



1882

KONYA TİCARET ODASI
KONYA CHAMBER OF COMMERCE

İNŞAAT SEKTÖRÜ

“2021 Değerlendirmesi, 2022 Beklentileri”

BURÇİN KABAKCI



Sektör Raporu

Ekonomik Araştırmalar ve Proje Müdürlüğü

KONYA

Şubat, 2022

www.kto.org.tr



1882
KONYA TİCARET ODASI
KONYA CHAMBER OF COMMERCE

İNŞAAT SEKTÖRÜ

“2021 Değerlendirmesi, 2022 Beklentileri”

İÇİNDEKİLER

1. Giriş	2
2. Rakamlarla 2021 İnşaat Sektörü	2
2.1. 2021 Konut Satış İstatistikleri.....	6
3. İnşaat Sektörünün 2022 Beklentileri.....	7
4. Kaynakça	8



1. Giriş

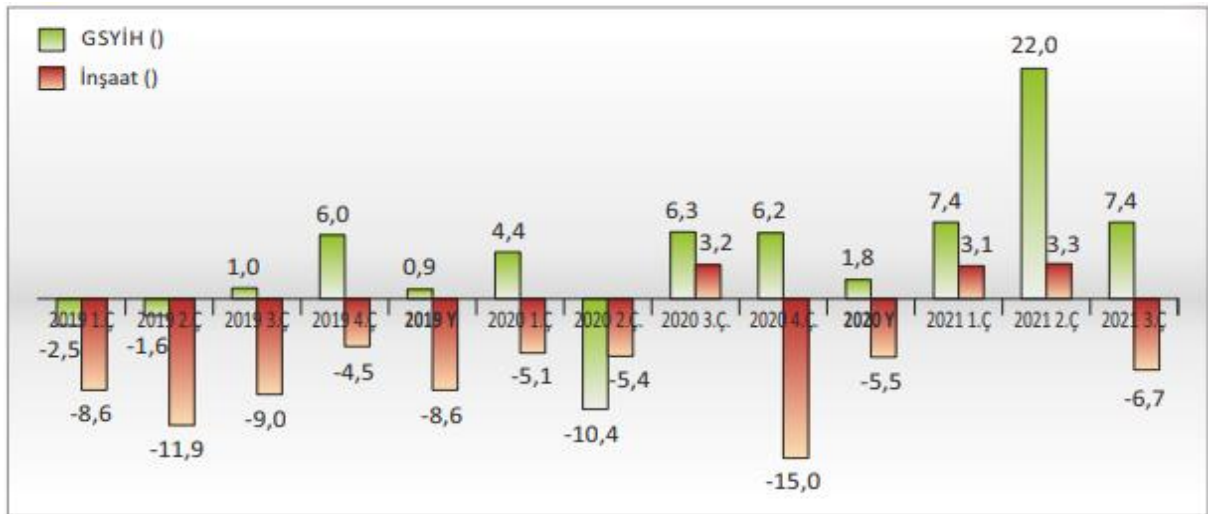
İnşaat sektörü, tüm dünyayı etkisi altına alan Covid-19 salgınının ülke ekonomisini olumsuz olarak etkilemesi ve sektörün yapısal sorunları nedeniyle önceki iki yılda küçülme yaşayarak 2020 yılında %3,5 daralmıştır. Sektöre yönelik olarak 2020 yılında uygulanan destekler ve genişleyici para politikası sonucu negatif düzeyde seyreden reel faiz oranları sektördeki daralmayı sınırlanmış olsa da üç dönem üst üste daralma gerçekleşmesi sektörün yapısal sorunlarının ciddiyetini ve salgının olumsuz etkilerini gözler önüne sermektedir.

Covid-19'un etkileri sürerken emtia fiyatları da dünya genelinde artış göstermiştir. Gerçekleşen fiyat artışlarının yanı sıra ülkemiz para biriminin değer kaybetmesi sektörün maliyetlerinin artmasına sebep olmuştur. Türkiye İstatistik Kurumu (TÜİK) verilerine göre; inşaat maliyet endeksi 2021 Nisan'da yıllık %35,5 artarak son dönemin en hızlı yükselişini gerçekleştirmiştir. 2020 Mayıs – 2021 Mayıs dönemi demir çelik fiyatları incelendiğinde ise demir-çelikte %116, çimentoda ise %60 oranlarında fiyat artışı gerçekleştiği görülmektedir.

2. Rakamlarla 2021 İnşaat Sektörü

Ekonominin en önemli başlıklarından biri olan inşaat sektörü de konut imalatına bağlı birçok alt sektörden oluşmaktadır. 170'den fazla alt sektörü harekete geçirerek, büyüme ve istihdam üzerine etkisi bakımından önemli bir makro ekonomik büyüklüğe sahip inşaat sektörü, 2021 yılının ilk yarısında oldukça sınırlı olsa da büyürken; üçüncü çeyrek dönemde, yeniden ve keskin biçimde daralmıştır. İstihdam potansiyeliyle de öne çıkan inşaat sektöründeki mevcut tablo, Türkiye ekonomisinde sürdürülebilir büyüme hedefine ulaşılması açısından kritik mesajlar içermektedir. Finansal zorlukların yaşandığı bu süreçte özellikle kamunun yatırım programlarına ihtiyaç duyulmaktadır.

GSYH ve İnşaat Sektöründe Büyümenin Seyri (% puan)



Kaynak: www.tmb.org.tr



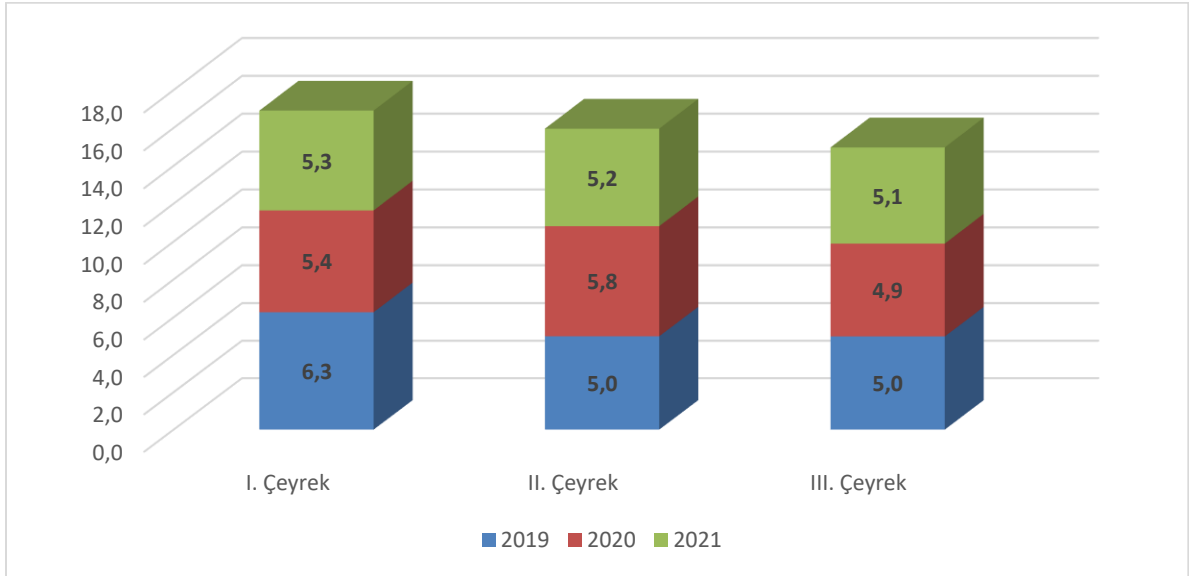
İnşaat sektöründe 2018 yılının üçüncü çeyreğine kadar son 20 yılın büyük kısmında GSYH büyüme eğrisi ile önemli ölçüde paralellik izlemiştir. Covid-19 salgını ile birlikte 2020 yılında %3,5 oranında küçülen sektör, 2021 yılının ilk yarısında çeyrek dönemlerde %3,1 ve %3,3 oranında sınırlı bir büyüme gerçekleştirmiştir. 2021 yılının üçüncü çeyreğinde ise %6,7'lik ani bir daralma yaşayan sektörde, yılın geri kalanı için beklentiler iyimser yönde olmamakla birlikte sektörün GSYH içindeki payı ise %4,9'a gerilemiştir.

İnşaat sektörünün GSYH içindeki payına bakıldığı zaman 2019 yılının ilk çeyreğinde 6,3 olarak gerçekleştiği görülmektedir. Bu rakam, ikinci ve üçüncü çeyrekte 1,3 puan azalarak 5,0 olarak gerçekleşmiştir.

2020 verilerine bakıldığı zaman, birinci çeyrekte 5,4 olan rakamın ikinci çeyrekte 0,4 puan artarak 5,8 olarak gerçekleştiği görülmektedir. Üçüncü çeyrek rakamlarına bakıldığı zaman ise 0,9 puan azalış ile 4,9 olarak gerçekleşmiştir.

2021 yılında inşaat sektörünün GSYH içindeki payına baktığımızda birinci çeyrekte 5,3 olan payın ikinci çeyrekte 5,2 olarak gerçekleştiği görülmektedir. Üçüncü çeyrekte ise 0,1 puan azalarak 5,1 olmuştur.

İnşaat Sektörünün GSYH İçindeki Payı (%)

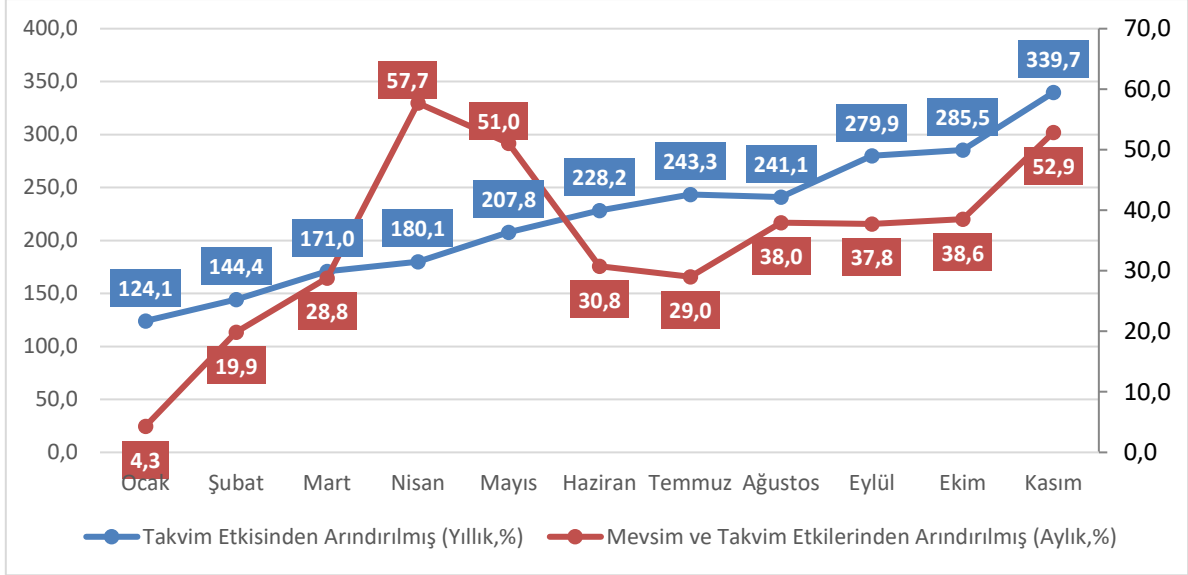


Kaynak: TÜİK

2021 yılı takvim etkisinden arındırılmış inşaat sektörü ciro endeksine bakıldığında, aralık ayında 339,7 ile en üst noktaya ulaştığı görülürken, ocak ayı içerisinde de 124,1 ile en düşük seviyeye ulaşmıştır. Mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmış rakamlara bakıldığında inşaat sektörünün cirosu nisan ayında 57,7 ile en üst seviyedeysen ocak ayında 4,3 ile en düşük seviyesini görmüştür.



İnşaat Sektörü Ciro Endeksi

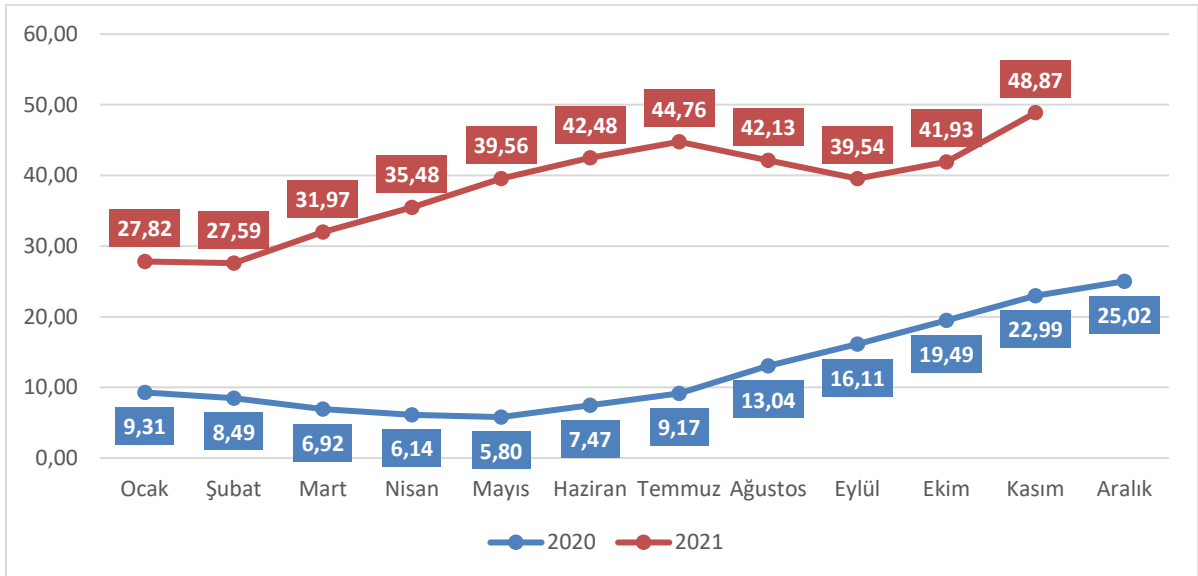


Kaynak: TÜİK

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

İnşaat maliyet endeksinde bakıldığı zaman 2021 yılının Kasım ayında bir önceki yıla göre %48,8 ile en yüksek artış yaşanırken, Ocak ayında ise %27,8 ile en az artışın yaşandığı görülmektedir. Bir önceki yıla göre kıyasladığımızda Ocak ve Şubat aylarında ciddi bir artış yaşanmazken, Mart ayı ile birlikte yükselişe geçtiği ve Ağustos ayına kadar sürekli arttığı görülmektedir.

İnşaat Maliyet Endeksi



Kaynak: TÜİK



Bina inşaatı maliyet endeksine bakıldığı zaman; 2021 yılının kasım ayında bir önceki yılın aynı ayına göre inşaat %48,87, binalarda %48,79, ikamet amaçlı binalarda %48,23, ikamet amaçlı olmayan binalarda ise %50,51 oranında değişim olduğu görülmektedir.

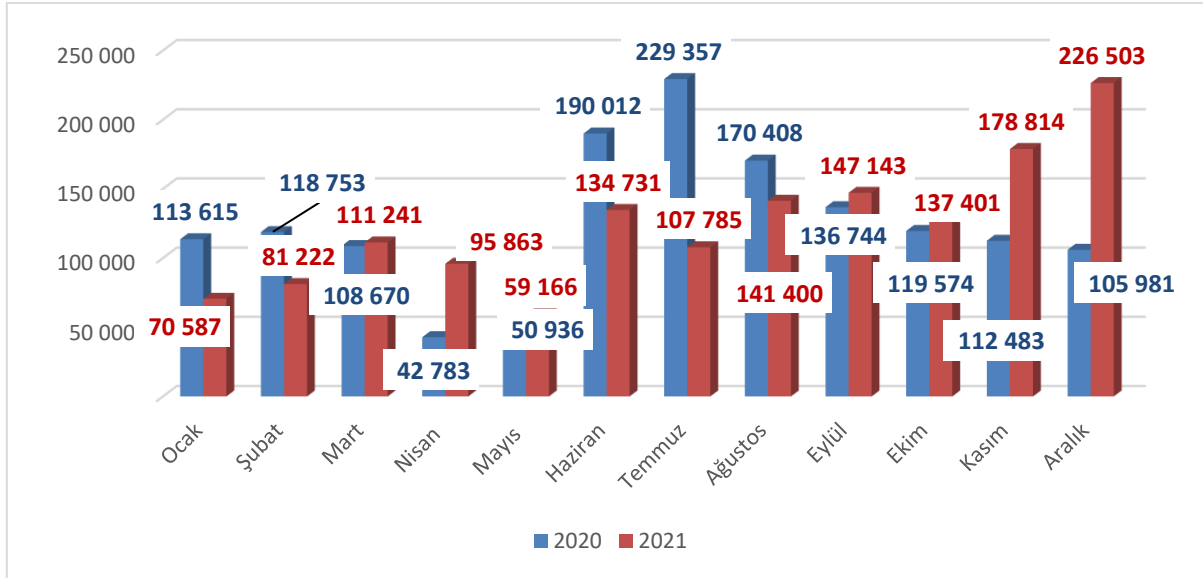
Sektör	Endeks			Bir önceki yılın aynı ayına göre değişim oranı (%)			On iki aylık ortalamalara göre değişim oranı (%)		
	Toplam	Malzeme	İşçilik	Toplam	Malzeme	İşçilik	Toplam	Malzeme	İşçilik
İnşaat	348,46	372,02	291,87	48,87	60,13	22,50	37,59	45,92	20,37
Binalar	348,68	372,80	292,26	48,79	60,29	22,55	37,73	46,26	20,56
İkamet amaçlı binalar	345,57	369,63	291,68	48,23	60,07	22,52	37,07	45,68	20,53
İkamet amaçlı olmayan binalar	358,48	382,24	294,36	50,51	60,94	22,66	39,78	47,94	20,64

Kaynak: TÜİK

2.1 2021 Yılı Konut Satış İstatistikleri

2020 yılında 1.499.316 konut satışı gerçekleşirken, bu sayı 2021 yılında %0,49 azalma yaşayarak 1.491.856 adet olarak gerçekleşmiştir. 2021 yılında satılan konutların 461.523 tanesi ilk satış olurken, 1.030.333 tanesi ikinci satışı gerçekleşmiş konuttur.

Konut Satış Sayıları 2020-2021

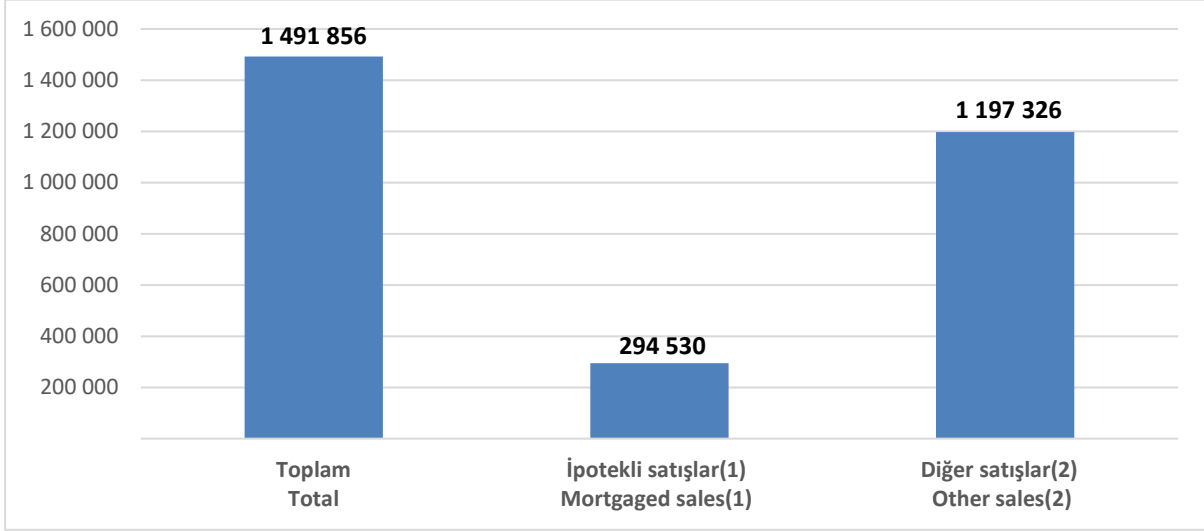


Kaynak: TÜİK



Türkiye genelinde satılan konutların 294.530 tanesi ipotekli, 1.197.326 tanesi ise diğer satış türünde gerçekleşmiştir.

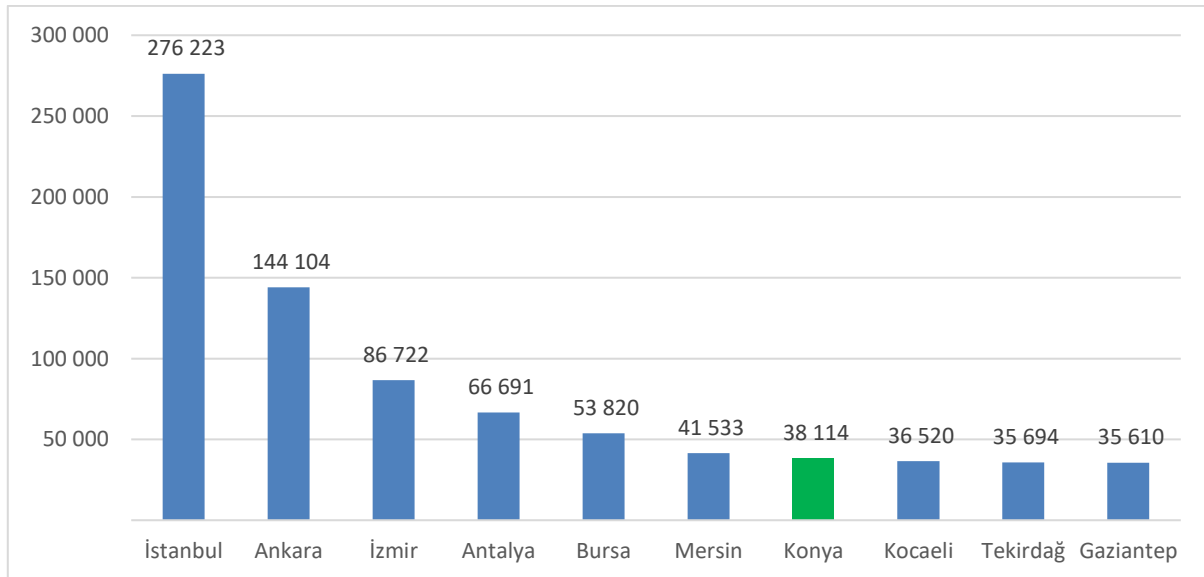
Satış Şekline Göre Konut Satış Rakamları (Aralık 2021)



Kaynak: TÜİK

Toplam satış rakamlarına göre iller sıralamasına baktığımızda sıralamanın bir önceki yıla aynı olduğu görülmektedir. İlk sırada 276.223 konut satışı ile İstanbul yer alırken, 144.104 konut satışı ile Ankara ikinci, İzmir ise 86.722 konut satışı ile üçüncü sırada yer almaktadır. 2021 yılında 267 konut satış rakamı ile en az konut satışının gerçekleştiği il ise Hakkâri olmuştur.

İllere Göre Toplam Satış Rakamları - 2021



Kaynak: TÜİK



3. İnşaat Sektörünün 2022 Beklentileri

Pandeminin de etkisi ile arz yetersizliği nedeniyle 2021 yılında evlerin satış fiyatları yüzde 97, kiralama fiyatları yüzde 83 oranında artmıştır. 2021 yılının sonlarında artması beklenen yapı ruhsat sayıları yeni arzlar için sektöre umut vermektedir. Bir yandan artan yapı ruhsat sayıları 2021 yılı için toparlanma yılı olarak düşünülürken bir yandan da artan maliyetler 2022 yılı için belirsizlikleri artırmaktadır. Ülkemizde her yıl 800 bine yakın yeni konut üretimine ihtiyaç duyulurken, yaşanan fiyat artışlarından dolayı işletme sermayesi düşük şirketlerin bu yıl daha az sayıda konut üreteceği düşünülmektedir. 2019-2021 yılları arasında alınan ruhsat sayısı azlığı sebebi ile 2022 yılında piyasada ağırlıklı olarak ikinci el satışlar etkili olacaktır.

İnşaat sektöründe yaşanan anormal maliyet artışlarının son çeyrekte yaşanan döviz artışları ile birlikte maliyetleri ikiye katladığı belirtilmiştir. Söz konusu fiyatlarla alıcı bulunmasında zorluk yaşanabileceği için 2022 yılının ilk 6 ayında da negatif etkinin sürebileceği öngörülmektedir.

Ülkemizdeki döviz kurunun stabil bir noktada kalması neticesinde 2021 yılında yaşanan döviz dalgalanmasında kar eden kişilerin gayrimenkul yatırımı yapabilecekleri düşünülmektedir.

2022 yılında inşaat sektörünün canlanarak güç kazanabilmesi adına temel inşaat malzemelerinde KDV indirimi, tapu harçları indirimi ve arsa üretim desteği gibi teşviklerin sağlanması talep edilmektedir. Serbest piyasa ekonomisi ve döviz kurlarındaki hareketlilik öne sürülerek fahiş fiyat uygulaması yapan kişilere engel olabilmek adına devletin hammaddelerde taban-tavan fiyat düzenlemesi yapması önem taşımaktadır. 2022 yılında inşaat sektörünün canlanması, etki ettiği 170'den fazla sektöre doğrudan veya dolaylı etki etmesi, ekonomik potansiyel açısından da büyük öneme sahiptir.

4. Kaynakça

- İnşaat Sektörü Analizi – Yeni Yıl, Bildik Endişeler: Salgın Belirsizliği ve Yüksek Enflasyon
<https://www.tmb.org.tr/uploads/publications/61e50ecc28beba65363288b9/1642401468342-tmb-bulten-ocak-2022.pdf>
- KPMG Perspektifinden İnşaat Sektörüne Bakış
<https://assets.kpmg/content/dam/kpmg/tr/pdf/2021/08/insaat-sektorel-bakis-2021.pdf>
- TURKrating Sektör Raporları – Türkiye İnşaat Sektörü
<https://turkrating.com/files/uploads/insaat-sektoru-agustos-2021-4078.pdf>
- Dünya Gazetesi – 2022’de Yeni Konut Üretimi Düşebilir
<https://www.dunya.com/sectorler/emlak/2022de-yeni-konut-uretimi-dusebilir-haberi-645220>
- Türkiye İstatistik Kurumu
www.tuik.gov.tr