

KAYSERİ İLİ GAYRİMENKUL SEKTÖRÜ DEĞERLENDİRME VE ÖNGÖRÜLER

EYLÜL 2014

ÖDÜL
YAPI

Katkılarıyla

KÜNYE

Yayınlayan

Gayrimenkul ve Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Derneği İktisadi İşletmesi
Cumhuriyet Caddesi Pegasus Evi No:48
Zemin Kat C Elmadağ / Taksim - İstanbul
T: 0212 282 53 65 F: 0212 282 53 93

İçerik

Ankara Üniversitesi Taşınmaz Geliştirme Ana Bilim Dalı Başkanlığı
GYODER Gayrimenkul Araştırma ve Rapor Üretim Komitesi

Tasarım

Yirmibirgram
Kumbaracı Yokuşu No: 50 Beyoğlu / İstanbul
T: 0 212 260 21 21 F: 0 212 260 22 21

Baskı

Printcenter
Sanayi Mahallesi Manolya Sokak No: 3 4. Levent 34416 İstanbul
T: 0 212 371 0 300 F: 0 212 280 96 04

Tüm Hakları Saklıdır © 2014
Gayrimenkul ve Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Derneği İktisadi İşletmesi
“Kaynak Gösterilmeden Alıntı Yapılamaz”

Eser Adı

Kayseri İli Gayrimenkul Sektörü Değerlendirme ve Öngörüler

İÇİNDEKİLER

1 GİRİŞ	8
2 GENEL BİLGİLER	10
2.1. Kayseri'nin Kısa Tarihçesi	10
2.2. Kayseri'nin Konumu ve Alt Yerleşimleri	11
3. KAYSERİ'DE ARAZİ VARLIĞI KULLANIMI VE PLANLAMA ÇALIŞMALARI	14
3.1. Kayseri'ye Bağlı Yerleşimler ve Özellikleri	14
3.2. Kayseri'de Arazi Varlığı ve Kullanım Türlerine Göre Dağılımı	15
3.3. Kayseri'de Planlama ve Kentleşmenin Gelişimi	16
4. KAYSERİ'NİN DEMOGRAFİK GÖSTERGELERİ VE EĞİLİMLERİ	22
5. KAYSERİ'NİN EKONOMİK GÖSTERGELERİ	32
6. KAYSERİ'DE EĞİTİM VE SAĞLIK OLANAKLARI	38
7. KAYSERİ'DE TURİZM YATIRIMLARI	44
8. KAYSERİ'DE KONUT PİYASASI	48
8.1. Konut Arzı ve Gelişiminin Değerlendirilmesi	48
8.2. Konutların Mülkiyet Yapısı ve Yaşam Kalitesi İlişkileri	52
8.3. Kentsel Dönüşüm ve Konut Arzına Etkileri	53
8.4. Konut Üretiminde Kooperatifler ve TOKİ	55
8.5. Halkın Mutluluk Algılaması ve Yaşam Memnuniyeti	56
9. KAYSERİ'DE TİCARET VE ÜRETİM GÖSTERGELERİ	58
9.1. Ekonomik Gelişim Senaryoları	58
9.2. Kentte Ulaşım Olanakları	59
9.2.1. Raylı Taşıma Sistemleri	60
9.2.2. Şehir içi Otobüs Taşımacılığı	63
9.3. Teknoloji Bölgeleri ve Sanayi Siteleri	64
10. KAYSERİ'DE TİCARİ GAYRİMENKUL PİYASASI	68
11. KAYSERİ'DE YABANCI YATIRIMLARI VE GAYRİMENKUL PİYASASI	72
12. GELECEĞE YÖNELİK ÖNGÖRÜLER VE DEĞERLENDİRMELER	74
Kaynakça	76

Başkanın Mesajı

Değerli Katılımcılarımız,

Türkiye ekonomisinin lokomotif sektörü olma özelliğini uzun yıllardır sürdüren gayrimenkul sektörü, bu başarısını sadece ülkemizin önde gelen şehirlerinde değil tüm Anadolu’da göstermektedir. Bu bağlamda sektörümüzdeki ‘Gelişen Kentler’ kavramı da her geçen gün önem kazanmaktadır.

‘Türkiye’nin Gayrimenkul Platformu GYODER’ olarak İstanbul, Ankara ve İzmir gibi gelişmiş şehirler dışında, gelişmekte olan şehirlerin de ülkenin gelişimi ve değişimi açısından büyük bir fırsat olduğunu düşünüyoruz. Bu doğrultuda, Anadolu’da gelişmiş olan şehirlere atfettiğimiz önem çerçevesinde gerçekleştirdiğimiz Gelişen Kentler Zirvesi’nin 6’ncısını İç Anadolu Bölgesi’nin ticaret ve sanayi merkezi olan Kayseri’de gerçekleştiriyoruz. Düzenlendiği şehirlerde ve bölgelerde önemli fırsatlar sunan ve katma değer sağlayan zirvemizin aynı başarıyı ve etkiyi Kayseri’de de göstereceğine yürekten inanıyoruz.

Dünyanın en eski şehirlerinden olan Kayseri, İç Anadolu Bölgesi’nin 3’üncü büyük kenti ve sanayi merkezi konumundadır. Sanayi ve ticaret başta olmak üzere turizm, spor ve eğitim gibi birçok alanda adından başarı ile söz ettiren Kayseri, çalışmaları ile Türkiye’nin birçok şehrine de örnek olmaktadır. Kentsel dönüşüm kapsamındaki projeleri ile dikkat çeken ve gayrimenkul sektöründe yüksek yatırım potansiyeli taşıyan bu önemli şehrin değerinin ortaya konması şehrin gelişiminin sürekliliği için büyük önem arz etmektedir. Bu anlamda yatırım hacmi ve gelişme çizgisi ile ‘Model Şehir’ haline gelen Kayseri, dünya şehri olma yolunda emin adımlarla ilerlerken bizler de bu şehrin taşıdığı potansiyeli tüm hatları ile ortaya çıkarmasına yardımcı olma gayreti içerisindeyiz.

Ankara Üniversitesi işbirliği ile Kayseri’ye özel hazırladığımız ‘Kayseri Gayrimenkul Sektörü Değerlendirme ve Öngörüler Raporu’ tam da bu noktada biz sektör temsilcilerine ve yatırımcılara kaynak olacak nitelikte bilgiler taşımaktadır. Raporda, Kayseri’nin ekonomik ve demografik yapısı incelenerek şehrin gayrimenkul sektörü; konut, ticari, turizm, sanayi ve lojistik başlıkları altında detaylı olarak ele alınmakta ve gelişen kent potansiyeline ilişkin öngörüler yapılmaktadır.

Çalışmamızın sektörümüzle birlikte Kayseri’nin başarısına ortak olmak isteyen tüm yatırımcılara faydalı bir kaynak teşkil etmesini temenni eder, emeği geçen herkese teşekkürlerimi sunarım.

AZİZ TORUN
GYODER
YÖNETİM KURULU BAŞKANI

Sunuş

Gayrimenkul sektörü ülkemizde hızlı büyüme ve gelişmesini sürdürmekte olup, bu gelişim gerek konut, gerekse ticari gayrimenkul alanlarında birlikte yaşanmaktadır.

Bir yandan nitelikli şehirlerin yaratılması ihtiyacı, diğer yandan sürdürülebilir ve kaliteli yaşam alanlarına duyulan gereksinim ile birlikte Türkiye’de gayrimenkul sektörü sayısal büyüklükler ile ölçülen büyümesinin yanı sıra nitelik yönünden de ilerleme gösterdiği bir aşamaya ulaşmış bulunmaktadır.

Özellikle son yıllarda inşaat sektörüne yapılan yoğun yatırımlar ve önemli hukuki düzenlemelerin de etkisiyle, sadece İstanbul-Ankara-İzmir gibi büyük şehirlerde değil, Anadolu’nun önde gelen birçok şehrinde de hızlı ilerlemenin etkileri göze çarpmaktadır.

Gerek tarihi ve kültürel yapısı, gerekse son yıllardaki gelişimi ile dikkatleri üzerine çeken KAYSERİ şehri, çevre iller ile yoğun etkileşimi sayesinde Türkiye’nin önemli bir gayrimenkul yatırım merkezi haline dönüşmeyi başarmıştır. Bu sebeple GYODER’in her yıl düzenli olarak gerçekleştirdiği Gelişen Kentler Zirvesi’nin altıncısının, Anadolu’nun merkezindeki önemli konumu ile ön plana çıkmış olan KAYSERİ ilinde yapılması planlanmıştır.

Sektör aktörlerine ve yatırımcılarına fikir vermek amacıyla, GYODER ve Ankara Üniversitesi,Taşınmaz Geliştirme Anabilim Dalı işbirliği ile “Kayseri Gayrimenkul Sektörü Değerlendirme ve Öngörüler” başlığı altında bir araştırma raporu hazırlanmıştır. Bu çalışmada, Kayseri’nin tarihine ve coğrafi konumuna değinilmiş ve şehrin ekonomik yapısı detaylı bir şekilde incelenmiştir. Ayrıca KAYSERİ gayrimenkul sektörü; konut, ticari, turizm, sanayi ve lojistik piyasalar adı altında ele alınmış, şehrin geleceğine yönelik öngörüler yapılmış ve gelişen bir şehir olarak KAYSERİ’nin yatırımcılar açısından potansiyel durumu ortaya konulmaya çalışılmıştır.

Yapılan bu çalışmanın KAYSERİ gayrimenkul sektörüne ve sektörün tüm paydaşlarına katkı sağlamasını dileriz.
Eylül 2014

Prof.Dr. Harun TANRIVERMİŞ
Ankara Üniversitesi
Taşınmaz Geliştirme Anabilim Dalı Başkanı

Neşecan ÇEKİCİ
GYODER Yönetim Kurulu Üyesi
Araştırma ve Rapor Üretim Komitesi Başkanı





1. GİRİŞ

1

GİRİŞ

Gayrimenkul sektörü, ekonomik gelişime paralel olarak büyüme ve değişim göstermektedir. Son yıllarda hem artan yatırımlar, hem de önemli yasal ve kurumsal düzenlemelerle bütün gayrimenkul türlerinde canlanma gözlenmekte ve piyasada gözlenen hareketli yapının yerli ve yabancı yatırımcıların sayısına artışına olumlu etkileri yansımaktadır. Son 10 yılda ülkemizde inşaat ve gayrimenkul sektöründe önemli adımlar atılmış olup, sektörün günümüzde de gelişme eğilimini sürdürdüğü açıktır. Gayrimenkul sektörü, sadece mekan ihtiyacını karşılayan bir sektör olmanın ötesinde, ekonomik, politik ve stratejik öneme sahip olan, prestij ve sosyal statü göstergesi olarak da görülen bir sektör haline dönüşmeye başlamıştır. Bu dönüşüm beraberinde daha fazla gelişmeyi getireceği gibi, sektörün ülke ekonomisine olan katkılarının artırılması ve kentlerde yaşam kalitesinin yükseltilmesine de hizmet edebilecektir.

Ülke ekonomisinde önemli bir paya sahip olan gayrimenkul sektöründe, özellikle 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun'un yürürlüğe girmesi ile birlikte birçok kentin farklı ilçe ve mahallelerinde kentsel dönüşüm, kentsel yenileme ve kentsel koruma çalışmaları ile konut ve diğer gayrimenkul projelerinin geliştirilmesi ve uygulanması çalışmalarına hız verilmiştir. Bu çalışmaların 5582 sayılı Konut Finansmanı Hakkında Kanun, 5216 sayılı Büyükşehir Belediyeleri Kanunu ve 5393 sayılı Belediye Kanunu gibi diğer düzenlemelerle entegre edilmesi ile söz konusu faaliyetlerin finans ve görev-yetki gibi yönleri de düzenlenmiş olmaktadır. Diğer yandan Türkiye'nin ekonomik kalkınmasına katkıda bulunmak üzere kentlerin veya bölgelerin kalkınma planları veya gelişme projeleri de ilgili kurumlarca yoğun bir şekilde hazırlanmaktadır. Kayseri başta olmak üzere birçok ilde gelişme planı, bölge planı, farklı sektörlerle yönelik master planı ile çevre düzeni ve arazi kullanım planları yapılmış ve yerel düzeylerde gelişmenin söz konusu plan hükümlerine göre yönlendirilmesi hedeflenmiştir.

Gayrimenkul sektörü, ekonomik gelişime paralel olarak büyüme ve değişim göstermektedir.

Kayseri'de Eylül 2014'de gerçekleştirilmesi planlanan Gelişen Kentler Zirvesi'nin katılımcılarına fikir vermek üzere hazırlanan bu raporun hazırlanmasında detaylı araştırmalar, resmi veriler, Nisan-Mayıs 2014 döneminde belediyeler, il müdürlükleri, sanayi odası, ticaret odası, sanayi bölgeleri, meslek örgütleri, emlakçılar odası ve diğer paydaşlarla yapılan yüzyüze görüşmeler ve değerlendirme anketinin sonuçlarından yararlanılmıştır. Sektör aktörlerine ve yatırımcılarına fikir verebilmek için "Kayseri İli Gayrimenkul Sektörü Değerlendirme ve Öngörüler" başlığı altında araştırma raporu hazırlanmıştır.

Çalışmada özellikle GYODER'in 2007 yılında yayınlanan "Gayrimenkul Sektörü ve İller İçin Öngörüler - 2015" raporunda, yer alan Kayseri ile ilgili değerlendirmeler, içinde bulunulan dönemin dinamikleri yönünden tekrar ele alınmış, ilave veri, tespit ve öngörüler de bu rapora yansıtılmıştır. Çalışmada öncelikle şehrin ekonomik yapısının değerlendirilmesi yapılmış; Kayseri gayrimenkul sektörü, konut, ticaret, turizm, sanayi ve lojistik piyasaları başlıkları altında ele alınmış, il için sektörel öngörüler yapılmış ve gelişen kent potansiyeline ilişkin öneriler ortaya konulmuştur.

The image features a hand in a dark suit sleeve holding a black pen, positioned as if drawing. The background is a solid orange color. In the lower half, there is a faint, white line-art sketch of a city skyline with various buildings and architectural details. The text '2. GENEL BİLGİLER' is written in a bold, white, sans-serif font, centered horizontally in the lower third of the image.

2. GENEL BİLGİLER

2

GENEL BİLGİLER

2.1. Kayseri'nin Kısa Tarihçesi

Kayseri'nin bilinen ilk yerleşimi, erken tunç çağında başlayan Kültepe (Kaniş veya Karum) olup, bu yerleşimi de Hitit öncesi Anadolu'nun yerli halkı olan Hattiler'in oluşturdukları bilinmektedir. Kültepe'nin hemen yanı başında yer alan ve Asurlu tüccarlar tarafından kurulan Karum (pazar yeri)'da 1948 yılından beri devam eden kazılarda, söz konusu döneme ışık tutan 20.000 adet in üzerinde çivi yazılı tablet bulunmuştur. Bu metinler ticari ilişkiler, antlaşmalar ve mektupları içermektedir. Kültepe, M.Ö. 4000 yıllarından Roma Çağı sonuna kadar devamlı olarak iskan alanı olarak görülmüştür.

M.Ö. 11. ve 7. yüzyıllarda, Erciyes Dağı'nın eteğinde yer alan Mazaka Şehri kurulmuştur. M.Ö. 6. ve 5. yüzyıllarda bu bölge, Med ve Perslerin egemenliği altına girmiştir. M.Ö. 280 yıllarında kurulan bağımsız Kapadokya Krallığı'nın başkenti olan Mazaka'nın, bu dönemde 400 bin nüfuslu büyük bir şehir olduğu bilinmektedir. M.S. 17 yılında Roma Devleti'nin eline geçen Mazaka, Roma'nın bir eyaleti olmuş ve ismi de Kaisareia olarak değiştirilmiştir. 395 yılında Doğu Roma (Bizans) İmparatorluğu sınırları içinde kalan bu yerleşim de, büyük bir şehir niteliğini kazanmıştır.

691 ve 721 yıllarında Kayseri İli, kısa sürelerle Arapların akınlarına uğramış ve 1071 yılında Malazgirt Zaferi'nden sonra Türk topraklarına katılmıştır. 1127 yılında Danişmentliler'in, 1162 yılında ise Anadolu Selçukluları'nın yönetimine geçen şehir, Selçuklular zamanında önemli bir merkez haline gelmiştir. 1244 yılında İlhanlılar'ın saldırısına uğramış, bir süre Moğol-İlhanlı Valileri tarafından yönetilmiştir. Kayseri, 1343 yılında Eretna Beyliği'nin ve 1398 yılında Osmanlılar'ın eline geçmiştir. 1402 yılında Ankara Savaşı'ndan sonra Karamanoğulları'nın ve Dulkadiroğulları'nın olan şehir, Fatih Sultan Mehmet zamanında 1474 yılında Gedik Ahmet Paşa tarafından Karamanoğulları Beyliği'ne son verilerek Karaman, Konya ve Kayseri Bölgeleri Osmanlı İmparatorluğu'nun sınırlarına dahil olmuştur. Kayseri İli 1476'dan itibaren eyaletine bağlı bir sancak merkezi olmuştur. 1839 tarihinde Bozok Eyaleti'nde 1867 tarihinde de bağımsız sancak merkezi olarak Osmanlı idari taksimatında yerini almıştır. Kayseri, cumhuriyetin ilanı ile birlikte 1924 Anayasası gereği vilayet olmuştur.



2.2. Kayseri'nin Konumu ve Alt Yerleşimleri

Kayseri, İç Anadolu Bölgesi'nin güney bölümü ile Toros Dağları'nın birbirine yaklaştığı yer olan Orta Kızılırmak Bölümü'nde yer almaktadır. Klasik çağlarda Kapadokya adı verilen bölgede yer alan ilden İpek Yolu geçmektedir. Kayseri 37 derece 45 dakika ile 38 derece 18 dakika kuzey enlemleri ve 34 derece 56 dakika ile 36 derece 58 dakika doğu boylamları arasında bulunmaktadır. İlin; doğu ve kuzeydoğusu Sivas, kuzeyi Yozgat, batısı Nevşehir, güneybatısı Niğde, güneyi ise Adana ve Kahramanmaraş illeri ile çevrilidir. (Şekil 1)

6360 sayılı On Üç İlde Büyükşehir Belediyesi ve Yirmi Altı İlçe Kurulması İle Bazı Kanun ve Kanun Hükmünde Kararnamelerde Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun'un (06 Aralık 2012 tarih ve 28489 sayılı) yürürlüğe girmesinden önceki dönemde ilçeler, mahalle ve köy sayıları ile bunların yüzölçümleri de irdelenmiştir. Bu dönemde ilde toplam olarak 49 adet belediye, 426 adet mahalle ve 394 adet köy yerleşimi bulunmaktadır. En çok mahalleye sahip olan ilçeler sırasıyla; 96 adet mahalle ile Kocasinan İlçesi ve 83 adet mahalle ile Melikgazi İlçesi ve en çok köy yerleşimine sahip olan ilçe ise 111 adet köy ile Pınarbaşı ve 45 adet köy ile Develi İlçesi olmuştur. (Çizelge 1) 6360 Sayılı Kanun'un yürürlüğe girmesi ile 30 Mart 2014 tarihli yerel seçimlerden sonra belediye sayısı 17 (1 büyükşehir ve 16 ilçe belediyesi - Akkışla, Bünyan, Develi, Felahiye, Hacılar, İncesu, Kocasinan, Melikgazi, Özvatan, Pınarbaşı, Sarıoğlan, Sarız, Talas, Tomarza, Yahyalı ve Yeşilhisar) ve toplam mahalle sayısı ise 820 olmuştur.

Kayseri, İç Anadolu Bölgesi'nin güney bölümü ile Toros Dağları'nın birbirine yaklaştığı yer olan Orta Kızılırmak Bölümü'nde yer almaktadır.



Şekil 1. Kayseri İli'nin Konumu ve İlçelerinin Dağılımı



3. KAYSERİ'DE ARAZİ VARLIĞI, KULLANIMI VE PLANLAMA ÇALIŞMALARI

3

KAYSERİ'DE ARAZİ VARLIĞI, KULLANIMI VE PLANLAMA ÇALIŞMALARI

3.1. Kayseri'ye Bağlı Yerleşimler ve Özellikleri

Yerel düzeylerde gelişme sürecine bağlı olarak tarım toplumundan sanayi toplumuna geçişe paralel kırsal nüfusun toplam içindeki payı azalmakta ve kent ölçeğinde hızlı bir artış gözlenmektedir. Kent ölçeğindeki artış ile kentlerin alanları arasında güçlü ilişkinin kurulamaması, kentsel gelişmenin yönetimi ve özellikle rantın rasyonel paylaşımı ve yönetimini olumsuz etkilemektedir. Kayseri'de sanayi ve ticaret alanındaki gelişmeler, zaman içinde kent ölçeğinde büyümenin hızlanması ve tarımsal arazilerin yerleşim alanlarına dönüşümüne yol açmaktadır. Ancak kadastro parselinden imar parseline dönüşüm, merkez ilçelerde oldukça hızlı iken, diğer ilçelerde oldukça yavaş bir gelişim eğilimi göstermektedir.

İlin toplam yüzölçümünün 16.917 km² ve 2013 yılında fiziksel nüfus yoğunluğunun 77 kişi olduğu görülmektedir. İlin toplam yüzölçümünün oldukça yüksek ve toplam nüfusun 2013 yılında 1.295.355 kişi olması nedeni ile fiziksel yoğunluğun düşük düzeyde kaldığı vurgulanmalıdır. İlin toplam yüzölçümü içinde % 19,52 oranı ve 3.300 km² alanı ile en büyük alana sahip olan ilçesi Pınarbaşı ve % 1,18 oranı ve 200 km² alanı ile en düşük alana sahip olan ilçesi ise Özvatan olarak belirlenmiştir. İlin merkez ilçelerinin (Kocasinan, Melikgazi, Hacılar, Talas ve İncesu) toplam il yüzölçümü içindeki payı % 21,00 olup, merkez ilçelerin yüzölçümlerinin ilin yüzölçümü içindeki payının düşük düzeyde kaldığı vurgulanmalıdır. İlde arazi-insan ilişkilerinin arazi varlığının lehine olduğu ve fiziksel, tarımsal ve hatta kentsel nüfus yoğunluğunun düşük düzeyde kaldığı açıkça görülmektedir. (Çizelge 1)

İLÇELER	Yüzölçümü (km ²)	Oran (%)	Belediye (adet)	Mahalle (adet)	Köy (adet)
Kocasinan	721	4,26	5	96	25
Melikgazi	700	4,15	2	83	1
Akkışla	440	2,60	3	13	5
Bünyan	1.310	7,74	8	32	24
Develi	1.843	10,90	5	37	45
Felahiye	410	2,42	3	9	9
Hacılar	621	3,67	1	10	2
İncesu	860	5,08	1	27	7
Özvatan	200	1,18	2	11	4
Pınarbaşı	3.300	19,52	3	17	111
Sarıoğlu	710	4,20	6	16	18
Sarız	1.410	5,33	2	13	35
Talas	650	3,84	1	21	12
Tomarza	1.452	8,58	3	11	47
Yahyalı	1.310	7,74	2	16	28
Yeşilhisar	980	5,79	1	14	21
TOPLAM	16.917	100,00	49	426	394

Çizelge 1. Kayseri'nin İlçelere Göre Yüzölçümü ve Mahalle Sayılarının Dağılımı

3.2. Kayseri’de Arazi Varlığı ve Kullanım Türlerine Göre Dağılımı

Toplam arazi varlığı içinde özellikle işlenen arazinin payının yüksek düzeyde olması, arazi kaynaklarının sürdürülebilir kullanımı ve özellikle sürdürülebilir kırsal gelişme yönünden eleştiri konusu yapılmaktadır.

İlin toplam yüzölçümü 1.691.700 hektar olup, bunun 671.000 hektarı tarım alanı, 668.700 hektarı mera alanı, 108.000 hektarı orman arazisi ve 244.000 hektarı diğer arazilerdir. Toplam alanın %39,66’sı tarım arazisi, %39,54’ü mera, %6,38’i orman ve %14,42’si diğer arazi türlerinden oluşmaktadır. İl ve ilçelerin yerleşim yerlerinin toplam alanının, İl’in yüzölçümü içindeki payının % 14,42 olması, kentsel alanın gelişme eğilimini göstermesi bakımından önemli bir ölçüt olarak ele alınabilir. (Çizelge 2) İlin yüzölçümü ülkenin toplam alanının % 2,2’lik kısmını kaplamakta ve il merkezinin denizden yüksekliği 1.054 metre olarak ölçülmektedir. İl magma deprem kuşağı üzerinde oluşmuş olup, üçüncü derece deprem bölgesinde yer almaktadır.

Orta Anadolu’nun yukarı Kızılırmak Bölümü’nde yer alan Kayseri il toprakları, üç dağ sırası ile bunların arasındaki platolar ve çöküntü havzalarıyla oluşmuştur. İlde toplam arazi varlığı içinde tarım arazisinin payının birçok ilden daha yüksek olduğu ve ilde önemli bir tarım potansiyelinin mevcut bulunduğu dikkati çekmektedir. Tarım ve mera arazilerinin toplam alan içindeki payının %79,20 olması, ilin bitkisel üretim ve hayvancılık potansiyelini göstermesi bakımından önemli görülmektedir. Ancak toplam arazi varlığı içinde özellikle işlenen arazinin payının yüksek düzeyde olması, arazi kaynaklarının sürdürülebilir kullanımı ve özellikle sürdürülebilir kırsal gelişme yönünden eleştiri konusu yapılmaktadır.

Göstergeler	Tarım Alanı	Mera Arazisi	Orman Arazisi	Diğer Araziler	Toplam Alan
Miktar (Ha)	671.000	668.700	108.000	244.000	1.691.700
Oran (%)	39,66	39,54	6,38	14,42	100,00

Çizelge 2. Kayseri’de Alan Kullanımı ve Alanların Oransal Dağılımı

Kayseri Büyükşehir Belediyesi 1/25.000 ölçekli imar planı notları ve planlama raporuna göre alan kullanım durumları da irdelenmiştir. Planlama sahası içinde yer alan Melikgazi, Kocasinan, Hacılar ve Talas İlçeleri’nden oluşan yerleşim yerlerinde toplam arazi varlığı 222.318,75 hektar olup, bunun %45,03’ünü kentsel boşluk ve %38,24’ünü tarım alanları oluşturmaktadır. İki kullanım türünün toplam planlama sahası içindeki payı %83,27 olmuştur. Özellikle yayla yerleşimleri ve kent yakın çevresinde bağ evleri ile tarımsal niteliği korunacak arazi varlığının yüksekliği, ilde ekonomik gelişme ve gayrimenkul piyasasının yönlendirilmesi bakımından önemli bir parametre olarak görülmektedir. Planlama sahası içinde konut sahasının payı %5,07 ve yeşil alanların payı ise %4,96 olarak tespit edilmiştir. Birinci konut alanlarının toplam arazi varlığı içindeki payı %3,49 ve ikinci konut alanlarının payı ise %1,58 olmuştur. Kıyı yerleşimi olmamakla birlikte toplam planlama sahası içindeki ikinci konut alanlarının payının sürekli yaşam alanı olarak kullanılan konutların neredeyse yarısı kadar olması, merkez ilçelerde bağ evleri, dağ ve yayla yerleşimlerinin önemini açıklamaktadır. (Çizelge 3)

İlin birçok yerleşim yerinde step iklimi veya bozkır iklim türü egemendir. Bu iklim türünde yazlar sıcak ve kurak, kışlar soğuk ve yağışlıdır. Kayseri, İç Anadolu Bölgesi’nin en soğuk illeri arasında sayılmaktadır. Ancak ilin iklimi, yükseltiye göre yer yer farklılıklar göstermektedir. Dağlık yerler ve bunlar arasında kalan ovalar ve diğer alçak alanlarda bulunduğundan, iklim özellikleri değişmektedir. Bu yapı ilde iklimin çukurda kalan ve özellikle ovalık kesimlerde daha yumuşak geçmesine, dağlık alanlara çıkıldıkça sertleşmesine yol açmaktadır.

Alan Kullanım Türleri	Oran (%)	Köy (adet)
Konut	11.275,91	5,07
Ticaret-Merkez	126,87	0,06
Küçük Sanayi Alanı	275,19	0,12
Sanayi Tesis Alanı	2.551,03	1,15
İdari Tesis Alanı	395,02	0,18
Eğitim Tesis Alanı	647,97	0,29
Sağlık Tesis Alanı	30,51	0,01
Spor Alanı	44,56	0,02
Yeşil Alan	11.021,55	4,96
Yollar	2.603,72	1,17
Askeri Alan	762,96	0,34
Mezarlık	103,82	0,05
Kentsel Boşluk	100.141,17	45,03
Dini Tesis Alanı	63,44	0,03
Tarihi Anıtsal Yapılar	37,64	0,02
Turistik Tesis Alanı	2,52	0,01
Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı	889,39	0,4
Tarım Alanı	85.024,25	38,24
Su Yüzeyleri	2.638,98	1,19
Yamula Barajı	3.682,25	1,66
Toplam	222.318,75	100,00

Çizelge 3. Kayseri Merkez İlçede Alan Kullanım Türleri ve Alanların Oransal Dağılımı
Kaynak: Kayseri 1/25000 Ölçekli Nazım İmar Planı Plan Açıklama Raporu, 2006, Ankara, s.69.

İlde ekonomik gelişme ve artan refaha bağlı olarak 1970'ler ve 1980'lerdeki deniz ve kıyı yerleşimlerinde tatil ve dinlenme talebine yönelik olarak Mersin ve çevre yerleşimleri başta olmak üzere ikinci konut yatırımları artış göstermiştir. Ancak merkez ilçelerde planlama sahasının %1,66'sına ulaşan baraj ve %1,19'una ulaşan su yüzeyleri, önemli kıyıl alan oluşturmakta ve deniz / tatil özleminin giderilmesine hizmet etmektedir. Başka illerde Kayseri halkının toplam 5.000-6.000 dolayında olduğu tahmin edilen ikinci konut sayısının günümüzde 1.500-2.000 adet aralığına gerilediği düşünülmektedir. Aradan geçen zaman içinde refaftaki büyümeye rağmen, ikinci konut talebinin gerilemesi, il halkının konut yatırımı, tatil ve dinlenme olgusunda gerçekleşen değişimi göstermesi bakımından ilginç bulunmaktadır. Ancak emlak piyasası ile ilgili kamu ve özel kurumların yönetici ve uzmanları ile yapılan görüşmelerin sonuçlarından açıkça ilde ekonomik gelişme ve refahın belirli bir düzeye ulaştığı, ancak sosyal yaşamın yetersiz olduğu sıklıkla vurgulanmaktadır.

3.3. Kayseri'de Planlama ve Kentleşmenin Gelişimi

İlde planlama çalışmaları ve planlı yerleşimlerin oluşturulması girişimlerinin yaklaşık 100 yıllık geçmişi bulunmaktadır. İlk defa 1909 yılında belediye başkanı olan İmamzade Mehmet Bey zamanında, Vali Muammer Bey'in desteği ile Sivas Caddesi, Meydan Caddesi ve İstanbul (Osman Kavuncu) Caddesi'ni genişletme çalışması yapılmıştır. 1928 yılında İstasyon Caddesi'nin açılması için kamulaştırma çalışmasına başlanmıştır. 1930'lu yıllara kadar ilin kent merkezinin, Osmanlı Dönemi'nde oluşan sınırlarında bir değişme olmamıştır. Gabriel'in 1931 yılında çizdiği planda şehir, kuzeyde Hacıhalı Camii'nin yanındaki Baruthane Binası'nı biraz geçince bitmektedir.

İlk köklü imar planı çalışması için 1944 yılında Alman şehirci Prof. Ösner başkanlığında Kemal Ahmet Aru'nun yer aldığı teknik ekip kente davet edilmiş ve imar planının hazırlanması sağlanmıştır. Prof. Ösner, eski kentin yeni planını hazırlarken cami, medrese, hamam, kümbet ve çarşı gibi yapıları korumuş, üç-beş örnek dışında konut dokusunun tamamen yıkılmasını öngörmüştür. Ardından Emin Molu'nun başkanlığında hazırlanan plan, 1950'de belediye başkanı seçilen Osman Kavuncu tarafından uygulamaya konulmuştur. Öncelikle Kavuncu döneminde İç Kale'nin güneyinden Kızılkaya'ya kadar olan bölgenin kamulaştırma işlemleri yapılmış ve bu alandaki binaların yıkımına başlanmıştır. Buraya ızgara planı olarak alt katlarda banka, büro, iş hani ve çarşıların; üst katlarda ise konutların bulunduğu, merkezi iş alanları yapılmıştır.

Kentin fiziki yapısında büyüme yönündeki değişimi Cumhuriyet'ten sonra gözlenmektedir. İlk büyük sanayi tesisi olan ve aynı zamanda ülkemizin ilk uçak fabrikasının 1926 yılında kurulmasıyla kentte hızlı bir gelişme görülmüştür. Hangarlar ve pist alanlarından oluşan tesis Kayseri'nin güney bölümünde büyük bir alana kurulmuştur. Eski dönemlerden beri ticaret merkezi olan Kayseri'de devletin öncülüğünde sanayileşme başlatılmıştır.

İlde Önce Sümerbank Dokuma Fabrikası, Tayyare Fabrikası, Ana Tamir Bakım Fabrikası ve Asker Dikimevi kurulmuştur. 1850'den sonra Kayserililer ticaretten sağladığı tasarruflarını sanayiye dönüştürmeye başlamıştır. Bugün Kayseri, ortalama büyüklükte bir ticaret ve sanayi şehridir. Şehir, zaman içinde güçlenen ve çeşitlenen üniversiteleri ile giderek bir kültür merkezi haline gelerek değişimini devam ettirmektedir.

1950 dönemi sonrası ilde özel sektör yatırımları ile yeni yerleşmelerin gelişimi gözlenmiştir. Birlik Mensucat (1951) ile Orta Anadolu Mensucat (1955) fabrikaları, kentin batı yönünde gelişmesini teşvik ederek, Aydınlikevler ile Hürriyet Mahalleleri'nin doğması sağlanmıştır. 1955 yılında Ankara Yolu üzerinde kurulan şeker fabrikası, bölgede yeni mahallelerin oluşumunu hızlandırmış ve sanayi tesisinin çevresi yeni kentsel büyüme alanı olmuştur.

Eski dokunun yıkımı ve yeni cadde ve sokakların açılması ile Sahabiye, Fatih, Aydınlikevler ve Esenyurt gibi kentin batı ve kuzey yönündeki konut alanlarının oluşturulması ve içme suyu sorununun çözümü söz konusu dönemde gerçekleştirilmiştir. İlde küçük sanayicileri ve imalatçıları, sur içinden dışarı çıkarmak ve bir arada toplamak üzere kentin batı aksı üzerindeki Eski Sanayi Sitesi kurulmuş (1957) olup, bu girişim ülkede kurulan ilk sanayi sitelerinden biri olması bakımından da önemli görülmektedir.

Kentin batı yönünde özel sektör veya kamu sektörü tarafından oluşturulan sanayi kuruluşları; yeni konut alanlarının oluşumunu teşvik etmiş, ancak kentin doğu yönünde gelişim aynı ivme ile gerçekleştirilememiştir. Yine de artan nüfusun gereksinimini karşılamak üzere, kentin doğu yönünde Sivas Caddesi üzerindeki Kavak Yazısı Mevkii'nin planlama çalışması K. Ahmet Aru tarafından yapılmıştır.

1958 yılında demiryolunun kuzeyinde kalan, Mevlana, İstasyon, Gazi Osman Paşa Mahalleleri ile Yeni Mahalle planlanmış ve bu alanların Sümer Bez Fabrikası'na yakınlığı nedeni ile hızla yapılaşması söz konusu olmuştur. 1963 yılında Erkilet Havaalanı'nın inşası ve işletmeye açılması ile Erkilet üzerindeki diğer konut alanlarının oluşumu yoluyla kentin kuzey yönünde yeni bir fiziki görünüm ortaya konulmuştur.

İlde 1975 yılında Yavuz Taşçı tarafından yapılan nazım imar planı ile yüksek bloklu ve geniş caddeli kent görünümü oluşmaya başlamıştır. Taşçı, kent planında Kayseri metropoliten alanını hizmet yoğun kent merkezi olarak tasarlamış ve konut alanlarını, her biri bir alt merkez etrafında toplanan 20-80 bin nüfuslu mahalleler olarak biçimlendirmiştir. Bu mahallelerin yoğunlukları merkezden uzaklaştıkça azalan biçimde planlanmış olup, esasen merkezden uzaklık ve taşınmazların getiri ilişkilerine uygun olarak planlama çalışmasının yapıldığı anlaşılmaktadır. Kent ve çevresinde yeşil alan ve ağaçlandırma alanlarının yetersizliği dikkate alınarak, güneyde Hacılar, Hisarcık ve Talas sırtlarındaki meyve bahçeleri ve bağlar, kentin peyzaj alanı (veya tarım peyzajı alanları) olarak düşünülmüştür.

1986 yılında, Berksan tarafından yapılan planda da Taşçı tarafından yapılan kent planındaki genel ilkeler korunmuştur. Kayseri kent merkezi, çarpı işareti şeklinde kesişen iki eksen üzerinde gelişim göstermektedir. Ana eksen; Ankara-Sivas Karayolu boyunca doğu-batı yönü ve diğer eksen de Erkilet-Talas arasındaki kuzey-güney yönü olarak tanımlanabilmektedir. Merkezde 1980'li yıllar ve sonrasında yüksek katlı yapılaşma olmuş, toplu konut organizasyonları bu dönemde artmış ve yapım işlerinde yeni malzeme ve tekniklerin kullanıldığı bir dönem yaşanmıştır. Hatta 1960'lı ve 1970'li yıllarda inşa edilen yapılarda bile değişim yaşanmıştır. Tarihsel gelişim sürecinde kent merkezinde faaliyetlerin olduğu yerlerde büyüme gerçekleşmiş, ancak bu büyüme belli akslar üzerinde olmuştur.

Özellikle 1980'li yıllarda doğu yönünde Sivas Caddesi'nin her iki yanında üst gelirli hanelere yönelik konut alanları gelişmeye başlamış ve bu dönemde büyük toplu konut projeleri gerçekleştirilmiştir. Belirtilen projelerin büyük çoğunluğu kooperatifler, müteahhitlik sektörü ve belediyeler tarafından yürütülmüştür. Diğer Anadolu kentlerinden farklı olarak Kayseri'de ticari amaç ön planda da olsa yapılaşma büyük ölçüde kooperatifler ve özel girişimlerle gerçekleştirilmiştir. Belediyelerin konut üretimi de kentleşmeyi hızlandırmış ve özellikle gecekondu sorununun oluşması önlenmiştir. Ancak ilde kaçak veya ruhsatsız yapı stokunun toplam içindeki payının yüksekliği ile ekonomik ve fonksiyonel olarak demode olmuş yapılar ile riskli yapıların oransal olarak yüksek bulunması, kent merkezinde dönüşüm gereksinimini artırmaktadır. Bununla birlikte Toplu Konut İdaresi gibi kamu gayrimenkul geliştirme şirketlerinin faaliyetlerine gereksinim duyulmayan ender şehirlerden biri olarak Kayseri özel bir yapı göstermektedir.

Kentin batısında organize sanayi bölgesi, küçük sanayi siteleri ve serbest bölge kurulmasına yönelik planlama çalışmaları, kentin gelişimini etkileyecek temel etken olmuştur. Kentin kuzey-doğu yönündeki Argıcık Beldesi, 1970 - 1980 döneminde hızlı nüfus artışı sonucu, konut ve küçük sanayi sitelerinin geliştiği bir bölge olarak kentin yayılma alanı sınırı içinde kalmış ve zaman içinde büyükşehir belediyesi sınırları içine alınmıştır. Benzer nedenlerle batıda Ambar, doğuda Konaklar, Cırgalan ve Aydınlık Köyleri de belediye sınırları içine alınarak mahalle statüsüne dönüşmüşlerdir.

1988 yılında Kocasinan ve Melikgazi İlçe Belediyeleri'nden oluşan Kayseri Büyükşehir Belediyesi kurulmuştur. 1989 yılı ve sonrasında yapılan ilave planlarla, kentin doğu aksında yeni konut alanları planlanmış ve bazı kamusal kullanım alanları da küçültülerek konut alanları genişletilmiştir.

2000'li yıllarda brüt yapı yoğunluğunun merkezde düşmeye devam ettiği ve merkezin yakın doğusu ve batı aksının güneyindeki birkaç semtteki toplu konut alanlarının bir bölümü ile kuzeydeki bazı semtlerde yüksek yapı yoğunluklarının olduğu gözlenmektedir. Planlama çalışmaları, 1990'lardan sonra devam etmiş olup, ana ilkeler korunmak üzere birçok plan revizyonu ve ilave plan yapımı söz konusu olmuştur. Bu dönemde konut alanları planlaması ile ilgili dikkat çekici çalışmalar arasında; kentin doğu yönünde yeni konut alanlarının oluşturulması, yeni toplu konut uygulamaları, gecekondu önleme bölgesi oluşturulması ve birçok semti içeren ıslah imar planı çalışmalarının yapılması sayılabilir.

2000'li yıllarda brüt yapı yoğunluğunun merkezde düşmeye devam ettiği ve merkezin yakın doğusu ve batı aksının güneyindeki birkaç semtteki toplu konut alanlarının bir bölümü ile kuzeydeki bazı semtlerde yüksek yapı yoğunluklarının olduğu gözlenmektedir. Planlama çalışmaları, 1990'lardan sonra devam etmiş olup, ana ilkeler korunmak üzere birçok plan revizyonu ve ilave plan yapımı söz konusu olmuştur. Bu dönemde konut alanları planlaması ile ilgili dikkat çekici çalışmalar arasında; kentin doğu yönünde yeni konut alanlarının oluşturulması, yeni toplu konut uygulamaları, gecekondu önleme bölgesi oluşturulması ve birçok semti içeren ıslah imar planı çalışmalarının yapılması sayılabilir.

1994 yılına kadar Kayseri'de 45.000'in üzerinde kaçak yapı ve gecekondu bulunan 40'ı aşkın mahalle bulunmaktaydı. Kaçak yapılaşmanın önüne geçmek amacıyla yapılan planlama çalışmaları ile öncelikli olarak gecekondu önleme bölgesinde 16.500 adet konut imarlı arsa üretilmiştir. Böylelikle kendi evini yapmak isteyen vatandaşların, her an yıkılma riski altında ve altyapısız alanlarda inşaat yapmak yerine, nispeten daha ucuz fiyatlara verilen parsellerde belediye tarafından hazırlanmış olan projeler ile ruhsatlı olarak kendi evlerini yapma imkanı hazırlanmıştır.



Şekil 2. 6360 Sayılı Kanun Öncesi Kayseri Büyükşehir Belediyesi'nin Sınırları ve Planlama Sahası

Kentsel mekanın, sağlık ve çevre koşullarına uygun olarak oluşturulması ve ayrıca kırsal ve kentsel alanda arazinin ve doğal kaynakların en uygun şekilde korunması, kullanılması ve geliştirilmesi hedeflenmiştir.

2004 yılında 5216 sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanunu ile büyükşehir belediyesinin sınırları genişlemiş ve büyükşehir belediyesine Melikgazi ve Kocasinan İlçeleri'ne ilave olarak Hacılar, Talas ve İncesu İlçeleri de dahil edilmiştir. 5216 Sayılı Kanun'a göre Başakpınar, Büyükbüründüz, Erciyes, Erkilet, Gesi, Güneşli, Gürpınar, Hisarcık, Kepez, Kıranardı, Kızılören, Kuruköprü, Mahzemin, Mimarşinan, Süksün, Turan ve Zincidere Belediyeleri alt kademe belediyesi olarak büyükşehir sınırları içine alınmıştır.

Bu yapılanma ile yaklaşık 32.500 hektar olan büyükşehir belediye sınırlarının büyüklüğü 213.000 hektara çıkmıştır. Bu tarihten sonra planlı alanların dışında kalan Kızılören, Gürpınar, Başakpınar, Kuşcu, Kayabağ, Yeşilyurt, Bağpınar, Güzelköy, Özlüce ve Taşhan yerleşimlerine ait imar planlarının hazırlanması sağlanmıştır. Planı olan ancak merkez planlarla uyumsuz olan İncesu, Hacılar İlçesi ve Erkilet Mahallesi'nde ise revizyon planları yapılmıştır. Ayrıca Garipçe, Örenşehir ve Süksün Mahalleleri'nde ilave ve revizyon imar planları hazırlanmıştır.

Kentsel gelişimin yönetimi bakımından öncelikle 1/50.000 ölçekli çevre düzeni planı hazırlanmış ve 5216 Sayılı Kanun'un yürürlüğe girmesi ile söz konusu Kanun'un 7/b ve geçici 1. maddelerine istinaden 2 yıl içinde "Çevre Düzeni Planına" uygun olarak 1/25.000 ölçekli "Nazım İmar Planlarının" yapılması zorunluluğu olduğundan, üst ölçekli planların öncelikle yapılması mümkün olmuştur. 1/25.000 ölçekli nazım imar planı hazırlanarak 07.11.2007 tarihinde onaylanmış ve böylece üst ölçek planlarda hinterland alanı içinde plansız alan kalmamıştır. (Şekil 2)

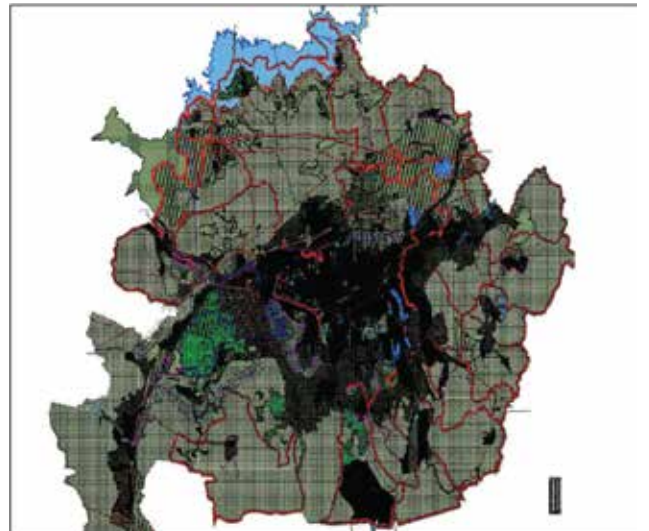
Kayseri'de 1/25.000 ölçekli Nazım İmar Planı ve Çevre Düzeni Planı çalışmalarına 27.06.2005 tarihinde başlanmıştır. Çevre Düzeni Planına uygun olarak hazırlanan 1/25.000 ölçekli nazım imar planı 14.07.2006 tarihinde Büyükşehir Belediyesi Meclisi'nce görüşülerek kabul edilmiştir. Kayseri'nin 20 yıl içindeki fonksiyonlarına planlama anlamında karar verme ve uygulama çalışmalarına başlanmıştır. 5216 Sayılı Kanun ile oluşan Kayseri Büyükşehir Belediyesi sınırlarını içeren 1/25.000 ölçekli Nazım İmar Planı ile bugünkü ve gelecek kuşakların yaşam kalitesinin yükseltilmesi hedeflenerek yaşama, çalışma, dinlenme eylemleri ile tarım, sanayi, hizmet sektörleri ve bu faaliyetleri içeren kentsel mekanın, sağlık ve çevre koşullarına uygun olarak oluşturulması ve ayrıca kırsal ve kentsel alanda arazinin ve doğal kaynakların en uygun şekilde korunması, kullanılması ve geliştirilmesi hedeflenmiştir.

1/25.000 ölçekli Nazım İmar Planı kapsamında yerleşme ve yapılaşmanın plan, fen, sanat, sağlık ve çevre şartları göz önünde bulundurularak, kanun ve yönetmelikler çerçevesinde doğal, tarihi ve kültürel çevrenin korunması, yaşatılması ve geliştirilmesi amaçlanmıştır. Bağlanan yerleşimlerin 1/1.000 ölçekli uygulama imar planları ve 1/5.000 ölçekli nazım imar planları yeniden gözden geçirilmekte, bütünleştirme çalışmaları yapılmakta ve eksikliklerin giderilmesine çalışılmaktadır. (Şekil 3)

Mevcut doğal, kültürel ve tarihsel değerlerin turizm amaçlı kullanımına yönelik planlama çalışmalarına başlanmıştır. Erciyes Kış Sporları Turizm Merkezi kapsamında hazırlanan 1/25.000 ölçekli master planı çerçevesinde 1/25.000 ölçekli ilave ve revizyon çevre düzeni planı hazırlanmış ve Büyükşehir Belediye Meclisi tarafından görüşülerek karara bağlanmıştır.

Erciyes Kış Sporları Turizm Merkezi'ne ait 1/25.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı Revizyonu, Kültür ve Turizm Bakanlığı ile Kayseri Büyükşehir Belediye Başkanlığı'nın müşterek çalışmaları ile 17.06.2010 tarihinde onanmıştır. 1/25.000 ölçekli çevre düzeni planı doğrultusunda 1/5.000 ve 1/1.000 ölçekli uygulama imar planları Kültür ve Turizm Bakanlığı tarafından 17.06.2010 tarihinde onanarak yürürlüğe girmiştir. (Şekil 4) 1/5.000 ve 1/1.000 ölçekli imar planlarına altlık oluşturmak üzere Erciyes Dağı'nın hâlihazır haritaları, jeolojik etüt raporları, çığ etüt raporları ile Tekir göleti kıyı kenar çizgisi tespit çalışmaları yapılmıştır.

Kendi evini yapmak isteyen vatandaşların, her an yıkılma riski altında ve altyapısız alanlarda inşaat yapmak yerine, nispeten daha ucuz fiyatlara verilen parsellerde belediye tarafından hazırlanmış olan projeler ile ruhsatlı olarak kendi evlerini yapma imkanı hazırlanmıştır.



Şekil 3. Kayseri'nin 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planı

Kış sporları turizm merkezi alanı içindeki mera arazileri ifraz edilerek Hazine adına tescil edilmiş ve ayrıca kadastro harici taşlık araziler de Hazine adına tescil edilerek söz konusu taşınmazların bedeli ve irtifa hakkı bedeli ödenerek belediye adına devir işlemleri tamamlanmıştır. Kış sporları turizm merkezi planlama çalışmaları çerçevesinde uluslararası kayak merkezi oluşturarak dünya, ülkemiz ve kent halkının yararlanabileceği yüksek standarda sahip merkez oluşturmak amacı ile projelendirilen bölgedeki Develi İlçesi sınırları içinde 2 adet, Hisarcık İlçesi sınırları içinde 27 adet ve Hacılar İlçesi sınırları içinde 2 adet olmak üzere toplam 31 adet parsel ve toplam yüzölçümü 26.145.891.25 m2 olan taşınmazın belediye adına tescil edilmesi sağlanmıştır.

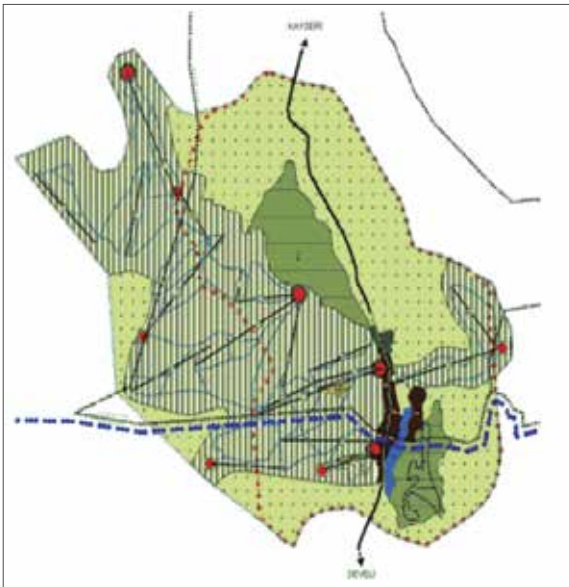
Gerek kış sporları merkezi ve diğer turizm tesisleri, gerekse kent içi ve yakın çevresinde inşa edilecek ticari, sosyal ve kültürel tesislerin halkın sosyal yaşamı ve yaşam kalitesinin yükseltilmesine öncelik vermesi, kentsel büyümenin hızlanması ve özellikle ilden başka kentlere olan göçün azaltılmasına imkan vermesi bakımından önemli görülmektedir.

Yerel idarelerin imarlı ve altyapılı arsa üretim faaliyetlerine ilave olarak Kayseri’de ayrıca belediyelerin konut üretimi yapmaları ve konutları özellikle dar gelirli halk ve işçi sınıfına uygun koşullar ve kredi ile teslim etmeleri, kent içinde gecekondu oluşmasını önlemiş olup, bu yaklaşımın birçok büyük kent için model niteliğinde görülmesi gerekmektedir. İlde 1945-2013 döneminde gerçekleştirilen planlama çalışmalarının sonuçlarına göre planlı sahanın alanı ve bu sahada yaşayan nüfus birlikte değerlendirilmiştir. Anılan dönemde ilin toplam nüfusu hızlı artış göstermiş olmasına karşın, kentli nüfus başına düşen planlı alanın miktarı 150 m2’den 2,19 kat artarak 328 m2’ye çıkmıştır. (Çizelge 4)

Zaman içinde artan nüfusun barınma ve işyeri gereksinimlerinin karşılanması ve halkın sosyal mekan ve ticari tesis taleplerinin karşılanması için gerektiğinde yeni cadde ve sokaklar ile çarşıların tesis edilmesi için kamulaştırma ve bina yıkımlarının yapılmış olması, günümüzde yapılmak istenen kentsel dönüşüm çalışmaları için de bir referans niteliğindedir. Bu yaklaşım ile yüzyıllarca yıl önce tesis edilmiş çarşı ve kent meydanı canlılığını yitirmemiş ve çöküntü alanı olmaktan kurtarılmıştır. İkinci önemli husus ise zamanla gerçekleştirilen üst ölçekli planlama ile kentin sürekli olarak büyümesinin sağlanmış olması ve bu yolla kişi başına düşen planlı alan miktarının sürekli artırılmasının mümkün kılınmasıdır.

Yıllar	Planlı Alan (Ha)	Nüfus (Kişi)	Kentli Nüfus (Kişi)	Kentli Nüfus Başına Düşen Planlı Alan (Kişi/m ²)
1945	1.300	370.089	86.474	150
1989	8.480	864.060	319.702	265
2003	18.600	1.131.862	785.009	237
2013	42.450	1.295.355	1.295.355	328

Çizelge 4. Kayseri’de Nazım İmar Planı Yapım Yılları ve Nüfus Göstergeleri



Şekil 4. Kayseri Kış Sporları Turizm Merkezi ve Revize Çevre Düzeni Planı

4. KAYSERİ'NİN DEMOGRAFİK GÖSTERGELERİ VE EĞİLİMLERİ

4

KAYSERİ’NİN DEMOGRAFİK GÖSTERGELERİ VE EĞİLİMLERİ

Konut ve diğer taşınmaz türlerinde talebi etkileyen unsurların başında demografi ve nüfusun gelişimi ile gelir düzeyi ve tasarruf eğilimleri gelmektedir. Bu nedenle öncelikle ilin demografi ve nüfus gelişmeleri ile eğilimleri değerlendirilmekte, ardından bu eğilimler ve kullanılan varsayımlara bağlı olarak nüfus öngörülere yapılmaktadır. Nüfus büyüklüğü verileri incelendiğinde, ilin nüfusu 2008, 2009 ve 2010 yıllarında artış göstermiş ve 2011 ile 2012 yıllarında azalmış ve 2013 yılında tekrar artış eğilimine girmiştir. Kayseri’nin ülke nüfusu içindeki payı 2007 yılında %1,65 iken, 2013 yılında %1,69 olmuştur. (Çizelge 5) İlde nüfus artış hızı ülke ortalamasının üzerinde seyretmektedir.

Yıllar	Nüfus Büyüklüğü			Nüfus Artış Hızı (%0)	
	Kayseri	Türkiye	Kayseri Payı	Kayseri	Türkiye
2007	1.165.088	70.586.256	1,65	-	-
2008	1.184.386	71.517.100	1,66	16,4	13,1
2009	1.205.872	72.561.312	1,66	18,0	14,5
2010	1.234.651	73.722.988	1,67	23,6	15,9
2011	1.255.349	74.724.269	1,68	16,6	13,5
2012	1.274.968	75.627.384	1,69	15,5	12,0
2013	1.295.355	76.667.864	1,69	15,9	13,7

Çizelge 5. Kayseri’nin Nüfus Büyüklüğü ve Ülke Nüfusu İçindeki Payı

Türkiye’de 2007-2013 döneminde kilometre başına düşen nüfus 92-100 kişi arasında değişmiş ve bu sayının yıllara göre artış eğiliminde olduğu tespit edilmiştir. Kayseri yönünden nüfus yoğunluğu incelendiğinde, kilometre başına düşen kişi sayısının 2007-2013 döneminde ülke ortalamasının altında kalarak 68-76 kişi aralığında değiştiği görülmektedir. (Çizelge 6) İlde fiziksel nüfus yoğunluğunun düşük olmasının temel nedenleri arasında; arazi varlığının nispeten bol, arazi – insan ilişkilerinin özellikle İstanbul ve kıyı illerine oranla daha dengeli olması yer almaktadır.

Yıllar	Kayseri		Türkiye	
	Nüfus Yoğunluğu (Kişi/Km2)	Nüfus (Kişi)	Nüfus Yoğunluğu (Kişi/Km2)	Nüfus (Kişi)
2007	68	1.165.088	92	70.586.256
2008	69	1.184.386	93	71.517.100
2009	71	1.205.872	94	72.561.312
2010	72	1.234.651	96	73.722.988
2011	74	1.255.349	97	74.724.269
2012	75	1.274.968	98	75.627.384
2013	76	1.295.355	100	76.667.864

Çizelge 6. Türkiye ve Kayseri’de Nüfus ve Nüfus Yoğunluğu

Ülke ve bölge ekonomisi yönünden nüfusun büyüklüğü yanında yaş gruplarına göre dağılımları da incelenmelidir. Nüfusun yaş gruplarına göre dağılımından Kayseri’de genç bir nüfusun mevcut olduğu anlaşılmıştır. 5-9 yaş grubundaki kişiler il nüfusunun %8,90’ını, 10-14 yaş ile 15-19 yaş grubundaki kişiler de ise %8,62’sini oluşturmaktadır.

Yaş Grupları	Nüfus (Kişi)	Oranı (%)
0-4 Yaş	109.787	8,48
5-9 Yaş	115.321	8,90
10-14 Yaş	111.720	8,62
15-19 Yaş	111.663	8,62
20-24 Yaş	100.324	7,75
25-29 Yaş	105.736	8,16
30-34 Yaş	111.092	8,58
35-39 Yaş	98.483	7,60
40-44 Yaş	88.370	6,82
45-49 Yaş	77.965	6,02
50-54 Yaş	68.833	5,31
55-59 Yaş	57.274	4,42
60-64 Yaş	44.373	3,43
65-69 Yaş	33.773	2,61
70-74 Yaş	24.566	1,90
75-79 Yaş	16.592	1,28
80-84 Yaş	13.350	1,03
85-89 Yaş	4.822	0,37
90 - + Yaş	1.311	0,101
TOPLAM	1.295.355	100,00

Ekonomik aktif nüfus olarak tanımlanan 15-65 yaş grubu nüfusun toplam içindeki payı %66,71 olup, bu oranın yüksekliği hem bağlı nüfusun nispeten düşük olması bakımından, hem de işgücü potansiyelinin yüksekliği yönünden ekonomik gelişme sürecine olumlu katkı olarak değerlendirilmektedir. (Çizelge 7)

Ülke genelinde ve ilde kentli nüfus ve kentleşme oranı incelendiğinde, kentli nüfusun 1927-1950 döneminde %24-25 aralığında seyrettiği ve kentli nüfustaki artışa bağlı olarak kentleşme oranının 1950 yılından sonra hızla artarak %50’nin üstüne çıktığı görülmektedir. 2000’li yıllarda ilde kentli nüfusun %70’in üstüne çıktığı, 2008-2012 yılları aralığında %85-88 aralığında olduğu ve 2013 yılında ise büyükşehir belediye sınırlarının değişmesi ile bu oranın %100’e ulaştığı tespit edilmiştir. Türkiye’de ise 2000’li yıllarda kentli nüfusun %65’in üstüne çıktığı, 2008-2012 döneminde %75-77 aralığında olduğu ve 2013 yılında büyükşehir belediye sınırları ve sayılarının değişmesi ile bu oranın %91,3’e ulaştığı saptanmıştır. (Çizelge 8)

Çizelge 7. Kayseri’de Nüfusun Yaş Gruplarına Göre Dağılımı

İlde kentleşme oranı 1980 yılında %48,9 ve 2000 sayımında %69,1 olarak gerçekleşmiş ve bu dönemden sonra da kentleşme hızla devam etmiştir. Ülke ekonomisinde önemli bir yere sahip olan ilde 1985 yılına kadar kırsal kesimde yaşayan nüfus şehirde yaşayan nüfustan daha fazla iken, 1985 sonrası dönemde kent – kırsal kesim nüfus dengesi kent lehine bozulmuş ve hızla kent nüfusunun toplam nüfus içindeki payında artış ortaya çıkmıştır. 2012 yılının sonunda kentli nüfusun payı %87,6 ve 2013 yılının sonunda %100 seviyesine ulaşmıştır. (Çizelge 8) 6360 Sayılı Kanun ile büyükşehir belediyesi sınırlarının il idari sınırı olması nedeni ile kırsal nüfus, tarım nüfusu, kentsel nüfus ve kentleşme oranlarının tespiti daha karmaşık bir yapıya dönüşmüştür.

Yıllar	Kent Nüfusu (Kişi)		Kentleşme Oranı (%)	
	Kayseri	Türkiye	Kayseri	Türkiye
1927	60.379	3.305.879	24,1	24,2
1950	101.990	5.244.337	25,3	25,0
1980	380.352	19.645.007	48,9	43,7
1985	488.556	26.865.757	56,5	53,0
1990	604.072	33.326.351	64,2	59,0
2000	732.354	44.006.274	69,1	64,9
2007	895.253	49.747.859	76,8	70,5
2008	1.001.449	53.611.723	84,6	75,0
2009	1.027.279	54.807.219	85,2	75,5
2010	1.064.164	56.222.356	86,2	76,3
2011	1.090.530	57.385.706	86,9	76,8
2012	1.116.393	58.448.431	87,6	77,3
2013	1.295.355	70.034.413	100,0	91,3

Çizelge 8. Kayseri’de Kentli Nüfus ve Kentleşme Oranları

Özellikle büyük kentlerde fiilen tarım geliri ile geçinen ve yoğun iskan alanı dışındaki yerleşimlerde ikamet eden nüfusun tarım ve kırsal nüfusu olarak kabul edilmesi mümkündür. İlde 2013 yılı verilerine göre Gıda Tarım ve Hayvancılık Bakanlığı Çiftçi Kayıt Sistemi'ne kayıtlı 29.651 tarımsal işletme (çiftçi ailesi) mevcut olup, kırsal alandaki hanelerin ortalama %80'inin sistemde kayıtlı olduğu gözlenmiştir. Kırsal alanda ortalama hane büyüklüğünün 4 kişi dolayında olması durumunda tarım nüfusunun 170.000 kişi ve kırsal kesimde yaşayan toplam nüfusun ise 200.000 kişi dolayında olacağı tahmin edilmektedir. Esasen resmi verilerde 2013 yılında belde ve köylerin nüfusu 158.559 kişi olarak verilmekte olup, bu sayıya yılın belirli dönemlerinde kent merkezinde, üretim dönemlerinde köylerde ikamet eden ve tarımsal veya kırsal faaliyetlerle geçimini sağlayan nüfus ile kent yakın çevresinde hiç arazisi olmadan hayvancılık ve mantar üretimi gibi faaliyetleri sürdüren ve kentte ikamet eden hanelerin dahil olmadığına dikkat edilmelidir. (Çizelge 9) Bu sonuçlara göre ilde kırsal alan olarak tanımlanabilecek yerleşimlerin nüfusunun ilin toplam nüfusu içindeki payının %15'in altında olamayacağı ortaya çıkmaktadır.

Kayseri'de ilçelerin 2008-2013 dönemi nüfus verileri incelendiğinde, Melikgazi İlçesi'nin en yüksek nüfusa sahip olduğu, bu ilçeyi Kocasinan ve Talas İlçeleri'nin izlediği anlaşılmıştır. Merkezde olmayan ilçelerden ise en yüksek nüfusa sahip ilçeler; Develi, Yahyalı ve Bünyan olarak sıralanmaktadır. (Çizelge 9)

İlde nüfusun yoğunluğunun il merkezi ile Develi, Hacılar ve Talas İlçeleri'nde yoğunlaşmış olması, iş ve ticaret olanakları ile ilişkili bulunmaktadır. Özellikle merkez ilçelerdeki yoğun sanayileşme ve ticari faaliyetler önemli çekim etkisi oluşturmaktadır. İlde sanayi kuruluşlarının büyük çoğunluğu bu bölgelerde yoğunlaşmıştır. Buna karşılık Pınarbaşı ve Sarız İlçeleri'nden olan göçün temel nedenleri arasında; tarım kesimindeki ekonomik koşullardaki değişiklikler ile gelir ve refah seviyesi düşüklüğünün bulunduğu gözlenmektedir. Tarımda verimin düşüklüğü, tarımsal gelirin azlığı, tarım arazi varlığının aşırı derecede parçalanmış olması ve iklim şartlarının tarımsal faaliyetler için uygunsuzluğu gibi etmenler söz konusu ilçelerden büyük oranda göç olmasına yol açmaktadır. İlçelerden merkeze ve diğer kentlere olan göçün kontrolü ve dengeli bir nüfus yapısının korunması açısından kırsal alan ve yeni büyük kente bağlanan ilçelerde (özellikle eski belde ve köylerde) gelir artırıcı politikaların geliştirilmesi zorunludur.

Büyük kentlerde fiilen tarım geliri ile geçinen ve yoğun iskan alanı dışındaki yerleşimlerde ikamet eden nüfusun tarım ve kırsal nüfusu olarak kabul edilmesi mümkündür.

İlçe	2013			2012			2013		
	Toplam	İlçe Merkezi	Belde ve Köy	Toplam	İlçe Merkezi	Belde ve Köy	Toplam	İlçe Merkezi	Belde ve Köy
Akkışla	6.663	-	-	6.621	1.882	4.739	6.952	1.998	4.954
Bünyan	29.120	-	-	29.955	11.882	18.073	30.971	11.974	18.997
Develi	63.994	-	-	64.381	37.875	26.506	64.908	37.348	27.560
Felahiye	7.013	-	-	6.512	1.689	4.823	7.124	1.840	5.284
Hacılar	12.376	-	-	12.381	11.504	877	12.480	11.584	896
İncesu	24.315	-	-	24.127	19.740	4.387	23.771	19.336	4.435
Kocasinan	377.051	-	-	372.507	359.469	13.038	369.272	356.159	13.113
Melikgazi	520.319	-	-	509.309	505.924	3.385	492.013	488.497	3.516
Özvatan	4.542	-	-	3.980	2.790	1.190	4.254	2.962	1.292
Pınarbaşı	26.559	-	-	27.045	10.960	16.085	27.743	11.160	16.583
Sarıoğlan	14.977	-	-	15.324	3.152	12.172	15.892	3.202	12.690
Sarız	10.626	-	-	10.720	3.611	7.109	11.231	3.784	7.447
Talas	119.810	-	-	113.372	107.639	5.733	107.561	101.664	5.897
Tomarza	24.996	-	-	25.496	9.702	15.794	26.539	9.952	16.587
Yahyalı	36.776	-	-	36.914	19.791	17.123	37.882	20.114	17.768
Yeşilhisar	16.218	-	-	16.324	8.799	7.525	16.756	8.956	7.800
Toplam	1.295.355	-	-	1.274.968	1.116.409	158.559	1.255.349	1.090.530	164.819

Çizelge 9. Kayseri'ye Bağlı İlçelerin Nüfuslarının Dağılımı

2010			2009			2008		
Toplam	İlçe Merkezi	Belde ve Köy	Toplam	İlçe Merkezi	Belde ve Köy	Toplam	İlçe Merkezi	Belde ve Köy
7.475	2.136	5.339	8.120	2.344	5.776	9.128	2.781	6.347
32.227	12.250	19.977	33.704	12.431	21.273	34.819	12.705	22.114
64.836	36.708	28.128	65.544	36.439	29.105	65.452	36.072	29.380
7.145	1.946	5.199	7.136	2.023	5.113	6.971	2.065	4.906
12.529	11.607	922	12.598	11.652	946	12.723	11.756	967
22.657	18.118	4.539	22.349	17.669	4.680	21.433	16.690	4.743
367.048	353.353	13.695	366.676	352.096	14.580	365.153	350.698	14.455
476.855	473.170	3.685	452.990	449.001	3.989	434.980	430.421	4.559
4.505	3.126	1.379	4.993	3.463	1.530	5.367	3.686	1.681
28.983	11.253	17.730	30.340	11.534	18.806	31.099	11.927	19.172
16.436	3.270	13.166	18.138	3.409	14.729	18.844	3.452	15.392
11.758	4.036	7.722	12.290	4.290	8.000	12.697	4.466	8.231
99.850	93.769	6.081	87.825	81.566	6.259	81.399	75.098	6.301
27.130	10.136	16.994	27.944	10.191	17.753	28.652	10.347	18.305
38.267	20.235	18.032	38.223	20.066	18.157	38.198	19.909	18.289
16.950	9.051	7.899	17.002	9.105	7.897	17.471	9.376	8.095
1.234.651	1.064.164	170.487	1.205.872	1.027.279	178.593	1.184.386	1.001.449	182.937

Çizelge 9. Kayseri'ye Bağlı İlçelerin Nüfuslarının Dağılımı - Devam

Demografi ve nüfus verileri ile gayrimenkul sektörünün ilişkilendirilmesinde, başlıca gösterge olarak kentleşme oranı ile kentli nüfus büyüklüğü kullanılmaktadır. Kayseri'de ortalama hanehalkı büyüklüğü 2012 yılında kentsel kesimde 3,77 kişi ve kırsal alanda 3,76 kişi olmuştur. Bu yapı ülke geneli ile karşılaştırıldığında, ilin kentsel kesimindeki ortalama hanehalkı büyüklüğünün, ülke ortalamasının üzerinde olduğu ortaya çıkmaktadır. Gerek ülke genelinde, gerekse ilde kırsal ve kentsel kesimde hane halkı büyüklüğünün hemen hemen aynı seviyede olduğu görülmektedir. (Çizelge 10) Türkiye'de hane sayısı toplam 20.439.833 ve Kayseri'de toplam hane sayısı ise 338.187 olarak tespit edilmiştir. Kayseri İli'nde hane halkı sayısının ülkenin toplamı içindeki payı %1,66 seviyesinde bulunmaktadır.

Yerleşimler	Yıl	2010		Toplam	Toplam Hane Sayısı
		Kent	Kırsal		
1945	1.300	370.089	86.474	150	1.300
1989	8.480	864.060	319.702	265	8.480
2003	18.600	1.131.862	785.009	237	18.600
2013	42.450	1.295.355	1.295.355	328	42.450

Çizelge 4. Kayseri'de Nazım İmar Planı Yapım Yılları ve Nüfus Göstergeleri

Yerel ve bölgesel düzeylerde nüfus gelişimini etkileyen unsurların başında göç akımları gelmekte olup, İlin hem göç aldığı, hem de göç verdiği görülmektedir. Kayseri; 1975-1980 döneminde göç alan bir şehir olduğu halde, 1980 yılından 2000'li yıllara kadar göç veren bir şehir ve 2007-2013 yılları arasında ise yine göç alan bir şehir olmuştur. Özellikle 2009-2010 dönemi % 6,06 oranı ve 7.462 kişi net göç farkı ile ilin en hızlı göç aldığı dönem olarak dikkati çekmektedir. (Çizelge 11) İlin bir yandan çevre illerden göç aldığı ve diğer yandan daha gelişmiş iller ile kıyı illerine göç verdiği açıktır. Nüfus artışının kent kaynaklı ve göç kaynaklı olmak üzere iki gruba ayrılarak incelenmesi halinde, kent kaynaklı nüfus artışının yavaşlama eğiliminde olduğu, göç kaynaklı nüfus artış hızında önemli bir değişim olmadığı ve bu nedenle ilde nüfus artışının ülke ortalamasının üzerinde seyrettiği ortaya konulmuştur.

Yıllar	Net Göç	Net Göç Hızı(%)	Yıllar	Aldığı Göç	Verdiği Göç	Net Göç	Net Göç Hızı(%)
1975-1980	10.698	1,63	2007-2008	30.021	28.621	1.400	1,18
1980-1985	-5.145	-0,66	2008-2009	31.075	28.831	2.244	1,86
1985-1990	-16.005	-1,85	2009-2010	37.842	30.380	7.462	6,06
1995-2000	-3.307	-0,33	2010-2011	34.387	31.787	2.600	2,07
			2011-2012	33.917	30.143	3.774	2,96
			2012-2013	36.580	33.789	2.791	2,16

Çizelge 11. Kayseri'nin Göç Göstergeleri ve Net Göç Hızı

Kent halkı daha iyi yaşam ve özellikle sosyal koşullara ulaşmak için başka şehirlere göç ederken, ilin kırsal kesimleri ve komşu illerden de iş merkezi ve yaşam alanı olarak genelde Kayseri tercih edilmektedir. İlde halen ikamet eden kişilerin nüfusa kayıtlı olduğu iller incelendiğinde ilk sırada Kayseri doğumlu olanlar gelmekte olup, bunu %6,12 ile Sivas, %4,75 ile Yozgat, %2,71 ile Nevşehir, %2,01 ile Kahramanmaraş, %1,65 ile Ağrı ve %1,45 ile Adana izlemektedir. (Çizelge 12) Resmi verilere göre Kayseri daha çok komşu illerden göç almakta ve göçün nedenleri arasında; ilin eğitim olanakları, ekonomik olanakları ve iş imkanları, sağlık koşulları ile ilde yaşam maliyeti ve özellikle kira ve konut harcamalarının nispeten diğer büyük kentlere oranla daha düşük olması yer almaktadır.

Doğum Yeri	Nüfus (Kişi)	Oran (%)	Doğum Yeri	Nüfus (Kişi)	Oran
Kayseri	931.836	72,28	Manisa	882	0,07
Sivas	78.909	6,12	Giresun	842	0,07
Yozgat	61.185	4,75	Balıkesir	841	0,07
Nevşehir	34.908	2,71	Kastamonu	811	0,06
Kahramanmaraş	25.852	2,01	Bursa	708	0,05
Ağrı	21.229	1,65	Antalya	673	0,05
Adana	18.703	1,45	Karaman	605	0,05
Erzurum	11.169	0,87	Bitlis	602	0,05
Niğde	9.649	0,75	Denizli	602	0,05
Kırşehir	8.165	0,63	Aydın	600	0,05
Kars	7.832	0,61	Bingöl	587	0,05
Malatya	4.465	0,35	Batman	559	0,04
Tokat	4.250	0,33	Tunceli	553	0,04
Konya	4.121	0,32	Iğdır	548	0,04
Ankara	3.507	0,27	Isparta	545	0,04
Osmaniye	3.436	0,27	Zonguldak	514	0,04
Elazığ	3.386	0,26	Sakarya	494	0,04
Mersin	3.296	0,26	Bolu	493	0,04
Çorum	2.849	0,22	Gümüşhane	482	0,04
Aksaray	2.460	0,19	Artvin	468	0,04
Gaziantep	2.345	0,18	Karabük	446	0,03
Kırıkkale	2.242	0,17	Kütahya	433	0,03
Hatay	2.143	0,17	Kilis	422	0,03
Samsun	1.969	0,15	Sinop	418	0,03
Diyarbakır	1.804	0,14	Rize	412	0,03
Şanlıurfa	1.765	0,14	Siirt	364	0,03
Ordu	1.504	0,12	Muğla	335	0,03
İstanbul	1.490	0,12	Burdur	322	0,02
Amasya	1.472	0,11	Bayburt	321	0,02
Muş	1.375	0,11	Uşak	320	0,02
Mardin	1.236	0,10	Düzce	303	0,02
Ardahan	1.115	0,09	Kocaeli	291	0,02
Trabzon	1.097	0,09	Çanakkale	283	0,02
Erzincan	1.077	0,08	Tekirdağ	226	0,02
Adıyaman	1.073	0,08	Edirne	220	0,02
Afyonkarahisar	1.021	0,08	Bilecik	207	0,02
Eskişehir	1.020	0,08	Bartın	207	0,02
Van	1.009	0,08	Kırklareli	177	0,01
İzmir	1.008	0,08	Hakkari	69	0,01
Çankırı	962	0,07	Yalova	69	0,01
Şırnak	953	0,07	Toplam	1.289.141	100,00

Çizelge 12. Kayseri’de İkamet Eden Kişilerin Nüfusa Kayıtlı Olduğu İllerin Dağılımı

Nüfusun dinamik yapısına bağlı olarak Kayseri doğumlu olanlar da başka kentlere çeşitli nedenlerle göç etmektedirler. İlin nüfusuna kayıtlı olduğu halde başka ilde ikamet edenlerin 2013 yılındaki dağılımı incelendiği zaman, Kayseri’de ikamet edenler hariç %12,38 ile İstanbul ilk sırada, %7,79 oranı ile Ankara ikinci, %2,37 oranı ile Antalya üçüncü, %1,70 oranı ile İzmir dördüncü sırada, %1,57 oranı ile Adana beşinci sırada ve %1,29 oranı ile de Mersin altıncı sırada gelmektedir. (Çizelge 13) Başka şehirlere olan göçün nedenlerinin araştırılması gerekli görülmele birlikte paydaşlara göre sosyal olanaklar ve iyi yaşam koşullarına erişim ile ilişkilendirilmektedir.

İller	2013 Kayseri Doğumlu	Oranı (%)	2012 Kayseri Doğumlu	Oranı (%)	2011 Kayseri Doğumlu	Oranı (%)	2010 Kayseri Doğumlu	Oranı (%)	2009 Kayseri Doğumlu	Oranı (%)	2008 Kayseri Doğumlu	Oranı (%)
Kayseri	931.836	75,18	923.051	71,60	919.034	71,29	911.064	70,67	899.599	69,78	891.935	69,19
İstanbul	153.491	12,38	150.585	11,68	147.572	11,45	143.874	11,16	140.557	10,90	138.001	10,70
Ankara	96.601	7,79	95.209	7,39	93.716	7,27	91.879	7,13	89.811	6,97	87.928	6,82
Antalya	29.354	2,37	28.308	2,20	27.509	2,13	26.631	2,07	25.769	2,00	24.887	1,93
İzmir	21.062	1,70	20.844	1,62	20.304	1,58	20.557	1,59	19.840	1,54	19.294	1,50
Adana	19.469	1,57	19.536	1,52	19.475	1,51	19.216	1,49	19.152	1,49	19.086	1,48
Mersin	16.018	1,29	15.956	1,24	16.112	1,25	16.051	1,25	16.121	1,25	15.719	1,22
Konya	11.313	0,91	11.190	0,87	10.847	0,84	10.656	0,83	10.446	0,81	10.110	0,78
Bursa	8.091	0,65	7.729	0,60	7.412	0,57	7.148	0,55	7.008	0,54	6.775	0,53
Nevşehir	7.426	0,60	7.385	0,57	6.932	0,54	6.744	0,52	6.556	0,51	6.463	0,50
Kocaeli	6.070	0,49	5.830	0,45	5.515	0,43	5.257	0,41	5.119	0,40	4.895	0,38
Balıkesir	5.559	0,45	5.445	0,42	5.259	0,41	5.162	0,40	5.103	0,40	4.853	0,38
Niğde	5.064	0,41	4.954	0,38	4.720	0,37	4.536	0,35	4.486	0,35	4.089	0,32
Muğla	4.681	0,38	4.639	0,36	4.464	0,35	4.225	0,33	4.210	0,33	4.051	0,31
Tekirdağ	4.656	0,38	4.568	0,35	4.425	0,34	4.110	0,32	3.955	0,31	3.891	0,30
Sivas	4.159	0,34	4.228	0,33	3.968	0,31	3.969	0,31	3.903	0,30	3.727	0,29
Aydın	3.828	0,31	3.775	0,29	3.553	0,28	3.441	0,27	3.429	0,27	3.288	0,26
Eskişehir	3.436	0,28	3.364	0,26	3.314	0,26	3.140	0,24	3.097	0,24	2.983	0,23
Yozgat	3.266	0,26	3.169	0,25	2.964	0,23	3.027	0,23	3.079	0,24	2.775	0,22
Hatay	2.952	0,24	2.874	0,22	2.917	0,23	2.909	0,23	2.896	0,22	2.495	0,19
Kırşehir	2.727	0,22	2.568	0,20	2.390	0,19	2.905	0,23	2.262	0,18	1.948	0,15
Aksaray	2.253	0,18	2.221	0,17	2.126	0,16	2.405	0,19	2.026	0,16	1.940	0,15
K.maraş	2.208	0,18	2.209	0,17	2.073	0,16	2.130	0,17	1.958	0,15	1.789	0,14
Gaziantep	1.982	0,16	1.944	0,15	1.894	0,15	1.966	0,15	1.870	0,15	1.683	0,13
Sakarya	1.933	0,16	1.928	0,15	1.806	0,14	1.965	0,15	1.722	0,13	1.642	0,13
Manisa	1.929	0,16	1.875	0,15	1.775	0,14	1.723	0,13	1.663	0,13	1.617	0,13
Kırıkkale	1.747	0,14	1.787	0,14	1.750	0,14	1.683	0,13	1.611	0,12	1.599	0,12
Denizli	1.667	0,13	1.614	0,13	1.539	0,12	1.641	0,13	1.598	0,12	1.430	0,11
Isparta	1.624	0,13	1.557	0,12	1.488	0,12	1.489	0,12	1.433	0,11	1.343	0,10
Samsun	1.613	0,13	1.548	0,12	1.426	0,11	1.466	0,11	1.359	0,11	1.332	0,10
Çanakkale	1.559	0,13	1.492	0,12	1.424	0,11	1.440	0,11	1.319	0,10	1.272	0,10
Malatya	1.383	0,11	1.460	0,11	1.378	0,11	1.232	0,10	1.274	0,10	1.243	0,10
Osmaniye	1.372	0,11	1.409	0,11	1.315	0,10	1.174	0,09	1.267	0,10	1.239	0,10
Diyarbakır	1.357	0,11	1.378	0,11	1.308	0,10	1.165	0,09	1.236	0,10	1.238	0,10
Kırklareli	1.304	0,11	1.353	0,10	1.281	0,10	1.104	0,09	1.153	0,09	1.209	0,09
Erzurum	1.249	0,10	1.292	0,10	1.279	0,10	1.077	0,08	1.132	0,09	1.203	0,09
Edirne	1.169	0,09	1.145	0,09	1.189	0,09	1.071	0,08	1.119	0,09	1.073	0,08
Zonguldak	1.153	0,09	1.131	0,09	1.119	0,09	1.068	0,08	1.070	0,08	1.054	0,08
Yalova	1.134	0,09	1.093	0,08	1.060	0,08	1.060	0,08	1.029	0,08	972	0,08
Tokat	1.131	0,09	997	0,08	918	0,07	1.052	0,08	997	0,08	842	0,07
Şanlıurfa	965	0,08	909	0,07	891	0,07	1.051	0,08	832	0,06	823	0,06
Trabzon	929	0,07	900	0,07	870	0,07	947	0,07	830	0,06	809	0,06
Bolu	910	0,07	898	0,07	840	0,07	870	0,07	774	0,06	783	0,06
Kütahya	874	0,07	884	0,07	837	0,06	849	0,07	762	0,06	732	0,06
Van	868	0,07	867	0,07	739	0,06	806	0,06	753	0,06	728	0,06
Karabük	818	0,07	822	0,06	735	0,06	790	0,06	728	0,06	718	0,06
Çorum	782	0,06	803	0,06	694	0,05	780	0,06	713	0,06	686	0,05
Afyon	769	0,06	746	0,06	686	0,05	712	0,06	677	0,05	642	0,05
Şırnak	767	0,06	744	0,06	670	0,05	678	0,05	668	0,05	633	0,05
Erzincan	701	0,06	708	0,05	658	0,05	672	0,05	612	0,05	609	0,05
Karaman	694	0,06	691	0,05	651	0,05	670	0,05	585	0,05	605	0,05
Kastamonu	693	0,06	682	0,05	644	0,05	640	0,05	580	0,04	559	0,04
Düzce	692	0,06	666	0,05	640	0,05	581	0,05	571	0,04	548	0,04
Elazığ	677	0,05	654	0,05	613	0,05	569	0,04	565	0,04	532	0,04
Amasya	638	0,05	649	0,05	607	0,05	562	0,04	554	0,04	524	0,04
Ağrı	629	0,05	622	0,05	600	0,05	537	0,04	536	0,04	521	0,04
Hakkari	620	0,05	580	0,04	598	0,05	520	0,04	519	0,04	520	0,04
Burdur	615	0,05	579	0,04	578	0,04	478	0,04	510	0,04	518	0,04
Mardin	609	0,05	570	0,04	574	0,04	462	0,04	506	0,04	492	0,04
Bilecik	552	0,04	552	0,04	544	0,04	444	0,03	481	0,04	449	0,03
Uşak	540	0,04	544	0,04	483	0,04	389	0,03	480	0,04	445	0,03
Ordu	512	0,04	495	0,04	482	0,04	382	0,03	459	0,04	422	0,03

Çizelge 13. Kayseri Nüfusuna Kayıtlı Olup Farklı İllerde İkamet Etme Durumu

İller	2013		2012		2011		2010		2009		2008	
	Kayseri Doğumlu	Oranı (%)	Kayseri Doğumlu	Oranı (%)	Kayseri Doğumlu	Oranı (%)	Kayseri Doğumlu	Oranı (%)	Kayseri Doğumlu	Oranı (%)	Kayseri Doğumlu	Oranı (%)
Kars	455	0,04	482	0,04	456	0,04	358	0,03	448	0,03	412	0,03
Çankırı	444	0,04	451	0,03	434	0,03	356	0,03	396	0,03	398	0,03
Siirt	430	0,03	447	0,03	428	0,03	354	0,03	394	0,03	397	0,03
Batman	428	0,03	443	0,03	406	0,03	349	0,03	379	0,03	383	0,03
Giresun	420	0,03	429	0,03	390	0,03	313	0,02	378	0,03	370	0,03
Adıyaman	410	0,03	411	0,03	383	0,03	296	0,02	366	0,03	359	0,03
Bitlis	409	0,03	407	0,03	373	0,03	291	0,02	364	0,03	353	0,03
Tunceli	371	0,03	402	0,03	368	0,03	280	0,02	359	0,03	328	0,03
Rize	369	0,03	353	0,03	326	0,03	274	0,02	350	0,03	307	0,02
Muş	362	0,03	342	0,03	318	0,02	272	0,02	251	0,02	283	0,02
Bingöl	361	0,03	326	0,03	312	0,02	252	0,02	249	0,02	228	0,02
Gümüşhane	319	0,03	263	0,02	259	0,02	215	0,02	211	0,02	190	0,01
Sinop	246	0,02	258	0,02	258	0,02	205	0,02	184	0,01	183	0,01
Bartın	243	0,02	227	0,02	207	0,02	186	0,01	171	0,01	179	0,01
Iğdır	235	0,02	216	0,02	200	0,02	177	0,01	141	0,01	142	0,01
Artvin	190	0,02	215	0,02	190	0,01	158	0,01	139	0,01	137	0,01
Ardahan	156	0,01	173	0,01	175	0,01	147	0,01	136	0,01	137	0,01
Bayburt	150	0,01	137	0,01	171	0,01	139	0,01	124	0,01	104	0,01
Kilis	135	0,01	136	0,01	165	0,01	131	0,01	120	0,01	88	0,01
TOPLAM	1.392.813	100,00	1.376.323	100,00	1.361.003	100,00	1.343.554	100,00	1.322.089	100,00	1.303.189	100,00

Çizelge 13. Kayseri Nüfusuna Kayıtlı Olup Farklı İllerde İkamet Etme Durumu

Ticaret Odası Başkanlığı tarafından yapılan “Tüccar Profili Araştırması” sonuç raporuna göre “imkânım olsaydı Kayseri dışında bir kentte yaşardım” diyen tüccarların oranı %43,9 olmuştur. Aynı araştırmada “imkânınız olsaydı hangi ilde yaşamayı isterdiniz?” sorusuna tüccarlar sırasıyla İstanbul, İzmir, Antalya, Ankara, Bursa, Muğla ve Aydın illeri cevabını vermişlerdir. Ticaret ile uğraşan kişilerin daha çok büyük kentler ve kıyı yerleşimlerde yaşamak istedikleri ve doğal olarak yer tercihlerinin yapılmasında mevcut faaliyetlerin devam ettirilebileceği illerin sayıldığı görülmektedir.

Yerleşimlerin nüfus ve hane büyüklüğü ve değişim eğilimleri; doğum, ölüm ve göç oranlarına bağlı olarak değişmektedir. Eğitim düzeylerine göre ilin nüfusu incelendiğinde, 2013 yılında ilkököl mezunlarının oranı %27,50, ilköğretim mezunlarının oranı %21,77 ve lise veya dengi okul mezunlarının oranının ise %22 olduğu görülmektedir. İlde ön lisans, lisans ve lisansüstü eğitim almış bireylerin 15 yaş ve üstü yaş grubu nüfus içinde %12,59 nispetinde pay aldığı tespit edilmiştir. Bu oranın yüksek olmasının nedenleri arasında ilin güçlü kamu üniversiteleri ile yeni vakıf üniversitelerinin payının önemli olduğunun vurgulanması gerekir. (Çizelge 14)

Bitirilen Eğitim Düzeyi	Toplam	Dağılımı (%)	Erkek	Kadın
Okuma yazma bilmeyen	35.486	3,72	4.398	31.088
Okuma yazma bilen fakat bir okul bitirmeyen	48.381	5,08	12.649	35.732
İlkokul mezunu	262.107	27,50	106.509	155.598
İlköğretim mezunu	207.512	21,77	117.688	89.824
Ortaokul veya dengi okul mezunu	48.704	5,11	30.299	18.405
Lise veya dengi okul mezunu	209.697	22,00	122.399	87.298
Yüksekokul veya fakülte mezunu	109.392	11,48	64.124	45.268

Çizelge 14. Bitirilen Eğitim Düzeyi ve Cinsiyete Göre 2013 Yılı Nüfus Verileri (15 - + Yaş)

Evlenme ve boşanma sayıları, konut talebini doğrudan etkilemektedir. Kayseri’de 2007-2013 dönemi evlenme ve boşanma istatistikleri incelendiği zaman, evlenme sayısında azalış ve boşanma sayısında artış olmuştur. Bu yapı hem TR72 Bölgesi (Kayseri, Sivas ve Yozgat), hem de ülke geneli ile paralel bir gelişme göstermiştir. (Çizelge 15)

Yıllar	Kayseri		TR72 (Kayseri, Sivas, Yozgat)		Türkiye	
	Evlenme	Boşanma	Evlenme	Boşanma	Evlenme	Boşanma
2007	11.764	1.664	25.089	2.958	638.311	94.219
2008	11.329	1.745	23.727	2.913	641.973	99.663
2009	10.291	1.945	20.945	3.281	591.742	114.162
2010	10.049	2.092	19.920	3.427	582.715	118.568
2011	10.077	1.954	19.600	3.233	592.775	120.117
2012	10.446	2.307	19.880	3.618	603.751	123.325
2013	10.332	2.291	19.236	3.580	600.138	125.305

Çizelge 15. Evlenme ve Boşanma İstatistiklerinin Gelişimi

İlin 1980 yılında nüfusu 778.000 kişi ve ülkenin nüfusu içindeki payı %1,74 olmuştur. 2013 yılında ilin nüfusu ise 1.295.355 kişiye ulaşmış, ancak, son yıllarda sıçrama görülse de, ülke genelindeki payı tam tersine %1,69'a düşmüştür. İncelenen dönemde ilin nüfusunun geçmiş yıllarda diğer illere göre daha düşük seviyede arttığı ve artışın temel dayanağını doğum ve iç göçlerin oluşturduğu görülmektedir. 2009-2015 döneminde ülkenin toplam nüfus artış oranları % 1,20 ile 1,59 arasında seyrederken, aynı dönemde Kayseri'nin nüfus artışı ise %1,69 ile %1,63 arasında değişmiştir. Resmi verilere göre ilde ortalama yıllık nüfus artış hızının ülke ortalamasının üzerinde olduğu ortaya çıkmaktadır. (Çizelge 16)

Yıllar	Türkiye'nin Nüfus Artış Oranı (%)	Türkiye Nüfusu (000)	Kayseri Nüfus Artış Oranı (%)	Kayseri Nüfusu (000)	Kayseri'nin Nüfus Payı (%)
2009	1,45	72.561	1,66	1.206	1,80
2010	1,59	73.723	1,67	1.235	2,36
2011	1,35	74.724	1,68	1.255	1,66
2012	1,20	75.627	1,69	1.275	1,55
2013	1,37	76.668	1,69	1.295	1,90
2014	1,36	77.785	1,66	1.315	1,69
2015	1,34	78.827	1,63	1.336	1,69

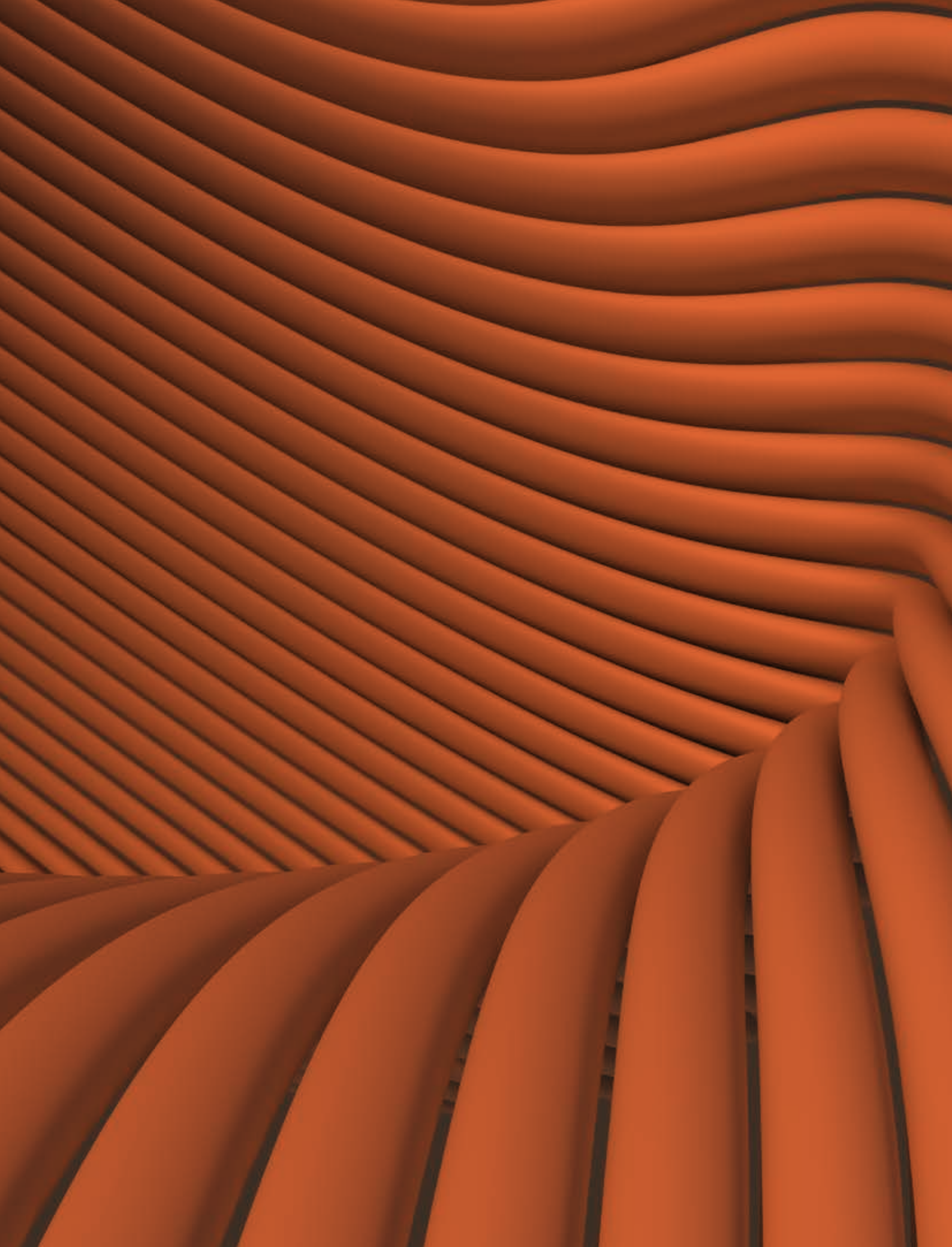
Çizelge 16. Türkiye ve Kayseri'de Nüfus Artış ve Payları
Kaynak: TÜİK verileri ve öngörü sonuçları

İlde nüfus değişiminin önceki yıllara göre artış gösterdiği ve paydaşlara göre gelecek yıllarda toplam nüfusun artış göstereceği yönünde bir eğilim bulunmaktadır. Bu artışın en önemli nedenleri arasında göç faktörü ve doğum oranı gelmektedir. Eğitim olanakları, iş imkanları ve sanayinin gelişmesi göç faktörünü artıran nedenlerden olduğu göze çarpmıştır. İlde eğitim, iş ve sağlık olanakları iyi olarak değerlendirilirken sosyal olanaklar paydaşların %75'i tarafından normal ve kötü olarak değerlendirilmektedir. Bu durumun iyileştirilebilmesi için gençlerin yaşam alanlarını genişletici çalışmaların yapılması zorunlu olarak görülmektedir. Ayrıca ilde sinema ve tiyatro gibi olanakların yetersiz olduğu ve mevcut tesisleri halkın benimsemelerinin önemi vurgulanmaktadır. Örneğin, Erciyes Dağı'nda kayak pisti olmasına rağmen ilin halkının kayak faaliyetlerine etkin katılımlarının sağlanmadığı ifade edilmektedir.

Hane halkı büyüklüğü ile nüfus artışı, taşınmaz sektöründe talep tahmini açısından önemli bir gösterge olarak görülmektedir. İlde kentleşme oranındaki artışa karşın, hane halkı büyüklüğü küçülmeye devam ettiğinden, doğal olarak konut alanı ve tasarım özelliklerinin zaman içinde değişmesi zorunlu olacaktır. İlde hane halkı büyüklüğünün 2015-2020 döneminde yaklaşık 4 kişi olacağı ve hane halkı sayısının ise 290.000 ile 300.000 arasında olacağı öngörülmektedir. İlin kentsel nüfus ve hane halkı öngörülerini incelediği zaman 2023 yılında nüfusun 1.488.752 olacağı ve ülke nüfusu içindeki payının artarak %1,77'ye ulaşacağı tahmin edilmektedir. (Çizelge 17)

Kayseri Nüfus Öngörüsü				
Yıllar	Türkiye Nüfus Öngörüsü	Nüfus Öngörüsü	Türkiye İçindeki Payı (%)	Artış Oranı (%)
2013	76.667.864	1.295.355	1,69	-
2014	77.323.892	1.315.801	1,70	1,58
2015	78.151.750	1.335.885	1,71	1,53
2016	78.965.645	1.355.754	1,72	1,49
2017	79.766.012	1.375.408	1,72	1,45
2018	80.551.266	1.394.834	1,73	1,41
2019	81.321.569	1.414.026	1,74	1,38
2020	82.076.788	1.433.004	1,75	1,34
2021	82.816.250	1.451.785	1,75	1,31
2022	83.540.076	1.470.371	1,76	1,28
2023	84.247.088	1.488.752	1,77	1,25
Yıllık Ortalama (%)		1,77	1,73	1,40

Çizelge 17. Kayseri ve Türkiye'deki Kentsel Nüfus ve Hane halkı Öngörülerini



5. KAYSERİ'NİN EKONOMİK GÖSTERGELERİ

5

KAYSERİ'NİN EKONOMİK GÖSTERGELERİ

Yerleşim yerlerine göre kırsal ve kentsel kesimde katma değer ile kişi başına gelir ve harcama düzeylerinin bilinmesi, konut ve diğer taşınmaz türleri talebinin tahmininde temel etken olarak ele alınmaktadır. İl düzeyinde kişi başına gayri safi yurtiçi hasıla verilerine ulaşılamaması nedeni ile TR72 Bölgesi düzeyinde kişi başına gayri safi katma değer verilerinin incelenmesi zorunludur. 2005-2011 döneminde kişi başına gayri safi katma değer verilerinin azalma eğiliminde olduğu gözlenmektedir. Bu dönemde kişi başına brüt katma değer 6.675 \$'dan 4.353 \$'a gerilediği ve bölgenin ortalamasının ülke ortalamasının altında kaldığı saptanmıştır. (Çizelge 18)

Yıllar	İBB2	Kişi Başına Gayrisafi Katma Değer (TL)	Kişi Başına Gayrisafi Katma Değer (\$)
2005	TR72	11.192	6.675
2006	TR72	9.972	6.639
2007	TR72	8.881	5.750
2008	TR72	8.726	6.813
2009	TR72	7.801	6.002
2010	TR72	6.712	4.659
2011	TR72	5.866	4.353

Çizelge 18. TR72 Bölgesi'nde Kişi Başına Düşen Gayrisafi Katma Değer

Konut talebine ilişkin önemli bir diğer belirleyici unsur da ilde ekonomik gelişmişlik seviyesi ile kişisel gelir seviyeleridir. GYODER (2007) tarafından yapılan araştırma raporunda Kayseri'nin toplam gayri safi hasıla büyüklüğü 4,9 milyar \$ ve kişi başına gelir ise 4.445 \$ olarak tahmin edilmiştir. İlde kişi başına gelirin, ülke ortalamasının yakın-altında kaldığı vurgulanmıştır. Belirtilen çalışmada 2011 yılında şehirde kişi başına gelirin 5.565 \$, 2012 yılında 5.805 \$, 2013 yılında 6.042 \$, 2014 yılında 6.365 \$ ve 2015 yılında ise 6.685 \$ olacağı tahmin edilmiştir. Kişi başına gelir ve harcama dağılımları, konut talebi ve konut finansmanı sisteminden yararlanma kapasitesinin irdelenmesi ve proje geliştirme çalışmalarının temel parametreleri olarak sayılmaktadır.

Ekonomik gelişme sürecinin ilerlemesine paralel tarımın milli gelir ve dış ticaret içindeki payı azalırken, sanayi sektörünün payının yükselmesi ve bu sektörü hizmetlerin izlemesi beklenmektedir. Ülke ekonomisinde tarımın gayrisafi katma değer içindeki payının 2004-2011 döneminde %10,7'den %9,0'a gerilediği, ancak Kayseri'nin yer aldığı TR 72 Bölgesi'nde bu oranın aynı dönemde %17,7'den %15,3 seviyesine indiği gözlenmektedir. (Çizelge 19)

Sanayi ve hizmet sektörlerinin brüt katma değer içindeki paylarının da ülke ekonomisi ile Kayseri'deki dağılımının benzerlik gösterdiği açıktır. İlde görüşülen paydaşlara göre de yerel ekonomide sırasıyla ticaret, sanayi, hizmet ve tarım sektörlerinin önemli olduğu, son yıllarda ise özellikle hizmet sektöründe bir gelişme yaşandığı, sonrasında ise sanayi sektörünün gelişiminin ön plana çıktığı vurgulanmıştır. Bunun nedenleri arasında iş arayan kişilerin, ağır işlerde çalışmak istememeleri nedeni ile hizmet sektörünü talep etmeleri, temizlik ve güvenlik firmalarının artışı ile birlikte bu sektörde istihdamın artması, teşviklerin ve sanayi bölgelerinde tesis kapasitelerinin artışına paralel olarak söz konusu iki sektörde gelişme yaşanmasıdır. İl'in konum olarak önemli bir bağlantı merkezi olması, yeni sanayi alanlarının yapılması ve ticaret hacminin yükselmesine katkı sağlamaktadır.

Kayseri'nin bulunduğu TR 72 (Kayseri, Sivas ve Yozgat) Bölgesi'nde tarım sektörünün gayri safi katma değer oranlarının 2004-2011 döneminde dağılımı incelendiği zaman, 2006 yılında önemli ölçüde azalıştan hemen sonra 2008 yılı itibariyle artış eğilimi gözlenmektedir. Bu yapının ülke geneli ile paralel bir seyir izlediği anlaşılmaktadır. İnceleme döneminde sanayi sektörünün gayri safi katma değer oranlarında, bölge genelinde, 2005 ve 2009 yıllarında bir önceki yıla göre azalma meydana gelmiş ve diğer yıllarda ise artış olmuştur. Sanayi sektörünün gelişim trendinin, son yıllarda ülke geneli ile aynı yönde ve oranlarda olduğu gözlenmektedir. TR 72 Bölgesi içinde hizmet sektörünün gayri safi katma değer oranının, inişli çıkışlı bir seyir izlediği ve 2010 ile 2011 yıllarında azalma eğiliminde olması dikkati çekmektedir. (Çizelge 19)

Sektör							
Bölge	Yıllar	Tarım	Bir Önceki Yıla Göre Değişim	Sanayi	Bir Önceki Yıla Göre Değişim	Hizmet	Bir Önceki Yıla Göre Değişim
TR 72	2004	17,7	17,7	28,4	-	53,9	-
TR 72	2005	17,1	17,1	28,2	Azalış	54,7	Artış
TR 72	2006	13,9	13,9	28,7	Artış	57,4	Artış
TR 72	2007	12,2	12,2	29,5	Artış	58,3	Artış
TR 72	2008	12,5	12,5	30,0	Artış	57,5	Azalış
TR 72	2009	13,8	13,8	27,7	Azalış	58,5	Artış
TR 72	2010	14,9	14,9	29,0	Artış	56,1	Azalış
TR 72	2011	15,3	15,3	30,0	Artış	54,7	Azalış
Türkiye	2004	10,7	10,7	28,0		61,3	
Türkiye	2005	10,6	10,6	28,0	Aynı	61,3	Aynı
Türkiye	2006	9,4	9,4	28,2	Artış	62,4	Artış
Türkiye	2007	8,5	8,5	27,8	Azalış	63,7	Artış
Türkiye	2008	8,5	8,5	27,2	Azalış	64,3	Artış
Türkiye	2009	9,1	9,1	25,3	Azalış	65,6	Artış
Türkiye	2010	9,5	9,5	26,4	Artış	64,1	Azalış
Türkiye	2011	9,0	9,0	27,5	Artış	63,5	Azalış

Çizelge 19. İncelenen Dönemde Sektörler Bazında Gayri Safi Katma Değer Oranları

İl düzeyinde hane halkı geliri ve kişi başına gelir ile tasarruf eğilimleri ve yatırım tercihlerinin bilinmemesi nedeni ile taşınmaz yatırımları potansiyelinin gerçeğe uygun biçimde tahmin edilmesi mümkün olamamaktadır. Bununla birlikte Türkiye'de ve Kayseri'nin bulunduğu TR72 Bölgesi'nde hane halkının harcamalarının kalemlerine göre dağılımı incelenmiş ve özellikle konut harcamalarının payının değerlendirilmesi yapılmıştır. Hem ülke genelinde, hem de şehirde konut ve kira harcamalarının, toplam harcamalar içindeki payının %25-30 arasında değiştiği görülmektedir. Bu harcamaları gıda ve alkolsüz içecek harcamaları ile ulaştırma giderleri izlemektedir. (Çizelge 20) Şehirde gıda, içecek, sigara ve tütün harcamaları ülke ortalamasından yüksek, konut ve kira harcamaları ise ülke ortalamasıyla aynı seviyede bulunmaktadır.

İlçe	Türkiye					TR72 (Kayseri, Sivas, Yozgat)				
	2007	2008	2009	2010	2011	2005-2007	2006 - 2008	2007 - 2009	2008 - 2010	2009 - 2011
Gıda ve Alkolsüz İçecekler	23,6	22,6	23,0	21,9	20,7	27,7	26,3	25,4	25,5	23,7
Alkollü İçecekler, Sigara ve Tütün	4,3	3,8	4,1	4,5	4,1	5,2	5,2	4,9	4,6	4,5
Giyim ve Ayakkabı	5,9	5,4	5,1	5,1	5,2	6,5	6,2	6,0	5,6	5,3
Konut ve Kira	28,9	29,1	28,2	27,1	25,8	28,1	29,8	29,0	26,2	24,7
Mobilya, Ev Aletleri ve Bakım Hizm.	5,9	5,8	6,2	6,3	6,4	6,6	6,0	5,7	6,2	6,7
Sağlık	2,4	1,9	1,9	2,1	1,9	1,6	1,5	1,6	1,5	1,6
Ulaştırma	11,1	14,1	13,6	15,1	17,2	9,7	11,1	12,8	16,1	18,6
Haberleşme	4,5	4,4	4,2	4,1	4,0	4,4	4,5	4,4	4,1	3,9
Eğlence ve Kültür	2,1	2,5	2,6	2,8	2,7	2,1	1,9	2,1	2,2	2,3
Eğitim Hizmetleri	2,5	2,0	1,9	2,0	2,0	1,9	1,2	1,4	1,6	1,9
Lokanta ve Oteller	4,5	4,4	5,2	5,4	5,7	2,7	2,9	3,2	3,3	3,7
Çeşitli Mal ve Hizmetler	4,2	4,1	4,0	3,7	4,3	3,6	3,5	3,5	3,0	3,1

Çizelge 20. Harcama Türlerine Göre Hane Halkı Tüketim Harcamalarının Dağılımı

İstihdam oranları, işgücüne katılım oranları ve işsizlik oranları da incelendiğinde, 2008-2012 döneminde şehirdeki istihdam oranı ve işgücüne katılım oranında bir artış olduğu ve işsizlik oranında ise azalma olduğu tespit edilmiştir. Şehirde istihdam oranı 2012 yılında % 46,1 ve iş gücüne katılma oranı %50,9 dolayında iken, bu oran ülke genelinde sırasıyla %45,4 ve %50,0, İstanbul'da %45,3 ve %51,1 ve Ankara'da ise %43,9 ve %48,5 olarak gerçekleşmiştir. (Çizelge 21)

İller	Yıllar	İstihdam Oranı (%)	Bir Önceki Yıla Göre Değişim	İşgücüne Katılım Oranı (%)	Bir Önceki Yıla Göre Değişim	İşsizlik Oranı (%)	Bir Önceki Yıla Göre Değişim
Kayseri	2008	34,7	-	39,0	-	11,1	-
Kayseri	2009	35,0	Artış	40,8	Artış	14,1	Artış
Kayseri	2010	37,8	Artış	44,0	Artış	14,1	Aynı
Kayseri	2011	43,2	Artış	49,3	Artış	12,3	Azalış
Kayseri	2012	46,1	Artış	50,9	Artış	9,3	Azalış
İstanbul	2008	41,3	-	46,5	-	11,2	-
İstanbul	2009	38,8	Azalış	46,7	Artış	16,8	Artış
İstanbul	2010	41,0	Artış	47,8	Artış	14,3	Azalış
İstanbul	2011	43,1	Artış	48,8	Artış	11,8	Azalış
İstanbul	2012	45,3	Artış	51,1	Artış	11,3	Azalış
Ankara	2008	39,7	-	45,0	-	11,8	-
Ankara	2009	38,8	Azalış	44,9	Azalış	13,6	Artış
Ankara	2010	41,1	Artış	46,7	Artış	12,1	Azalış
Ankara	2011	43,0	Artış	47,5	Artış	9,4	Azalış
Ankara	2012	43,9	Artış	48,5	Artış	9,5	Artış
Türkiye	2008	41,7	-	46,9	-	11,0	-
Türkiye	2009	41,2	Azalış	47,9	Artış	14,0	Artış
Türkiye	2010	43,0	Artış	48,8	Artış	11,9	Azalış
Türkiye	2011	45,0	Artış	49,9	Artış	9,8	Azalış
Türkiye	2012	45,4	Artış	50,0	Artış	9,2	Azalış

Çizelge 21. İl Bazında İstihdam Oranları

Kayseri İli istihdam, iş gücüne katılım ve işsizlik oranları; Ankara, İstanbul ve ülke geneli ile kıyaslandığı zaman, 2012 yılına kadar olan dönem boyunca istihdam, işgücüne katılım ve işsizlik oranlarında Türkiye, İstanbul, Ankara ve Kayseri’de değişim yaşandığı görülmüştür. 2012 yılı verilerine göre Kayseri’de istihdam oranının %46,1 ile Türkiye, İstanbul ve Ankara ortalamasına göre yüksek olduğu, iş gücüne katılım oranının %50,9 ile Ankara ve Türkiye ortalamasının üzerinde, İstanbul ortalamasının ise altında kaldığı, işsizlik oranının ise %9,3 ile İstanbul ve Ankara’ya göre daha düşük ve ülke ortalamasına oranla daha yüksek olduğu anlaşılmaktadır. (Çizelge 22)

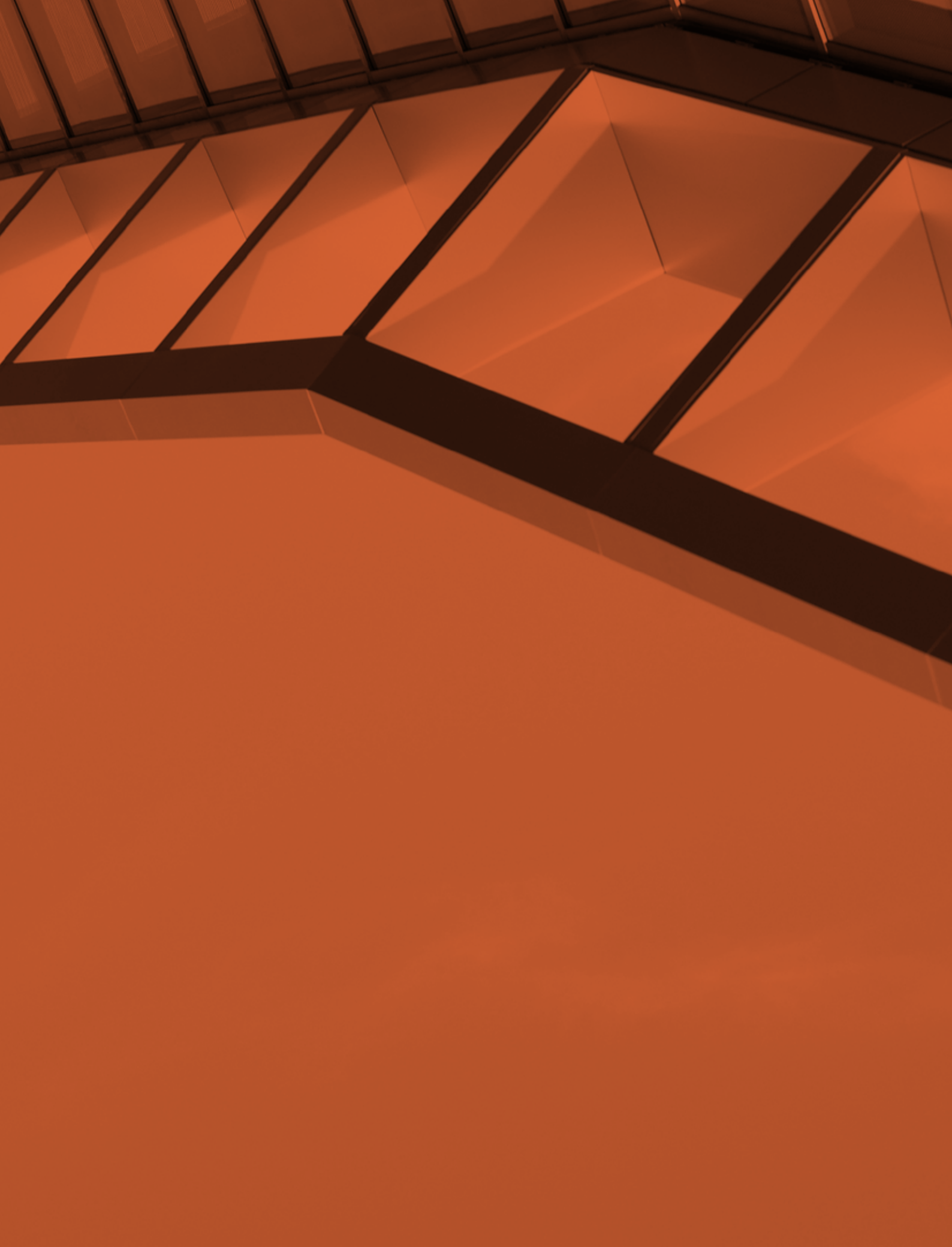
İller	Yıllar	İstihdam Oranı (%)	İşgücüne Katılım Oranı (%)	İşsizlik Oranı (%)
Kayseri	2008	34,7	39,0	11,1
Kayseri	2009	35,0	40,8	14,1
Kayseri	2010	37,8	44,0	14,1
Kayseri	2011	43,2	49,3	12,3
Kayseri	2012	46,1	50,9	9,3
İstanbul	2008	41,3	46,5	11,2
İstanbul	2009	38,8	46,7	16,8
İstanbul	2010	41,0	47,8	14,3
İstanbul	2011	43,1	48,8	11,8
İstanbul	2012	45,3	51,1	11,3
Ankara	2008	39,7	45,0	11,8
Ankara	2009	38,8	44,9	13,6
Ankara	2010	41,1	46,7	12,1
Ankara	2011	43,0	47,5	9,4
Ankara	2012	43,9	48,5	9,5
Türkiye	2008	41,7	46,9	11,0
Türkiye	2009	41,2	47,9	14,0
Türkiye	2010	43,0	48,8	11,9
Türkiye	2011	45,0	49,9	9,8
Türkiye	2012	45,4	50,0	9,2

Çizelge 22. Seçilmiş İller ve Türkiye’nin İstihdam, İşgücüne Katılım ve İşsizlik Oranları

Yerel düzeylerde faaliyette bulunan firmaların ihracat ve ithalat verilerinin değerlendirilmesinde, özellikle başka illerden çıkış ve gümrük işlemlerinin yapılmasının mümkün olması nedeni ile ihtiyatlı olunması gerekmektedir. Bununla birlikte genel bir fikir vermesi için şehrin ihracat ve ithalat verileri de değerlendirilmiştir. Kayseri’nin yıllara göre ihracat verileri incelendiğinde, genel olarak ihracatın değer olarak artış eğiliminde olduğu ve 2012 yılında 1.582.410.000 \$’a ulaştığı ve ulusal ihracat içinde ilin payının % 1,04 olduğu tespit edilmiştir. Kayseri’de ithalatın 2012 yılında 1.589.201.000 \$ ve ülkenin toplam ithalatı içindeki payının ise % 0,67 düzeyinde olduğu ortaya konulmuştur (Çizelge 23). İlin ihracat ve ithalat verilerinin genel olarak başa baş seyrettiği ve ihraç ürünleri içinde yerli hammadde kullanım oranlarının ülke ortalamasının üzerinde bulunduğu saptanmıştır.

Yıllar	İhracat			İthalat		
	Kayseri (1.000 \$)	Türkiye (1.000 \$)	Pay (%)	Kayseri (1.000 \$)	Türkiye (1.000 \$)	Pay (%)
2003	465.104	47.252.836	0,98	494.161	69.339.692	0,71
2004	639.617	63.167.153	1,01	818.622	97.539.766	0,84
2005	702.969	73.476.408	0,96	913.418	116.774.151	0,78
2006	751.660	85.534.676	0,88	1.095.115	139.576.174	0,78
2007	977.544	107.271.750	0,91	1.291.328	170.062.715	0,76
2008	1.122.165	132.027.196	0,85	1.387.750	201.963.574	0,69
2009	964.320	102.142.613	0,94	1.001.632	140.928.421	0,71
2010	1.164.317	113.883.219	1,02	1.449.619	185.544.332	0,78
2011	1.469.400	134.906.869	1,09	1.724.364	240.841.676	0,72
2012	1.582.410	152.461.737	1,04	1.589.201	236.545.141	0,67

Çizelge 23. Kayseri İli’nin İhracat ve İthalat Verileri





6. KAYSERİ'DE EĞİTİM VE SAĞLIK OLANAKLARI

6

KAYSERİ'DE EĞİTİM VE SAĞLIK OLANAKLARI

İl'de 2013 yılı okul öncesi eğitim olanakları ve nüfus ilişkileri analiz edilmiştir. İlde resmi ve özel anaokullarının sayısı 53, derslik sayısı 280 ve şube sayısı 334 adettir. Anaokullarında eğitim gören öğrenci sayısı toplamda 5.933 kişi ve öğretmen sayısı ise 374 kişidir. Kamu ve özel kesimlerde ana sınıfı olan okul sayısı 323 adet, derslik sayısı 456 adet ve şube sayısı 597 adet olarak belirlenmiştir. Anasınıflarında eğitim gören toplam öğrenci sayısı 9.702 kişi ve sınıflarda görevli öğretmen sayısı ise 543 kişi olmuştur.

Özel kreş ile özel ve resmi okul öncesi eğitim ile ilgili 323 adet anasınıfı olan okul, 91 adet okul, 813 adet derslik ve 1.008 adet şube ile hizmet sunulmaktadır. Okul öncesi eğitim gören öğrenci sayısı toplam 17.060 ve eğitim veren öğretmen sayısı toplam 1.062 olmuştur (Çizelge 24).

İl merkezinde toplam olarak 213 adet ilkököl, 148 adet ortaokul ve 11 adet imam hatip ortaokulu olmak üzere toplam 372 adet okul, 4.525 adet derslik ve 5.828 adet şube hizmet vermektedir. İlçelerde ise toplam olarak 228 adet ilkököl, 106 adet ortaokul ve 12 adet imam hatip ortaokulu olmak üzere toplam 346 adet okul, 2.118 adet derslik ve 2.008 adet şube faaliyet göstermektedir (Çizelge 25).

Türü	Ana Sınıfı Olan Okul	Okul Sayısı	Derslik Sayısı	Şube Sayısı	Öğrenci Sayısı			Öğretmen Sayısı		
					E	K	T	E	K	T
Anaokulları (Resmi)		47	250	314	2.980	2.690	5.670	42	308	350
Anaokulları (Özel)		6	30	20	137	126	263	3	21	24
Toplam Anaokulları		53	280	334	3.117	2.816	5.933	45	329	374
Anasınıfları (Resmi)	313		424	565	4.884	4.304	9.188	23	487	510
Anasınıfları (Özel)	10		32	32	268	246	514	0	33	33
Toplam Anasınıfları	323		456	597	5.152	4.550	9.702	23	520	543
Özel Kreş		38	77	77	772	653	1.425	7	138	145
Okul Öncesi Toplam (Resmi)	313	47	674	879	7.864	6.994	14.858	65	795	860
Okul Öncesi Toplam (Özel)	10	6	62	52	405	372	777	3	54	57
Okul Öncesi Toplamı	323	91	813	1.008	9.041	8.019	17.060	75	987	1.062

Çizelge 24. Kayseri İl ve İlçelerinde Okulöncesi Eğitim Göstergeleri

İlçe	Eğitim Kademesi	Okul	Derslik	Şube	Öğrenci Sayısı			Öğretmen Sayısı		
					E	K	T	E	K	T
Merkez İlçeler	İlkokul	213	3.205	3.179	42.585	40.681	83.266	2.046	2.021	4.067
Merkez İlçeler	Ortaokul	148	1.207	2.521	36.765	34.472	71.237	1.850	2.169	4.019
Merkez İlçeler	İmam Hatip Ortaokulu	11	113	128	1521	1.614	3.135	97	72	169
Merkez İlçeler	Toplam Merkez	372	4.525	5.828	80.871	76.767	157.638	3.993	4.262	8.255
Taşra İlçeler	İlkokul	228	1.524	1.213	8.505	8.104	16.609	492	589	1.081
Taşra İlçeler	Ortaokul	106	580	758	7.724	7.354	15.078	565	351	916
Taşra İlçeler	İmam Hatip Ortaokulu	12	14	37	448	329	777	19	7	26
Taşra İlçeler	Toplam Taşra	346	2.118	2.008	16.677	15.787	32.464	1.076	947	2.023
İlkokul Toplam	İlkokul (Resmi)	423	4.376	4.191	49.082	47.046	96.128	2.412	2.406	4.818
İlkokul Toplam	İlkokul (Özel)	18	353	201	2.008	1.739	3.747	126	204	330
İlkokul Toplam	Toplam İlkokul	441	4.729	4.392	51.090	48.785	99.875	2.538	2.610	5.148
Ortaokul Toplam	Ortaokul (Resmi)	236	1.649	3.078	42.584	40.234	82.818	2.263	2.319	4.582
Ortaokul Toplam	Ortaokul (Özel)	18	138	201	1.905	1.592	3.497	152	201	353
Ortaokul Toplam	İmam Hatip Ortaokulu	23	127	165	1.969	1.943	3.912	116	79	195
Ortaokul Toplam	Açık Ortaokul	-	-	-	1.677	3.466	5.143	-	-	-
Ortaokul Toplam	Resmi + Özel Toplam	277	1.914	3.444	46.458	43.769	90.227	2.531	2.599	5.130
Ortaokul Toplam	Resmi + Özel + Açık Ortaokul	277	1.914	3.444	48.135	47.235	95.370	-	-	-
Resmi + Özel + Açık Ortaokul		718	6.643	7.836	97.548	92.554	190.102	5.069	5.209	10.278

Çizelge 25. Kayseri İl ve İlçelerinde İlk Kademe Okulların Dağılımı

İlçe ve merkezlerdeki toplam ilkokul sayısı 441 adet, derslik sayısı 4.729 adet ve şube sayısı 4.392 adet olup, ilkokullarda il ve ilçelerde toplam 51.090 adet kız öğrenci, 48.785 adet erkek öğrenci olmak üzere toplam 99.875 adet öğrencinin eğitim gördüğü ve toplam 5.148 öğretmenin görev aldığı bilinmektedir. İlköğretim çağındaki toplam nüfus 227.000 kişi olmasına karşın, kayıtlı öğrenci sayısının daha düşük olması dikkat çekmektedir (Çizelge 7, Çizelge 25).

İlçe ve merkezlerdeki toplam ortaokul sayısı 277 adet, derslik sayısı 1.914 adet ve şube sayısı 3.444 adet olup, ortaokullarda il ve ilçelerde toplam 48.135 adet kız öğrenci, 47.235 adet erkek öğrenci olmak üzere toplam 95.370 adet öğrenci eğitim görmektedir ve toplam 5.130 öğretmen hizmet vermektedir (Çizelge 25).

İlde 2013-2014 ortaöğretim eğitim-öğretim döneminde, il merkezinde özel, resmi ve açık lise olarak genel ortaöğretim 64 adet ana tür ve 64 adet alt tür olarak 128 adet okulun olduğu, bu okullarda 1.108 adet derslik ve 1.515 adet şubenin yer aldığı, erkek ve kız öğrenci olarak toplam 52.820 öğrencinin eğitim gördüğü ve toplam 1.963 öğretmenin eğitimde görev aldığı belirlenmiştir (Çizelge 26).

Eğitim Kademesi	Okul Sayısı (Ana Tür)	Okul Sayısı (Alt Tür)	Derslik	Şube	Öğrenci Sayısı			Öğretmen Sayısı		
					E	K	T	E	K	T
Genel Ortaöğretim										
Genel Ortaöğretim (Resmi)	48	48	920	1.355	14.945	18.239	33.184	1.090	570	1.660
Genel Ortaöğretim (Özel)	16	16	188	160	1.546	1.226	2.772	189	114	303
Açık Ortaöğretim (Genel)	-	-	-	-	9.664	7.200	16.864	-	-	-
Genel Ortaöğretim Toplamı (Resmi + Özel)	64	64	1.108	1.515	16.491	19.465	35.956	1.279	684	1.963
Genel Ortaöğretim Toplam (Resmi+Özel +Açık Lise)					26.155	26.665	52.820	-	-	-
Mesleki Ortaöğretim										
Mesleki Ortaöğretim (Resmi)	90	132	1.561	1.688	21.122	16.689	37.811	2.004	1.215	3.219
Mesleki Ortaöğretim (Özel)	9	9	116	72	536	685	1.221	56	79	135
Açık Ortaöğretim (Mesleki)	-	-	-	-	2.758	2.402	5.160	-	-	-
Mesleki Ortaöğretim Toplamı (Resmi + Özel)	99	141	1.677	1.760	21.658	17.374	39.032	2.060	1.294	3.354
Mesleki Ortaöğretim Toplam (Resmi+Özel +Açık Lise)					24.416	19.776	44.192	-	-	-
Toplam Ortaöğretim										
Merkez İlçeler	109	142	2.020	2.596	31.166	30.470	61.636	2.760	1.676	4.436
Taşra İlçeler	54	63	765	679	6.983	6.369	13.352	579	302	881
Resmi Toplam	138	180	2.481	3.043	36.067	34.928	70.995	3.094	1.785	4.879
Özel Toplam	25	25	304	232	2.082	1.911	3.993	245	193	438
Açık Lise Toplam	-	-	-	-	12.422	9.602	22.024	-	-	-
Toplam Ortaöğretim (Resmi+Özel)	163	205	2.785	3.275	38.149	36.839	74.988	3.339	1.978	5.317
Toplam Ortaöğretim (Resmi+Özel+Açık Lise)					50.571	46.441	97.012	-	-	-

Çizelge 26. Kayseri İl ve İlçelerinde Ortaöğretim Okullarının Dağılımı (2013-2014 Öğretim Yılı)

Şehirde; Erciyes Üniversitesi, Melikşah Üniversitesi, Abdullah Gül Üniversitesi ve Nuh Naci Yazgan Üniversitesi olmak üzere toplam dört adet üniversite bulunmakta olup, üniversitelerde eğitim gören toplam öğrenci sayısı 59.344 olmuştur. Toplam öğrenci sayısı bakımından en büyük payı alan üniversite 55.129 öğrenci sayısı ile Erciyes Üniversitesi olmuştur. (Çizelge 27).

Üniversite	Toplam Öğrenci Sayısı	Profesör	Doçent	Yardımcı Doçent	Okutman	Öğretim Görevlisi	Araştırma Görevlisi	Yabancı Öğretim Elemanı	Uzman	Toplam Akademik Personel Sayısı
Erciyes	55.129	350	248	399	132	188	844	46	56	2.263
Melikşah	3.290	10	10	52	40	12	11	-	8	143
Abdullah Gül	123	6	11	26	7	2	8	-	63	123
Nuh Naci Yazgan	802	6	1	18	1	-	8	-	-	34
Toplam	59.344	372	270	495	180	202	871	46	127	2.563

Çizelge 27. Kayseri İl'inde Bulunan Yükseköğretim Kurumları

Kayseri'deki 2 adet erkek ve 3 adet kız öğrenci yurdu olmak üzere toplam 5 adet resmi öğrenci yurdunun bulunduğu, mevcut yurtların kapasitesinin toplam 5.069 kişi olduğu ve toplam 4.727 öğrencinin yurtlardan faydalanmakta olduğu tespit edilmiştir. Yurtlardan faydalanan öğrencilerin 350'sinin yabancı uyruklu öğrenci olduğu belirlenmiştir (Çizelge 28).

İlde mevcut 2 adet devlet ve 2 adet vakıf üniversitesindeki öğrenci sayısının 59.344 kişi olduğu kurslar, sergiler ve eğitim faaliyetleri ile yıllık 100.000 kişiye ulaşıldığı dikkate alınırsa, mevcut öğrenci sayısının sadece % 8,5'inin barınacağı yurt olanağının bulunduğu ve buna özel yurtların da dahil olması halinde yurt kapasitesinin % 30'a yaklaştığı tespit edilmiştir. İl'de hızla artan üniversite öğrencisi sayısına barınma olanağının devlet tarafından sağlanamaması nedeni özel kesimin yurt inşaatı ve işletmeciliği, özel bir gayrimenkul projesi olarak ele alınabilir. Özellikle kamu ve vakıf üniversiteleri yerleşke alanlarına yakın konumlardaki parsellerde yap-işlet-devret veya kamu-özel ortaklığı da dahil olası bütün yöntemlerle proje geliştirme ve başarı olasılığının yüksek olduğu vurgulanmalıdır. Benzer biçimde öğrencilere barınma olanağı sağlamaya yönelik stüdyo tipi daireler ile 1+1 konut projelerinin geliştirilmesi ve bunun ağırlama ve eğlence sektörü ile de entegre edilmesine yönelik özellikli projelerin geliştirilmesi ve uygulanmasına gereksinim olduğu vurgulanmalıdır.

Yurtlar	Cinsiyet	Yabancı Uyruklu Kayıtlı Öğrenci Sayısı	Kayıtlı Öğrenci Sayısı	Kapasite	Toplam Öğrenci Sayısı	Yedek Bekleyen Öğrenci Sayısı
Erciyes Yurdu	Erkek	285	1.137	1.428	1.422	175
Gevher Nesibe Yurdu	Kız	52	1.548	1.602	1.600	197
Melikgazi Kız Yurdu	Kız	13	1.321	1.340	1.334	33
Develi Yurdu	Kız	-	210	424	210	-
	Erkek	-	161	275	161	-
Toplam		350	4.377	5.069	4.727	405

Çizelge 28. Kayseri İl'indeki Öğrenci Yurtları ve Kapasiteleri

Kayseri'de ilköğretim kurumlarında okullaşma oranının zaman içinde yüzde 100'e ulaşması beklenirken, gerilediği görülmektedir. Bunun en önemli nedenlerinden biri taşınmalı eğitim olduğu düşünülmektedir. Kayseri'de okullaşma oranları ülke geneli ile karşılaştırıldığında 2012 yılında ilköğretimde okullaşma oranı açısından kentin ülke ortalaması ile aynı seviyede olduğu ve ortaöğretimde okullaşma oranının ise daha az olduğu tespit edilmiştir (Çizelge 29).

Bölge	Yıllar	İlköğretimde Okullaşma Oranı (%)	Ortaöğretimde Okullaşma (%)
Kayseri	2007	99,57	68,13
Kayseri	2008	98,44	66,52
Kayseri	2009	99,24	72,88
Kayseri	2010	98,99	73,83
Kayseri	2011	99,00	74,24
Kayseri	2012	98,86	70,06
Türkiye	2007	97,37	58,56
Türkiye	2008	96,49	58,52
Türkiye	2009	98,17	64,95
Türkiye	2010	98,41	66,07
Türkiye	2011	98,67	67,37
Türkiye	2012	98,96	75,60

Çizelge 29. Kayseri İl'i ve Türkiye'de Okullaşma Oranları

İlin sağlık istatistikleri incelendiğinde, yüz bin kişi başına 2012 yılında 316 yatak düştüğü ve bu sayının Türkiye ortalamasına göre daha yüksek olduğu tespit edilmiştir. Toplam hekim sayısının Kayseri'de 2.322 ve bu sayının ülkedeki toplam hekim sayısının % 1,79'unu oluşturduğu, toplam hemşire sayısının 2.699 olduğu ve Türkiye'deki toplam hemşire sayısının % 2,00'sini oluşturduğu anlaşılmıştır (Çizelge 30). İlde Üniversite Hastanesi yanında sağlık kampüsünde modern hastanelerin kamu-özel işbirliği modeli ile tesisi ve artan özel hastane sayıları ile hekim sayıları da kenti komşu illere göre yaşam ve yerleşim yönlerinden cazip kılan nedenler arasında sıklıkla sayılmaktadır.

Yüz Bin Kişi Başına Yatak Sayısı		Toplam Hekim Sayısı		Hemşire Sayısı	
Bölge	Sayı	Sayı	Oran	Sayı	Oran
Türkiye	265	129.772	100,00	134.906	100,00
Kayseri	316	2.322	1,79	2.699	2,00

Çizelge 30. Kayseri İl'i ve Türkiye'deki Sağlık İstatistikleri (2012)

Kayseri’de toplam 12 kamu hastanesinin hizmet verdiği belirlenmiş olup, 1 adet üniversite hastanesi ve 1 adet askeri hastanesinin faaliyette bulunduğu ve ayrıca 640 adet sağlık kurumunun halka hizmet verdiği tespit edilmiştir. Kamu hastanelerinin yatak kapasitesi 3.036 adet olarak tespit edilmiş olup, yatak doluluk oranı % 71,34 olarak saptanmıştır. İlde kamu hastanelerinin haricinde farklı branşlarda 16 adet özel hastane yer almakta olup, bu hastanelerin toplam yatak kapasitesi 1.004 ve nitelikli yatak sayıları 818 adet olarak belirlenmiştir (Çizelge 31).

Aile hekimliği uygulaması verileri dikkate alındığında, 77 adet aile sağlığı merkezinden, Kayseri’de 1.309.899 kişinin aile hekimliği uygulamasından faydalandığı ve bunlardan 122.743 kişinin aile hekimliğine kayıtlı mobil nüfus olduğu, aile sağlığı merkezlerinde 377 adet hekimin görev yaptığı ve hekim başına düşen ortalama nüfusun 3.464 kişi olduğu tespit edilmiştir (Çizelge 31).

Sağlık Kuruluşu	2012	2013
Eğitim ve Araştırma Hastanesi	1	1
İlçe Devlet Hastanesi	7	7
Entegre İlçe Hastaneleri	4	4
Toplam Hastane Sayısı	12	12
Ağız Dış Sağlığı Merkezi (Sağlık Bakanlığı'na Bağlı)	1	1
İlçe Sağlık Müdürlüğü	16	16
Toplum Sağlığı Merkezi	16	16
Aile Sağlığı Merkezi	71	77
Aile Hekimliği Birimi	363	379
Sağlık Evi	154	137
Tüberküloz Birimi	1	1
Ana Çocuk Sağ. Merkezi	1	1
Toplam	635	640
Kamu Hastaneleri Yatak Kapasitesi		
Hastane Adı	Yatak Kapasitesi	Yatak İşgal Oranı (%)
Kamu Hastaneleri (12 Adet)	1.720	63,0
Erciyes Üniversitesi Tıp Fakültesi Hastane	1.216	88,6
Asker Hastane	100	5,0
Toplam	3.036	71,34
Özel Hastanelerin Yatak Kapasitesi		
Hastane Adı	Yatak Sayıları	Nitelikli Yatak Sayıları
Özel Anakalp Kalp Hastanesi	26	22
Özel Memorial Hastanesi	119	88
Özel Tekden Hastanesi	142	125
Özel Avrupa Hastanesi	78	71
Özel Modern Dünya Hastanesi	170	147
Özel Kayseri Göz Hastanesi	25	25
Özel Melikgazi Hastanesi	49	44
Özel Erciyes Hastanesi	49	41
Özel Güneş Hastanesi	25	21
Özel Hüma Kad. Hast. ve Doğ. Hastanesi	36	23
Kayseri Özel Sevgi Hastanesi	45	38
Özel Kızılay Hastanesi	46	35
Özel İbni Sina Hastanesi	19	14
Özel Acıbadem Kayseri Hastanesi	89	61
Özel Erciyes Kartal Hastanesi	61	38
Özel Maya Göz Hastanesi	25	25
Toplam	1.004	818
Özel Hastanelerin Yatak Kapasitesi	2012	2013
Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemine (ADKNS) Göre (2012 Yılı) Nüfusu	1.274.968	1.295.355
Aile Hekimliğine Kayıtlı Nüfus	1.253.741	1.309.899
Aile Hekimliğine Kayıtlı Mobil Nüfus	122.747	122.743
Aile Sağlığı Merkezi	71	77
Aile Hekimliği Birim Sayısı	363	377
Aile Sağlığı Merkezi Başına Düşen Aile Hekimi Sayısı	5,1	4,89
Aile Hekimi Başına Düşen Ortalama Nüfus	3.454	3.464
Nüfusu 4000 Den Fazla Olan Aile Hekimi Sayısı	71	55
Mobil Sağlık Hizmeti Veren Aile Hekimi Sayısı	106	105
Mobil Sağlık Hizmeti Veren Aile Hekimini Başına Düşen Ortalama Mobil Nüfus	1.158	1.168

Çizelge 31. Kayseri’de Yer Alan Sağlık Kuruluşları

İlde gelişen kamu sağlık kurumları ve ihtisas ile üniversite hastaneleri yanında çeşitlenen özel kesim hastaneleri ve hizmetlerine karşın, hekim sayısı başına düşen ortalama nüfus ve hasta sayısının çok yüksek olduğu ve bu yapının sağlık hizmetlerinin kalitesini olumsuz etkilediği ortaya çıkmaktadır.

Sağlık hizmetlerinde kalitenin artırılması, sadece fiziki yapılaşma ve tesis ile gerçekleştirilebilecek bir hedef olmayıp, aynı zamanda hekim başına düşen hasta sayısının azaltılması ve yardımcı sağlık personeli sayısı ve hizmetlerinin de artırılması gerekli görülmektedir. İlde gayrimenkul sektörü ile bağlantılı olan kişi ve kurumların yöneticileri genel olarak sağlık hizmetlerini çevre illere oranla iyi ve çok iyi olarak değerlendirmişlerdir ve hatta bu yüzden ilin göç aldığı ifade edilmektedir.

Kentte sosyal yaşam, kültür ve sanata ağırlık verilmesi, refah düzeyi artan kişilerin kentte barınmaları, göç eğilimlerinin azaltılması, kentsel sermaye birikim ve sermayenin yine aynı kentte üretime yönelik kullanımının teşvik edilmesi ilin büyümesine katkıda bulunan bir yaklaşım olacaktır.

Sosyal yaşam ve özellikle tesisler (sinema, tiyatro, sanat ve kültür etkinlikleri gibi) yetersiz bulunmaktadır. Halkın temel sosyal yaşamında bahçeli konutlar ve bağ evleri önemli yer tutmaktadır. Zaman içinde merkezdeki çarşı kültürünün de zayıflamasına paralel sosyal mekan yetersizliğinin yerini alışveriş merkezleri doldurmuş gibi görünmektedir. Kentte sosyal yaşam, kültür ve sanata ağırlık verilmesi, refah düzeyi artan kişilerin kentte barınmaları, göç eğilimlerinin azaltılması, kentsel sermaye birikim ve sermayenin yine aynı kentte üretime yönelik kullanımının teşvik edilmesi ilin büyümesine katkıda bulunan bir yaklaşım olacaktır.

7. KAYSERİ'DE TURİZM YATIRIMLARI

7

KAYSERİ'DE TURİZM YATIRIMLARI

Kayseri'nin bulunduğu bölge ve özellikleri yönlerinden önemli turizm potansiyelinin olduğu ve günümüzde bu potansiyelden tam olarak yararlanılamadığı gözlenmektedir. İlde 2013 yılı içinde işletme belgeli konaklama tesislerine 174.212 yerli ve 20.534 yabancı olmak üzere toplam 194.746 ziyaretçi kayıt yaptırmış ve 206.771 yerli ve 25.828 yabancı olmak üzere toplam 232.599 ziyaretçi geceleme yapmıştır. Ziyaretçilerden 66.934'ü yerli, 50.653'ü yabancı olmak üzere toplam 117.587 kişinin havayolu ulaşımı kullanarak ziyaretlerini gerçekleştirdikleri ve kalanların karayolunu kullandıkları belirlenmiştir (Çizelge 32). Ziyaretçilerin havayolunu kullanım oranının (% 50,55) oldukça yüksek bulunduğu vurgulanmalıdır.

Ziyaretçiler	İşletme Belgeli Konaklama Tesislerine Giriş Yapan Ziyaretçiler	İşletme Belgeli Konaklama Tesislerinde Geceleme Yapan Ziyaretçiler	Havaalanına Giriş Yapan Ziyaretçiler
Yerli	174.212	206.771	66.934
Yabancı	20.534	25.828	50.653
Toplam	194.746	232.599	117.587

Çizelge 32. Kayseri 2013 Yılı Ziyaretçi Profili ve Konaklama Bilgileri

Ülkeye giriş yapan ve geceleleyen ziyaretçi sayıları ile Kayseri'de toplam geceleme sayısı, yabancı uyruklu kişilerde 2013 yılında önceki yıla oranla artış göstermiş ve Türkiye Cumhuriyeti vatandaşı olan kişilerin ziyaret sayısı azalmıştır. 2013 yılında ili ziyaret eden yabancı uyruklu ve vatandaş olan kişilerin sayıları, önceki yıla oranla düşük düzeyde de olsa artış göstermiştir (Çizelge 33).

İlde geceleme yapan ziyaretçilerin toplam geceleme sayılarının ülkenin toplam geceleme sayısı içindeki payının 2012 yılında % 7,48 ve 2013 yılında ise % 9,19 olduğu görülmektedir. Geceleme sayısı düşük olmamakla birlikte şehirde tesis sayısı ve özellikle kış turizm olanaklarının geliştirilmesine paralel mevcut ziyaretçi sayılarının kısa dönemde en azından iki katına çıkarılması ve ziyaretlerin yılın bütün mevsimlerine yayılması mümkün görülmektedir.

Yıllar	Türkiye					Kayseri				
	Yabancı	Oran (%)	Vatandaş	Oran	Toplam	Yabancı	Oran (%)	Vatandaş	Oran	Toplam
2012	1.034.622	31,58	2.241.866	68,42	3.276.488	102.120	41,69	142.851	58,31	244.971
2013	1.209.215	37,55	2.010.773	62,45	3.219.988	141.945	47,98	153.889	52,02	295.834

Çizelge 32. Kayseri 2013 Yılı Ziyaretçi Profili ve Konaklama Bilgileri

İç ve dış turizm gelirlerinin artırılması, tesis sayısı ve hizmet kalitesi ile yakından ilişkilidir. İlde turizm işletme belgeli otel sayısı 20 adet, turizm yatırım belgeli otel sayısı 12 adet, Erciyes Dağı'na yakın konumdaki kamu tesisleri 4 adet ve belediye belgeli otel sayısı 22 adet olmak üzere toplam 58 adet otelin faaliyet gösterdiği belirlenmiştir. Toplam 58 adet otel işletmesinde 3.475 adet oda ve 6.968 adet yatak kapasitesi bulunmaktadır (Çizelge 34).

Kentte toplam 12 adet yatırım belgeli otelden 1 adeti 3 yıldızlı, 4 adeti 4 yıldızlı, 1 adeti 5 yıldızlı ve 6 adet otelin de butik otel niteliğinde olduğu tespit edilmiştir. Yatırım belgeli otellerin kapasitesi 1.101 oda ve tesislerin yatak sayısının ise 2.290 adet olduğu saptanmıştır. İlin toplam 20 adet işletme belgeli otelden 2 adetinin 2 yıldızlı, 9 adetinin 3 yıldızlı, 5 adetinin 4 yıldızlı, 2 adetinin 5 yıldızlı olduğu ve 2 adet otelin de butik otel olduğu tespit edilmiştir. Yatırım belgeli otellerin kapasitesi 1.568 oda ve yatak kapasitesi ise 3.187 adet olarak belirlenmiştir.

Erciyes Dağı çevresinde kamuya ait 4 adet konaklama tesisinde 119 adet oda kapasitesinin bulunduğu ve bu tesislerin 340 adet yatak kapasitesi ile hizmet sunmakta olduğu tespit edilmiştir. Özellikle Erciyes Kış Sporları Merkezinde inşa edilmesi planlanan yeni tesisler ve halen kent içinde inşaatı devam eden yeni otel projeleri, ilde toplam yatak kapasitesinin iki katına çıkarılması ve uluslararası standartlara sahip tesislerin işletmeye açılması mümkün olabilecektir (Çizelge 34).

İlin tarihsel ve doğal özellikleri yönünden önemli turizm potansiyeline sahip olduğu görülmekte olup, ilin Kapadokya Bölgesi destinasyonunda yer alması da bir avantaj olarak görülmektedir. Özellikle Erciyes Dağı ve çevresi önemli kış turizmi olanağı ve ilin geneli önemli kongre, kültür ve inanç turizm olanağı sunmaktadır. Erciyes Dağı'nın turizm potansiyelini artırmak ve geliştirmek amacıyla 2005 yılında Erciyes Master Planı hazırlanmıştır. Hem yaz hem kış turizmine hizmet etmesi hedeflenen Erciyes Kış Sporları ve Turizm Merkezi'ne Kayseri Büyükşehir Belediyesi'nce şu ana kadar 150 milyon Euro yatırım yapılmıştır. Yatak kapasitesi önümüzdeki 2 yıl içerisinde 3500'e ulaşacaktır. Ayrıca Erciyes 1/25.000 ölçekli Turizm Planı ile 4.750 kişi konaklama kapasiteli otel, 110.500 kişilik piknik alanı, kayak pisti ve yardımcı tesislerin inşa edilmesi sağlanacaktır. Proje alanına ilişkin yatırım bedeli yaklaşık 193 milyon Euro ve toplam yıllık net gelir beklentisi ise 38,5 milyon Euro olarak tahmin edilmiştir (Çizelge 35). İnşaat süresinin maksimum iki yıl olması halinde statik bir yaklaşım ile bu projenin kendisini 5 yıl veya en fazla 6-7 yılda amorti etmesi beklenmektedir.

Kayseri İli'nde Faaliyette Bulunan Otellerin Oda ve Yatak Sayıları

İşletmeler	Adet	Oda Sayısı	Yatak Sayısı
Turizm İşletme Belgeli	20	1.568	3.187
Turizm Yatırım Belgeli	12	1.101	2.290
Erciyes'teki Kamu Tesisleri	4	119	340
Belediye Belgeli	22	687	1.151
Toplam	58	3.475	6.968

Kayseri İli'nde Yatırım Belgeli Otellerin Oda ve Yatak Sayıları

No	Otelin Adı	Yıldız Sayısı	Oda Sayısı	Yatak Sayısı
1	Erciyes Prestij Otel	4 Yıldız	108	216
2	Erkara Otel	4 Yıldız	132	264
3	Buz Otel	Butik	55	120
4	Taş Plas Otel	3 Yıldız	96	192
5	Radisson Blue Hotel	5 Yıldız	240	510
6	ASR Marmara	4 Yıldız	72	176
7	Grand Marmara	Butik	36	88
8	Yayla Butik Otel	Butik	35	70
9	Munakar Otel	Butik	44	88
10	Kuloğlu Otel	4 Yıldız	171	342
11	Arça Otel	Butik	60	120
12	Fier Life Center	Butik	52	104
Toplam	12	1.101	2.290	

Kayseri İli'nde İşletme Belgeli Otellerin Oda ve Yatak Sayıları

No	Otelin Adı	Yıldız Sayısı	Oda Sayısı	Yatak Sayısı
1	Hilton	5 Yıldız	215	432
2	Grand Eras	4 Yıldız	100	200
3	City One Otel	4 Yıldız	100	200
4	Erciyes Grand Eras	4 Yıldız	55	118
5	Novotel	4 Yıldız	96	192
6	Mirada Del Lago	4 Yıldız	105	229
7	Mirada Del Monte	3 Yıldız	40	96
8	Nüzhet Otel	3 Yıldız	52	108
9	İbis Otel	3 Yıldız	160	320
10	Almer Otel	3 Yıldız	75	150
11	Altın Saray	3 Yıldız	66	135
12	Ayata Otel	3 Yıldız	37	74
13	Bent Otel	3 Yıldız	40	80
14	Grand Ülger	3 Yıldız	33	66
15	Lifos Oteli	3 Yıldız	42	84
16	Asberlin Oteli	2 Yıldız	62	128
17	A Klas Oteli	2 Yıldız	30	55
18	La Casa	Butik	45	90
19	İmamoglu Paşa Otel	Butik	35	70
20	Ommar	5 Yıldız	180	360
Toplam	20	1568	3.187	

Erciyes Kayak Merkezindeki Kamu Konaklama Tesislerinde Oda ve Yatak Sayıları

No	Tesisin Adı	Oda Sayısı	Yatak Sayısı
1	Kayak Evi	40	120
2	Kara Kuvvetleri Komutanlığı	21	45
3	Jandarma	23	50
4	Erciyes Üniversitesi	35	125
	Toplam	119	340

Çizelge 34. Kayseri İli'ndeki Konaklama Tesislerine İlişkin Bilgiler

İlde sanayi ve ticaret işletmelerinin sayısal olarak ve üretim kapasitesi olarak hızlı artma eğiliminde olması ve belirtilen sektörlerden elde edilen gelirin - göç ile başka kentlere gidenler hariç - genel olarak yine iş kollarına yatırılması, kentsel gelişimin diğer Anadolu kentlerinden daha hızlı olmasına imkan vermektedir. Üretimde yerli hammadde kullanım oranının yüksek olması ve katma değeri yüksek sektörlerdeki hızlı gelişme eğilimi de konaklama tesisleri ve turizm yatırımlarına olan talebin zaman içinde artmasına imkan verecektir. Kentte turizm-tarım-sanayi-ticaret faaliyetlerinin etkileşimlerinde yararlanılması ve sinerji etkisinden kentsel gelişimin olumlu yönde etkilenmesi beklenmektedir.

Erciyes Kayak Merkezindeki Kamu Konaklama Tesislerinde Oda ve Yatak Sayıları

Tesisin Adı	Tesis Sayısı	Tesis Kapasitesi	Yatırım Bedeli (€)	Beklenen Yıllık Net Gelir (€)	Beklenen Yıllık Net Gelir (€) (Toplam)
Lift	20	34.848 m	62.380	9.908.262	38.478.617
Kayak Pisti	3 Kademe	474 ha	20.310.000	20.179.111	
	Zor	50 ha			
	Orta	240 ha			
	Kolay	184 ha			
Otopark	5	3.500 araç	150.000	8.391.244	
Konaklama –Otel Tesisleri	11	4.750 kişi	172.000.000		
Piknik Alanı	4	110.500 kişilik	240.000		
Altyapı	-	-			

Çizelge 35. 1/25000 ölçekli Turizm Master Planı Öngörülleri ve Tesis Kapasiteleri

Kayseri ili içinde farklı tarihlerde, farklı cinsiyet ve yaş gruplarına hitap eden ve toplam kapasitesi 366 kişi olan 7 adet sosyal hizmet merkezi faaliyette bulunmaktadır. Toplam 151 kişinin daimi olarak bu tesislerden yatılı olarak faydalandığı ve toplamda 234 kişinin kayıtlı olarak hizmet aldığı belirlenmiştir (Çizelge 36).

İlin nüfusu ile nüfusun yaşlara göre dağılımları dikkate alındığı zaman, ilde mevcut sosyal hizmet merkezlerinin sayı ve kapasitelerinin yeterli olmadığı ve bu alanda yerel yönetimler ile merkezi idarelerin yeni projeleri geliştirmeleri ve uygulamaya koymaları gerekli olacaktır. Kayseri, hizmete giren Selçuklu Uygarlığı Müzesi ve hizmete girecek Milli Mücadele ve Abdullah Gül Müzesi ile müzeler şehri olma yolunda emin adımlarla ilerlemektedir.

Kuruluş Adı	Açılış Tarihi	Kapasite	Kayıtlı Sayısı		Kuruluşta kalan Gündüz Hizmet Alanı		Aile Yanında Desteklenen		Açıklama
			K	E	K	E	K	E	
Çocuk Yuvası ve Kız Yetiştirme Yrd.	1967	80	26	7	14	7	-	-	-
75.Yıl İstikbal Rehberlik Merkezi	1998	56 Y., 50 G.	-	34 Y., 39 G.	17	33 Y., 22 G.	1	-	6 Kişi Umud Evi
Erkek Yetiştirme	1986	60	-	83	-	44	-	-	-
AB Bakım ve Sosyal Rehab. Mrk.	2007	20	22	-	14	-	39	-	-
Kadın Konukevi	2009	30	15 K., 7 Ç.	-	-	-	-	-	-
Kadın Konukevi İlk Kabul Birimi	2013	20	1	-	-	-	-	-	-
Sosyal Hizmet Merkezi	2013	-	-	-	-	-	-	-	-

Çizelge 24. Kayseri İl ve İlçelerinde Okulöncesi Eğitim Göstergeleri

Y: Yaşlı G: Genç Ç: Çocuk K: Kadın

8. KAYSERİ'DE KONUT PİYASASI

8

KAYSERİ'DE KONUT PİYASASI

8.1. Konut Arzı ve Gelişiminin Değerlendirilmesi

İl merkezinde arazi ve arsa edinimlerinin öncelikle yatırım ve proje geliştirmek için yapıldığı fikri ön plana çıkmakta ve genel olarak arazi ve arsa varlığının yeterli olduğu vurgulanmaktadır. Edinimin satın alma ve miras yoluyla gerçekleştiği saptanmıştır. Arazi ve arsa edinimlerinin nakit veya kredi ile alındığı ve özellikle yatırım amaçlı ve inşaat yapmak/yaptırmak (kat karşılığı) amaçlı olduğu belirtilmektedir. Arsa varlığını yeterli olmayışı ise, belediyelerin yeterli miktarda arsa üretimi yapmadığı ve satılık arsaların zor bulunduğu şeklinde ifade bulunmaktadır.

Ülke genelinde ve il düzeylerinde yıllık konut üretimi ve kullanım verilerinin güvenilirliği sıklıkla tartışma konusudur. Bu sorunun çözümü için geçmiş yıllarda bina sayımları yapılmış ve resmi verilerin kullanımı zorunlu olmuştur. 1984 yılı ve sonrası dönemlerde Kayseri ili ve ülke genelinde konut stokunun durumu incelendiğinde, 1984 yılında ildeki konut üretiminin 139.913 adet ve Türkiye'deki toplam konut arzının ise 7.096.277 adet olduğu ortaya çıkmaktadır. 1984 yılı sonrasında konut üretimi devamlı olarak artış göstermiş ve 2013 yılının sonunda Kayseri ilinde konut stoku 378.519 adete ve ülke genelinde konut arzı ise 20.655.946 adete ulaşmıştır (Çizelge 37)

Göstergeler	1984 Yılı Konut Stoku	1984-2000 Dönemi Konut Stoku	2000-2010 Dönemi Konut Stoku	2010-2013 Dönemi Konut Stoku	Toplam Konut Stoku
Kayseri	139.913	133.707	69.118	35.781	378.519
Türkiye	7.096.277	9.139.553	2.618.104	1.802.012	20.655.946

Çizelge 37. Kayseri İli ve Türkiye'de Konut Üretiminin Gelişimi

Kayseri ilinde 1984 yılından 2013 yılına kadar olan dönem boyunca konut stoku verileri incelendiğinde, bina sayısı % 92,20 oranında ve konut sayısında ise % 100'den fazla artış olduğu anlaşılmıştır. Kayseri ile Türkiye verileri karşılaştırıldığında, Kayseri'de bulunan bina sayısının ülkenin toplamı içindeki payı 2013 yılında % 1,84, konut bina sayısı içindeki payının % 1,70 ve konut sayısı içindeki payı ise % 1,66 olmuştur (Çizelge 38).

Göstergeler	2010			2010			2010			2010		
	Türkiye	Kayseri	(%)	Türkiye	Kayseri	(%)	Türkiye	Kayseri	(%)	Türkiye	Kayseri	(%)
Bina Sayısı	4.387.971	93.622	2,13	7.838.675	142.399	1,82	8.426.440	149.505	1,77	8.433.546	155.307	1,84
Konut Binası S.	4.338.469	89.593	2,07	7.655.750	133.990	1,75	8.151.421	139.792	1,71	8.420.187	143.125	1,70
Konut Sayısı	7.096.277	139.913	1,97	16.235.830	273.620	1,69	18.853.934	342.738	1,82	20.655.946	378.519	1,83

Çizelge 38. Kayseri İli ve Türkiye'deki Konut Stoku

Kentte yapı projesi geliştirme ve inşaat faaliyetlerinin ülke ortalamasının üzerinde olduğu görülmektedir. Mevcut yapı stokunun, inşaat yapı ruhsatı yönünden incelenmesi sonucunda, 2013 yılında 1.938 adet inşaat yapımı için yapı ruhsatı alındığı ve 1.366 adet inşaatın 2013 yılı içerisinde tamamlanarak yapı kullanım izni aldığı tespit edilmiştir. 2013 yılında konut yapımı için 1.739 adet yapı ruhsatı belgesi alınmış ve 1.139 adet konut yapısı tamamlanarak yapı kullanım izin belgesi düzenlenmiştir. Ayrıca 2005-2013 yılları arasında konut yapılarının toplam yapı varlığına oranının % 75,26 ile % 89,73 arasında değiştiği, yapı kullanım izin belgeleri bakımından bu oranın % 78,34 ile % 83,38 arasında değişim gösterdiği tespit edilmiştir (Çizelge 39).

Türkiye’de 2013 yılında 116.525 adet inşaat yapımı için yapı ruhsatı alınmış ve 117.619 adet inşaatın da aynı yılda tamamlanarak yapı kullanım izni alınmış olduğu tespit edilmiştir. 2013 yılında 99.371 adet konut için yapı ruhsatı belgesi düzenlenmiş ve 99.936 adet konutun tamamlanarak yapı kullanım izin belgesi alınmıştır. 2005-2013 döneminde konut yapılarının tüm yapılara oranının % 85,09-% 87,08 aralığında değiştiği, yapı kullanım izin belgeleri bakımından bu oranın % 81,67-% 86,92 arasında değişim gösterdiği belirlenmiştir (Çizelge 39).

Konut satışlarının Kayseri ve ülke genelinde 2008 yılından sonra devamlı artış eğiliminde olduğu ve ildeki konut satışlarının ülkenin toplam satışları içindeki payının % 2,34 ile % 2,69 arasında değiştiği görülmektedir. İlde 2013 yılında 27.109 adet olarak gerçekleşen konut satışlarından 8.216 adedinin ipotekli konut satışı ve kalan 18.793 adedinin ise diğer yöntemlerle gerçekleşmiş satışlar olduğu anlaşılmaktadır. Aynı yılda ülke genelinde toplam 1.157.190 adet konut satışının 460.112 adedinin ipotekli satış ve 697.078 adedinin ise diğer yöntemlerle gerçekleşmiş satışlar olduğu saptanmıştır (Çizelge 40).

İpotekli konut satışının toplam satışlar içindeki payı 2009-2013 döneminde Kayseri’de % 6,20’den % 30,31’e çıkmış ve aynı dönemde ülke genelinde ise % 4,09’dan % 39,76’ya ulaşmıştır. İlde ortalama ipotekli konut edinimi % 25 ve ülke genelinde ise % 31 dolayında olmuştur. Halkın refah seviyesinin nispeten yüksek olması ve arsa karşılığı inşaat yoluyla edinimin ilde yüksek olması gibi nedenlerle kredi ile taşınmaz edinim oranının daha düşük olması olağan karşılanmalıdır. Diğer yandan konut satın alma davranışı ve yaklaşımlarının da ipotekli konut finansman sisteminde yararlanma derecesi üzerinde önemli etkisi bulunmaktadır.

İlde görüşülen paydaşlara göre konut ve konut dışı yapı talebinin artış eğiliminde olduğu ve yakın gelecekte de aynı eğilimin devam edeceği vurgulanmaktadır. Toplam kapalı alan ve sayı yönlerinden önem sırasına göre gereksinim duyulan yapıların; konut (güvenlikli siteler, müstakil konut ve markalı konutlar gibi), iş merkezi, ofis-rezidans ve otel olarak sıralandığı gözlenmektedir. Bu yapılardan konutların Talas İlçesi, iş merkezi, ofis ve rezidans gibi yapıların Kocasinan İlçesi, otel ve diğer turizm tesislerinin Erciyes Dağı ve ticari yatırımların il merkezinde ve özellikle merkezin yakın çevresinde inşa edilmesi gerektiği belirtilmektedir. Benzer biçimde merkezde bazı ilçe ve mahallelerde dönüşüm gerekli görülmekte, bazılarında ise kentsel dönüşüm ve yenileme çalışmalarına gereksinim duyulmamaktadır.

Kayseri İli’nde Toplam Yapı ve Konut Ruhsatları İle Kullanım İzinleri

Yapı Ruhsatları							
Yıllar	Yapı Sayısı	Değişim (%)	Konut Yapısı			Daire Sayısı	Değişim (%)
			Konut Sayısı	Oranı (%)	Değişim (%)		
2005	461	-	403	87,42	-	3.967	-
2006	1.254	172,02	1.107	88,28	219,38	12.670	219,38
2007	1.647	31,34	1.386	84,15	21,04	15.336	21,04
2008	1.420	-13,78	1.251	88,10	-5,24	14.532	-5,24
2009	1.659	16,83	1.438	86,68	-5,63	13.714	-5,63
2010	2.841	71,25	2.138	75,26	146,88	33.857	146,88
2011	832	-70,71	696	83,65	-85,78	4.813	-85,78
2012	1.191	43,15	967	81,19	140,37	11.569	140,37
2013	1.938	62,72	1.739	89,73	106,41	23.879	106,41

Çizelge 39. Türkiye ve Kayseri İli’nde Yapı Ruhsatı ve Yapı Kullanım İzin Belgesine Sahip Olan Yapı Sayıları

Kayseri İli’nde Toplam Yapı ve Konut Ruhsatları İle Kullanım İzinleri

Yapı Kullanım İzinleri							
Yıllar	Yapı Sayısı	Değişim (%)	Konut Yapısı			Daire Sayısı	Değişim (%)
			Konut Sayısı	Oranı (%)	Değişim (%)		
2005	472	-	386	81,78	-	2.877	-
2006	869	84,11	715	82,28	0,61	6.673	131,94
2007	853	-1,84	679	79,60	-3,25	9.375	40,49
2008	959	12,43	796	83,00	4,27	9.136	-2,55
2009	1.251	30,45	980	78,34	-5,62	11.422	25,02
2010	1.208	-3,44	999	82,70	5,57	11.769	3,04
2011	1.421	17,63	1.168	82,20	-0,61	12.877	9,41
2012	1.269	-10,70	1.015	79,98	-2,69	11.038	-14,28
2013	1.366	7,64	1.139	83,38	4,25	11.722	6,20

Çizelge 39. Türkiye ve Kayseri İli’nde Yapı Ruhsatı ve Yapı Kullanım İzin Belgesine Sahip Olan Yapı Sayıları

Türkiye'de Toplam Yapı ve Konut Ruhsatları İle Kullanım İzinleri

Yapı Ruhsatları			Konut Yapısı				
Yıllar	Yapı Sayısı	Değişim (%)	Konut Sayısı	Oranı (%)	Değişim (%)	Daire Sayısı	Değişim (%)
2005	114.254	-	99.220	86,84	-	545.336	-
2006	114.204	-0,04	99.451	87,08	0,28	597.786	9,62
2007	106.659	-6,61	91.610	85,89	-1,37	581.029	-2,80
2008	95.193	-10,75	81.003	85,09	-0,93	501.005	-13,77
2009	92.342	-2,99	79.021	85,57	0,57	516.229	3,04
2010	139.616	51,19	119.776	85,79	0,25	902.634	74,85
2011	101.900	-27,01	87.246	85,62	-0,20	647.693	-28,24
2012	104.151	2,21	89.271	85,71	0,11	746.586	15,27
2013	116.525	11,88	99.371	85,28	-0,51	810.784	8,60

Çizelge 39. Türkiye ve Kayseri İl'inde Yapı Ruhsatı ve Yapı Kullanım İzin Belgesine Sahip Olan Yapı Sayıları

Türkiye'de Toplam Yapı ve Konut Ruhsatları İle Kullanım İzinleri

Yapı Kullanım İzinleri			Konut Yapısı				
Yıllar	Yapı Sayısı	Değişim (%)	Konut Sayısı	Oranı (%)	Değişim (%)	Daire Sayısı	Değişim (%)
2005	64.126	-	52.372	81,67	-	249.336	-
2006	73.383	14,44	61.860	84,30	3,22	294.269	18,02
2007	68.056	-7,26	56.548	83,09	-1,43	325.255	10,53
2008	76.069	11,77	63.851	83,94	1,02	356.358	9,56
2009	94.772	24,59	80.480	84,92	1,17	468.133	31,37
2010	82.131	-13,34	70.493	85,83	1,07	428.045	-8,56
2011	98.339	19,73	85.481	86,92	1,28	554.459	29,53
2012	94.750	-3,65	82.325	86,89	-0,04	544.605	-1,78
2013	117.619	24,14	99.936	84,97	-2,21	695.677	27,74

Çizelge 39. Türkiye ve Kayseri İl'inde Yapı Ruhsatı ve Yapı Kullanım İzin Belgesine Sahip Olan Yapı Sayıları

Toplam arz, nüfus ve hane büyüklüğü dikkate alındığı zaman paydaşların çoğunluğu ildeki konut varlığını yeterli olarak değerlendirmektedirler. Alıcıların konut edinimini daha çok kullanım ve yatırım amaçlı olarak yaptıkları görüşü hakimdir. Konut varlığı yeterli görülmekle birlikte yeni konut projelerinin kentsel çöküntü alanları ile üniversitelere yakın olan Talas İlçesi'nde odaklanması gerektiği ortaya çıkmıştır. Konut edinimleri nakit veya kredi kullanılarak satın alma biçiminde gerçekleşmektedir. Alıcıların en çok tercih ettikleri konut tipinin uygun fiyatlı olması nedeniyle klasik apartman dairesi olduğu, tercihlerin ikincisi site içinde apartman dairesi ve üçüncüsü ise müstakil konut biçiminde olduğu anlaşılmaktadır.

Ekonomik durumu iyi olan ve apartman kültürüne uyum sağlamada güçlü çeken hanelerin müstakil bahçeli konutlar ve bağ evlerinde yaşama eğilimine girdikleri gözlenmektedir. Özellikle kent merkezindeki çok katlı site biçimindeki yapıların yaklaşma mesafeleri, sunulan hizmetler, açık ve yeşil alanlar ile konforun yeterli bulunmaması ve aşırı kalabalıklaşma gibi nedenlerle son yıllarda kent yakın çevresinde müstakil konut alanlarına olan talepte dikkat çekici artışın olduğu gözlenmektedir. Paydaşlara göre halkın konut ediniminde; konut alanı, altyapı hizmetlerinin varlığı, donatı alanlarına yakınlık, konutun bulunduğu yerin yoğunlaşma düzeyi ve yaşam koşulları, ısınma sistemi ve güvenilirlik gibi parametreleri dikkate aldıkları ortaya çıkmaktadır.

Yıllar	Kayseri			Türkiye			Oranlar		
	Konut Satışı	İpotekli Satış	Diğer Satışlar	Konut Satışı	İpotekli Satış	Diğer Satışlar	Konut Satışı	İpotekli Satış	Diğer Satışlar
2008	10.615	-	10.615	427.105	-	427.105	2,49	-	2,49
2009	13.015	807	12.208	555.184	22.726	532.458	2,34	3,55	2,29
2010	15.873	5.200	10.673	607.098	246.741	360.357	2,61	2,11	2,96
2011	19.040	6.104	12.936	708.275	289.275	419.000	2,69	2,11	3,09
2012	18.581	5.634	12.947	701.621	270.136	431.485	2,65	2,09	3,00
2013	27.109	8.216	18.793	1.157.190	460.112	697.078	2,34	1,79	2,70

Çizelge 40. Kayseri İl'i ve Türkiye'deki Konut Satışlarının Karşılaştırılması

Konut tercihlerinde öne çıkan fikir, tercih edilen bağımsız bölümlerin brüt alanlarının 120 m2-150 m2 arasında olması, sitelerde konutların aylık kiralının bağımsız bölümün özelliklerine göre 1000-1.500 TL aralığında olması ve kent içi meskenlerde aylık kiralının ise 500-1.000 TL arasında olması gerektiği belirtilmektedir.

İl merkezinde arsa fiyatlarının yüksek olması, konut maliyeti içinde arsa payının yükselmesine yol açtığından, merkezdeki dönüşüm alanlarında özellikle düşük yoğunluklu konut alanlarının tesis edilmesi mümkün görülmemektedir. Konutu elde bulundurma süresi 8-10 yıl arasında değişmekte olup, konut piyasasında mobilitenin yüksek olduğu gözlenmektedir. Konutun nispeten kısa sürede değiştirilmek istenmesi; brüt alanı küçük olan konutun yerine alanı daha büyük ve konforlu konut edinme veya eski konutu yeni konut ile değiştirme eğiliminin yüksek olması ile ilişkilidir.

5582 Sayılı Kanun ile konut ve ticari taşınmaz ediniminde yeni bir döneme geçilmiş, ancak ikincil piyasanın tesis edilememesi, bu alandaki gelişimin sınırlı olmasına neden olmuştur. Türkiye 2008-2013 döneminde konut kredileri hacmi 2,7 kat artış göstererek 408,83 milyar TL'ye ulaşmıştır. İlde konut kredileri kullanımı 2008 yılında 1,36 milyar TL iken, 2013 yılı sonunda 5,30 milyar TL'ye ulaşmış ve ülkede toplam konut kredilerinin 2008 yılında % 0,90'ı ve 2013 yılında ise % 1,30'u bu ilde kullanılmıştır (Çizelge 41).

Yıllar	Kayseri	Türkiye	Oran %
2008	1.364.302	151.811.631	0,90
2009	1.519.801	165.971.672	0,92
2010	2.252.405	215.597.150	1,04
2011	3.280.398	283.622.077	1,16
2012	3.892.367	320.898.128	1,21
2013	5.301.018	408.826.126	1,30

Çizelge 41. Kayseri İli ve Türkiye'de Konut Kredileri Stok Değeri (1.000 TL)

Türkiye ve Kayseri'de 2000 yılı öncesi ve sonrası üretilen konut miktarları incelendiğinde, Türkiye'de üretilen toplam konut miktarının % 34,35'inin 2000 yılı öncesi üretilen konutlar ve % 65,65'inin 2000 yılı sonrası üretilen konutlardan oluştuğu tespit edilmiştir. Kayseri ilinde ise 2000 yılı öncesi üretilen konutların oranı % 36,96 ve 2000 yılı sonrası üretilen konutların oranı % 63,04 olarak belirlenmiştir (Çizelge 42).

Özellikle Ağustos 1999 depremi sonrasında yapılan yasal düzenlemelerle konut üretimi alanında önemli gelişmelerin sağlanmış olduğu ve ülkenin yüzölçümünün % 96'sının deprem riski altında ve arazi varlığının % 66'sı aktif fay hatları üzerinde olması dikkate alındığı zaman, konut ve yapı stokunun hem ilde, hem de ülke genelinde % 37 ile % 35'lik kısmının yenilenmesi gerektiği ortaya çıkmaktadır. İlin deprem riskinin düşük olması, riskli yapı-hasar ilişkisinin zayıf olmasına imkan verse de önemli yapısal iyileşmenin sağlanması zorunlu görülmektedir.

Konut sektörü ve konut piyasalarının analizinde öncelikle mevcut konut stoku ile ilgili inceleme ve değerlendirmelerin yapılması gerekmektedir. Mevcut konut stokunun sayısal büyüklüğü, nüfus varlığı ve yeni konut gereksinimi ile konut stokunun hukuki ve fiziki durumları irdelenmelidir. TÜİK Bina Sayımı Çalışması'nın sonuçlarına göre 2000 yılında Kayseri'de toplam bina sayısı 149.505 adet ve toplam konut sayısı ise 273.620, kentsel alanlarda (il ve ilçe merkezlerinde) konut sayısı ise 231.219 adet olmuştur. Konut stokunun hukuki yapısı incelendiğinde; ilde 2000 yılı verilerine göre kentsel alanlarda 67.978 adet konutun inşaat ruhsat izni bulunmamakta ve konut stokunun % 29'u izinsiz ve asgari standartların altında konutlar ile karşılanmıştır. Yapı kullanım iznine sahip konutların payı % 37,52 ve inşaat ruhsatına sahip konutların payı ise % 59,66 dolayındadır.

Göstergeler	2000 Yılı Sonrası Dönemde İnşa Edilen Konut Stoku (%)	2000 Yılı Öncesi Dönemde İnşa Edilen Konut Stoku (%)
Türkiye	65,65	34,35
Kayseri	63,04	36,96

Çizelge 42. Türkiye ve Kayseri'de 2000 Yılı Öncesi ve Sonrası İnşa Edilen Konutların Oranı

İldeki toplam konut stokunun genel olarak analiz edilmesi neticesinde; inşaat ruhsatına sahip konutların payı 2000 yılında % 59,66, 2010 yılında % 79,82 ve 2013 yılında ise % 82,91 olmuş ve yapılan yasal düzenlemelerin etkisi ile kaçak inşaat sayısının son 14 yılda önemli ölçüde kontrol edilmesi sağlanmıştır (Çizelge 43). Ancak aynı iyileşme iskan ruhsatı alanında sağlanamamış olup, halen iskan izni olan konut sayısı % 56,54 seviyesine ulaşmıştır. İlde artan öğrenci sayısı ve göç olgusuna bağlı olarak artan konut talebinin karşılanması için hızlı kentleşme ve ekonomik koşulların etkisi ile önemli miktarda kaçak yapı sorunu oluşmuştur.

Bu sorun bazı ilçelerde kurulan yapı kooperatiflerinin çalışmalarından, bazı ilçelerde ise müteahhit, yap-sat ve kendi konutunu kendisi inşa edenlerden ileri gelmektedir. Ülke genelinde olduğu gibi Kayseri’de de fiilen iskan edildiği halde, hala kat irtifaklı olarak kullanılan ve hatta ekonomik ömrünü tamamlamak üzere olduğu halde kat mülkiyetine dönüştürülmemiş ana taşınmaz sayısının çokluğu açıkça gözlenmiştir.

Göstergeler	2000	2006	2010	2013
Konut Sayısı	273.620	300.948	342.738	378.519
İnşaat Ruhsatı İzni Olan Konut Sayısı	163.241	183.467	273.576	313.837
Yapı Kullanım İzni Olan Konut Sayısı	102.666	129.994	178.369	214.006

Çizelge 41. Kayseri İli ve Türkiye’de Konut Kredileri Stok Değeri (1.000 TL)

8.2. Konutların Mülkiyet Yapısı ve Yaşam Kalitesi İlişkileri

İlde 2000 yılında yapılan nüfus sayımı sonuçlarına göre hane halkı yapısı incelendiğinde; hane halkı büyüklüğü bakımından bir kişilik haneler 9.185 adet, iki kişilik haneler 27.360 adet, üç kişilik haneler 33.622 adet, dört kişilik haneler 55.082 adet, beş kişilik haneler 46.826 adet, altı kişilik haneler 28.024 adet, yedi kişilik haneler 16.992 adet, sekiz kişilik haneler 6.971 adet, dokuz kişilik haneler 4.075 adet, on ve daha fazla kişiden oluşan haneler 7.893 adet olmak üzere toplam hane sayısı 236.030 olarak tespit edilmiştir. Kayseri ilinde 165.259 adet ailenin kendi evinde yaşadığı, 55.729 ailenin kiracı konumda olduğu ve 4.324 ailenin lojmanda oturduğu belirlenmiştir. Konutların oda sayısı incelendiğinde, 2.127 adet konutun bir odadan, 16.301 adet konutun iki odadan, 65.763 adet konutun üç odadan, 117.247 adet konutun dört odadan, 26.314 adet konutun beş odadan, 5.001 adet konutun altı odadan, 1.461 adet konutun yedi odadan ve 1.561 adet konutun sekiz ve daha fazla odadan oluşan konutlar olduğu belirtilmiştir (Çizelge 44).

2011 yılındaki nüfus sayımının sonucuna göre hane halkı büyüklüğü bakımından bir kişiden oluşan hane sayısı 27.000 adet, iki kişilik haneler 52.000 adet, üç kişilik haneler 58.000 adet, dört kişilik haneler 81.000 adet, beş ve daha fazla kişiden oluşan haneler 101.000 adet olmak üzere toplam hane sayısı 319.000 olarak tespit edilmiştir. İlde 221.000 adet ailenin kendi evinde yaşadığı, 74.000 ailenin kiracı konumda olduğu ve 3.000 ailenin lojmanda oturan aileler olduğu belirlenmiştir. İlde 2000 yılında hane halkının % 70,02’si ve 2011 yılında ise % 69,28’i kendi konutlarında ikamet etmekte olup, konut sahipliğinin işyeri sahipliğinin oldukça üzerinde olduğu görülmektedir. Aynı dönemde hanelerin % 23,20’si ile % 23,61’i kiralık konutlarda ikamet etmekte ve kiralık konutta ikamet etme oranının da söz konusu dönem içinde önemli bir değişim göstermediği gözlenmektedir. Diğer bir ifade ile 2000-2011 döneminde toplam konut varlığında 83.000 adet artış olmasına karşın, hanelerin ikamet ettikleri konutların mülkiyet yapısında önemli bir değişim gözlenmemektedir.

Toplam Nüfus	Hanehalkı Büyüklüğü (Kişi)	Hanehalkı Sayısı	Mülkiyet Durumu	Hanehalkı Sayısı	Konutun Oda Sayısı	Hanehalkı Sayısı
1.095.693	1	9.185	Ev Sahibi	165.259	1	2.127
	2	27.360	Kiracı	55.729	2	16.301
	3	33.622	Lojmanda Oturan	4.324	3	65.783
	4	55.082	Ev Sahibi Değil, Ama Kira Ödemeyen	8.903	4	117.247
	5	46.826	Diğer	1.645	5	26.314
	6	28.024	Bilinmeyen	170	6	5.001
	7	16.992			7	1.461
	8	6.971			8+	1.561
	9	4.075			Bilinmeyen	235
	10+	7.893				
	Toplam	236.030	Toplam	236.030	Toplam	236.030

Çizelge 44. 2000 yılı Hanehalkı Sayısı, Hanehalkı Büyüklüğü, Oturulan Konutun Mülkiyet Durumu ve Oda Sayısının Karşılaştırılması

Konutların oda sayısındaki gelişme incelendiği zaman; 2.000 adet konutun bir oda, 13.000 adet konutun iki oda, 77.000 adet konutun üç oda, 200.000 adet konutun dört oda ve 27.000 adet konutun ise beş ve daha fazla odadan oluşan konutlar olduğu belirtilmiştir (Çizelge 45). Zaman içinde hane büyüklüğü ve kentte olan öğrenci ile işgücü akışına bağlı olarak talep edilen konutların oda sayısında değişim olması beklenmektedir. Konutların oda sayısı yönünden dağılımında, özellikle 1 odalı konutlar ile 5 ve daha fazla odalı konutların toplam içindeki payının incelenmesi yararlı olacaktır. 2000 yılında bir odalı konutların payı % 0,90 ve 2011 yılında ise % 0,63, beş ve daha fazla odalı konutların oranı 2000 yılında % 14,55 ve 2011 yılında ise % 8,46 olmuştur. İlde genel olarak üç-dört odalı konutların tercih edildiği görülmektedir. Esasen öğrenci sayısındaki artış ile sanayi ve ticaret kesimlerinin artan nitelikli işgücü talebine bağlı olarak tek ve iki odalı konut talebinde de yakın gelecekte gelişme olması beklenmektedir.

Toplam Nüfus	Hanehalkı Büyüklüğü (Kişi)	Hanehalkı Sayısı	Mülkiyet Durumu	Hanehalkı Sayısı	Konutun Oda Sayısı	Hanehalkı Sayısı
1.255.349	1	27.000	Ev Sahibi	221.000	1	2.000
	2	52.000	Kiracı	74.000	2	13.000
	3	58.000	Lojmanda Oturan	3.000	3	77.000
	4	81.000	Ev Sahibi Değil, Ama Kira Ödemeyen	21.000	4	200.000
	5+	101.000			5+	27.000
	Toplam	319.000	Toplam	319.000	Toplam	319.000

Çizelge 45. 2011 yılı Hanehalkı Sayısı, Hanehalkı Büyüklüğü, Oturulan Konutun Mülkiyet Durumu ve Oda Sayısının Karşılaştırılması

İldeki konutlar ısıtma sistemlerine göre incelendiği zaman, 174.000 adet konutta odun sobası veya doğalgaz sobası kullanımı ile ısıtma ihtiyacının karşılandığı görülmektedir. Kat kaloriferi kullanılan konutların sayısı 62.000 adet ve merkezi kalorifer kullanan konutların sayısı 82.000 adet olarak belirlenmiştir. İl'deki konutların 1.000 adedinde ise klima, elektrikli ısıtıcılar veya başka ısıtma sistemleri ile ısınma ihtiyacının karşılandığı belirlenmiştir (Çizelge 46).

Göstergeler	Soba (Doğalgaz Sobası Dahil)	Kat Kaloriferi	Kalorifer (Merkezi)	Klima, Elektrikli Isıtıcı ve Diğer Sistemler
Sayı (Adet)	174.000	62.000	82.000	1.000
Oranı (%)	54,55	19,44	25,71	0,31

Çizelge 46. 2011 Yılında Isıtma Sistemlerine Göre Konut Varlığının Dağılımı
Kaynak: Anonim, Nüfus ve Konut Araştırması, TÜİK, 2011, Ankara

8.3. Kentsel Dönüşüm ve Konut Arzına Etkileri

Merkez ilçelerde yerleşim büyüklüğünün yeterli olduğu ve kentsel gelişimin Melikgazi, Talas ve Kocasinan ilçelerinde hızlı olduğu gözlenmektedir. İlde son yıllarda yaşanan sanayi faaliyetlerindeki gelişmeler, kent merkezinde ticari faaliyetlerin artmasını sağlamış ve nazım imar planının başarılı bir şekilde uygulamaya konulması kent çeperlerinde yeni yaşam alanlarının oluşması ve mevcut alanların genişlemesi sağlanmıştır. Yerleşik nüfus için yaşam alanı olmasının ötesinde göç ile gelen nüfus için düzenli yapılaşma alanı tesis edilmiştir. İl, komşu şehirler için de bir cazibe merkezi haline almaya başlamıştır. Özellikle sanayi alanındaki gelişmeler iş olanaklarını artırmış ve komşu illerden yoğun bir biçimde göç alınmasına neden olmuştur. İlde yaşanan bu gelişmeler sosyal imkanların, eğitim ve sağlık hizmetlerinin de artmasını sağlamıştır.

Kent içinde cazibe merkezleri ve yeni yaşam alanları oluşturularak, gayrimenkul sektöründe önemli gelişmeler yaşanmıştır. Tesis edilen yeni yaşam alanlarının ortasında kalan eski yaşam merkezleri ve sanayi alanları, kamu kurum ve kuruluşları ile yerel halkla yapılan görüşmeler ve araştırma ekibince yapılan çalışmalara dayalı olarak kentin gelişimini olumsuz şekilde etkileyen alanlar olarak değerlendirilmiştir. Merkezde çöküntü alanları olduğu fikrini beyan eden paydaşların görüşleri ve yerinde yapılan incelemelerin sonuçlarına göre söz konusu çöküntü alanları; Sahabiye, Tavukçu, Fatih, Boztepe, Esentepe, Hacısaki, Sancaktepe, Fevzi Çakmak, Kılıçarslan ve Yeşil Mahalleleri ile eski sanayi alanı olarak öne çıkmıştır. İlin belirtilen alanlarında mutlaka kentsel dönüşüm çalışmalarının yapılması ve tarihsel mekanlarda kentsel koruma ve yenileme çalışmalarına ağırlık verilmesine gereksinim bulunmaktadır.

Merkez çevresindeki çöküntü alanları, genelde 50-60 yıllık yapılardan oluşan 1-5 katlı geleneksel yapım yöntemleri veya ekonomik ömrünü tamamlamış olan betonarme yapılardan oluşan yapı gruplarının yer aldığı mahalleler ile kent içinde kalmış olan küçük sanayi alanlarının oluşturduğu bölgeler olarak tespit edilmiştir. Çöküntü alanları olarak değerlendirilen bu alanların, kent merkezinin gelişimini önemli oranda etkileyen alanlar oldukları vurgulanmakla beraber, bu alanlarda uygulanacak dönüşüm projelerinin, ilin kentsel bütünleşmesi açısından da önemli ölçüde etkili olacaktır. Mevcut koşullarda Sahabiye ve Fatih Mahalleleri'nin toplam alanı 505.000 m2 olup, bu alanda toplam 135 adet 1 ve 2 katlı yapılar, 410 adet 3 ve 4 katlı yapılar ile 158 adet 5 ve daha fazla katlı yapılar bulunmaktadır (Şekil 4). Kentsel dönüşüm alanlarında konutların genellikle 2-4 kat arasında değiştiği, 1960-1970'li yıllarda inşa edildikleri ve ana taşınmazın bağımsız bölümlerinin arsa paylarının eşit olduğu saptanmıştır.



Şekil 4. Sahabiye ve Fatih Mahalleleri'nden Görüntüler

Büyükşehir belediyesi tarafından Sahabiye ve Fatih Mahalleleri için kentsel dönüşüm projelerine altlık olmak üzere ön hazırlıklara başlanmış ve kentsel kurguda bu alanların ticaret merkezi ve ofislerin yer aldığı bir finans merkezi haline dönüştürülmesi görüşü ağırlık kazanmıştır. Belirtilen iki mahallenin mevcut durumu ile yeşil alanların çok az olduğu, otopark ve sosyal donatı alanlarının olmadığı, yapısal olarak görsel estetikten uzak ve sağlıklı yapılaşma koşullarının kentsel ihtiyaca cevap veremeyecek durumda oldukları değerlendirilmektedir. Büyükşehir Belediyesi öncülüğünde gerçekleştirilmesi planlanan kentsel dönüşüm ve iyileştirme çalışmaları kapsamında, yeşil alanların yoğun olduğu, sosyal donatıları ile kentsel ihtiyaçları karşılayacak alanlardan oluşan ve kent için prestij göstergesi olacak yeni yaşam alanlarının oluşturulacağı belirlenmiştir (Şekil 5 ve Şekil 6).

Önceki deneyimlerden de yararlanılarak dönüşüm sürecinde parsellere yüklenecek yeni fonksiyon ve imar hakkına göre oluşacak taşınmaz değer artışı ile mevcut durumdaki değer karşılaştırmalı analizi ve hak sahipliği-değerleme-planlama-uygulama-izleme ve değerlendirme işlemlerinin birlikte analizinin yapılması, proje başarısı için zorunlu olacaktır. Mevcut yerleşim alanlarının ticari kullanımlara ayrılması ve alanda yaşayanların yeni mekanlara aktarımına paralel projenin bir bütün etki analizi (önceki ve sonraki durum karşılaştırması) de yapılmalıdır. Dönüşüm alanlarında konutların arsa paylarının eşit biçimde dağıtılmış olması, hak sahiplerine verilecek yeni konutlar ve şerefiye uygulamaları gibi alanlarda sorunların yaşanması neden olabilecektir.





Şekil 6. Sahabiye ve Fatih Mahalleleri'nde Yapılması Planlanan Finans Merkezinden Görüntüler

8.4. Konut Üretiminde Kooperatifler ve TOKİ

İlde yapı tasarımı, proje geliştirme, inşaat işleri ve gayrimenkul dallarında birçok işyeri ve ofis faaliyette bulunmaktadır. Mayıs 2014 verilerine göre Kayseri Ticaret Odası'na kayıtlı toplam 130 yapı kooperatifi, 113 adet altyapı müteahhidi, 172 adet özellikli bina inşaatı müteahhidi ve 766 konut inşaat müteahhidi faaliyetlerini sürdürmektedir. Ticaret Odasına kayıtlı 521 adet inşaat malzemeleri üretim ve ticareti yapan işyeri, 123 adet gayrimenkul ve kiralama hizmetleri, 317 adet mimarlık, mühendislik ve teknik danışmanlık işyeri, 182 adet tamamlayıcı inşaat hizmetleri ve 125 adet bina iklimlendirme hizmetleri işyeri bulunmaktadır.

Konut üretiminde başlıca aktörün kooperatifler olduğu ve bunu müteahhitlik sektörü, belediyeler ve kamu idarelerinin izlediği gözlenmektedir. Özellikle 1980'li yıllarda kentin batısında Ankara Yolu üzerinde kurulan Bel-Sin (1987) adlı 9.500 konutluk bir yeni yerleşim alanı oluşmuştur. Kentin batısında Sivas ili girişinde Kumarlı'da Büyükşehir Kooperatifi tarafından 1.640 konutluk proje tamamlanmıştır. 1995 yılında kurulan 9.628 ortaklı Beyazşehir Kooperatifi tarafından Bel-Sin ve Cırgalan gibi iki ayrı yerde proje geliştirme ve uygulama çalışmasına başlanmıştır. Bunları; İldem (4.000 adet konut), Eskişehir G.Ö.B. (20.000 adet konut), Kocasinan Kent Yapı Kooperatifi (567 adet konut), Mim-Sin (3.760 adet konut), Anayurt (6.000 adet konut), Kay-Koop. (1.200 adet konut) ve Atayurt (1.000 adet konut) gibi kooperatif girişimleri izlemiştir. İlde 1980-2013 döneminde toplam konut üretimi içinde yapı kooperatiflerinin payının % 30 dolayında olduğu tahmin edilmiştir. Bu oran konut üretiminde güçlü bir kooperatifçilik modeli yerine kooperatifin sağladığı vergi avantajından yapım işlerinde yararlanma ve özellikle arsa maliklerinin kurdukları kooperatife aynı sermaye konulması (arsa ve arazinin konut yapılmak üzere kooperatife verilmesi) ve bu yolla imalatın hızlı biçimde yapılması şeklinde kendini göstermektedir. Benzer biçimde arsa maliklerinin yap-sat ve müteahhitlik sektöründe de yer aldıkları ve konut-yapı üretiminde aktör olarak bulundukları da gözlenmektedir.

İlde kentsel iyileştirmenin hızlandırılması, konut gereksiniminin karşılanması, gayrimenkul yatırımlarının özendirilmesi ve yeni yerleşim alanlarının hizmete sunulması gibi amaçlarla gerek kent merkezinde, gerekse ilçe merkezlerinde TOKİ tarafından konut üretimi çalışmaları gerçekleştirilmektedir.

TOKİ tarafından konut üretiminin gerçekleştirildiği bölgeler, özellikle özel sektör gayrimenkul üreticileri tarafından rağbet edilmeyen alanlar veya kentin dışında olup, yerleşmeye yeni açılan ve kentin genişlemesi için konut üretiminin gerçekleştirildiği alanlar olarak belirlenmiştir. Bu yolla gayrimenkul sektöründen, özel konut üreticilerinin aktif rol üstlenmeleri sağlanmaktadır.

TOKİ tarafından üretilen konut miktarları ve tamamlanma durumları incelenmiş olup, 2006 yılından bu yana 8.728 adet konut üretiminin gerçekleştiği belirlenmiştir (Ek Çizelge 1). Halen TOKİ tarafından inşaat işlemleri yürütülen konut projelerinde bağımsız bölüm sayısının 4.852 adet olduğu saptanmıştır. İlde TOKİ tarafından üretilen konutların özellikle dar gelir grubuna hitap eden konut üretimi olması nedeni ile TOKİ'nin ildeki sosyal konut açığını gidermede önemli etkisinin olduğu değerlendirilmektedir.

Türkiye ekonomisine paralel olarak 2000'li yıllardan itibaren büyüme içine giren gayrimenkul sektörü bu dönemde markalı konut projeleri ile tanışmıştır. Son dönemlerde sağlanan makroekonomik istikrar, azalan faiz ve kredi maliyetleri, konut finansman sisteminin konut alımını kolaylaştırması ve refah düzeyi artan kişilerin nitelikli konut beklentilerinin yükselmesiyle markalı konutlara olan talepte artış gözlenmiştir. Markalaşma süreci ile birlikte birçok inşaat firmasının mahalle ölçeğindeki projeler yerine, site tarzı büyük ölçekli projeler geliştirmeye başlamıştır. Şehir içinde olmasına rağmen, kişilere daha fazla açık-yeşil alan sunan ve içinde havuz, spor salonu, sağlık merkezi, hamam, tenis kortları, kapalı ve açık otopark olanağı bulunan markalı projelerin sayısı ve toplam konut arzı içindeki payı artmaya başlamıştır.

Özellikle artan rekabet, inşaat firmalarını yeni adreslere yönlendirmiş ve ilde markalı konut üretiminin artmasına neden olmuştur. Kayseri'de son yıllarda büyük bir hızla artan markalı konut talebi beraberinde birçok inşaat firması konut üretimine başlamış, özellikle Sivas Caddesi ve Talas ilçesi gibi hızla gelişen bölgelerde yeni konut inşaatlarının başlamasını sağlamıştır. İlde kurumsallaşmış inşaat firmaları, yeni yaşam alanlarının oluşmasına katkı sağlamış ve kentin gelişiminde önemli değişimin oluşmasına öncülük yapmışlardır.

Projelerde yer alan konutların satış fiyatlarının 2014 yılında Sivas Caddesi için 650.000-950.000 TL aralığında, Talas İlçesi için 300.000-400.000 TL aralığında ve Kayseri Organize Sanayi Bölgesi çevresinde ise 150.000-300.000 TL aralığında değişim göstermektedir.

8.5. Halkın Mutluluk Algılaması ve Yaşam Memnuniyeti

Yerel düzeylerde halkın yaşam memnuniyeti ve mutluluk algısı birçok ekonomik ve sosyal koşula bağlı bulunmaktadır. Ancak kişi başına gelir, konut ve araç sahipliği, hane büyüklüğü, ulaşım olanakları, güvenlik, sağlık hizmetleri ve diğer sosyo-ekonomik parametrelerin yaşam memnuniyeti üzerinde etkili olduğu bilinmektedir. TÜİK tarafından 2013 yılında yapılan yaşam memnuniyeti araştırmasına göre ülke genelinde mutluluk düzeyi % 59,0 ve ilde bu oran ise % 58,1 olarak tespit edilmiştir (Çizelge 47).

Yerleşimler	Mutluluk Düzeyi (Cinsiyete Göre)								
	Mutlu			Orta			Mutsuz		
	Toplam	Erkek	Kadın	Toplam	Erkek	Kadın	Toplam	Erkek	Kadın
Türkiye	59,0	56,1	61,9	30,2	32,0	28,5	10,8	11,9	9,6
Kayseri	58,1	55,4	60,7	31,4	32,9	30,0	10,5	11,7	9,3

Çizelge 47. Kayseri İli ve Türkiye'de Cinsiyete Göre Mutluluk Düzeyleri

İlde mutlu olan kişiler incelendiğinde, bütün aileden kaynaklı olarak kendini mutlu hisseden kişilerin, mutlu olan nüfusun %69,5'ini oluşturduğu tespit edilmiştir. İkinci mutluluk kaynağı olarak %12,9 oranı ile çocuklar görülmekte ve %5,2 oranı ile eşlerin mutlulukta etkin olduğu belirlenmiştir. Kayseri halkının %68'i sağlığın mutluluk kaynağı olduğunu değerlendirmişlerdir. Sağlıktan sonra önemli olarak görülen değer ise %15,2 oranı ile sevgi ve %8,6 oranı ile başarı olarak belirtilmiştir (Çizelge 48).

Yerleşimler	Mutluluk Kaynağı Olan Kişiler							Mutluluk Kaynağı Olan Değerler					
	Tüm Aile	Çocuklar	Eş	Anne-Baba	Kendisi	Torunlar	Diğer	Sağlık	Sevgi	Başarı	Para	İş	Diğer
Türkiye	73,0	12,9	5,2	2,9	2,5	1,7	1,9	68,0	15,2	8,6	4,1	2,3	1,8
Kayseri	69,5	13,1	8,0	2,5	2,5	2,5	2,0	58,1	21,6	11,0	5,1	1,5	2,8

Çizelge 48. Kayseri İli ve Türkiye'de Mutluluk Düzeylerinin Kaynakları

İlde yaşayan halkın % 80,8'i geleceklerinden umutlu olup, bu oran ülke ortalamasının üzerinde bulunmaktadır. İlde kadınların kendi geleceklerinden umutlu olma durumlarının % 81,5 oranı ile erkeklerden (% 80,1) nispeten daha yüksek olduğu belirlenmiştir. Mutluluk düzeyinin yaş gruplarına göre incelemesi yapıldığında gençlerin orta yaşlılara göre daha mutlu olduğu görülmekle beraber 55 yaştan itibaren mutluluğun artmaya başladığı belirlenmiştir. Medeni duruma göre mutluluk düzeyi incelendiğinde ise, ilde evlilerin % 59,8 oranında ve evli olmayanların ise % 52,2 oranında mutlu oldukları belirlenmiştir.

9. KAYSERİ'DE TİCARET VE ÜRETİM GÖSTERGELERİ

9

KAYSERİ'DE TİCARET VE ÜRETİM GÖSTERGELERİ

9.1. Ekonomik Gelişim Senaryoları

Orta Anadolu Kalkınma Ajansı tarafından hazırlanan TR72 Bölge Planına göre Kayseri İli önemli endüstriyel büyüme odağı olarak tanımlanmaktadır. Bölge planında bölge mekânsal gelişme şemasında, mevcut durum analizleri sonucunda belirlenen mevcut ve atıl potansiyellerin, bölgenin geleceğine yönelik nasıl bir gelişme eğiliminde olacağı değerlendirilmiştir. Ayrıca ekonomik, sosyo-kültürel ve mekânsal faaliyetlerin yer alacağı alanların belirlenmesi ve bölge içinde yönlendirilecek yatırımların yer seçim kararlarının verilmesine altlık oluşturulması açısından bölge planı ortaya konulmuştur (Şekil 7).

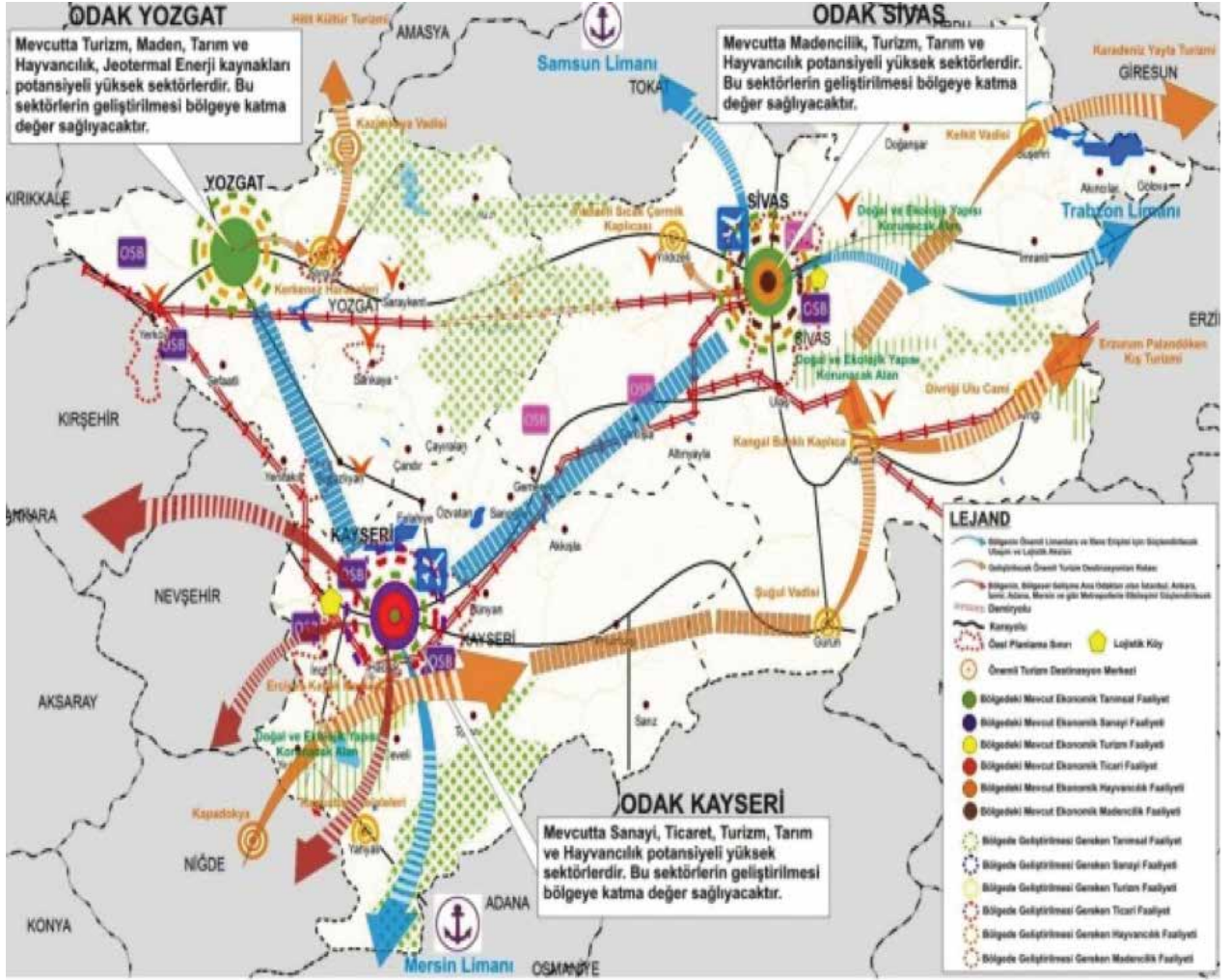
Plana göre ilin sanayi, ticaret, maden, turizm, bitkisel üretim ve hayvancılık alanlarında önemli potansiyeller taşıdığı tespit edilmiştir. Bu sektörler önemli çekim merkezleri ve odak noktaları oluşturacak niteliktedir. Bölge planı kapsamında Kayseri'de bu sektörlerin geliştirilmesi öngörülmüştür. Özellikle bu sektörlerdeki talep ve ihtiyaçlara hızlı ve dinamik bir şekilde cevap verebilecek uygulanabilir bir plan hazırlanması hedeflenmektedir.

Kayseri, konumu açısından karayolu ve demiryolu aksları, havayolu ulaşım imkânları ile önemli bir lojistik merkez olarak değerlendirilmektedir.

Bu yapı ilin ticaret ve sanayi alanında gelişme eğilimleri göstermesinde önemli bir etken olmuştur. Kent merkezinde kaldığı için gücünü yitiren yük garının yerine, etkin bir karayolu-demiryolu ağı bulunan bir alanda ve yük-lojistik ihtiyaçlarına cevap

verebilecek nitelikte yeniden yapılandırılması amacıyla Boğazköy'de önemli bir çekim merkezi olacak lojistik köy kurulmuştur. Gelecek yıllarda demiryolu ve karayolu yük taşımacılığı bu merkezden yapılacak ve bu yolla ülkenin doğu ile batısı arasında ve kuzeyi ile güneyi arasında bir yük köprüsü olarak üretim yapanların pazarlara ulaşımını sağlayacaktır.

Bölgenin önemli odak noktalarından biri olarak görülen lojistik köy, kurulduğu alan ve çevresine çekeceği yatırımlar ile de birçok açıdan bölge ekonomisini harekete geçirecektir. Buna ilave olarak ilin bünyesinde barındırdığı Erciyes Kayak Merkezi ile de önemli bir kış turizmi potansiyeline sahiptir. Erciyes Master Planı tamamlandığında Kayseri kış turizmi için önemli bir merkez olacaktır. Bitkisel üretim ve hayvancılık faaliyetlerinin de ilde önemli bir potansiyele sahip olduğu ve ilin gelenekselleşmiş ürünleri arasında bu alt sektörlerin ürünlerinin olduğu ve coğrafi işaret ve organik üretim potansiyelinin geliştirilmesinin gerekli olduğu vurgulanmalıdır.



Şekil 7. Bölgesel Düzeyde Gelişim Senaryoları ve Kayseri İli'nin Durum Analizi

Yerköy-Kayseri Yüksek Hızlı Tren (YHT) Projesi tamamlanması ile Ankara-Kayseri arasında 6 saat olan seyahat süresi 2 saate inecektir. Erişim süresinin hissedilir ölçüde kısılması ilin çevresi ile olan etkileşimini güçlendirerek önemini artıracaktır. Yerel ve bölgesel gelişmenin hızlandırılması ve geleceğe yönelik mevcut potansiyelden daha fazla yararlanılması açısından ulaşım olanaklarının çeşitlendirilmesi zorunludur. Özellikle demiryolu güzergâhlarındaki il ve ilçeler ile çevrelerinde önemli ölçüde ekonomik ve sosyal değişimin olduğu bilinmektedir.

9.2. Kentte Ulaşım Olanakları

Kentte yaşayan insanların günlük ulaşım ihtiyaçlarını karşılayan toplu ulaşım ağları, kent trafiği açısından önemli yer tutmaktadır. Raylı sistemler, deniz ulaşımı ve karayolu ulaşım sistemleri, toplu taşıma sistemleri arasında yer almakla birlikte ilde otobüs ve raylı sistem toplu taşıma araçlarının kullanımı sağlanmıştır.

Toplu taşıma ağı; kapasitesi, servis aralığı, servis kalitesi, yolcu bilgilendirme sistemleri, taşıma modları arasındaki bağlantılar, erişilebilirlik ve konfor, taşıma sisteminin başarısı için vazgeçilmez birer unsurlardır. İlde gerçekleşen toplu taşıma faaliyetlerinin başarılı ve etkin bir biçimde sürdürüldüğü yapılan araştırmalar çerçevesinde tespit edilmiştir.

İlin son yıllardaki artan sanayi faaliyetleri ile buna bağlı nüfus gelişiminin önemli çekim merkezi oluşturduğu gözlenmektedir. Nüfus artışı ve gelişen ekonomik koşulların sonucu olarak, kentin daha rasyonel işleyişini sağlamak üzere kentsel ulaşım sorunlarının çözümü de diğer kentsel fonksiyonlar içinde önemini artırmıştır. Bu nedenle Kayseri Büyükşehir Belediyesi tarafından 2000-2001 yıllarında “Kayseri Kentiçi ve Yakın Çevresi Ulaşım Etüdü ve Raylı Sistem Avan Projeleri ile Fizibilite Etütleri” hazırlanmış, 2006 yılında “Kayseri Raylı Taşıma Sistemi İnşaatı Yapım İşi” başlatılmış ve 2009 yılında I. Etapı tamamlanarak işletmeye alınmıştır.

Gerek genişleyen sorumluluk alanı içinde kalan nüfusun ulaşım gereksinimlerinin tespit edilerek karşılanması, gerekse yapım aşamasına gelinmiş bulunan Kayseri Raylı Taşıma Sistemi'nin genişleyen kent merkezi göz önüne alınarak kentsel ulaşım sistemi içinde bütünleştirilmesi amacıyla bir Ulaşım Ana Planı hazırlanması gündeme gelmiştir. Bu faaliyet, hedef yılı 2025 olarak kabul edilen Kayseri Ulaşım Ana Planı kapsamında hazırlanması öngörülen ve “Mevcut Bilgilerin Toplanması ve Değerlendirilmesi” çalışmalarını içermektedir.

İlde trafikte kayıtlı 304.000 adet araç bulunmaktadır. 2013 yılı sonu verilerine göre toplam araç sayısının 182.188 adet otomobil, 5.344 adet minibüs, 3.928 adet otobüs, 48.151 adet kamyonet, 15.149 adet kamyon, 14.607 adet motosiklet, 483 adet özel amaçlı taşıt ve 24.072 adet traktör olmak üzere toplam 283.922 adet kara ulaşım aracının trafiğe kayıtlı olduğu saptanmıştır. Kayseri il nüfusu göz önünde bulundurulacak olursa, her beş kişiden birinin araç sahibi olduğu anlaşılmakla beraber, bu araçların aynı anda trafiğe çıkması, gerek ülke ekonomisi açısından, gerek oluşacak trafik yükü bakımından, gerekse çevresel etkileri bakımından önemli zararlara yol açacaktır. Bu sebeple, toplu taşıma araçlarının kullanılması ve özendirilmesi amaçlanarak, toplu taşıma araçlarının faal olarak kullanılmasının Kayseri ili için oldukça önemli olduğu saptanmıştır.

9.2.1. Raylı Taşıma Sistemleri

Raylı taşıma sistemi inşaatı yapımı, kentin batısında Organize Sanayi Bölgesi ile doğusunda Kocasinan ve Sivas Bulvarlarının kesiştiği Mimsin Kavşağı arasında, batı-doğu aksında işletilen çift hatlı raylı sistem olarak planlanmış ve işletmeye açılmıştır. Güzergahın doğu ucundaki geceleme sahası dâhil yaklaşık 32 km uzunluğunda olup Batı'da Organize Sanayi Bölgesi içindeki Batı Terminali, Doğu'da Mimsin Kavşağı yakınında Doğu Terminali dahil toplam 50 adet yüzeysel istasyona sahiptir (Çizelge 49).

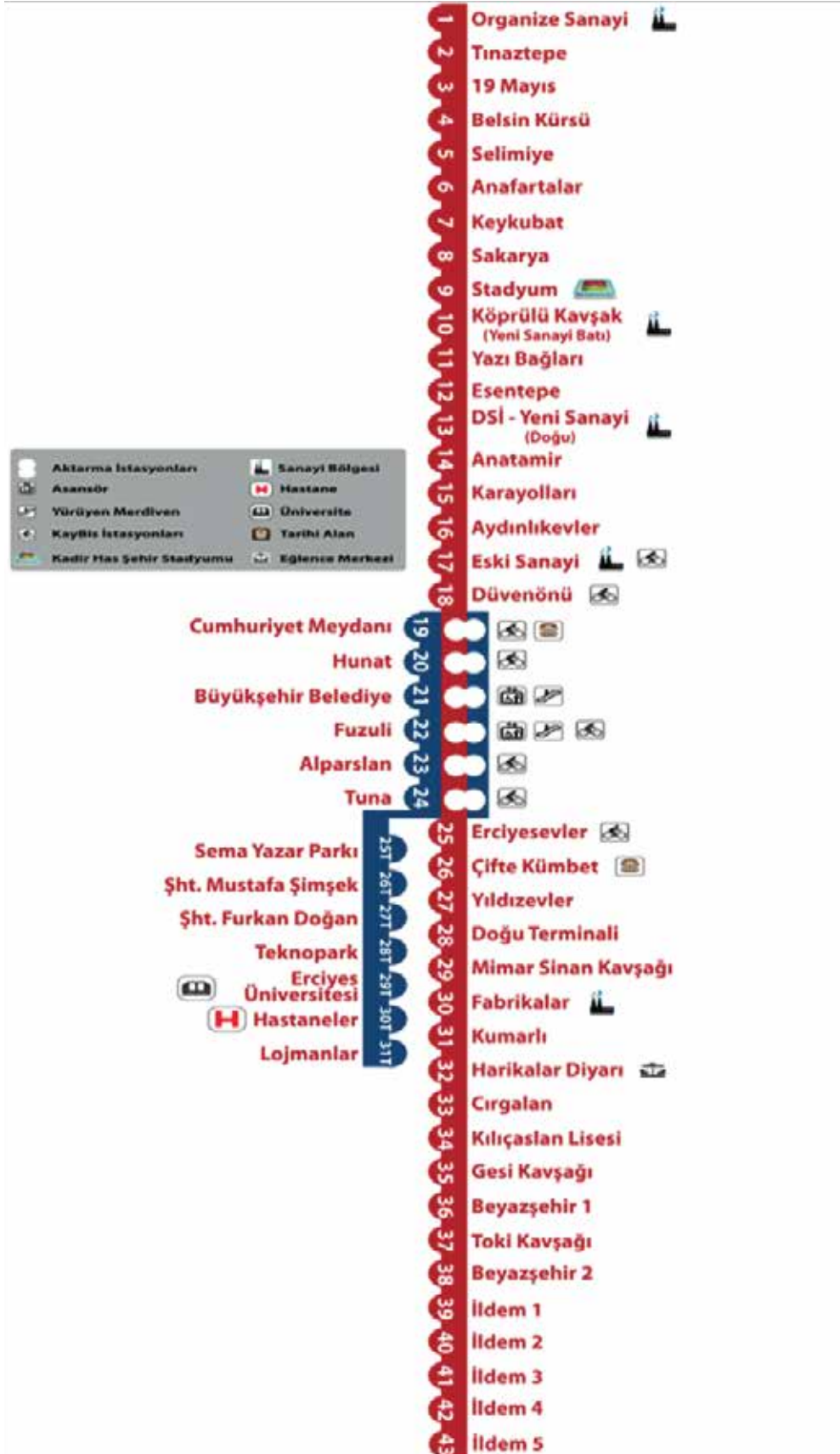
Ana Hat (km)	32
Depo Hatları (km)	3,2
Araç sayısı (adet)	38
İstasyon Sayısı (adet)	50
İstasyonlar arası mesafe (m)	400-800
Sefer Aralığı (dakika)	4
Toplam Sefer Süresi (dakika)	42
İstasyonların Boyu (m)	65
Vagon Yolcu Kapasitesi (kişi)	276

Çizelge 49. Kayseri İli Raylı Taşıma Sistemine İlişkin Bilgiler

Raylı Taşıma Sistemi, 38 adet raylı sistem aracı ile motorlu taşıt trafiği ile eşdüzey kesişmelerde karma trafikte hemzemin, bunun dışındaki yerlerde tam tahsisli olarak çalışmaktadır. Raylı Sistemin III. Etap İldem güzergâhı ve II. Etap Talas güzergâhının ihalesi yapılmış olduğu ve çalışmaların devam etmekte olduğu tespit edilmiştir (Şekil 8):

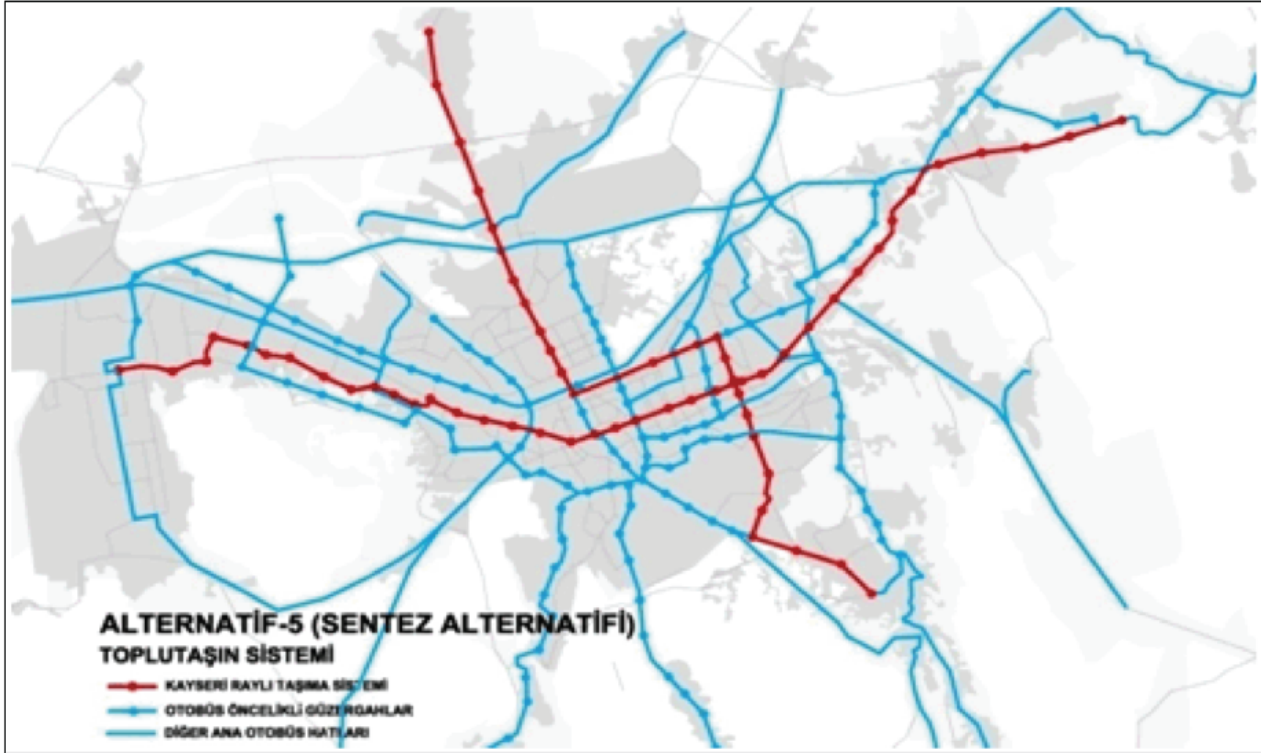
Raylı sistemin İldem Hattı (3. Aşama İnşaatı); I.aşama projesinin bitim noktası olan, Doğu Terminalinden başlayıp ve ilden sona eren yaklaşık 9,049 km'lik hattın oluşmaktadır. Bu hat üzerinde 11 adet yolcu istasyonu ve hat sonunda yaklaşık 8 adet trenin depolanabileceği depo hatları ile günlük bakım ve kontrollerin yapılabilmesi bakım atölyesi yer almaktadır.

Raylı sistemi Talas Hattı (2. Aşama İnşaatı) ise; I.aşama inşaatının, Erciyesevler durağından (30 Ağustos Caddesi) başlayan ve Üniversite güzergâhından geçerek, Talas Cemilbaba Mezarlığı'nda sona eren yaklaşık 7,452 km'lik hattın oluşmaktadır. Bu hat üzerinde 11 adet yolcu istasyonu olmak üzere toplam 22 adet istasyon bulunmaktadır. Merkez nüfusu 119.810 olan Talas İlçesi'nin günümüzdeki yolcu sayısı 40.000 kişidir. Ek güzergahlar için yapılan çalışmalar kapsamında, I.aşama ile entegrasyon için gerekli diğer sinyalizasyon, telsiz ve gerekli modifikasyonlar ile mevcut depo sahası hatlarına ilave olarak 6 hat yapım işi de yaptırılmıştır.



Şekil 8. Kayseri İli Raylı Sistem Ulaşım Şeması

Raylı sistemin işletmeciliği, %96'sı belediyede olan ve 27.06.2008 tarihinde kurulan Ulaşım A.Ş.'ye 15 Temmuz 2009 tarihinde yapılan ihale ile devredilmiştir. Kayseri Raylı Taşıma Sistemi "KayseRAY" projesinin, 17.09.2004 tarihinde sözleşmesi imzalanmış ve 05.01.2006 tarihinde iş yeri teslimi yapılarak inşaatına başlanmıştır. İnşaatın kalan kısımları tamamlanarak 38 adet raylı sistem aracı dahil, yaklaşık 32 km uzunluğunda tamamen hemzemin özelliğinde, 50 adet istasyon içeren raylı taşıma sistem inşaatı tamamlanarak, raylı sistem taşımacılığında % 99 doluluk oranına ulaşıldığı tespit edilmiştir (Şekil 9 ve Çizelge 50).



Şekil 9. Kayseri İli Raylı Sistem Ulaşım Ağı

Kayseri'de raylı sistem ulaşım ağı, kentin önemli merkezlerine ulaşımı sağlayan etkin bir ulaşım sistemi olarak değerlendirilmektedir. 2010 yılı içerisinde gerçekleşen seferlerde toplam 22.997.782 kişi raylı sistemle yolculuk yapmış olup, taşıtların doluluk oranı % 82,03 olarak belirlenmiştir. 2013 yılına kadar daimi artış gösteren yolcu sayısı, 2013 yılında 27.141.483 kişi ve taşıtların doluluk oranı % 98,86 olarak ölçülmüştür. Yolcu taşıma kapasitesinin sürekli artış göstermesi ve yolcu doluluk oranlarının hızla yükselmesinden, raylı taşıma sisteminden memnun kalındığı anlaşılmıştır (Çizelge 50).

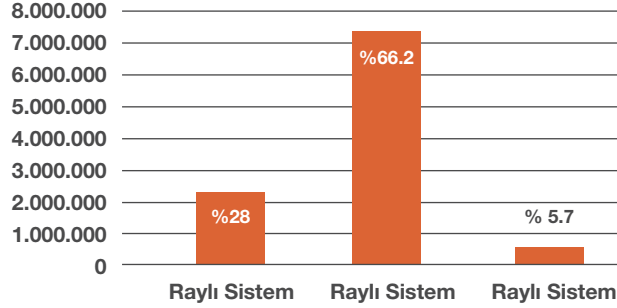
Yıllar	Sefer Sayısı	Yolcu Sayısı	Doluluk Oranı
2010	109.520	22.997.782	82,03
2011	114.012	24.839.308	85,10
2012	110.072	26.007.747	92,27
2013	107.244	27.141.483	98,86

Çizelge 50. Kayseri İli Raylı Sistem Ulaşım Ağı

Öte yandan Kayseri Büyükşehir Belediyesi tarafından 2009 yılında hizmete giren Kaybis Sistemi, kent içinde kısa mesafeli yolculuk yapacak olanlara alternatif olarak ulaşımın bisiklet ile sağlandığı bir sistem hizmete girmiştir. Bu sistem, toplam 25 bisiklet istasyonu, 300 bisiklet ve 6000 kullanıcı ile Türkiye'nin ilk ortak kullanımlı bisiklet sistemi olup, yerel halk ve özellikle genç kesim tarafından büyük ilgi görmektedir.

9.2.2. Şehiriçi Otobüs Taşımacılığı

İlde etkin bir ulaşım sistemi olarak otobüs taşımacılığı önemli bir konuma sahiptir. Yaklaşık olarak yılda 91 milyon yolcu taşıma kapasitesine sahip olduğu tespit edilen otobüs taşımacılığının, toplam taşımacılık sistemi içinde % 72,1'lik paya sahip olduğu belirlenmiştir. Kayseri ili içerisinde halk otobüsü ve belediye otobüsü işletmeciliği olarak iki ana grupta ayrıştığı tespit edilmiş olup, toplam taşımacılık içerisinde halk otobüsü taşımacılığının oranı % 66,2 ve belediye otobüsü taşımacılığının oranı % 5,7 olarak değerlendirilmiştir (Şekil 10).



Şekil 10. Toplu Taşıma Araçlarının Tercih Edilme Oranları

Otobüs taşımacılığında, yolculara hizmet edilmesi amaçlı tahsis edilmiş olan 150 adet belediye aracının ve 384 adet halk otobüsünün taşımacılıkta faaliyet gösterdiği tespit edilmiştir. Faaliyet gösteren otobüslerin Kayseri içerisinde 24 saat boyunca faal olduğu ve yaklaşık 150 adet otobüs hattına hizmet ettikleri belirlenmiştir (Şekil 11).



Şekil 10. Toplu Taşıma Araçlarının Tercih Edilme Oranları

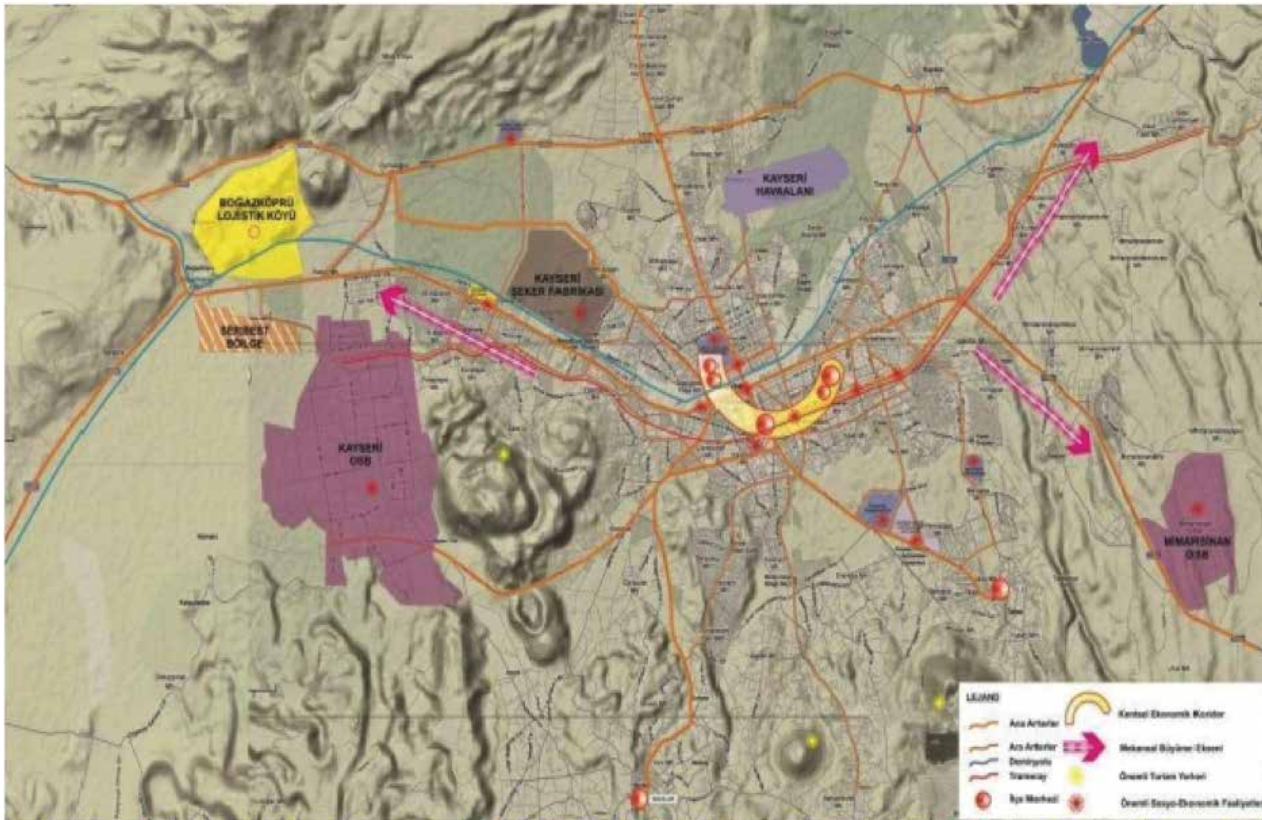
Halkın otobüs kullanımı tercihleri incelendiğinde, toplam yolcu ve kesilen bilet sayısı içinde özel halk otobüsleri -birçok büyük kentte olduğu gibi- ağırlıklı payı almaktadır. İlde otobüs ile seyahat eden yolcuların yıllık toplam 84.000.000 adet bilet satın aldıkları ve belediye otobüslerinin yıllık 7.000.000 adet bilet (% 7,69) ile oldukça geride kaldıkları anlaşılmaktadır (Çizelge 51). İlde otobüsün ulaşım için tercih edilme oranı % 71,9 gibi oldukça yüksek düzeyde bulunmaktadır. Araç kullanımı bakımından ile ilişkin yeterli bilgi olmamakla birlikte, Ticaret Odası Başkanlığı tarafından yapılan “Tüccar Profili Araştırması” sonuç raporuna göre tüccarların % 88,1’inin kendi otomobili, % 49,7’sinin bağı ya da yazlığı ve % 31,1’inin eşinin otomobilinin olduğu ortaya konulmuştur.

Taşıt Araçları	Adet	Tercih Edilme Oranı (Adet)	Kullanım Miktarı (Bilet)
Özel Halk Otobüsü	384	66,2	84.000.000
Belediye Otobüsü	150	5,7	7.000.000
Toplam	532	71,9	91.000.000

Çizelge 51. Kayseri İlinde Otobüs Taşımacılığı
Kaynak: Kayseri Büyükşehir Belediyesi Başkanlığı Kayıtları.

9.3. Teknoloji Bölgeleri ve Sanayi Siteleri

Kayseri il merkezinin mekânsal şemasından görüleceği gibi Kayseri OSB, Mimarşinan OSB, Serbest Bölge, Kayseri Şeker Fabrikası, Boğazköprü Lojistik Köyü, Kayseri Havaalanı, Erciyes Üniversitesi, Melikşah Üniversitesi, Abdullah Gül Üniversitesi, Nuh Naci Yazgan Üniversitesi, Erciyes Kayak Merkezi, Yerköy-Kayseri YHT projesi, KAP projesi (Ordu-Sivas-Kayseri-K.Maraş-Osmaniye-Hatay Otoyol Projesi) yatırımları ve önemli ilçe merkezleri Kayseri'nin mekânsal gelişim şemasının şekillenmesinde önemli çekim merkezleri olacaktır. (Şekil 12).



Şekil 12. Kayseri İli'nin Gelişim Senaryoları

2003-2013 yılları arası ticaret verileri incelendiğinde, Kayseri’de 2008 yılına kadar toplam ticaret hacminin sürekli büyümekte olduğu anlaşılmaktadır. 2008 yılı Kayseri ili toplam ticaret hacmi 702,95 milyon TL ve 2009 yılındaki ticaret hacmi neredeyse yarı yarıya azalarak 442,40 milyon TL olmuştur. 2011 yılına kadar artmaya devam eden ticaret hacmi, 2012 yılında neredeyse yerinde sayarak, 2013 yılında tekrar artış göstererek 798,25 milyon TL’na ulaşmıştır (Çizelge 52).

İlde sanayiye dayalı üretim sektörünün gelişmiş olması nedeni ile bölgeden diğer illere ve yurtdışına satış yapılmaktadır. 2003-2008 döneminde ilden Türkiye'ye yapılan satışların yurtdışına yapılan satışlara göre yaklaşık olarak 2 kat olmasına karşın, 2008 yılından 2011 yılına kadar olan dönemde söz konusu oran neredeyse eşitlenmiş ve 2011 yılından itibaren ilin yurtdışı satışları düzenli olarak artarak 2013 yılında Türkiye'ye yapılan satışlara oranla 2 kat daha yüksek düzeye ulaşmıştır (Çizelge 52).

Yıllar	Türkiye'den Bölgeye (Milyon TL)	Bölgeden Türkiye'ye (Milyon TL)	Yurtdışından Bölgeye (Milyon TL)	Bölgeden Yurtdışına (Milyon TL)	Toplam (Milyon TL)
2003	16,283	72,780	56,023	12,096	157,182
2004	24,483	137,644	116,390	19,049	297,566
2005	37,200	158,878	134,495	31,833	362,405
2006	60,663	203,055	186,088	70,335	520,141
2007	73,970	239,645	226,386	106,905	646,906
2008	90,423	236,062	243,481	132,981	702,947
2009	80,589	134,209	97,073	130,526	442,397
2010	101,299	147,367	140,405	135,957	525,028
2011	121,514	193,317	207,588	178,294	700,713
2012	123,265	179,239	194,359	200,108	696,971
2013	180,382	148,420	190,028	279,419	798,250
Toplam	924,720	1.894,604	1.827,416	1.314,484	5.961,225

İlin alım verileri incelendiğinde, 2008 yılına kadar yurtdışı alımların yurtiçi alımlara göre 3-4 kat aralığında olduğu ve 2008 yılından 2011 yılına kadar olan dönemde bu oranın azalmaya başladığı ve 2010 yılında neredeyse eşitlendiği anlaşılmıştır. 2011 yılında tekrar yaklaşık olarak 2 kat olan yurtdışı alımları 2013 yılına kadar yeniden azalış gösterdiği ve 2013 yılında yaklaşık olarak eşitlenme seviyesine ulaştığı görülmektedir. Bu durum ilin son 10 yılda ithal üretim girdilerinden vazgeçerek yerli üretim materyalleri ile üretim yapmayı tercih ettiği biçiminde yorumlanabilir (Çizelge 53). Sanayide yerli hammadde kullanım oranının yükselmesi hem sanayi faaliyetlerinin kent ekonomisine yaptığı katkının yüksek olmasına, hem de oluşan katma değerın kentte kalmasına imkan vererek halkın refah seviyesine olumlu katkı yapmaktadır.

Sanayileşmeye yönelik olarak alınan tedbirlerin içinde en önemlileri arasında, Organize Sanayi Bölgeleri (OSB)'nin kurulması ve yönetimi ile ilgili yasal düzenleme ve teşvikler de sayılmaktadır. Sanayi yatırımlarının organize edilmesi, belli bir standart getirilmesi, sanayi kuruluşlarının altyapının yeterli ve gereksinimleri karşılayacak niteliklerde sunulması, sanayileşmenin oluşturacağı plansız kentleşmenin ve çevre sorunlarının önlenmesi gibi birçok faydası bulunmaktadır.

İlde 3 adet organize sanayi bölgesinin aktif olarak çalıştığı, üç bölgenin toplam alanının 3.543 hektar olduğu, bölgelerde 1.750 adet parselin bulunduğu, üretim yapan tesis sayısının 1.009 adet olduğu, 146 adet boş parselin yer aldığı ve 202 adet tesisin inşasının devam etmekte olduğu belirlenmiştir. Kayseri Organize Sanayi Bölgesi'nde 48.000 kişi, İncesu Sanayi Bölgesi'nde 500 kişi ve Mimarşinan Sanayi Bölgesi'nde 1.398 kişi olmak üzere toplam 49.898 kişinin çalışmakta olduğu tespit edilmiştir (Çizelge 53).

Göstergeler	Kayseri OSB	İncesu OSB.	Mimarşinan OSB	Toplama
Kuruluş Tarihi	1.976	1.996	1.998	-
Alanı (Hektar)	2.199	740	604	3.543
Parsel Sayısı	1.226	155	369	1.750
Üretimdeki Tesis Sayısı	948	8	53	1.009
Boş Parsel Sayısı	105	5	31	146
İnşaat Aşamasında	45	30	127	202
Tahsis Edilen, Üretime Geçmeyen Parsel Sayısı	128	146	158	432
Çalışan Sayısı	48.000	500	1398	49.898

Çizelge 53. Kayseri İl'inde Faaliyette Bulunan Organize Sanayi Bölgeleri

Mevcut OSB alanlarına ilave olarak Kayseri Pınarbaşı Organize Sanayi Bölgesi, Kayseri-Talas (Başakpınar) Organize Sanayi Bölgesi, Kayseri Tomarza Organize Sanayi Bölgesi ve Kayseri-Develi Organize Sanayi Bölgesi tesis edilmesine yönelik çalışmalar da yapılmaktadır. Belirtilen sanayi bölgelerinin gerek mera arazisi, diğer tescil harici yerler ile mülkiyeti çekişmeli parseller üzerinde kuruluşun yapılmak istenmesi, kuruluş için gerekli işlemlerin tamamlanamamış olması ve ildeki OSB'lerde üretim ve inşaat parsel doluluk oranı %75'in altında kalması gerekçeleri ile söz konusu bölgelerde yer seçimi çalışmalarına son verilmiştir. Bunlara ilave olarak Kayseri Melikgazi İslah Organize Sanayi Bölgesi'nde Kayseri Valiliği tarafından 2012 yılında yapılan başvuru ile Melikgazi İlçesi Dipinecik mevkiindeki 54 adet sanayi parselinin bulunduğu yaklaşık 56 hektar arazi üzerinde ıslah OSB kurulması talep edilmiş olup, söz konusu bölge ile ilgili çalışmaların devam ettiği tespit edilmiştir.

Kayseri il merkezi ve ilçelerinde bulunan toplam 11 adet sanayi sitesi incelendiğinde, söz konusu sanayi sitelerinde toplam 7.559 adet işyerinde 32.327 kişinin çalıştığı ve önemli iş alanı olarak görüldüğü tespit edilmiştir. Sanayi sitelerinin genel olarak tam kapasite ile çalıştığı anlaşılmakta olup, en düşük doluluk oranına sahip olan sanayi sitesinin % 57 gibi önemli bir oranda doluluğa ulaştığı anlaşılmıştır (Çizelge 54). Sanayi sitelerindeki işyerlerinde genel olarak 4-5 kişi çalışmakta olup, üretim ölçeğinin düşük olduğu görülmektedir.

Unvanı	İlçesi	Faaliyete Geçiş Tarihi	İşyeri Sayısı	Çalışan İşçi	Kapalı+Boş İşyeri
Eski Sanayi Sitesi	Kocasinan	1957	2.178	6.810	%100 Dolu
Yeni Sanayi Sitesi	Kocasinan	1972	3.033	18.304	%100 Dolu
Orta Sanayi Bölgesi	Melikgazi	1979	55	139	%100 Dolu
Doğu Sanayi Sitesi	Kocasinan	1985	280	588	%100 Dolu
İmalatçılar Pazarlama Sanayi Sitesi	Melikgazi	1985	220	409	%100 Dolu
Osman Kavuncu Sanayi Sitesi	Melikgazi	1995	840	3.306	%99 Dolu
Argıncık Küçük Sanayi Sitesi	Kocasinan	1992	220	403	%100 Dolu
Pınarbaşı Küçük Sanayi Sitesi	Pınarbaşı	1999	104	116	%57 Dolu
Develi Küçük Sanayi Sitesi	Develi	1973	248	496	%80 Dolu
Tomarza Küçük Sanayi Sitesi	Tomarza	2007	55	110	%92 Dolu
Kayseri Demirciler Küçük Sanayi Sitesi	Melikgazi	2003	326	1500	%85 Dolu
Toplam	-	-	7.559	32.327	-

Çizelge 54. Kayseri İl'inde Bulunan Sanayi Sitelerinin İşyeri ve Çalışan Sayıları

Kayseri'de sanayi işletmeleri temel olarak 11 çeşit üretim dalında faaliyette bulunmakta ve ağırlıklı olarak mobilya ile ev tekstili üzerine üretim yapan tesislerin yer aldığı görülmektedir. İlde 1.700 adet üretim tesisinin faaliyette bulunduğu belirlenmiştir (Çizelge 55).

No	Üretim Konuları	Tesis Sayıları
1	Mobilya ve Ev Tekstili	407
2	Metal Eşya	288
3	Tekstil	149
4	İnşaat Yapı Malzemeleri	137
5	Ambalaj	26
6	Gıda	167
7	Plastik	77
8	Maden	70
9	Makine Tarım	102
10	Kimya Sanayi	31
11	Elektrik ve Elektrikli Eşya	97
12	Diğer	149
Toplam		1.700

Çizelge 55. Kayseri İl Sanayi Tesislerinin Üretim Konularına Göre Dağılımı

İlde 22.468 adet daimi işyerinin bulunduğu ve işyeri sayısının ülke toplamı içindeki payının % 1,61 olduğu görülmektedir. 4.062 adet mevsimlik işyerlerinin ülkedeki mevsimlik işyerlerine oranının % 1,98 olduğu, kamu kuruluşlarının Türkiye'deki kamu kuruluşlarına oranının % 1,49 olduğu ve özel işyerlerinin ise 25.983 adet ile ülkede mevcut olan işyeri sayısına oranının % 1,66 seviyesinde bulunduğu tespit edilmiştir. Kayseri'de faaliyet gösteren bütün işyerlerinin toplamının 26.530 adet ve bu rakamın Türkiye'deki mevcut işyerlerine oranının % 1,66 olduğu (Çizelge 56), işyerlerinin aktif toplamı ve karlılık göstergelerine ilişkin verilerin olmadığı vurgulanmalıdır.

İl merkezi ve ilçelerinde toplam olarak 706 adet sosyal ve kültürel amaçlı dernek, 270 adet sportif amaçlı dernek, 310 adet dini amaçlı dernek, 17 adet eğitim amaçlı dernek ve 4 adet öğrenci derneği olmak üzere toplam 1.307 adet dernek bulunmakta ve bu dernekler çoğunlukla (% 81 oranında) il merkezinde faaliyet göstermektedir (Çizelge 57).

Yerleşimler	Kamu	Özel	Toplam	Yerleşimler	Sosyal ve Kültürel	Sportif	Dini	Eğitim	Öğrenci Derneği
Kayseri İl	547	25.983	26.530	Merkez	592	240	210	13	4
Türkiye Toplamı	36.678	1.560.572	1.577.250	İlçeler	114	30	100	4	0
Oranı (%)	1.49	1.66	1.66	Toplam	706	270	310	17	4
				Genel Toplam		1.307			

Çizelge 56. Kayseri İl'inde Bulunan İşyerlerine İlişkin Bilgiler

Çizelge 57. Kayseri İl'indeki Demeklerin Türlerine Göre Dağılımı

10. KAYSERİ'DE TİCARİ GAYRİMENKUL PİYASASI

10

KAYSERİ'DE TİCARİ GAYRİMENKUL PİYASASI

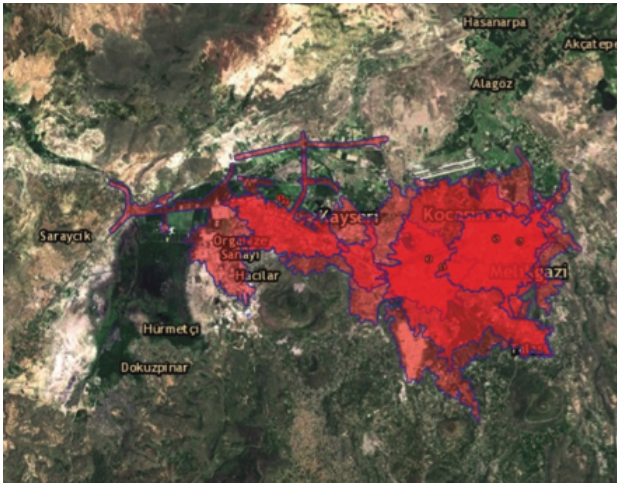
İlin merkez ilçelerinde beş adet alışveriş merkezi yer almakta olup, tüm bu alışveriş merkezlerinin toplam kiralanabilir alanı 145.000 m²'dir. 437 adet mağaza faaliyette bulunmaktadır (Çizelge 58). Kentte alışveriş merkezi yatırımlarının öngörülenden daha hızlı geliştiği ve sosyal olanakların yetersizliğini söz konusu mekanların giderdiği düşünülmektedir. Alışveriş merkezi yatırımlarının yanında kentin tarihsel gelişim sürecinde önemli yere sahip olan çarşılar ve butik alışveriş merkezi yatırımları yanında çok sayıda iş merkezinin de mevcut olduğu görülmektedir.

Alışveriş Merkezi	Yatırımın Sahibi	Açılış Tarihi	Kiralanabilir Alanı (m2)	Mağaza Sayısı (Adet)
İpeksaray	İpek Kanepe A.Ş.	2006	15.000	50
BYZ Garage	Başyazıcıoğlu & İmtaş	2013	15.000	55
Meysu Outlet	Gülsan Gıda Sanayi ve Tic. A.Ş.	2011	22.000	43
Kayseri Park	Artaş Grup	2005	27.000	130
Kayseri Forum	Multi Development	2011	66.000	159
Toplam			145.000	437

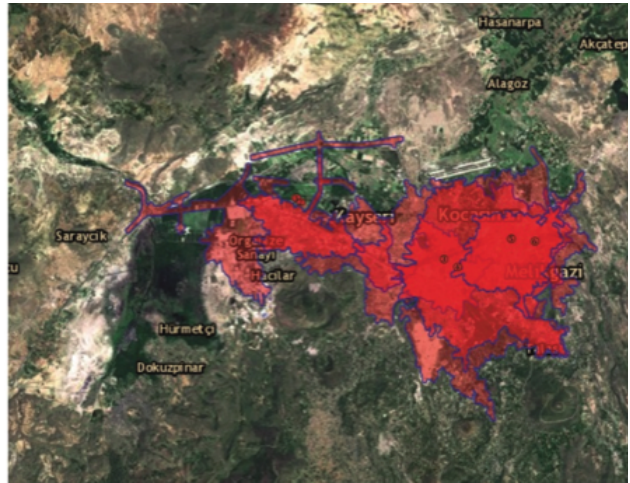
Çizelge 58. Kayseri'deki Alışveriş Merkezleri

Gerçekleşmiş alışveriş merkezlerinde toplam kiralanabilir alan 145.000 m² olduğundan yola çıkılarak, 1.000 kişi başına düşen kiralanabilir alanı 112 m2 olarak hesap edilmektedir. Buna göre, doğrusal bakış açısı ile 1.000 kişi başına düşen kiralanabilir alan Türkiye ortalamasından düşüktür. Kayseri'de mevcut durumda inşaat ve proje halinde alışveriş merkezi bulunmamakta olup, 2016 yılına kadar açılması planlanan AVM projesi olmadığı için etki alanı haritasında bir değişiklik yaşanmayacağı tahmin edilmektedir. (Şekil 13)

2014



2016



Şekil 13 – Kayseri AVM Etki Alanı

Türkiye'de alışveriş merkezlerine ihtiyaç duyan illerin ve bu illerde ihtiyaç duyulan alışveriş merkezi metrekaresinin belirlenmesi hususunda EVA Gayrimenkul Değerleme A.Ş. ve Akademetre Araştırma Şirketi'nin yapmış olduğu Türkiye "AVM Potansiyeli Analizi 2014-2016" raporuna göre; Kayseri'nin alışveriş merkezi açısından doygunluğa ulaşmış iller kategorisinde yer almaktadır.

İş merkezi (ofis) yatırımları ise, daha çok kent merkezi ve kentin ticaret alanlarında yoğunlaşmakta olup, mağaza ve ofis (doktor, avukat, mühendis-mimar, mali müşavir-muhasebeci, emlak-inşaat gibi) olarak hizmet vermektedir. Fiilen konut olup iş merkezi olarak işletilen taşınmazlar yanında yapı kullanım izni belgesinde ticaret merkezi olarak görülen yapıların çoğunlukta olduğu ve kat sayılarının 1 ile 14 arasında değiştiği ve ortalama kat adedinin 7 olduğu tespit edilmiştir. Büyükşehir belediyesi kayıtlarına göre merkez ilçelerde 120 dolayında ticaret ve iş merkezi ruhsatlı yapı ile bu amaçla kullanılan konut ruhsatlı yapı bulunmaktadır. Bunların toplam brüt inşaat alanları 27.000 m2 dolayında bulunmak olup, zaman içinde iş ve ticaret merkezlerinin modern ofis ve rezidans binaları ile ikame edilmesi beklenmektedir. İlde büyük alışveriş merkezleri, dükkânlar ve çok katlı çarşılar ile iş merkezlerinin Melikgazi İlçesi sınırları içinde odaklandığı gözlenmekte ve çalışma saatlerinde merkezin nüfusunda artış olmaktadır.

Merkez ilçelerde girişimcilerin tercih ettikleri ofislerin alanları genel olarak 81-100 m2 aralığında ve aylık ortalama kira bedelleri de yaklaşık 1.000 TL olarak belirlenmiştir. Perakende pazarlama ve özellikle çarşılarda işyeri olarak, faaliyetin özelliğine göre kullanılabilir alanları 100-250 m2 arasında değişen yapılar tercih edilmekte ve aylık kiralari da 2.500 TL ve üzerinde bulunmaktadır. Ofis ve diğer ticari yapılara yatırım yapanların genel olarak katlandıkları edinim maliyetlerinin 14-16 yılda geri döndüğü gözlenmektedir.

İldeki perakende gelişim aksları, ticari ve ekonomik faaliyetlerin hareketli olduğu ve gelişmiş/gelişmekte olan bölgeler irdelendiğinde; ilin iki önemli ilçesi olan Melikgazi ve Kocasinan göze çarpmaktadır. Söz konusu iki ilçenin diğer ilçelere oranla ticari faaliyet ve ekonomik hareketlilik açısından daha aktif olduğu gözlenmiştir. Birbirine paralel olarak konumlanmış iki ilçenin arasında yer alan Sivas Bulvarı bu hareketliliğin en belirgin görüldüğü yer olmakla beraber halen gelişimini sürdürmeye devam etmektedir.

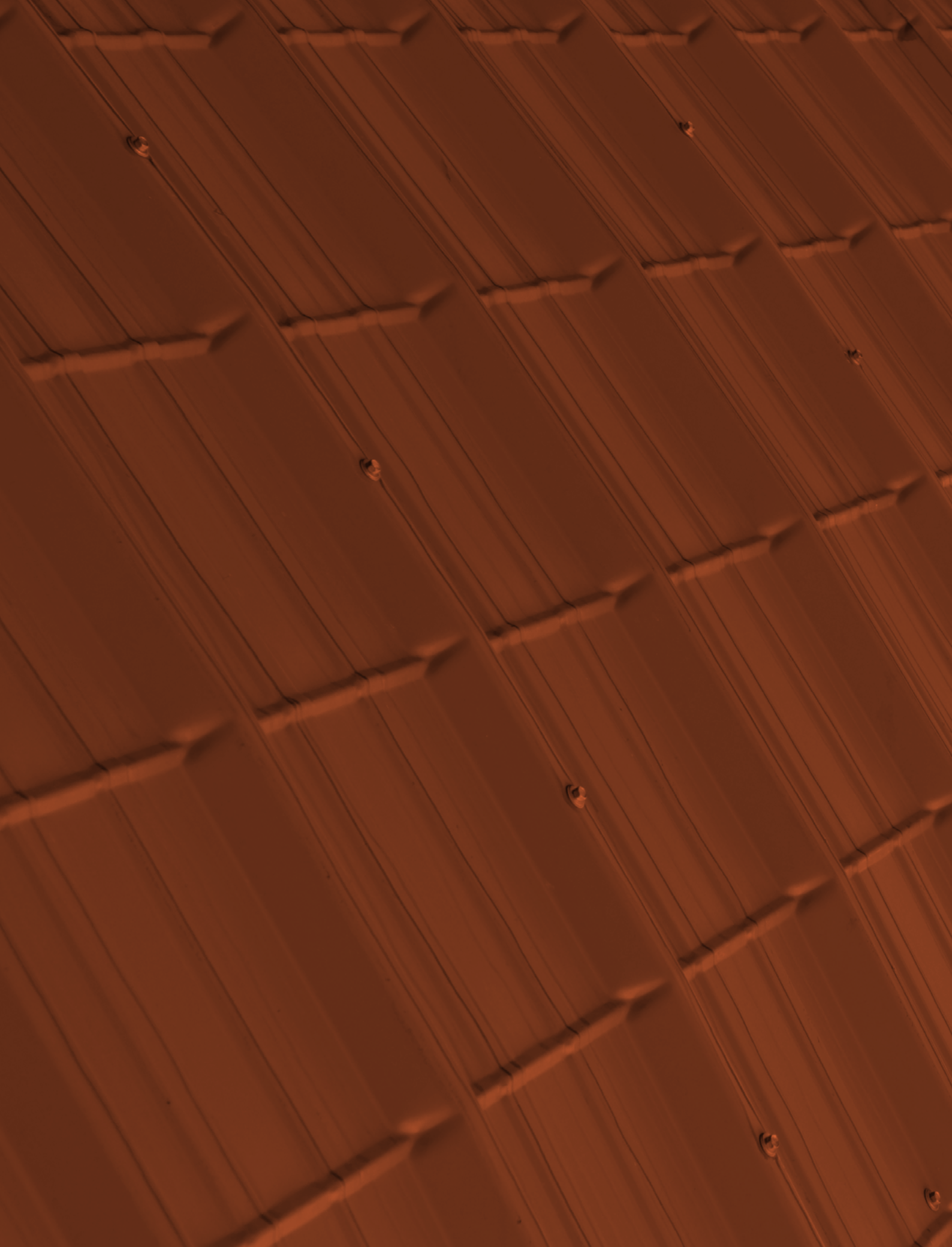
Bulvarı canlı tutan önemli bir etken, bu iki ilçenin arasında birleştirici bir ana arter üzerinde işlek bir çevre yolu olmasıdır. Bulvar üzerinde birçok turizm, tekstil, sağlık, sigorta, eğitim, seyahat acentası, kozmetik, deri, ayakkabı makine ve otomotiv sanayi gibi ticari faaliyette bulunan mağaza ve dükkânlar yer almakta ve bazı resmi kurumlar da bulvara yürüme mesafesinde konumlanmaktadır.

Orgeneral Eşref Bitlis Bulvarı, 30 Ağustos Bulvarı, Aşık Veysel Bulvarı, Seyyid Burhanettin Bulvarı, Hoca Ahmet Yesevi Bulvarı, Mustafa Kemal Paşa Bulvarı, Düvenönü Caddesi, İstasyon Caddesi, Fevzi Çakmak Caddesi ve Fuzuli Caddesi, bu hareketliliğin etkisi altında kalmış bazı bulvar ve caddelerdir. Son yıllarda bulvarın doğu bölgesi diğer alanlara oranla daha hızlı bir gelişim göstermiştir. Sivas Bulvarı'nın merkezi bir konuma sahip olması, etrafındaki Kocasinan ve Melikgazi ilçelerinin diğer ilçelere oranla gayrimenkul piyasası açısından daha değerli ve rağbet gören yerler haline gelmesine sebep olmuştur. Bulvar üzerindeki ticari ofis ve dükkânlar ortalama büyüklükte olup bulvarın merkezi bir bölgesinde yer alan 50 m² alana sahip bir dükkânın aylık kira bedeli 14.000-17.000 \$ arasında değişiklik gösterebilmektedir.

İlin Kocasinan İlçesi'nde yapılan araştırmaların sonuçlarına göre önemli cadde ve sokaklara cepheli olan dükkânların ortalama birim satış fiyatının 1.300-1.500 TL/m2 ve iç kısımlarda bulunan dükkânların ortalama birim fiyatının 900-1.000 TL/m2 arasında olduğu, sanayi sitelerinde bulunan dükkânların ise ortalama satış fiyatının 1.500-2.000 TL/m2 arasında değişim gösterdiği saptanmıştır. Melikgazi İlçesi'nde ortalama birim satış fiyatının 1.500 TL/m2, Sivas Caddesi'ne cepheli ya da yakın yerlerin ortalama birim fiyatının 2.200-2.500 TL/m2 arasında olduğu tespit edilmiştir. Talas İlçesi'nde ise önemli cadde ve sokaklara cepheli yerlerin ortalama birim piyasa fiyatının 1.000-1.100 TL/m2, iç kısımlarında bulunan dükkânların ortalama birim fiyatının 1.700-2.000 TL/m2 arasında olduğu dikkati çekmektedir.

Kayseri Ticaret Odası Başkanlığı'nca yapılan "Tüccar Profili Araştırması" sonuç raporu taşınmaz yatırımı ve ticaret ilişkisini ortaya koymaktadır. Araştırma sonuçlarına göre tüccarların % 57,8'i ikamet ettiği konutun maliki iken, sadece % 26,5'i faaliyetini sürdürdüğü işyerinin mülkiyetine sahiptir. Buna göre tüccarların ev sahibi olma oranı, işyeri sahibi olma oranından yüksektir. İlde ticari faaliyetlerin yoğunluğu dikkate alındığı zaman daha önceleri çarşı biçiminde inşa edilen iş merkezlerinin zaman içinde öneminin azalması ve modern iş merkezleri, ofis yapıları ve rezidans gereksiniminin artması beklenmektedir.

Tüccarlara göre ilde sırasıyla, bilişim, enerji ve inşaat sektörleri geleceğin sektörleri olarak değerlendirmektedir. Tüccar araştırma raporunda ilk üç sırada yer almamakla birlikte ilde ticarete konu olan ürünler arasında ham ve işlenmiş tarım ve gıda maddeleri de önemli yer tutmaktadır.



11. KAYSERİ'DE YABANCI YATIRIMLARI VE GAYRİMENKUL PİYASASI

11

KAYSERİ'DE YABANCI YATIRIMLARI VE GAYRİMENKUL PİYASASI

İlde yabancı gerçek kişiler ile yabancıların ortak oldukları tüzel kişilerin taşınmaz edinimi ve yatırım faaliyetleri bulunmaktadır. Özellikle teknoloji geliştirme, organize sanayi ve serbest bölgelerin yabancı sermaye yatırımlarını ve teknoloji girişini sağlayarak dış ticareti artırmak, yerli üreticilerin dünya piyasalarındaki fiyattan ve düzenli şekilde girdi temin etmelerini sağlayarak uluslararası rekabet güçlerine katkıda bulunmak, gelişmiş üretim ve yönetim tekniklerinin yurtdışından ülkeye getirilerek ekonomik standartları yükseltmek gibi avantajları olmaktadır. Kayseri Serbest Bölgesi'nde 80 civarında işletmede yaklaşık 2.200 kişiye istihdam sağlanmaktadır.

Serbest bölgenin en önemli tesisleri ofis büro mobilyaları, saç boru ve profil, elektrostatik toz boya, yatak-baza, dayanıklı tüketim malları, alüminyum iletken tel tesisleri, beyaz eşya üretim fabrikası gibi üretim ağırlıklı tesislerden oluşmaktadır. Bölge demiryolu inşaat aşamasında olan Boğazköprü Lojistik Köyü'ne 900 m ve uluslararası karayoluna 600 m uzaklıkta bulunmasından dolayı her türlü yatırım için uygun bir arazi üzerindedir. Türkiye'nin en geniş serbest bölge alanına sahip olan serbest bölge aynı zamanda düşük arsa satış fiyatı ile de yatırım yapmaya en uygun bölgelerdendir. Bu avantajlar da göz önünde bulundurularak, özellikle bölgede yüksek ve orta-yüksek teknoloji sektörlere yönelik girdi üretimine, serbest bölgedeki bu imkânların tanıtımına ve ar-ge faaliyetlerine özel önem verilmelidir.

Kayseri'de 62 adet yabancı sermayeli firma olduğu ve Türkiye içindeki payının % 2,07 olduğu tespit edilmiştir (Çizelge 60). Halen ilde faaliyette olan yabancı sermayeli işletmelerin; motorlu taşıtlar ve motosikletler dışında kalan toptan ticaret ve ticaret komisyonculuğu, mobilya imalatı, diğer imalatlar ve tekstil ürünleri imalatı sektörlerinde olduğu görülmektedir. Yabancı yatırımlarda en çok Almanya menşeli firmalar bulunurken Hollanda, Irak ve Amerika Birleşik Devletleri menşeli firmaların çoğunlukta olduğu ve söz konusu ülkelerin Kayseri İl'i'nde yabancı sermayeli firmaların yaklaşık % 50'sini oluşturduğu tespit edilmiştir. Yabancı sermayeli firmaların Yeşilhisar İlçesi başta olmak üzere nispeten büyük yüzölçümlü arazi edinimi ve fidancılık başta olmak üzere tarımsal üretim faaliyetlerine yönelme eğiliminde oldukları dikkati çekmektedir.

Bölge	Türkiye	Türkiye
Kayseri	62	2,07
TR 72 Bölgesi	111	3,72
Türkiye	29.877	100,00

Çizelge 60. Kayseri İl'i'nde Faaliyetlerini Sürdüren
Yabancı Sermayeli Firmaların Sayısı

İlde taşınmaz edinen yabancı gerçek kişilerin sayısının 61 olduğu ve bu kişilerin 92 adet taşınmaz tescili yaptırarak toplam 95.161,40 m2 taşınmaz edindikleri tespit edilmiştir. Resmi verilere göre yabancı olarak kodlanan, vatandaşlıktan çıkan ya da çıkarılan kişilerin de 1.544 kişi olduğu ve bu kişilerin toplam 2.980 adet taşınmaz tescili yaptırarak 23.242.447,60 m2 taşınmaz edindikleri belirlenmiştir (Çizelge 61).

Yabancı gerçek kişilerin Niğde-Nevşehir ile hemen hemen aynı iklim özelliklerine sahip olmasına karşın, Kayseri'deki taşınmaz taleplerinin düşük olması ilginç bir durum olarak değerlendirilebilir. Yabancı sermayeli firmaların taşınmaz edinimleri de ağırlıklı olarak Yeşilhisar ve merkez ilçelerde tercih edilmiş olup, firmaların edinimleri ağırlıklı olarak tarım, madencilik ve imalat sanayi dallarında yoğunluk göstermektedir.

Ölçüt	Konut Yapısı		Bağımsız Bölüm		Toplam Taşınmaz		Kişi Sayısı		
	Sayı	Miktar (m2)	Sayı	Miktar (m2)	Sayı	Miktar	Ana Taşınmaz	Bağımsız Bölüm	Toplam
Yabancı	51	92.420,20	41	2.741,20	92	95.161,40	20	41	61
Vatandaşlıktan Çıkan/Çıkarılan	1.703	20.125.908,30	1.277	3.116.539,30	2.980	23.242.447,60	935	609	1.544

Çizelge 61. Kayseri İl'i'nde Taşınmaz Edinen Yabancı Gerçek Kişiler ve Vatandaşlıktan Çıkan/Çıkarılan Kişiler
Kaynak: Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü Verileri.



12. GELECEĞE YÖNELİK ÖNGÖRÜLER VE DEĞERLENDİRMELER

12

GELECEĞE YÖNELİK ÖNGÖRÜLER VE DEĞERLENDİRMELER

Gayrimenkul piyasasındaki gelişmeler yönünden Anadolu kentleri içinde Kayseri ili başlı başına bir model teşkil etmekte ve diğer illerden piyasa aktörleri ve yapısal durumu açısından önemli farklılıklar göstermektedir. Şehir hakkında gayrimenkul sektörüne ilişkin yakın gelecek öngörülleri; bilimsel araştırmalar, analiz ve anket çalışmalarının yanısıra kamu/özel kurum ve kuruluşları ile yapılan görüşmelerden elde edilen bulgulara dayalı olarak gerçekleştirilmiştir. Kayseri'nin ticaret ve üretim merkezi olması, çevre şehirlerle etkileşimi, gayrimenkul sektöründeki gelişmelerin önünün açılmasına ve önemli bir gayrimenkul yatırım merkezi haline dönüşmesine neden olmuştur.

Ülke ekonomisinde yaşanan gelişmeler ve Kayseri'nin bir cazibe merkezi haline dönüşmesi, kentteki gelişmenin olumlu yönde ve uzun yıllar devam edeceğini göstermekte olup, gerek bölgedeki turizm faaliyetleri, gerekse sosyal imkanların artırılma çalışmaları, konut alanı dışındaki gayrimenkul sektörlerinin de canlanmasına imkan verecektir. Ancak şehirde sanayi ve ticaret faaliyetlerinin belirli bir büyüklük ve iş hacmine ulaşmasına karşın, hizmet sektörü ve sosyal yaşamın aynı ölçüde gelişme gösterememesi sorun olarak kendini göstermektedir.

Kayseri'de önemli derecede gecikonduru sorunu olmamakla birlikte, 2013 yılında 378.519 adete ulaşan konut stoku içinde inşaat ruhsatına sahip konutların payı %83 olarak belirlenmiştir. Yapılan yasal düzenlemelerin etkisi ile kaçak inşaat sayısının son 14 yılda önemli ölçüde kontrol edilmesi sağlanmıştır. Ancak aynı iyileşme iskan konusunda başaramamış olup, halen iskanlı konut sayısı %57 seviyesinde bulunmaktadır.

Şehirde kentsel dönüşüm çalışmalarının başlatılması halinde öncelikle Sahabiye, Tavukçu, Fatih, Boztepe, Esentepe, Hacısaki, Sancaktepe, Fevzi Çakmak, Kılıçarslan ve Yeşil Mahalle ile küçük sanayi sitesinde dönüşüm çalışmalarının yapılmasına gereksinim olduğu gözlenmiştir. İlin belirtilen alanlarında mutlaka kentsel dönüşüm çalışmalarının yapılması ve tarihsel mekanlarda kentsel koruma ve yenileme çalışmalarına ağırlık verilmesine gereksinim bulunmaktadır.

Kentin yaşanabilirlik ölçütlerinin geliştirilmesi açısından bütüncül bir anlayışla kentin her bölgesinin kendine özgü koşulları çerçevesinde yapı stokunun kalitesinin artırılması yanında, sosyal yaşam koşullarının da eş zamanlı olarak geliştirilmesi zorunluluğu bulunmaktadır. Yaşanacak gelişmeler doğrultusunda Kayseri'nin ulusal ve uluslararası düzeydeki konumunun olumlu etkileneceği beklenmektedir.

Kayseri'nin, kentte gerçekleşen ve gerçekleşecek olan yatırımlarla birlikte ortaya çıkacak olumlu gelişme ve sonuçlardan önemli ölçüde etkilenecek olmasının yanısıra, çevre illerin de etkileneceği kaçınılmazdır. İlde tarım, sanayi ve ticaret faaliyetlerinden elde edilen gelirin yine aynı sektörlerde yatırım ve üretime yönelik olarak kullanılması, gelişmenin sürekli olmasının temel dinamikleri arasında sayılmalıdır. Benzer biçimde kentsel hizmetler ile inşaat ve emlak faaliyetlerindeki yatırımların geri dönüşünün yine gayrimenkul sektörüne olması ve zaman içinde artan taşınmaz taleplerine bağlı olarak gayrimenkul sektörünün ekonomik gelişmeden aldığı payın artması beklenmektedir.

Gerek resmi veriler, gerekse paydaşların değerlendirmelerine göre ilde konut ve konut dışı yapı talebi artış eğiliminde olup, bu eğilimin yakın gelecekte de aynı biçimde devam edeceği tahmin edilmektedir. Toplam kapalı alan ve sayı yönlerinden - önem sırasına göre - gereksinimi duyulan yapıların; konut (güvenlikli siteler, müstakil konut ve markalı konutlar gibi), iş merkezi, ofis-rezidans ve otel olarak sıralandığı gözlenmektedir. Bu yapılardan konutların Talas ilçesi; iş merkezi, ofis ve rezidans gibi yapıların Kocasinan İlçesi; otel ve diğer turizm tesislerinin Erciyes Dağı çevresinde inşa edilmesi gerektiği düşünülmektedir.

İl merkezinin arsa satış değerlerinin oldukça yüksek olması nedeni ile büyük metrekareye sahip arsa edinimi ve geniş ölçekli alışveriş merkezi yatırımlarının gerçekleştirilmesi rasyonel görülmemektedir. Kent merkezinde arsa satış fiyatlarının yüksek olmasının, konut maliyeti içinde arsa payının yükselmesine yol açması nedeni ile merkezdeki dönüşüm alanlarında özellikle düşük yoğunluklu konut alanlarının tesisi mümkün görülmemektedir.

Ekonomik durumu iyi olan ve apartman kültürüne uyum sağlamada güçlük çeken hanelerin müstakil bahçeli konutlar ve bağ evlerinde yaşama eğilimine girdikleri gözlenmektedir. Özellikle kent merkezindeki çok katlı site biçimindeki yapıların yaklaşma mesafeleri, sunulan hizmetler, açık ve yeşil alanlar ile konforun yeterli olmaması ve aşırı kalabalıklaşma gibi nedenlerle son yıllarda kentin yakın çevresinde müstakil konut alanlarına olan talepte dikkat çekici artışın olduğu gözlenmektedir.

Halkın konut ediniminde; konut alanı, altyapı hizmetlerinin varlığı, donatı alanlarına yakınlık, konutun bulunduğu yerin yoğunlaşma düzeyi ve yaşam koşulları, ısıtma sistemi ve güvenlik gibi parametrelerin dikkate alındığı ortaya çıkmaktadır. Konutu elde bulundurma süresi 8-10 yıl arasında değişmekte olup, konut piyasasında mobilitenin yüksek olduğu ve bu yapısı ile Kayseri'nin diğer kentlerden farklılık gösterdiği açıktır. Konutun nispeten kısa sürede değiştirilmek istenmesinin nedeni; brüt alanı küçük olan konutun yerine alanı daha büyük ve konforlu konut edinme veya eski konutu yeni konut ile değiştirme eğiliminin yüksek olmasıdır.

Geleceğe yönelik olarak il merkezi ve çevresinde;

- i. üretimin artmasının yabancı taleplerini artıracacağı,
- ii. konutların şehir merkezlerinden dışarı çıkacağı veya kentin yakın çevresinde yeni konut ve yaşam alanlarının gelişeceği,
- iii. yerleşimlerin yoğunluklarında artış olacağı,
- iv. apart, korunaklı site ve ofis talebinde artış olacağı fikirleri ön plana çıkmıştır.

Öte yandan, ilde ve ülke genelinde gayrimenkul sektöründe imalat ve satışların büyüyeceği düşünülmektedir. Nüfus artışı ile hane büyüklüğü dikkate alındığı zaman, ilin yıllık konut gereksinimi 3.000-4.000 adet arasında değişmektedir. Ancak değişen ekonomik koşullar ve artan refaha bağlı olarak mevcut konutların artan yenilenme gereksinimi (asgari 1.000 adet) ile kentsel dönüşüm çalışmalarına (yaklaşık 1.000 adet) bağlı olarak önümüzdeki dönemde konut gereksiniminin yıllık toplam 5.000-6.000 arasında olması beklenmektedir. Özellikle proje geliştirmede halkın zaman içinde değişen konut talebi ve eğilimlerinin dikkate alınması zorunluluğu da bulunmaktadır.

İlde görüşülen paydaşların sıklıkla üzerinde durdukları hususlar arasında;

- i. Kayseri'de site tarzı konutlarda yaygın olmadığı ve insanların rahat yaşam sürebilecekleri mekanların inşa edilmesi gerektiği,
- ii. sosyal olanakların artırılması,
- iii. öğrencilere yönelik sosyal alan yatırımlarının daha fazla yapılması,
- iv. kent içi trafik düzeninin daha fazla önemsenmesi,
- v. raylı sistemlerin yenilenmesi ve metro yapımına öncelik verilmesi,
- vi. genel olarak 5-8 katlı apartmanların yapılması,
- vii. kentsel çöküntü alanlarının yeniden yapılandırılması bulunmaktadır.

Kentte artan ve değişen konut talebine bağlı olarak özellikle iş merkezleri, ofis ve perakende yatırımlarına talebin artacağı ve ancak yabancı talebinin sınırlı düzeyde olacağı belirtilmelidir. Gayrimenkul projelerinin geliştirilmesinde başarı; kent kültürü ve özellikle kent merkezinin kullanımı, çarşı kültürünün gözden uzak tutulmaması, mevcut trafik ağının yeniden düzenlenmesi (örneğin metro projelerinin mevcut raylı sisteme tercih edilmesi), merkezin ticaret ve iş merkezli olarak geliştirilmesi ve konutların yakın çevrede planlanması gibi faktörlerin rasyonel bir yaklaşım olarak ele alınmasına bağlıdır.

Belirtilen yatırımlara ilave olarak Kayseri'de turizmde üç ana alanda gelişme potansiyelinin olduğu ve özellikle kış sporları, tarih-inanç-kültür turizmi ve Kapadokya bölgesi turizmine yönelik yatırımlara ağırlık verilmesi gerektiği düşünülmektedir. Yaz ve kış turizminin canlandırılabilmesi ve bu yönde yatırımların yapılması durumunda, İç Anadolu Bölgesi için şehrin bir turizm cazibe merkezi konumuna gelebileceği öngörülmektedir.

Ticari gayrimenkuller içinde sanayi bölgeleri ve lojistik alanlar da kayda değer gelişme göstermektedir. Sanayi ve ticaret yatırımlarındaki olumlu gelişmeye paralel olarak, İhtisas Organize Sanayi Bölgeleri, Serbest Bölge ve Teknopark yatırımları ile Boğazköprü'de kurulacak Lojistik Köy'ün yeni bir ekonomik alan oluşturacağı açıkça vurgulanmalıdır. İnceleme sonuçları, ilin ticaret ve sanayi yatırım alanları açısından cazip bir kent olduğunu göstermektedir.

Belirtilen konuların kentsel politika geliştirme ve uygulama aşamalarında yerel idareler tarafından dikkate alınması, kentsel gelişmenin sürdürülebilirliği ve rant yönetimi bakımından zorunlu görülmektedir. Ayrıca, Kayseri'nin bu hızlı değişiminde hayata geçecek olan projelerde sürdürülebilirlik kavramının gözönünde bulundurulması ve yeşil binaların sayısının artması büyük önem arz etmektedir.

KAYNAKÇA

- Anonim, 2000. Bina Sayımı Raporu 2000, T.C. Başbakanlık Devlet İstatistik Enstitüsü, Ankara.
- Anonim, 2006. Kayseri 1/25000 Ölçekli Nazım İmar Planı Plan Açıklama Raporu, Doğukan-Anakent
- Müşterek İş Ortaklığı, 2006, Ankara
- Anonim, 2011. Kayseri Tarım Hayvancılık ve Gıda Sektörel Çalışma Grubu Raporu, 2011, Kayseri
- Anonim, 2011. Kayseri İl Raporu, Genç İstihdamın Desteklenmesi Operasyonu, s. 16-18, İŞKUR, Ankara.
- Anonim, 2012. Gayrimenkul Sektörü ve İller İçin Öngörüler 2015, Gayrimenkul Araştırma Raporu 4, GYODER, İstanbul.
- Anonim, 2012. Seçilmiş Göstergelerle Kayseri Raporu, Türkiye İstatistik Kurumu, Ankara.
- Anonim, 2012. TR72 Bölgesi Bölge 2012-2023 Bölge Planı, ORAN Orta Anadolu Kalkınma Ajansı, Kayseri, 2012.
- Anonim, 2014. Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi Verileri, TÜİK, <http://www.tuik.gov.tr>; Erişim Tarihi: 25.04.2014.
- Anonim, 2014. Genel Nüfus Sayımı Sonuçları Verileri, TÜİK, <http://www.tuik.gov.tr>; Erişim Tarihi: 25.04.2014.
- Anonim, 2014. Göç İstatistikleri Verileri, TÜİK, <http://www.tuik.gov.tr>; Erişim Tarihi: 25.04.2014
- Anonim, 2014. <http://kayseri.yerelnet.org.tr>; Erişim Tarihi: 25.04.2014
- Anonim, 2014. Konut Satış İstatistikleri Verileri, <http://www.bddk.org.tr>; Erişim Tarihi: 25.04.2014.
- Anonim, 2014. Nüfus ve Demografi İstatistikleri Verileri, TÜİK, <http://www.tuik.gov.tr>; Erişim Tarihi: 25.04.2014.
- Anonim, 2014. Nüfus Projeksiyonları Verileri, TÜİK, <http://www.tuik.gov.tr>; Erişim Tarihi: 25.04.2014.
- Anonim, 2014. TÜİK Resmi İstatistik Portalı, <http://www.resmiistatistik.gov.tr>; Erişim Tarihi: 25.04.2014.
- Anonim, 2014. Yapı İzin İstatistikleri, TÜİK, <http://www.tuik.gov.tr>; Erişim Tarihi: 25.04.2014.
- Anonim, 2014. Kayseri Valiliği Verileri, <http://www.kayseri.gov.tr>; Erişim Tarihi: 25.04.2014
- Anonim, 2014 Kayseri Büyükşehir Belediyesi, <http://www.kayseri.bel.tr>; Erişim Tarihi: 25.04.2014.
- Eva Gayrimenkul, Akademetri 2014, Türkiye AVM Potansiyeli Analizi 2014-2016
- Tercan, Mehmet, 2010. Kayseri Gayrimenkul Sektörü ve Öngörüler, Kayseri Ticaret Odası, Mayıs 2010, Kayseri.

Proje adı	Proje Tipi	Proje Durumu	Yüklenici Firma	Konut Sayısı	Seviye
Kayseri - Merkez 4. Bölge (476 konut alt gelir)	İdare konut uygulaması	Tamamlandı	Eras İnş.Tur.z.San.ve Tic.A.Ş.	476	% 100
Kayseri - Merkez 5. Bölge	İdare konut uygulaması	Tamamlandı	Eryapi San. Ve Tic.Koll.Şti- Necmettin Eryılmaz Ve Ortağı	656	% 100
Kayseri - Pınarbaşı 3. Etap 280 konut	İdare konut uygulaması	Tamamlandı	DİO Dan. İnş. Org.Taah. Müm. San. ve Tic. Ltd. Şti.	280	% 100
Kayseri Erciyes Üniversitesi 1224 konut , sosyal tesis , cami, ilköğretim 32, kreş ve ticaret merkezi.	Konut+Sosyal donatı	Tamamlandı	Tepe İnş San A.Ş. & Erkut İnş. Yapı. End. San. Tic. A.Ş. İş Ortaklığı	1.224	% 100
Kayseri İncesu Bahçesaray Mah. 2.Etap Konut+ 2 Adet Ticaret merkezi	Konut+Sosyal donatı	Tamamlandı	Öz-Kar İnş. Tic. San. A.Ş.	580	% 100
Kayseri İncesu Konut + İlköğretim 16, Ticaret Merkezi, Cami	Konut+Sosyal donatı	Tamamlandı	Erkut İnş.Yapı .End.San.Tic.A.Ş.	432	% 100
Kayseri Merkez 1. Bölge (196 Konut Alt Gelir Grubu)	Alt gelir grubu	Tamamlandı	Erkut İnş.Yapı .End.San.Tic.A.Ş.	376	% 100
Kayseri Merkez 160 Adet HAİT 1 Adet 151 Merkezi, Melikgazi 280 Adet HAİT 1 Adet 151 Merkezi ile Altyapı ve Çevre Düzenlenmesi İnşaatı İşi (Toplam 440 HAİT)	İdare konut uygulaması	Tamamlandı	Can İnş. San. ve Tic. A.Ş.	440	% 100
Kayseri Merkez 6. Bölge (264 alt gelir) Konut + Lise 40, Spor Salonu, Ticaret Merkezi	Alt gelir grubu	Tamamlandı	Erkut İnş. Yapı End. San. Tic. A.Ş.	744	% 100
Kayseri Merkez 7. Bölge (576 alt gelir) Konut + ilköğretim 40, cami, şadırvan, sağlık ocağı, spor salonu	Alt gelir grubu	Tamamlandı	Eras İnş.Tur.z.San.Ve Tic.A.Ş.	728	% 100
Kayseri Merkez Melikgazi 3. Bölge	İdare konut uygulaması	Tamamlandı	Tepe İnş.San A.Ş. & Erkut İnş.Yapı .End.San.Tic.A.Ş. Ortak Girişimi	1.184	% 100
Kayseri Pınarbaşı Hürriyet	İdare konut uygulaması	Tamamlandı	Erkut İnş.Yapı .End.San.Tic.A.Ş.	192	% 100
Kayseri Yahyalı (144 Alt gelir) Konut + İlköğretim 16, Ticaret Merkezi, Cami	Alt gelir grubu	Tamamlandı	Kaldırımoglu İnş. Taah. Tic. İma. Ltd. Şti.	344	% 100
Kayseri Yeşilhisar 128 Adet Konut, Adıçığı ve Genel Altyapı ile Çevre Düzenlenmesi İnşaatı İşi	İdare konut uygulaması	Tamamlandı	Can İnş. San. ve Tic. A.Ş.	128	% 100
Merkez Melikgazi Mimarınan 2.Bölge	İdare konut uygulaması	Tamamlandı	Atlas Yapı San.Ve Tic. A.Ş. & Erdinç İnş. Taah. Mobilya San. Tic. Ltd. Şti.	944	% 100
Kayseri: Beyazşehir 3605 Ada 1 Parsel ilköğretim-32, Kocasinan 3045 Ada 1 Parsel ilköğretim-24, Mimarınan Şirintepe mevki 5559 Ada 7253 Parsel ilköğretim-24, Talas 1029 Ada 1 Parsel lise-16	Altyapı ve sosyal donatı	İnşaat aşamasında	Güryapı Taah. İnş.Tur.z. San. Tic. Ltd. Şti.	99	% 99
Kayseri İli Tomarza İlçesi 4. Mıntıka İnceyol Mevkii 1 Adet 16 Derslikli Endüstri Meslek Lisesi, Yozgat İli Çayralan İlçesi Aşağıtekte Köyü 1 Adet Spor Salonu İnşaatları ile Altyapı Ve Çevre Düzenlenmesi İnşaatı İşi	Altyapı ve sosyal donatı	İnşaat aşamasında	Gür Yapı Taah. İnş. Tur. San. Ve Tic. Ltd. Şti.	98	% 98
Kayseri Tomarza (İlköğretim-16, ticaret merkezi, cami)	Konut+Sosyal donatı	İnşaat aşamasında	Eras İnş.Tur.z.San.Ve Tic.A.Ş.	304	% 98
Kayseri Bünyan Konut + Ticaret Merkezi, Cami, İlköğretim 16	Konut+Sosyal donatı	İnşaat aşamasında	Eras İnş.Tur.z.San.Ve Tic.A.Ş.	214	% 97
Kayseri İli Melikgazi İlçesi Mimar Sinan Mahallesi 794 Adet Konut, 1 Adet Ticaret Merkezi ile Altyapı ve Çevre Düzenlenmesi İnşaatı İşi	İdare konut uygulaması	İnşaat aşamasında	Erkut İnş. Yapı End. San. Tic. A.Ş.	794	% 97
Kayseri İli Merkez İlçe Melikgazi 2 Etap 278 Adet Konut İnşaatı ile Altyapı Ve Çevre Düzenlenmesi İnşaatı İşi	İdare konut uygulaması	İnşaat aşamasında	Erkut İnşaat Yapı Endüstri San. ve Tic. A.Ş.	278	% 97
Kayseri Melikgazi 826 Adet Konut, 1 Adet Sosyal Tesis, 1 Adet Büfe, 1 Adet 24 Derslikli İlköğretim Okulu ve Kayseri Bahçesaray 1 Adet Cami ile Altyapı ve Çevre Düzenlenmesi İnşaatı İşi	Konut+Sosyal donatı	İnşaat aşamasında	Kom Yapı Haz .Bet. Pref. İnş.Taah. San. Tic. A.Ş.	826	% 97
Kayseri Pınarbaşı 2.Etap (144) (80 alt gelir)+ sosyal donatı (İlköğretim 14, ticaret merkezi, kreş, kütüphane ve cami))	Konut+Sosyal donatı	İnşaat aşamasında	Eras İnş.Tur.z.San.Ve Tic.A.Ş.	144	% 97
Kayseri Seroğlan Çiftlik Belediyesi 140 Adet Tarımköy ile Altyapı Ve Çevre Düzenlenmesi İnşaatı İşi	Tarımköy	İnşaat aşamasında	Mehmet KAYGISIZ & Erensan İnş. Malz. Ve İnş Or. Ürün. San. Ve Tic. Ltd. Şti. İş Ort.	140	% 97
Kayseri İli Melikgazi İlçesi 464 Adet Konut ile 1 Adet Cami, Altyapı ve Çevre Düzenlenmesi İnşaatı İşi	Konut+Sosyal donatı	İnşaat aşamasında	Esta İnş. San. Tic. Ltd. Şti.	464	% 96
Kayseri Develi 1767 Ada 1 Parsel 162 Konut İnşaatı ile Ada İçi, Genel Alt Yapı Ve Çevre Düzenlenmesi İşi	İdare konut uygulaması	İnşaat aşamasında	KD Temizlik Malz. İnş.Malz.İnş.İÇ ve Dış Tic. San. Ltd Şti.	162	% 91
Kayseri İli Kocasinan İlçesi Erkiat Mahallesi 9122, 6562/25 Parsellerde Üzerinde Kayseri Marangozlar, Mobilyacılar ve Döşemeciler Odasına ait 688 Adet işyeri, 2 adet Camii İnşaatı Yapım İşi	Altyapı ve sosyal donatı	İnşaat aşamasında	Can İnş. San. Ve Tic. A.Ş. & Kahraman İnş. Ve Tic. Ltd. Şti. İş Ortaklığı	65	% 65

Ek Çizelge 1. Kayseri İl'inde Kentsel Dönüşüm Uygulamaları ve TOKİ Konut Üretimi

Proje adı	Proje Tipi	Proje Durumu	Yüklenici Firma	Konut Sayısı	Seviye
Kayseri İli Yeşilhisar İlçesi 2.Etap 140 Adet Konut, 1' er Adet Camii ve Büfe ile Altyapı ve Çevre Düzenlemesi İnşaatı İşi	İdare konut uygulaması	İnşaat aşamasında	Kota Müh. Nak. Yapı Elektrik San. Ve Tic. Ltd. Şti.	140	% 50
Kayseri İli Pınarbaşı İlçesi 250 Kişilik (260 Kişi Kapasiteli) Yurt Binası ve Sosyal Tesis İnşaatları ile Altyapı ve Çevre Düzenlemesi İşi yapımı İşi	Altyapı ve sosyal donatı	İnşaat aşamasında	Öz Oralları İnş. San. Ve Tic. Ltd. Şti.		% 46
Kayseri İli İncesu İlçesi; Sultansakızı Mah. 480 Adet Konut, 1'er Adet ilköğretim Okulu ve Cami, Süksün Mahallesi 260 Adet Konut, 1 Adet Büfe, Bahçeşaray Mahallesi 1 Adet 16 Derslikli ilköğretim Okulu İnşaatları ile Altyapı ve Çevre Düzenlemesi İşi	Konut+Sosyal donatı	İnşaat aşamasında	Eras İnşaat Turizm Sanayi ve Tic.A.Ş.	740	% 30
Kayseri İli Bünyan İlçesi Büyüktuzhisar Belediyesi 100 Adet TVB-1 tipi Tarmıköy Konutu, 1' er Adet T-4A tipi Ticaret Merkezi ile 100 Kişilik Cami ile Altyapı ve Çevre Düzenlemesi İnşaatı İşi	Tarmıköy	İnşaat aşamasında	Bakış İnş. Taah. San. Ve Tic. Ltd. Şti.	100	% 18
Amasya, Bolu, Çankırı, Kastamonu, Kayseri, Kırşehir, Nevşehir, Niğde ve Zonguldak İleri 3496 Konut, 30 Yataklı Hastane, 20 Yataklı Hastane, 15 Yataklı Hastane, Aile Sağlığı Merkezi, Engelsiz Yaşam Merkezi, Toplum Sağlığı Merkezi, Tarmıköy Konutu, Eczane, Ticaret Merkezi, Sosyal Tesis, Büfe, Cami, Otopark, 200 Kişilik Pansiyon, 300 Kişilik Pansiyon, 16 Derslikli Lise, 24 Derslikli Lise, Atolye, 24 Derslikli ilköğretim Okulu, Yurt, İşyeri, Bina İnşaatları ile Adaiçi Altyapı, Genel Altyapı ile Çevre Düzenlemesi İnşaatı İşlerinin İnşaat Aşaması ve İnşaat Sonrası Danışmanlık Hizmetleri İşi	Hizmet alımı	İnşaat aşamasında			% 0
Amasya, Bolu, Çankırı, Kastamonu, Kayseri, Kırşehir, Nevşehir, Niğde ve Zonguldak İleri 3496 Konut, 30 Yataklı Hastane, 20 Yataklı Hastane, 15 Yataklı Hastane, Aile Sağlığı Merkezi, Engelsiz Yaşam Merkezi, Toplum Sağlığı Merkezi, Tarmıköy Konutu, Eczane, Ticaret Merkezi, Sosyal Tesis, Büfe, Cami, Otopark, 200 Kişilik Pansiyon, 300 Kişilik Pansiyon, 16 Derslikli Lise, 24 Derslikli Lise, Atolye, 24 Derslikli ilköğretim Okulu, Yurt, İşyeri, Bina İnşaatları ile Adaiçi Altyapı, Genel Altyapı ile Çevre Düzenlemesi İnşaatı İşlerinin İnşaat Aşaması ve İnşaat Sonrası Danışmanlık Hizmetleri İşi 2.ÖTÜRÜM	Hizmet alımı	İnşaat aşamasında			% 0
Ankara,Aksaray,Kayseri,Kırıkkale,Kırşehir,Nevşehir ve Niğde İleri 5665Ad.Konut, Hastane, Engelsiz Yaşam Birimi, Büfe, Ticaret Merkezi, Sosyal Tesis, Spor Salonu, Cami, Mescid, Şadırvan, Okul, Pansiyon, Yurt, Bina, Park ve Dere Islahı İnşaatları ile Adaiçi Altyapı Genel Altyapı ile Çevre Düzenlemesi İnşaatı İşlerinin İnşaat Aşaması ve İnşaat Sonrası Danışmanlık Hizmetleri İşi.	Müşavirlik hizmetleri	İnşaat aşamasında			% 0
Kayseri İli Kocasinan İlçesi Şeker Mahallesi 546 Adet Konut, 1'er Adet Camii ve Büfe İnşaatları ile Altyapı ve Çevre Düzenlemesi İşi	Konut+Sosyal donatı	İnşaat aşamasında		546	% 0
Kayseri, Kırşehir, Nevşehir, Sivas, Tokat ve Yozgat İleri 2798 Adet Konut, Hastane, Otel, Ticaret Merkezi, Sosyal Tesis, Büfe, Cami, Okul, Futbol Sahası, Pansiyon, Yurt ve Bina İnşaatları ile Adaiçi Altyapı, Genel Altyapı ile Çevre Düzenlemesi İnşaatı İşlerinin İnşaat Aşaması ve İnşaat Sonrası Danışmanlık Hizmetleri İşi	Müşavirlik hizmetleri	İnşaat aşamasında			% 0
TOPLAM		İnşaat Aşamasında		4.852	
TOPLAM		Tamamlanan		8.728	



**Gayrimenkul ve Gayrimenkul
Yatırım Ortaklığı Derneği**

Cumhuriyet Caddesi
Pegasus Evi No.48
Zemin Kat C Harbiye
İstanbul

T 0212 282 5365

0212 325 2825

F 0212 282 5393

www.gyoder.org.tr
info@gyoder.org.tr