

# 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 artırırken, 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 üçüncüsü hazırlanmıştır. 14 ili kapsayan ilk iki çalışma sonrası üçüncü çalışma gelişme potansiyeline sahip diğer 10 il olan Aydın, Balıkesir, Denizli, Hatay, Kahramanmaraş, Malatya, Manisa, Muğla, Tekirdağ ve Trabzon illerini kapsamaktadır.

Çalışmanın amacı bu on 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 on ili kapsayan üçüncü çalışmamızın sektörün tüm aktörleri için yararlı olmasını ve sektörün kurumsallaşma çabasına katkı sağlamasını dileriz.

Dr. Can Fuat Gürlehel,

Nisan 2008

# İÇİNDEKİLER

## ÇALIŞMANIN METODOLOJİSİ

### YÖNETİCİ ÖZETİ

## I. BÖLÜM AYDIN GAYRİMENKUL SEKTÖRÜ VE ÖNGÖRÜLER

### I.1 KONUT SEKTÖRÜ VE KONUT PİYASALARI

I.1.1 Demografi ve Nüfus Öngörülleri

I.1.2 Aydın'da Konut Stoku

I.1.3 Aydın'da Konut İhtiyacı

I.1.4 Aydın'da Konut Talebini Etkileyen Unsurlar

I.1.5 Aydın'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 BALIKESİR GAYRİMENKUL SEKTÖRÜ VE ÖNGÖRÜLER

### II.1 KONUT SEKTÖRÜ VE KONUT PİYASALARI

II.1.1 Demografi ve Nüfus Öngörülleri

II.1.2 Balıkesir'de Konut Stoku

II.1.3 Balıkesir'de Konut İhtiyacı

II.1.4 Balıkesir'de Konut Talebini Etkileyen Unsurlar

II.1.5 Balıkesir'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 DENİZLİ GAYRİMENKUL SEKTÖRÜ VE ÖNGÖRÜLER**

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

III.1.1 Demografi ve Nüfus Öngörülleri

III.1.2 Denizli'de Konut Stoku

III.1.3 Denizli'de Konut İhtiyacı

III.1.4 Denizli'de Konut Talebini Etkileyen Unsurlar

III.1.5 Denizli'de Konut Sektörü ve Piyasaları İçin Öngörüller

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

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

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

### **IV. BÖLÜM HATAY GAYRİMENKUL SEKTÖRÜ VE ÖNGÖRÜLER**

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

IV.1.1 Demografi ve Nüfus Öngörülleri

IV.1.2 Hatay'da Konut Stoku

IV.1.3 Hatay'da Konut İhtiyacı

IV.1.4 Hatay'da Konut Talebini Etkileyen Unsurlar

IV.1.5 Hatay'da Konut Sektörü ve Piyasaları İçin Öngörüller

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

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

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

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

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

V.1.1 Demografi ve Nüfus Öngörülleri

V.1.2 Kahramanmaraş'ta Konut Stoku

V.1.3 Kahramanmaraş'ta Konut İhtiyacı

V.1.4 Kahramanmaraş'ta Konut Talebini Etkileyen Unsurlar

V.1.5 Kahramanmaraş'ta Konut Sektörü ve Piyasaları İçin Öngörüller

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

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

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

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

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

VI.1.1 Demografi ve Nüfus Öngöröleri

VI.1.2 Malatya'da Konut Stoku

VI.1.3 Malatya'da Konut İhtiyacı

VI.1.4 Malatya'da Konut Talebini Etkileyen Unsurlar

VI.1.5 Malatya'da Konut Sektörü ve Piyasaları İçin Öngöröler

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

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

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

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

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

VII.1.1 Demografi ve Nüfus Öngöröleri

VII.1.2 Manisa'da Konut Stoku

VII.1.3 Manisa'da Konut İhtiyacı

VII.1.4 Manisa'da Konut Talebini Etkileyen Unsurlar

VII.1.5 Manisa'da Konut Sektörü ve Piyasaları İçin Öngöröler

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

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

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

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

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

VIII.1.1 Demografi ve Nüfus Öngöröleri

VIII.1.2 Muğla'da Konut Stoku

VIII.1.3 Muğla'da Konut İhtiyacı

VIII.1.4 Muğla'da Konut Talebini Etkileyen Unsurlar

VIII.1.5 Muğla'da Konut Sektörü ve Piyasaları İçin Öngörüler

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

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

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

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

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

IX.1.1 Demografi ve Nüfus Öngörüler

IX.1.2 Tekirdağ'da Konut Stoku

IX.1.3 Tekirdağ'da Konut İhtiyacı

IX.1.4 Tekirdağ'da Konut Talebini Etkileyen Unsurlar

IX.1.5 Tekirdağ'da Konut Sektörü ve Piyasaları İçin Öngörüler

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

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

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

# **X. BÖLÜM TRABZON GAYRİMENKUL SEKTÖRÜ VE ÖNGÖRÜLER**

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

X.1.1 Demografi ve Nüfus Öngörüler

X.1.2 Trabzon'da Konut Stoku

X.1.3 Trabzon'da Konut İhtiyacı

X.1.4 Trabzon'da Konut Talebini Etkileyen Unsurlar

X.1.5 Trabzon'da Konut Sektörü ve Piyasaları İçin Öngörüler

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

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

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

## **KAYNAKLAR**