

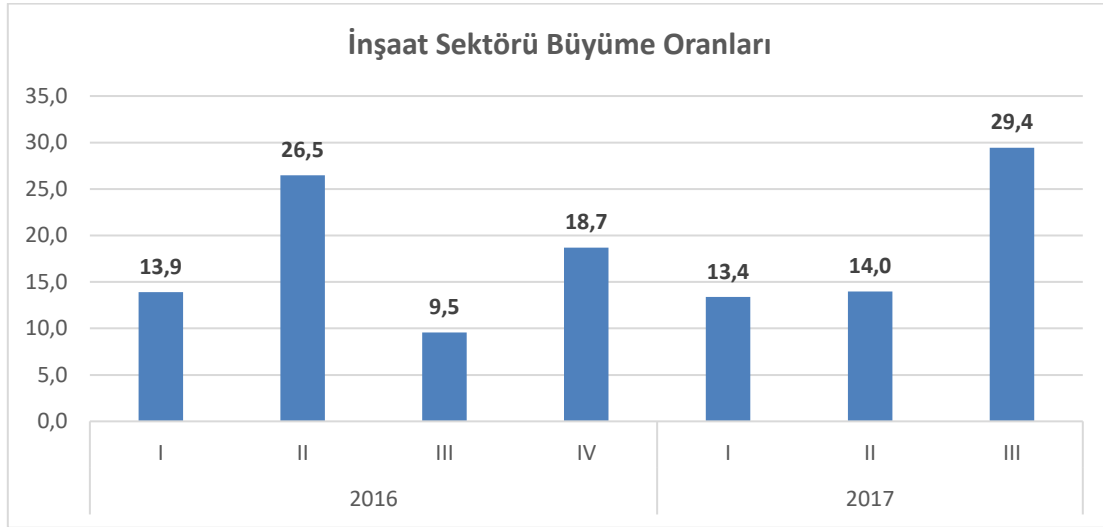
1. GİRİŞ

2017 yılı itibariyle inşaat sektörünün dünya üzerinde küresel ekonomideki payı yüzde 15 düzeyindeyken, Türkiye’de bu oran yüzde 9 düzeyinde gerçekleşmiştir. İnşaat sektörü, hükümet politikalarının ve yatırım potansiyellerinin etkisi ile yoğunluklu olarak gelişmekte olan ülkelerde canlılık göstermektedir.

İnşaat sektörü 2017’ye hızlı bir giriş yapmıştır. 2016’nın tüm olumsuzluklarına rağmen büyümesini sürdüren inşaat sektörü, 2017’nin ilk yarısında maliyetlerdeki artışa ve döviz kurlarındaki dalgalanmalara rağmen büyüme ivmesini sürdürmüştür. Devam eden inşaat yatırımları, Türk ekonomisine ivme kazandırmaya devam etmiştir.

1.1. Rakamlarla 2017 İnşaat Sektörü

2017 yılının ilk iki çeyreğinde sektörün büyüme oranları sırasıyla yüzde 13,4 ve yüzde 14,0 olarak gerçekleşmiştir. Sektör, üçüncü çeyrek sonuçlarına göre yüzde 29,4 ile son üç yılın en yüksek büyüme oranına ulaşmıştır.

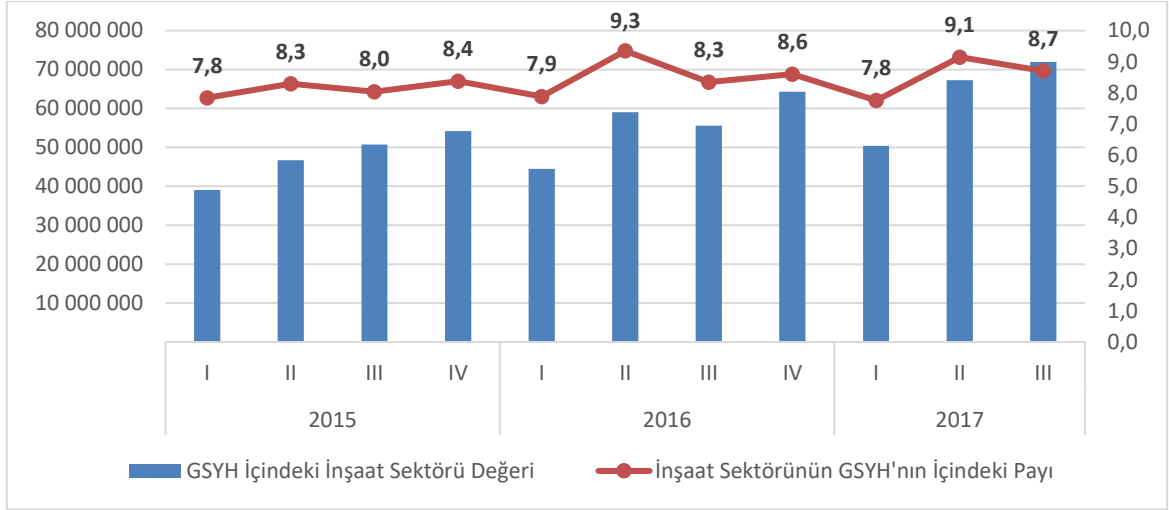


Kaynak: TÜİK

İnşaat sektörünün GSYH içindeki payına bakıldığı zaman 2017 yılının ilk çeyreğinde 7,8 olarak gerçekleştiği görülmektedir. Bu rakam, ikinci çeyrekte 1,3 oranında artarak 9,1 olarak gerçekleşirken, üçüncü çeyrekte ise 8,7’ye düşmüştür.

GSYH’nın içindeki inşaat sektörünün değerine bakıldığı zaman 2017 yılının üçüncü çeyreğinde bir önceki yılı aynı dönemine göre 16,3 milyar TL artarak 71,9 milyar TL olarak gerçekleştiği görülmektedir.

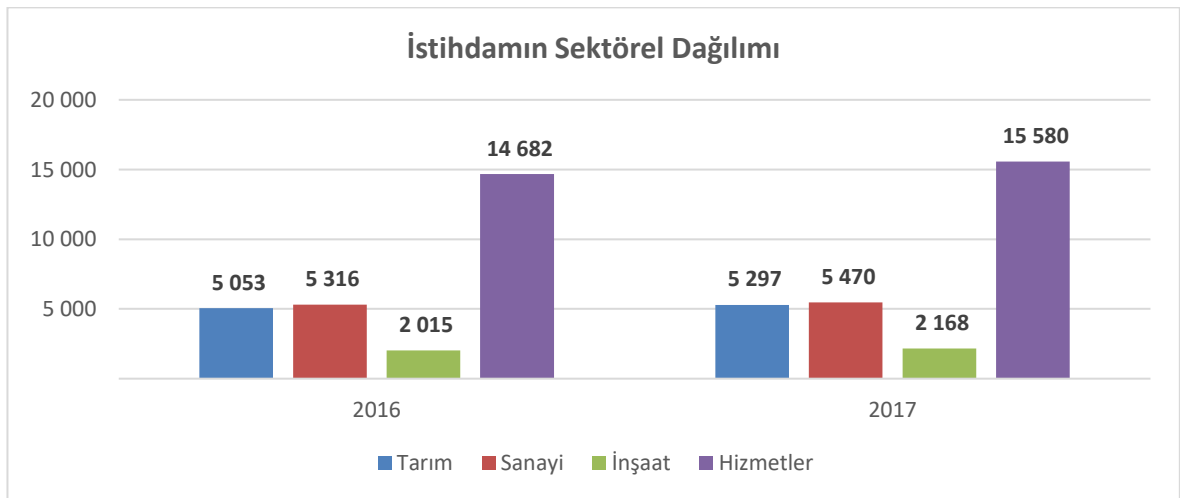
İnşaat Sektörünün GSYH İçindeki Yeri



Kaynak: TÜİK

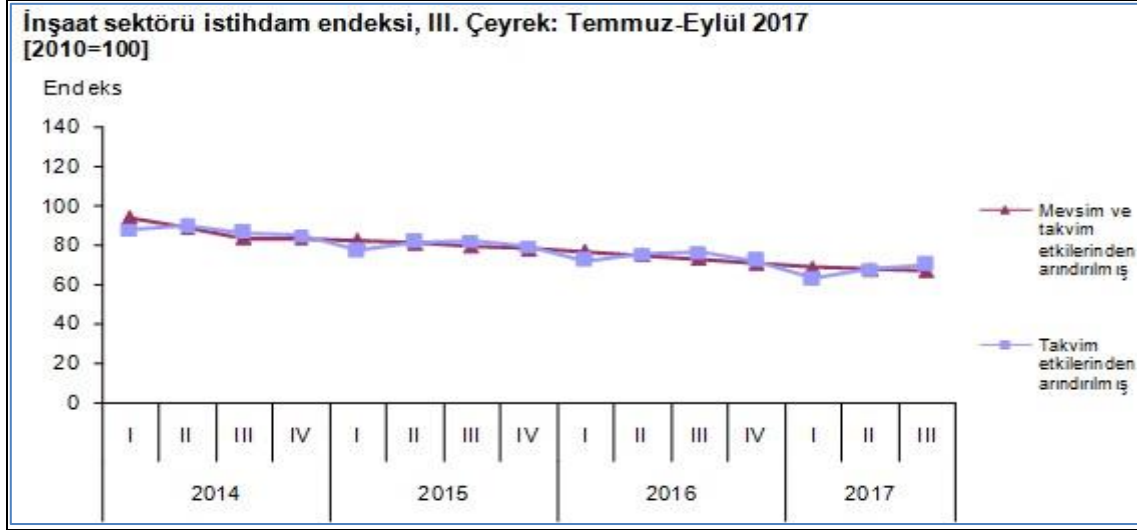
2017 yılında istihdamın sektörel dağılımına bakıldığında; ilk sırada 15.580 kişilik istihdamıyla hizmetler sektöründe gerçekleştiği görülmektedir. Hizmetler sektörünün ardından 5.470 kişilik istihdamıyla sanayi sektörü, 5.297 kişilik istihdamıyla tarım sektörü izlemiştir. İnşaat sektörünün istihdam içerisindeki dağılımına bakıldığında bir önceki yıla göre 153 kişi artarak 2.168 olarak gerçekleştiği görülmektedir.

2016 yılında inşaat sektörünün istihdam içerisindeki payı yüzde 7,4 iken 2017 yılında bu oran %7,6 olarak gerçekleşmiştir. İnşaat sektörünün toplam istihdamdaki payı 2 puan artarak yüzde 7,6 olarak gerçekleşmiştir.



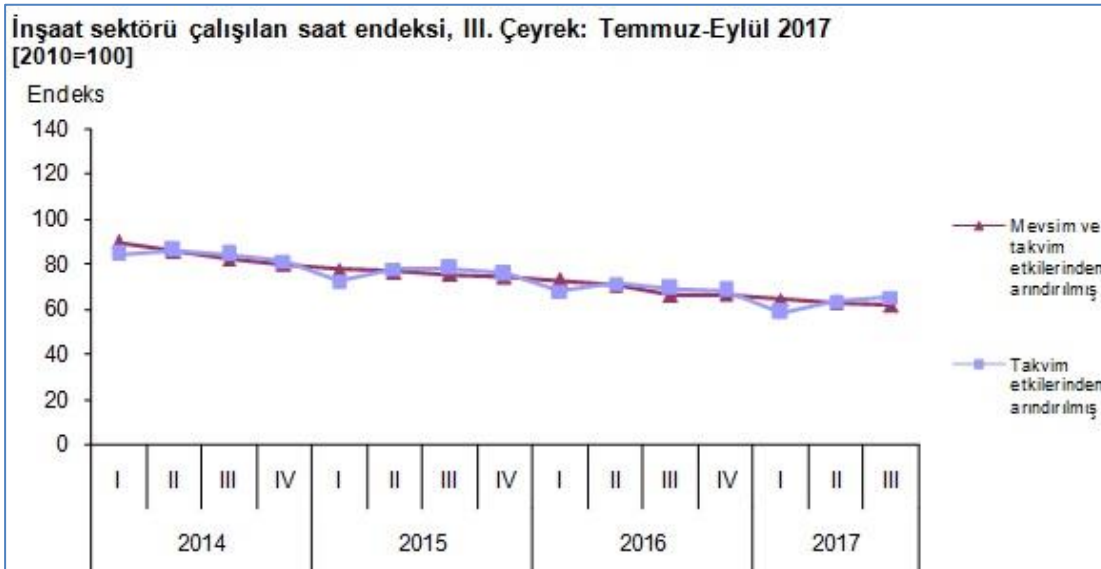
Kaynak: TÜİK

2017 yılında inşaat sektöründe istihdam rakamlarına baktığımız zaman takvim etkisinden arındırılmış inşaat istihdam endeksi 2017 yılı III. çeyreğinde, bir önceki yılın aynı çeyreğine göre yüzde 7,9 oranında azalmıştır. Mevsim ve takvim etkisinden arındırılmış inşaat istihdam endeksi bir önceki çeyreğe göre yüzde 1,2 oranında azalmıştır.



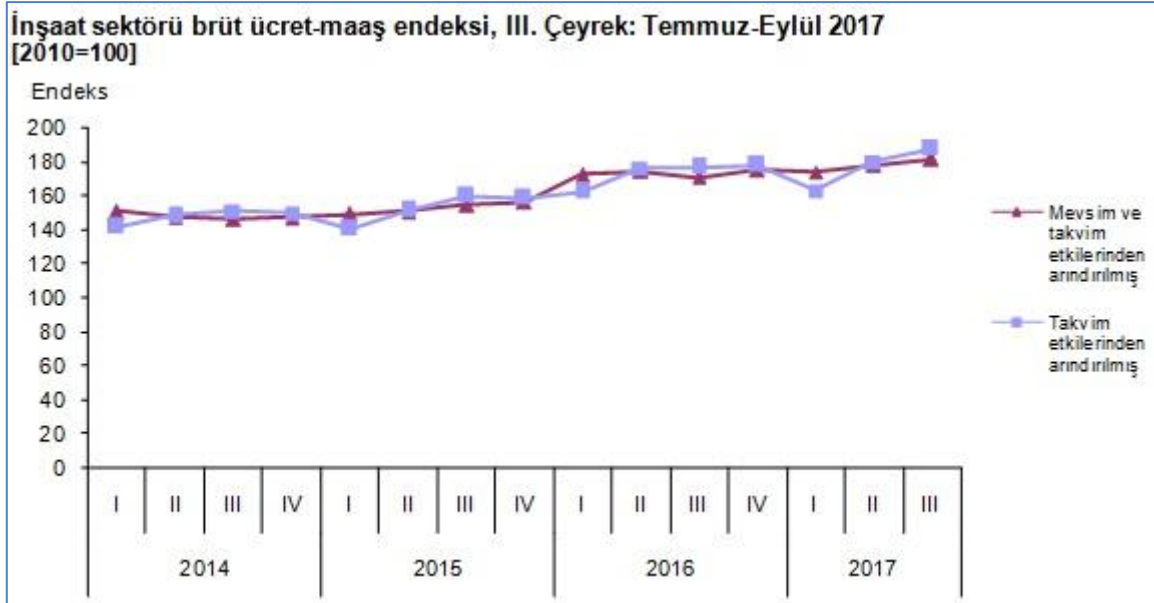
Kaynak: TÜİK

2017 yılının III. çeyreğinde takvim etkisinden arındırılmış inşaat çalışan saat endeksinde baktığımızda, bir önceki yılın aynı çeyreğine göre yüzde 5,8 oranında azalma olduğu görülmektedir. Mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmış inşaat çalışılan saat endeksi ise bir önceki çeyreğe göre yüzde 2,1 oranında azalmıştır.



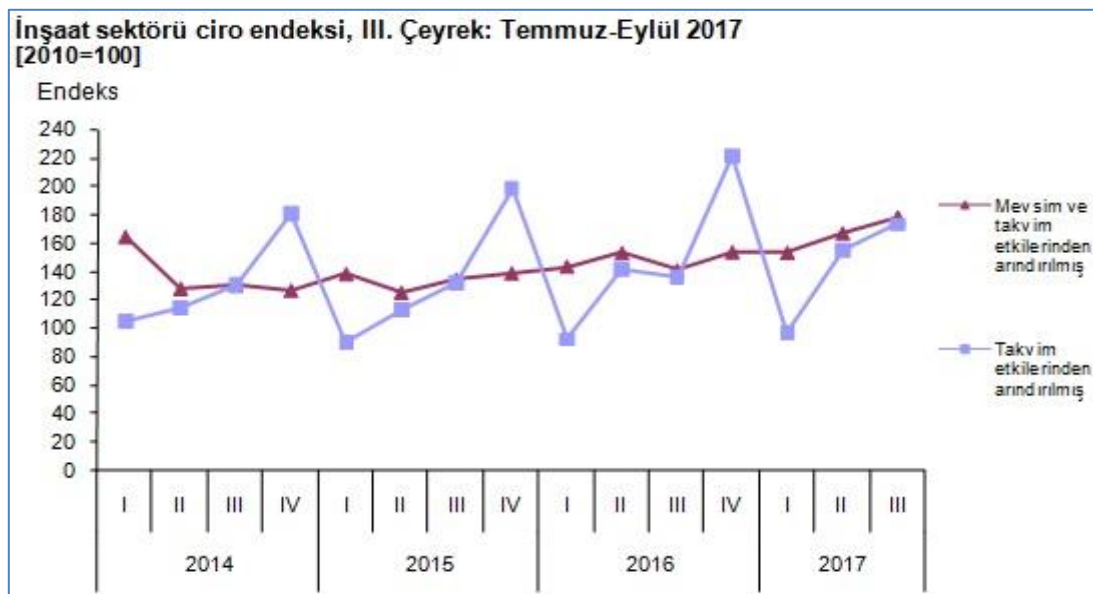
Kaynak: TÜİK

2017 yılı III. çeyreğinde takvim etkilerinden arındırılmış inşaat brüt ücret-maaş endeksinde bakıldığı zaman, bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %6,1 oranında arttığı görülmektedir. Mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmış inşaat brüt ücret-maaş endeksi ise bir önceki çeyreğe göre %1,7 oranında artmıştır.



Kaynak: TÜİK

Takvim etkilerinden arındırılmış inşaat ciro endeksi, 2017 yılı III. çeyreğinde bir önceki yılın aynı çeyreğine göre yüzde 27,1 oranında artmıştır. Mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmış inşaat ciro endeksi ise bir önceki çeyreğe göre yüzde 6,7 oranında artmıştır.



Kaynak: TÜİK

Bina inşaatı maliyet endeksinin 2017 yılı dördüncü çeyreğine baktığımızda; bir önceki çeyreğe göre toplamda yüzde 6,5, bir önceki yılın aynı çeyreğine göre yüzde 22,8 ve dört çeyrek ortalamalarına göre yüzde 19,7 arttığı görülmektedir.

Bu endekse göre 2017 dördüncü çeyrekte işçilik endeksi bir önceki çeyreğe göre yüzde 1,8, malzeme endeksi ise yüzde 7,9 artmıştır. Bir önceki yılın aynı çeyreğine göre işçilik endeksi yüzde 13,7 ve malzeme endeksi yüzde 25,6 artmıştır.

Bina inşaatı maliyet endeksi değişim oranları, IV. Çeyrek: Ekim-Aralık, 2017 [2005=100]

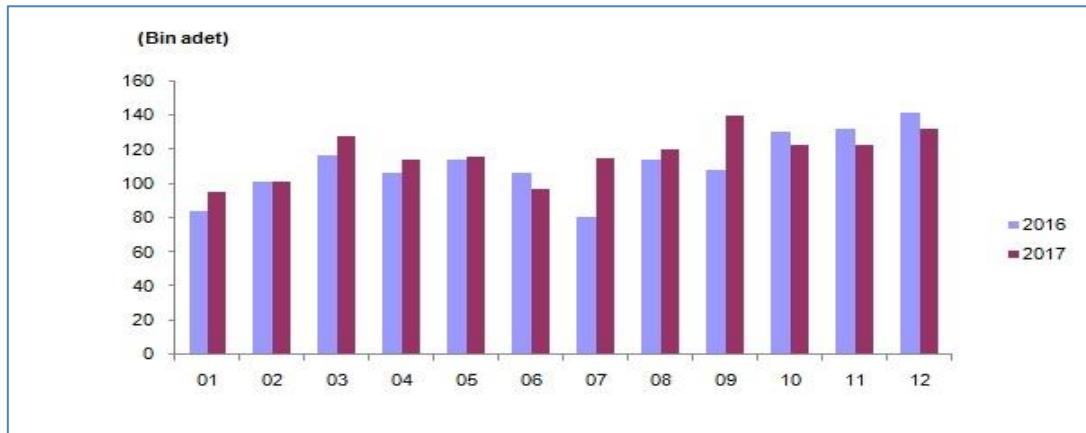
	2016 IV. çeyrek			2017 IV. çeyrek		
	Toplam	İşçilik	Malzeme	Toplam	İşçilik	Malzeme
Bir önceki çeyreğe göre değişim oranı	5,9	1,1	7,5	6,5	1,8	7,9
Bir önceki yılın aynı çeyreğine göre değişim oranı	12,4	10,6	12,9	22,8	13,7	25,6
Dört çeyrek ortalamalarına göre değişim oranı	7,7	10,6	6,9	19,7	12,7	21,9

Kaynak: TÜİK

1.2. 2017 Konut Satış İstatistikleri

2017’de satılan konut sayısı 2016’ya göre yüzde 5,1 artarak 1 milyon 409 bin 314 olmuştur. İstanbul 238.383 konut satışı ve %16,9 pay ile ilk sırayı almıştır. Satış sayılarına göre İstanbul’u, 150.561 konut satışı ve %10,7 pay ile Ankara, 84.184 konut satışı ve %6 pay ile İzmir izlemiştir. 124 konut satışı ile Hakkari en az satış yapılan il olmuştur. Türkiye genelinde satılan konutların 473.099 tanesi ipotekli, 936.215 tanesi ise diğer satış türünde gerçekleşmiştir.

Konut Satış Sayıları 2016-2017



Kaynak: TÜİK

Türkiye genelinde konut satışları 2017 Aralık ayında bir önceki yılın aynı ayına göre yüzde 6,8 oranında azalarak 132.972 olmuştur. Aralık ayında İstanbul 22.932 konut satışı ve yüzde 17,2 ile en yüksek paya sahip il olurken, 12.868 konut satışı ve yüzde 9,7 pay ile Ankara ikinci, 8.305 konut satışı ve yüzde 6,2 pay ile İzmir izlemiştir. Aralık ayı içerisinde en düşük konut satışı gerçekleşen iller 11 konut ile Hakkari ve Ardahan olmuştur.

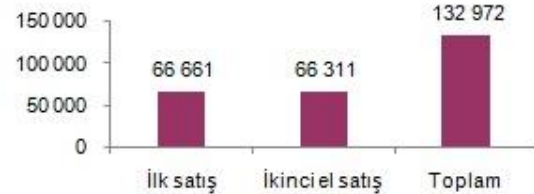
Türkiye genelinde ipotekli konut satışları bir önceki yılın aynı ayına göre yüzde 30,7 oranında azalış göstererek 34.029 olmuştur. Toplam konut satışları içinde ipotekli satışların payı yüzde 25,6 olarak gerçekleşmiştir. İpotekli satışlarda İstanbul 6.516 konut satışı ve yüzde 19,1 pay ile ilk sırayı almıştır. Toplam konut satışları içerisindeki ipotekli satış payının en yüksek olduğu il yüzde 45,5 ile Ardahan olmuştur.

Diğer konut satışları Türkiye genelinde bir önceki yılın aynı ayına göre yüzde 5,7 oranında artarak 98.943 olmuştur. Diğer konut satışlarında İstanbul 16.416 konut satışı ve yüzde 16,6 pay ile ilk sıraya yerleşmiştir. İstanbul’daki toplam konut satışları içinde diğer satışların payı yüzde 71,6 olmuştur. Ankara 9.101 diğer konut satışı ile ikinci sırada yer almıştır. Ankara’yı 6.061 konut satışı ile İzmir izlemiştir. Diğer konut satışının en az olduğu il 6 konut ile Ardahan olmuştur.

Satış şekline göre konut satışı, Aralık 2017



Satış durumuna göre konut satışı, Aralık 2017



Türkiye genelinde ilk defa satılan konut sayısı bir önceki yılın aynı ayına göre yüzde 7,1 azalarak 66.661 olmuştur. Toplam konut satışları içinde ilk satışın payı yüzde 50,1 olmuştur. İlk satışlarda İstanbul 11.512 konut satışı ve yüzde 17,3 ile en yüksek paya sahip olurken, İstanbul’u 5.119 konut satışı ile Ankara ve 3.885 konut satışı ile İzmir izlemiştir.

Türkiye genelinde ikinci el konut satışları bir önceki yılın aynı ayına göre yüzde 6,5 azalış göstererek 66.311 olmuştur. İstanbul 11.420 konut satışı ve yüzde 17,2’lik pay ile ilk sırada yer alırken, İstanbul’daki toplam konut satışları içinde ikinci el satışlarının payı yüzde 49,8 olmuştur. İstanbul’u 7.749 konut satış rakamı ile Ankara takip ederken, Ankara’yı da 4.420 konut satışı ile İzmir izlemiştir.

Yabancılara yapılan konut satış rakamlarına bakıldığında zaman bir önceki yıla göre yüzde 22,2 oranında artış yaşandığı görülmektedir. 8.182 konut ile İstanbul ilk sırada yer alırken, 4.707 konut ile Antalya ikinci, 1.474 konut satışı ile de Bursa üçüncü sırada yer almaktadır.

Yabancılara yapılan konut satışlarında konutları alan kişilerin uyruklarına bakıldığında ilk sırada 3.805 konut rakamı ile Irak vatandaşlarının yer aldığı görülmektedir. Irak'ı 1.331 konut ile Rusya, 1.078 konut rakamı ile de Afganistan izlemiştir.

2. İnşaat Sektörünün 2018 Beklentileri

Türkiye'nin son yıllardaki önemli büyüme potansiyeli sayesinde ekonomiye katkı sağlayan gayrimenkul sektörü gelecekte de ekonominin kalbi olmaya devam edecektir. İnşaat sektörünün ülke ekonomisinin en önemli çarklarından biri olması ve kendine bağlı birçok alt sektörü beslemesi ve sağlamış olduğu istihdam göz ardı edilemeyecek düzeydedir. Türkiye'de yenilenmesi gereken 7 milyon civarında konutun olması ve kentsel dönüşüm uygulamasının uzun yıllar süreceği göz önünde bulundurulursa inşaat sektörünün 2018 yılında da büyümeye devam edeceği beklenmektedir. Bu olumlu beklentilerin yanı sıra hali hazırda var olan risklerinde göz ardı edilmemesi gerekmektedir. 2018 yılında inşaat sektörünü bekleyen riskler şu şekilde sıralanmaktadır: yükselen enflasyon, artan döviz kurları ve buna bağlı olarak artan inşaat maliyetleri, yükselen kredi faiz oranları, artan konut stoku olarak sıralanmaktadır. Bu risklerin en az seviyeye inmesi; sektör temsilcilerinin 2017 yılında yapmış olduğu kampanyalara devam etmesi ve hükümetin sektörün önünü açabilmek adına atmış olduğu adımların sürekli olmasına bağlıdır. İnşaat fiyatlarındaki reel artış ve ekonomik büyüme arasında doğrudan bir ilişki olması, sektörün hem büyüme hem de istihdama katkısı lokomotif sektör özelliğini uzun yıllar daha devam ettireceği tahmin edilmektedir. 2018 yılında da sektörün bir önceki yılın satış rakamlarının üzerine çıkarak 1,5 milyon hedefine ulaşması beklenmektedir.

3. KAYNAKÇA

- <https://home.kpmg.com/tr/tr/home/media/press-releases/2018/01/insaat-sektoru-2018-e-temkinli-yaklasiyor.html>
- <https://www.emlaknews.com.tr/haberler/insaat-sektorunun-2018-beklentileri-neler-312776/>
- <http://www.tuik.gov.tr/PreHaberBultenleri.do?id=30566>
- <http://formendergisi.com/icerik/detay/11090/insaat-sektorunde-buyume-surerken-yeni-destek-beklentisi-de-artiyor>