



1882

KONYA TİCARET ODASI
KONYA CHAMBER OF COMMERCE

İNŞAAT SEKTÖRÜ

“2023 Değerlendirmesi, 2024 Beklentileri”

BURÇİN KABAKCI



Araştırma Raporu

Ekonomik Araştırmalar ve Proje Müdürlüğü

KONYA

Şubat, 2024

www.kto.org.tr



1882
KONYA TİCARET ODASI
KONYA CHAMBER OF COMMERCE

İNŞAAT SEKTÖRÜ

“2023 Değerlendirmesi, 2024 Beklentileri”

İÇİNDEKİLER

1. Giriş	2
2. Rakamlarla 2023 İnşaat Sektörü	2
2.1 2023 Konut Satış İstatistikleri	5
3. İnşaat Sektörünün 2024 Beklentileri.....	7
4. Kaynakça	8



1. Giriş

2023 yılı küresel ekonominin tüm aktörleri açısından zor bir yıl olarak geçmiştir. Pandemi sonrasında yaşanan ekonomik kriz, 2022 yılında başlayan Rusya-Ukrayna Savaşının tüm dünyayı sarsan etkileri, küresel ticareti olumsuz etkileyen enerji, 2023 yılında başlayan Gazze Savaşı, gelişmekte olan ülkelerde artan gelir dağılımı eşitsizlikleri gibi konular yıla damgasını vurmuştur.

2023 yılı Türkiye için, yaşanan deprem felaketi sebebiyle zor şartlarda başlamıştır. 6 Şubat tarihinde gerçekleşen ve 11 ilimizi etkileyen depremin etkileri kendini göstermeye devam etmektedir. Depremin etkileri devam ederken yaşanan seçim süreci, sonrasında yenilenen ekonomi yönetimi ve uygulanan sıkı ekonomi politikaları ile Cumhuriyetimizin 100. yılı tamamlanmıştır.

Konut satış rakamlarına bakıldığında Kasım ayında yıllık bazda %20,6 daralma yaşanmış ve 93.514 adet düzeyine gerilediği görülmüştür. Bu dönemde yıllık bazda %68,5 azalan ipotekli konut satış rakamları son 10 yılın en düşük seviyesine gelmiştir. Söz konusu satışların toplam satışlar içindeki payı da %5,6'ya inmiş, toplam konut satışları Ocak-Kasım döneminde de 2022 yılının aynı dönemine göre %14,9 daralma yaşamıştır.

Hazırlanan bu çalışmada inşaat sektörüne yönelik 2023 değerlendirmesi, 2024 yılı beklentilerine yer verilecektir.

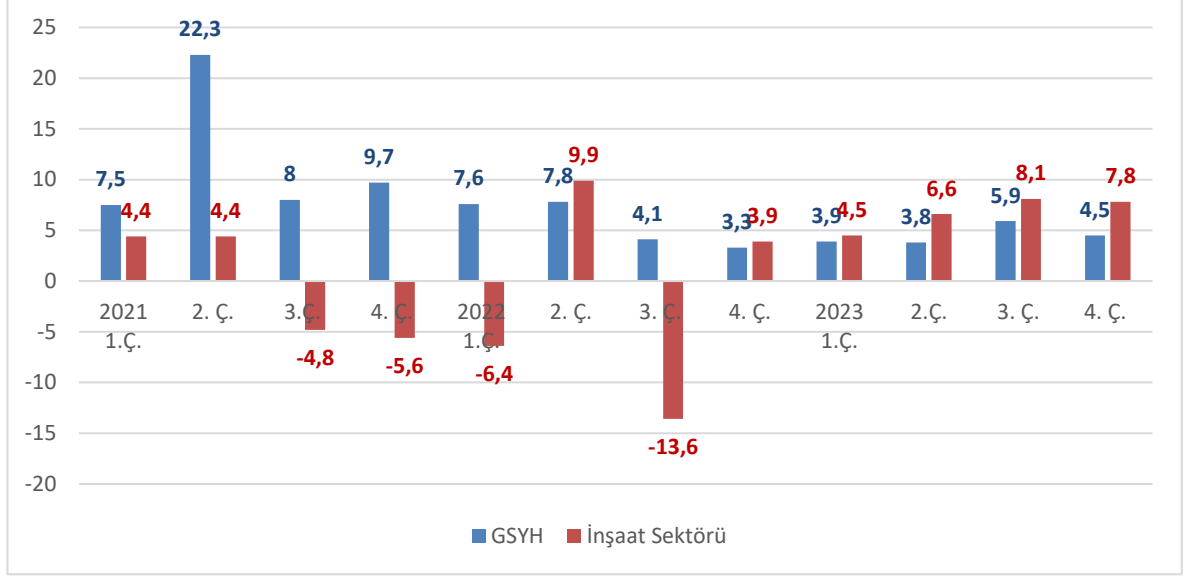
2. Rakamlarla 2023 İnşaat Sektörü

İnşaat sektörü, insan yerleşiminin gelişmesine önemli ölçüde katkıda bulunmaktadır. Ekonominin en önemli başlıklarından biri olan ve sektörlerle olan güçlü bağları sebebiyle, istihdam, gelir ve tasarrufta artışlar yaratarak ekonomik büyümeyi teşvik etmektedir. Bu sebeple, verimli ve iyi işleyen inşaat sektörü, ülkenin ulusal sosyo-ekonomik hedeflerine ulaşmasında büyük önem taşımaktadır.

İnşaat sektörü, genellikle bir ülkede en fazla istihdam sağlayan sektörlerden biridir. Yapılan her proje, mühendislerden işçilere kadar geniş bir iş gücüne ihtiyaç duymaktadır. 2023 yılının dördüncü çeyreğinde bir önceki yıla göre Türkiye ekonomisi %4,5 artarken inşaat sektörü ise %7,8 artış gerçekleştirmiştir.



Grafik:1 GSYH ve İnşaat Sektöründe Büyümenin Seyri (% puan)



Kaynak: TÜİK

2023 yılının son çeyreğine kadar büyümeyi sürdüren inşaat sektörünün son çeyrekte 0,3 oranında küçülme yaşadığı görülmektedir. Gayrimenkul sektöründe ise büyüme yavaşlamıştır. Sektör 2023 yılının ilk çeyreğinde yıllık bazda sırasıyla %4,5, %6,6, %8,1 ve 7,8 oranlarında büyümüştür. Deprem bölgesindeki yeniden imar faaliyetlerinin yanı sıra seçim sürecinin tamamlanmasıyla azalan belirsizlikler inşaat sektörüne olumlu yansımış olsa da yine de sektördeki büyüme önceki yılların gerisinde kalmıştır.

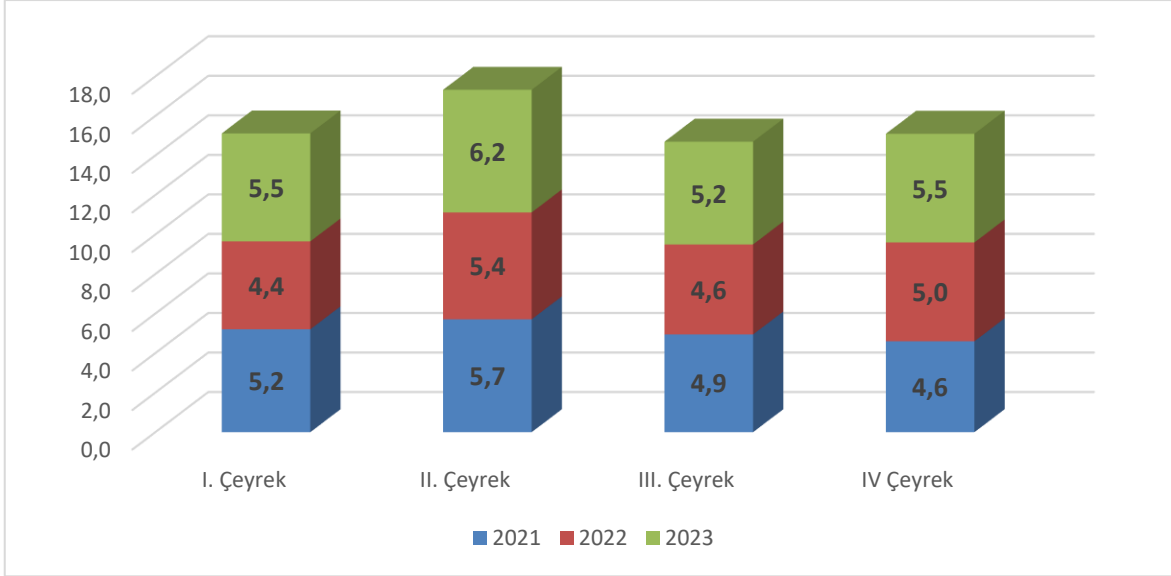
İNŞAAT SEKTÖRÜNÜN GSYH İÇİNDEKİ PAYINA BAKILDIĞINDA 2021 yılının ilk çeyreğinde %5,2 olarak gerçekleştiği görülmektedir. Bu rakam, ikinci çeyrekte %5,7, üçüncü çeyrekte %4,9, dördüncü çeyrekte ise 4,6 olarak gerçekleşmiştir.

2022 verilerine bakıldığı zaman, birinci çeyrekte % 4,4 olan rakamın ikinci çeyrekte 1 puan artarak %5,4 olarak gerçekleştiği görülmektedir. Üçüncü çeyrekte 0,8 puan azalış ile %4,6 olan rakamın son çeyrekte 0,4 oranında artarak %5,0 olarak gerçekleşmiştir.

2023 yılında inşaat sektörünün GSYH içindeki payına baktığımızda birinci çeyrekte %5,5 olan payın ikinci çeyrekte %6,2 olarak gerçekleşirken üçüncü çeyrekte 0,9 puan azalarak %5,3 olduğu son çeyrekte ise 0,3 puanlık bir artışla %5,5 olduğu görülmektedir.



Grafik:2 İnşaat Sektörünün GSYH İçindeki Payı (%)

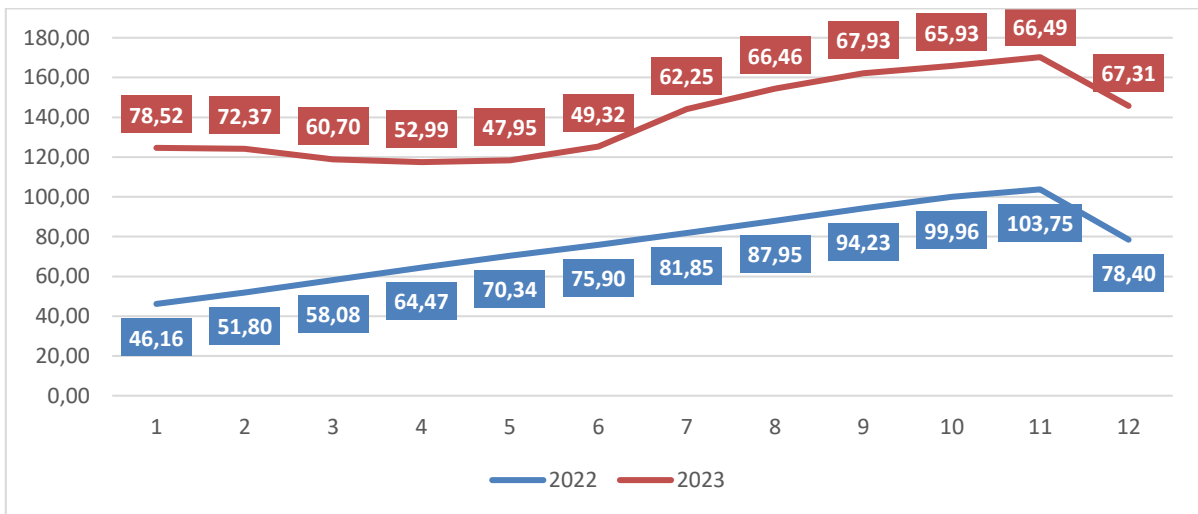


Kaynak: TÜİK

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

İnşaat maliyet endeksine bakıldığı zaman 2023 yılının Aralık ayında bir önceki aya göre %1,94 arttığı, bir önceki yılın aynı ayına göre ise %67,31 arttığı görülmektedir. 2023 yılı inşaat maliyet endeksi yıllık değişim oranlarına bakıldığı zaman en yüksek oranın %78,52 ile ocak ayında, en düşük oranın ise %47,95 ile mayıs ayında yaşandığı görülmektedir.

Grafik 3: İnşaat Maliyet Endeksi(%)



Kaynak: TÜİK



Bina inşaatı maliyet endeksine bakıldığı zaman; 2023 yılının aralık ayında bir önceki yılın aynı ayına göre inşaat %67,31, binalarda %66,4, ikamet amaçlı binalarda %66,8, ikamet amaçlı olmayan binalarda ise %64,9 oranında değişim olduğu görülmektedir.

Tablo:1 İnşaat Maliyet Endeksi Alt Sektörler 2023

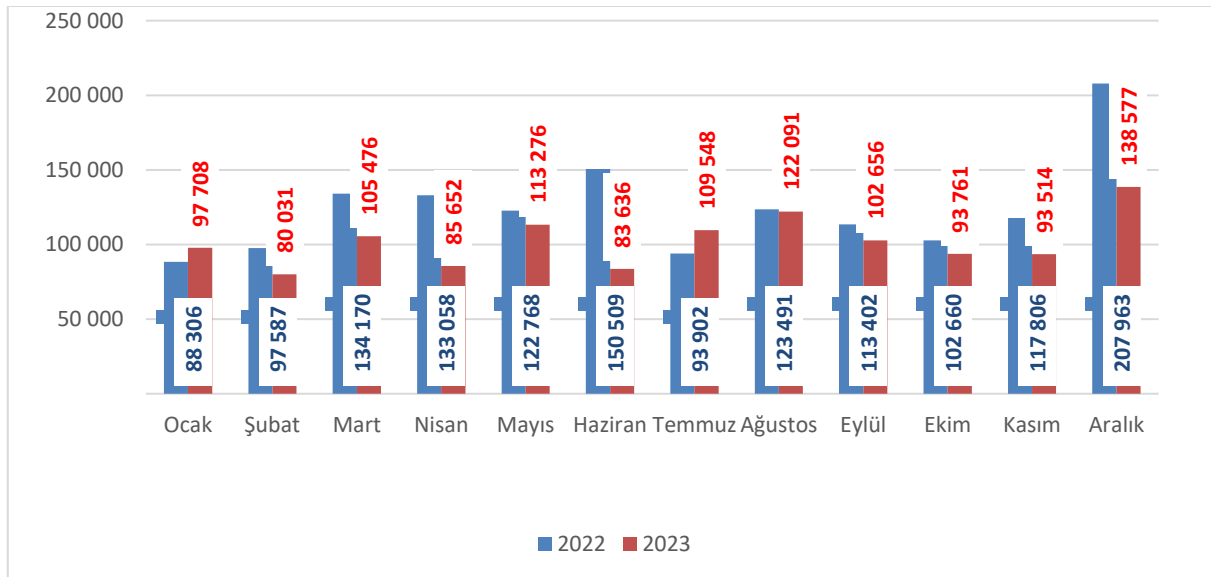
Sektör	Endeks			Bir önceki yılın aynı ayına göre değişim oranı (%)		
	Toplam	Malzeme	İşçilik	Toplam	Malzeme	İşçilik
İnşaat	1203,41	1.215,09	1.175,36	67,31	54,25	111,83
Binalar	1.192,25	1.198,69	1.177,19	66,41	52,70	111,58
İkamet amaçlı binalar	1.182,85	1.188,13	1.171,03	66,89	52,66	111,72
İkamet amaçlı olmayan binalar	1221,84	1230,18	1199,32	64,9	52,88	111,19

Kaynak: TÜİK

2.1 2023 Yılı Konut Satış İstatistikleri

Türkiye’de 2022 yılında 1.485.622 konut satışı gerçekleşirken, bu sayı 2023 yılında %17,48 azalma yaşayarak 1.225.926 adet olarak gerçekleşmiştir. 2023 yılında satılan konutların 379.542 tanesi ilk satış olurken, 846.384 tanesi ikinci satışı gerçekleşmiş konuttur.

Grafik 4: Konut Satış Sayıları 2022-2023

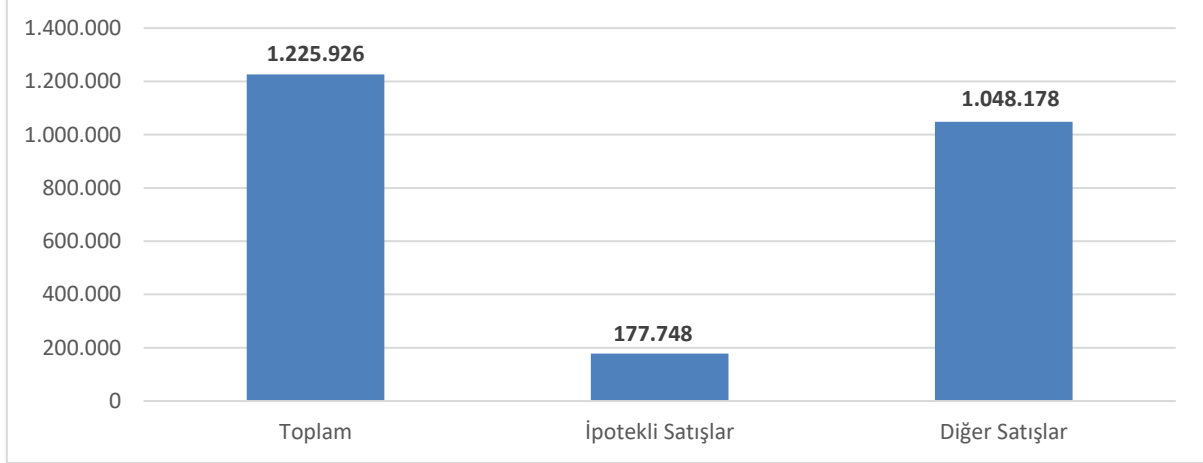


Kaynak: TÜİK



Türkiye genelinde satılan konutların 177.748 tanesi ipotekli, 1.048.178 tanesi ise diğer satış türünde gerçekleşmiştir.

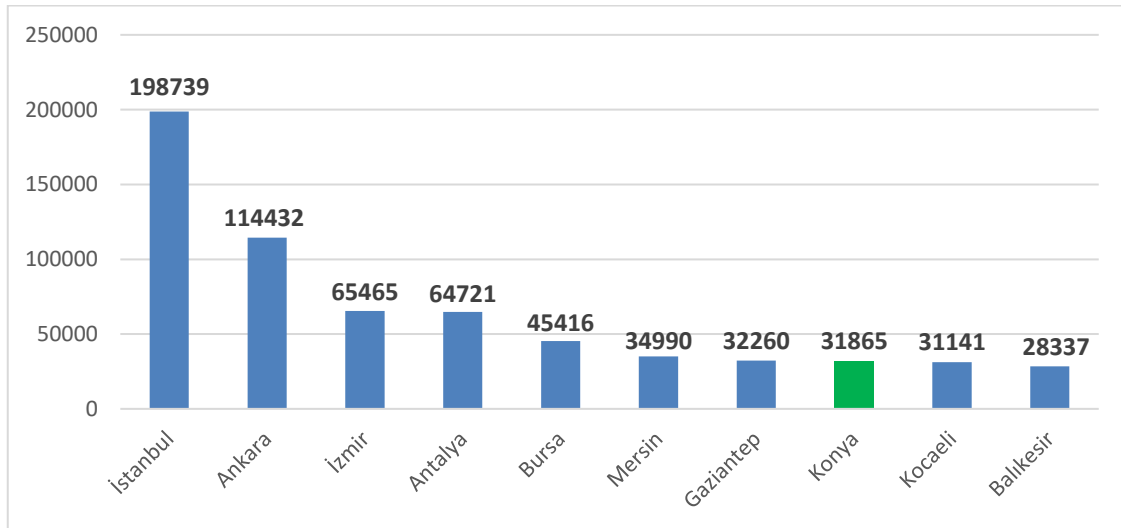
Grafik 5: Satış Şekline Göre Konut Satış Rakamları (Aralık 2023)



Kaynak: TÜİK

Toplam satış rakamlarına göre iller sıralamasına baktığımızda sıralamada yer alan ilk 7 ilin yerinin değişmediği görülmektedir. İlk sırada 198.739 konut satışı ile İstanbul yer alırken, 114.432 konut satışı ile Ankara ikinci, İzmir ise 65.465 konut satışı ile üçüncü sırada yer almaktadır. 2023 yılında 426 konut satış rakamı ile en az konut satışının gerçekleştiği il ise Ardahan olmuştur.

Grafik 6: İllere Göre Toplam Satış Rakamları – 2023



Kaynak: TÜİK



3. İnşaat Sektörünün 2024 Beklentileri

Ülke ekonomisinin lokomotif sektörü olan gayrimenkul sektörü, son 10 yılın en zor dönemini yaşamıştır. En son 2013 yılında 1 milyon 157 binlik satış rakamını gören sektör, 2023 yılını 1 milyon 225 binlik satış rakamı ile kapatmıştır. Özellikle 2023 yılının şubat ayında gerçekleşen deprem tüm ülkeyi derinden etkilediği gibi inşaat sektörünü de olumsuz yönde etkilemiştir. Depremin ardından gerçekleşen seçim süreci, bankaların kredi verme konusunda izlediği politikalar, yüksek enflasyon rakamları gibi sebepler inşaat maliyetlerini yükseltince, sektörde arz sıkıntısı yaşanmıştır.

2023 yılında yaşanan olumsuzluklara rağmen 2024 yılının sektör için daha iyi geçmesi beklenmektedir. Uygulanan yeni ekonomik politikalar, bankaların vermeyi planladığı uygun ödeme şartlı kredi kampanyaları maliyette oluşan köpük fiyatların erimesine yardımcı olarak 2024 yılının daha olumlu bir süreçte geçeceği öngörülmektedir.

2023 yılında konut satış rakamlarında yaşanan düşüşün konut dışı gayrimenkul satışlarını arttırdığı görülmektedir. Arsa, tarla ve ticari gayrimenkul satışları yılın ilk 10 ayında 1 milyon 426 bin adet ile tüm zamanların en yüksek rakamına ulaşmıştır. Geçen yılın aynı dönemine göre %2,5 artış yaşanmıştır. Toplam satışlar içerisinde konut dışı gayrimenkullerin payı ilk kez yüzde 58,9'a ulaşmıştır. 2024 yılında bu durumun yeni konut alımının artması sonucunda konut dışı segmentte düşüş yaşanmasına sebep olacağı öngörülmektedir.

2024 yılında yapılan asgari ücret ve emekli maaşlarına gelen zamlarla birlikte alım gücünde artış yaşanması beklenmekte ve hem yatırım hem oturma açısından inşaat sektörüne ilginin artması beklenmektedir. Konut satış rakamlarında bu yılda bir düşüş beklenmemekle birlikte kredi kampanyalarının alım taleplerini karşılayarak, borsa ve banka mevduatlarında biriken paraların inşaat sektörüne aktarılması beklenmektedir. Bu da konut fiyatlarının artmasına sebep olacağı için erken konut alımının karlı bir yatırım olacağı öngörülmektedir.



4. Kaynakça

- 2024 Yılında konut Sektörünü Ne Bekliyor?
<https://www.patronlardunyasi.com/haber/2024-yilinda-konut-sektorunu-ne-bekliyor-300279>
- Türkiye İstatistik Kurumu
www.tuik.gov.tr
- İnşaat Sektörünün Ekonomik Büyüme Üzerindeki Etkileri: Türkiye Üzerine Ampirik İnceleme
<http://adudspace.adu.edu.tr:8080/jspui/bitstream/11607/4081/1/603878.pdf>
- Türkiye Mühendisler Birliği - İnşaat Sektör Analizi (Ocak 2024)
<https://www.tmb.org.tr/uploads/publications/65a548f1afd98668b7951d25/1705330890527-tmb-bulten-ocak-2024.pdf>