

TİRE TİCARET ODASI



İNŞAAT SEKTÖR ANALİZİ



KISACA İNŞAAT SEKTÖRÜ

- Ülkemiz gelişen, buna bağlı olarak ihtiyaçları artan bir ülke konumundadır. Diğer ülkelerde olduğu gibi, gelişimin ana eksenini ise kaçınılmaz olarak “inşaat” oluşturmaktadır. Barajlar, enerji üretim tesisleri, yollar, havaalanları, kentsel mekânlar, fabrikalar, hastaneler ve diğer tüm yaşamsal mekânlar ile o mekânları yaşanılır kılacak tüm altyapının ilk adımı “inşaat”la atılmaktadır.
- 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 seviyesinde olduğu görülmektedir.
- İnşaat sektörü, kendisine bağlı 200’den fazla alt sektörün ürettiği mal ve hizmete talep yaratan konumunda olup, bu yaygın etki, sektörün “ekonominin lokomotifi” olma vasfının en temel göstergesidir.



İNŞAAT SEKTÖRÜNÜN TÜRKİYE'DEKİ YERİ

- İnşaat, yaşamsal düzeyde önemli eserlerin hayata geçmesini sağlayan sektörlerdendir. Dünya her geçen gün daha çok insanı topraklarında barındırmak zorunda kalmakta, genç nüfus artmaktadır. Artan nüfus ile birlikte dünya hızla değişmekte, gelişmektedir. Bu gelişim insan ihtiyaçlarını da artırmaktadır. İşte inşaat sektörümüz artan insan ihtiyaçlarını karşılamak için anahtar rol üstlenen bir sektör olmaktadır.
- Sektörün ekonomi içerisindeki doğrudan payı %8 dolayındadır. Dolaylı payı ise kendisine bağlı farklı sektörler hesaba katıldığı zaman %30 düzeyindedir.
- Ekonomimiz iç ve dış dinamiklerden kaynaklanan önemli dalgalanmalar olmaktadır. Şöyle ki, inşaat sektörü 2001 krizinin ardından hızla küçülmüştür. Ancak, 2002 yılından itibaren uygulanan istikrar programı ile toparlanma sürecine girmiştir. 2004-2006 yılları arasında sektör rekor oranda büyümeye göstermiştir. 2006 yılında %25,96 büyümeye ulaşmış, ancak 2008 yılından itibaren tekrar durgunluk sürecine girmiştir.



İNŞAAT SEKTÖRÜ İSTİHDAMI

Bu dönemde inşaat sektöründe 1 milyon 958 bin kişi istihdam edilmiş olup, sektörün tarım dışı istihdam içerisindeki payı %8,48 olmuştur. Mevsim etkisinden arındırılmış inşaat sektöründe çalışan işçi sayısı 2 milyon 231 bin kişi olmuştur. Bu dönemde Ocak ayında çalışan işçi sayısı 1 milyon 961 bin kişi idi.

Türkiye OECD 2017 yılı verilerine göre işsizlik oranının en yüksek olduğu ülkeler arasında yer almaktadır.



Yıllar	Tarım Dışı İstihdam/kişi	İnşaat Sektörü/kişi	İnşaat Sektörü Tarım Dışı İstihdam
2005	15.553.000	1.171.000	7,53 %
2006	15.241.000	1.189.000	7,80 %
2007	15.588.000	1.224.000	7,85 %
2008	15.959.000	1.125.000	7,00 %
2009	16.324.000	1.297.000	7,94 %
2010	17.082.000	1.442.000	8,44 %
2011	18.079.000	1.512.000	8,36 %
2012	19.080.000	1.647.000	8,63 %
2013	19.755.000	1.753.000	8,87 %
2014	20.632.000	1.829.000	8,86 %
2014	20.632.000	1.829.000	8,86 %
2015	21.445.000	1.878.000	8,75 %
2016	24.833.000	1.836.000	7,39 %
2017	23.811.000	2.057.000	8,89 %
2017 Ocak	21.779.000	1.731.000	7,94 %
2018 Ocak	23.066.000	1.958.000	8,48 %



GAYRİMENKUL PİYASASI

- Türkiye genelinde konut fiyatlarına baktığımızda 'gayrimenkul piyasasının' dinamikliğini ve olabildiğince denge fiyatını yakalamaya çalıştığını görmekteyiz. Ancak bölge ve/veya semt bazlı fiyatlarda 'köpükleşme' eğilimleri azalsa da görülebilmektedir. Yalnız bu tip fiyat hareketlerini analiz ederken ilgili yerlerin kendine ait özel fiyat dinamikleri olabileceği de unutulmamalıdır. Türkiye gayrimenkul piyasası ile ilgili aşağıdaki gelişmeler aşağıdaki analizimizde özetlenmiştir.



ŞEHİR VE BÖLGE BAZLI ORTALAMA KONUT FİYATLARI

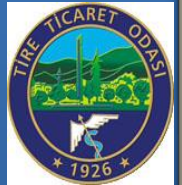
Şehir-Bölge bazlı ortalama konut fiyatlarında Eylül 2013 ile Eylül 2018 arasında yaşanan gelişmeler aşağıda özetlenmiştir ;

- Türkiye'nin en önemli konut ve gayrimenkul pazarı olan İstanbul da ilgili dönemdeki reel fiyat artışı %49 seviyesinde gerçekleşmiştir.
- Eylül 2013 ile Eylül 2018 arasında reel fiyatları en fazla artan bölge ise %63,76 yükselişle Aydın-Denizli-Muğla olmuştur.



KONUT FİYATLARI ŞEHİR VE BÖLGE BAZLI

- Başkent Ankara ise daha tedrici bir artışa sahip olarak üç büyük emlak pazarı içinde fiyat yönlü hareketin en mutedil yaşandığı şehir olmuştur. Eylül 2013 ile Eylül 2018 tarihleri arası reel fiyat artışı ancak %4,3 düzeyine ulaşmıştır.



KONUT FİYATLARI ŞEHİR VE BÖLGE BAZLI

- Karadeniz bölgesinde bir süredir devam eden ‘körfez etkisi’ ve dönemsel saikler nedeniyle yükselen fiyatlarda son dönemde gerilemeler görülmüştür. Artvin-Giresun Ordu-Rize-Trabzon bölgesinde Eylül 2013 ile Eylül 2018 tarihleri arasında reel fiyat artışı %14,15 düzeyinde gerçekleşmiştir. Değerlendirmeye konu olan tüm veriler ortalama fiyat artışlarını işaret ettiğinden aynı şehirlerde farklı bölge, mahalle, sokaklarda fiyat değişiklikleri olabileceği unutulmamalıdır. Shiller’in balon tanımının da yer aldığı üzere son beş yıllık sürede %100’ü aşan reel fiyat artışları ‘varlık balonu’ olarak nitelendirilebilmektedir. Bunun birlikte gerek İstanbul gerekse başka bölgelerde, taşınmazın konumu, çeşitli özellikler ve tüketici davranışları gereği, mahalle veya sokak bazında daha yüksek fiyat artışları da olabilmektedir. Fiyatların dönemsel olarak değişimini analiz ettiğimizde eğilim konusunda önemli değişiklikler gözlenmektedir



TÜRKİYE GENELİNDE KONUT FİYAT ENDEKSİ

Ocak 2013- Ocak 2018 dönemine göre Eylül 2013- Eylül 2018 döneminde %-13,91 düzeyinde reel fiyat gerilemesi görülmüştür. Yeni konutlar da ki reel fiyat düşüşü ise %-16,11 oranında gerçekleşmiştir. Gerek Türkiye konut fiyat endeksinde gerekse Yeni konut fiyat endeksinde reel fiyat azalışı yaşanmıştır. Burada en dikkat çeken unsur enflasyonun konut fiyat artış hızından daha fazla yükselmiş olmasıdır.



TÜRKİYE GENELİNDE KONUT FİYAT ENDEKSİ

- İstanbul hem nominal hem de reel fiyat artışında liderliğini kaybetmiştir. Ocak 2013- Ocak 2018 dönemine göre Eylül 2013- Eylül 2018 döneminde % -20,45'lik bir kayba imza atmıştır. Bu fiyat hareketi geçtiğimiz raporda da vurguladığımız bir fiyat düzeltmesi olarak görülebilir. Zaman zaman varlık fiyatlarında yaşanan bu tip fiyat dalgalanmaları piyasa dinamikleri açısından dengelenme olarak adlandırılabilir. Son dokuz ayda yaşanan bu düzeltme İstanbul da bulunan konutları, fiyat anlamında oldukça cazip bir noktaya getirmiştir.



İZMİR'DE İNŞAAT SEKTÖRÜ

- Üç büyük kent içinde İzmir, Ocak 2013- Ocak 2018 dönemine göre Eylül 2013- Eylül 2018 döneminde reel konut fiyatı düşüşü %-14,78 oranında gerçekleşmiştir. Yaklaşık son iki yıldır üç büyük şehir içinde en çok fiyat artışı gören yöre olan İzmir de Türkiye genelinde yaşanan fiyat hareketinden etkilenmiş görünmektedir.
- İzmir 2017 yılında Konut satışlarında 84 184 adet konut satışı ve %6 paya sahiptir.



İZMİR'DE İNŞAAT SEKTÖRÜ

2018 Yılı Satış sayılarına göre,

- İzmir 5.064 adet konut satışı ve oransal olarak %4,8 paya sahiptir.
- İzmir'in hedonik konut fiyat endekslerindeki gelişmeler değerlendirildiğinde, 2018 yılı Haziran ayında bir önceki aya göre 0,65 oranlarında artış gözlenmiştir.



İZMİR'DE İNŞAAT SEKTÖRÜ

- Havalimanı projelerinde kamu özel sektör iş birliği ile çok sayıda proje gerçekleştirilmiştir. İzmir/Adnan Menderes Havalimanı, Yap-İşlet-Devret modeli ile kamu kaynağı kullanmadan gerçekleştirilmiş önemli terminal ve havalimanlarımızdandır.



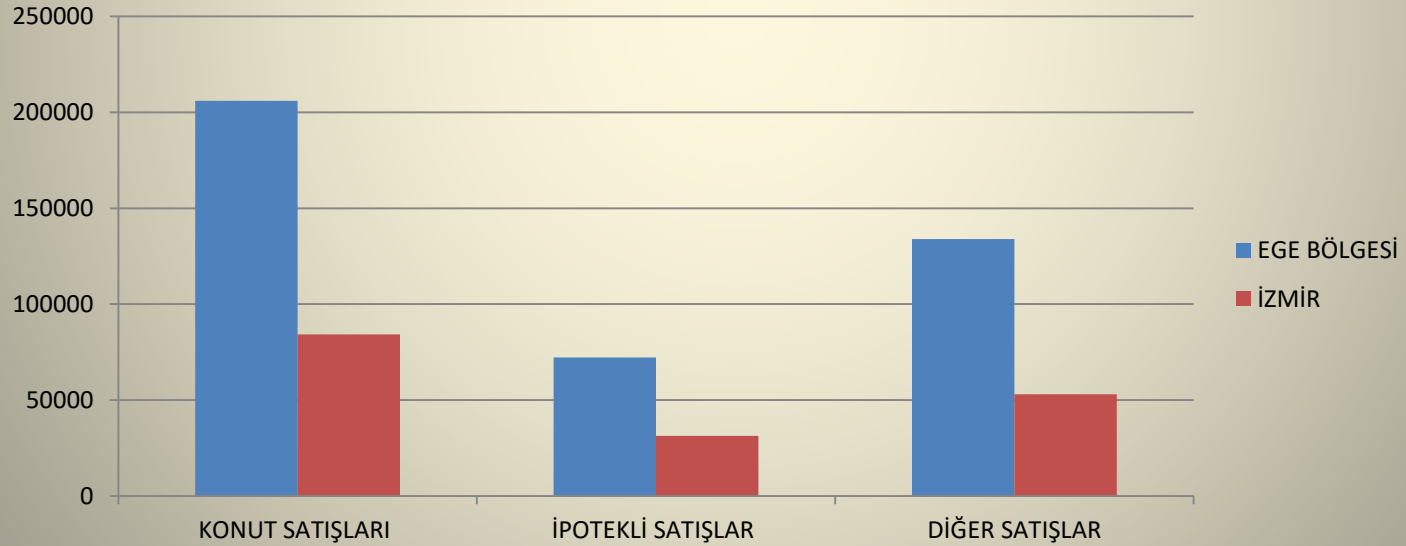
İZMİR'DE İNŞAAT SEKTÖRÜ

- İzmir üç büyük şehir içinde en iyi ikinci performansı göstermiştir. Eylül 2013 ile Eylül 2018 tarihleri arasında reel fiyat artışı hız kaybetmeye başlamış görünmesine rağmen %44,5'e ulaşmıştır.



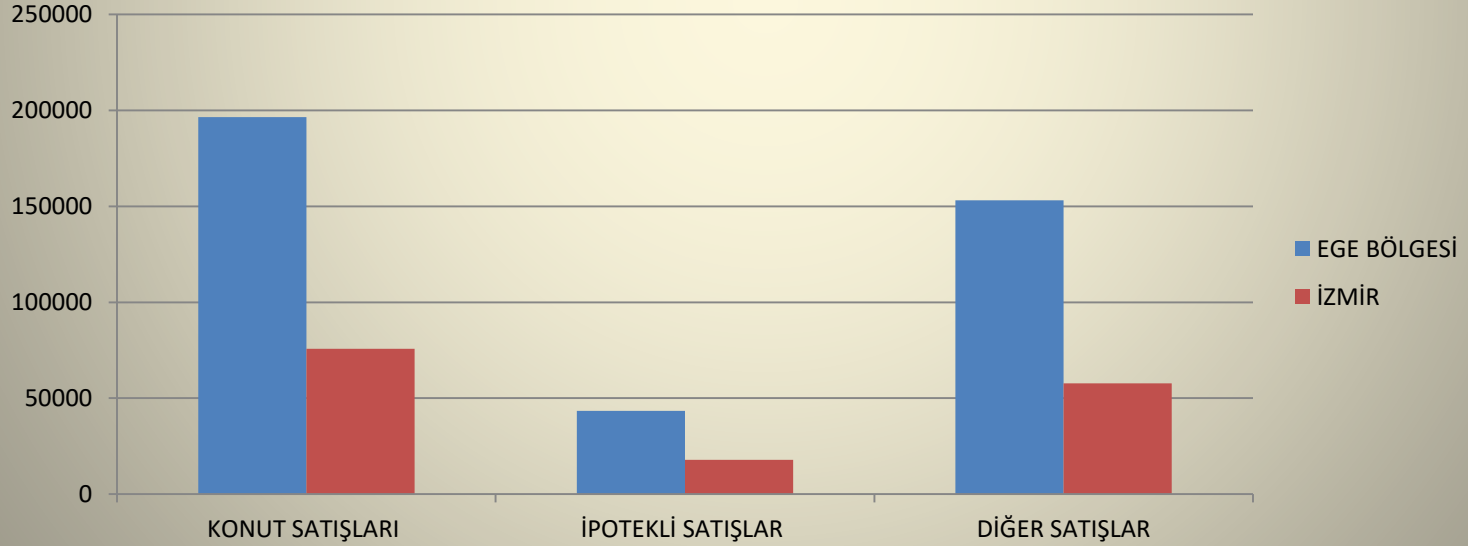
İZMİR 2017 YILI İNŞAAT VERİLERİ

2017 YILI VERİLERİ			
BÖLGE ADI	KONUT SATIŞLARI	İPOTEKLİ SATIŞLAR	DİĞER SATIŞLAR
EGE BÖLGESİ	206005	72152	133853
İZMİR	84184	31254	52930



İZMİR 2018 YILI İNŞAAT VERİLERİ

2018 YILI VERİLERİ			
BÖLGE ADI	KONUT SATIŞLARI	İPOTEKLİ SATIŞLAR	DİĞER SATIŞLAR
EGE BÖLGESİ	196491	43297	153194
İZMİR	75672	17897	57775



TÜRKİYE GENELİNDE KONUT FİYAT ENDEKSİ

- Ankara ilgili iki dönem arasında fiyat kaybı yaşayan diğer bir büyük şehrimiz olmuştur. Ankara da, Ocak 2013 - Ocak 2018 dönemine göre Eylül 2013 - Eylül 2018 döneminde reel olarak fiyatlar % -9,95 oranında gerilemiştir. Ankara da konut arzının artması ve başka şehirlere verilen göçlerin etkisi fiyatlarda hissedilmektedir.



TÜRKİYE GENELİNDE KONUT FİYAT ENDEKSİ

- İlginç bir fiyat düzeltmesi Gaziantep, Kilis, Adıyaman bölgesinde yaşanmaktadır. Yaklaşık üç yıl öncesine kadar Türkiye de ki en fazla fiyat artışına sahip olan bu bölgede fiyat artışı hız kesmiş, son iki dönem arası reel olarak fiyatlar % - 8,6 oranında gerilemiştir. Üç yıllık bir süreçte bu bölgede reel fiyat gerilemesi yaklaşık %40'lari bulmuştur. Bu durum piyasanın daha rasyonel davranarak arz ve talebi dengeleme çabası dışında, azalan dış göçe bağlı talep düşüklüğünün etkileri olarak da yorumlanabilir.



TÜRKİYE GENELİNDE KONUT FİYAT ENDEKSİ

- Van, Bitlis, Hakkâri bölgesi Ocak 2013 - Ocak 2018 dönemine göre Eylül 2013 - Eylül 2018 döneminde %-2,86 oranında reel fiyat düşüşü yaşanmıştır. Düşüşte gerek mevsimsel etkiler gerekse artan enflasyonun etkisi görülmüştür.
- Artvin, Giresun, Ordu, Rize, Trabzon bölgesi Ocak 2013 - Ocak 2018 dönemine göre Eylül 2013 - Eylül 2018 döneminde %-24,21'lik keskin bir düşüş kaydetmiştir. Bu dönemde yaşanan en hızlı reel fiyat azalışı Artvin, Giresun, Ordu, Rize, Trabzon bölgesinde görülmüştür.



TÜRKİYE GENELİNDE KONUT FİYAT ENDEKSİ

- Fiyat artışı oranı bakımından en hızlı yükselişi gösteren bölgelerden biri olan Aydın, Denizli, Muğla yöresinde Ocak 2013 - Ocak 2018 dönemine göre Eylül 2013 - Eylül 2018 döneminde yalnızca %-0,51 oranında değer yitirmiştir. Bu dönemde turizmde yaşanan toparlanma, bölgelerde yaz sezonun etkileri ile yerli yatırımcıların talebi etkili olmuş görünmektedir. Bölgesel olarak Türkiye genelindeki fiyat düzeltmesinden en az etkilenen yer olmuştur.



TÜRKİYE GENELİNDE KONUT FİYAT ENDEKSİ

- Konya, Karaman bölgesinde Ocak 2013 - Ocak 2018 dönemine göre Eylül 2013 - Eylül 2018 döneminde %-8,42 oranında reel fiyat azalışı olmuştur. Bu bölgede de kendi dinamikleri içinde bir düzeltme hareketi yaşandığı söylenebilir.
- Antalya, Burdur, Isparta bölgesinde geçmiş bir yıllık süreçte fiyat konusunda zayıf bir görünüm sergilemeye devam etmiştir



TÜRKİYE GENELİNDE KONUT FİYAT ENDEKSİ

- Ocak 2013 - Ocak 2018 dönemine göre Eylül 2013 - Eylül 2018 döneminde göre reel fiyatlar %-11,18'lik bir düşüş yaşanmıştır. Türkiye genelinde konut fiyatlarına baktığımızda 'gayrimenkul piyasasının' olabildiğince denge fiyatını yakalamaya çalıştığını görmekteyiz. Bu anlamda;



KONUT PİYASASI YAPISI

- Türk Konut Piyasasında alt pazarlar bazında dinamik ve rasyonelleşen eğilimler görülmektedir. Özellikle fiyat hareketlerinde gerektiğinde ‘düzeltme’ gerektiğinde de ‘artışlar’ yaşanabilmektedir.
- ■ Konut yapı izinlerinin piyasa beklentilerine göre yükleniciler tarafından azaltılıp çoğaltılması dinamik bir şekilde sürmektedir. Son altı aylık süreçte yükleniciler arz yönlü kısıtlamaya gitmiş görünmektedir. Yapı başlama izinlerinde sert bir gerileme yaşanmıştır.



KONUT PİYASASI YAPISI

- Tüketicinin giderek daha rasyonel kararlar vererek sadece fiyat kıstasına bakmaması, yapı kalitesi, malzemesi, ulaşım kolaylığı gibi pek çok unsuru değerlendirdiği görülmektedir.
- ■ Temmuz 2016 da yaşanan sürecin izlerinin hızlıca atlatıldığı görülmektedir. Bu aşamada markalı konut imalatçılarının (Emlak Konut GYO A.Ş., GYODER Üyeleri gibi) yaptığı kampanyaların beklentiyi olumluya çevirme ve sektöre moral vermesi konusunda önemli katkıları olmuştur. Benzer kampanyaların zaman zaman farklı büyüklüklerde gerçekleşiyor olması sadece markalı konut üreticilerini değil sektörün tamamını ivmelendiren bir yapıya haiz olmaktadır.



KONUT PİYASASI YAPISI

- İnşaat ve Gayrimenkul sektörü makroekonomik koşullardan kolaylıkla etkilenmektedir. Özellikle enflasyon ve faiz de yaşanan artışlar hem arz yönlü maliyetleri artırmış hem de talep yönlü tüketicilerin konut alma iştahını azaltmış görünmektedir. Ekonomide alınan önlemlerin etkisinin görülmesi ve beklentilerin daha olumluya dönmesi durumunda sektörel gelişmelerde daha pozitif olacaktır.



KONUT PİYASASI VE BANKA

- Dönemsel olarak Bankacılık sektörünün nihai tüketiciye sağladığı konut kredi faiz oranlarında yaşanan yükselişlerin ipotekli satışları baskıladığı görülmektedir. Diğer yandan yüklenicilerin bankacılık sektöründen elde ettikleri kredi faizlerinde yükseliş olurken miktar olarak azalış yaşamıştır.



KONUT PİYASASI VE YABANCI YATIRIMCILAR

- Yabancı yatırımcıların kur hareketine ve sağlanan teşviklere bağlı olarak taleplerinde ciddi bir artış yaşanmıştır. Yabancı ilgisinin önümüzdeki dönemde de artması beklenebilir. Yabancı yatırımcıların sadece konut niteliği ve niceliğine değil aynı zamanda mülk edindikleri şehri ‘bir yaşam alanı’ olarak görmelerinin etkileri de dikkat çekmektedir. Bunun en tipik örneğini İstanbul’a yönelik olan talepte görmekteyiz.



KONUT PİYASASI VE YABANCI YATIRIMCILAR

- Her ne kadar toplam satışlar içindeki yabancı satış payı oldukça düşük olsa da özellikle 2018 yılında gerçekleşen satış adetlerinde önemli bir artış yaşanmıştır. Bu eğilimin devam etmesi durumunda yıllık gayrimenkul yatırımları için gelen fon tutarının 5 Milyar ABD Dolarından 10 Milyar ABD Dolarına çıkması oldukça yüksek bir olasılık görünmektedir



KONUT PİYASASINDA ARZ VE TALEP DENGESİ

- 2018 yılı ilk yarısını incelediğimizde talebin göreceli olarak canlılığını koruduğu görülmektedir. Yukarıda ifade edilen 'piyasa dengelerine' ulaşılması için **arz ve talep** yönlü esneklikler de yaşanmaktadır. 2019 yılında konut piyasasının temkinli bir iyimserlik içinde olması beklenebilir. Tüm varlık fiyatlarında olduğu gibi konut fiyatları üzerinde ilk etki **arz ve talepteki** değişime bağlı olarak şekillenmektedir.



KONUT PİYASASINDA ARZ VE TALEP DENGESİ

- Konut fiyatlarında talebin değişimi ve yapısı arzı doğrudan etkilemekte olup inşaat sektöründe arz değişimi talebe göre biraz daha yavaş gerçekleşmektedir. Ancak 2001 yılından bu yana baktığımızda gerek iç gerekse dış pek çok şoku yaşayan konut sektörü aktörleri oldukça elastik bir yapı sergileyerek içinde bulunulan şartlara uyum sağlamaktadır



KONUT PİYASASINDA ARZ VE TALEP DENGESİ

- İnşaat şirketlerinin giderek kurumsallaşıp, daha etkin bir finansman yönetimi yapmaları, talep sahiplerinin taleplerinde daha rasyonel davranmaları giderek konut ve inşaat piyasasının etkinliğini artırmaktadır. Gayrimenkul kavramını incelerken sadece piyasada oluşan fiyata değil, imalat için üstlenilen temel maliyete bakıp ona göre analiz yapmakta fayda bulunmaktadır.



BİNA İNŞAAT MALİYET ENDEKSİ

- Bina inşaatı maliyet endeksi (BİME), bir Ağustos 2018 dönemine göre %6,17, Eylül 2017 dönemine göre ise %38,06 artmıştır. Ağustos 2018 dönemine göre malzeme endeksi %8,50, işçilik endeksi %0,42 yükselmiştir. Ayrıca, Eylül 2017 göre malzeme endeksi %48,02, işçilik endeksi %17,10 artmıştır. Eylül 2017 ile Eylül 2018 dönemi arasında Türkiye genelinde nominal konut fiyatları %25,8 artarken bu rakamdan Bina İnşaat Maliyet Endeksi'ni indirgediğimizde reel fiyat gerilemesi %-8,88 düzeyinde gerçekleşmiştir, Yİ-ÜFE (Maliyet Enflasyonu) bazlı reel getiri ise %-13,24 olmuştur.

BİNA İNŞAAT MALİYET ENDEKSİ

- Yeni Konutlar için ilgili dönemde nominal artış oranı %21,22 olurken, BİME indirgenmiş reel fiyatlar %-12.19 düzeyinde gerilemiştir. Yİ-ÜFE bazlı reel azalış %-16,4 düzeyinde gerçekleşmiştir.



BİNA İNŞAAT MALİYET ENDEKSİ

- İstanbul şehri için son bir yıllık endeks bazlı nominal getiri %14,64 olurken BİME indirgenmiş reel fiyat %-16,19 düzeyinde oluşmuştur, Yİ-ÜFE bazlı reel düşüş ise %-20,93 düzeyinde gerçekleşmiştir. İstanbul özelinde artış hızı yavaşlayan konut fiyatlarının yanında hızlı artış kaydeden maliyetler reel anlamda yüklenicilerin nakit akışlarını bozmaktadır.



BİNA İNŞAAT MALİYET ENDEKSİ

- Rakamların ortalama bazlı olduğu ve ani finansal giderler, (faiz yükü-fonlama maliyeti) kur yükü gibi maliyet unsurlarını tam olarak yansıtmadığı gözden kaçmamalıdır. Dolayısıyla sektörün kar marjları sanılandan düşük düzeylerde gerçekleşmektedir. Maliyet artışları satış fiyatlarına son derece sınırlı ölçüde yansımıştır. Yükleniciler şimdilik maliyetleri önemli ölçüde kendileri üstlenmiş görünmektedir. Ancak yükleniciler açısından bakıldığında maliyetlerin daha fazla üstlenebilmesi mümkün görünmemektedir. Bu nedenle konut fiyatlarında belli bir süre sonra yükselme eğilimi ağırlık kazanacaktır. Gayrimenkul sektörünün önemli göstergelerinden birisi olan konut satışları rakamlarına bakıldığında ise yukarıda ifade edilen doğal talebin sonuçları gözlenmektedir.



YILLARA GÖRE KONUT SAYILARI

- 2011 yılında **997.550** adet konut satışı yaşanırken sırası ile bu sayı; 2012 yılında **971.757** adet, 2013 yılında **1.157.190** âdete yükselmiş, 2014 yılında **1.165.381** olarak gerçekleşmiş, 2015 yılında ise yeni bir rekor olan **1.289.320** adet sayısına ulaşmıştır. 2016 yılında ise gerek Türkiye'nin içeride yaşadığı sistemik riskler gerekse küresel olarak yaşanan sorunlara rağmen konut satış rakamları yeni bir rekoru işaret ederek **1.341.453** sayısına ulaşmıştır. 2017 döneminde konut satış sayısı **1.490.314** adet olmuştur. Ülkemizde satışlar belli bir eğilimi korusa da bazı dönemlerde talebin öne çekilmesi bazı dönemlerde ise ertelenmesi durumları da yaşanabilmektedir. Özellikle 2010-2016 yılları arası konut talebi çok canlı olarak öne çekilme izlenimini de vermiştir. 2016'dan sonra ise öne çekilen talebin yarattığı nispi zayıflama ve alımı erteleme isteği daha çok görülür olmuştur. 2018 yılı Ocak- Ekim döneminde Türkiye genelinde **1.002.391** adet konut el değiştirmiştir. Bu konutların **256.283** âdeti ipotekli satışlardan kaynaklanmış olup **746.108** âdeti ise diğer satışlardan oluşmuştur



YILLARA GÖRE KONUT SAYILARI

- Geçen yılın aynı döneminde ise Türkiye genelinde 1.030.728 adet konut satılırken, ipotekli satışların sayısı 363.227 adet, diğer satışlar ise 667.501 adet olarak gerçekleşmiştir İnşaat ve Gayrimenkul sektörünün öngörülebilir bir şekilde belli bir eğilimde büyümesi hem ekonominin geneli hem de sektör için hayatiyet arz etmektedir. Bu bağlamda hem yasal hem de kurumsal düzenlemelere ihtiyaç duyduğu bir gerçektir. Söz konusu amaçla;



ARALIK 2018 YILI CİRO ENDEKSLERİ

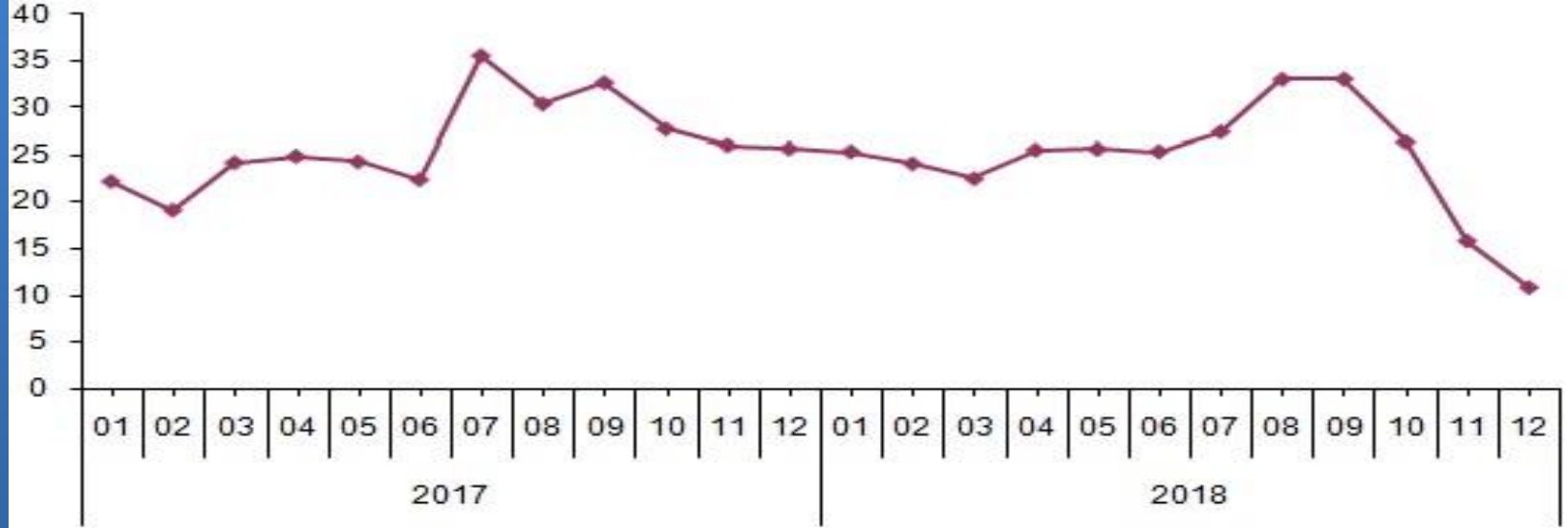
Toplam ciro %10,8 arttı

Sanayi, inşaat, ticaret ve hizmet sektörleri toplamında takvim etkilerinden arındırılmış ciro endeksi, 2018 yılı Aralık ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %10,8 arttı. Mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmış toplam ciro endeksi ise bir önceki aya göre %1,3 azaldı.



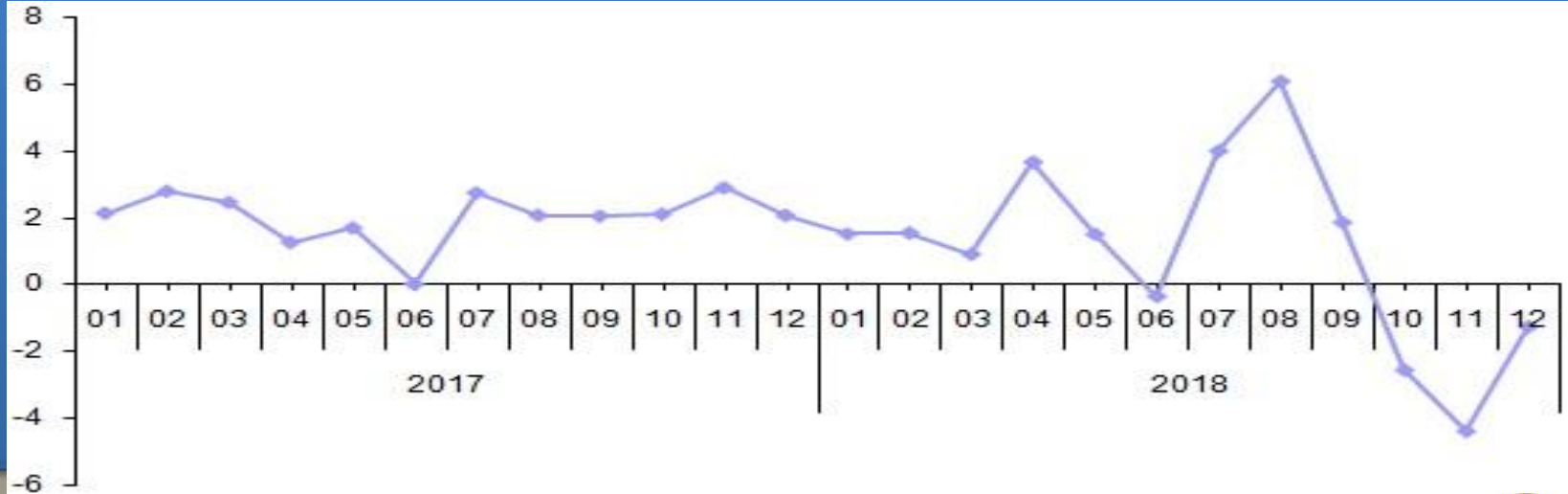
ARALIK 2018 YILI CİRO ENDEKSLERİ

Takvim etkilerinden arındırılmış toplam ciro endeksi yıllık değişim oranı, Aralık 2018
[2015=100]



ARALIK 2018 YILI CİRO ENDEKSLERİ

Mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmış toplam ciro endeksi aylık değişim oranı, Aralık 2018 [2015=100]



ARALIK 2018 YILI CİRO ENDEKSLERİ

- **Sanayi sektöründe ciro %17 arttı**

Takvim etkilerinden arındırılmış sanayi ciro endeksi, 2018 yılı Aralık ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %17 arttı. Mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmış sanayi ciro endeksi ise bir önceki aya göre %1 azaldı.

İnşaat sektöründe ciro %3 arttı

Takvim etkilerinden arındırılmış inşaat ciro endeksi, 2018 yılı Aralık ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %3 arttı. Mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmış inşaat ciro endeksi ise bir önceki aya göre %0,9 azaldı.

Ticaret sektöründe ciro %8 arttı

Takvim etkilerinden arındırılmış ticaret ciro endeksi, 2018 yılı Aralık ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %8 arttı. Mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmış ticaret ciro endeksi ise bir önceki aya göre %1,5 azaldı.

Hizmet sektöründe ciro %15,1 arttı

Takvim etkilerinden arındırılmış hizmet ciro endeksi, 2018 yılı Aralık ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %15,1 arttı. Mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmış hizmet ciro endeksi ise bir önceki aya göre %1,4 azaldı.



ARALIK 2018 YILI CİRO ENDEKSLERİ

- Ciro endeksleri ve değişim oranları, Aralık 2018
[2015=100]

Sektörler	Arındırılmamış	Takvim etkilerinden arındırılmış		Mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmış	
	Endeks	Endeks	Yıllık değişim (%)	Endeks	Aylık değişim (%)
Toplam ciro	209,4	210,4	10,8	175,0	-1,3
Sanayi	208,2	208,4	17,0	189,1	-1,0
İnşaat	337,3	342,6	3,0	174,3	-0,9
Ticaret	188,3	189,3	8,0	164,9	-1,5
Hizmet	213,7	214,2	15,1	180,8	-1,4

İNŞAAT SEKTÖRÜ SWOT ANALİZİ

- **Sektörün Güçlü Yönleri:**
- Türk inşaat sektörünün Dünyanın her yerinde, her iklim koşulunda kaliteli işler üretebilecek kapasitesi vardır. Buna göre:
- Güçlü, güncel makine ve ekipman parkı
- Deneyimli ve yetenekli teknik personel
- Teknolojik imkân ve bilgi birikimi
- Yeterli yerli makine ve malzeme yan sanayi



Sektörün Güçlü Yönleri:

- Uluslararası ihale ve iş deneyimi,
- Değişik iş dallarında deneyim ve uzmanlık
- Merkezi karar alma süreçleri ile maliyet odaklı faaliyet ve esneklik
- Hızlı iş yapabilme ve mobilizasyon yeteneği
- Yüksek risk alma potansiyeli,
- Yatırım potansiyeli yüksek ülkelere coğrafi yakınlık ve lojistik üstünlük.



Sektörün Güçlü Yönleri:

- Maliyetlerin belirli limitlerin içinde tutulabilmesi,
- Büyük sermayelere gereksinim duymadan ve hızlı şekilde hareket edebilme,
- Yurtdışında lokal ihtiyaçların iyi tanınması ve yerel otoritenin işleyişini ve mekanizmalarının yabancılar göre daha iyi bilinmesi



Sektörün Güçlü Yönleri:

- Değişik şartlara hızlı uyum sağlayabilme yeteneği,
- İnisiyatif alabilme yeteneği,
- İş yapma ve aldığı işi bitirme kararlılığı
- Ağır ve tehlikeli işlerde çalışacak işçilerin Mesleki Yeterlilik Belgelendirmede zorunluluğu olması



Sektörün Zayıf Yönleri:

- Sektöre giriş-çıkışın kolay olması nedeniyle müteahhit sayısının fazlalığı,
- Müteahhit sayısının fazlalığının iş hacimlerinin daralmasına neden olması,
- Bürokratik engellerin fazla olması,
- İşçilik maliyetlerinin yüksek olması,
- Sertifikalı işçi sayısının az olması,
- Finansman altyapısının zayıf olması,



Sektörün Zayıf Yönleri:

- Ar-Ge faaliyetlerinin yetersiz olması,
- Sektörün arkasında yer alacak özel ya da devlet kaynaklı finansman ve sigorta imkânlarının kısıtlılığı ve devlet desteği eksikliği,
- Sözleşme ve risk yönetimi sorunları,
- Müşavir firmaların yeterli büyüklüğe ulaşmamış olması,



Sektörün Zayıf Yönleri:

- Özellikle yurt dışı işlerde Teminat mektubu temininde güçlükler ile karşılaşılması,
- Yurt dışı inşaat işlerinde gidilen ülkelerin mevzuatları konusunda bilgi eksiklikleri,
- Aşırı düşük fiyat tekliflerin kar marjlarını düşürmesi ve sistemde büyük firmaların varlığının zayıf kalması.

Sektörün Fırsatları:

- 2023 hedefleri ve güçlü ekonomiye geçiş sürecinde inşaat sektörü açısından kalıcı ve hızlı bir iç talep artışı mümkün olabilecektir.
- “Gelişmekte olan ülke” sıfatıyla potansiyel alt ve üst yapı talebi,
- Artan nüfus şehirleşme ile paralel konut ve altyapı talebi,
- AB üyeliğine geçiş kapsamında bu ülkelerde müteahhitlik hizmetleri verme şansı.



Sektörün Fırsatları:

- Türkiye’de mesleki yeterlilik belgesinin zorunlu hale gelmesi ile işgücünün niteliklerinin artması

SEKTÖRÜN TEHDİTLERİ

- İçinde bulunduğumuz dönemde dünya ekonomisindeki dalgalanmaların doğrudan doğruya ülkemiz ekonomisini etkilemesi nedeniyle geleceğe ilişkin öngörülerini olumsuz etkilemesi nedeniyle tüketim eğilimini azaltması,



Sektörün Tehditleri :

- Kamu İhale Mevzuatı ve uygulamalarının çözümleyemediği aşırı düşük tekliflerin sektör karlılığını dolayısıyla sermaye birikimini engellemesi,
- Düşük fiyatların “iş ahlakı ve etiği”ni de olumsuz etkilemesi ile inşaat kalitelerinin düşmesi,
- ilkede “müteahhit” kavramı ile ilgili bir tanımın ve sınırlamaların olmaması,



Sektörün Tehditleri :

- Orta Doğu'da karışıklıklar baş göstermesi.
- AB ekonomilerindeki dalgalanmalar.
- Emtia Fiyatlarının düşmesi ile petrol ihracat eden ülkelerdeki ekonomik dar boğazlar neden olmaktadır.



TİRE'DE İNŞAAT SEKTÖR SORUNLARI

2018 Yılı Tire İnşaat Sektör Sorunları Anketi

HAMMADDELER

BETON

DEMİR

SERAMİK

BATARYA

ÇİMENTO

KUM

SU

TUĞLA

SATIN ALINAN HİZMETLER

İŞ MAKİNELERİ

BETON POMPALARI

VİNÇLER

KALIP

İŞÇİLİK

SIVA - BOYA

KİRALAMA HİZMETLERİ

LOJİSTİK



TİRE'DE İNŞAAT SEKTÖR SORUNLARI



1) KARŞILAŞILAN ALT YAPI SORUNLARI	
ELEKTRİK SORUNU	YENİ YERLEŞİM ALANLARINDAKİ SORUNLAR
SU SORUNU	AKSAMALAR YAŞANMAKTADIR
	HARÇLAR YÜKSEK VE İŞLEMLER UZUN SÜRMEKTEDİR
	KANAL BAĞLANTI VE RUHSATLARININ TİRE'DEN ALINAMAMASI
DOĞALGAZ SORUNU	BÜYÜK PROBLEMLER YAŞANMAKTADIR.
	ÇOĞU YERLEŞİM YERİNDE DOĞALGAZ HATTININ OLMAMASI.
	SON KULLANICI ALTERNATİF ISI İMKANLARINA FAZLA ÖDEME ÇIKARIYOR.
	CİDDİ ALT YAPI SORUNU MEVCUT.

2) KARŞILAŞILAN FİNANSMAN SORUNLARI	
KREDİ SORUNU	DOLAR KURU HAREKETLİLİĞİ
	HAMMADDE MAKİNE FİYATLARINDAKİ ARTIŞ
	MALİYET BELİRLEME GÜÇLÜĞÜ
	BANKALARIN İNŞAAT FİRMALARINI RİSKLİ MÜŞTERİ OLARAK GÖRMESİ
	KOBİ'LERE SEKTÖREL KREDİLERİN ARTTIRILMASI GEREKLİ
	DÜŞÜK FAİZ POLİTİKALARI UYGULANMALI
	YÜKSEK FAİZ SORUNLARI
	YÜKSEK KREDİ POLİTİKALARI
HİBE VE TEŞVİK SORUNU	İNŞAAT SEKTÖRÜNE HİBE KREDİ ÇALIŞMASI BULUNMAMASI
	SEKTÖREL OLARAK DESTEK GÖREMEMEKTEYİZ
	KDV İNDİRİMLERİ VE TEŞVİKLER BEKLENTİSİ
DİĞER FİNANSMAN SORUNLARI	HÜKÜMETİN KUR HAREKETLİLİĞİNE KARŞI POLİTİKALAR ÜRETMESİ GEREKMEKTEDİR

TİRE'DE İNŞAAT SEKTÖR SORUNLARI

3) KARŞILAŞILAN HİZMET SORUNLARI

TAŞERON HİZMET ALIMLARIMIZDA , PROFESYONEL FİRMA BULAMAMAKTAYIZ.

4) KARŞILAŞILAN İNSAN KAYNAKLARI SORUNLARI

YENİ ELEMAN BULMAKTA YAŞANAN SORUNLAR, YETİŞTİRİLECEK ELEMANIN BULUNAMAMASI

NİTELİKLİ PERSONEL SAYISININ AZLIĞI

5) KARŞILAŞILAN HAM MADDE/MALZEME TEMİNİ SORUNLARI

DOLAR KURUNDAKİ YÜKSELMEDEN DOLAYI MALZEME TEMİNİ YÜKSEK RİSK TEŞKİL ETMEKTEDİR , SATIŞLAR AZALMAKTADIR.

6) KARŞILAŞILAN BÜROKRATİK SORUNLARI

RUHSAT ALIM İŞLERİNİN KOLAYLAŞTIRILMASI , SİĞİNAK YÖNETMELİKLERİNİN YENİDEN GÖZDEN GEÇİRİLMESİ GEREKİYOR

SÜREKLİ DEĞİŞİM VE YAVAŞLIK ZORLANMAYA SEBEP OLUYOR



TİRE'DE İNŞAAT SEKTÖR SORUNLARI

7) ÜRETİM VE SATIŞTA YAŞANAN SORUNLAR

DOĞRU ÜRETİM VE HAKSIZ REKABET KOŞULLARI SEBEBİYLE SEKTÖRDE BAZI SORUNLAR YAŞANMAKTADIR.

ARSA PAYLARININ YÜKSELMESİ , MALİYETLERİN ARTMASI

ZİHNİYET VE KÜLTÜREL SORUNLAR

KREDİ FAİZLERİNİN YÜKSEKLİĞİ , BANKALARIN SEKTÖRLE ÇALIŞMA KONUSUNDAKİ ZORLUKLARI

8) İNŞAAT SEKTÖRÜNÜN KARŞILAŞTIĞI DİĞER SORUNLAR

DENETİM EKSİKLİĞİ REKABET SORUNLARINA YOL AÇMAKTADIR .

DOĞALGAZ SORUNSAĞI, DOLAR YÜKSEKLİĞİ



SEKTÖRÜN GELİŞMESİ İÇİN ÜRETİLEBİLECEK ÇÖZÜMLER

- Emlak Bankasının sektöre özgü özel çözümler üretebilecek bir banka yapısına dönüştürülmesi yararlı olacaktır. Bu amaçla yurt dışında örneği olan ipotek sistemleri ile menkul kıymetleştirme yapabilecek ve düşük gelir sahiplerine uzun vadeli düşük faizli kredi sağlayabilecek bir alt yapıyı taşıması yerinde olacaktır.



SEKTÖRÜN GELİŞMESİ İÇİN ÜRETİLEBİLECEK ÇÖZÜMLER

- Gayrimenkul ve buna bağlı haklar ile ilgili tüm istatistiklerin tutulup analiz edileceği ve raporlama yapabilecek analiz-veri merkezi kurulması gerekliliği bulunmaktadır. Taşınmaz varlık yatırımları ve piyasanın daha iyi analiz edilebilmesi için daha şeffaf ve detaylı veriye ihtiyaç duyulmaktadır. Bu yapıya kamu ile meslek örgütleri ve/veya akademik çevrelerinde katılımıyla oluşturulabilecek özerk bir yapılanma ile çözülebilir.



SEKTÖRÜN GELİŞMESİ İÇİN ÜRETİLEBİLECEK ÇÖZÜMLER

- Gayrimenkule dayalı finansal ürünler için alt yapının tamamlanması ve ürün çeşitlendirilmesi için gerekli mevzuat düzenlemelerinin yapılması yerinde olacaktır. Ayrıca BIST bünyesinde gayrimenkule dayalı menkul kıymetler ve haklar pazarının açılması bu konuda ihtiyaç duyulan ikinci elin de gelişmesini sağlayacaktır.



SEKTÖRÜN GELİŞMESİ İÇİN ÜRETİLEBİLECEK ÇÖZÜMLER

- Değer artışı ve emlak vergisi ile ilgili yalın ve günün şartlarına özgü düzenlemelerin yapılması (değer esaslı yöntemle geçilmesi),
- Halen çalışmaları devam eden imar yönetmeliklerinde nüfus yoğunluğu, alt yapı durumu, deprem ve diğer doğal afetler gibi durumlara ve şehirleşme planlarına göre düzenlemelerin yapılması,



SEKTÖRÜN GELİŞMESİ İÇİN ÜRETİLEBİLECEK ÇÖZÜMLER

- Gayrimenkul Yatırım Fonları ve Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarının vergi muafiyetlerinin devam etmesi,
- Altyapı Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarının kurulması ve bununla ilgili Belediyelere özendirici teşvikler verilmesi



SEKTÖRÜN GELİŞMESİ İÇİN ÜRETİLEBİLECEK ÇÖZÜMLER

- Orta ve düşük gelir grubu ile kentsel dönüşüm amacıyla yapılacak konut inşaatlarında temel girdi (beton, demir, vs. gibi vergi indirimi),
- Yabancıya yapılan konut satışlarının ihracat gibi nitelendirilmesi,
- Orta ve orta alt gelir grubuna ait konut ihtiyacını karşılamak amacıyla bu konuya özel kooperatiflerin (veya sandıkların) kurulması olarak özetlenebilir



SONUÇ OLARAK

- İnşaat sektörü tüm dünyada içinde bulunduğu büyümeyi, rakamsal öz kaynakların ötesinde doğru bir yönetim stratejisi oluşturarak gerçekleştirebilir. Bu stratejinin ülke, ölçek ve faaliyet alanları ışığında birçok farklı uygulama planı olabilir ama dünya genelinde sektörün temel ve ortak ihtiyacı, teknolojiyi, insanı ve yönetim araçlarını uyum içinde geliştirmek ve her alanda yenilikçi düşünerek, yenilikleri teknolojinin olanaklarıyla hayata geçirmek sektörün hız kazanmasına yardımcı olacaktır.
- Bugün gelineen noktada, yapay zekanın yardımıyla verimli bir biçimde çalışan robotik işgücü, sektörün aradığı iş gücü çözümü olabilir. Endüstri 4.0 sadece sanayi üretiminin değil, inşaat üretiminin de içinde bulunduğu bir değişimi simgeliyor. İnşaat sektörü kurumları hızla evrimlerini tamamlamalı ve dijitalleşme hızlarını artırmalıdır....

