRKLARELİ	14.757	TOKAT	3.558
İZMİR	14.772	TEKİRDAĞ	2.991
BURSA	14.534	KOCAELİ	5.338
BOLU	16.095	AMASYA	3.602
ADANA	12.357	HATAY	3.856
AFYON	10.673	ISPARTA	3.174
ZONGULDAK	10.910	UŞAK	2.769
GAZİANTEP	9.960	MALATYA	2.645
ESKİŞEHİR	9.456	BURDUR	8.363
ÇANAKKALE	1.768	SİVAS	50
YALOVA	1.768	KAYSERİ	29
BİLECİK	1.516	OSMANİYE	1.552
KARAMAN	826	ŞANLIURFA	50
AKSARAY	512	DİYARBAKIR	135
NİĞDE	204	SİRT	35
NEVŞEHİR	204	BİTLİS	1.825
YOZGAT	1.412	MUŞ	2
ÇORUM	181	BİNGÖL	35
SİNOP	1.760	TUNCELİ	28
BARTIN	1.014	ELAZIĞ	450
ORDU	956		
GİRESUN	50		
TRABZON	1005		
RİZE	14		
ARTVİN	41		
BAYBURT	6		
GÜMÜŞHANE	12		

KAYNAK: TAPU VE KADASTRO GENEL MÜDÜRLÜĞÜ

II.1.4 GELECEĞİN ŞEHİRLERİ, MİMARİSİ VE YAPILARI

Ekonomik ve sosyal gelişmeler ve ihtiyaçlar ile birlikte teknolojiye ilerlemeler ve iklim değişimi geleceğin şehirlerini, mimarisini ve yapılarını da etkilemekte ve şekillendirmektedir. 2023 yılına kadar olan dönemde gayrimenkul sektörü için öngörüler yapılırken şehirlerde, mimaride ve yapılarda ortaya çıkacak değişimler ve eğilimler de değerlendirilmektedir.

I. GELECEĞİN ŞEHİRLERİ

Önümüzdeki süreçte tüm şehirler güç ve etkisini, refah seviyesini, beşeri sermaye ve bilgi birikimini arttırmayı, kültürel hayatını zenginleştirmeyi ve en önemlisi sınırlar ötesi ve küresel bağlarını oluşturmayı ve güçlendirmeyi hedeflemektedir. Bu çerçevede şehirler mevcut tarihi ve kültürel dokularını koruyarak kentlilerin tüm ihtiyaçlarını karşılamaya yönelik yapılanma ve hizmet üretiminde olacaktır.

Geleceğin şehirlerinde belirleyici unsurlar içinde öne çıkan iki unsur teknoloji ve iklim değişimi olmaktadır. Önümüzdeki süreçte tüm şehirler teknolojik olanakları daha farklı kullanarak akıllı şehirler haline gelmeye başlayacaktır. Sunulan hizmetlerin çeşitlendirilmesi, erişimin kolaylaştırılması, etkin ve verimli kullanılması için teknoloji odaklı akıllı ulaşım ve trafik sistemleri, su-atık su sistemleri, enerji iletimi ve dağıtımı, şehir güvenliği, şebekeler ve aydınlatma, afet yönetim sistemleri, iletişim altyapıları kurulacak ve işletilecektir. Akıllı iletişim fiber altyapılar ve kablosuz bağlantılar ile sağlanırken, şehirlerde mobil iletişim ve tüm işlerin mobil hale gelmesine yönelik altyapının kurulması eğilimi öne çıkmaktadır.

İklim değişimi ise şehirlerdeki tüm planlama ve yerel faaliyetleri yeşil şehir kriterlerine yönlendirmektedir. Şehirler başta karbon salınımı olmak üzere her türlü atıklarını sınırlamak ve yine başta enerji olmak üzere tüm kaynakları etkin kullanmak odaklı hale gelmektedir.

Bununla birlikte kentlerin kentliler için olduğu unutulmamaktadır ve kentlilerin kent planlaması ve yönetimine katkıları arttırılmaktadır. Kentliler teknoloji ile birbirlerinden koparken onları bir araya getirecek fiziki mekanlara (geniş kent parkları) ve kent etkinliklerine (sosyal, kültürel, sanat, spor vb.) ağırlık verilmesi öngörülmektedir.



İklim değişimine bağlı olarak enerji verimliliği kavramı ön plana çıkmaktadır. Bu çerçevede binaların izolasyonu, yalıtımı, kullanılan malzemeleri, kendi enerjisini üretmesi, kendi atıklarından enerji üretmesi, etkin aydınlatma, gün ışığı ve ısısından yararlanma gibi düzenleme ve eğilimler ortaya çıkmaktadır. Yapılarda kullanılan enerjinin %65'i ısıtma, soğutma ve sıcak su ile havalandırma, %20'si aydınlatma, %15'i ise elektrikli araç ve gereçlerde kullanılmaktadır.

Türkiye'de de çıkartılan enerji performansı yönetmeliği ve enerji kimlik belgesi uygulaması ile yapılarda enerji verimliliğinin artırılması hedeflenmektedir. Ancak bu düzenlemelere uyumun artırılması ve istenilen sonuçlara ulaşılabilmesi için yapımda ve kullanımda uygun krediler, vergi muafiyeti ve indirimi, hızlandırılmış amortisman, hibeler, KDV istisnası ve benzeri gibi özendirici unsurlar da kullanılmalıdır.

2. GELECEĞİN MİMARİSİ VE YAPILARI

Teknolojik ilerlemelerin sağladığı olanaklar ile hem mimarlıkta hem de yapı inşaatlarında hızlı bir dönüşüm yaşanmaktadır.

Yapılarda kullanılan malzemeler, yapı-inşaat teknolojilerindeki ilerlemeler ve teknolojik altyapının mimari çizim ve projelendirme aşamasında sağladığı kolaylıklar ile birlikte mimari de çok farklı akımlar, birbirleri ile benzeşmeyen yapılar ortaya çıkmaktadır. Mimari de tasarım, moda, çevre ve sürdürülebilirlik gibi kriterler belirleyici olmaya devam etmekle birlikte her yeni tekil projede yeni bir mimarinin talep edilmesi ve yapıların rekabetinde mimarinin önemli bir unsur haline gelmesi eğilimi kuvvetlenmekte, bu da mimaride farklılaşmayı hızlandırmaktadır. Mimari olanaklar geliştikçe mimari farklılaşmanın arttığı bir süreç yaşanmaktadır. Bununla birlikte kendi içinde yenilikçi ve başarılı olan mimariler arasında uyum azalmaktadır.

Teknolojik ilerlemeler yapı malzemeleri ve yapı inşaatlarında da hızlı gelişmelere yol açmaktadır. Küresel iklim değişimi de bu süreci şekillendirmektedir. Bu çerçevede konut ve konut dışı binalardan oluşan yeni yapılar teknolojik donanıma ağırlık vererek akıllı yapılar haline gelmektedir. Binaların kontrolü, yapıların içinde ve konutlardaki olanakların kullanımı ile bunlara dışarıdan erişim etkinlik ve verimlilik kriterleri odaklı olmaktadır. Binalar daha sağlam ve uzun ömürlü, çevre ile daha dost, iletişim ve bilişim teknolojisi ile entegre kullanılabilir ve yaşanır hale gelmektedir.

II.2 KONUT SEKTÖRÜ İÇİN ÖNGÖRÜLER

Konut sektörü için öngörüler başlığı altında Türkiye'de mevcut konut stoku, konut ihtiyacı, konut talebini etkileyen unsurlar, yabancıların konut talebi, konut arzı ve konut finansmanına ilişkin değerlendirme ve öngörülere yer verilmektedir.

II.2.1 TÜRKİYE'DE KONUT STOKUNA İLİŞKİN VARSAYIMLAR

Türkiye'de konut stokuna ilişkin resmi güncel veriler bulunmamaktadır. En son bina sayımı ile elde edilen konut stoku verileri 2000 yılına aittir. Bu nedenle 2011 yılı için konut stoku verilerine yönelik çeşitli varsayımlar ve gerçekleşme rakamları kullanılarak öngörülerde bulunmaktadır.

2000 yılında yapılan TÜİK bina sayımı ile Türkiye'de konut stoku 16.235.830, kentsel alanlardaki konutların oranı yüzde 83.75 ve sayısı 13.597.676 olarak ölçülmüştür. 2000 yılında kentsel alandaki konutların yüzde 63'ünü oluşturan 8.566.428 daire yapı ruhsatına, sadece yüzde 33'nü oluşturan 4.524.170 daire ise yapı kullanım iznine sahiptir.

2011 yılında kentsel alanlarda yer alan konut sayısı 18.063.800 olarak öngörülmektedir.

2000-2010 yılları arasında alınan yapı ruhsat sayısı 4.568.173'dür ve bunların yüzde 97'sini oluşturan 4.431.128 dairenin tamamlandığı varsayılmıştır. (2000 yılında alınan ruhsatların konutları 2001'de stoka girmiştir, 2011 yılında alınan yapı ruhsatlarında ise konutların henüz tamamlanmadığı varsayılmıştır).

Kullanımdan çıkan konut sayısı için 215.000 daire (65 bini yapı ruhsatlı, 150 bini ruhsatsız konutlar) varsayılmıştır. Her yıl mevcut konut stokunun yüzde 0.15'nin konut stokundan çıktığı öngörülmektedir.

2001-2011 yıllarında ruhsatı alınmadan yapılan konut sayısı olarak 250.000 daire öngörülmüştür.

TABLO.23A KENTSEL ALANLARDA 2000-2011 ARASI KONUT STOKU GELİŞMELERİ

2000 KONUT STOKU (DAİRE)	+13.597.676
2000-2010 ALINAN VE TAMAMLANAN YAPI RUHSATI SAYISI (DAİRE)	+4.431.128
KULLANIMDAN ÇIKAN KONUT SAYISI (DAİRE)	-215.000
KAÇAK YAPILAŞMA (DAİRE)	+250.000
2011 KONUT STOKU	18.063.800

Bu varsayımlar çerçevesinde 2011 yılında kentsel alanlarda konut stoku 18.063.800 daire, ruhsatlı konutların oranı yüzde 71.6 ve sayısı ise 12.932.552 olarak öngörülmektedir. 2011 yılsonu itibari ile yapı ruhsatına sahip olmayan konut sayısı ise 5.131.248 dairedir.

TABLO.23 TÜRKİYE'DE KENTSEL KONUT STOKU

GÖSTERGELER	2000	2011
KONUT SAYISI (DAİRE)	13.597.676	18.063.800
RUHSATLI KONUT SAYISI	8.566.428	12.932.552
RUHSATSIZ KONUT SAYISI	5.031.248	5.131.248
RUHSATLI KONUT ORANI %	63.0	71.6

Türkiye'de mevcut konutların yaşlarına ilişkin olarak en son resmi veri yine TÜİK 2000 yılı bina sayımı verileridir. Buna göre 2000 yılı itibarıyla 2023 yılında kadar 50 yaş sınırına gelecek olan bina sayısı 1.445.548'dir. Bu bina sayısı yaklaşık 3.1 milyon adet daireye sahip bulunmaktadır. 2000-2011 yılları arasında konut kullanmadan çıkan 215 bin daire varsayılmış olup bunların bir kısmı 1965 yılına kadar olan dönemde yapılmış binalarda yer almıştır. Bu itibarla 2000 yılı verilerinden 20 bin bina ve 50 bin daire azalmış olacağı varsayılmalıdır.

TABLO.24 TÜRKİYE'DE 50 YAŞ VE ÜZERİ BİNA STOKU (2023 YILINA KADAR)

BİNA BİTİŞ TARİHİ	TAMAMI KONUT OLARAK KULLANILAN	ÇOĞUNLUĞU KONUT OLARAK KULLANILAN	TOPLAM
-1929	119.023	14.401	133.424
1930-1939	76.971	10.437	87.408
1940-1949	154.989	21.729	176.718
1950-1959	320.277	42.880	363.157
1960-1969	605.305	79.536	684.841
TOPLAM	1.276.565	168.983	1.445.548

KAYNAK: TÜİK, BİNA SAYIMI 2000

II.2.2 TÜRKİYE'DE KONUT İHTİYACI ÖNGÖRÜLERİ

Türkiye'de konut ihtiyacı öngörülere 2023 yılına kadar ve üç ayrı ihtiyaç temelli olarak hesaplanmaktadır. Bunlar nüfus artışı ve kentleşme kaynaklı, kentsel dönüşüm kaynaklı ve yenileme kaynaklı konut ihtiyacıdır.

I. Nüfus artışı ve kentleşme kaynaklı konut ihtiyacı

Türkiye'de nüfus artışı ve kentleşme oranlarındaki artışa ilişkin öngörülere çalışmanın ilk bölümünde yer verilmişti. Bu öngörülere paralel kentli nüfus ve kentli hane halkı sayısı ile bu sayılardaki artışa ilişkin öngörülerde bulunmaktadır.

2011 yılında 57.39 milyon olan kentli nüfus 2023 yılında 71.14 milyona yükselecektir. Aynı dönemde kentli hane halkı ölçeği küçülmeye devam edecektir. 2010 yılında 4.12 olan hane halkı büyüklüğü 2023 yılında 3.79 kişiye inecektir.

Bu varsayımlar çerçevesinde kentli hane halkı sayısı 2011 yılında 13.93 milyon iken 2023 yılında 18.77 milyon ulaşacaktır. 2011-2023 yılları arasında hane halkı sayısı 4.84 milyon adet artacaktır. Bu itibarla 2023 yılına kadar hane halkı sayısı artışına bağlı konut ihtiyacı 4.84 milyon daire olacaktır.

TABLO.25 KENTLİ NÜFUS VE HANE HALKI SAYISI ÖNGÖRÜLERİ

YILLAR	KENTLİ NÜFUS BİN	KENTLİ HANE HALKI BÜYÜKLÜĞÜ	KENTLİ HANE HALKI SAYISI BİN	KENTLİ HANE SAYISI ARTIŞI BİN
2011	57.386	4.12	13.930	350
2012	58.559	4.10	14.283	353
2013	59.709	4.08	14.635	352
2014	60.872	4.06	14.993	358
2015	62.036	4.03	15.394	401
2016	63.199	4.00	15.800	406
2017	64.363	3.97	16.212	412
2018	65.504	3.94	16.625	413
2019	66.642	3.91	17.044	419
2020	67.784	3.88	17.470	426
2021	68.920	3.85	17.900	430
2022	70.050	3.82	18.340	440
2023	71.141	3.79	18.770	430

2. Kentsel dönüşüm kaynaklı konut ihtiyacı

Kentsel dönüşüm kaynaklı konut ihtiyacı 2023 yılına kadar olan dönemde toplam konut ihtiyacında önemli bir yer alacaktır. Kentsel dönüşüm ihtiyacının artmış olması ve ilgili yasal çerçevenin oluşturulması yeni dönemde kentsel dönüşümün hızlanacağını göstermektedir. Bu nedenle kentsel dönüşüm kaynaklı konut ihtiyacı geçmiş dönemlere göre daha yüksek olacaktır.

2011 yılı itibari ile kentsel alanlarda ruhsatsız konut sayısı 5.131.248 daire olarak öngörülmektedir. Buna ilave olarak ruhsatlı olan ancak afet-deprem riski ile karşı karşıya olan konut/daire stoku da bulunmaktadır. Bu dairelerin de ilave edilmesi ile birlikte 5.3 milyon adet daire kentsel dönüşüm konusu olmaktadır.

Ekonomik yapılabirlik dikkate alındığında bu konut stokunun dönüşümü zamana yayılacaktır. Buna göre 2023 yılına kadar 5.3 milyon konutu yüzde 40'nın kentsel dönüşümüne konu olacağı ve 2013 yılından sonra her yıl eşit sayılarda daire üretileceği varsayılmıştır.

2023 yılına kadar 2.12 milyon adet dairenin 30 binin 2012 yılında, 90 bin adet 2013 yılında ve geri kalanların ise her yıl 200 bin adet olmak üzere kentsel dönüşüm kapsamında üretileceği varsayılmaktadır.

3. Yenileme kaynaklı konut ihtiyacı

Kentsel alanlarda 2011 yılı itibari ile konut stoku 18.06 milyon daire olarak öngörülmektedir. Bu daireler içinde 3.1 milyon adeti 2023 yılına kadar 50 yaş ve üzerinde olacaktır. Fiziki ömrünü tamamlayan bu bina ve konut stokunun yenilenmesi ihtiyacı doğmaktadır. Toplam konut stoku üzerinden hesaplamada kullanılan klasik yüzde 0.5 oranı ile hesaplandığında her yıl ortalama 90 bin adet konutun yenilenme ihtiyacı, 50 yaş ve üzerinden hesaplamada kullanılan yüzde 2 oranı ile hesaplandığında ise 60 bin adet konutun yenilenmesi ihtiyacı doğmaktadır. Yenilenme ihtiyacı doğan konutların bir kısmının kentsel dönüşüm kapsamı içinde yer alabileceği varsayımı ile 2023 yılına kadar her yıl için 50 bin yenileme kaynaklı konut ihtiyacı olacağı öngörülmektedir. Toplam 600 bin konutun yenileme ihtiyacı bulunmaktadır.

4. Toplam konut ihtiyacı

Türkiye’de üç ayrı kaynaktan doğan toplam konut ihtiyacı 2012-2023 yılları arasındaki 12 yıllık dönem için 7.56 milyon adet olarak öngörülmektedir. Bu ihtiyacın 4.84 milyonu nüfus artışı ve kentleşme kaynaklı, 2.12 milyonu kentsel dönüşüm kaynaklı ve 600 bini yenileme kaynaklıdır.

TABLO.26 TÜRKİYE’DE KONUT İHTİYACI ÖNGÖRÜLERİ 2023 (BİN ADET)

YILLAR	NÜFUS ARTIŞI VE KENTLEŞME KAYNAKLI	KENTSEL DÖNÜŞÜM KAYNAKLI	YENİLEME KAYNAKLI (ESKİYEN KONUTLAR)	TOPLAM
2012	353	30	50	433
2013	352	90	50	492
2014	358	200	50	608
2015	401	200	50	651
2016	406	200	50	656
2017	412	200	50	662
2018	413	200	50	663
2019	419	200	50	669
2020	426	200	50	676
2021	430	200	50	680
2022	440	200	50	690
2023	430	200	50	680
TOPLAM	4840	2120	600	7560

Türkiye genelindeki öngörülen konut ihtiyacının iller itibariyle önceliklendirilmesi ise aşağıda sunulmaktadır. Buna göre nüfus en çok artan iller ile ruhsatsız yapı oranı en yüksek iller konut ihtiyacının göreceli daha yüksek olacağı iller olarak öne çıkmaktadır.

TABLO.27 KONUT İHTİYACININ YÜKSEK OLACAĞI İLLER

NÜFUS ARTIŞ HIZI YÜKSEK İLLER	DEPREM RİSKİ YÜKSEK İLLER (1. VE 2. DERECE)	RUHSATSIZ YAPILAŞMANIN YÜKSEK OLDUĞU İLLER
İSTANBUL	İSTANBUL(1)	İSTANBUL
BURSA	ANKARA (1)	ADANA
ANKARA	AYDIN (1)	GAZİANTEP
İZMİR	BALIKESİR (1)	DİYARBAKIR
ANTALYA	BİNGÖL (1)	
	ÇANAKKALE (1)	HATAY
KOCAELİ	DENİZLİ (1)	KONYA
TEKİRDAĞ	DÜZCE (1)	KOCAELİ
VAN	HAKKARİ (1)	MERSİN
ŞANLIURFA	HATAY (1)	SAMSUN
GAZİANTEP	İZMİR (1)	KAHRAMANMARAŞ
K.MARAŞ	MANİSA (1)	MALATYA
	MUĞLA(1)	TRABZON
MUĞLA	SAKARYA(1)	
HATAY		ŞANLIURFA
AYDIN	ANTALYA(2)	VAN
DİYARBAKIR	BURSA(2)	
KAYSERİ	DİYARBAKIR(2)	
YALOVA	ESKİŞEHİR(2)	
MANİSA	GAZİANTEP(2)	
ESKİŞEHİR	KOCAELİ(2)	
KONYA	MALATYA(2)	
SAKARYA	SAMSUN(2)	
BALIKESİR	TEKİRDAĞ(2)	
MERSİN	VAN(2)	
DENİZLİ		
OSMANIYE		

II.2.3 TÜRKİYE'DE KONUT TALEBİNİ ETKİLEYEN UNSURLAR

Türkiye'de konut talebini etkileyen önemli unsurlar bulunmaktadır. Hane halklarının mülkiyet durumu, hane halkı tiplerindeki gelişmeler, gayrimenkul yatırım eğilimi ve kişisel gelirlerdeki gelişmeler konut talebini etkileyen temel unsurlardır.

I. HANE HALKLARININ KONUT MÜLKİYETİ

Türkiye'de konut sahipliği göreceli olarak halen düşüktür. Konut sahipliği kapsamında sahip olunan konutların nitelikleri de dikkate alındığında özellikle düşük gelir gruplarının sahip olduğu konutların konutlarının önemli bir bölümü ruhsatsız ve asgari standartların altında konutlardan oluşmaktadır.

Türkiye'de kurumsal olmayan nüfus içinde 15.7 milyon kişi veya 3.7 milyon hane halkı kiracı statüsündedir. Düşük gelir grubunda 925 bin hane halkı, orta gelir grubunda 1.55 milyon hane halkı ve üst gelir grubunda 1.22 milyon hane halkı kiracı konumundadır.

Önümüzdeki süreçte öncelikle orta gelir grubundaki kiracı konumunda olanlardan konut talebi oluşacaktır. Düşük gelir grubu içinden de erişilebilir konut fiyatları oluşması halinde konut talebi olacaktır. Üst gelir grubu da konut talebi potansiyeline sahip olmaya devam edecektir.

TABLO.28 HANE HALKLARININ KONUTTA MÜLKİYET DURUMU

KONUTTA MÜLKİYET	MEDYAN GELİRİN %60'NİN ALTINDA OLANLAR	MEDYAN GELİRİN %60-120 ARASINDA OLANLAR	MEDYAN GELİRİN %120'SİNDEN FAZLA OLANLAR
2006			
KURUMSAL OLMAYAN NÜFUS BİN KİŞİ	17.165	23.229	23.229
EV SAHİBİ %	59.3	56.6	56.6
KİRACI %	25.0	26.0	26.0
LOJMAN %	0.0	0.9	0.9
DIĞER %	15.7	16.5	16.5
2010			
KURUMSAL OLMAYAN NÜFUS BİN KİŞİ	16.963	26.713	26.713
EV SAHİBİ %	58.8	55.0	55.0
KİRACI %	29.2	24.6	24.6
LOJMAN %	0.2	1.2	1.2
DIĞER %	17.8	19.2	19.2

KAYNAK: TÜİK GELİR VE YAŞAM KOŞULLARI ARAŞTIRMASI

TABLO.29 HANE HALKLARININ KONUT HARCAMALARI İLE İLGİLİ DEĞERLENDİRMELERİ

KONUTTA MÜLKİYET	MEDYAN GELİRİN %60'NİN ALTINDA OLANLAR	MEDYAN GELİRİN %60-120 ARASINDA OLANLAR	MEDYAN GELİRİN %120'SİNDEN FAZLA OLANLAR
2006			
KURUMSAL OLMAYAN NÜFUS BİN KİŞİ	17.165	23.229	27.237
ÇOK YÜK GETİRİYOR %	45.6	32.1	13.8
BİRAZ YÜK GETİRİYOR %	48.8	59.0	64.7
YÜK GETİRMİYOR %	5.7	8.9	21.5
2010			
KURUMSAL OLMAYAN NÜFUS BİN KİŞİ	16.963	26.713	27.667
ÇOK YÜK GETİRİYOR %	47.8	31.5	16.4
BİRAZ YÜK GETİRİYOR %	47.3	59.8	65.4
YÜK GETİRMİYOR %	4.9	8.8	18.2

KAYNAK: TÜİK GELİR VE YAŞAM KOŞULLARI ARAŞTIRMASI

2. HANE HALKI TİPLERİNDE DEĞİŞİM VE KONUT TALEBİ

Sosyo-ekonomik gelişmelere bağlı olarak hane halkları içinde tek başına yaşayanlar, birlikte yaşayanlar, çocuksuz aileler ve tek çocuklu ailelerden oluşan hane halklarının sayısı daha hızlı artmakta ve toplam içindeki payları genişlemektedir. Bu eğilimin önümüzdeki yıllarda da devam edeceği öngörülmektedir. Kentli hane halkı büyüklüğü azalıyor, tek çocuklu hane halkı ile çocuksuz çiftlerin payı artıyor. Öğrenci, yaşlı gibi aile olmayıp bir arada yaşayanların sayısı artıyor. Gelişmeler için özünde konut talebini belirleyici bir unsur olarak ortaya çıkmaktadır. Konut gelişimi daha fazla ve daha küçük konut ihtiyacına işaret etmektedir.

Bu ölçekteki hane halklarının sayısının artması konut talebini hızlandırmaktadır. Konut talebi kiralama veya satın alma şeklinde ortaya çıkmaktadır. Ancak önümüzdeki dönemde konut satın alma talebini arttıran bir eğilim olacaktır.

TABLO.30 HANE HALKI TİPLERİ VE PAYLARI

HANE HALKLARI	2002		2010	
	TOPLAM	PAY	TOPLAM	PAY
TOPLAM	16.446.644	100.0	18.808.172	100.0
TEK KİŞİLİK	665.749	4.05	1.141.319	6.07
TEK EBEVEYNLİ	926.865	5.63	578.918	3.08
TEK ÇOCUKLU AİLE	2.620.653	15.93	3.731.927	19.84
İKİ ÇOCUKLU AİLE	3.939.274	23.95	4.090.915	21.75
ÜÇ VE DAHA FAZLA ÇOCUKLU AİLE	3.103.774	18.87	2.560.804	13.61
ÇOCUKSUZ AİLE	2.155.506	12.86	2.709.183	14.40
ATAERKİL AİLE	2.951.679	17.94	3.206.643	17.05
BİRARADA YAŞAYANLAR (1)	130.631	0.77	788.463	4.20

KAYNAK: TÜİK HANE HALKI ARAŞTIRMASI

(1) BİRARADA YAŞAYAN KİŞİLER EVLİ OLMAYAN, ÖĞRENCİ, YAŞILAR GİBİ BİRLİKTE YAŞAYAN KİTLEYİ İFADE ETMEKTEDİR.

TABLO.31 TEK KİŞİLİK HANE HALKLARI

YAŞ GRUPLARI	2002	2010
TOPLAM	665.749	1.141.319
ERKEK TOPLAM	172.974	359.614
18-29	28.561	68.856
30-64	51.228	195.145
65+	93.185	95.614
KADIN TOPLAM	492.775	781.705
18-29	26.245	33.270
30-64	201.756	272.449
65+	264.774	475.986

KAYNAK: TÜİK HANE HALKI ARAŞTIRMASI

3. YATIRIM ARACI OLARAK KONUT

Gayrimenkul özelinde konut Türkiye'de halen önemli bir yatırım aracı olmayı sürdürmektedir. Türkiye'de altın ve gayrimenkul yatırımcıların birinci ve ikinci sıradaki yatırım araçlarıdır. Altın ve gayrimenkul getirilerinden öte en güvenilir yatırım araçları olarak görülmektedir.

Hane halklarının bu kuvvetli yatırım eğiliminin önümüzdeki orta-uzun vadede de önemini koruyacağı öngörülmektedir. Özellikle diğer yatırım araçlarındaki belirsizlikler ve dalgalanmalar ile yatırım gelirlerinin sınırlı kalması nedeniyle konut bir yatırım aracı olarak talep görmeye devam edecektir.

TABLO. 32 HANEHALKLARININ YATIRIM ARACI TERCİHLERİ

YATIRIM ARAÇLARI	TOPLAM YATIRIMCI	MEVCUT YATIRIMCI	POTANSİYEL YATIRIMCI	KAYIP YATIRIMCI	YATIRIM YAPMAYACAKLAR
ALTIN	41	38	39	45	46
GAYRİMENKUL	19	17	22	17	18
MEVDUAT	17	23	17	13	14
DÖVİZ	9	10	9	8	8
HİSSE SENEDİ	2	4	2	2	1
DIĞER	7	6	8	6	3
FIKİRİ YOK	5	2	3	9	10

KAYNAK: TSPAKB, YATIRIM VE ALGI ARAŞTIRMASI 2010

4. KİŞİSEL GELİRLERDE ARTIŞ VE KONUT TALEBİ

Hane halklarının kullanılabilir gelirlerinde artış, tasarruf etme kapasitesinin yükselmesi ve konut kredisi kullanma geri ödeme olanaklarının genişlemesi konut talebini arttıran bir diğer önemli unsurdur. 4,12 olan hanehalkı sayısının 2023 senesinde 3,79'a inmesi beklenmektedir. Bunlara bağlı kentli hanehalkı sayısının 14 milyon iken 19 milyona çıkması beklenmektedir.

2023 yılına kadar olan dönem için öngörülen ekonomik senaryolar içinde yüzde 5 büyüme ile kişi başı gelir 2023 yılında 16.500 dolara, yüzde 6 büyüme ile 18.500 dolara ve yüzde 8.3 büyüme ile 23.795 dolara ulaşmaktadır.

Ekonomik büyüme senaryolarına bağlı olarak kişi başı gelirdeki artışlar konut talebini arttırmaya yönelik gelir, tasarruf ve kredi kullanma geri ödeme kapasitesini de genişletecektir.

Gelir dağılımında da yaşanacak iyileşme beklentilerine bağlı olarak özellikle orta gelir grubunun konut talebinin daha hızlı artacağı öngörülmektedir. Bütün veriler ve gelişimler incelendiğinde önümüzdeki 10 yılda talep edilecek konutlarla ilgili aşağıdaki sonuçlara ulaőılmıştır.

5. TALEP EDİLECEK KONUTLAR

Önümüzdeki dönemde ortaya çıkacak ekonomik, sosyal ve demografik gelişmelere bağlı olarak talep edilecek konutlara ilişkin öngörüler Şunlardır:

- İlk tercih edilecek konutlar 110-125 m² arası 2+1 ve 3+1 konutlar olacaktır. (Fiilen inşa edilen konutların (daire) ortalama m² büyüklüğü de azalmaktadır; 2003 yılında 161.8 m², 2006 yılında 155.6 m² ve 2011 yılında 144.8 m²)
- İkinci tercih 75-90 m² arası 1+1 ve 2+1 konutlar için olacaktır.

- c. Fiyat aralığı olarak en yüksek talep (2011 yılı fiyatları ile 1.80 TL= 1 Dolar) 75-125 bin dolar arasındaki evlere olacaktır. Gelirler arttıkça yıllar itibarıyla bu aralık 125-175 bin dolara kadar yükselecektir.
- d. Konut satın alınırken en önemli kaynak banka kredisi olmaya devam edecektir. Bu nedenle konut kredi faizleri ile kredi ödeme tutarları talep edilen konutun fiyatı ve büyüklüğünde belirleyici olmaya devam edecektir.
- e. Birinci el-yeni konutlar daha çok tercih edilecektir.
- f. Şehir merkezleri ile şehir kenarlarında güvenli sitelerde daire talebi ilk sırada yer alacaktır.
- g. En çok talep edilen donatılar ve özellikler sırası ile yeşil alan, güvenlik, çocuk parkı ve market olacaktır. Diğer sosyal donatılar ikincil ihtiyaçlar olacaktır.
- h. Konut alınırken yeri, fiyatı, deprem yönetmeliğine uygun olması, evin büyüklüğü, sıfır konut ve toplu taşımaya yakınlık önem sırası ile gözetilecek kriterler olacaktır.
- i. Markalı konutlara, rezidans tipi konutlara, şehir dışında site içi ve müstakil konutlara talep daha sınırlı ve orta-üst-üst gelir grubundan kaynaklanacaktır.

II.2.4 YABANCILARIN KONUT TALEBİ ÖNGÖRÜLERİ

Türkiye’de konut talebine ilişkin belirleyici yeni ve önemli bir unsur yabancıların konut talebi olacaktır.

Mütekabiliyet düzenlemesi ile yabancıların konut alımına getirilecek kolaylığa bağlı olarak yabancı konut talebinin ve satın almalarının artması öngörülmektedir. Düzenleme ile birlikte ilave 42 ülkenin daha vatandaşları karşılıklılık ilkesi aranmaksızın Türkiye’den konut satın olabilecektir. Düzenleme ile belirli sınırlamalar getiriliyor olmakla birlikte izin aşamalarında sağlanan kolaylıklar da dikkate alındığında yabancıların konut talebi için önemli bir potansiyel yaratılmaktadır.

Düzenleme ile birlikte Rusya, Türki Cumhuriyetleri, Azerbaycan, Irak, İran, S.Arabistan, Katar, Birleşik Arap Emirlikleri ve diğer Arap ülkelerinden önemli bir talep gelmesi beklenmektedir.

Yabancı konut talebinin dört şekilde oluşması öngörülmektedir;

1. Bireysel kullanım talebi; kıyı şehirlerinde ikincil konut ve birincil konut, büyük şehirlerde birincil konutlara kullanım ve yaşama amaçlı talep
2. Bireysel yatırım ve kullanım talebi; büyük şehirlerde lüks konutlar, rezidans üniteleri ve yalılara yatırım ve kullanım amaçlı talepler ile kıyı şehirlerinde lüks-müstakil konutlara yatırım ve kullanım amaçlı talep
3. Yatırım amaçlı Fonların talebi; yabancı gayrimenkul fonlarının satmak veya kiralamak üzere blok halinde mevcut konut satın almaya yönelik talepleri
4. Proje geliştirme amaçlı girişimler; yabancı gayrimenkul konut geliştirme şirketlerinin arsa/ arazi satın alarak yabancılara (ve yerlilere) satış amaçlı konut projeleri üretmeleri

Yabancılara konut satışının özendirilmesi amacıyla müteakabiliyet düzenlenmesi yanı sıra yabancıların oturma, çalışma, eğitim izinleri, giriş çıkış vize kolaylıkları, Türk bankalarından konut kredisi kullanabilme, konut vb. sigortalama işlemleri, konutların teminat gösterilmesi, ipotek işleri, emlak vergileri, alım-satım vergileri, kiraya verme-sözleşme yapma, kira gelirlerinin vergilendirilmesi gibi alanlarda da iyileştirmelere ve kolaylıklara ihtiyaç duyulmaktadır

TABLO.33 TÜRKİYE'DE GAYRİMENKUL SAHİBİ GERÇEK YABANCI KİŞİLERİN ÜLKELERE GÖRE DAĞILIMI

ÜLKELER	ANA TAŞINMAZ SAYISI	ANA TAŞINMAZ ALANI M ²	KAT MÜLKİYETİ SAYISI	KAT MÜLKİYETİ ALANI M ²	TOPLAM TAŞINMAZ SAYISI	TOPLAM TAŞINMAZ ALANI M ²	KİŞİ SAYISI
İNGİLTERE	3.059	2.751.455	22.231	4.106.336	25.290	6.857.791	35.824
ALMANYA	20.075	50.105.929	18.616	1.898.340	38.691	52.004.269	29.288
YUNANİSTAN (1)	6.281	2.648.859	3.672	193.389	9.953	2.788.248	10.833
İRLANDA	218	167.279	4.920	649.088	5.138	816.367	6.816
HOLLANDA	1.166	2.878.813	3.968	609.061	5.134	3.487.874	5.907
DANİMARKA	387	1.679.119	4.448	537.397	4.835	2.216.516	5.833
NORVEÇ	90	715.077	3.832	376.704	3.922	1.091.782	5.541
RUSYA	150	346.427	4.853	517.327	5.003	863.754	5.415
AVUSTRALYA	4.113	12.237.769	2.591	201.019	6.704	12.438.787	4.470
BELÇİKA	149	396.940	2.470	315.264	2.619	712.204	3.478
İSVEÇ	151	344.965	1.461	143.188	1.612	488.153	1.978
FINLANDİYA	42	129.789	929	78.293	971	208.081	1.297
FRANSA	463	797.864	623	67.516	1.086	865.381	1.189
ABD	416	383.883	766	89.788	1.182	473.672	1.143
KKTC	275	527.360	753	68.251	1.028	595.611	1.008
İTALYA	279	160.200	596	56.726	875	216.925	938
UKRAYNA	33	18.573	476	64.865	509	83.4376	565
AVUSTURYA	167	364.942	160	19.033	327	383.975	292
İSVİÇRE	131	249.083	154	25.039	285	274.123	244
SİRBİSTAN	48	21.841	152	9.262	200	31.103	242
TOPLAM	37.887	79.190.393	78.571	10.178.956	116.458	89.369.349	125.460

KAYNAK: TAPU VE KADASTRO GENEL MÜDÜRLÜĞÜ 12 NİSAN 2102
(1) 9.953 TOPLAM TAŞINMAZ'IN 8.420 ADETİ TÜRK ASILLI YUNAN VATANDAŞI

TABLO.34 TÜRKİYE'DE GERÇEK YABANCI KİŞİLERİN SAHİP OLDUĞU GAYRİMENKULLERİN İLLERE GÖRE DAĞILIMI

ÜLKELER	ANA TAŞINMAZ SAYISI	ANA TAŞINMAZ ALANI M ²	KAT MÜLKİYETİ SAYISI	KAT MÜLKİYETİ ALANI M ²	TOPLAM TAŞINMAZ SAYISI	TOPLAM TAŞINMAZ ALANI M ²	KİŞİ SAYISI
ANTALYA	2.506	3.057.975	30.340	3.343.048	32.846	6.401.023	42.173
MUĞLA	2.504	2.995.626	12.453	2.945.344	14.957	5.940.969	20.657
AYDIN	1.501	2.011.878	11.666	1.908.892	13.167	3.920.770	18.089
İSTANBUL	4.406	3.068.665	8.402	564.454	12.808	3.633.118	13.002
BURSA	3.977	1.829.554	1.321	47.944	5.298	1.877.498	5.575
İZMİR	2.619	3.273.311	2.914	341.058	5.533	3.614.368	5.432
MERSİN	441	771.079	1.757	184.621	2.198	955.700	2.299
ANKARA	1.051	4.841.406	1.288	80.997	2.339	4.922.403	1.746
HATAY	1.480	3.814.518	551	37.431	2.031	3.851.969	1.425
BALIKESİR	630	1.229.822	642	87.729	1.272	1.317.551	1.123
YALOVA	419	318.127	562	21.851	981	339.978	1.059
KAYSERİ	687	2.026.594	601	44.456	1.288	2.071.030	911
KONYA	673	6.428.651	502	55.507	1.175	6.484.158	880
KOCAELİ	602	604.651	535	115.286	1.137	719.937	807
SAKARYA	489	1.038.150	319	29.387	808	1.067.537	635
ADANA	426	1.828.021	322	24.581	748	1.852.602	518
TEKİRDAĞ	624	1.929.919	208	14.921	832	1.944.840	540
MANİSA	473	1.015.163	184	10.322	657	1.025.488	499
NEVŞEHİR	661	2.086.476	81	8.505	742	2.094.981	418
SAMSUN	500	700.563	219	7.892	719	708.455	394
TOPLAM	37.887	79.190.393	78.571	10.178.956	116.458	89.369.349	125.460

KAYNAK: TAPU VE KADASTRO GENEL MÜDÜRLÜĞÜ 12 NİSAN 2102

2012 yılı nisan ayına kadar mevcut düzenlemeler kapsamında yabancı gerçek kişilerin Türkiye'den satın aldığı konut sayısı 78.571, bu konutların ortalama büyüklüğü 129.6 m² ve toplam büyüklük 10.18 milyon m²'dir. Bu konutların daha çok kıyı sahili illerinde Avrupalılar tarafından birincil veya ikincil konut olarak kullanılmak üzere satın alındığı görülmektedir. Yabancılar satılan toplam toprak büyüklüğü 89 km²'dir.

Yabancılar konut satışında iki önemli ülke örneğinden İspanya'da 1990-2005 yılları arasında yabancılar yılda ortalama 35 bin konut satışı yapılmıştır. Bu konutlar daha çok ikincil konut niteliğinde ve kıyı şehirlerindedir. İkinci örnek Dubai ise daha çok lüks konutların yatırım ve kullanım amaçlı satın alındığı bir örnek olup kriz öncesi dönemde yabancılar yılda ortalama 12 bin daire satışı gerçekleştirilmiştir.

Türkiye'de müteakibiyet düzenlenmesi ardından çeşitli segment konutlara oluşacak gerçek kişilerin talebi ile birlikte ilk yıllarda 10-12 bin adet ve 2.5-3.0 milyar dolarlık konut satışı, izleyen yıllarda ise yıllık 4-5 milyar dolar değerinde konut satışı olacağı öngörülmektedir. İlk yılların ardından çeşitli segmentlere dağılmak üzere yılda ortalama 20 bin konutun satışı gerçekleştirilecektir. 10 bin konut kıyı şehirlerinde (125-150.000 USD/Adet ortalama), 7500 konut şehir merkezlerinde (200-250.000 USD/Adet ortalama) ve 2500 konut (400-500.000USD/Adet ortalama) yatırım ve kullanım amaçlı lüks konutlara yönelik olabilecektir.

Yabancılar gayrimenkul ve konut satışında rekabetçi ve etik bir piyasanın oluşması için Sermaye Piyasası Kurulu'nun lisans verdiği değerleme şirketlerinin değer tespiti yapması faydalı olacaktır.

II.2.5 KONUT FİNANSMAN SİSTEMİ VE KONUT KREDİLERİ

Konut finansman sistemi ve konut kredileri konut sektörünün önemli unsurlarından birini oluşturmaktadır. Bu itibarla 2023 yılına kadar olan dönem için konut kredilerinin ve konut finansman sisteminin gelişmesine ilişkin öngörüler yapılmaktadır.

I. KONUT KREDİLERİ ÖNGÖRÜLERİ

2011 yıl sonu itibarıyla Türkiye genelinde kullanılan konut kredileri büyüklüğü 74.59 milyar TL, kullanılan konut kredisi sayısı 1.36 milyon TL, kullanılan konut kredilerinin ortalama büyüklüğü 54.845 TL, konut kredilerinin toplam krediler içindeki payı yüzde 10.92 ve konut kredilerinin milli gelir içindeki payı yüzde 5.76'dır.

Konut kredilerinin büyümesine ilişkin öngörülerde temel varsayımlar ekonomik büyüme senaryoları yanı sıra konut kredisi faiz oranları ve konut finansman sisteminde ikincil piyasaların çalışma etkinliğidir. Buna göre temel varsayımlar 2023 yılına kadar konut kredisi aylık ortalama faiz oranlarının yüzde 1 ve altında olacağı ile konut finansman sisteminde yurtiçi ikincil piyasalarının çalışmaya başlayarak finansman sağlayacağı şeklindedir.

Bu varsayımlara dayalı olarak 2023 yılında % 5 ekonomik büyüme senaryosu ile konut kredileri/milli gelir oranı (her yıl 0.5 artış ile) yüzde 12, % 6 ekonomik büyüme senaryosu ile konut kredileri/milli gelir oranı (her yıl 0.75 puan artış ile) yüzde 15 ve yüzde 8.3 ekonomik büyüme senaryosu ile konut kredileri/milli gelir oranı (her yıl 1.25 puan artış ile) yüzde 21 olarak öngörülmektedir. 2023 yılında konut kredileri büyüklüğü yüzde 5 büyüme senaryosu ile 166.8 milyar dolar, yüzde 6 büyüme senaryosu ile 233.3 milyar dolar ve yüzde 8.3 büyüme senaryosu ile 420 milyar dolara ulaşmaktadır.

TABLO.35 KONUT KREDİLERİ ÖNGÖRÜLERİ MİLYAR DOLAR

YILLAR	%5 BÜYÜME İLE KÖTÜMSER SENARYO	%6 BÜYÜME İLE REFERANS SENARYO	%8.3 BÜYÜME İLE POTANSİYEL SENARYO
2011	39.7	39.7	39.7
2015	70.4	87.8	126.2
2020	119.8	156.6	266.9
2023	166.8	233.3	420.0

2011 yılında yüzde 53 olan banka kredileri/millî gelir oranının da yüzde 100-110 arasına ulaşacağı öngörülmektedir. Banka kredileri ile millî gelir büyüklüğü 2023 yılında hemen hemen aynı olacaktır. Bu itibarla konut kredilerinin millî gelire oranı aynı zamanda toplam banka kredilerine oranına eşit/yakın olacaktır. 2011 yılında konut kredilerinin toplam banka kredileri içindeki payı yüzde 10.92 olup 2023 yılında yüzde 5 büyüme senaryosunda yüzde 12, yüzde 6 büyüme senaryosunda yüzde 16 ve yüzde 8.3 büyüme senaryosunda yüzde 21 arasında bir pay alacağı hesaplanmaktadır. Bu hesaplama konut kredileri ile toplam kredi büyümesi arasındaki uyumu göstermektedir.

2011 itibarıyla kullanılan ortalama kredi büyüklüğü yaklaşık 30.000 dolardır. 2023 yılına kadar konut fiyat artışları da dikkate alındığında ortalama kullanılacak kredi büyüklüğünün 50.000 dolar olacağı varsayımı ile 2023 yılında kullanılan toplam konut kredisi sayısı üç ayrı senaryoda sırası ile 3.34 milyar adet, 4.67 milyon adet ve 8.4 milyon adet olacaktır. Buna göre 2023 yılına kadar ilave 1.98 milyon adet ile 7.04 milyon adet arasında konut kredisi (50.000 dolar ortalama kredi büyüklüğü ile) kullanılacağı öngörülmektedir.

2. KONUT KREDİSİ FAİZ ÖNGÖRÜLERİ

Konut kredisi faiz oranları konut kredisi kullanımında en önemli belirleyici olmaya devam edecektir. Konut faizlerinin aylık ortalama yüzde 1.00-1.10 üzerine çıkması ödeme kapasitesini ve konut talebini sınırlandırmaktadır. Konut kredisi faiz oranlarının aylık ortalama yüzde 1'in altına inmesi ise konut kredisi talebini ve kullanımını arttırmaktadır.

Bu itibarla 2023 yılına kadar öngörülen konut kredisi büyüklüklerine ulaşılması için konut kredisi aylık ortalama faizlerinin 0.80 ve altında gerçekleşmesi gerekli bir koşul olarak ortaya çıkmaktadır. Faiz oranlarının yüksek kalması ile arzu edilen ekonomik büyümelerin sağlanması da olası olmayacaktır.

TABLO.36 100.000, 75.000 VE 50.000 TL TUTARINDA KONUT KREDİLERİ İÇİN GERİ ÖDEMELER

KREDİNİN VADESİ	KREDİ FAİZ ORANLARI VE TAKSİT TUTARLARI				TOPLAM ÖDEME TUTARLARI			
	1.35	1.10	0.80	0.60	1.35	1.10	0.80	0.60
100.000 TL								
60 AY	2.486	2.320	2.129	2.007	149.148	139.174	127.719	120.399
120 AY	1.739	1.470	1.326	1.190	208.633	176.353	159.113	142.818
180 AY	1.540	1.239	1.080	930	277.148	223.027	194.311	167.477
240 AY	1.468	1.143	970	809	352.215	274.367	232.879	194.224
75.000 TL								
60 AY	1.865	1.740	1.597	1.505	111.861	104.381	95.789	90.229
120 AY	1.304	1.103	995	893	156.475	132.265	119.335	107.115
180 AY	1.155	929	810	698	207.861	167.270	145.733	125.608
240 AY	1.101	857	727	607	264.161	205.775	174.659	145.668
50.000 TL								
60 AY	1.243	1.160	1.065	1.004	74.574	69.587	63.860	60.200
120 AY	870	735	663	595	104.317	88.177	79.557	71.409
180 AY	770	620	540	465	138.574	111.514	97.156	83.739
240 AY	734	572	485	405	176.108	137.184	116.440	97.112

3. HANE HALKLARININ KONUT KREDİSİ KULLANIM KAPASİTESİ

Hane halklarının gelir artışı ile gelir ve tüketim harcamalarının dağılımından aldıkları paya göre tasarruf etme kapasiteleri ortaya çıkmaktadır. Hane halklarının yıllık ve aylık tasarruf kapasiteleri konut kredisi ana para ve faizi geri ödemesi güçleri için de önemli bir gösterge olmaktadır.

Bu itibarla ekonomik büyüme senaryolarına bağlı olarak ortaya çıkacak milli gelirin hane halkı gelir grupları arasındaki dağılımı ile tüketim harcamalarının yine hane halkı gelir grupları arasındaki dağılımı varsayımlarına bağlı olarak 2023 yılı için hane halklarının aylık tasarruf kapasiteleri öngörülmesi yapılmaktadır.

2023 yılında üç ayrı milli gelir senaryosunda ulaşılabilecek milli gelir büyüklüğü içinde özel kullanılabilir gelir ve özel tüketim harcamalarının hane halkları arasında dağılımı yapılmaktadır. 2023 yılında toplam 21 milyon adet hane halkı olacaktır ve her bir gelir dilimi grubunda 4.2 milyon adet hane halkı bulunacaktır.

Buna göre yüzde 5 ve yüzde 6 büyüme senaryoları ile 2023 yılında orta, orta üst ve üst gelir gruplarının tasarruf kapasiteleri konut kredisi kullanımı için yeterli olmaktadır. Yüzde 8.3 büyüme ile tüm gelir gruplarının tasarruf fazlası verdiği görülmekle birlikte yine orta ve üst gelir gruplarının konut kredisi kullanımı için yeterli tasarrufları bulunacaktır. Bu tasarruf kapasitesi hesaplaması hane halklarının kira ödemesi sonrası tasarrufları içindir. Hane halklarının konut sahibi olduktan sonra kira ödemeyeceği düşünüldüğünde her gelir grubu için kira ödemesi kadar daha ilave tasarruf kapasitesi oluşacaktır.

TABLO.37 HANE HALKLARI GELİR VE TÜKETİM HARCAMALARI DAĞILIM PAYLARI 2023

BÜYÜME		1.%20 GRUBU	2.%20 GRUBU	3. %20 GRUBU	4. %20 GRUBU	5.%20 GRUBU
%5 İLE KÖTÜMSER SENARYO	GELİR PAYI %	6.00	11.00	16.00	21.00	46.00
	HARCAMA PAYI %	9.00	14.00	17.00	22.00	38.00
%6 İLE REFERANS SENARYO	GELİR PAYI%	6.50	12.00	16.50	21.00	44.00
	HARCAMA PAYI %	9.00	14.50	17.50	22.00	37.00
%8.3 İLE POTANSİYEL SENARYO	GELİR PAYI %	8.00	13.00	18.00	21.00	40.00
	HARCAMA PAYI %	9.00	15.00	19.00	22.00	35.00

TABLO.38 HANE HALKLARININ AYLIK ORTALAMA TASARRUF KAPASİTESİ 2023 DOLAR

EKONOMİK BÜYÜME	%20	%20	%20	%20	%20
%5 İLE KÖTÜMSER SENARYO	-385	-218	360	535	3.215
%6 İLE REFERANS SENARYO	-307	-99	416	575	3.395
%8.3 İLE POTANSİYEL SENARYO	120	160	615	775	3.450

4. KONUT FİNANSMAN SİSTEMİ VE İKİNCİL PİYASALAR

Türkiye’de konut sektörünün sağlıklı ve istikrarlı gelişimi ile konut kredisi kullanımı öngörülerine ulaşılabilmesi için konut finansman sistemi içinde ikincil piyasaların kurulması, çalıştırılması ve uzun vadeli fonların kullanılması gerekmektedir.

Türkiye’de konut finansman sistemi kanunu çıkarıldıktan sonra yaşanan konut finansman sistemi kaynaklı küresel kriz ile birlikte yine küresel ölçekte birincil ve ikincil konut finansman piyasaları hasar görmüştür. Benzer şekilde ticari gayrimenkul birincil ve ikincil finansman piyasaları da sıkıntı ile karşılaşmıştır.

Bu itibarla konut finansman sistemi küresel ölçekte bir toparlanma ve iyileşmeye ve yeniden çalışır hale gelmeye ihtiyaç duymaktadır.

Türkiye’de sistemin henüz düzenlemeleri yapılmışken yaşanan küresel kriz bir bakıma Türkiye’yi korumuş gibi görünmektedir. Buna karşın ikincil piyasaların kurulamamış olması nedeniyle Türkiye’de konut kredisi hacminde büyüme öngörülerin altında kalmış ve 2011 yılında milli gelirin ancak yüzde 5.56’sına ulaşabilmiştir.

Bu çerçevede değerlendirildiğinde Türkiye’de ikincil piyasaların kurulması ve çalıştırılması ipotek teminatlı menkul kıymetler ve varlık teminatlı menkul kıymetler ihraçlarının yapılması, bunlar için likit puanlar oluşturulması, konut finansman fonu ve varlık finansman fonu araçlarının kurulması ve bunların ikincil piyasalardaki menkul kıymetlere yatırımlar yaparak uzun vadeli kaynaklar yaratmaları ihtiyacı bulunmaktadır. Aksi takdirde konut kredisi hacmindeki genişleme yine öngörülerin altında kalacaktır.

Avrupa Birliği’nde seçilmiş ülkelerin küresel kriz öncesi konut finansman sistemi göstergeleri ikincil piyasaların önemini ortaya koymaktadır.

TABLO.39 AB ÜLKELERİNDE İPOTEKLİ KONUT KREDİLERİNE DAYALI TAHVİL BÜYÜKLÜKLERİ 2008

ÜLKELER	TOPLAM İPOTEKLİ KONUT KREDİSİ MİLYAR EURO	TOPLAM İPOTEKLİ KONUT KREDİLERİNE DAYALI TAHVİL STOKU MİLYAR EURO	MENKUL KIYMETLEŞTİRME ORANI %
AVUSTURYA	71.4	8.5	11.9
ÇEK CUMH.	16.0	8.2	51.3
DANİMARKA	222.1	365.8	164.7
FINLANDIYA	88.4	5.8	6.6
FRANSA	700.8	119.0	17.0
ALMANYA	1147.9	216.7	18.9
MACARİSTAN	15.6	7.2	46.2
İRLANDA	148.5	23.0	15.5
İTALYA	311.8	6.3	2.0
LETONYA	7.2	0.1	1.4
LÜKSEMBURG	15.9	0.3	1.9
HOLLANDA	589.5	20.8	3.5
POLONYA	56.5	0.7	1.2
PORTEKİZ	105.2	15.3	14.5
SLOVAKYA	8.5	3.6	42.4
İSPANYA	674.4	313.5	46.5
İSVEÇ	199.1	126.4	63.5
İNGİLTERE	1458.9	186.6	12.8
AB-27	6.087.9	1.515.0	24.9
TÜRKİYE	17.6	-	-

KAYNAK: EUROPEAN MORTGAGE FEDERATION, ANNUAL REPORT, 2009

II.2.6 KONUT ARZI ÖNGÖRÜLERİ

Türkiye'de konut arzının çok büyük bir bölümünü özel sektör gerçekleştirmektedir. 2011 yılı itibari ile alınan yapı ruhsatlarının dağılımına göre özel sektörün payı yüzde 89.7, kamu kesiminin yüzde 8.2 ve kooperatiflerin yüzde 2.1'dir.

Türkiye'de 2023 yılına kadar olan dönemde ortaya çıkacak konut ihtiyacı ve konut talebinin önemli bir bölümünü yine özel sektör karşılayacaktır. Bununla birlikte konut arzına ilişkin olarak önümüzdeki süreçte 5 önemli konuda iyileştirmelere ve düzenlemelere ihtiyaç duyulmaktadır.

1. Arsa ihtiyacının karşılanması

Konut ihtiyacı ve talebi giderek orta segmente kaymaktadır. Üst grup ve kısmen orta üst grupta konut talebinde doygunluk yaşanacaktır. Orta ve orta alt segmentte ise konut talebi orta sınıf standart konutlara yönelik olacaktır. Türkiye'de yaşanan arsa sıkıntısı ve yüksek arsa fiyatları yüksek maliyetler yaratmaya devam etmektedir. Kentsel dönüşüm ile ortaya çıkacak arsaların arsa bedelleri de yüksek kalacaktır. Bu nedenle önümüzdeki dönemde;

- a. Yerel yönetimlerin 1/100.000 planları ile konut alanı ilan edilecek bölgelerde düşük bedelli arsa üretimi,
 - b. Hazine arsalannın konut imanna uygun hale getirilmesi ve özellikle orta sınıf konutların inşaatının kullanımına sunulması (tahsis edilmesi, düşük bedelli satış)
 - c. Arsa bedelleri üzerinden alınan KDV'nin yüzde 18'den yüzde 1'e indirilmesi sağlanmalıdır.
2. İnşaat maliyetleri içinde yer alan vergi, harç, resim ve benzeri kamu yüklerinin azaltılması, sadece bina inşaatı değil, altyapı ve ilişkili sosyal donatı ve diğer üst yapılar içinde aynı kapsamda değerlendirilmesi,
 3. TOKİ'nin konut finansman sistemi içinde Konut Finansman Fonu Kurumu haline dönüşerek konut finansman piyasalarına aracılık etmesi ve uzun vadeli kaynaklar yaratması ve kullandırması, fiili konut ve yapı üretiminden çekilmesi, sadece erişilebilir konut (affordable house) üretimini yapması veya yaptırması,

4. Konut üretiminde yapı ruhsatları ve yapı izinlerinin verilmesinde azami denetiminin sağlanması ile kayıt dışı-kayıt içi haksız rekabetinin önlenmesi,
5. Konut ve yapılar için getirilen zorunlu standartların uygulanması (enerji verimliliği vb) konusunda vergi ve benzeri araçlar ile özendirici olunması ve maliyetlerin bir bölümünün kamu tarafından karşılanması.

TABLO.40 KONUT YAPI RUHSATLARININ ÜRETİCİ KESİMLER ARASI DAĞILIMI

YILLAR	TOPLAM DAİRE SAYISI	ÖZEL SEKTÖR	KOOPERATİF	KAMU KESİMİ
2002	161.431	131.149	23.534	6.748
2003	202.239	171.914	20.346	9.979
2004	329.777	284.410	27.209	18.158
2005	545.336	456.491	34.844	54.001
2006	597.786	521.115	51.501	25.170
2007	581.029	503.514	40.570	36.945
2008	501.005	410.342	31.979	58.684
2009	516.229	430.797	31.917	53.515
2010	911.672	775.909	53.872	81.891
2011	642.972	576.627	13.777	52.568

KAYNAK: TÜRKİYE İSTATİSTİK KURUMU, YAPI İZİN İSTATİSTİKLERİ

TABLO.41 KONUT YAPI RUHSATLARININ ÜRETİCİ KESİMLER ARASI YÜZDE DAĞILIMI

YILLAR	TOPLAM DAİRE SAYISI	ÖZEL SEKTÖR	KOOPERATİF	KAMU KESİMİ
2002	100.0	81.2	14.6	4.2
2003	100.0	85.0	10.0	5.0
2004	100.0	86.2	8.3	5.5
2005	100.0	83.7	6.4	9.9
2006	100.0	87.2	8.6	4.2
2007	100.0	87.3	7.0	5.7
2008	100.0	81.9	6.4	11.7
2009	100.0	83.4	6.2	10.4
2010	100.0	85.1	5.9	9.0
2011	100.0	89.7	2.1	8.2

KAYNAK: TÜRKİYE İSTATİSTİK KURUMU, YAPI İZİN İSTATİSTİKLERİ

III. Bölüm

TİCARİ GAYRİMENKUL SEKTÖRÜ

Gayrimenkul sektörünü konut sektörü ile birlikte ticari gayrimenkul sektörü oluşturmaktadır. Bu itibarla 2023 Vizyonunda Gayrimenkul Sektörü çalışmasında ikinci bölümde yer alan konut sektörü öngörülerini ardından üçüncü bölümde ticari gayrimenkul sektörü öngörülerine yer verilmektedir. Ticari gayrimenkul sektörü öngörülerinde temel belirleyici unsur ekonomik büyüme senaryolarına bağlı olarak ortaya çıkan ekonomik ve sosyal gelişme seviyesi olmaktadır.

Çalışmanın birinci bölümünde kullanılan üç ayrı ekonomik büyüme senaryosu ticari gayrimenkul sektörü için de belirleyici olmaktadır. Bu kapsamda ticari gayrimenkul sektörü perakende pazar ve alışveriş merkezleri, ofis sektörü ve piyasası, turizm sektörü ve otel piyasası ile sanayi ve lojistik alanlar başlıkları altında değerlendirilmekte ve öngörüler sunulmaktadır.

III.1 PERAKENDE PAZAR VE ALIŞVERİŞ MERKEZLERİ

Ticari gayrimenkul sektörü içinde ilk sırada perakende ticarete aracılık eden ve modern perakende pazarın unsurları olan alışveriş merkezleri ve diğer perakende kanalları yer almaktadır. Alışveriş merkezleri ve diğer perakende kanallarının büyüme eğilimini ve öngörülerini belirleyecek olan temel unsur ise ekonomik büyüklükler; buna bağlı özel tüketim harcamaları ve perakende harcamaların büyüklükleri olmaktadır. Bu nedenle öncelikle bu temel göstergelere ilişkin öngörüler sunulmaktadır.

III.1.1 ÖZEL TÜKETİM PERAKENDE HARCAMALAR VE PERAKENDE PAZAR ÖNGÖRÜLERİ

Özel tüketim harcamaları ve perakende harcamalara ilişkin öngörüler yapılırken çalışmanın birinci bölümünde ortaya konulan ekonomik büyüme senaryoları ve buna bağlı hesaplanan milli gelir öngörülerini kullanılmaktadır. Buna göre yüzde 5 ekonomik büyüme varsayımı ile milli gelir 2023 yılında 1.39 trilyon dolar, yüzde 6 büyüme varsayımı ile 1,56 trilyon dolar ve yüzde 8.3 büyüme varsayımı ile 2.0 trilyon dolar milli gelire ulaşılmaktadır.

TABLO.42 MİLLİ GELİR BÜYÜKLÜK SENARYOLARI MİLYAR DOLAR

YILLAR	%5 BÜYÜME İLE	%6 BÜYÜME İLE	%8.3 BÜYÜME İLE
2011	772	772	772
2012	811	819	836
2013	851	868	905
2014	894	920	980
2015	939	975	1060
2016	986	1035	1147
2017	1035	1096	1240
2018	1087	1161	1341
2019	1141	1230	1450
2020	1198	1305	1570
2021	1258	1383	1700
2022	1321	1466	1847
2023	1390	1555	2000

Özel tüketim harcamaları özel kullanılabilir gelire bağlı olarak oluşmakta olup özel kullanılabilir gelir de milli gelir büyüklüğüne göre şekillenmektedir. Özel kullanılabilir gelirin milli gelir içindeki payı son yedi yıldır yüzde 85.4 ile yüzde 88.6 arasında değişmektedir. Buna bağlı olarak 2023 yılına kadar olan dönemin hesaplanmasında yüzde 85 oranı kullanılmıştır.

Özel tüketim harcamaları da özel kullanılabilir gelir içinden yapılan tüketim harcamalarını göstermektedir. Türkiye'nin kentleşme nüfus, demografi ve ekonomik büyüme süreçleri özel tüketim eğilimini kuvvetlendirmektedir. Bu nedenle ortaya çıkan iç tasarruf açığının kapatılması da Hükümet'in ekonomi öncelikleri içinde yer almaktadır. Bu çerçevede son yedi yıldır yüzde 82.3 ile yüzde 87.7 arasında değişen özel tüketim harcamaları/özel kullanılabilir gelir oranı için 2023 yılına kadar olan dönemin hesaplanmasında yüzde 85 oranı kullanılmıştır.

TABLO.43 ÖZEL KULLANILABİLİR GELİR VE TÜKETİM HARCAMALARI

	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011
GSMH Milyar Dolar	481.5	526.4	658.8	742.3	616.7	731.67	72.3
ÖZEL KULLANILABİLİR GELİR / GSMH %	85.6	85.4	87.0	87.4	88.6	86.7	85.4
ÖZEL KULLANILABİLİR GELİR Milyar Dolar	412.2	449.5	573.2	648.8	546.4	637.9	659.5
ÖZEL TÜKETİM HARCAMALARI / GSMH %	71.7	70.5	73.9	72.2	74.6	74.4	74.9
ÖZEL TÜKETİM HARCAMALARI Milyar Dolar	345.2	371.1	486.9	535.9	460.7	547.4	578.5
ÖZEL TÜKETİM HARCAMALARI / ÖZEL KULLANILABİLİR GELİR %	83.7	82.6	84.9	82.3	84.2	85.8	87.7

KAYNAK: TÜRKİYE İSTATİSTİK KURUMU, DEVLET PLANLAMA TEŞKİLATI

Bu varsayımlara bağlı olarak 2023 yılına kadar olan dönem için üç ayrı ekonomik büyüme senaryosuna bağlı olarak oluşan özel kullanılabilir gelir ve özel tüketim harcamaları öngörülerini aşağıda sunulmaktadır:

Yüzde 5 büyüme senaryosu ile özel kullanılabilir gelir 2023 yılında 1.18 trilyon dolara özel tüketim harcamaları ise 1.0 trilyon dolara ulaşmaktadır:

Yüzde 6 büyüme senaryosu ile özel kullanılabilir gelir 2023 yılında 1.32 trilyon dolara özel tüketim harcamaları ise 1.12 trilyon dolara ulaşmaktadır:

Yüzde 8.3 büyüme senaryosu ile özel kullanılabilir gelir 2023 yılında 1.7 trilyon dolara özel tüketim harcamaları ise 1.44 trilyon dolara ulaşmaktadır:

2023 yılında ulaşılan özel tüketim harcamaları ile 2011 yılı karşılaştırıldığında yüzde 5 büyüme senaryosunda 426 milyar dolar, yüzde 6 senaryosu ile 546 milyar dolar ve yüzde 8.3 büyüme senaryosu ile de 866 milyar dolar ilave özel tüketim harcaması ortaya çıkmaktadır:

TABLO.44 ÖZEL KULLANILABİLİR GELİR VE ÖZEL TÜKETİM HARCAMALARI ÖNGÖRÜLERİ 2023 MİLYAR DOLAR

GÖSTERGELER	%5 BÜYÜME İLE KÖTÜMSER SENARYO	%6 BÜYÜME İLE REFERANS SENARYO	%8.3 BÜYÜME İLE POTANSİYEL SENARYO	2011
MİLLİ GELİR	1.392	1.555	2.000	772
ÖZEL KULLANILABİLİR GELİR/MİLLİ GELİR %	85	85	85	85.4
ÖZEL KULLANILABİLİR GELİR MİLYAR DOLAR	1.182	1.322	1.700	660
ÖZEL TÜKETİM HARCAMALARI ÖZEL/ ÖZEL KULLANILABİLİR GELİR %	85	85	85	87.7
ÖZEL TÜKETİM HARCAMALARI	1.005	1.125	1.445	579

KAYNAK: TÜRKİYE İSTATİSTİK KURUMU, YAPI İZİN İSTATİSTİKLERİ

Perakende harcamalar özel tüketim harcamaları içinde hane halklarının perakende ticarete konu olan mal ve hizmetlere yönelik harcamalarından oluşmaktadır. Perakende harcamalar genel itibarı ile gıda ve gıda dışı perakende harcamalar olarak ikiye ayrılmaktadır. Gıda dışı perakende içinde giyim ve ayakkabı, mobilya, elektronik araçlar, beyaz eşya, ev eşyaları, ev bakım hizmetleri, eğlence ve kültür hizmetleri ile çeşitli mal ve hizmetler kapsamında kişisel bakım ürünlerinden, gıda dışı hızlı tüketim ürünlerine, mücevherattan, aksesuar takı ve benzeri çok sayıda perakende ürün ve hizmet yer almaktadır.

TABLO.45 PERAKENDE HARCAMA PAYI VE BÜYÜKLÜKLERİ MİLYAR (DOLAR)

YILLAR	MİLLİ GELİR	ÖZEL TÜKETİM HARCAMALARI	PERAKENDE HARCAMALAR	PERAKENDE HARCAMA/ MİLLİ GELİR %	PERAKENDE HARCAMA/ ÖZEL TÜKETİM HARCAMALARI %
2005	481.5	412.2	180.2	37.4	43.7
2006	526.4	449.5	188.0	35.7	41.8
2007	658.8	573.2	228.1	34.6	39.8
2008	742.3	648.8	248.1	33.4	38.2
2009	616.7	546.4	207.7	33.7	38.0
2010	731.6	637.9	250.9	34.3	39.3
2011	772.3	659.5	266.6	34.5	40.4

Türkiye’de son yedi yıldır perakende harcamaların milli gelire oranı yüzde 33.4 ile yüzde 37.4 arasında değişmiştir. Perakende harcamaların özel tüketim harcamaları içindeki payı ise yüzde 38 ile yüzde 43.7 arasında değişim göstermiştir.

Özel tüketim harcamaları içinde perakende harcamaların dışında hane halklarının konut, su, elektrik, gaz, ulaştırma-haberleşme, sağlık, eğitim ve perakende harcamaya konu olmayan turizm faaliyetleri ile çeşitli mal ve hizmet harcamaları da bulunmaktadır. Hane halkları özel tüketimlerini perakende ve perakende dışı harcamaları arasında dağılmaktadır.

2023 yılına kadar olan dönemde ortaya çıkacak olan ekonomik, sosyal, demografik ve kentleşme öngörülerine bağlı olarak perakende harcamaların milli gelir içindeki payının yüzde 35, perakende harcamaların özel tüketim harcamaları içindeki payın ise yüzde 40 olmuş varsayılmaktadır.

Bu varsayımlara bağlı olarak üç ekonomik büyüme senaryo kapsamında perakende harcama öngörülerini aşağıda sunulmaktadır. Buna göre 2011 yılında 266.6 milyar dolar olan perakende harcama büyüklüğü 2023 yılında yüzde 5 büyüme senaryosu ile 402 milyar dolara, yüzde 6 büyüme senaryosu ile 450 milyar dolara ve yüzde 8.3 büyüme senaryosu ile 578 milyar dolara yükselmektedir. Kişi başı perakende harcama ise 3 ayrı ekonomik büyüme senaryosuna göre sırası ile 4785 dolar, 5355 dolar ve 6878 dolara ulaşmaktadır.

TABLO.46 PERAKENDE HARCAMA ÖNGÖRÜLERİ 2023 (USD)

GÖSTERGELER	2011	%5 BÜYÜME İLE KÖTÜMSER SENARYO	%6 BÜYÜME İLE REFERANS SENARYO	%8.3 BÜYÜME İLE POTANSİYEL SENARYO
ÖZEL TÜKETİM HARCAMALARI MİLYAR DOLAR	659.5	1.005	1.125	1.445
PERAKENDE HARCAMALAR/ ÖZEL TÜKETİM HARCAMALARI %	40.4	40	40	40
PERAKENDE HARCAMALAR MİLYAR DOLAR	266.6	402	450	578
NÜFUS MİLYON KİŞİ YIL ORTASI	73.95	84.05	84.05	84.05
KİŞİ BAŞI PERAKENDE HARCAMA DOLAR	3.605	4.785	5.355	6.878

Perakende harcamalar gıda ve gıda dışı perakende harcamaları olarak ikiye ayrılmaktadır. Özel tüketim harcamalarının artışına paralel olarak perakende harcamalar ve bunun içinde gıda ve gıda dışı harcamaları da artmaktadır. Bununla birlikte gıda harcamalarındaki artış eğiliminin kişisel gıda tüketimine paralel sınırları bulunmaktadır. Bu sınırlamaya bağlı olarak bir dönem sonra gıda perakende harcamaların payı azalmaya gıda dışı perakende harcamaların payı ise artmaya başlamaktadır. Kişisel gelirler arttıkça hane halkları zorunlu-ihtiyari olan gıda harcamaları dışında diğer perakende harcamalara ağırlık vermektedir.

Bununla birlikte Türkiye'de mevcut gelir dağılımı ve gelir gruplarının tüketim harcamaları değerlendirildiğinde kişisel ve hane halkının özel kullanılabilir gelirlerindeki artışın bir dönem daha gıda harcamalarını da artıracakları öngörülmektedir. Buna rağmen 2011 yılında gıda perakende harcamaları ile gıda dışı perakende harcamalarının yüzde 53.7 ve yüzde 46.3 olan paylarının 2023 yılına kadar gıda dışı perakende harcamaları lehine gelişeceği öngörülmektedir. Gıda dışı perakendenin 2023 yılındaki payının yüzde 5 ekonomik büyüme senaryosu ile yüzde 47'ye, yüzde 6 büyüme senaryosu ile yüzde 50'ye ve yüzde 8.3 büyüme senaryosu ile yüzde 55'e ulaşacağı varsayılmaktadır.

Bu varsayımlara bağlı olarak 2023 yılında gıda dışı perakende pazarın büyüklüğü yüzde 5 büyüme senaryosu ile 188.9 milyar dolar; yüzde 6 büyüme senaryosu ile 225 milyar dolar ve yüzde 8.3 büyüme senaryosu ile 317.9 milyar dolar olarak öngörülmektedir. Gıda perakende harcamaları ise üç büyüme senaryosuna paralel olarak sırası ile 213.1 milyar dolar, 225 milyar dolar ve 260.1 milyar dolar olmaktadır.

TABLO.47 GIDA VE GIDA DIŞI PERAKENDE HARCAMALAR

GÖSTERGELER	2011	%5 BÜYÜME İLE KÖTÜMSER SENARYO	%6 BÜYÜME İLE REFERANS SENARYO	%8.3 BÜYÜME İLE POTANSİYEL SENARYO
PERAKENDE HARCAMALAR MİLYAR DOLAR	266.6	402	450	578
GIDA DIŞI PERAKENDE HARCAMA PAYI %	46.3	47.0	50.0	55.0
GIDA DIŞI PERAKENDE HARCAMALAR MİLYAR DOLAR	123.4	188.9	225.0	317.9
GIDA PERAKENDE HARCAMA PAYI %	53.7	53.0	50.0	45.0
GIDA PERAKENDE HARCAMALARI MİLYAR DOLAR	143.2	213.1	225.0	260.1
KİŞİ BAŞI GIDA DIŞI PERAKENDE HARCAMA DOLAR	1739	2247	2677	3782
KİŞİ BAŞI GIDA PERAKENDE HARCAMA DOLAR	1936	2535	2677	3095

Perakende sektörü içinde önemli olan ve gayrimenkul sektörü ile ilişki sağlayan göstergeler ise perakende pazarın modern perakende pazar ve geleneksel pazar arasındaki dağılımıdır.

Gayrimenkul sektörü içinde yer alan başta alışveriş merkezleri olmak üzere teknoloji marketleri, yapı marketleri, ev-dekorasyon marketleri gibi perakende kanalları ile gıda ve hızlı tüketim ürünleri için hipermarket ve süper marketler gibi perakende kanalları modern perakende kanallarını oluşturmaktadır.

Bu itibarla perakende pazar içinde modern perakende pazar ile onun perakende kanallarını oluşturan unsurlar arasında yakın bir ilişki bulunmaktadır ve modern perakende kanallarının gelişimi ile modern perakende pazar da büyümektedir.

Ekonomik büyüme, kişisel gelirlerde artış, kentleşme ve yaşam şekillerindeki değişime bağlı olarak perakende pazar içinde modern perakendenin payı yıllar itibari ile artış göstermektedir. Avrupa Birliği'nde modern perakendenin payı ülkeler arasında yüzde 75 ile 85 arasında değişen oranlara ulaşmıştır.

Türkiye'de de perakende pazar içinde modern pazarın payı son 10 yılda hızlı bir artış göstermiştir. 2011 yılı itibari ile modern perakende pazarın payı yüzde 43'e yükselmiştir. Büyüklüğü ise 114.6 milyar dolara ulaşmıştır. Geleneksel pazarın payı ve büyüklüğü halen daha yüksek olmakla birlikte modern perakende pazarın payı artmaya devam edecektir.

TABLO.48 PERAKENDE PAZARI VE GELİŞİMİ MİLYAR DOLAR

PAZARLAR	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011
PERAKENDE PAZAR	180.2	188.0	228.1	248.1	207.7	250.9	266.6
MODERN PERAKENDE PAZARIN PAYI %	30	32	34	37	38	40	43
GELENEKSEL PAZARIN PAYI%	70	68	66	63	62	60	57
MODERN PERAKENDE PAZAR	54.7	60.5	77.6	91.7	79.4	100.4	114.6
GELENEKSEL PAZAR	125.5	127.5	150.5	156.4	128.3	150.5	152.0

KAYNAK: ÇALIŞMA EKİBİ HESAPLAMALARI

Modern perakende pazar gıda ve gıda dışı perakende pazarda da farklı gelişme ve paylara sahip bulunmaktadır. 2011 yılı itibariyle gıda pazarında modern pazarın payı yüzde 30 ve büyüklüğü 43.0 milyar dolar, gıda dışı pazarda modern pazarın payı ise yüzde 57.0 ve büyüklüğü ise 71.6 milyar dolardır.

TABLO.48 TÜRKİYE'DE MODERN PERAKENDE PAZARIN BOYUTU 2011 MARKA HARCAMALARI

PAZARLAR	PERAKENDE HARCAMA MİLYAR DOLAR	MODERN PAZAR PAYI %	MODERN PERAKENDE PAZAR HARCAMA MİLYAR DOLAR
GIDA PAZARI	143.2	30.0	43.0
GIDA DIŞI PAZAR	123.4	57.0	71.6
GIYIM AYAKKABI	30.6	45.0	13.8
MOBİLYA EV ALETLERİ EV BAKIM HİZMETLERİ	44.6	60.0	26.8
EĞLENCE KÜLTÜR HABERLEŞME	21.2	70.0	14.9
LOKANTA VE OTELLER	7.0	100.0	7.0
ÇEŞİTLİ MAL VE HİZMETLER	20.0	45.0	9.0
TOPLAM	266.6	43.0	114.6

Türkiye'deki ekonomik ve sosyal gelişme temel varsayımlarına bağlı olarak modern perakende pazar payında artış 2023 yılına kadar devam edecektir. Gıda dışı pazarda 2011 yılında yüzde 57 olan modern perakende pazarın payının yıllar itibariyle artarak 2023 yılında yüzde 75'e, gıda pazarındaki modern perakende pazar payının ise yüzde 30'dan yüzde 50'ye ulaşacağı öngörülmektedir.

Bu öngörülere bağlı olarak modern gıda, gıda dışı ve toplam perakende pazar büyüklükleri öngörülere 2023 yılı için ve üç ayrı ekonomik büyüme senaryosuna bağlı olarak aşağıda sunulmaktadır. Buna göre 2023 yılında modern perakende pazar payı yüzde 5 ekonomik büyüme senaryosu ile büyüklüğü 249 milyar dolar, yüzde 6 büyüme senaryosu ile 281 milyar dolar ve yüzde 8.3 büyüme senaryosu ile de 368 milyar dolar olarak öngörülmektedir.

TABLO.50 MODERN PERAKENDE PAZAR BÜYÜKLÜĞÜ ÖNGÖRÜLERİ

GÖSTERGELER	YILLAR	PAY	%5 BÜYÜME İLE KÖTÜMSER SENARYO	%6 BÜYÜME İLE REFERANS SENARYO	%8.3 BÜYÜME İLE POTANSİYEL SENARYO
GIDA DIŞI MODERN PERAKENDE MİLYAR DOLAR	2011	57.0	71.6	71.6	71.6
	2023	75.0	142	169	238
GIDA MODERN PERAKENDE MİLYAR DOLAR	2011	30.0	43.0	43.0	43.0
	2023	50.0	107	112	130
TOPLAM MODERN PERAKENDE MİLYAR DOLAR	2011	43.0	114.6	114.6	114.6
	2023	62.0	249	281	368

III.1.2 ALIŞVERİŞ MERKEZLERİ VE DİĞER MODERN PERAKENDE KANALLARI İÇİN ÖNGÖRÜLER

Perakende sektörü içinde gayrimenkul sektörü ile ilişkili olan unsurlar öncelikle Alışveriş Merkezleri ve diğer modern perakende kanalları olmaktadır. Modern perakende kanallarının gelişmesi modern perakende pazarının da genişlemesi anlamına gelmektedir.

Türkiye'de modern perakende pazarının payı 2004 yılında yüzde 30 ve büyüklüğü milyar 44.2 milyar dolar iken yine aynı yıl AVM kiralanabilir olan büyüklüğü 2.0 milyon m² olmuştur. 2011 yılında ise modern perakende pazarının payı yüzde 43, büyüklüğü ise 114.6 milyar dolardır. 2011 yılında AVM kiralanabilir olan büyüklüğü ise 7.33 milyon m²'dir.

TABLO.51 ALIŞVERİŞ MERKEZİ GÖSTERGELERİ

YILLAR	TOPLAM AVM	TOPLAM KİRALANABİLİR ALAN M ²	BİN KİŞİ BAŞINA KİRALANABİLİR ALAN M ²
2002	66	1.639.589	25.0
2003	85	1.891.322	28.3
2004	100	2.052.368	30.2
2005	119	2.357.329	34.2
2006	144	2.824.536	40.6
2007	172	3.747.173	53.0
2008	214	4.708.219	65.9
2009	238	5.526.659	76.2
2010	262	6.290.341	85.4
2011	298	7.561.886	101.2
2011 STOK	279	7.333.170	98.1

Türkiye'de perakende harcamaların ve modern perakende pazarının büyümesine ilişkin öngörüler üç ekonomik büyüme senaryosuna göre sunulmuştur. Buna göre modern perakende pazar payı 2023 yılı için yüzde 62 olmak üzere yüzde 5 büyüme senaryosu ile modern perakende pazar büyüklüğü 249 milyar dolar, yüzde 6 büyüme senaryosu ile 281 milyar dolar ve yüzde 8.3 büyüme senaryosu ile 368 milyar dolar olarak öngörülmektedir.

Bu modern perakende harcama büyüklükleri çerçevesinde alışveriş merkezleri ve diğer modern perakende kanallarına ilişkin öngörüler yapılmaktadır. Buna göre ilk olarak alışveriş merkezlerine ilişkin değerlendirmeler sunulmaktadır:

2011 yıl sonu itibari ile 279 AVM ve 7.33 milyon m² toplam kiralanabilir AVM alanı bulunmaktadır. Bin kişi başına düşen kiralanabilir alan büyüklüğü 98.1 m² ve kiralanabilir alan başına modern perakende harcama 15.635 dolardır. AVM stokunda m² büyüklüğü sınırlaması olmaksızın tüm AVM yer almaktadır.

2014 yıl sonuna kadar yatırımları devam eden AVM projelerinin hayata geçmesi ile birlikte 82 AVM'nin daha açılması ve 3.28 milyon m² daha kiralanabilir alan eklenmesi beklenmektedir. Böylece 2014 yıl sonunda 361 AVM sayısına ve 10.61 milyon m² toplam kiralanabilir alan büyüklüğüne ulaşılmış olacaktır.

2023 yılına ilişkin ise üç ayrı büyüme senaryosuna bağlı olarak yüzde 5 ekonomik büyüme senaryosuna bağlı olarak ulaşılabilecek 249 milyar dolar modern perakende harcama için 13.3 milyon m² kiralanabilir alan, yüzde 6 büyüme ile ulaşılabilecek 281 milyar dolar modern perakende harcama için 15 milyon m² ve yüzde 8.3 büyüme ile ulaşılabilecek 368 milyar dolar modern perakende harcama için 19.6 milyon m² kiralanabilir alan öngörülmektedir.

TABLO. 52 ALIŞVERİŞ MERKEZİ ÖNGÖRÜLERİ

GÖSTERGELER	%5 BÜYÜME İLE	%6 BÜYÜME İLE	%8.3 BÜYÜME İLE
MODERN PERAKENDE HARCAMA MİLYAR DOLAR 2011	114.6	114.6	114.6
KİRALANABİLİR AVM ALAN MİLYON M ² 2011	7.33	7.33	7.33
BİN KİŞİ BAŞINA KİRALANABİLİR ALAN M ² 2011	98.1	98.1	98.1
KİRALANABİLİR M ² BAŞINA PERAKENDE HARCAMA DOLAR 2011	15.635	15.635	15.635
MODERN PERAKENDE HARCAMA MİLYAR DOLAR 2023	249.0	281.0	368.0
KİRALANABİLİR AVM ALAN MİLYON M ² 2023	13.30	15.00	19.6
BİN KİŞİ BAŞINA KİRALANABİLİR ALAN M ² 2023	158.2	178.5	233.2
KİRALANABİLİR M ² BAŞINA PERAKENDE HARCAMA DOLAR 2023	18.735	18.730	18.730
KİŞİ BAŞI GELİR DOLAR 2023	16.500	18.500	23.795

Bu öngörüler çerçevesinde 2023 yılında kiralanabilir alan başına düşen modern perakende harcama 18.730 dolar olmaktadır. Bin kişi başına düşen kiralanabilir alan büyüklükleri ise sırası ile 158.2 m², 178.5 m² ve 233.2 m² olmaktadır.

Alışveriş merkezlerine ilişkin bu sayısal öngörülere ilave olarak beklenen diğer eğilimler şunlardır;

- a. AVM yatırımlarında geri dönüş süreleri 5-6 yıl ortalamasından 9-12 yıl ortalamasına uzamaktadır.
- b. AVM projeleri büyük ölçekli ve /veya karma projeler içinde orta ölçekli yapılacaktır. Orta ve küçük ölçekli şehirlerde ise getirilerin halen göreceli daha yüksek kalacak olması nedeniyle orta ölçekli AVM projeleri tercih edilecektir.
- c. AVM arası rekabet artacak, konsept ve çok amaçlı yaşam merkezleri niteliğinde yatırımlar öne çıkacaktır. Anadolu şehirlerinde AVM'ler sosyalleşme ihtiyacını karşılamaya devam edecektir. Alışveriş, sinema, yiyecek, eğlence, çocuk aktiviteleri gibi yaşamsal konseptler bir arada olacaktır.
- d. İstanbul özelinde Türkiye'nin yakın ve komşu ülkeler için bölgesel bir alışveriş merkezine dönüşüyor olması mevcut ve yeni AVM iletişim, marka karmaları ve fiyat politikalarını etkileyecektir.
- e. Yabancı perakende markaların Türkiye'ye girişi sürecektir. Ancak modern perakende pazar ihtiyaçlarını karşılamak üzere yeni Türk markalarına ihtiyaç daha hızlı artacaktır.
- f. Perakende markaların mağaza m² büyüklükleri artmaktadır. Mevcut AVM revizyon ve yeni AVM daha büyük ölçekli mağazalara ihtiyaç olacaktır.
- g. Cadde mağazacılığına talep devam edecektir. Ancak cadde mağazacılığında kiraların yüksek kalması ve uygun büyüklükte mevcut mağaza stokunun sınırlı kalması gelişmeyi sınırlandıracaktır.
- h. Yabancıların AVM yatırımları sürecektir. Yabancıların satın almaları ise küresel finansman olanaklarının kolaylaşması ile başlayabilecektir. Türk bankaları da yerli ve yabancıların satın alımlarını finanse etmeye başlayacaktır.
- i. 2011 yılında yüzde 7-8 arasında değişen yeni AVM yatırımı ortalama getirileri Türkiye'nin risk priminin azalması ve pazardaki doygunluğa bağlı olarak yüzde 6'lar seviyesine kadar gerileyecektir. Ancak özellikli projelerde ve Anadolu'daki projelerde yüzde 7-8 getirilere ulaşmak halen mümkün olabilecektir.
- j. Elektronik ticaret, online alışveriş, Y kuşağının tüketim eğilimleri ve tercihleri, mobil iletişim ve mobil alışveriş perakende pazarını şekillendiren önemli bir alternatif olacaktır.



Modern perakende büyüklükleri içinde gıda ve gıda dışı perakende ayrımı gıda ve hızlı tüketim ürünlerini satan modern perakende kanalları olan hipermarketler, süper marketler ve market zincirlerini ilgilendirmektedir. Buna göre modern gıda perakende pazarın 2011 yılında 43 milyar dolar olan büyüklüğü 2023 yılında üç ayrı büyüme senaryosu itibari ile sırası ile 107, 112 ve 130 milyar dolara ulaşmaktadır. Modern gıda perakende pazar payının yüzde 30'dan yüzde 50'ye çıkacağı varsayılmaktadır. Bu öngörüler çerçevesinde gıda ve hızlı tüketim ürünleri modern perakende kanallarında önemli bir genişleme öngörüsü ortaya çıkmaktadır.

Modern gıda pazarını oluşturan perakende kanallarında hızlı büyüme ve genişleme sürecektir. Bununla birlikte pazarda yoğun rekabet, konsolidasyon, yerel market zincirlerini satın almalar, bölgesel işbirlikleri ve sınırlı karlılık eğilimleri sürecektir. Yeni yabancı zincirler ancak satın almalar ile pazara girebilecekken yerel zincirler içinden bölgesel ve ulusal ölçeğe taşınan olabilecektir.

Gıda dışı modern perakende pazar içinde yer alan giyim, ayakkabı ve aksesuar pazarı AVM ve cadde mağazacılığı kanallarında yer bulmaktadır.

Gıda dışı perakende pazarın önemli bir diğer grubunu ise teknolojik ürünleri, tüketici elektroniği, elektronik ve dijital aletler, yapı ve ev bakım malzemeleri ile kırtasiye ve ofis gereçleri oluşturmaktadır. Bu ürünlerin önemli bir bölümü tekno marketler, yapı marketler, ofis marketler, ev-dekorasyon marketleri gibi yine modern perakende unsurları içinde yer alan perakende kanallarında satılmaktadır.

2011 yılı itibari ile bu ürün grubunun büyüklüğü 44.6 milyar dolar, modern perakende pazarının payı yüzde 60 ve büyüklüğü ise 26.8 milyon dolardır.

2023 yılında bu ürün grubunda modern perakende pazar büyüklüğü üç ayrı ekonomik büyüme senaryosuna bağlı olarak sırası ile 56.8, 71.0 ve 107 milyar dolar olarak öngörülmektedir. Bu öngörüler çerçevesinde bu ürün grubunun yer aldığı tekno-marketler, yapı marketler, ofis marketler, ev-dekorasyon marketleri vb. için de önemli bir büyüme alanı olduğu görülmektedir.

III.2 OFİS SEKTÖRÜ VE PİYASASI

Ticari gayrimenkul sektöründe ikinci alt pazar olarak ofis sektörü ve piyasası değerlendirilmekte ve gelecek öngörülerinde bulunmaktadır. Ofis piyasası daha çok ülkelerin iş, ticaret ve hizmet merkezleri niteliğindeki şehirlerde oluşmaktadır. Türkiye'de ofis piyasası iş, ticaret ve hizmet merkezi konumundaki İstanbul'da oluşmuş olup giderek bölgesel nitelikte gelişme göstermektedir. İstanbul'a ilave olarak Ankara ve İzmir'de de ofis piyasası oluşmakta olup gelişme eğilimine girmektedir. Bu çerçevede ofis sektörü ve piyasasına ilişkin öngörüler ağırlıklı olarak İstanbul için yapılmakta olup diğer illere ilişkin beklenti ve öngörülere de ayrıca yer verilmektedir.

III.2.1 İSTANBUL OFİS PİYASASI GÖSTERGELERİ

İstanbul'da ofis piyasasında 2011 yılsonu itibari ile ofis arzı 3.41 milyon m²'ye ulaşmıştır. Son on yıl içinde ofis arzında önemli bir büyüme yaşanmıştır. A ve B sınıfı ofisleri kapsayan bu stok üç ana bölgede toplanmaktadır. Merkezi iş alanı olan bölgede 1.29 milyon m² ofis stoku bulunmaktadır. MİA dışı Avrupa bölgesinde 935 bin m² ve MİA dışı Anadolu bölgesinde ise 1.19 milyon m² ofis stoku bulunmaktadır.

Burada bahsi geçen ofis alanları, mal sahiplerinin (owner occupied) kendi kullandığı ofisler dahil edilmeden hesaplanmıştır.

İstanbul ofis piyasası 8 senede yüzde 128 artmış 1,5 milyondan 3,4 milyon metrekareye büyümüştür.

TABLO.53 İSTANBUL'DA OFİS STOKU

YILLAR	OFİS STOKU M ²	BİR ÖNCEKİ YILA GÖRE DEĞİŞİM %
2003	1.496.565	
2004	1.578.820	5,5%
2005	1.657.688	5%
2006	1.839.767	10,98 %
2007	2.086.385	13,40 %
2008	2.657.524	27,37%
2009	2.877.024	8,26%
2010	3.073.024	6,81%
2011	3.413.834	11,09%

KAYNAK: 2002-2007 İÇİN PEGA JONES LANG LASALLE, 2008 İÇİN KUZEYBATI SAVILLS, 2009, 2010 ve 2011 İÇİN ÇALIŞMA EKİBİ

İstanbul'da A ve B ofis piyasasını kapsayan stok özellikle aşağıda gösterebileceğimiz 3 ana bölgede toplanmaktadır.

TABLO.54 İSTANBUL OFİS STOKUNUN DAĞILIMI 2011

GRUPLAR	BÖLGELER	OFİS STOKU M ²	OFİS STOKU M ²
MİA	LEVENT	531.270	1.286.191
	ETİLER	68.271	
	BEŞİKTAŞ-BALMUMCU	121.742	
	MASLAK	419.355	
	ZİNCİRLİKUYU-ESENTEPE-GAYRETTEPE	145.553	
MİA DIŞI AVRUPA	TAKSİM-NİŞANTAŞI-BEYOĞLU	120.574	935.114
	ŞİŞLİ-FULYA-OTİM-OKMEYDANI	162.446	
	HAVAALANI:GÜNEŞLİ,MERTER,ŞİRİNEVLER, TOPKAPI YENİBOSNA YEŞİLKÖY ATIŞALANI	652.094	
	KOZYATAĞI,ATAŞEHİR,KÜÇÜKYALI, BOSTANCI,ACIBADEM	332.604	
MİA DIŞI ASYA	ALTUNİZADE,ÇAMLICA	176.422	1.192.478
	ÜMRANİYE	446.017	
	KAVACIK	237.485	
TOPLAM			3.413.834

KAYNAK: ÇALIŞMA EKİBİ

Son yıllarda artan ofis arzının önemli ölçüde karşılandığı ve ofis talebinin kuvvetli gerçekleştiği görülmektedir. Bu eğilime bağlı olarak İstanbul ofis piyasasında küresel krize rağmen boşluk oranları gerilemekte ve ofis kiralari artmaktadır.

TABLO.55 İSTANBUL OFİS PİYASASI BOŞLUK ORANLARI YÜZDE

DÖNEMLER	A SINIFI OFİSLER			B SINIFI OFİSLER		
	MİA	MİA DIŞI AVRUPA	MİA DIŞI ASYA	MİA	MİA DIŞI AVRUPA	MİA DIŞI ASYA
2007 1.YARIYIL	5,4	30,9	16,2	9,5	30,9	16,2
2007 2.YARIYIL	5,2	32,0	15,9	6,8	32,4	15,9
2008 1.YARIYIL ^a	4,8	28,2	17,9	5,2	32,2	19,3
2008 2.YARIYIL	9,7	23,7	14,6	6,9	29,2	17,1
2009 1.YARIYIL	11,7	21,3	15,9	16,7	29,2	17,7
2009 2.YARIYIL	12,3	19,5	13,9	14,7	31,2	15,6
2010 1.YARIYIL	11,7	18,9	14,5	12,0	33,7	19,8
2010 2.YARIYIL	11,3	18,6	14,4	9,2	33,9	15,1
2011 1.YARIYIL	9,8	16,9	16,2	7,2	30,4	15,5
2011 2.YARIYIL	11,1	10,3	16,9	6,6	28,3	17,2

KAYNAK: PROPIN INVESTMENT CONSULTANCY, İSTANBUL OFİS PAZARI 2009-2010

TABLO.56 İSTANBUL OFİS PİYASASI KİRA ORTALAMALARI DOLAR/M²/AY

DÖNEMLER	A SINIFI OFİSLER			B SINIFI OFİSLER		
	MİA	MİA DIŞI AVRUPA	MİA DIŞI ASYA	MİA	MİA DIŞI AVRUPA	MİA DIŞI ASYA
2007 1.YARIYIL	16,2	9,5	13,3	10,8	6,5	9,4
2007 2.YARIYIL	19,6	9,7	14,0	11,4	6,5	9,2
2008 1.YARIYIL	29,1	14,1	19,0	15,3	8,9	11,0
2008 2.YARIYIL	31,6	17,4	20,1	15,5	9,2	12,5
2009 1.YARIYIL	26,6	17,6	18,5	15,7	9,8	12,3
2009 2.YARIYIL	26,6	17,6	18,8	15,7	10,0	12,0
2010 1.YARIYIL	26,5	17,7	18,7	15,9	9,4	12,3
2010 2.YARIYIL	28,2	18,0	20,3	16,7	9,7	13,0
2011 1.YARIYIL	27,6	18,3	19,5	17,0	9,6	13,5
2011 2.YARIYIL	29,3	19,4	18,9	14,9	10,3	12,9

KAYNAK: PROPIN INVESTMENT CONSULTANCY, İSTANBUL OFİS PAZARI 2009-2010

III.2.2 İSTANBUL OFİS PİYASASINI ŞEKİLLENDİRECEK UNSURLAR

İstanbul ofis piyasasına ilişkin gelecek öngörülerinde içinde ofis ihtiyacı ve talebi ile ofis arzını şekillendirecek temel eğilimler şunlar olacaktır:

1. Türkiye ekonomisinde göreceli kuvvetli büyüme öngörülerini
2. İstanbul'da iktisadi faaliyetlerin giderek iş, ticaret ve hizmet odaklı hale gelmesi
3. İstanbul'un 1/100.000 planlamasında sanayi bölgelerinin hizmet ve ticaret bölgelerine dönüştürülmesi
4. İstanbul'un uluslararası ve çok uluslu şirketler için bölgesel yönetim merkezi haline gelmesi
5. Yabancı sermaye yatırımlarında hizmet sektörünün ağırlığının artması ve İstanbul'un idari merkez olarak seçilmesi
6. İstanbul Finans Merkezi projesinin uygulamaya konulması
7. İstanbul'un bölgesel bir alışveriş, kültür, sanat, bilim ve teknoloji merkezine dönüşmeye başlaması ve ilişkili kurumların orta hizmet binası ihtiyacı
8. Türk şirketlerinin ölçeklerinde büyüme
9. Kentsel dönüşümün başlaması ve karma projeler eğilimi

Bu temel dinamiklere ve eğilimlere bağlı olarak İstanbul'da önümüzdeki süreçte ofis ihtiyacı ve talebinin yerli ve yabancı kurumlardan her ölçekte artarak süreceği öngörülmektedir.

III.2.3 İSTANBUL'UN ULUSLARARASI KONUMU

İstanbul bölgesel bir merkez olarak gelişme göstererek ofis ihtiyacını ve talebini tetiklemektedir. Bununla birlikte uluslararası karşılaştırmalar ve bunlara ilişkin değerlendirmeler İstanbul için yapılacak öngörülere katkı sağlamaktadır.

Şehirlerin küresel konumlarına ilişkin olarak The Kngiht Frank kurumunun 2008 yılından bu yana yaptığı ayrıntılı araştırma şehirlerin yatırım fırsatlarını karşılama olanaklarını ölçmekte ve mevcut gelişmelerini ve durumlarını yansıtmaktadır. Bu araştırmada şehirler ekonomik faaliyet, politik güç, yaşam kalitesi ve bilgi kapasitesi kriterlerine göre değerlendirilmekte ve sıralanmaktadır.

2011 yılına ilişkin sıralamada ilk sırayı New York alırken, İstanbul 2010 yılına göre iki sıra gerileyerek yirmi yedinci sırada yer almaktadır.

TABLO.57 ŞEHİRLERİN GLOBAL KONUMLARI 2011

SIRA	ŞEHİR	EKONOMİK FAALİYET SIRA	POLİTİK GÜÇ SIRA	YAŞAM KALİTESİ SIRA	BİLGİ KAPASİTESİ SIRA	2010-2011 SIRA DEĞİŞİMİ
1	NEW YORK	1	2	9	1	-
8	PEKİN	9	4	22	16	+1
18	ŞANGHAY	5	17	29	22	+1
19	MEKSİKO CITY	29	10	23	25	+2
21	MOSKOVA	16	31	19	21	+1
25	SAO PAULO	19	21	24	29	-1
26	BUENOS AIRES	34	11	26	23	+1
27	İSTANBUL	28	9	36	27	-2
32	DUBAI	22	37	37	18	-1
37	DELHI	39	28	38	33	-1
38	MUMBAI	32	40	34	35	+1
39	JAKARTA	33	34	40	36	-1

KAYNAK: THE KNIGHT FRANK GLOBAL CITIES SURVEY,2011

Şehirlerin iş ve finans merkezi olarak gelişmeleri ve konumları ofis piyasasının gelişimi açısından potansiyeli ortaya koyan önemli bir göstergedir. Bu itibarla Long Finance kurumunun her yıl düzenli olarak gerçekleştirdiği Küresel Finansal Merkezler Endeksi şehirlerin bu alandaki gelişmelerini ve konumlarını ortaya koymaktadır.

Küresel Finansal Merkezler Endeksi içinde 2011 yılı itibari Türkiye'ye benzer ve seçilmiş şehirlerin konumları aşağıda sunulmaktadır: İstanbul 71. sırada yer almaktadır.

TABLO.58 GLOBAL İŞ VE FİNANS MERKEZİ ŞEHİRLER 2011

ŞEHİR	GLOBAL SIRALAMA	GLOBAL PUAN	SIRA DEĞİŞİMİ	NİTELİĞİ
MOSKOVA	68	506	-	Gelişen Global
VARŞOVA	59	538	+8	Lokal
PRAG	55	547	+4	Lokal
BUDAPEŞTE	72	468	-	Lokal
ŞANGHAY	5	694	+1	Global İhtisas
PEKİN	17	650	-1	Global İhtisas
MUMBAI	58	541	-1	Çok Uluslu
JAKARTA	63	532	-1	Lokal
RIYAD	70	500	-1	Lokal
DUBAI	28	605	-	Global İhtisas
DOHA	30	597	4	Lokal
SAO PAULO	44	574	-	Lokal
BUENOS AIRES	64	525	+1	Lokal
MEKSİKO CITY	52	561	-2	Lokal
İSTANBUL	71	494	-1	Lokal

KAYNAK: THE GLOBAL FINANCIAL CENTRES INDEX 9, 2011 MART, LONGFINANCE

**TABLO. 59 ÖNÜMÜZDEKİ 5 YIL MEVCUT OLMADIĞINIZ-
YER ALMAYI PLANLADIĞINIZ ŞEHİRLER**

ŞEHİR	YER ALMAYI PLANLAYAN ŞİRKET SAYISI	ŞEHİR	YER ALMAYI PLANLAYAN ŞİRKET SAYISI
ŞANGHAY	29	SANTIAGO	6
YENİ DELHİ	29	BANGKOK	6
SAO PAULO	28	BOGATA	6
PEKİN	22	ABU DABI	5
MUMBAI	19	SIDNEY	5
RIO DE JANEIRO	16	CAPE TOWN	5
NEW YORK	14	JAKARTA	5
TOKYO	13	WASHINGTON	5
KAHİRE	12	CARAKAS	5
SİNGAPUR	11	TORONTO	4
BUENOS AIRES	10	LOS ANGELES	4
MEKSİKO CITY	9	MELBOURNE	4
JOHANESBURG	9	ŞİKAGO	4
HONG KONG	8	KUALA LUMPUR	4
SEUL	8	BANGALORE	4

KAYNAK: CUSHMAN WAKEFIELD, GLOBAL CITIES MONITOR 2010

Şehirlerin küresel konumlarına ilişkin bir diğer çalışma Cushman Wakefield şirketinin “Global Cities Monitor” çalışmasıdır. Şehirlerin küresel konumlarını izleyen bu araştırma uluslararası ve çok uluslu firmaların temsilcileri ile yapılan anketler ile gerçekleştirilmektedir. 500 büyük uluslararası ve çok uluslu firmanın mevcut ofislerinin olmadığı ve önümüzdeki 5 yıl içinde yer almayı planladıkları şehirler sıralamasında ilk 30 sırayı alan şehirler yukarıda sunulmaktadır. Ofis açarak yer alınması planlanan ilk 30 şehir içinde İstanbul yer almamaktadır. Cushman Wakefield şirketinin Avrupa şehirleri arasında yaptığı en iyi iş şehri sıralamasında ise İstanbul yıllar itibarıyla yükselme göstermekte olup 2011 yılında 22. sıraya çıkmıştır.

TABLO.60 AVRUPA'DA EN İYİ İŞ ŞEHİRLERİ

SIRA	ŞEHİR	SIRA 2010	SKOR 2011	SKOR 2010
1	LONDRA	1	0.84	0.85
2	PARİS	2	0.55	0.55
3	FRANKFURT	3	0.32	0.36
4	AMSTERDAM	6	0.26	0.25
5	BERLİN	7	0.26	0.24
6	BARCELONA	5	0.25	0.27
7	MADRID	8	0.25	0.22
8	BRÜKSEL	4	0.25	0.29
9	MÜNİH	9	0.19	0.22
10	ZÜRİH	13	0.14	0.12
11	CENEVRE	14	0.12	0.12
12	MİLANO	11	0.12	0.13
13	STOKHOLM	16	0.12	0.11
14	DUSELDORF	10	0.11	0.14
15	HAMBYURG	15	0.11	0.11
16	MANCHESTER	12	0.10	0.12
17	LİZBON	17	0.09	0.10
18	BIRMINGHAM	18	0.09	0.09
19	LION	19	0.08	0.09
20	DUBLİN	20	0.07	0.08
21	VARŞOVA	24	0.07	0.06
22	İSTANBUL	26	0.07	0.06
23	VİYANA	22	0.06	0.06
24	KOPENHAG	25	0.06	0.06
25	PRAG	21	0.06	0.07
26	HELSİNKİ	31	0.06	0.04
27	BÜKREŞ	35	0.06	0.02
28	LEEDS	23	0.06	0.06
29	BUDAPEŞTE	30	0.05	0.04
30	GLASGOW	29	0.05	0.04
31	EDİNBURG	27	0.04	0.05
32	BRATISLAVA	32	0.04	0.04
33	MOSKOVA	33	0.04	0.03
34	OSLO	34	0.03	0.03
35	ROMA	28	0.03	0.04
36	ATİNA	36	0.03	0.02

KAYNAK: CUSHMAN WAKEFIELD, EUROPEAN CITIES MONITOR, 2011

Bu uluslararası karşılaştırmalar çerçevesinde İstanbul'un sahip olduğu öngörülen potansiyeli kullanabilmesi için idari, hukuki, altyapı, teknoloji ve beşeri sermaye alanında önemli ilerlemeler sağlaması gerektiği görülmektedir. Nitekim İstanbul diğer şehirler ile bir yarış içinde bulunmaktadır ve iyileştirmelerin yapılmaması halinde potansiyelin kullanımı sınırlı kalacaktır.

III.2.4 İSTANBUL'DA OFİS ARZINA VE YATIRIMLARINA İLİŞKİN ÖNGÖRÜLER

İstanbul'da ofis arzına ve yatırımlarına ilişkin öngörülerini şekillendirecek temel eğilim ve dinamikler ile uluslararası mevcut konumuna ilişkin karşılaştırmalar yukarıda sunulmuştur. İstanbul'da ofis arzına ilişkin bir diğer önemli unsur halen devam etmekte olan yatırımlardır. 2011 yılı sonu itibarıyla İstanbul'da 682.000 m² ofis inşaatı devam etmektedir. Bu ofislerin 2012 ve 2013 yıllarında tamamlanarak mevcut stoka eklenmesi beklenmektedir. Bu ilaveler ile birlikte İstanbul'da 2013 sonunda ofis stoku 4.1 milyon m²'ye yükselmiş olacaktır. Genel gördüşata aykırı olarak ofislerin artık geliştirildikten sonra kiralanarak tutulması değil, bağımsız bölüm bazında satılması opsiyonunu görmeye başlamış bulunuyoruz. Ancak A sınıfı ofislerin bu şekilde geliştirilmesinin veya bahsi geçen şekilde satılan ofislerin binalarının A sınıfı sayılmaması riski bulunmaktadır. Sektörde kiralama amacı ile A sınıfı ofis geliştiren yatırımcılara ihtiyaç vardır.

İstanbul'un ofis arzına ilişkin öngörülerde kullanılacak bir diğer gösterge uluslararası veya bölgesel hizmet ve finans merkezi olarak yer alan şehirlerdeki mevcut ofis sokudur. Örneğin, Londra'nın finans merkezi alanında (City) 8.93 milyon m², Avrupa Merkez Bankası'nın yer aldığı Almanya'nın finans merkezi Frankfurt'ta 11.62 milyon m², Moskova'da 12.94 milyon m², İsviçre'nin finans merkezi Zürih'te 10.65 milyon m², Singapur'da 4.82 milyon m², Hong Kong'da 2.2 milyon m² ve Körfez'in iki önemli finans merkezi Dubai'de 5.72 milyon m² ve Doha'da 3.67 milyon m² ofis stoku bulunmaktadır. İstanbul'daki aynı standartlarda ofis stoku ise 2.56 milyon m² olarak belirtilmektedir.

TABLO.61 SEÇİLMİŞ ŞEHİRLERDE OFİS STOKU

ŞEHİRLER	OFİS STOKU M ² 2009	OFİS STOKU M ² 2010	OFİS STOKU M ² 2011	OFİS İNŞAATI M ² 2011
LONDRA	7.921.553	8.984.052	8.929.866	276.897
FRANKFURT	11.690.000	11.800.000	11.617.000	471.168
VARŞOVA	3.248.000	3.380.000	3.505.035	431.255
BUDAPEŞTE	2.400.000	2.400.000	2.559.933	50.000
BÜKREŞ	1.240.000	1.520.000	1.530.000	135.000
MOSKOVA	11.210.000	12.500.000	12.940.000	1.823.000
BRATISLAVA	1.320.000	1.400.000	1.380.000	95.000
PRAG	2.730.000	2.690.000	2.714.424	191.000
KIEV	1.090.000	1.210.000	1.230.000	480.000
İSTANBUL	2.316.514	2.361.883	2.557.514	368.841
DUBAİ	3.813.370	4.700.000	5.712.004	549.246
DOHA	2.720.000	3.400.000	3.670.000	380.000
HONG KONG	2.085.150	2.106.407	2.159.649	42.400
SİNGAPUR	4.420.500	4.650.685	4.820.747	366.133
ZÜRİH	10.100.000	10.600.000	10.650.000	200.000

KAYNAK: COLLIERS, GLOBAL OFFICE REAL ESTATE REVIEW, 2009-2010-2011

TABLO.62 SEÇİLMİŞ ŞEHİRLERDE A SINIFI PRİME OFİS KİRALARI

ŞEHİRLER	OFİS KİRASİ 2008 M ² /AY/DOLAR	OFİS KİRASİ 2009 M ² /AY/DOLAR	OFİS KİRASİ 2010 M ² /AY/DOLAR	OFİS KİRASİ 2011 M ² /AY/DOLAR
LONDRA	67.2	62.9	79.7	77.2
FRANKFURT	53.2	48.6	56.9	54.0
VARŞOVA	40.6	31.2	27.5	38.6
BUDAPEŞTE	30.8	28.4	23.8	33.1
PRAG	32.2	29.8	24.0	33.2
BÜKREŞ	29.4	27.7	25.5	29.2
MOSKOVA	108.3	58.3	57.5	83.3
BRATISLAVA	25.2	24.1	22.6	27.7
KİEV	80.0	33.3	45.0	35.0
İSTANBUL	38.3	35.0	42.3	43.9
DUBAİ	95.0	52.8	46.4	43.9
DOHA	68.0	60.0	52.0	55.0
HONG KONG	249.0	251.0	247.7	236.0
SİNGAPUR	64.5	66.0	67.7	66.8
ZÜRİH	76.0	71.0	74.4	84.1

KAYNAK: CUSHMAN&WAKEFIELD, OFFICE SPACE AROUND THE WORLD, 2010-2011

Bu değerlendirmeler çerçevesinde İstanbul'da ofis arzına ilişkin öngörüler yapılmaktadır. Buna göre mevcut devam eden yatırımların tamamlanması ile birlikte 2013 sonunda ofis stoku 4.1 milyon m²'ye ulaşmış olacaktır. İlerleyen yıllarda İstanbul Finans Merkezi projesinin tamamlanması ve kentsel dönüşüm projeleri içindeki yeni arzlar ve yeni ilan edilen iş alanlardaki arzlar ile birlikte 2015 yılında 4.5 m², 2020 yılında 6.0 milyon ve 2023 yılında 7.0 milyon m² ofis stoku öngörülmektedir.

TABLO.63 İSTANBUL'DA OFİS ARZI ÖNGÖRÜLERİ

YILLAR	MİLYON M ² OFİS ARZI
2011	3.4
2013	4.1
2015	4.5
2020	6.0
2023	7.0

İstanbul'da ofis yatırımları Londra, Frankfurt, Zürih, Hong Kong, Singapur gibi doymuş pazarların üzerinde getiri sunmaya devam edecektir. Moskova, Dubai, Doha, Kiev gibi ofis pazarları ise İstanbul'un yakın bölge rakipleri olmayı sürdürecektir.

TABLO.64 BÖLGE ŞEHİRLERİNDE OFİS YATIRIMI (SATIN ALMA) GETİRİLERİ

ŞEHİRLER	2007	2008	2009	2010	2011
LONDRA	6.00	6.00	6.75	5.75	5.25
FRANKFURT	5.50	5.40	5.40	5.30	5.20
VARŞOVA	5.25	5.50	6.75	6.80	6.50
BUDAPEŞTE	5.75	7.00	7.75	7.50	7.75
PRAG	5.50	6.75	7.50	7.00	6.50
BÜKREŞ	5.75	7.75	8.50	8.00	7.75
MOSKOVA	10.00	8.50	12.00	10.50	9.50
BRATISLAVA	7.50	7.00	7.75	7.00	7.50
KİEV	14.00	15.00	16.00	11.00	11.00
İSTANBUL	7.00	7.75	8.25	7.00	7.00
DUBAİ	8.50	9.00	11.00	9.00	10.70
DOHA	9.00	9.00	9.00	9.00	9.00
HONK KONG	3.50	3.50	3.40	3.30	3.22
SİNGAPUR	4.20	4.30	4.20	4.20	4.30
ZÜRİH	4.00	4.20	4.10	4.10	4.10

KAYNAK: COLLIERS INTERNATIONAL, GLOBAL OFFICE REAL ESTATE REVIEW 2009-2010-2011

III.2.5 DİĞER İLLERDE OFİS PİYASASI BEKLENTİLERİ

İstanbul dışında ofis piyasası gelişme potansiyeline sahip illerin başında Ankara gelmektedir. Ankara'da yerli ve yabancı ofis ihtiyacı ve talebine bağlı olarak uluslararası nitelikte gelişme gösterecektir. İzmir, Antalya, Bursa, Kocaeli, Adana ve Mersin ikinci grupta, Konya, Gaziantep, Denizli ve Kayseri ise üçüncü grupta şehirler olacaktır. İkinci grupta yer alan şehirlerde özellikle sanayi, dış ticaret ve yabancı sermaye yatırımları çerçevesinde ofis ihtiyacı ve talebi olacaktır. Üçüncü grup şehirler ise bölgesel üretim ve ticaret merkezi ile komşu ülkelerle dış ticaret odaklı ofis talebi ile karşılaşacaktır.

TABLO.65 İLLERE GÖRE OFİS İŞYERİ BİNALARI ALINAN YAPI RUHSATLARI M²

İLLER	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2005-2010
İSTANBUL	905.291	1.324.021	1.472.134	1.129.628	992.697	1.531.152	7.354.923
ANKARA	316331	447.035	245.064	627.109	375.161	843.439	2.854.139
KOCAELİ	64.298	358.541	380.452	445.859	167.821	148.831	1.565.802
ANTALYA	126.173	258.410	207.916	142.437	119.493	86.714	941.143
ADANA	90.535	73.418	199.745	116.011	180.489	91.657	751.855
İZMİR	31.430	130.294	192.339	138.409	64.440	85.457	642.369
BURSA	27.735	145.705	105.098	79.422	119.226	99.453	576.639
MERSİN	4.784	79.820	68.694	93.988	141.699	68.209	457.194
KONYA	39.123	106.768	46.921	63.655	76.386	86.308	419.161
DENİZLİ	9.009	49.618	166.420	60.803	88.942	41.321	416.113
K.MARAŞ	86.034	81.912	92.519	63.615	25.363	70.258	419.701
SAKARYA	27.971	55.556	109.867	60.865	49.871	20.224	324.354
GAZİANTEP	27.735	73.861	56.017	85.079	37.694	34.597	314.983
VAN	10.869	33.375	56.869	77.300	59.422	177.758	415.593
KAYSERİ	4.784	64.288	35.073	26.654	103.132	54.127	288.058
TEKİRDAĞ	9.022	40.993	92.925	41.537	38.002	31.431	253.910
HATAY	19.472	49.092	52.988	33.153	78.090	37.821	270.616
ESKİŞEHİR	9.022	52.771	55.258	14.012	72.677	46.388	250.128
SAMSUN	21.462	46.034	80.614	20.202	43.225	53.351	264.888
MUĞLA	12.993	53.507	40.995	36.416	40.480	56.847	241.238
TÜRKİYE	2.368.295	4.574.876	4.788.842	4.115.098	3.483.742	4.727.377	24.058.230

KAYNAK: TÜRKİYE İSTATİSTİK KURUMU YAPI İZİN İSTATİSTİKLERİ

III.3 TURİZM SEKTÖRÜ VE OTEL PİYASASI

Ticari gayrimenkul sektörü içinde inceleme ve değerlendirilmesi yapılarak 2023 yılına ilişkin öngörülerde bulunulan üçüncü alt piyasa otel piyasası ve onunla ilişkili olan turizm sektörüdür. Bu bölümde öncelikle Türkiye Turizm Stratejisi 2023 belgesi doğrultusunda turizm sektöründeki gelişme eksenleri ve bileşenleri ortaya konulmaktadır. Ardından turist, konaklama ve turizm faaliyetlerine ilişkin öngörüler ve buna bağlı olarak konaklama tesisi ihtiyaçlarına ilişkin öngörüler yapılmaktadır. Son olarak gayrimenkul yatırımları olarak otel ve turizm tesisleri için öngörülerde bulunmaktadır.

III.3.1 TÜRKİYE TURİZM STRATEJİSİ 2023; GELİŞME EKSENLERİ VE BİLEŞENLERİ

Kültür ve Turizm Bakanlığı tarafından 2007 yılında hazırlanarak uygulamaya konulan Türkiye Turizm Stratejisi 2023 Belgesi Türk turizmi için uzun vadeli yol haritası niteliğinde olup belgede yer alan stratejik hedefler Türk turizm sektörü için yol göstermektedir.

Stratejisi Belgesi'nin vizyonu olarak; sürdürülebilir turizm yaklaşımının benimsenerek istihdamın artırılmasında ve bölgesel gelişmede turizmin öncü bir sektör konumuna ulaştırılması ve Türkiye'nin 2023 yılına kadar uluslararası pazarda turist sayısı ve turizm geliri bakımından ilk beş ülke arasında önemli bir varış noktası ve uluslararası bir marka haline getirilmesinin sağlanması benimsenmiştir.

Strateji belgesi 2023 yılında 63 milyon yabancı turist, 86 milyar dolar dış turizm geliri ve turist başına yaklaşık 1.350 dolar harcama ile 20 milyon yerli turisti hedeflemektedir. Bu hedefler küresel turizm öngörülerini çerçevesinde Türkiye'nin dünya turizminden alacağı payı arttırmasını gerekli kılmaktadır.

Dünya turizminde 2010 yılında yabancı turistlerin sayısı 932 milyon kişi olmuştur. Bu sayının 2020 yılında 1.56 milyar kişiye çıkacağı öngörülmektedir. Buna bağlı olarak turizm sektöründe 2020 yılına kadar hem turizm harcamaları hem de turizm yatırımlarında artış ortaya çıkmaktadır. Yerli ve yabancı turistlerin 2020 yılında toplam konaklama harcamalarının 8 trilyon dolara ulaşması beklenmektedir.

TABLO.66 DÜNYA TURİZM SEKTÖRÜNDE ÖNGÖRÜLER 2020

GÖSTERGELER	2010 MİLYAR DOLAR	2020 MİLYAR DOLAR
KİŞİSEL TURİZM YURTDIŞI KONAKLAMA HARCAMALARI	3.111	5.793
İŞ TURİZMİ HARCAMALARI	819	1.589
KAMU KESİMİ HARCAMALARI	436	744
SERMAYE YATIRIMLARI	1.241	2.757
YURTDIŞI KONAKLAMA HARCAMALARI	1.086	2.160
YURTDIŞI TURİZM DİĞER HARCAMALAR	850	1.908

KAYNAK: WORLD TRAVEL TOURISM COUNCIL, 2010

Türkiye Turizm Strateji 2023 belgesinde yer alan stratejik hedefler turizmde gelişme bölgelerini ve kentlerini ve aynı zamanda gelişme gösterecek turizm çeşitlerini ortaya koymaktadır.

1. Şehir turizmi illeri;

Küresel ve bölgesel ölçekte İstanbul ve ardından İzmir, Antalya ve Ankara şehir turizminin geliştirileceği illerdir.

Adıyaman, Amasya, Bursa, Edirne, Gaziantep, Hatay, Konya, Kütahya, Manisa, Nevşehir, Kars, Mardin, Sivas, Şanlıurfa ve Trabzon illeri de kültür turizmi odaklı şehir turizminin geliştirileceği iller olarak belirlenmiştir.

2. Kongre ve fuar turizmi illeri;

İstanbul, Ankara, Antalya, İzmir, Konya, Bursa ve Mersin birinci öncelikli, Adana, Gaziantep, ve Trabzon ikinci öncelikli kongre ve fuar turizmi illeri olarak belirlenmiş olup bu çerçevede desteklenecektir.



3. Sağlık turizmi ve termal turizm illeri;

Güney Marmara; Balıkesir, Çanakkale, Yalova

Güney Ege; Aydın, Denizli, Manisa, İzmir

Frigya; Afyon, Ankara, Uşak, Eskişehir, Kütahya

Orta Anadolu; Aksaray, Kırşehir, Niğde, Nevşehir, Yozgat

sağlık turizminin ve termal turizmin illeri olarak belirlenmiştir. Bu bölgelerde sağlık ve termal turizmin altyapı ve üstyapısının geliştirilmesi desteklenecektir.

4. Mevcut turizm alanlarında çeşitlendirme ve faaliyetlerinin tüm yıla yayılması;

Antalya, Muğla ve Aydın kıyı kesimlerinde deniz-kum-güneşten oluşan kitle turizmine yönelik tatil turizmi doygunluk noktasındadır. Bu nedenle bu alanlarda turistleri otellerden çıkartarak ikincil harcamaları artıracak, mevcut tesislerin 12 ay çalışmasını sağlayacak diğer etkinlikler desteklenecektir.

5. Yeni turizm gelişme bölgeleri;

Turizm faaliyetlerinin iç bölgelere yayılması ve turizm sezonunun tüm yıla yayılması amacı ile 9 adet tematik bölge turizm gelişme bölgesi olarak belirlenmiştir. Bölgelerin kapsadığı iller ve temaları şunlardır;

1. Frigya kültür ve termal turizm gelişme bölgesi, Eskişehir, Afyon, Kütahya ve Uşak
2. Troya kültür ve termal turizm gelişme bölgesi, Çanakkale ve Balıkesir
3. Afrodisya kültür ve termal turizm gelişme bölgesi; Aydın ve Denizli
4. Söğüt kültür turizmi gelişim bölgesi; Bursa ve Bilecik ile Iznik ilçesi
5. Kapadokya kültür turizmi gelişim bölgesi; Bursa ve Bilecik ile Iznik ilçesi
6. Kapadokya kültür turizmi gelişim bölgesi; Aksaray, Kayseri, Kırşehir ve Nevşehir
7. Göller bölgesi eko turizm gelişim bölgesi; Konya, Isparta, Afyon ve Burdur (doğa turizmi, trekking, araçlı ve çadırli kamp, yamaç paraşütü, dağcılık, mağazacılık, avcılık, binicilik, bisiklet, sörf vb.)
8. Hitit kültür ve turizm gelişim bölgesi; Çorum ve Yozgat
9. Urartu kültür ve turizm gelişim bölgesi; Van ve Bitlis
10. GAP kültür ve turizm gelişim bölgesi; Adıyaman, Batman, Diyarbakır, Gaziantep, Kilis, Mardin, Siirt, Şanlıurfa ve Şırnak

6. Turizm gelişim koridorları;

7 adet tematik turizm gelişim koridoru geliştirilmesi önerilmektedir. Bu koridorların kapsadığı iller ve temaları aşağıda verilmektedir:

Zeytin Koridoru; Bursa ili Gemlik ve Mudanya ilçeleri, Balıkesir ili Gönen, Bandırma ve Erdek İlçeleri, Çanakkale İli Ezine ilçesine kadar uzanan kıyı bölgesi ve çevresi, Erdek Kapıdağ Yarımadası ve kuzeyinde yer alan Avşa, Paşalimanı, Ekinli Adaları ile Marmara İlçesine bağlı Marmara adasının içinde bulunduğu bölgeyi kapsamaktadır. Bölge sağlık ve gastronomi varış noktası olarak geliştirilecektir. Bölgede mevcut konaklama kapasitesi termal, kültür ve ekoturizme yönelik olarak artırılabilecektir.

Kış Koridoru; Erzincan, Erzurum, Ağrı, Kars ve Ardahan illerini kapsamaktadır. Bu illerde ve Erzurum Konaklı ve Gez Bölgeleri ile Ilıca Termal Merkezlerinde yeni konaklama alanları oluşturulacaktır. Kars şehir merkezi ve Sankamış'ta mevcut kent dokusu konaklama üniteleri şeklinde değerlendirilecektir. Kış, kültür, termal ve şehir turizmi konaklama birimleri ile bölgede mevcut konaklama kapasitesinin niteliği artırılarak konaklama kapasitesi geliştirilecektir.

İnanç Turizmi Koridoru; Tarsus'tan başlayarak Hatay, Gaziantep, Şanlıurfa ve Mardin yörelerini kapsamaktadır. Tarihi yapıların restore edilerek pansiyonculuğun ve küçük otellerin desteklenmesi sağlanacaktır. Bölgede konaklama kapasitesi kültür ve eko turizme yönelik artırılacaktır.

İpek Yolu Turizm Koridoru; Tarihi İpek Yolu güzergâhının Anadolu'daki parçalarından biri olan ve İstanbul üzerinden Avrupa'ya ulaşan bölümü üzerinde bulunan Ayaş-Sapanca Koridoru, Adapazarı, Bolu ve Ankara illeri, Sapanca, Geyve, Taraklı, Göynük, Mudumu, Beypazarı; Gündül ve Ayaş ilçelerini kapsamaktadır. Bölgede pansiyonculuğun ağırlıkta olacağı kültür ve eko-turizm odaklı konaklama kapasitesi geliştirilecektir. Bölgede nitelikli tesis sayısının ve yatak kapasitesinin artırılması hedeflenmektedir.

Batı Karadeniz Kıyı Koridoru; Batı Karadeniz Kıyı Koridorunun Şile –Sinop arasında uzanan takriben 500 km özellikle Ankara ve İstanbul gibi metropollere hizmet edecek bir iç turizm gelişim koridoru olarak geliştirilmesi öngörülmektedir. Koridor boyunca yer alan orman içi dinlenme tesisleri gibi eko-turizmin gelişmesinde odak noktası olabilecek koruma alanlarında oto karavan ve çadırli kampingi olanaklı kılan düzenlemeler yapılacak ve planlama çalışmaları ile butik otel, pansiyonculuk, kırsal turizm tesisleri geliştirilecektir.

Yayla Koridoru; Samsun ilinden Hopa'ya kadar uzanan bu koridor ülkemizde yayla ve doğa turizminde öne çıkan merkezleri barındırmaktadır. Yayla Koridoru kapsamında turizmin çeşitlendirilmesi için bu yörelerde kamp, golf, kayak, mağaracılık, yamaç paraşütü, rafting, binicilik, balon, balık avlama, foto-safari ve bungee jumping gibi macera sporlarına yönelik planlama çalışmaları yapılacaktır. Bölgede, mevcut konaklama kapasitesi kültür ve eko turizme yönelik yapılacak planlama ve uygulamalarla artırılabilecektir. Bölgede oto karavan ve kampçılığın gelişmesi için planlama ve uygulama çalışmaları yapılacaktır.

Trakya Kültür Koridoru; Edirne, Kırklareli ve Tekirdağ illerini kapsamaktadır. Koridor boyunca hizmet veren butik oteller ve özel belgeli konaklama tesislerinin yanı sıra kamp yapılabilecek işletmeler mevcuttur. Mevcut yatak kapasitesine yeni yatak sayıları eklenirken gerçekleştirilmesi öngörülen turizm çeşitliliği dikkate alınacaktır. Edirne evleri turizme yönelik olarak butik otel veya pansiyon gibi konaklama tesisleri olarak değerlendirilecektir.

III.3.2 TURİST VE KONAKLAMA KAPASİTESİNE İLİŞKİN ÖNGÖRÜLER

Türkiye Turizm Stratejisi 2023'de yer alan sayısal hedeflere ulaşılması için ilave konaklama tesisi kapasitesine ihtiyaç duyulmaktadır. Türkiye'de 2010 yılı verilerine göre Kültür ve Turizm Bakanlığı işletme belgeli 2.647 tesis, 299.621 oda ve 629.465 yatak kapasitesi bulunmaktadır. 2010 yılında bu konaklama tesislerine gelen sayısı 17.42 milyon yabancı ve 12.34 milyon yerli olmak üzere 29.76 milyon kişi olmuştur. Geceleme sayısı ise 74.32 milyonu yabancı ve 23.83 milyonu yerli olmak üzere toplam 98.16 milyon olmuştur. Yabancıların ortalama kalış süresi 4.3 gece, yerlilerin kalış süresi ise 1.9 gecedir.

YILLAR	KONAKLAMA TESİSLERİ			TESİSE GELİŞ SAYISI KİŞİ (000)			GECELEME SAYISIGECE (000)		
	TESİS SAYISI	ODA SAYISI	YATAK	YABANCI	YERLİ	TOPLAM	YABANCI	YERLİ	TOPLAM
	2002	2.124	190.327	396.148	9.872	7.917	17.788	43.312	15.202
2003	2.240	202.339	420.697	8.991	8.430	17.421	40.866	16.234	57.100
2004	2.357	217.664	454.290	10.981	9.725	20.706	49.728	18.357	68.085
2005	2.412	231.123	483.330	12.953	10.458	23.411	56.108	18.819	74.927
2006	2.475	241.702	508.632	11.897	11.570	23.467	46.640	21.503	68.143
2007	2.514	251.987	532.262	14.794	12.039	26.833	56.540	22.248	78.788
2008	2.566	268.633	567.470	13.648	11.286	24.934	56.918	20.832	77.751
2009	2.625	289.383	608.765	14.389	12.138	26.527	59.987	22.929	82.916
2010	2.647	299.621	629.465	17.415	12.339	29.754	74.326	23.832	98.158

KAYNAK: TÜRKİYE İSTATİSTİK KURUMU YAPI İZİN İSTATİSTİKLERİ

2023 yılında 63 milyon yabancı 20 milyon yerli turist hedefi bulunmaktadır. Yabancıların önce artan sonra azalmaya başlayan ve 2023 yılında 4 geceleme varsayımı ve yerlilerin ise ortalama 2 gece kalış süreleri varsayımı ile konaklayan sayısı ve geceleme sayısına ilişkin öngörüler aşağıda sunulmaktadır:

2023 yılında konaklama yapacak yabancı turist sayısı 63 milyon kişi olarak öngörülmektedir. Ortalama 4 gün konaklama varsayımı ile (yıla yayılan ve çeşitlenen turizm faaliyetlerinde ortalama kalış süresi kısalmaktadır) 2023 yılında yabancıların geceleme sayısı 252 milyon olmaktadır. 20 milyon kişi yerli turist hedefi ve ortalama 2 gece konaklama ile 2023 yılında geceleme sayısı 40 milyona ulaşmaktadır. Böylece 2011 yılında 98.1 milyon olan geceleme sayısı yıllar itibarıyla artarak 2023 yılında 298 milyon olarak öngörülmektedir.

TABLO.68 KONAKLAYAN KİŞİ VE GECELEME SAYISI ÖNGÖRÜLERİ 2023

YILLAR	KONAKLAYAN SAYISI MİLYON			GECELEME SAYISI MİLYON		
	YABANCI	YERLİ	TOPLAM	YABANCI	YERLİ	TOPLAM
2010	17.4	12.3	29.7	74.3	23.8	98.1
2011	19.1	13.5	32.6	82.1	25.7	107.8
2012	22.0	14.0	36.0	99.0	28.0	127.0
2013	26.0	14.5	40.5	130.0	29.0	159.0
2014	29.0	15.0	44.0	145.0	30.0	175.0
2015	33.0	15.5	48.5	165.0	31.0	196.0
2016	37.0	16.0	53.0	174.0	32.0	206.0
2017	41.0	16.5	57.5	184.0	33.0	216.0
2018	45.0	17.0	62.0	188.0	34.0	222.0
2019	49.0	17.5	66.5	195.0	35.0	230.0
2020	53.0	18.0	71.0	212.0	36.0	248.0
2021	57.0	18.5	75.5	228.0	37.0	265.0
2022	60.0	19.0	79.0	240.0	38.0	278.0
2023	63.0	20.0	83.0	252.0	40.0	292.0

Turizm Bakanlığı'nın 2023 yılındaki 83 milyon toplam turist öngörüsüne alternatif olarak 40 milyon yabancı ve 20 milyon yerli olmak üzere toplam 60 milyon turist varsayımı ile 2023 yılı için ikinci bir senaryo daha öngörülmektedir. 2023 yılında 60 milyon toplam turist için toplam geceleme yabancılar için ortalama 4 ve yerli turistler için 2 gece varsayımları ile 200 milyon olarak hesaplanmaktadır.

TABLO.68A KONAKLAYAN KİŞİ VE GECELEME SAYISI ÖNGÖRÜLERİ 2023

YILLAR	KONAKLAYAN SAYISI MİLYON			GECELEME SAYISI MİLYON		
	YABANCI	YERLİ	TOPLAM	YABANCI	YERLİ	TOPLAM
2010	17.4	12.3	29.7	74.3	23.8	98.1
2011	19.1	13.5	32.6	82.1	25.7	107.8
2012	20.0	14.0	34.0	81.0	28.0	109.0
2013	21.0	14.5	35.5	84.0	29.0	113.0
2014	22.0	15.0	37.0	88.0	30.0	118.0
2015	24.0	15.5	39.5	96.0	31.0	127.0
2016	26.0	16.0	42.0	104.0	32.0	136.0
2017	28.0	16.5	44.5	112.0	33.0	145.0
2018	30.0	17.0	47.0	120.0	34.0	154.0
2019	32.0	17.5	49.5	128.0	35.0	163.0
2020	34.0	18.0	52.0	136.0	36.0	172.0
2021	36.0	18.5	54.5	144.0	37.0	181.0
2022	38.0	19.0	57.0	152.0	38.0	190.0
2023	40.0	20.0	60.0	160.0	40.0	200.0

İki ayrı senaryodaki geceleme sayısı öngörülerine bağlı olarak yatak sayısı öngörülerine ise aşağıda iki ayrı senaryo halinde sunulmaktadır. Buna göre ilk senaryoda 292 milyon gecelemeyle ilgili yatak kapasitesi öngörüsü senaryo 1'de yer almaktadır. Buna ilave olarak yine 2023 yılında 40 milyon yabancı ve 20 milyon yerli olmak üzere toplam 60 milyon adet turist sayısını içeren ikinci bir senaryo öngörüsüne yer verilmektedir.

TABLO.69 YATAK SAYISI ÖNGÖRÜLERİ 2023

YILLAR	1. SENARYO 83 MİLYON TURİST			2. SENARYO 60 MİLYON TURİST		
	GECELEME SAYISI MİLYON	TURİZM İŞLETME BELGESİ YATAK SAYISI	YATAK DOLULUK ORANI %	GECELEME SAYISI MİLYON	TURİZM İŞLETME BELGESİ YATAK SAYISI	YATAK DOLULUK ORANI %
2010	98.1	629.465	42.8	98.1	629.465	42.8
2011	107.8	680.329	43.4	107.8	680.329	43.4
2012	127	769.697	45.2	109	660.685	45.2
2013	159	935.295	46.6	113	664.355	46.6
2014	175	1.000.000	48.0	118	673.515	48.0
2015	196	1.088.890	49.4	127	704.345	49.4
2016	206	1.113.510	50.7	136	734.920	50.7
2017	216	1.136.840	52.1	145	762.495	52.1
2018	222	1.138.465	53.4	154	790.110	53.4
2019	230	1.150.000	54.8	163	814.920	54.8
2020	248	1.210.000	56.1	172	840.000	56.1
2021	265	1.261.900	57.6	181	860.920	57.6
2022	278	1.293.000	58.9	190	883.785	58.9
2023	292	1.325.000	60.0	200	913.245	60.0

2010 yılında 98.1 milyon geceleme karşın 629.465 yatak kapasitesi bulunmaktadır ve tüm yatak kapasitesinin 365 gün sunulduğu varsayımı ile yatak doluluk oranı yüzde 42.8'dir. Yatak doluluk oranının yıllar itibarıyla artacağı ve 2023 yılında yüzde 60'a ulaşacağı varsayımı ile yine 2023 yılında öngörülen 292 milyon geceleme için 1.325.000 adet yatak kapasitesine ihtiyaç olacağı hesaplanmaktadır. Buna göre 2012-2023 yılları arasında 652 bin adet yeni yatak kapasitesine ihtiyaç olacağı öngörülmektedir. 2023 yılında toplam turist sayısını 60 milyon olarak varsayan ikinci senaryoda ise yatak kapasitesi 2023 yılında 913.245 olup ilave yatak ihtiyacı 232.916 olarak hesaplanmaktadır.

II.3.3 KONAKLAMA VE TURİZM TESİSİ TİPLERİNE GÖRE İHTİYAÇ ÖNGÖRÜLERİ

2023 yılı için öngörülen 63 milyon yabancı ve 20 milyon yerli turist sayısına ulaşılırken turizm faaliyetlerinde ve turizm bölgelerinde önemli bir çeşitlenme hedeflenmektedir. Yıl geneline yayılan ve çeşitlenen turizm faaliyetleri hedeflerine bağlı olarak doygunluğu ulaşılmakta olan tatil turizmi dışındaki diğer turizm faaliyetleri için konaklama tesisi ihtiyacı ortaya çıkacaktır. 60 milyon turist sayısını içeren ikinci senaryo da aynı ihtiyaçları ortaya çıkarmaktadır.

2012-2023 yılları arası için öngörülen 652 bin adet ilave yatak kapasitesinin (ikinci senaryoda 232.916) bir bölümü tatil turizmi için geri kalanı ise başta şehir turizmi olmak üzere diğer turizm etkinlikleri için kullanılacaktır. Buna göre turizm gelişme eksenleri ve bileşenlerine göre illerde öne çıkacak turizm çeşitlerine bağlı olarak konaklama tesisi ihtiyaçları aşağıda sunulmaktadır.

TABLO. 70 İLLERDE KONAKLAMA TESİSİ ÖNGÖRÜLERİ

İLLER	ŞEHİR OTELİ 4-5 Y	BUTİK/3Y ŞEHİR OTELİ	KONGRE FUAR OTELİ	İŞ OTELİ	SAĞLIK TERMAL OTELİ	TATİL OTELİ	ALTERNATİF TURİZM TESİSİ
İSTANBUL	+	+	+	+			
ANKARA	+		+	+			
İZMİR	+		+	+		+	
ANTALYA	+		+			+	+
BURSA	+		+	+			+
EDİRNE		+					
GAZİANTEP		+	+	+			
HATAY		+		+			
KONYA		+	+	+			+
MANİSA		+			+		
MARDİN		+					
TRABZON		+	+				+
ŞANLIURFA		+		+			
MERSİN			+	+		+	
MUĞLA						+	
AYDIN		+				+	
BALIKESİR					+	+	
ADANA			+	+			
KAYSERİ		+		+			
SAMSUN		+		+			
DENİZLİ		+		+	+		+
ESKİŞEHİR		+		+	+		
YALOVA					+		+
NEVŞEHİR		+			+		
AFYON		+			+		
KÜTAHYA		+			+		
ÇANAKKALE		+					
ISPARTA							+
ADIYAMAN		+		+			
DIYARBAKIR		+		+			
ERZURUM							+
BOLU							+
SAKARYA					+		+

III.3.4 GAYRİMENKUL YATIRIMI OLARAK OTELLER İÇİN ÖNGÖRÜLER

Otel piyasası Türkiye'de önümüzdeki süreçte ticari gayrimenkuller içinde daha hızlı büyüme gösterecek ve göreceli daha yüksek getiri sağlayacak alt pazar olacaktır. Gayrimenkul yatırımı olarak İstanbul, Ankara, İzmir, Bursa gibi şehirlerdeki 4 ve 5 yıldızlı oteller ile lüks oteller ve ikincil kentlerde yer alan şehir, iş otelleri öne çıkacaktır.

İstanbul başta olmak üzere büyük şehirler ticaret-hizmet, alışveriş, kongre-fuar, eğlence-dinlenme ve kültür merkezi olarak hızlı bir gelişme göstermekte ve turist sayısı artmaktadır. İstanbul ayrıca bölgesel bir finans ve iş merkezi olarak gelişmektedir.

Bu nedenle İstanbul ve büyük şehirlere çok sayıda uluslararası otel zincirinin girdiği görülmektedir ve eğilim artarak sürecektir. Büyük şehirler için lüks ve 5 yıldızlı otel işletme zincirleri, ikincil şehirlere ise orta segment otel işletme şirketleri ilgisi ve yatırımları artarak devam edecektir.

Bu genel eğilimlere bağlı olarak İstanbul ve büyük şehirlerde oda fiyatları ve odabaşına gelirler önemli artışlar göstermektedir. İstanbul'da 4 ve 5 yıldızlı oda fiyatları, odabaşı gelirler ve doluluk oranlarındaki gelişmeler aşağıda sunulmaktadır.

TABLO.71 İSTANBUL'DA LÜKS OTEL FİYATLARI VE ODABAŞI GELİRLERİ			
YILLAR	ODA BAŞI GELİR EURO	ORTALAMA ODA FİYATI EURO	DOLULUK ORANI%
2005	105	150	80
2006	117	170	77
2007	129	180	80
2008	143	205	79
2009	130	196	74
2010	157	210	80
2011	180	240	78

KAYNAK: STR GLOBAL HOTEL REVIEW

İstanbul şehir turizmi için önemli bir bölgesel destinasyon haline dönüşmektedir. İstanbul'da çeşitlenen turizm faaliyetlerine bağlı olarak konaklayan sayısındaki artışa paralel yatak kapasitesi ve konaklama tesisi ihtiyacı da artmaktadır.

TABLO.72 İSTANBUL KONAKLAMA GÖSTERGELERİ

YILLAR	YATAK SAYISI	KONAKLAYAN SAYISI MİLYON	ODA DOLULUK ORANI %
2003	50.699	3.0	71.8
2004	53.940	3.7	74.1
2005	53.074	4.7	73.4
2006	54.944	4.5	75.2
2007	57.123	4.8	76.3
2008	60.926	4.4	75.1
2009	61.239	4.3	72.5
2010	62.841	4.5	73.5
2011	64.400	5.3	77.0

KAYNAK: İSTANBUL İL KÜLTÜR VE TURİZM MÜDÜRLÜĞÜ

İstanbul'da ortalama oda fiyatları benzer şehirlerdeki oda fiyatları ile de karşılaştırılmaktadır. Buna göre İstanbul'un mevcut potansiyeline ilave olarak oda fiyatlarının yükselme eğilimine girmiş olması nedeniyle otel yatırımlarına ilginin önümüzdeki dönemde de süreceği öngörülmektedir.

TABLO.73 ORTALAMA ODA FİYATLARI STERLİN

ŞEHİRLER	2008	2009	2010	2011
MOSKOVA	232	148	149	164
VARŞOVA	79	66	70	76
BUDAPEŞTE	73	70	65	66
PRAG	71	65	67	71
SOFYA	81	78	64	62
ŞANGHAY	71	69	91	76
PEKİN	79	73	90	70
MUMBAI	111	103	106	111
DELHİ	96	87	98	84
JAKARTA	95	90	95	88
RİYAD		110	115	112
ABU DABİ	168	159	116	104
DUBAİ	132	122	120	120
DOHA	185	160	169	122
SAO PAULO	96	84	118	126
BOUNES AIRES	88	79	90	96
MEKSİKO CITY	68	88	96	80
SANTIAGO	95	90	103	98
İSTANBUL	109	93	95	102

KAYNAK: THE HOTEL PRICE INDEX, 2011

TABLO.74 OTEL YATIRIMLARI (SATIN ALMA) GETİRİLERİ

ŞEHİRLER	2010 (%)	2011 (%)
MOSKOVA	8.75	8.00
VARŞOVA	9.0	7.30
BUDAPEŞTE	10.0	7.75
PRAG	8.25	7.60
ŞANGHAY	7.75	7.80
PEKİN	8.0	8.00
MUMBAI	10.50	9.25
DELHI	11.00	9.20
JAKARTA	10.75	8.60
RİYAD		8.75
ABU DABI	8.15	8.75
DUBAI	9.75	8.90
DOHA	8.10	8.25
SAO PAULO	11.00	9.40
BUENOS AIRES	12.00	9.75
MEKSİKO CITY	11.00	11.25
SANTIAGO	11.50	9.75
İSTANBUL	8.50	8.50

KAYNAK: JONES LANG LASALLE, HOTEL INVESTOR SENTIMENT SURVEY 2010

Oda fiyatları, oda başı gelirler ve toplam otel gelirlerinin artışına paralel olarak gayrimenkul yatırımı açısından üç önemli gelişme ortaya çıkmaktadır. Bunların ilki yatırım dönüş sürelerinin kısaltmaya başlamasıdır. İkincisi yatırım getirilerinin yükselmesi, üçüncüsü ise oluşan talep ile birlikte otellerin varlık değerlerinde görülen artışlardır. Bu nedenle önümüzdeki süreçte otel yatırımları, genişleyecek arza rağmen gayrimenkul sektörü içinde öncelikli yatırım alanı olacaktır. Ticari gayrimenkuller içinde AVM getirilerin doygunlaşması ve yatırım dönüş sürelerinin uzaması ile ofis yatırımlarında görülen kısa döneme sıkışan çok hızlı genişleme nedeniyle otel yatırımlarına eğilimi artacaktır.

TABLO.75 HOTEL İNŞAAT MALİYETLERİ ODA BAŞINA (ARSA BEDELİ HARİÇ)

ÜLKELER	3 YILDIZ BİN EURO	4 YILDIZ BİN EURO	5 YILDIZ BİN EURO
ÇEK CUMHURİYETİ	24-43	67-124	100-162
MACARİSTAN	26-49	87-128	128-219
POLONYA	28-41	85-124	120-197
İNGİLTERE	42-52	130-158	188-239
İSPANYA	39-51	116-138	157-228
PORTEKİZ	29-38	82-93	111-145
ROMANYA	19-25	59-93	105-158
RUSYA	33-40	105-128	141-211
DUBAI	38-50	90-123	158-272
S.ARABİSTAN	35-50	90-119	140-239
TÜRKİYE	29-33	47-62	76-127

KAYNAK: CUSHMAN&WAKEFIELD, EMEA HOTELS MONITOR, 2010

Gayrimenkul yatırımı olarak otel binalarına yönelik satın alma girişimlerinde satıcının istediği fiyat ve uluslararası yatırımcının düşündüğü fiyat arasındaki fark halen yatırım piyasasında önemli bir sorun olmaya devam etmektedir. Bu nedenle, bazı uluslararası yatırımcılar inşaat döneminde otel projelerine ortak olarak girmeyi tercih etmektedirler. Nitekim Türkiye’de otel yatırım (inşaat) maliyetlerinin diğer ülkeler ile karşılaştırıldığında göreceli daha düşük kalması da bu eğilimi güçlendirmektedir.

TABLO.76 OTEL YATIRIMLARI İÇİN ÖNGÖRÜLER 2011

ŞEHİRLER	SATIN AL	SEÇİCİ SATIN AL	İZLE
MOSKOVA		+	
VARŞOVA		(+)	
BUDAPEŞTE			(+)
PRAG			+
SOFYA			(+)
BRATISLAVA			(+)
ŞANGHAY	+		
PEKİN	+		
MUMBAI	+		
DELHİ	+		
JAKARTA			+
RIYAD			(+)
ABU DABI		+	
DUBAI		+	
DOHA			+
SAO PAULO	+		
BUENOS AIRES			+
MEKSİKO CITY		+	
SANTIAGO		+	
İSTANBUL		(+)	

KAYNAK: JONES LANG LASALLE HOTEL INVESTMENT OUTLOOK 2011

İstanbul otel piyasası ile diğer şehirlerin otel piyasaları gayrimenkul otel yatırımları için diğer ticari gayrimenkullere göre göreceli daha yüksek getiriler sağlayacaktır. Bu nedenle yabancı ve yerli gayrimenkul yatırımcılarının otel pazarına yönelik satın alma ilgisi ve katılımı yüksek olacaktır. Ancak çok sayıda konaklama tesisi içinde seçici yatırım yaklaşımı benimsenecektir. Nitekim benzer şehirler ile karşılaştırıldığında İstanbul otel piyasası için seçici satın alım eğilimi öne çıkmaktadır.

III.4 LOJİSTİK ALANLAR VE BİNALAR

Ticari gayrimenkul sektörü içinde son alt pazar olarak Lojistik Alanlar ve Binalar incelenmekte ve değerlendirilmekte ve gelişme öngörülere sunulmaktadır. Lojistik alanlar ve binalara ilişkin öngörülerde belirleyici olan dinamikler Türkiye ekonomisindeki gelişme beklentileri ile Türkiye'nin ulaştırma alt ve üst yapısı için uzun vadeli planlamalarıdır. Bu çerçevede öncelikle ekonomik gelişme beklentileri çerçevesinde Türkiye'nin uzun vadeli ulaştırma ve taşımacılık planlarına yer verilmektedir. Buna bağlı olarak lojistik bölgelere ve alanlara ilişkin öngörülerde bulunulmakta ve gayrimenkul yatırımları açısından değerlendirilmektedir.

III.4.1 TÜRKİYE ULAŞIM STRATEJİSİ 2023

Türkiye Ulaşım Stratejisi 2023 Belgesi 2011 yılı Şubat ayında kabul edilerek uygulamaya konulmuş olup Türkiye'de lojistik yatırımlarına temel yön gösterici olacak ulaştırma ve taşımacılık hedeflerini ve planlamalarını ortaya koymaktadır.

1. Strateji Belgesinde Kullanılan Varsayımlar

Türkiye ulaşım stratejisinde temel ekonomik büyüklüklere ilişkin olarak kullanılan varsayımlar şunlardır;

Nüfus: Türkiye İstatistik Kurumu'nun projeksiyonlarına bağlı olarak 2023 yılında nüfus 84.5 milyon olacaktır. 2025 yılında ise nüfus 86.5 milyona ulaşacaktır.

Dış Ticaret: 2023 yılında 500 milyar dolar ihracat, 600 milyar dolar ithalat ve 1.100 milyar dolar dış ticaret hacmi olacaktır. Dış ticaret hacmi 2030 yılında 1.800 Milyar dolara ulaşacaktır.

İç Ticaret: Ülke sınırları içinde yapılan ticaretin, toplam milli gelirin %80'i düzeyinde olduğu hesaplanmaktadır. 2023 yılı için iç ticaretin payının yüzde 70 seviyesine kadar gerileyeceği, bu veriler esas alındığında 2023 yılında iç ticaret hacminin 1.19 milyar dolar seviyesine ulaşacağı tahmin edilmektedir.

Milli Gelir: 2023 yılında milli gelirin 1.7 ile 2.0 trilyon dolar arasında olacağı öngörülmektedir.

Turizm: 2023 yılında 63 milyon yabancı turist, 20 milyon yerli turist öngörülmektedir.

2. Ulaştırma Stratejisinin Vizyonu

Ulaştırma stratejisinin Vizyonu; Türkiye'nin rekabet gücüne ve toplumun yaşam kalitesinin yükseltilmesine katkı veren; güvenli, erişilebilir, ekonomik, konforlu, hızlı, çevreye duyarlı, kesintisiz, dengeli, çağdaş hizmetlerin sunulduğu sürdürülebilir bir ulaşım sistemi oluşturmak olarak ifade edilmiştir.

3. Taşıma Türlerinde Gelişme Öngörülleri

2023 yılı ulaşım stratejisi taşıma yükleri arasında demiryolu yük taşımacılığı payının artırılmasını ve 2023 yılında yüzde 15'e çıkmasını hedeflemektedir. Benzer şekilde denizyolu ile taşıma payının da yüzde 2.66'dan 2023 yılında yüzde 10'a çıkması öngörülmektedir. Böylece 2023 yılı sonuna kadar karayolunun payının yükte %60 oranına çekilmesi hedeflenmektedir.

TABLO.77 YÜK TAŞIMA TÜRLERİNDE GELİŞME ÖNGÖRÜLERİ

TAŞIMA PAYLARI TON-KM YURTIÇİ YÜK	2011 % PAY	2023 % PAY
KARAYOLU	80.63	60.0
DEMİRYOLU	4.76	15.0
HAVAYOLU	0.44	1.0
DENİZYOLU	2.66	10.0
BORU HATLARI	11.51	14.0

4. Karayolu Sektörü ve Karayolu Taşımacılığı

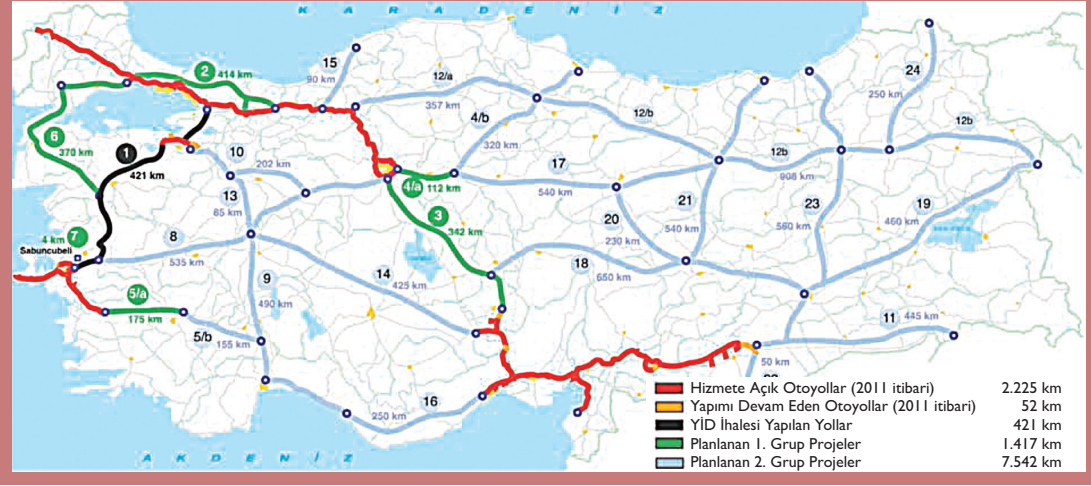
2023 ulaşım stratejisi karayolu ile yük taşımacılığının payının azaltılmasını hedeflemektedir. Bununla birlikte yurtiçi ekonomik aktiviteler, Türkiye'nin ticarete transit konumu ve uluslararası karayolu projeleri bağlantıları nedeniyle karayolu altyapısına yönelik önemli yatırımlar ve iyileştirmeler sürecektir.

Öncelikle otomotiv, petrol, lojistik, inşaat ve perakende sektörleri başta olmak üzere tüm sektörlerin yük taşımacılığında etkinliği ve verimliliğinin artırılması amaçlanmaktadır.

Türkiye Asya, Avrupa, Orta Doğu ile Kafkasya arasında geçiş bölgesi olması sebebiyle stratejik önem kazanmakta; Avrupa ile Asya'dan gelen karayolu bağlantılarının geçişine imkân sağlamaktadır. Ayrıca bulunulan coğrafyanın sahip olduğu nüfusun 350 Milyonu bulması Türkiye için önemli bir pazarın varlığını göstermektedir. Bu nedenle bölgesel ve bölgeler arası karayolu bağlantısını sağlamaya yönelik birçok uluslararası karayolu ulaşımı koridorlarının geliştirilmesi projesinde de yer alınmaktadır. Bu projeler AB (Avrupa Birliği), BM (Birleşmiş Milletler), KEİ (Karadeniz Ekonomik İşbirliği), EİT (Ekonomik İşbirliği Teşkilatı) ve TRACECA (Avrupa Kafkasya Ulaşım Koridoru) çatısı altında faaliyetlerini sürdürmektedir. Bu projeler kapsamında Türkiye sınırlarından geçen uluslararası karayolu koridorlarının toplam uzunluğu 10.000 km'yi bulmaktadır. Sınırlarından geçen uluslararası karayolu koridorlarının limanlar, havaalanları, demiryolu istasyonları ile lojistik merkezlere yüksek standartlı karayollarıyla ulaşılması, Türkiye'nin kıtalararası karayolu bağlantısı sağlama özelliğini ön plana çıkaracaktır.

Buna bağlı olarak Avrupa'yı, Kafkaslara, Ortadoğu'ya ve Orta Asya'ya bağlayan, köprü konumunda olan Türkiye'nin batıdan doğuya kesintisiz ulaşım imkânı sağlayacak otoyol ağını oluşturması zorunluluğu ile 2023 otoyol proje hedefleri belirlenmiştir. Yap İşlet Devret finansman modeli ile 5.250 km uzunluğunda otoyol hedeflenmektedir. Böylece otoyol ağı uzunluğu 7.500 km uzunluğa erişecektir. 2023 yılında bölünmüş yol uzunluğunun otoyollar dâhil 36.500 kilometreye ulaşması da hedeflenmiştir. Toplam karayolu ağının uzunluğu ise 2023 yılına kadar 70.000 km uzunluğa ulaşacaktır.

ŞEKİL.1 TÜRKİYE'DE OTOYOLLAR 2023



ŞEKİL.2 TÜRKİYE'NİN İÇİNDE YER ALDIĞI ULUSLARARASI KARAYOLU KORİDORLARI



5. Demiryolu Sektörü ve Demiryolu Taşımacılığı

2023 yılında Türkiye'nin, demiryolu sektörüne yönelik yolcu taşımacılığı payı için hedefi yüzde 10, yük taşımacılığı payı için ise yüzde 15 olarak belirlenmiştir. Bu hedeflerin gerçekleştirilmesi için öncelikle mevcut demiryolu ağının genişletilmesi ve hatların standardının yükseltilmesi amaçlanmıştır. Bu doğrultuda, yüksek hızlı demiryolu hatları ve konvansiyonel demiryolu hatlarının inşasına hız verilecektir.

Türkiye, hem bir transit geçiş ülkesi hem de navlunların menşei ve varış yeri olması nedeni ile önemli bir rol oynamaktadır. Ulaştırma sektörüne yönelik olarak, coğrafi konumundan kaynaklanan öneminin ülkenin gelişimine yansması ancak transit ağlar üzerindeki altyapı gereksinimlerini karşılayabilmesine ve bütün ulaştırma türleri arasında güçlü bir bütünleşmenin sağlanmasına bağlı bulunmaktadır. Ulaştırma sisteminin bir parçası olan demiryollarının bu sürece katkısı mevcut ağların ve tüm altyapının modernize edilerek yeni yapılacak demiryolu hatları ile güçlendirilmesi şeklinde özetlenmektedir. Ayrıca yüksek hızlı demiryolu hatlarının yapılması ile birlikte konvansiyonel hatlar üzerindeki yolcu taşımaları azalacak ve buradan elde edilen kapasitenin öncelikli olarak yük taşımacılığı için kullanılması sağlanacaktır. Bununla birlikte, yüksek hızlarda taşınabilecek yüklerin de yüksek hızlı demiryolu hatlarında taşınabilmesi sağlanacaktır.

Türkiye'nin üstlendiği köprü görevine işlerlik kazandırabilmek ve Avrupa-Asya arasındaki alternatif koridorların devamlılığını sağlamak için önemli demiryolu projeleri hayata geçirilecektir.

İstanbul-Basra Demiryolu Koridoru: İstanbul – Basra Demiryolu Koridoru kapsamında çevre ülkeler ile işbirlikleri geliştirilecek, koridor boyunca mevcut yolların iyileştirilmesi, standardının ve kapasitesinin yükseltilmesi ile boşlukların tamamlanması sağlanacak, Basra'dan Avrupa'ya kesintisiz demiryolu erişimi sağlanacaktır.

Kuzey Demiryolu Koridoru: Kars-Bakü-Kazakistan-Çin koridoruna alternatif yaklaşım sunmak ve Hazar Denizi geçişini elimine etmek amacı ile bölge ülkeleri ile işbirlikleri geliştirilecek ve bu koridorun devamı için Türkiye sınırları içerisinde Erzincan-Trabzon-Hopa (Batumi) demiryolu projesi hayata geçirilecektir.

Hicaz Demiryolu Koridoru: Bu büyük koridorun yeniden hayata geçirilmesi Türkiye'yi Afrika'ya, enerji merkezi olan Arap Yarımadası'na ve Hint Okyanusu'na bağlayacak mahiyettedir. İstanbul'dan Konya'ya kadar tamamlanma aşamasında olan yüksek hızlı demiryolu hattının devamlılığını sağlayacak olan Konya-Adana-Gaziantep-Halep güzergâhındaki projeler hayata geçirilecektir. Bu proje bir yandan Hicaz'a diğer yandan İskenderiye üzerinden Kuzey Afrika ülkelerine uzanacaktır.

Güneydoğu Asya Demiryolu Koridoru: Türkiye'yi; İran ve Pakistan üzerinden dünyanın üçüncü büyük ekonomisi olarak görülen Hindistan'a bağlayan demiryolu koridorudur. Koridorun Türkiye ayağında Kuzey Van Gölü geçişi ile İran'a buradan Türkmenistan, Özbekistan, Tacikistan üzerinden Çin'e ve Pakistan, Hindistan üzerinden güney-doğu Asya ülkelerine kesintisiz demiryolu bağlantısı sağlanacaktır.

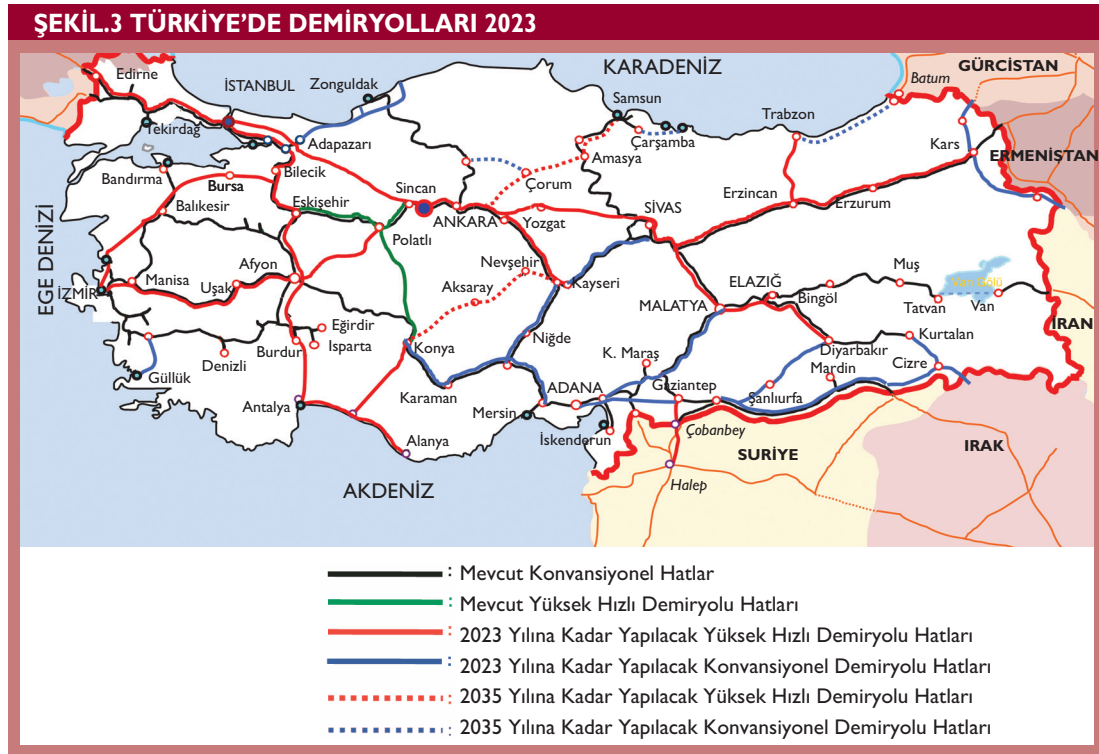
Koridor güzergâhında yer alan ülkelerle, devamlılığın sağlanması yönünde işbirliği geliştirilecektir.

Trans-Anadolu Demiryolu Koridoru: Edime'den başlayıp İstanbul, Ankara, Sivas, Erzurum, Kars-Tiflis-Bakü'yü bağlayan demiryolu projesidir. Proje Erzincan'da ikiye ayrılarak Erzincan-Trabzon-Batum üzerinden Ufa'ya ve buradan da Trans-Sibirya hattı ile Vladivostok'a bağlanacaktır. Bu projeye kuzey ülkeleri ile ekonomik ve kültürel işbirliğinin geliştirilmesi amaçlanmaktadır.

Samsun-Antalya Koridoru: Kuzey ülkelerinden Samsun'a ve Havza-Kınkkale bağlantısı ile Türkiye'nin Batı ve güney sahillerine erişim imkanı verecek dikey bir güzergah geliştirilecektir.

Batı-Dikey Koridoru: Kiev-Riga- Bükreş-Sofya-Çanakkale-Çandarlı güzergahını izleyen, Kuzey ülkelerini Ege Sahillerine bağlayacak yeni bir koridordur.

Doğu-Dikey Koridoru: Erzincan'ı Gaziantep'e bağlayan bu koridor, kuzeydoğuyu güneydoğuya bağlamakta, kuzey ülkelerine hızlı Ortadoğu erişimi sağlamaktadır.



6. Havayolu Sektörü ve Havayolu Taşımacılığı

Türkiye'de havayolu taşımacılığı altyapısı ve taşıma kapasitesi son dönemde önemli bir genişleme göstermiştir. Havayolu taşımacılığında erişilebilir, her yöne ve uygun fiyatlarla yolcu taşımacılığı öncelikli gelişme alanı olarak belirlenmiştir. Yük taşımacılığı konusunda da önemli hedefler ortaya konulmuştur.

Bu çerçevede kıyı şeridinde yer alan en az on ildeki havaalanında, tüm ulaşım modlarının bütünleştirilmesi sağlanacaktır. Kıyıda içerdeki havaalanlarının da kara yolunun yanı sıra raylı sistemlerle de bütünleştirilmesi sağlanacaktır. İstanbul'da 60 Milyon/ yolcu kapasiteli bir havaalanı ile Türkiye'de 30 Milyon kapasiteli iki, 15 Milyon kapasiteli üç havaalanı yapılacaktır.

Başta Atatürk Havalimanı olmak üzere gerekli görülen hava liman ve alanlarında kargo taşımacılığına yönelik fiziki iyileştirmeler yapılacak ve yeni kargo merkezleri kurulacaktır. Her türlü hava aracının operasyon düzenleyebileceği 7 bölgede en az iki yerde bölgesel havaalanı, kargo havaalanı olarak dizayn edilecek ve bu havaalanlarının doğudan batıya, kuzeyden güneye dünyanın önemli transit kargo merkezleri arasına girmesi sağlanacaktır. Yanı sıra da bu havaalanlarının, başta Afrika'nın olmak üzere yaş sebze ve meyve türü ürünleri ile Doğu ve Uzak Doğu ülkeleri (Çin, Hindistan) ileri teknoloji ürünlerinin toplama ve uygun standartlarda paketlenerek gelişmiş ülkelere pazarlandığı gümrüksüz entegre tesisler (serbest bölge) haline gelmesi sağlanacaktır.

7. Denizyolu Sektörü ve Denizyolu Taşımacılığı

2023 yılı dış ticaret hacmi hedeflerine bağlı olarak limanlarımızda gerçekleşecek toplam elleçlemenin 500 Milyon tonu kuru yük, 350 Milyon tonu sıvı yük olmak üzere 850 Milyon tona, konteyner elleçlemesinin ise 32 Milyon TEU'ya ulaşması hedeflenmiştir. Bu hedeflere ulaşılabilmesi için aşağıdaki alt ve üst yapı yatırımları planlanmaktadır:

Liman ve deniz tesislerinin ulusal ulaşım ve trans Avrupa ağlarına entegre edilmesi sağlanacaktır. Transit taşımacılıktan daha fazla pay almak için Akdeniz, Ege ve Karadeniz'de kurulacak aktarma limanları lojistik merkezleriyle bağlantılı hale getirilecek ve Trans Avrupa ağlarının üzerindeki deniz ulaştırma altyapısı geliştirilecektir. En az bir limanın, dünyanın en büyük on limanı arasında yer alması sağlanacaktır.

Bölge ülkelerine göre ticari anlamda rekabet avantajı sağlanması, bürokrasinin azaltılması ve deniz ticareti hacminin artırılması amacıyla yapılacak idari ve mevzuat düzenlemeleri ile serbest bölge özelliklerine sahip liman bölgeleri inşa edilmesi teşvik edilecektir.

Ulusal ve uluslararası transit bağlantılarının güçlendirilmesi, diğer ulaştırma modlarıyla uyumlu, hızlı aktarma sistemleri oluşturulması amacıyla Marmara'da kuzey-güney, doğu-batı hatlarında, çok modlu taşımacılığa uygun hızlı yükleme boşaltma imkânlarına sahip Ro-Ro terminalleri inşa edilmesi teşvik edilecektir.

Yurtiçi taşımacılıkta; denizyolu payı %10'a (Ton/km) ve konteynerleşme oranı %15'e (TEU) yükseltilecektir. Yurtiçinde yük taşımacılığının karayolundan denizyoluna kaydırılması için Akdeniz, Ege, Marmara ve Karadeniz limanları arasında yurtiçi yük taşımacılığı için deniz otobanları oluşturulacaktır.

Türkiye Orta Asya ve Ortadoğu'ya yönelik yükleri tali (feeder) hatlarla aktarabilecek bir potansiyele sahiptir. Bu kapsamda, Akdeniz, Ege ve Karadeniz'de en az birer adet ana aktarma limanı (hub-port) inşa edilmesi önem arz etmektedir.

ŞEKİL.4 TÜRKİYE'NİN ANA LİMANLARI VE ULUSLARARASI TAŞIMA YOLU BAĞLANTILARI



8. LOJİSTİK ve KOMBİNE TAŞIMACILIK SEKTÖRÜ

Ulaşım Stratejisi 2023 lojistik sektörüne de doğrudan yer vermiş olup kombine taşımacılık sektörü ile birlikte değerlendirilmektedir. Bu çerçevede yer alan önemli hedefler şunlardır.

Ulaştırma türlerinin teknik ve ekonomik açıdan en uygun yerlerde kullanıldığı, akılcı ve etkin bir ulaştırma altyapısı oluşturulacaktır. Ülke genelinde lojistik entegrasyonlar sağlanacak, sektörel verimliliği ve etkinliği artıracak altyapı yatırımları yapılacak veya tamamlanacaktır.

Küresel boyutta lojistik merkezler kurulacaktır. Lojistik merkezleri; gümrükleme, depolama, taşımacılık vb. katma değer oluşturan merkezler olarak tasarlanacaktır.

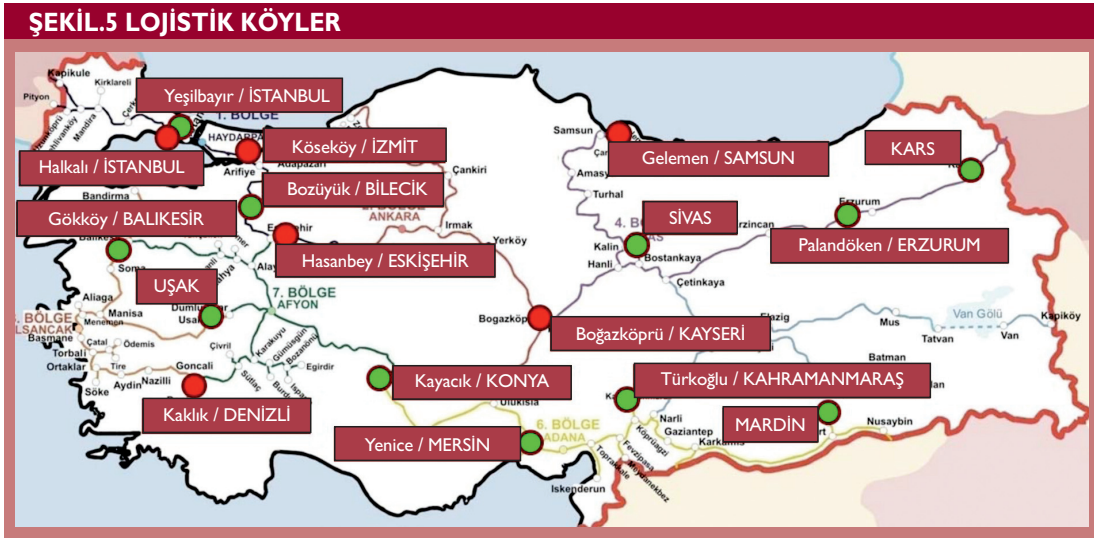
Limanlara ve OSB merkezlerine demiryolu ve bölünmüş yol bağlantıları sağlanacaktır. Limanlarımızın tanıtımı yapılarak lojistik üs haline gelmeleri sağlanacaktır.

Dış ülkelerde depolama tesisleri oluşturularak (kiralananarak) rekabet gücümüz arttırılacaktır.

Dünya ve Avrupa Birliği genelinde lojistik entegrasyonların sağlanacak ve küresel lojistik ağlara dahil olunacaktır.

Kombine taşımacılığa gereken önemin verilmesi sonucunda hem taşıma sektörüne hem de ülke ekonomisine katkı sağlanacak, ülkelerarası ulaşım ağlarının gelişmesi ile sosyoekonomik ilişkiler de güçlenecektir. Kombine taşımacılığı etkin biçimde kullanılarak, 2023 yılında ekonomik büyümeye paralel olarak, bölgenin lojistik üssü olunacak ve lojistik sektöründe en az 10 tane dünya markası şirket ortaya çıkaracaktır.

Ayrıca Türkiye Cumhuriyeti Devlet Demiryolları tarafından 16 adet lojistik köy kurulması hedeflenmektedir. Bunlar ; Eskişehir (Hasanbey), İzmit (Köseköy), Kayseri (Boğazköprü), İstanbul (Halkalı/İspartakule), Samsun (Gelemen), Balıkesir (Gökköy), Mersin (Yenice), Uşak, Erzurum (Palandöken), Konya (Kayacık), Kalkık (Denizli), Bilecik (Bozüyük), Kahramanmaraş (Türkoğlu), Mardin, Kars ve Sivas lojistik merkezleridir.



III.4.2 LOJİSTİK MERKEZLERE İLİŞKİN ÖNGÖRÜLER

Türkiye'nin ekonomik ve sosyal gelişme hedeflerine bağlı olarak hazırlanan Ulaşım Stratejisi 2023 çalışması ortaya koyduğu ulaştırma ve taşımacılık planları ile önümüzdeki dönemde gelişme gösterecek lojistik merkezler için de belirleyici olmaktadır.

Buna göre Türkiye'de gelişme gösterecek altı ayrı nitelikteki lojistik merkezler aşağıda sunulmaktadır.

TABLO.78 LOJİSTİK MERKEZLER

DIŞ TİCARET VE DENİZ TAŞIMACILIĞI ODAKLI LOJİSTİK MERKEZLER	İSTANBUL, İZMİR, MERSİN, İSKENDERUN, SAMSUN, FİLYOS, KOCAELİ, BALIKESİR-BANDIRMA, TEKİRDAĞ
YURTIÇİ TİCARET MERKEZİ ODAKLI AKTARMA LOJİSTİK MERKEZLERİ	KONYA, KAYSERİ, DENİZLİ, ERZURUM, KAHRAMANMARAŞ, KARS, ANKARA, ERZİNCAN
YAKIN BÖLGE DIŞ TİCARETİ VE KARA/DEMİR YOLU TAŞIMACILIĞI ODAKLI LOJİSTİK MERKEZLER	GAZİANTEP, ŞANLIURFA, KARS
HAVA KARGO TERMİNALI ODAKLI LOJİSTİK MERKEZLER	İSTANBUL, ÇUKUROVA (MERSİN-ADANA ARASI)
TCDD YOLLARI LOJİSTİK KÖYLERİ	ESKİŞEHİR, KOCAELİ, KAYSERİ, İSTANBUL, SAMSUN, BALIKESİR, MERSİN, UŞAK, ERZURUM, KONYA, DENİZLİ, BİLECİK, KAHRAMANMARAŞ, MARDİN, KARS, SIVAS
TRANSİT TİCARET/ TAŞIMACILIK ODAKLI LOJİSTİK MERKEZLERİ	İSKENDERUN, MERSİN, TRABZON, İSTANBUL, SAMSUN, ANTALYA, TEKİRDAĞ

Sanayi ve depo binalarının inşaatı için alınan yapı ruhsatları illerdeki sanayi ve depo alanı kapasitesi için önemli bir gösterge oluşturmaktadır. Özellikle 2005 yılından sonra Türkiye genelinde sanayi ve depo yatırımlarında önemli bir genişleme olduğu görülmektedir. Türkiye genelinde alınan sanayi ve depo binaları yapı ruhsatları toplam büyüklüğü 2007 yılında 10.6 milyon m², 2008 yılında ise 7.0 milyon m² olmuştur. 2009 yılında ise yaşanan ekonomik krizin etkileri ile birlikte alınan sanayi ve depo binaları yapı ruhsatları büyüklüğü Türkiye genelinde 4.4 milyon m²'ye gerilemiştir. 2010 yılında ise ekonomideki toparlanmaya bağlı olarak alınan sanayi ve depo binaları yapı ruhsatları büyüklüğü yeniden 7.3 milyon m²'ye yükselmiştir.

TABLO.79 İLLERE GÖRE SANAYİ VE DEPO BİNALARI ALINAN YAPI RUHSATLARI M²

İLLER	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2005-2010
İSTANBUL	2.376.800	1.577.348	1.819.025	1.629.179	639.929	452.720	8.495.001
KOCAELİ	947.349	1.193.505	845.105	579.469	432.495	327.823	4.325.746
BURSA	652.238	1.093.485	1.030.071	426.943	260.994	376.085	3.839.816
İZMİR	489.798	726.981	810.057	618.436	285.103	328.355	3.258.730
ANKARA	332.439	478.191	592.994	505.832	475.469	346.056	2.730.981
TEKİRDAĞ	339.167	493.205	712.728	227.644	290.038	188.995	2.251.777
KONYA	132.714	254.622	366.822	260.672	119.095	419.087	1.553.012
MANİSA	161.609	236.608	276.919	120.438	122.822	218.424	1.136.820
K.MARAŞ	100.042	413.727	194.707	66.220	43.459	220.074	1.038.229
HATAY	96.730	158.817	195.360	357.877	76.226	223.176	1.108.186
AFYON	61.726	85.789	412.413	96.998	27.346	97.545	781.817
MERSİN	176.352	53.176	111.806	136.300	141.132	269.670	888.436
SAKARYA	118.952	107.694	193.727	128.778	126.506	83.407	759.064
ADANA	77.182	112.111	168.677	151.781	149.888	123.259	782.898
DENİZLİ	191.836	107.027	103.418	156.608	77.154	59.741	695.784
ANTALYA	242.512	136.124	82.852	34.084	23.489	69.447	588.508
SAMSUN	122.260	51.228	71.674	145.201	41.169	289.220	720.752
BALIKESİR	89.895	43.545	121.352	53.893	42.028	68.496	419.209
GAZİANTEP	56.015	130.551	166.204	38.510	24.466	111.592	527.338
KAYSERİ	7.200	44.781	279.598	40.634	38.434	85.649	496.296
ŞANLIURFA	20.113	40.925	22.973	65.315	98.232	104.251	351.809
ESKİŞEHİR	32.207	38.151	198.564	15.245	25.983	7.728	317.878
TÜRKİYE	7.966.094	8.721.263	10.608.756	6.992.750	4.418.828	7.273.526	45.981.217

KAYNAK: TÜRKİYE İSTATİSTİK KURUMU, YAPI İZİN İSTATİSTİKLERİ

Türkiye'nin lojistik sektöründeki mevcut potansiyelini kullanabilmesinde gerekli bir şart da lojistik alt yapısının iyileştirilmesidir. Nitekim Türkiye dünya lojistik performansı endeksinde 2010 yılı itibarı ile 39. sırada yer almaktadır.

TABLO.80 DÜNYA LOJİSTİK PERFORMANS ENDEKSİ

ÜLKELER	SKOR	2010 SIRALAMA	2007 SIRILAMA
ALMANYA	4.11	1	3
İSVEÇ	4.08	3	4
HOLLANDA	4.07	4	2
ÇEK CUMHURİYETİ	3.51	26	38
POLONYA	3.44	30	40
SLOVAKYA	3.24	38	50
TÜRKİYE	3.22	39	34
MACARİSTAN	2.99	52	35
YUNANİSTAN	2.96	54	29
ROMANYA	2.84	59	51
BULGARİSTAN	2.83	63	55
HİRVATİSTAN	2.77	74	63
SİRBİSTAN	2.69	83	115
RUSYA	2.61	94	99

KAYNAK: DÜNYA BANKASI, 2010

III.4.3 GAYRİMENKUL YATIRIMI OLARAK LOJİSTİK ALANLAR VE BİNALAR

Türkiye'nin mevcut lojistik sektörü potansiyeline rağmen bir gayrimenkul yatırımı olarak lojistik alanlar beklenen gelişmeyi gösterememiştir.

Lojistik binalar büyük ölçüde İstanbul ve metropol alanında toplulaşmış olmakla birlikte uluslararası nitelikte lojistik depo stoku henüz sınırlıdır. Bu nedenle lojistik depo stoku genişliyor olmakla birlikte gayrimenkul yatırımlarına konu olacak stok sınırlı kalmaktadır.

Büyük ölçekli ve uluslararası standartlarda lojistik depolann kısıtlı kalmasında en önemli unsur arsa fiyatlarının yüksek olması ve bu nedenle lojistik yatırımlarının mevcut getiriler çerçevesinde yeterince karlı olmamasıdır.

Önümüzdeki dönemde yukarıda ortaya konulan öngörüler çerçevesinde çok yüksek miktarda lojistik alana ihtiyaç olacaktır. Türkiye'nin çeşitli illerinde farklı nitelikli lojistik merkezlerinde lojistik alan/depo ihtiyacı karşılanırken uluslararası standartlarda ve gayrimenkul yatırımlarına konu olabilecek depo stoku yaratılması önemli olacaktır.

Bu konuda teşvik edici unsur lojistik merkez alanlarında arsa tahsis, özel alanların açılması, uzun dönemli kiralama ve benzerleri olacaktır. Böylece arsa maliyetleri aşağı çekilerek lojistik depo yatırımları özendirilebilecektir. Aksi takdirde hem istenilen lojistik depo standartlarına ulaşamayacak hem de lojistik hizmetler pahalı sunulacaktır.

IV. Bölüm

SONUÇ “GAYRİMENKUL SEKTÖRÜ VİZYONU”

Türkiye’de gayrimenkul sektörünün sayısal gelişmelerine ilişkin öngörülerin ardından çalışmanın son bölümünde gayrimenkul sektörünün sağlıklı ve istikrarlı bir büyüme sağlaması için gerekli önerilerden oluşan bir Vizyon sunulmaktadır. Sektör vizyonun 2023 yolculuğunu özetlerken ilerleyişi 8 temel başlık çatısı altında ele almak ve nitelendirmek gereklidir.

1. Gelişme Öncelikleri
2. Yüksek Nitelikli Sektör
3. Etkin Finansman
4. Pazar Koşulları
5. Yabancıların Katılımı
6. Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları
7. Yönetişim
8. Ekonomiye Ve Yaşama Katkı

I. GELİŞME ÖNCELİKLERİ

Sektörün gelişmesi öncelikle sağlıklı, nitelikli, planlı, çevre dostu ve yaşanabilir sosyal doku ile uyumlu kentler yaratmayı hedeflemelidir.

Ruhsat projesine uygun olmayan yapıların inşasına izin verilmemelidir. Kentsel dönüşüm çarpık kentleşmenin izlerinin silinmesi için son bir şans olarak görülmelidir. Kentleşmeye paralel erişilebilir konut ihtiyacı karşılanmazsa yasa dışı yapılaşma önlenemeyecektir.

Yerel yönetimler dönüşüm süreçlerine aktif olarak katılmalıdır. Yerel yönetimlerin ve devletin fiyat erişilebilir konutlar karşılığında arazi tahsis veya imar izni vermesi için uygun mekanizmalar geliştirmesi gereklidir.

Ticari kaygılar nedeni ile mimari uyumdan yoksun, şehirlerin kültürel ve tarihi dokularını korumayan geliştirmelere gidilmemelidir.

Sektöre itibar kaybettiren kayıt dışılık, hukuk dışılık ve standart dışılık artık geride bırakılmalıdır. “Kazanılmış hak” konusu hukukta tam anlamı ile tanımlanmalı, plan iptalleri, ruhsat iptalleri gibi konuların son kullanıcıları mağdur etmesi ve belirsiz piyasa koşulları yaratması sorunu

kökünden çözülmelidir.

Koruma ile kullanma dengesi iyi sağlanmalı, koruma ile yeni çöküntü alanları yaratılmamalıdır. Ülke ölçeğinde, bölge ve kent uyumlu planlamalar ile kentsel yığılmalar önlenmeli, Türk insanı göçer olmaktan artık kurtulmalıdır. Bu çerçevede çekim alanı olacak yeni “Gelişen Kentlerin” önemi artacaktır.

2. YÜKSEK NİTELİKLİ SEKTÖR

Gayrimenkulün yüksek nitelikli bir sektör olduğu unutulmamalıdır.

Sektör uluslararası standartlarda tanımlamalara, sınıflandırmalara ve ölçütlere kavuşturulmalıdır. Global geçerliliği olan Standart tanımlamalar yapılmalıdır.

Sektörde her aşamada şeffaflık arttırılmalı, şeffaflık ile sektöre ilişkin doğru ve sağlıklı değerlendirmeler yapılabilir.

Sektörde uluslararası standartlarda ve ölçütlerde azami veri ve bilgi üretilmelidir. Bu amaçla uluslararası standartlarda gayrimenkul endeksleri geliştirilmelidir.

3. ETKİN FİNANSMAN

Etkin Finansman zorunluluktur.

Sektör daha uzun vadeli kaynaklar kullanılabilir hale gelmelidir, yurt içinde uzun vadeli kaynaklar geliştirilmelidir. Sermaye piyasaları daha etkin kullanılmalı, gayrimenkul varlıklarına ve kredilerine yönelik menkul kıymetleştirme araçları zenginleştirilmelidir. Sermaye piyasalarında gayrimenkul finansmanında kullanılan finansal araçlar için pazarlar oluşturulmalı ve derinleştirilmelidir.

Yasal olmayan alanların kredilendirilmesi mümkün olmamalı ,bu konuda taviz verilmemelidir.

4. PAZAR KOŞULLARI

Pazar Koşulları geliştirilmelidir.

Piyasa özel sektör katılımlı ve odaklı gelişmeli, özel sektörün karlı görmediği alanlar için kamu-özel sektör ortaklıkları kullanılmalıdır. Kamu düzenleyici olmalı sadece erişilebilir konutlar üretiminde bulunmalıdır.



Kamu düzenleyici olmalı sadece erişilebilir konutlar üretiminde bulunmalıdır. Kaçak yapılaşma yaygın hale gelmişse alınan idari kararlarla kolay yıkılamazlar. Konut ve bina sahiplerinin, yapılarını güçlendirmeleri halinde onlara tapu vermek ve mülklerini yasal hale getirmek konusunda teşvik etmek; konut iyileştirme ve güçlendirme kredileri geliştirmek uygun olacaktır. Dünyanın birçok yerinde nitelikli ve kaliteli inşaat standartlarına sahip birçok kaçak konut yasal hale gelmiştir.

Arz-talep dengesi gözetilmeli, fiyat balonları oluşması tuzağına düşülmemeli, oto kontrol mekanizmaları çalıştırılmalıdır.

Gayrimenkul yatırımlarının getirileri uluslar arası standartlarda ölçülmeli ve izlenmelidir.

5. YABANCILARIN KATILIMI

Sektöre yabancı kurumsal firmaların gelmesi özendirilmeli, kurumsal yatırımcılar için şeffaf bilgiler oluşturulmalı, uluslararası standartta aktifler ve likit pazarlar oluşturulmalıdır. Proje geliştiriciler için kolaylaştırıcı ve özendirici uygulamalar olmalı, bireysel yatırımcı ve kullanıcılar için yeterli ve nitelikli arz geliştirilebilmelidir. Konut satışında mütekabiliyet düzenlenmesinin yanı sıra yabancıların oturma, çalışma, eğitim izinleri, giriş çıkış vize kolaylıkları, Türk bankalarından konut kredisi kullanabilme, konut sigortalama işlemleri gibi tüm konularda iyileştirmeler ve kolaylıklar oluşturulmalıdır.

6. GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIKLARI

Tabii ki 2023 yılına giden yolda en önemli finansal enstrümanlardan biri GYO'lardır. Başta altyapı GYO 'lar olmak üzere farklı kategorilerde kurulmalarına ve faaliyet göstermelerine olanak sağlanmalıdır. Sayıları ve aktif büyüklükleri artmalıdır.

GYO'ların konut portföyünden ticari gayrimenkul portföyüne geçişi özendirilmeli, likit ve yüksek getirili aktifler oluşturulmalıdır.

7. YÖNETİŞİM

Merkezi kamu otoritesi ve yerel yönetimler ile sektör oyuncularını arasında istişare, diyalog ve işbirliği kanalları en üst seviyede tutulmalıdır.

Kentliler ile sağlıklı diyalog mekanizmaları kurulmalıdır. Geçmişe saygılı, geleceği koruyan kararlar için bilimsel birikime ve verilere azami başvurulmalı ve saygı duyulmalıdır. Sosyal medya artık hayatla iç içedir, bilgi ve haber saniyelerle paylaşılmaktadır. Önümüzdeki dönemde diğer sektörlerde olduğu gibi gayrimenkul sektöründe de sosyal medya, halkla ilişkiler, pazarlama daha da önemli hale gelecektir.

8. EKONOMİYE VE YAŞAMA KATKI

Bahsettiğimiz düzenlemeler sektöre ivme ,ekonomiye katkı sağlayacaktır. Uygun koşulların sağlanması halinde, sektörümüz ekonomik büyümeye her yıl 1.5-2 puan arasında katkı getirecektir.

Sektörde rekabet ortamının tamamen kayıtlı hale gelmesini özendirerek gerek harç gerekse vergilerde iyileştirmeler yapılırsa sektörün yaratacağı vergi kapasitesi çok daha yüksek olacaktır.

Özellikle gayrimenkulde tapu devri harçlarından doğan vergi kayıplarını engelleyecek sistemler kurulmalı, gereken adil düzenlemeler yapılmalıdır.

Gayrimenkul sektöründe vergi kaçığı yaygındır. Kurumsal olmayan üreticilerin ürettiği gayrimenkullerde çifte fiyatlandırma, faturalarda düşük beyan ve nakit ödemelerde düşük fiyat uygulamaları engellenmeli, kurumsallık teşvik edilmelidir.

Bahsedilen gelişmeler yapılırsa bireyler için YAŞANABİLİR KENTLER yaratılabilecektir.







GYODER
Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Derneği

Cumhuriyet Caddesi, Pegasus Evi No: 48 Zemin Kat C Elmadağ - Taksim / İstanbul
Tel: 0212 282 53 65 Faks: 0212 282 53 93
www.gyoder.org.tr