



1882

KONYA TİCARET ODASI
KONYA CHAMBER OF COMMERCE

İNŞAAT SEKTÖRÜ

“2018 DEĞERLENDİRMESİ 2019 BEKLENTİLERİ”

BURÇİN KABAĞCI



Araştırma Raporu

Ekonomik Araştırmalar ve Proje Müdürlüğü

KONYA
Mart, 2019
www.kto.org.tr



İÇİNDEKİLER

1. GİRİŞ	2
2. RAKAMLARLA 2018 İNŞAAT SEKTÖRÜ.....	2
3. 2018 KONUT SATIŞ İSTATİSTİKLERİ.....	5
4. SONUÇ VE İNŞAAT SEKTÖRÜNÜN 2019 BEKLENTİLERİ	7
5. KAYNAKÇA.....	7



1. GİRİŞ

Ülkemiz her geçen sene gelişen ve bu gelişmeye bağlı olarak ihtiyaçları sürekli artan bir ülke konumundadır. Ülkelerin gelişiminin ana ekseninde inşaat yer almaktadır. Yollar, barajlar, havaalanları, hastaneler, fabrikalar vb. yaşamsal tüm mekanlar ve bu mekanların alt yapılarının ilk aşaması inşaat ile başlamaktadır.

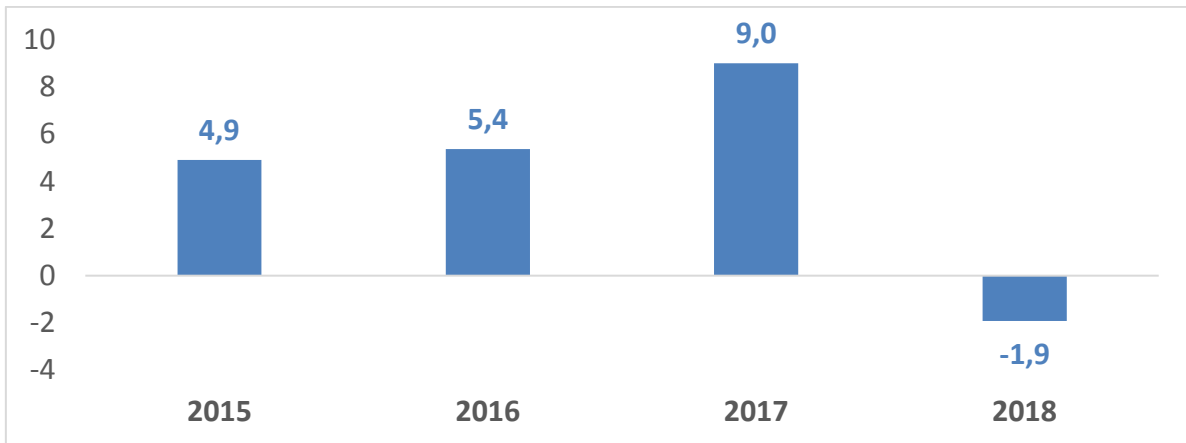
Ekonominin en önemli başlıklarından biri olan inşaat sektörü de konut imalatına bağlı birçok alt sektörden oluşmaktadır. İnşaat sektörü, 250 alt sektörü harekete geçirerek, büyüme ve istihdam üzerinde etkisi bakımından önemli bir makro ekonomik büyüklüğe sahiptir. Ülkemizdeki konut sektörü, son on yılda çok hızlı bir büyüme kaydetmiştir. Sektöre girdi sağlayan ve faaliyetlerini bu sektördeki gelişmelere bağlı olarak devam ettiren diğer sektörlerin katkısı da dikkate alındığında inşaat sektörünün GSMH içindeki payının yaklaşık yüzde 30 seviyelerinde olduğu görülmektedir.

Ülkemizde inşaat sektörüne yönelik tartışılan konulardan birisi de konut fiyatlarıdır. Konut fiyatlarındaki seyir ve fiyatlamasının doğru yapıp yapılmadığı tüm ekonomik göstergeler açısından önem arz etmektedir. Konut fiyatlandırması yapılırken özellikle projelerin konum, büyüklük, sosyal alanlar vb. gibi konularda farklı olmaları sebebi ile belli bir standardizasyon yapılamamaktadır.

2. RAKAMLARLA 2018 İNŞAAT SEKTÖRÜ

2015 yılında %4,9 büyüyen inşaat sektörü, 2016 ve 2017 yıllarında sırasıyla %5,4 ve %9 oranında büyüme göstermiştir. Ancak bu büyüme eğilimi 2018 yılında tersine dönmüş ve sektör yaşanan ekonomik dalgalanmaların da etkisiyle %-1,9 oranında daralmıştır.

İnşaat Sektörü Büyüme Oranları (%)



Kaynak: TÜİK

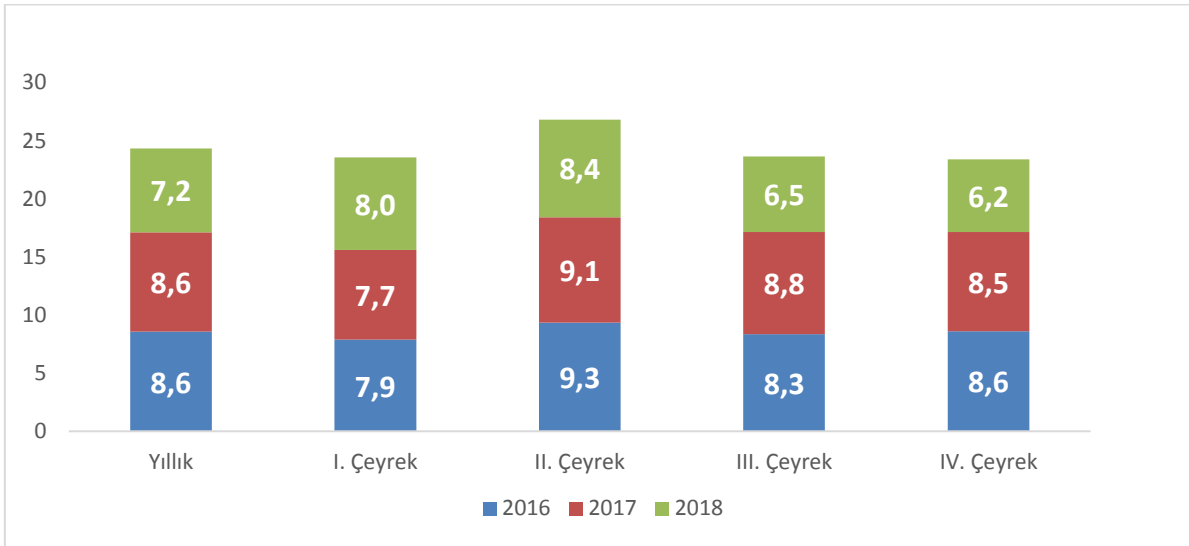


İnşaat sektörünün GSYH içindeki payına bakıldığı zaman 2016 yılında ilk çeyreğinde 7,9 olarak gerçekleştiği görülmektedir. Bu rakam, ikinci çeyrekte 1,4 puan artarak 9,3 olarak gerçekleşirken, üçüncü çeyrekte 8,3'e düşmüş, dördüncü çeyrekte ise 8,6 olarak gerçekleşmiştir. 2016 yılında inşaat sektörünün GSYİH içindeki payı yıllık %8,6 olmuştur.

2017 verilerine bakıldığı zaman, birinci çeyrekte 7,7 olan rakamın ikinci çeyrekte 1,4 puan artarak 9,1 olarak gerçekleştiği görülmektedir. Üçüncü çeyrek rakamlarına bakıldığında 0,3 puanlık düşüş ile 8,8 olarak gerçekleşirken, dördüncü çeyrekte de 0,3'lük bir düşüş yaşanmış ve 8,5 olarak gerçekleşmiştir. 2017 yılının yıllık ortalaması 8,6 olarak gerçekleşmiştir.

2018 yılında inşaat sektörünün GSYİH içindeki payına baktığımızda birinci çeyrekte 8,0 olan payın ikinci çeyrekte 8,4 olarak gerçekleştiği görülmektedir. Üçüncü çeyrekte 1,9 puan düşüş yaşanıp rakam 6,5'e yükselirken dördüncü çeyrek ise 6,2 olarak gerçekleşmiştir. 2018 yılının yıllık ortalamasına bakıldığında 7,2 olarak gerçekleştiği görülmektedir.

İnşaat Sektörünün GSYİH İçindeki Payı (%)



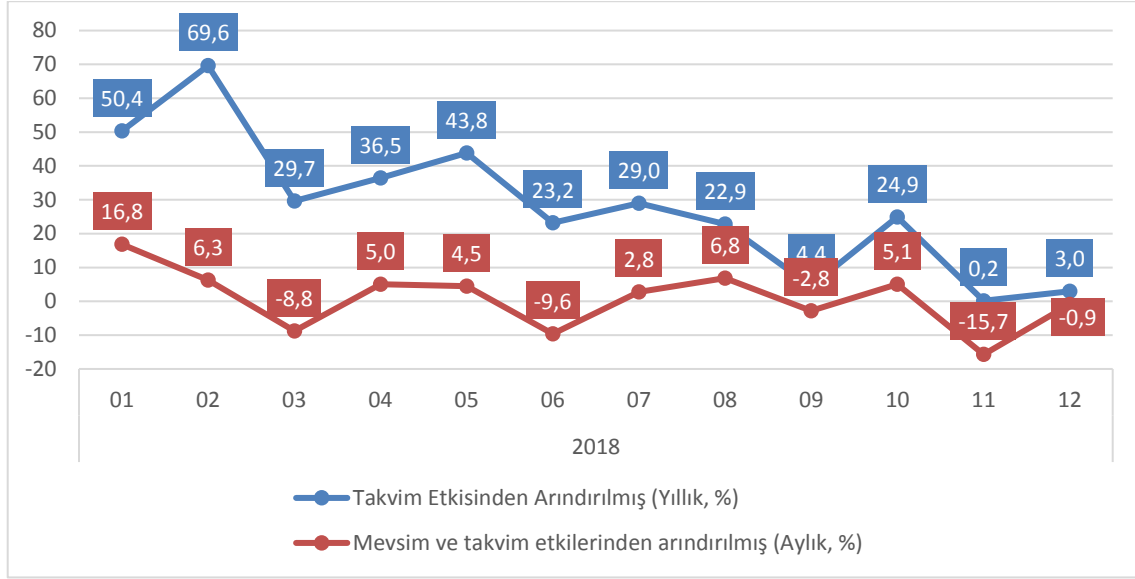
Kaynak: TÜİK

2018 yılında takvim etkisinden arındırılmış inşaat sektörü ciro endeksine bakıldığında, şubat ayında 69,6 ile en üst noktaya ulaştığı görülürken, Kasım ayı içerisinde de 0,2 ile en düşük seviyeye ulaşmıştır.

Mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmış rakamlara bakıldığında inşaat sektörünün cirosu ocak ayında 16,8 ile en üst seviyedeyken kasım ayında -15,7 ile en düşük seviyesini görmüştür.



İnşaat Sektörü Ciro Endeksi

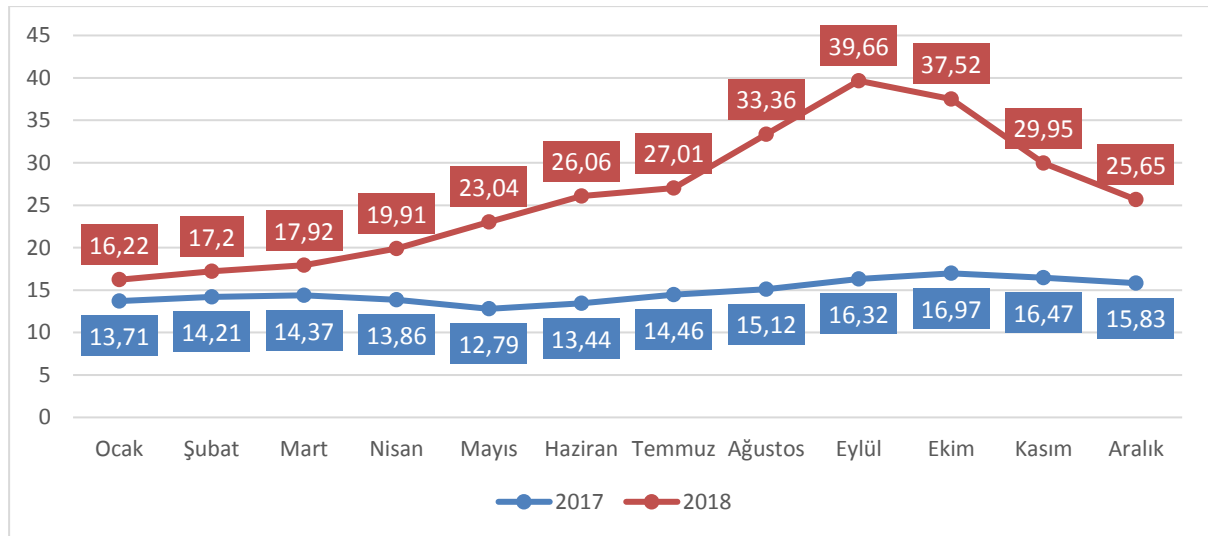


Kaynak: TÜİK

İnşaat Maliyet Endeksi (İME), inşaat maliyetlerini malzeme ve işçilik açısından ölçen ve TÜİK tarafından aylık olarak hesaplanan fiyat endeksidir. Endeks kapsamında, 77 inşaat projesi analiz edilerek 2.300 ürün ve ağırlıkları tespit edilmekte ve endeks ortaya çıkmaktadır.

İnşaat maliyet endeksine bakıldığı zaman 2018 yılının Eylül ayında bir önceki yıla göre %143 ile en yüksek artış yaşanırken, Ocak ayında ise %18,3 ile en az artışın yaşandığı ay olmuştur. Bir önceki yıla göre kıyasladığımızda ilk çeyrekte maliyet endeksinde ciddi bir artış yaşanmadığı görülürken, ikinci çeyrekte rakamlar arasındaki fark açılmaya başlamış ve üçüncü çeyrekte aradaki fark en büyük seviyeye ulaşmıştır.

İnşaat Maliyet Endeksi



Kaynak: TÜİK



Bina inşaatı maliyet endeksine bakıldığı zaman; 2018 yılının Aralık ayında aylık %1,42 oranında azalan endeks, yıllık bazda %26,26 oranında artış göstermiştir.

İnşaat malzemeleri, 2018 yılının sonunda aylık bazda %2,19 azalmasına rağmen yıllık bazda %30,21 oranında artış göstermesi, endeksin yüksek oranda artmasında etkili olmuştur.

Sektör	Endeks			Aylık Değişim (%)			Yıllık Değişim (%)		
	Toplam	Malzeme	İşçilik	Toplam	Malzeme	İşçilik	Toplam	Malzeme	İşçilik
İnşaat	173,57	176,22	167,19	-1,85	-2,81	0,62	25,65	29,21	17,45
Binalar	173,33	176,12	166,78	-1,42	-2,19	0,52	26,26	30,21	17,43
İkamet amaçlı binalar	172,55	175,25	166,53	-1,33	-2,11	0,57	26,16	30,32	17,36
İkamet amaçlı olmayan binalar	175,76	178,74	167,70	-1,71	-2,42	0,37	26,54	29,90	17,74

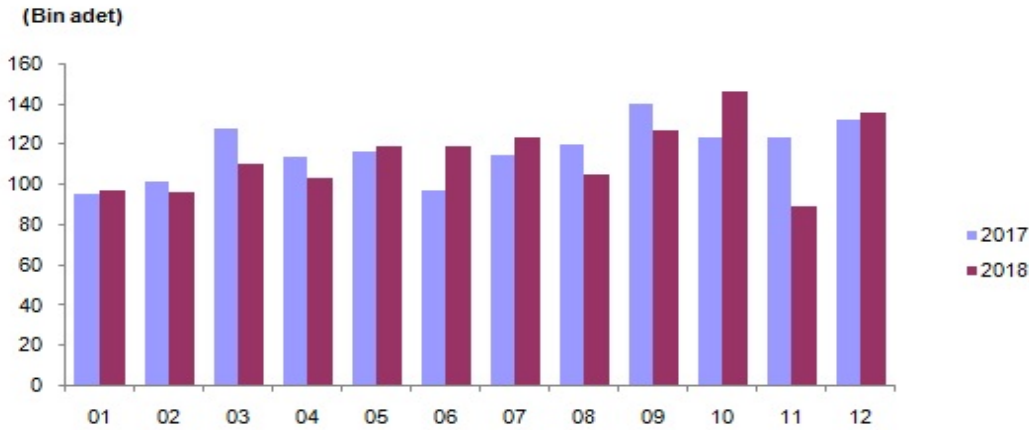
Kaynak: TÜİK

3. 2018 KONUT SATIŞ İSTATİSTİKLERİ

2017'de satılan konut sayısı bir önceki yıla göre %5,1 artarken 2018 yılında yüzde 2,4 azalmıştır. 2017 yılında 1 milyon 409 bin olan konut satış rakamı, 2018 yılında 1 milyon 375 bin olarak gerçekleşmiştir. 2018 yılında satılan konutların 651.572 tanesi ilk satış konut olurken, 723.826 tanesi ikinci el satışı gerçekleşmiş konuttur. Toplam satış rakamlarına göre iller sıralamasına baktığımızda sıralamanın bir önceki yıla aynı olduğu görülmektedir. İlk sırada 234.055 konut satışı ile İstanbul yer alırken, 131.161 konut satışı ile Ankara ikinci, İzmir ise 75.672 konut satış rakamı ile üçüncü sırada yer almıştır. Hakkâri 159 konut satış rakamı ile 2018 yılında da en az konut satışının yapıldığı il olmuştur. Konya, 2018 yılında 37.198 konut satış rakamı ile 6. sırada yer almıştır.

Türkiye genelinde satılan konutların 276.820 tanesi ipotekli, 1.098.578 tanesi ise diğer satış türünde gerçekleştirilmiştir. İpotekli satılan konutların 125.389 tanesi ilk satışı yapılan konut olurken, 151.431 tanesi ise ikinci el satış olarak gerçekleşmiştir.

Konut Satış Sayıları 2017-2018



Kaynak: TÜİK



Türkiye genelinde konut satışları 2018 Aralık ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %2,9 oranında artarak 136.845 olmuştur. Aralık ayında İstanbul 26.541 konut satışı ve %19,3 ile en yüksek paya sahip il olurken, 12.095 konut satışı ile %8 pay ile Ankara ikinci, 6.960 konut satışı ve %5 pay ile İzmir izlemiştir. Aralık ayı içerisinde en düşük konut satışı gerçekleşen iller 8 konut ile Hakkâri ve Ardahan olmuştur.

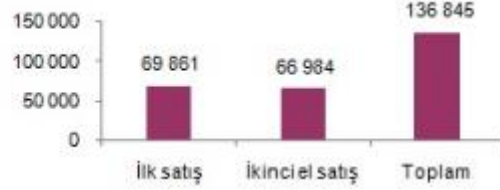
Türkiye genelinde ipotekli konut satışları 2018 Aralık ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %79 oranında azalış göstererek 7.148 olmuştur. Toplam konut satışları içinde ipotekli satışların payı %5,2 olarak gerçekleşmiştir. İpotekli satışlarda İstanbul 1.461 konut satışı ve %20,4 pay ile ilk sırayı almıştır. Toplam konut satışları içerisindeki ipotekli satış payının en yüksek olduğu il %12,7 ile Edirne olmuştur.

Diğer konut satışlarına baktığımızda Aralık 2018 ayında Türkiye genelinde bir önceki yılın aynı ayına göre %31,1 oranında artarak 129.697 olmuştur. Diğer konut satışlarında İstanbul 25.080 konut satışı ve %19,3 pay ile ilk sıraya yerleşmiştir. İstanbul'daki toplam konut satışları içinde diğer satışların payı %94,5 olmuştur. Ankara 11.315 diğer konut satışı ile ikinci sırada yer almıştır. Ankara'yı 6.565 konut satışı ile İzmir takip etmiştir. Diğer konut satışının en az olduğu il 12 konut ile Ardahan olmuştur.

Satış şekline göre konut satışı, Aralık 2018



Satış durumuna göre konut satışı, Aralık 2018



Türkiye genelinde ilk defa satılan konut sayısı 2018 Aralık ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %4,8 artarak 69.861 olmuştur. Toplam konut satışları içerisinde ilk satışın payı %51,1 olurken ilk satışlarda İstanbul 13.723 konut satışı ve %19,6 ile en yüksek paya sahip olmuştur. İstanbul'u 5.077 konut satışı ile Ankara ve 3.158 konut satışı ile İzmir izlemiştir.

2018 Aralık ayında ikinci el konut satışları bir önceki yılın aynı ayına göre %1 artış göstererek 66.984 olmuştur. İkinci el konut satışlarında da İstanbul 12.818 konut satışı ve %19,1 pay ile ilk sıraya yerleşmiştir. İstanbul'daki toplam konut satışları içinde ikinci el satışların payı %48,3 olmuştur. Ankara 7.018 konut satışı ile ikinci sırada yer alırken, Ankara'yı 3.802 konut satışı ile İzmir izlemiştir.



4. SONUÇ VE İNŞAAT SEKTÖRÜNÜN 2019 BEKLENTİLERİ

2003 yılından günümüze kadar inşaat sektörünün büyümesi ile milli gelirin artışı aynı oranda gerçekleşmiştir. Büyümenin pozitif olduğu dönemlerde inşaat sektörünün büyüme hızının milli gelirin büyüme hızının iki katı olduğu görülmektedir. 2008 yılında dünyada yaşanan ekonomik krizden etkilenen Türkiye’de inşaat sektöründeki küçülme milli gelirdeki küçülmenin iki katı olmuştur. Buradan da anlaşılacağı üzere ülkede yaşanan olumsuzluklardan en fazla etkilenen sektörlerin başında inşaat sektörü gelmektedir.

2018 yılında meydana gelen döviz artış ve ekonomik dalgalanmalar, Türkiye ekonomisinin lokomotif sektörlerinden biri olan inşaat sektöründe duraksamalara neden olmuştur. Ancak sektörü canlandırmak adına başlatılan kampanya ve düzenlemeler sayesinde 2019 yılında hareketlenmeler gözlenmiştir. İnşaat sektörünün ülke ekonomisinin en önemli çarklarından biri olduğu, kendine bağlı birçok alt sektörü beslediği ve sağlamış olduğu istihdam göz ardı edilmemelidir.

2019 yılında ekonomide yaşanan dalgalanmalardan dolayı önceki yıllara nazaran daha az projenin hayata geçmesi beklenmektedir. Sektörün en büyük önceliği mevcut projeleri tamamlayarak stokları tüketmektir. Ancak bu konutların satılması için faizlerin düşürülmesi gerekmektedir. Kamu bankalarının yapmış olduğu 0,98 oranlı faiz kampanyası sektöre bir nebze hareket getirmiş olsa da yeterli değildir.

5. KAYNAKÇA

- <https://www.yeniprojeler.com/emlak/insaat-sektoru-2019-icin-beklentisini-acikladi>
- <https://www.haberler.com/2019-insaat-sektorunun-toparlanma-yili-olacak-11639226-haberi/>
- <https://intes.org.tr/wp-content/uploads/2019/01/%C4%B0N%C5%9EAAT-SEKT%C3%96R%C3%9C-RAPORU.pdf>
- <http://www.tuik.gov.tr/PreHaberBultenleri.do?id=30873>