

İNŞAAT SEKTÖRÜ 2019'DA DAHA DA TEMKİNLİ OLACAK

İnşaat Sektörel Bakış 2019 raporuna göre kırılğan bir dönem geçiren inşaat sektörünün 2018'de de daralarak ekonomik büyümeyi sınırladığı belirtildi. Son bir yılda verilen teşvikler ve yapılan kampanyalar ise sektörde kalıcı bir toparlanma başlatmaya yetmedi.

%34

2018'in ilk
10 ayında
ipotekli konut
satışlarındaki
düşüş oranı

%3.3

Geçen yılın ilk
10 ayında ticari
gayrimenkul
sektöründe yeni
kiralamalardaki
düşüş oranı

4.1

MİLYAR DOLAR
2018'in ilk 10 ayında
yabancıların
gayrimenkul
alanındaki yatırım
tutarı

Denetim, vergi ve danışmanlık hizmetleri şirketi KPMG Türkiye'nin "İnşaat Sektörel Bakış 2019" raporu büyümenin itici gücü konumundaki inşaat sektöründe daralmayı analiz etti. Ekonomideki dalgalanmaların etkisiyle 2018'de de daralmaya devam eden sektörde son dört yıldır büyüme ivmesi yavaşlıyor. Rapora göre, son bir yılda sektöre verilen teşvikler ve yapılan kampanyalar kalıcı bir toparlanma süreci başlatmaya yetmedi.

Yaşanan daralma sebebiyle inşaat sektörünün genel istihdam içindeki payının da düştüğü belirtilen raporda, asgari ücret artışının sektörde maliyetler üzerine ilave bir yük getireceğine dikkat çekiliyor.

Öne çıkan başlıklar

İnşaat Sektörel Bakış 2019 raporundan öne çıkan başlıklar şöyle:

■ 2017'de ortalama yüzde 12 seviyesinde olan konut kredi faizleri, 2018'in üçüncü çeyreğinde yüzde 29'a dayandı.

■ 2018'in ilk 10 ayında ipotekli konut satışları, 2017'nin aynı dönemine göre yüzde 34 azaldı.

■ Yabancıların gayrimenkul alanındaki yatırım tutarı, 2018'in ilk 10 ayında, 2017'nin aynı dönemindeki 4.1 milyar dolar seviyesinde sabit kaldı.

■ 2018'in üçüncü çeyreğinde İstanbul ve Ankara'daki konut fiyatları enflasyonu toparlanma eğilimine girerken, yıl ortasına kadar yüksek seyreden İzmir'deki fiyat artışları da sert bir şekilde yavaşladı.

■ 2018'in ilk 10 ayında ticari gayrimenkul sektöründe yeni kiralamarlar, bir önceki yılın aynı dönemine göre yüzde 3.31 azaldı. Ekonominin kalbinin attığı İstanbul'da ofislerin yaklaşık dörtte biri boş durumda.

■ Türkiye genelinde 2017 sonu itibarıyla 429 olan AVM sayısı 2018 Ekim sonu itibarıyla 448'e ulaştı.

■ Turizm sektöründe otel doluluk oranı 2018 üçüncü çeyrekte Türkiye genelinde yüzde 66.4 iken, İstanbul'da yüzde 70 seviyesine çıktı. Buna karşın sektörde oda fiyatları 2017'ye kıyasla hafif toparlansa da hala 2016 seviyelerinin altında seyrediyor.

■ Türk müteahhitlik firmalarının yurt dışında üstlenilen projelerin bedeli 2018'in ilk 11 ayında 15.8 milyar dolar seviyesinde gerçekleşti.

■ Dünyanın en büyük 250 uluslararası



müteahhidi' listesinde 2017 itibarıyla, bir önceki yıl ile aynı sayıda, yani 46 Türk firması yer aldı. Türkiye bu sayıyla listede Çin'in ardından ikinci sırada yer alıyor.

■ Listedeki Türk firmaları 2017 yılında elde ettikleri gelirlerle listede sekizinci sırada yer aldı. Türk müteahhitlik sektörü toplam 482.4 milyar dolarlık küresel gelir pastasının yüzde 4.8'ine karşılık olarak 23.2 milyar dolarlık pay aldı.

Faizlerin kalıcı olarak gerilemesi gerekiyor

KPMG Türkiye Altyapı ve İnşaat Sektör Lideri İsmail Önder Ünal, sektörün 2019 içinde toparlanabilmesi için finansal piyasalarda istikrarın ve bunun ekonomik birimlerin güveninde oluşturacağı pozitif yansımının en kısa süre içinde ortaya çıkması gerektiğini kaydetti. Konut sektöründe satışların yükselmesi için faizlerin kalıcı olarak gerilemesi ve tekrar tek haneli

seviyelere çekilmesinin önemine değinen Ünal, hükümetin 2019'da sektörü canlı tutacak enstrümanları devreye alma uygulamalarına devam edeceği öngörüsünde de bulundu.

31 Mart'ta gerçekleşecek olan yerel seçimlerin alt yapı yatırımlarını canlandırabilecek bir unsur olduğunu hatırlatan Ünal, ikinci '100 Günlük Eylem Planı'nda, tasarruf yaklaşımının yumuşayacağına dair net ifadeler yer almasının, büyük alt yapı projelerinin 2019 genelinde devrede olacağına işaret sayılabileceğini ifade etti. Raporda, kısa ve orta vadede ticari gayrimenkul sektöründe görünüm zorlu olsa da uzun vadede yeniden cazibe merkezi olabileceği yorumu yapılırken, özellikle turizmde bahar havasının devam edeceğine dair genel kanının, ağırlıklı iyileştirmeye yönelik inşaat projelerinin önünü açabileceği belirtildi. Raporun son bölümünde Afrika pazarının 2019'da da Türk müteahhitlerin



2018 Yılında Verilen Yapı Ruhsatları

	2017	2018	Değişim (%)
Bina sayısı	160.445	101.510	-36.7
Yüzölçümü (m2)	281.713	143.819	-48.9
Değer (milyon TL)	305.850	196.453	-35.8
Daire sayısı	1.377.061	643.125	-53.3

gündeminde daha çok yer alacağı, beşeri ilişkilerin arttığı Güney Amerika ülkelerinin de potansiyel sunan pazarlar olacağı vurgulandı.

Yeni inşaat izni yarıya düştü

Diğer yandan Türkiye İstatistik Kurumu'nun (TÜİK) 2018 yılına ilişkin yapı izin istatistiklerine göre belediyeler tarafından yapı ruhsatı verilen bina sayısı geçen yıl yüzde 36.7 azalarak 101 bin 510'a gerilerken, daire sayısı yüzde 53.3 azalarak 643 bin 125'e indi. Ruhsat verilen binaların yüzölçümü yüzde 48.9 azalarak 143 milyon 819 bin metrekareye gerilerken, bunların değeri de yüzde 35.8'lik azalışla 196 milyar 453 milyon liraya indi.

Geçen yıl inşaatı tamamlanıp yapı kullanma izin belgesi alınan bina sayısı yüzde 5.5 artarak 123 bin 776, daire sayısı yüzde 5.6 artarak 870 bin 501'e yükseldi. Bunların yüzölçümü yüzde 5.1'lik artışla 169 milyon

943 bin metrekareye çıktı. Yapı ruhsatı verilen binaların değeri ise diğer göstergelere göre daha yüksek oranda (yüzde 34.1) artarak 236 milyar 786 milyon lira oldu.

Konut satışları yüzde 25 daraldı

Bu arada TÜİK'in Ocak ayı konut satış istatistiklerine göre Türkiye genelinde konut satışları Ocak'ta önceki yılın aynı ayına kıyasla yüzde 24.8 oranında azalarak 72 bin 937 oldu. Konut satışlarında, İstanbul 13 bin 455 konut satışı ve yüzde 18.4 ile en yüksek paya sahip oldu. Satış sayılarına göre İstanbul'u, 6 bin 785 konut satışı ve yüzde 9.3 pay ile Ankara, 3 bin 795 konut satışı ve yüzde 5.2 pay ile İzmir izledi. Konut satış sayısının düşük olduğu iller ise sırasıyla 7 konut ile Ardahan, 9 konut ile Hakkari ve 17 konut ile Bayburt oldu.

Türkiye genelinde ipotekli konut satışları bir önceki yılın aynı ayına göre yüzde 77.2 oranında azalış göstererek 6 bin 537

oldu. Toplam konut satışları içinde ipotekli satışların payı yüzde 9 olarak gerçekleşti. İpotekli satışlarda İstanbul 1 bin 215 konut satışı ve yüzde 18.6 pay ile ilk sırayı aldı. Toplam konut satışları içerisinde ipotekli satış payının en yüksek olduğu il ise yüzde 42,9 ile Ardahan oldu.

Diğer konut satışları ise Türkiye genelinde bir önceki yılın aynı ayına göre yüzde 2.8 oranında azalarak 66 bin 400 seviyesinde gerçekleşti. Diğer konut satışlarında İstanbul 12 bin 240 konut satışı ve yüzde 18.4 pay ile ilk sıraya yerleşti. İstanbul'daki toplam konut satışları içinde diğer satışların payı yüzde 91 oldu. Ankara 6 bin 164 diğer konut satışı ile ikinci sırada yer aldı. Ankara'yı 3 bin 383 konut satışı ile İzmir izledi. Diğer konut satışının en az olduğu il 4 konut ile Ardahan olarak kayıtlara geçti. Türkiye genelinde ilk defa satılan konut sayısı bir önceki yılın aynı ayına göre yüzde 30 azalarak 31 bin 48 oldu. Toplam konut satışları içinde ilk satışın payı yüzde 42.6 oldu. İlk satışlarda İstanbul 6 bin 19 konut satışı ve yüzde 19,4 ile en yüksek paya sahip olurken, İstanbul'u 2 bin 604 konut satışı ile Ankara ve bin 589 konut satışı ile İzmir izledi.

İkinci el de geriledi

Türkiye genelinde ikinci el konut satışları bir önceki yılın aynı ayına göre yüzde 20.4 azalış göstererek 41 bin 889 oldu. İkinci el konut satışlarında da İstanbul 7 bin 436 konut satışı ve yüzde 17.8 pay ile ilk sıraya yerleşti. İstanbul'daki toplam konut satışları içinde ikinci el satışların payı yüzde 55.3 oldu. Ankara 4 bin 181 konut satışı ile ikinci sırada yer aldı. Ankara'yı 2 bin 405 konut satışı ile Antalya izledi.

Yabancılara satış yüzde 82 arttı

Öte yandan yabancılara yapılan konut satışları bir önceki yılın aynı ayına göre yüzde 81.9 artarak 3 bin 168 oldu. Yabancılara yapılan konut satışlarında ilk sırayı bin 361 konut satışı ile İstanbul aldı. İstanbul ilini sırasıyla 601 konut satışı ile Antalya, 182 konut satışı ile Ankara, 177 konut satışı ile Bursa ve 162 konut satışı ile Yalova izledi. Söz konusu ayda Irak vatandaşları Türkiye'den 605 konut satın aldı. Irak'ı sırasıyla, 305 konut ile İran, 195 konut ile Rusya, 191 konut ile Afganistan ve 151 konut ile Ürdün izledi.