

SUNUŞ

Türkiye ekonomik istikrarın getirdiği koşullar içinde uzun vadeli öngörüler ve planlar yapabilir ve uygulayabilir hale gelmiştir. Kamu otoriteleri ve özel sektör Cumhuriyetin 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 uluslar arası standartlara kavuşarak 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 Gürlelel
Ekonomi ve Strateji
Danışmanlık Hizmetleri
İstanbul, Nisan 2012

İÇİNDEKİLER

I. BÖLÜM EKONOMİK VE SOSYAL VARSAYIMLAR VE SENARYOLAR

GİRİŞ

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 EĞİMLER

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

II.BÖLÜM KENTLEŞME VE KONUT SEKTÖRÜ İÇİN ÖNGÖRÜLER

GİRİŞ

II.1 KENTLEŞME YAKLAŞIMLARI VE ÖNGÖRÜLER

II.1.1 KENTSEL GELİŞME STRATEJİSİ

II.1.2 KENTSEL DÖNÜŞÜM

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

II.1.4 GELECEĞİN ŞEHİRLERİ, MİMARİSİ VE YAPILARI

ÖZEL BÖLÜM YEŞİL BİNA ÖNGÖRÜLERİ 2023

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

GİRİŞ

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 ULUSLAR ARASI 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 TİPLERİNE 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