

# SUNUŞ

Türkiye’de gayrimenkul sektörü yeni bir gelişme dönemine girmektedir. Gelişmekte olan piyasalar statüsüne ulaşan sektör konut yanısıra ticari gayrimenkul piyasalarını da kapsamaya başlamaktadır.

Ekonomide sağlanmakta olan iyileşme ve istikrar ile AB tam üyelik sürecinin yarattığı uygun koşullar sektörde kurumsallaşmayı geliştirirken konut finansman sistemi gibi modellerin uygulanmasına olanak sağlamaktadır. Artan yabancı sermaye yatırımları ilgisi ve katılımı da sektörün nitelik ve standartlarını yükseltmektedir. Sektördeki gelişme büyük şehirlerden başlayıp diğer şehirlere doğru yayılmaktadır. Bununla birlikte Türkiye’de gayrimenkul sektöründe yaşanan gelişmenin merkezinde İstanbul gayrimenkul sektörü bulunmaktadır.

Bu çerçevede gayrimenkul sektörünün gelişme sürecinin öngörülmesi ve etkin şekilde yönetilebilmesi amacı ile “Gayrimenkul Sektörü ve İstanbul İçin Öngörüler 2015” çalışması hazırlanmıştır.

Çalışmanın amacı İstanbul özelinde gayrimenkul sektöründe 2015 yılına kadar yaşanabilecek niceliksel ve niteliksel gelişmeler ile ilgili öngörüler yapılmasıdır.

Buna bağlı olarak gayrimenkul sektörünün geneli ile konut, perakende alışveriş merkezleri, ofis, sanayi ve lojistik alanları ve otel alt başlıklarında gayrimenkul piyasaları ayrıntılı olarak analiz edilmekte ve 2015 yılına kadar olan dönemler için öngörüler yapılmaktadır.

Gayrimenkul Sektörü ve İstanbul İçin Öngörüler 2015 çalışmamızın sektörün tüm aktörleri için yararlı olmasını ve sektörün kurumsallaşma çabasına katkı sağlamasını dileriz.

**Dr. Can Fuat GÜRLESEL**  
**Mart, 2006**

# İÇİNDEKİLER

## I. BÖLÜM TÜRKİYE'DE VE İSTANBUL'DA GAYRİMENKUL SEKTÖRÜ

- I.1 GAYRİMENKUL SEKTÖRÜNDE GELİŞMELER
- I.2 KONUT SEKTÖRÜ
- I.3 KONUT POLİTİKASI
- I.4 GLOBAL GAYRİMENKUL SEKTÖRÜ
- I.5 AVRUPA BİRLİĞİ SÜRECİ VE GAYRİMENKUL SEKTÖRÜ
- I.6 EKONOMİK GELİŞMELER VE GAYRİMENKUL SEKTÖRÜ
- I.7 İSTANBUL İÇİN ÖNGÖRÜLER

## II. BÖLÜM İSTANBUL'DA GAYRİMENKUL SEKTÖRÜ VE PİYASALARI İÇİN ÖNGÖRÜLER

### II.1 KONUT SEKTÖRÜ VE KONUT PİYASALARI

- II.1.1 Demografi ve Nüfus Öngörülleri
- II.1.2 İstanbul'da Konut Stoku
- II.1.3 İstanbul'da Konut İhtiyacı
- II.1.4 İstanbul'da Konut Talebi
- II.1.5 İstanbul'da Konut Arzı Öngörülleri
- II.1.6 Gayri Menkul Yatırımı Olarak Konut Piyasası

### II.2 PERAKENDE PAZARI VE ALIŞVERİŞ MERKEZLERİ

- II.2.1 Perakende Pazarı
- II.2.2 Alışveriş Merkezleri
- II.2.3 Alışveriş Merkezleri İçin Öngörüller
- II.2.4 Büyük Mağazalar Hakkında Kanun Tasarısı
- II.2.5 Gayrimenkul Yatırımı Olarak Alışveriş Merkezleri Pazarı

### II.3 OFİS PİYASASI

- II.3.1 Ofis Piyasasında Gelişmeler
- II.3.2 Merkezi İş Alanları Ve Ofis Stoku
- II.3.3 İstanbul'da Ofis İhtiyacı Öngörülleri
- II.3.4 Gayrimenkul Yatırımı Olarak Ofis Piyasası

### II.4 SANAYİ VE LOJİSTİK ALANLARI PAZARI

- II.4.1 Sanayi Alanları Pazarı
- II.4.2 Lojistik Alanları Pazarı
- II.4.3 Gayrimenkul Yatırımı Olarak Sanayi ve Lojistik Alanları Pazarı

### II.5 OTEL PAZARI

- II.5.1 İstanbul'da Turizm Sektörü ve Gelecek Öngörüler
- II.5.2 İstanbul'da Konaklama Tesisi İhtiyacına İlişkin Öngörüler
- II.5.3 Gayrimenkul Yatırımı Olarak Otel Pazarı

## EK:1 YABANCILARIN TÜRKİYE'DE GAYRİMENKUL EDİNİMLERİ VE BUNA BAĞLI GAYRİMENKUL TALEPLERİ

## EK:2 ULUSAL GAYRİMENKUL ENDEKSİ