

## **Gelişen Kentler Zirvesi-Erzurum Sonuç Bildirgesi**

Türkiye'nin Gayrimenkul Platformu GYODER, Gelişen kentlerin yatırım fırsatlarını sektör temsilcileri ile buluşturmak amacıyla hayata geçirdiği 'Gelişen Kentler Zirvesi'nin 8'incisini, 3-4 Ekim 2017 tarihlerinde, geniş bir katılımıla Erzurum'da gerçekleştirdi.

GYODER'in, Erzurum Büyükşehir Belediyesi iş birliği ile Atatürk Üniversitesi Nene Hatun Kültür Merkezi'nde düzenlediği 'Gelişen Kentler Zirvesi-Erzurum'; Erzurum Valisi Seyfettin Azizoglu, Erzurum Büyükşehir Belediye Başkanı Mehmet Sekmen, Erzincan Belediye Başkanı Cemalettin Başsoy, Gümüşhane Belediye Başkanı Ercan Çimen, Erzurum Aziziye Belediye Başkanı Muhammed Cevdet Orhan ve GYODER Başkanı Dr. Feyzullah Yetgin'in katılımıyla gerçekleştirildi.

Sabah Gazetesi Yazarı Şeref Oğuz'un moderatörlüğünü yaptığı zirvede, Ekonomist, Varlık Fonu Yönetim Kurulu Üyesi Prof. Dr. Kerem Alkin, Kuzeydođu Anadolu Kalkınma Ajansı (KUDAKA) Genel Sekreteri Prof. Dr. Osman Demirdöğen, Erkonut Yönetim Kurulu Başkanı Selami Keskin, Polat Holding Yönetim Kurulu Başkanı Adnan Polat da konuşmacı olarak yer aldı. Erzurum'un tüm yönleriyle masaya yatırıldığı zirvede; ilgiyle takip edilen 'Cazibe Kentler', 'Erzurum'un Potansiyeli ve Geleceđi' başlıklı oturumlarda, gayrimenkul sektöründe yaşanan son gelişmeler, sorunlar ve fırsatlar konuşuldu.

İstanbul ve bölgede faaliyet gösteren iş dünyası ve gayrimenkul sektörünün temsilcileri, yatırımcılar ve uzmanların da izlediği 'Gelişen Kentler Zirvesi' kapsamında, dünya kayak turizminin yükselen yıldızı Palandöken ve Erzurum'un tarihi simgelerinden Çifte Minareli Medrese ziyaret edildi, kentin en önemli doğal alanlarından Tortum Şelalesi'ne gezi düzenlendi. Ayrıca Erzurum'da kamu iş birliği ile inşa edilen gayrimenkul projeleri yerinde görülerek, yeni projeler ile ilgili bilgi alındı.

Erkonut'un zirve sponsoru, Halk GYO'nun ana sponsor, Sabah Gazetesi'nin de ana basın sponsoru olduğu Gelişen Kentler Zirvesi'nde; kente ışık tutacak güncel bilgiler içeren 'Erzurum İli Yatırım Alanları Vizyon Raporu'nun sunumu yapıldı. Eva Gayrimenkul Danışmanlık Deđerleme ile Epos Gayrimenkul Deđerleme Danışmanlık tarafından hazırlanan raporun detayları, Eva Gayrimenkul Danışmanlık Deđerleme Genel Müdürü Cansel Turgut Yazıcı ve Epos Gayrimenkul Deđerleme Danışmanlık Yönetici Ortağı Neşecan Çekici tarafından katılımcılarla paylaşıldı.

## Zirvede tespit edilen unsurlara yönelik çözüm önerilerinin sıralandığı Gelişen Kentler Zirvesi-Erzurum'un Sonuç Bildirgesi'nde öne çıkanlar:

### Kalkınma şehirlerden başlıyor

- Türkiye sadece büyük şehirlerden ibaret değildir. Topyekûn bir büyüme ve gelişime ihtiyaç bulunmaktadır.
- Büyük şehirlerde yaşanan sıkıntılara ve sorunlara rağmen, büyük yatırımların birçoğu halen bu şehirlere yapılmaktadır. Büyük şehirlerin dışında Anadolu'daki diğer kentleri irdelemek ve buraları da geliştirmek, dönüştürmek gerekmektedir.
- Anadolu kentlerinin en önemli problemi göç ile nüfus kaybetmeleridir. Kentlerde yaşam ekonomik ve sosyal olarak cazip hale getirilerek, tersine göç mümkün kılınmalıdır.
- Dünya Bankası'nın raporuna göre kalkınma ve iktisadi büyüme, ülkelerden ziyade şehirlerden kaynaklanmaktadır.
- Dünya ile şehrin entegre olabilmesi için şehirlerin sosyal hayat vizyonlarının uluslararası normlara ayak uydurabilecek şekilde olması önemlidir. 'Beşeri sermaye ve yaşam kalitesi', 'markalaşma becerisi ve yenilik', 'ticaret becerisi' ve 'erişilebilirlik' gibi unsurlar şehirlerin en önemli rekabet kriterleri arasında yer almaktadır.
- Şehirleri birbirinden ayırtıran en temel unsur, erişilebilirlik seviyeleridir. Karayolu, demiryolu ve havayoluyla ulaşımın güçlendirilmesi, elektronik haberleşme altyapısı, internet kullanımı bir ilin rekabeti açısından önemlidir.
- Bugün şehirlerin en büyük problemi katma değer tanımlarının ve ayrımlarının yapılmamış olmasıdır. Şehir yerleşimi açısından yaşam ve çalışma alanları çok iç içededir. Bu durum şehirlerdeki lojistik maliyetini de artıran bir unsurdur.
- Şehirlerdeki maliyetlerin ve karbon ayak izi kullanımının azaltılması ve hatta ihraç edilebilir hale gelerek şehre yeni bir ekonomik fayda sağlanabilmesi açısından illerdeki çalışma alanı ile yaşam alanı bölgelerinin ayrılması gerekmektedir.
- Tüm bu atılımlar ile birlikte akıllı şehir seviyesine ulaşabilme ve kalkınmayı yerelden bütüne gerçekleştirebilme noktasında yerel yönetimlerin vizyonu ve kararlılığı en önemli unsurlarından biridir.
- Geleceğin şehirlerinde önem kazanan konular; akıllı ve esnek altyapılar için yenilikçi teknolojileri kullanma, dijital devrim ile ortaya çıkan yeni iş modellerinden faydalanma, akıllı şehirler için gerekli olan şehir planlamalarının yapımı, kentsel altyapılar için yeni finansal araçların ortaya konulması, sivil katılımı destekleyecek yeni katılım modellerinin uygulanmasıdır.

## **Dünya kış turizminin yükselen yıldızı Erzurum**

- Erzurum'un kuzey ile güneyi bağlayan konumu sayesinde lojistik merkez olması, öğrenci sayısının fazlalığı ve öğrenci ekonomisi, kış turizmi, termal turizm, sağlık merkezi olma durumu, 'Kuşak ve Yol' projesi gibi yeni ekonomik gelişmeler, kentsel dönüşüm faaliyetlerinin artışı, markalı konut trendindeki yükseliş, Cazibe Merkezi Programı'nın katkısı, hızlı tren hattı projesi gibi gelişmeler, kentin gayrimenkul sektörü açısından gelişmesini sağlayacak önemli potansiyel ve fırsatlarındandır.
- TÜİK'in yaşam memnuniyeti araştırması sonuçlarına göre, ülke genelindeki mutluluk düzeyi **%61,3** iken, Erzurum'da mutluluk oranı **%65,7** olarak tespit edilmiştir.
- Erzurum, yakın çevreden göç aldığı gibi Türkiye'nin en çok göç veren illeri arasında da yer almaktadır. Erzurum nüfusunun yarısından fazlası İstanbul'da yaşamaktadır. Nüfus artışı Türkiye ortalamasının altındadır.
- Kent için turizm, kalkınmanın en önemli ayağını oluşturmaktadır. Yılın büyük bir bölümünü karla örtülü olarak geçiren Erzurum'da, kış turizmi önemli bir potansiyeldir.
- Kentin en önemli turizm potansiyelini barındıran Palandöken Kayak Merkezlerinin havaalanına 20–25 dakikalık bir mesafede konumlanması, dünyada eşine az rastlanır bir durum olması sebebiyle önemli bir avantajdır.
- Palandöken'de 14 kilometre uzunluğundaki kayak pistlerinin toplam kapasitesi 54 bin kişi olmasına rağmen, gelen turist için yeterli konaklama imkânı bulunmamaktadır. Kentin konaklama kapasitesi dağdaki otellerde 2 bin 500, kent içindekilerde 3 bin 500 olmak üzere 6 bin kişidir. Dolayısıyla kentin ciddi ölçüde otel yatırıma ihtiyacı bulunmaktadır.
- Snowboard Dünya Kupası organizasyonu 2018 yılı Ocak ayında Erzurum'da gerçekleştirilecektir. 2026 Kış Olimpiyatlarının ise Erzurum'da yapılması planlanmaktadır. Palandöken Dağı'nın eteklerinde kurulan Yüksek İrtifa Kamp Merkezi'nde 2015–2017 yılları futbol sezonlarında futbol takımları otellerde ağırlanarak yaz döneminde de otellerin dolulukları arttırılmıştır.
- Erzurum'da ekonominin başrol oyuncularını tarım hayvancılık, hizmet ve inşaat sektörleridir. Erzurum sahip olduğu konumuyla, başta kış turizmi olmak üzere, kültür, doğa ve termal tur gibi doğal zenginliklerin de kentidir.
- Doğu Anadolu ile Karadeniz'i birbirine bağlayan yeni ulaşım projeleri, Erzurum'un, üretim istihdam ve turizm açısından bir cazibe merkezi olmasına katkıda bulunmaktadır. Bu önemli projelerin her biri Erzurum'un stratejik konumunu ve önemini daha da artırırken, kenti bölgenin yükselen yıldızı haline getirmektedir.
- Körfez geçişi, Erzincan-Erzurum yüksek hızlı tren hattı. Ovit Tüneli ve KOP Geçidi, Kars-Tiflis-Bakü demiryolu hattı gibi Erzurum'u etkileyecek birincil projeler olacaktır.

- Hızlı tren projesi Erzurum'un erişilebilirliğini güçlendirme noktasında oldukça önemli bir konudur. Buna ek olarak, haberleşme altyapısının geliştirilmesi ve internet kullanımının yaygınlaştırılması ilin rekabet imkânını artıracaktır.
- 6 bin yılı aşkın bir tarihe sahip olan Erzurum, tarihi İpek Yolu'nun duraklarından biridir. Çin ile yapılan işbirliği çerçevesinde 'Kuşak ve Yol' projesi ile ticaret yollarının yeniden canlandırılması planlanmaktadır.
- Sağlık sektörü bölgede dikkat çeken bir unsurdur ve nüfusa göre ihtiyacı karşılama kapasitesi iyi durumdadır. Ulaşım imkânlarının çeşitliliği, öğrenci, memur ve asker nüfusunun fazlalığı, ilin çevredeki diğer iller arasında sağlık merkezi haline gelmesi Erzurum hizmet sektörünün en önemli avantajlarından.
- Kentte markalı konut trendinde yükseliş görülmektedir. Kış turizmi, termal turizm ve spor turizminin gelişmesinden doğan konut ihtiyacı artmaktadır. 2023 yılına kadar 61 bin yeni konut-daire ihtiyacı doğması beklenmektedir. Konut ihtiyacının önemli bir bölümü kentsel dönüşüm ve yenileme kaynaklı olacaktır.
- Nüfusun yüzde 12'sinin öğrenci olduğu kentte, öğrenci ve öğrenci ekonomisi önemli konumdadır.
- Her yıl artan yükseköğretim öğrenci sayısı ile şehirde yeni yurtlara ihtiyaç duyulacaktır. Şehrin bu anlamda konut ve yurt yatırımı planlaması yapması gerekecektir.
- Kentte 2016 yılında 345 adet yapı ruhsatı verilmiştir. Şehirde genelde 6 dairelik yapılar inşa edilmekte ve yılda 6-7 bin civarında konut satışı yapılmaktadır.
- Şehirde yatırım amaçlı konut talebi de artış göstermektedir.
- İlin en kalabalık üçüncü ilçesi olan Aziziye'de termal su kaynakları bulunmakta olup, kentte bulunan termal tesis yetersiz kalmaktadır. İlde kış turizmini diğer turizm türleri ile de desteklemek için ilçenin bu hususta tanıtımı yapılmalı ve termal tesis kapasitesi arttırılmalıdır.
- 'Korunan Tarih Dönüşen Erzurum' sloganı ile kentin hemen her yerinde görülebilen tarihi eserlerin gün yüzüne çıkartılması, çöküntü alanları ve çevrelerinin mimariye uygun olarak yeniden inşası Erzurum için geliştirilen en önemli projelerdendir.
- Kültür Yolu Projesi kapsamında, Çifte Minareli Medrese ve Kale ile tanımlı olan eski kent meydanında yer alan niteliksiz konut yapıları yıkılmıştır. Kale ve tarihi yapılar restore edilmekte ve meydana park yapılmaktadır.
- Yaklaşık 25 bin metrekare kapalı alana sahip yeni açılan fuar alanında 8. Tarım fuarı gerçekleştirilmiştir. Önümüzdeki dönem içinde turizm, spor ve tekstile yönelik fuarlara da ev sahipliği yapılması hedefi bulunmaktadır.

- Karlı gün sayısının uzun olduğu kentte saçaklardan buz düşmesini engellemek amacıyla belediye öncülüğünde geliştirilen projelerde rezistans sisteminden faydalanılarak çatılarda biriken buzlar eritilmekte ve yere düşmeleri kontrol altına alınmaktadır. Belediye, her inşaatta bu sistemin kullanımını kolaylaştırmak amacıyla üretici firmayla maliyetleri düşürmeye yönelik çalışmalar yapmaktadır.

### **Kentsel dönüşüm 2037'ye kadar sürecek**

- Kentsel dönüşüm şehirde önemli bir alandır. Büyükşehir Belediyesi'nin çalışmaları ile 26 bölgede 8,5 milyon metrekarelik alanda dönüşüm kararı alınmış ve bunun 1,5 milyon metrekarelik alanında fiili uygulamaya geçilmiştir.
- Diri fay hatları nedeniyle yüksek derecede deprem riski taşıyan ilde hızlandırılan kentsel dönüşüm faaliyetlerinin 2037 yılına kadar devam edeceği düşünülmektedir.
- Kentte evlenme oranının yüksekliği, konut sahipliliği oranının Türkiye ortalamasının üzerinde olması, eğitim, sağlık veya iş nedeniyle kentte bir süreliğine ikamet eden nüfusun fazlalığı ve kentsel dönüşüm faaliyetlerinin artışı Erzurum'da konut talebini etkileyen unsurlardır.
- 2+1, 3+1 konutlar, büyük salon, mutfak ve ebeveyn banyosu, kapalı otopark, çocuk oyun alanı, kadın-erkek ayrı spor salonu konut projelerinde aranan özelliklerdendir.
- İlde biri yeni açılmış olmak üzere toplamda 3 alışveriş merkezi bulunmaktadır. 2014 yılında 47 bin 378 metrekare olan alışveriş merkezi kiralanabilir alanı 2017 yılında 113 bin 378 metrekareye ulaşmıştır.
- Ticari gayrimenkul alanında 2016 yılında daralama mevcutken, segment içerisinde potansiyeli en yüksek alan sanayi ve lojistik binalardır. Ofis segmentinde sınırlı bir gelişme mevcuttur. Kentte modern ofis yatırımlarına ihtiyaç duyulacaktır.

### **Erzurum 'Cazibe Merkezleri Programı'nın merkezi konumunda**

- Bölgeler arası eşitsizliği gidermek, sosyo-ekonomik kalkınmayı ve iç göçün bölge içerisinde tutulmasını sağlamak amacıyla oluşturulan 'Cazibe Merkezleri Programı' Bakanlar Kurulu kararı ile 2017 yılında uygulanmaya başlandı.
- Her şehrin farklı doğal imkanları olduğundan dolayı, yatırımcı gözünde şehri cazip kılabilmek için şehrin potansiyelini doğru belirlemek önemlidir. Cazibe Merkezleri projesi bu ihtiyaç ile ortaya çıkmıştır. Erzurum, 5 ayrı merkezde 23 ili kapsayan Cazibe Merkezleri Programı'nın merkezidir ve potansiyeli git gide artan, gelişime açık bir şehirdir.

- 'Cazibe Merkezleri Programı' ile özel sektörün yılda 2,8 milyar TL yatırım yapması, özel sektörün bu yatırımlarına 1,25 milyar TL kamu desteği sağlanması hedeflenmektedir.
- Erzurum Doğu'nun en büyük sanayi şehri olmaya adaydır.
- Program kapsamında bir firma Erzurum'da veri depolama merkezi kurmak amacıyla başvuruda bulunmuştur. 200 yatırımcı, OSB'de üretim tesisi kurmak için, inşaatın tamamlanmasını beklemektedir.
- Erzurum'un gelişimi için Erzurumlu işadamları ile belediyenin yapacağı işbirlikleri, tersine beyin göçünü de sağlayacak önemli bir konudur.
- Erzurum ilinin ekonomik gelişimi tek sektör odaklı olmamalıdır. Turizm sektörü, sanayi, tarım ve hayvancılık ile desteklenmelidir.
- Erzurum ili güneş enerjisi ve yeraltı kaynakları ile enerji yatırımları açısından potansiyel bir kenttir. 2016 yılı verilerine göre, Erzurum 73 il arasında yabancı yatırımlar açısından 60. sıradadır. Erzurum'un yabancı sermaye için cazip hale getirilmesi için yaşam kalitesinin artırılması, kente gelecek turistlere hitap eden eğlenme ve dinlenme imkanlarının sunulabiliyor olması gerekmektedir.
- Erzurum'da yenilenebilir enerji imkanları da mevcuttur. Kent bugün güneş enerjisinde Türkiye'de üçüncü il konumundadır. Kentin güneş enerjisindeki bu potansiyeli de özellikle değerlendirilmelidir.
- Erzurum'a son 3.5 yılda yapılan yatırım miktarı 2,5 milyar TL değerinde. Cazibe Kentler programı çerçevesinde kente yapılan yatırım müracaatının değeri ise 6 milyar TL büyüklüğündedir.
- 200'e yakın yatırımcı, ilaç, medikal ürünler, sanayi imalatı olarak Erzurum'a yatırım yapmak için müracaat etti. Projelerini hazırlayan, sunan ve arsaları tahsis edilen bu yatırımcılarla birlikte bugün Erzurum'da 36 fabrikanın temelini atılması planlanmaktadır.

Kamuoyuna saygıyla duyurulur.

**GYODER**