



1882

KONYA TİCARET ODASI
KONYA CHAMBER OF COMMERCE

İNŞAAT SEKTÖRÜ

“2022 Değerlendirmesi, 2023 Beklentileri”

BURÇİN KABAKCI



Araştırma Raporu

Ekonomik Araştırmalar ve Proje Müdürlüğü

KONYA

Şubat, 2023

www.kto.org.tr



İÇİNDEKİLER

1. Giriş	2
2. Rakamlarla 2022 İnşaat Sektörü	2
2.1 2022 Konut Satış İstatistikleri	7
3. İnşaat Sektörünün 2023 Beklentileri.....	9
4. Kaynakça	10



1. Giriş

2022 yılında tarihi seviyelere çıkan enflasyon ve TL’de döviz karşısında yaşanan hızlı değer kaybının yarattığı baskı altında kalan Türkiye ekonomisi, 2023 yılına büyümede ivme kaybı ve makro dengesizlikler içinde girmiştir. Zorlu küresel konjonktür içinde ödemeler dengesinde artan sorunlar öne çıkarken, yaklaşan genel seçim de ekonomik açıdan bir “kayıp yıl” yaşanması endişelerine neden olmaktadır.

İnşaat sektörü yeni yıla tüm dünyayı etkisi altına alan Covid-19 salgınından önce başlamış olan, 2022 yılında da iç ve dış dinamiklerin etkisiyle devam eden girdi maliyetlerindeki yüksek artış sorunu ile girmiştir. Sektörde son 5 çeyrek dönemdir artan oranlarda aralıksız daralma yaşanmaktadır. Son olarak 2022 yılının üçüncü çeyrek döneminde inşaat faaliyetlerinde kaydedilen %14,1’lik küçülme de bu durumun kritik bir göstergesi olmuştur. Yüksek enflasyonun yanı sıra ödenek yetersizliği ve hakediş ödemelerinde yaşanan gecikmeler, sektörü olumsuz etkileyen unsurlar olmaya devam etmektedir.

Salgının etkileri ve döviz kurundaki gelişmelerle birlikte inşaat sektöründe 2021 yılında temel girdi maliyetlerinde %150 düzeyine varan fiyat artışlarının yaşandığı görülmektedir. Gerçekleşen fiyat artışlarının yanı sıra ülkemiz para biriminin değer kaybetmesi sektörün maliyetlerinin artmasına sebep olmuştur. 2022 yılının Ekim ayında İnşaat Maliyet Endeksi’nin alt endeksleri malzeme endeksinde %128,4 ve işçilik endeksinde %85,6 oranında yıllık artış olduğu görülmektedir.

2. Rakamlarla 2022 İnşaat Sektörü

Ekonominin en önemli başlıklarından biri olan inşaat sektörü de konut imalatına bağlı birçok alt sektörden oluşmaktadır. İnşaat sektörü 200’den fazla alt sektörü harekete geçirerek, büyüme ve istihdam üzerine etkisi bakımından önemli bir makroekonomik büyüklüğe sahiptir. 2022 yılının üçüncü çeyreğinde Türkiye ekonomisi geçen yılın aynı çeyreğine göre %3.9 büyürken inşaat sektörü yıllık %14.1’lik daralma yaşamış ve büyümenin kısıtlı kalmasına yol açmıştır. TÜİK’in son açıkladığı il bazında Gayrisafi Yurtiçi Hasıla verileri ise inşaat sektörünün son 5 yılda ülke genelinde gerileme içerisinde olduğunu ortaya koymaktadır.



GSYH ve İnşaat Sektöründe Büyümenin Seyri (% puan)



Kaynak: www.tmb.org.tr

İnşaat sektörü, 2022 yılının ilk üç çeyrek döneminde yıllık bazda sırasıyla %7,7, %9,9 ve %14,1 oranlarında küçülmüştür. Sektör, Temmuz-Eylül 2022 itibariyle GSYH'den %4,8 pay almıştır. Sektörde yaşanan daralma süreci, döviz kurunda öngörülemez yükselişin yaşandığı 2018-2019 döneminde başlayan inşaat sektöründe, Covid-19 salgınıyla birlikte sorunlar artmış, 2021 yılının ilk yarısından sonra Covid tedbirlerinin gevşemesinden sonra sınırlı bir büyüme söz konusu olmuştur.

İnşaat sektöründe Covid-19 salgını ile birlikte 2020 yılında %3,5 oranında küçülen sektör, 2021 yılının ilk yarısında çeyrek dönemlerde %3,5 ve %4,5 oranında sınırlı bir büyüme gerçekleştirmiştir. 2021 yılının üçüncü çeyreğinde %4,5'lik ani bir daralma yaşayan sektör, dördüncü çeyrekte ise %5,4 oranında daralma yaşamıştır.

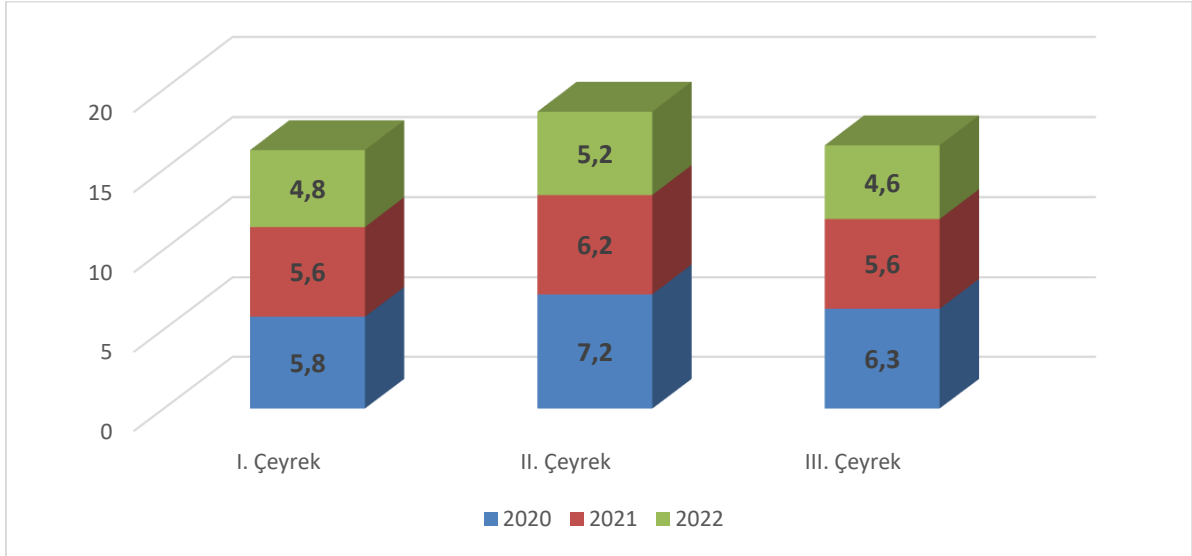


İnşaat sektörünün GSYH içindeki payına bakıldığı zaman 2020 yılının ilk çeyreğinde %5,8 olarak gerçekleştiği görülmektedir. Bu rakam, ikinci çeyrekte %7,2, üçüncü çeyrekte ise %6,3 olarak gerçekleşmiştir.

2021 verilerine bakıldığı zaman, birinci çeyrekte % 5,6 olan rakamın ikinci çeyrekte 0,6 puan artarak %6,2 olarak gerçekleştiği görülmektedir. Üçüncü çeyrek rakamlarına bakıldığı zaman ise 0,6 puan azalış ile ilk çeyrekteki rakam olan %5,6 olarak gerçekleşmiştir.

2022 yılında inşaat sektörünün GSYH içindeki payına baktığımızda birinci çeyrekte %4,8 olan payın ikinci çeyrekte %5,2 olarak gerçekleştiği görülmektedir. Üçüncü çeyrekte ise 0,6 puan azalarak %4,6 olmuştur.

İnşaat Sektörünün GSYH İçindeki Payı (%)

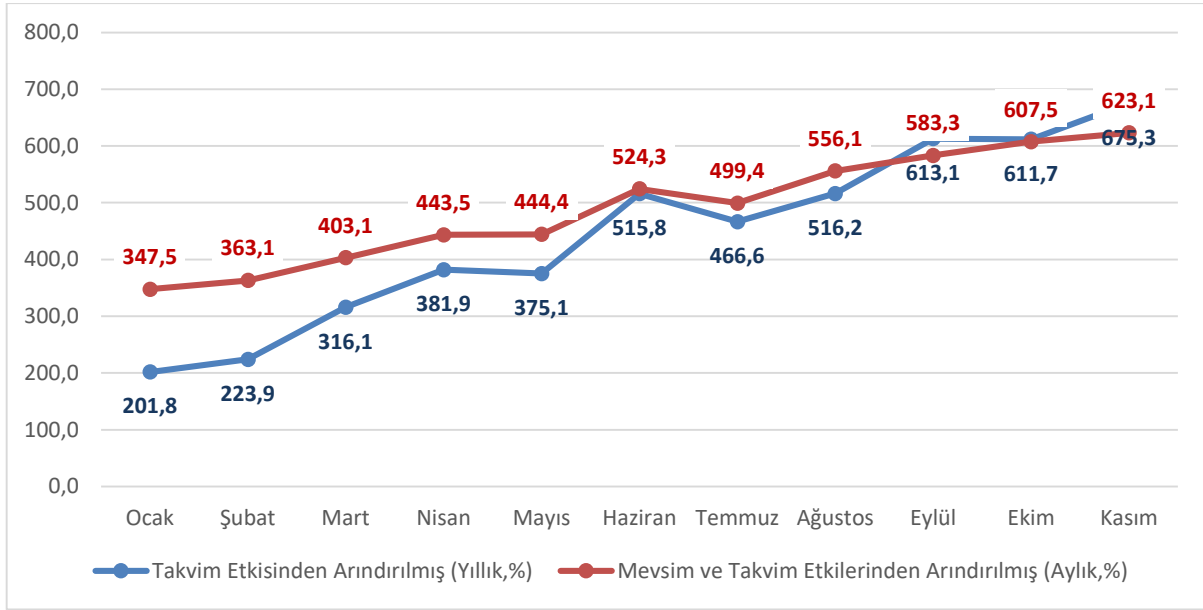


Kaynak: TÜİK



2022 yılı takvim etkisinden arındırılmış inşaat sektörü ciro endeksinde bakıldığında; kasım ayında %675,3 ile en üst noktaya ulaştığı görülürken, ocak ayında da %201,8 ile en düşük seviyeye ulaşmıştır. Mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmış rakamlara bakıldığında inşaat sektörünün cirosu kasım ayında %623,1 ile en üst seviyedeysen ocak ayında %347,5 ile en düşük seviyesini görmüştür.

İnşaat Sektörü Ciro Endeksi



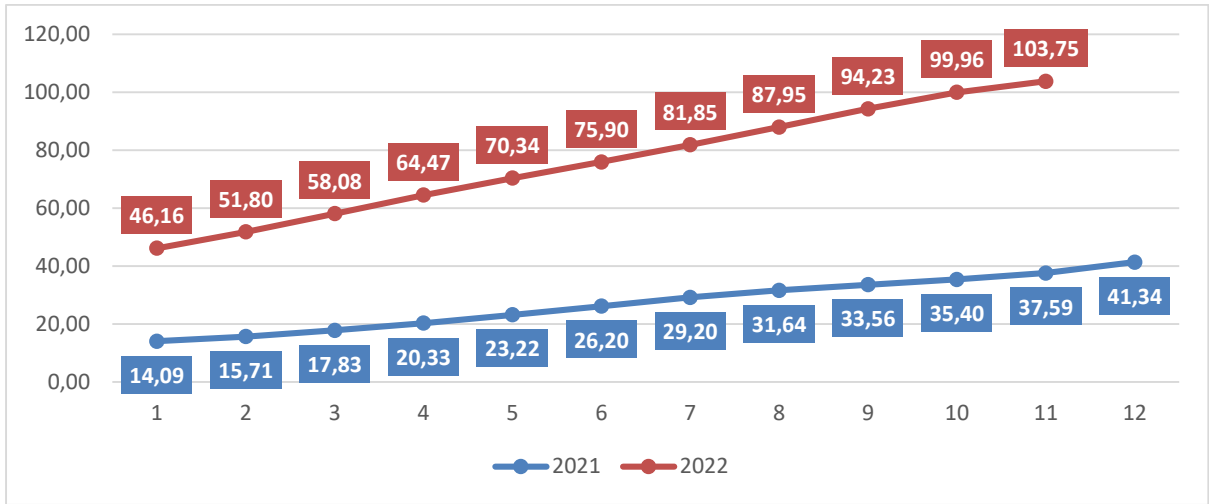
Kaynak: TÜİK



İnşaat Maliyet Endeksi (İME), inşaat maliyetlerini malzeme ve işçilik açısından ölçen ve TÜİK tarafından aylık olarak hesaplanan fiyat endeksidir.

İnşaat maliyet endeksine bakıldığı zaman 2022 yılının Kasım ayında bir önceki yıla göre %103,75 ile en yüksek artış yaşanırken, ocak ayında ise %46,16 ile en az artışın yaşandığı görülmektedir. Bir önceki yıla göre kıyasladığımızda ocak ayında artmaya başlayan endeksin yıl boyunca yükselmeye devam ettiği görülmektedir.

İnşaat Maliyet Endeksi(%)



Kaynak: TÜİK

Bina inşaatı maliyet endeksine bakıldığı zaman; 2022 yılının aralık ayında bir önceki yılın aynı ayına göre inşaat %78,4, binalarda %78,3, ikamet amaçlı binalarda %78,5, ikamet amaçlı olmayan binalarda ise %77,6 oranında değişim olduğu görülmektedir.

İnşaat Maliyet Endeksi Alt Sektörler 2022

Sektör	Endeks			Bir önceki yılın aynı ayına göre değişim oranı (%)		
	Toplam	Malzeme	İşçilik	Toplam	Malzeme	İşçilik
İnşaat	719,25	787,69	554,85	78,40	75,93	87,41
Binalar	716,43	784,89	556,28	78,31	75,63	87,79
İkamet amaçlı binalar	708,73	778,25	553,06	78,54	75,96	87,21
İkamet amaçlı olmayan binalar	740,66	804,67	567,87	77,63	74,69	89,85

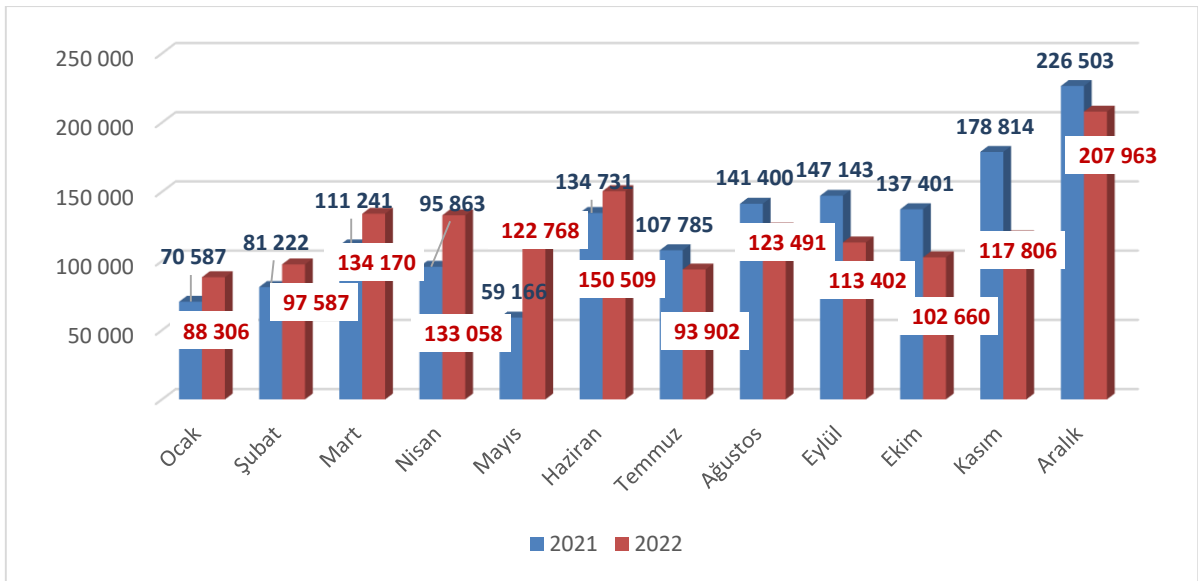
Kaynak: TÜİK



2.1 2022 Yılı Konut Satış İstatistikleri

Türkiye’de 2021 yılında 1.491.856 konut satışı gerçekleşirken, bu sayı 2022 yılında %0,41 azalma yaşayarak 1.485.622 adet olarak gerçekleşmiştir. 2022 yılında satılan konutların 460.079 tanesi ilk satış olurken, 1.025.543 tanesi ikinci satışı gerçekleşmiş konuttur.

Konut Satış Sayıları 2021-2022

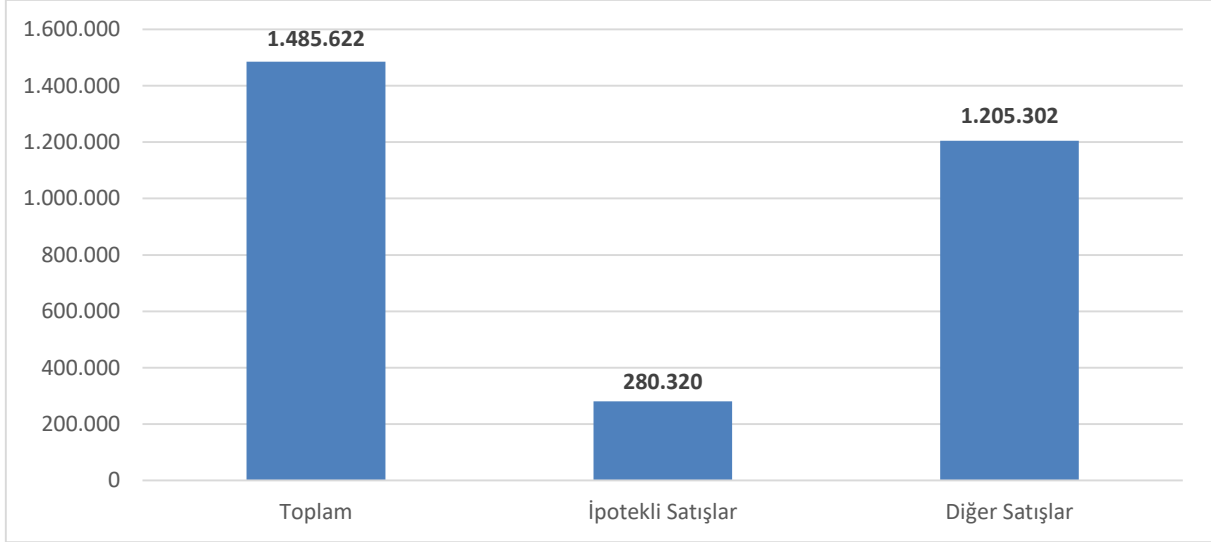


Kaynak: TÜİK

Türkiye genelinde satılan konutların 280.320 tanesi ipotekli, 1.205.302 tanesi ise diğer satış türünde gerçekleşmiştir.



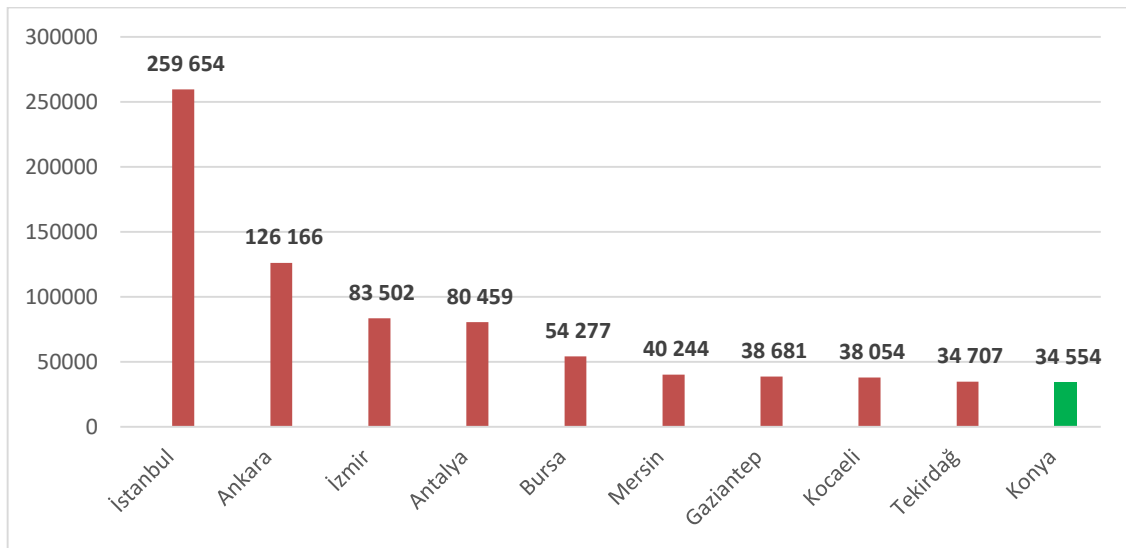
Satış Şekline Göre Konut Satış Rakamları (Aralık 2022)



Kaynak: TÜİK

Toplam satış rakamlarına göre iller sıralamasına baktığımız da sıralamada yer alan ilk 6 ilin yerinin değişmediği görülmektedir. İlk sırada 259.654 konut satışı ile İstanbul yer alırken, 126.166 konut satışı ile Ankara ikinci, İzmir ise 83.502 konut satışı ile üçüncü sırada yer almaktadır. 2022 yılında 468 konut satış rakamı ile en az konut satışının gerçekleştiği il ise Ardahan olmuştur.

İllere Göre Toplam Satış Rakamları – 2022



Kaynak: TÜİK



3. İnşaat Sektörünün 2023 Beklentileri

Dokuz çeyrektir pozitif büyüme gösteren Türkiye ekonomisinin aksine dokuz çeyreğin altısında küçülen inşaat sektörü ülke ekonomisi içerisinde en çok daralan sektörlerden biri olmuştur. İnşaat sektörünün 2022 yılının üçüncü çeyreğinde yaşadığı %14'lük daralma son dönemdeki en yüksek gerileme olmuştur. 2022 yılında konut talebi olmasına rağmen inşaat maliyetlerinde yaşanan hızlı yükseliş ve bankaların sunduğu kısıtlı imkânlar nedeniyle inşaat sektörü gerçek potansiyelini ortaya koyamamıştır.

Artan inşaat maliyetleri ve konut stoklarının azalması konut fiyatları üzerinde ciddi bir baskı oluşturmuştur. Birinci el ve ikinci el piyasalarda konut fiyatlarının hızlı yükselmesine rağmen 2022 yılında 1,5 milyona yakın konut el değiştirmiştir.

Son yıllarda konut sektöründe yaşanan daralma konut üretimini ve yeni ruhsat sayısını da olumsuz yönde etkilemiş, 2022 yılının üçüncü çeyreğinde belediyeler tarafından yapı ruhsatı verilen yapıların bina sayısı %12, daire sayısı %14 ve yüzölçümü %11 oranında azalmıştır. Artan konut talebine karşın azalan yeni konut sayısı 2. el konut piyasasının hareketlenmesine sebep olmaktadır.

Hükümetin 2023 hedefleri arasında yer alan yüksek enflasyonun düşme eğilimine girmesi beklentisinin gerçekleşmesi durumunda toplumun alım gücünün tekrar artması beklenmektedir. Bu da inşaat sektöründe yaşanan hızlı fiyat artışı ile 2. el konut piyasalarının düşüş eğilimine girmesine neden olacaktır. Yıllık ortalama 800 bin konut üretimine ihtiyaç duyan ülkemizde son dört yıldır yaşanan daralmanın ertelenen talebin ve yeni konut üretiminin artması ile birlikte konut üretiminin yükselişe geçmesi beklenmektedir. 2022 yılının sonlarına doğru açıklanan TOKİ sosyal konut projesi ile hem dar gelirli vatandaşlar hem de orta gelirli vatandaşlar için konut seferberliği başlatılmıştır. 2023 yılının başı itibari ile anlaşmalı olan bankalar sayesinde avantajlı konut kredisi oranları uzun vadeler ile orta ve üst gelir grubunda yer alan kişilerinde krediye ulaşımını kolaylaştıracaktır.

2023 yılında seçime kadar olan dönemde genişletici ekonomi politikalarının uygulanması, özellikle konut ve inşaat sektörüne yönelik desteklerle birlikte ekonomide iç talebin ve pazarın hareketli kalması beklenmektedir. Büyümenin bu dönemde %4-5 arasında yaşanması, yılın ikinci yarısında yavaşlaması, inşaat sektörünün ise yıl genelinde sınırlı büyüme göstereceği tahmin edilmektedir. Ayrıca, 2023 yılında küresel piyasalarda yaşanan hammadde ve emtia fiyatlarında yaşanan geri çekilmeye paralel olarak son aylarda ülkemizde artış hızı gerileyen inşaat maliyet endeksinin sürdürülebilir olması ile birlikte konut üretiminin artması ve konuta ulaşım imkânının sağlanması hedeflenmektedir. 2022 yılında rekor satış rakamı ile kapatılan



yabancı yatırımcı piyasasının 2023 yılında da artarak devam etmesi ve ülkemize döviz girişinin artması beklenmektedir.

4. Kaynakça

- Türkiye Müteahhitler Birliği - İnşaat Sektör Analizi (Ocak 2023)
<https://www.analizgazetesi.com.tr/yazarlar/2023-yilinda-konut-sektorunden-beklentiler-/>
- Türkiye Müteahhitler Birliği - İnşaat Sektör Analizi (Ekim 2022)
<https://www.tmb.org.tr/uploads/publications/634d19ee8c485e04d44bea06/1665997291712-tmb-bulten-ekim-2022.pdf>
- 2023 Yılında Konut Sektöründen Beklentiler –
<https://www.analizgazetesi.com.tr/yazarlar/2023-yilinda-konut-sektorunden-beklentiler-/>
- Türkiye İstatistik Kurumu
www.tuik.gov.tr
- Türkiye Hazır Beton Birliği – Hazır Beton Endeksi
<https://www.emlakhaberi.com/insa-at-sektoru-2023-yilindan-beklentileri-yukse-k>