

# SUNUŞ

Türkiye’de gayrimenkul sektörü yeni bir gelişme dönemine girmiştir. Uluslararası alanda gelişen piyasalar statüsüne ulaşan sektör, konutun yanı sıra ticari gayrimenkul piyasalarını da kapsamaktadır.

Ekonomide sağlanmakta olan iyileşme ve istikrar ile AB ile uyum sürecinin yarattığı koşullar sektörde kurumsallaşmayı arttırırken, konut finansman sisteminin yasalaşması ile birlikte sektör yeni bir ivme kazanmaktadır. Artan yabancı sermaye yatırımları da sektörün nitelik ve standartlarını yükseltmektedir. Sektördeki bu gelişmeler İstanbul ve diğer büyük şehirlerde başlayıp orta büyüklükteki şehirlere doğru yayılmaktadır.

Bu çerçevede gayrimenkul sektörünün gelişme sürecinin öngörülmesi ve etkin şekilde yönetilebilmesi amacı ile “Gayrimenkul Sektörü ve İller İçin Öngörüler 2015” çalışmasının ikincisi hazırlanmıştır. 5 büyük ilimizi kapsayan ilk çalışma sonrası ikinci çalışma büyük şehir belediyesine sahip diğer 9 il olan Antalya, Diyarbakır, Erzurum, Eskişehir, Kayseri, Kocaeli, Konya, Mersin ve Samsun illerini kapsamaktadır.

Çalışmanın amacı bu dokuz ilin gayrimenkul sektöründe 2015 yılına kadar yaşanabilecek niceliksel ve niteliksel gelişmeler ile ilgili öngörüler yapılmasıdır.

Buna bağlı olarak gayrimenkul sektörü içinde konut, alışveriş merkezleri, konaklama tesisleri ile sanayi ve lojistik alanları alt başlıklarında gayrimenkul piyasaları incelenmekte ve 2015 yılına kadar olan dönem için öngörüler yapılmaktadır.

“Gayrimenkul Sektörü ve İller İçin Öngörüler 2015” başlıklı dokuz ili kapsayan ikinci çalışmamızın sektörün tüm aktörleri için yararlı olmasını ve sektörün kurumsallaşma çabasına katkı sağlamasını dileriz.

Dr. Can Fuat Gürlehel,  
Ekim 2007

# İÇİNDEKİLER

## ÇALIŞMANIN METODOLOJİSİ YÖNETİCİ ÖZETİ

### I. BÖLÜM ANTALYA GAYRİMENKUL SEKTÖRÜ VE ÖNGÖRÜLER

#### I.1 KONUT SEKTÖRÜ VE KONUT PİYASALARI

I.1.1 Demografi ve Nüfus Öngörülleri

I.1.2 Antalya'da Konut Stoku

I.1.3 Antalya'da Konut İhtiyacı

I.1.4 Antalya'da Konut Talebini Etkileyen Unsurlar

I.1.5 Antalya'da Konut Sektörü ve Piyasaları İçin Öngörüller

#### I.2 PERAKENDE PAZARI VE ALIŞVERİŞ MERKEZLERİ

#### I.3 TURİZM VE KONAKLAMA TESİSLERİ

#### I.4 SANAYİ VE LOJİSTİK ALANLARI

### II. BÖLÜM DİYARBAKIR GAYRİMENKUL SEKTÖRÜ VE ÖNGÖRÜLER

#### II.1 KONUT SEKTÖRÜ VE KONUT PİYASALARI

II.1.1 Demografi ve Nüfus Öngörülleri

II.1.2 Diyarbakır'da Konut Stoku

II.1.3 Diyarbakır'da Konut İhtiyacı

II.1.4 Diyarbakır'da Konut Talebini Etkileyen Unsurlar

II.1.5 Diyarbakır'da İzmir'de Konut Sektörü ve Piyasaları İçin Öngörüller

#### II.2 PERAKENDE PAZARI VE ALIŞVERİŞ MERKEZLERİ

#### II.3 TURİZM VE KONAKLAMA TESİSLERİ

#### II.4 SANAYİ VE LOJİSTİK ALANLARI

### III. BÖLÜM ERZURUM GAYRİMENKUL SEKTÖRÜ VE ÖNGÖRÜLER

#### III.1 KONUT SEKTÖRÜ VE KONUT PİYASALARI

III.1.1 Demografi ve Nüfus Öngörülleri

III.1.2 Erzurum'da Konut Stoku

III.1.3 Erzurum'da Konut İhtiyacı

III.1.4 Erzurum'da Konut Talebini Etkileyen Unsurlar

III.1.5 Erzurum'da Konut Sektörü ve Piyasaları İçin Öngörüller

#### III.2 PERAKENDE PAZARI VE ALIŞVERİŞ MERKEZLERİ

#### III.3 TURİZM VE KONAKLAMA TESİSLERİ

#### III.4 SANAYİ VE LOJİSTİK ALANLARI

### IV. BÖLÜM ESKİŞEHİR GAYRİMENKUL SEKTÖRÜ VE ÖNGÖRÜLER

#### IV.1 KONUT SEKTÖRÜ VE KONUT PİYASALARI

IV.1.1 Demografi ve Nüfus Öngörülleri

IV.1.2 Eskişehir'de Konut Stoku

IV.1.3 Eskişehir'de Konut İhtiyacı

IV.1.4 Eskişehir'de Konut Talebini Etkileyen Unsurlar

IV.1.5 Eskişehir'de Konut Sektörü ve Piyasaları İçin Öngörüller

#### IV.2 PERAKENDE PAZARI VE ALIŞVERİŞ MERKEZLERİ

#### IV.3 TURİZM VE KONAKLAMA TESİSLERİ

#### IV.4 SANAYİ VE LOJİSTİK ALANLARI

## **V. BÖLÜM KAYSERİ GAYRİMENKUL SEKTÖRÜ VE ÖNGÖRÜLER**

### **V.1 KONUT SEKTÖRÜ VE KONUT PİYASALARI**

V.1.1 Demografi ve Nüfus Öngörülleri

V.1.2 Kayseri'de Konut Stoku

V.1.3 Kayseri'de Konut İhtiyacı

V.1.4 Kayseri'de Konut Talebini Etkileyen Unsurlar

V.1.5 Kayseri'de Konut Sektörü ve Piyasaları İçin Öngörüller

### **V.2 PERAKENDE PAZARI VE ALIŞVERİŞ MERKEZLERİ**

### **V.3 TURİZM VE KONAKLAMA TESİSLERİ**

### **V.4 SANAYİ VE LOJİSTİK ALANLARI**

## **VI. BÖLÜM KOCAELİ GAYRİMENKUL SEKTÖRÜ VE ÖNGÖRÜLER**

### **VI.1 KONUT SEKTÖRÜ VE KONUT PİYASALARI**

VI.1.1 Demografi ve Nüfus Öngörülleri

VI.1.2 Kocaeli'nde Konut Stoku

VI.1.3 Kocaeli'nde Konut İhtiyacı

VI.1.4 Kocaeli'nde Konut Talebini Etkileyen Unsurlar

VI.1.5 Kocaeli'nde Konut Sektörü ve Piyasaları İçin Öngörüller

### **VI.2 PERAKENDE PAZARI VE ALIŞVERİŞ MERKEZLERİ**

### **VI.3 TURİZM VE KONAKLAMA TESİSLERİ**

### **VI.4 SANAYİ VE LOJİSTİK ALANLARI**

## **VII. BÖLÜM KONYA GAYRİMENKUL SEKTÖRÜ VE ÖNGÖRÜLER**

### **VII.1 KONUT SEKTÖRÜ VE KONUT PİYASALARI**

VII.1.1 Demografi ve Nüfus Öngörülleri

VII.1.2 Konya'da Konut Stoku

VII.1.3 Konya'da Konut İhtiyacı

VII.1.4 Konya'da Konut Talebini Etkileyen Unsurlar

VII.1.5 Konya'da Konut Sektörü ve Piyasaları İçin Öngörüller

### **VII.2 PERAKENDE PAZARI VE ALIŞVERİŞ MERKEZLERİ**

### **VII.3 TURİZM VE KONAKLAMA TESİSLERİ**

### **VII.4 SANAYİ VE LOJİSTİK ALANLARI**

## **VIII. BÖLÜM MERSİN GAYRİMENKUL SEKTÖRÜ VE ÖNGÖRÜLER**

### **VIII.1 KONUT SEKTÖRÜ VE KONUT PİYASALARI**

VIII.1.1 Demografi ve Nüfus Öngörülleri

VIII.1.2 Mersin'de Konut Stoku

VIII.1.3 Mersin'de Konut İhtiyacı

VIII.1.4 Mersin'de Konut Talebini Etkileyen Unsurlar

VIII.1.5 Mersin'de Konut Sektörü ve Piyasaları İçin Öngörüller

### **VIII.2 PERAKENDE PAZARI VE ALIŞVERİŞ MERKEZLERİ**

### **VIII.3 TURİZM VE KONAKLAMA TESİSLERİ**

### **VIII.4 SANAYİ VE LOJİSTİK ALANLARI**

## **IX. BÖLÜM SAMSUN GAYRİMENKUL SEKTÖRÜ VE ÖNGÖRÜLER**

### **IX.1 KONUT SEKTÖRÜ VE KONUT PİYASALARI**

IX.1.1 Demografi ve Nüfus Öngörülleri

IX.1.2 Samsun'da Konut Stoku

IX.1.3 Samsun'da Konut İhtiyacı

IX.1.4 Samsun'da Konut Talebini Etkileyen Unsurlar

IX.1.5 Samsun'da Konut Sektörü ve Piyasaları İçin Öngörüller

### **IX.2 PERAKENDE PAZARI VE ALIŞVERİŞ MERKEZLERİ**

### **IX.3 TURİZM VE KONA KLAMA TESİSLERİ**

### **IX.4 SANAYİ VE LOJİSTİK ALANLARI**

### **KAYNAKLAR**