

Türkiye İMSAD eylül ayı Sektör Raporu yayınlandı

İnşaat ve konut sektörünü destekleyen önlemler geliyor

Türkiye İMSAD'ın (Türkiye İnşaat Malzemesi Sanayicileri Derneği) eylül ayı sektör raporu sonuçları açıklandı. Raporda 2016 yılının ilk yarısında yüzde 7,0 büyüme kaydeden sektörün, hükümetin inşaat ve konut sektörünü desteklemek üzere aldığı önlemlerle gücünü koruyacağına işaret edildi.

Türkiye İMSAD (İnşaat Malzemesi Sanayicileri Derneği) tarafından her ay yayınlanan Sektör Raporu'nun eylül ayı değerlendirmeleri de kamuoyu ile paylaşıldı. Özellikle 15 Temmuz menfur darbe girişimi ile pek çok sektörde olduğu gibi inşaat sektöründe de ortaya çıkan sonuçlara değinilen raporda, sektör rakamlarının yanı sıra hükümetin inşaat ve konut sektörünü destekleyen 8 önlemi de yer alırken, önlemlerin sektörleri ve inşaat malzemesi sanayisine önemli oranda destek vereceği dile getirildi.

İnşaat ve Konut sektörünü destekleyen önlemler şöyle:

Gayrimenkul sertifikaları düzenlemesi

Özellikle kentsel dönüşüm projelerinde kullanılmak üzere inşaatların ve binaların bağımsız bölümleri üzerinde sahip olunan hakların gayrimenkul sertifikalarına taşınması ile kentsel dönüşüm sürecinin hızlandırılması hedefleniyor.

Gayrimenkul portföy yönetim şirketleri düzenlemesi

Bu şirketlerin özellikle ticari binalar satın almaları veya yaptırımları ve ihtiyaç sahiplerine kiralamaları yöntemi portföyleri çeşitlendiriliyor. Böylece bu şirketlerin de bina inşaatlarına yönelmeleri ve bu yöndeki arzın artması hedefleniyor.

Konut satış kampanyaları

Halen devam eden, konut üreticisi firmaların başlattığı ve bugüne kadar 124 konut projesi ile 48 firmanın katıldığı ortak konut satış kampanyası ile Türkiye genelinde yer alan projelerde konut satışlarının yeniden canlandırılması hedefleniyor. Konut satışlarının yeniden canlanmasının inşaat faaliyetlerini ve inşaat malzemesi satışlarını da destekleyeceği öngörülüyor.

Konut kredisi faiz oranlarında indirimler

Kamu yöneticilerinin faiz indirim taleplerine bağlı olarak bankaların faizleri yüzde 1,0'in altına çekmeye başlamasına bağlı olarak kredi talebinde de hareketlenme yaşanıyor.

Konut kredisi kullanımında peşinat tutarının yüzde 20'ye indirilmesi

Bankaların konut kredisi verirken baz aldığı satış tutarı 5 puan artırılarak yüzde 80'e yükseltildi. Böylece peşinat tutarı da yüzde 20'ye inmiş oldu.

Konutta KDV indirimi

İstisna uygulamaları hariç 150 metrekare üzerindeki konutlar için uygulanan yüzde 18 KDV oranı Mart 2017 tarihine kadar yüzde 8'e indirildi. Böylece yüksek metrekareli konut stoğunda satışların hızlandırılması hedefleniyor.

Güneydoğu ve Doğu Anadolu Konut projeleri

Hükümetin açıkladığı Güneydoğu ve Doğu Anadolu paketine göre, bu bölgelerde 66 bin 789 adet konut inşa edilmesi planlanıyor. Bölgedeki bu konut inşaatlarının da sektöre olumlu katkıda bulunacağı öngörülüyor.

Güneydoğu - Doğu Anadolu kamu altyapı ve sanayi binaları inşaatı ve tedariki

Güneydoğu ve Doğu Anadolu'da dört yıl içinde önemli alt yapı harcamalarının gerçekleştirilmesi planlanıyor. Ayrıca bu bölgede sanayi ve hizmet binaları yapılarak üreticilere tahsis edilecek ya da kiralanacak. Bu yatırımların da inşaat sektörüne destek olması planlanıyor.

Diğer yandan sektöre özel rakamsal sonuçlar raporda şöyle ele alındı:

İnşaat sektörü 2. çeyrekte yüzde 7 büyüdü

İnşaat sektörü 2016 yılının ikinci çeyrek döneminde yüzde 7,0 büyüdü. İnşaat sektörü 2016 yılı ilk çeyreğindeki yüzde 6,5 büyümenin ardından büyümesini ikinci çeyrekte de hızlanarak sürdürdü ve böylece yılın ilk yarısında büyüme yüzde 6,7 oldu. 2015 yılının ilk yarısında yüzde 0,3 küçülen sektör, 2016 yılının ilk yarısında inşaat sektörü daha iyi bir büyüme performansı göstererek, yılın geneli için 2015 yılının daha üzerinde bir büyüme gerçekleşme olasılığını artırdı.

İnşaat Sektörü Büyüme (%)

DÖNEM	İNŞAAT	GAYRİMENKUL	GSYİH
2012	0,6	1,9	2,1
2013	7,4	1,7	4,2
2014	2,2	2,8	3,0
2015 Q1	-2,7	3,4	2,5
2015 Q2	1,9	3,3	3,7
2015 Q3	2,0	2,8	3,9
2015 Q4	5,4	1,5	5,7
2015	1,7	2,7	4,0
2016 Q1	6,5	3,4	4,7
2016 Q2	7,0	3,7	3,1
2016 H1	6,7	3,5	3,9

Kaynak: Türkiye İstatistik Kurumu

Özel sektör inşaat harcamaları yüzde 6,9 büyüdü

Özel sektör inşaat harcamaları 2016 yılı ikinci çeyreğinde yüzde 6,9 büyüdü. Geçen yıl ertelenen ve ötelenen özel sektör inşaat harcamaları yeni yılın ilk yarısında yeniden canlanırken, kamu inşaat harcamaları ise 2016 yılı ikinci çeyrek döneminde yüzde 6,8 büyüme gösterdi. 2016 yılı ikinci çeyrek döneminde kesin bütçeye geçilmesi ile birlikte kamu harcamaları artış gösterdi.

Konut satışları ağustosta arttı

Konut satışları temmuz ayında başarısız darbe girişimi ile birlikte yüzde 16,0 düştükten sonra ağustos ayında yüzde 2,0 artış gösterdi. Böylece satışlarda darbe girişiminin konut satıları üzerindeki olumsuz etkisi kısa sürede ortadan kalkmış oldu. Ağustos ayında başlatılan kampanyaların da konut satışlarına olumlu katkısı oldu.

Konut satışları geçen yılın aynı ayına göre yüzde 2,0 artarak 114 bin 751 adet olurken, birinci el satışlar ağustos ayında yüzde 1,1 artarak 53 bin 784 adet oldu. İkinci el satışlar ise yüzde 3,9 artış gösterdi. Ağustos ayında ipotekli satışlar ise yüzde 1,2 gerilerken, diğer satışlar yüzde 2,4 yükseldi ve 78 bin 923 adet oldu.

Aylık Konut Satışları

DÖNEM	2015	2016	2016-2015 DEĞİŞİM (%)
OCAK	86.167	84.556	-1,9
ŞUBAT	95.021	101.703	7,0
MART	116,030	117.205	1,0
NİSAN	119.317	106.348	-10,9
MAYIS	107.888	114.800	6,4
HAZİRAN	110.657	106.187	-4,0
TEMMUZ	96.859	81.343	-16,0
AĞUSTOS	112.463	114.751	2,0
EYLÜL	92.483	-	-
EKİM	104.098	-	-
KASIM	106.008	-	-
ARALIK	142.599	-	-

Kaynak: Türkiye İstatistik Kurumu

Mevcut inşaat işleri seviyesi arttı

Mevcut inşaat işlerinde yaz aylarında görülen dalgalanma ağustos ayındaki önemli düşüş ile devam etmişti. Eylül ayında ise mevcut işlerde bu kez toparlanma oldu. Yaşanan gelişmelerin etkisi ile yavaşlayan mevcut işler mevsimsellik katkısını da arkasına alarak yeniden hareketlenme eğilimine girdi. Bu toparlanmanın inşaat malzemesi talebini de olumlu etkileyeceği beklenirken, mevcut inşaat işleri seviyesinin eylül ayında geçen yılın eylül ayındaki mevcut işler seviyesinin de 4,2 puan üzerinde gerçekleştiği de raporda belirtilen önemli ayrıntılar arasında yer aldı.

Yapı ruhsatlarındaki artış konutlardan kaynaklanıyor

2016 yılı ilk yarısında bir önceki yıla göre alınan yapı ruhsatları yüzölçümü itibariyle yüzde 14,0 artarak 104,1 milyon metrekare oldu. Alınan yapı ruhsatlarındaki bu artış konutlardan kaynaklandı. Konutlar için alınan yapı ruhsatları yüzde 18,3 artarak 78,9 milyon metrekareye ulaşırken, buna karşın konut dışı binalar için alınan yapı ruhsatları geçen yılın aynı dönemine göre sadece yüzde 2,4 artış gösterdi. Durağanlaşma gösteren konut dışı bina işlerinde ve arzındaki bu artış aynı zamanda bir doygunluğa da işaret ediyor.

Alınan yapı ruhsatları büyüklüğü geçen yılın üzerinde gerçekleşerek aynı zamanda büyüme eğilimini de yansıttı. Bununla birlikte sektör konut, konut dışı bina ve toplam binalarda 2014 yılının altında kalmaya devam ediyor.

Yeni konut fiyat artışları enflasyonun altında

Türkiye’de önemli bir tartışma alanı da konut fiyatlarına ilişkin oldu. Haziran 2015-Haziran 2016 döneminde yıllık yeni konut fiyat artışı yüzde 6,56 olurken, bu artış aynı dönemde gerçekleşen yüzde 7,64 oranındaki yıllık TÜFE’nin altına kaldı. Aynı dönemde bina inşaat maliyetleri ise yüzde 6,4 arttı. Mevcut konut fiyatlarındaki yıllık artış ise yüzde 13,96 ile yeni konut fiyatları ve enflasyondaki artışın üzerinde gerçekleşti.

Bayram tatili ve darbe girişimi üretimi etkiledi

2016 yılı temmuz ayında inşaat malzemeleri sanayi üretimi bir önceki yılın temmuz ayına göre ağırlıklı ortalama olarak yüzde 13,2 gerileme göstererek bu yılın en yüksek aylık üretim gerilemesini yaşadı.

Temmuz ayındaki bu gerilemede iki unsur etkili oldu. Bunlardan ilki 9 gün süren bayram tatili olurken, ikinci ve esas etki 15 Temmuz tarihinde yaşanan menfur darbe girişimi sonrası oluşan koşullar ile ortaya çıktı.

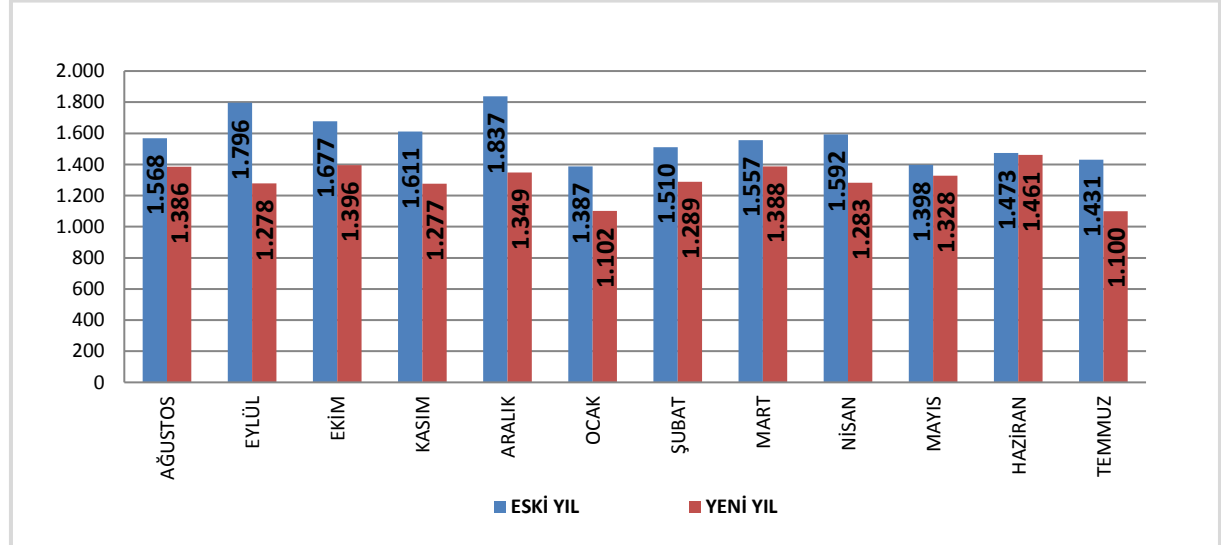
Temmuz ayındaki gerileme ile birlikte 2016 yılı Ocak-Temmuz döneminde ise inşaat malzemeleri sanayi üretimi 2015 yılı Ocak-Temmuz dönemine göre yüzde 1,1 artış gösterdi. Yılın ilk aylarında yaşanan hızlı büyüme ivmesi Temmuz ayı etkisi ile önemli ölçüde azaldı.

2016 yılı temmuz ayında, izlenen 26 üründen 23'ünde üretim geçen yılın aynı dönemine göre gerilerken, yalnızca üç üründe üretim geçen yılın üzerinde gerçekleşti.

Temmuzda ihracat yüzde 23 geriledi

İnşaat malzemeleri ihracatı temmuz ayında geçen yılın aynı ayına göre yüzde 23,1 gerileyerek 1 milyar 100 milyon dolara inerken, yılın ilk yarısında kademeli bir gerileme yaşandı. Temmuz ayında ise gerileme en kuvvetli seviyeye yükseldi. Yılın ilk yarısında yaşanan pazarlardaki bozulma ve sıkıntılara ilave olarak temmuz ayındaki başarısız darbe girişimi ihracatı olumsuz yönde etkiledi.

İnşaat Malzemeleri İhracatı (Aylık – Milyon Dolar)



Yıllık ihracat 15,57 milyar dolara geriledi

İhracat 2016 yılında da gerileme eğilimini sürdürdü ve temmuz ayında hızlandı. Yılın ilk yedi ayında ihracat yüzde 14,1 oranında düşerken, bu düşüş ile birlikte yıllık ihracat (2015 Temmuz-2016 Temmuz arasındaki dönemde) 15,57 milyar dolara gerilemiş oldu.