

Türkiye İMSAD Gündem Buluşmaları'nda gayrimenkul ve inşaat sektörün geleceği konuşuldu

**Türkiye İMSAD Yönetim Kurulu Başkanı Ferdi Erdoğan:
“Hem Katar hem diğer Arap ülkeleri ile yoğun ticari ilişkilerimiz var”**

Türkiye İnşaat Malzemesi Sanayicileri Derneği (Türkiye İMSAD) tarafından düzenlenen 2017 yılının ikinci ‘Gündem Buluşmaları’nda, gayrimenkul, inşaat ve inşaat malzemesi sektörleri açısından yılın ilk yarısının nasıl geçtiği ve ikinci yarıda beklenen gelişmeler ele alındı. Katar krizinin sektöre etkisini değerlendiren Türkiye İMSAD Yönetim Kurulu Başkanı Ferdi Erdoğan, “Katar bizim için önemli bir ülke ve inşaat malzemesi sektörümüzün en çok ihracat yaptığı 20 pazar arasında yer alıyor. Ancak şu an Katar’a karşı tavır alan Arap ülkeleri de yoğun ticari ve beşeri ilişkilerimizin, yatırımlarımızın olduğu pazarlar arasında üst sıralarda yer alıyor. Umuyoruz ki, Katar krizi daha da büyümeden çözülür.” dedi.

Türkiye İMSAD’ın yılda dört kez çeyrek periyotlarda düzenlediği **Gündem Buluşmaları** kapsamında gerçekleştirilen 2017 yılının ikinci toplantısı, 16 Haziran Cuma günü **Ortaköy Feriye Lokantası’nda** yapıldı. **Gündem Buluşmaları** toplantısında; ‘2017 yılının ilk yarısı gayrimenkul, inşaat ve inşaat malzemesi sektörleri açısından nasıl geçti?’, ‘2017’nin ikinci yarısında sektörü neler bekliyor?’, ‘Konut fiyatları ve amortisman süreleri’, ‘Konut alacak tüketicilerin ihtiyaçlarını neler belirliyor?’, ‘Gayrimenkul sektöründe yeni trendler neler?’, ‘Siyasi gelişmeler sektörü nasıl etkiledi?’, ‘Konutta yabancı yatırımcının ilgisi ne durumda?’, ‘Dünya ve Türkiye gayrimenkul sektörlerine ilişkin genel karşılaştırmalar’ konuşuldu.

Türkiye İMSAD Yönetim Kurulu Başkanı Ferdi Erdoğan’ın açılış konuşmasını gerçekleştirdiği **Gündem Buluşmaları’nda**, Ekonomi Danışmanı **Prof. Dr. Kerem Alkin**, dünya ve ülke ekonomisi, **Dr. Can Fuat Gürlesel** inşaat ve inşaat malzemelerinin ilk 6 ayı, **REIDIN Türkiye Ülke Müdürü Kerim Alain Bertrand** ise Türkiye ve dünyada gayrimenkul sektörüne yönelik değerlendirmelerini anlattı.

Türkiye İMSAD Yönetim Kurulu Başkan Vekili Oktay Alptekin’in moderatörlük yaptığı oturumun açılış konuşmasında, Türkiye’nin yakın coğrafyasında yaşanan gelişmelere değinen **Ferdi Erdoğan**, “Bir tarafta Suriye’de savaş devam ederken, diğer tarafta Katar krizi bölgede tansiyonu yükseltti. Katar bizim için önemli bir ülke. Katar, inşaat malzemesi sektörümüzün de en çok ihracat yaptığı 20 pazar arasında yer alıyor. Ancak şu an Katar’a karşı tavır alan Arap ülkeleri de yoğun ticari ve beşeri ilişkilerimizin, yatırımlarımızın, projelerimizin olduğu ve ihracat yaptığımız pazarlar arasında üst sıralarda yer alan ülkeler arasında. Dolayısıyla biz tüm bu ülkelerle sıcak ilişkilerimizin korunmasından yanayız. Umuyoruz ki, Katar krizi daha da büyümeden çözülür” dedi.

Konut satışlarında artış var ama yapı ruhsatlarında gerileme söz konusu

Ferdi Erdoğan, konuşmasına şöyle devam etti; “Konut satışlarına baktığımızda, 2017 yılı ilk çeyrekte, geçtiğimiz yılın aynı dönemine göre 7,4 oranında bir artış görüyoruz. Yılın ilk 4 ayında 440 bin adet konut satışı gerçekleşmiş. Bu rakam, geçen iki yılın aynı döneminin üzerinde. Konut satışlarında artış var ama yapı ruhsatları başvurularına baktığımızda, veriler beklediğimiz gibi değil. Toplam yapı ruhsatlarında alan bazında yüzde 17,2’lik bir gerileme söz konusu. Konut yapı ruhsatları aynı dönem alan bazında yüzde 12,7 geriledi. Konut dışı bina yapı ruhsatları ise yine aynı dönemde yüzde 30,5 küçülme yaşadı. Kampanyaların konut satışlarına etkisini, senetle satışlardaki yüzde 47’lik artışla görüyoruz. Bu rakamlar yükün büyük bir kısmını gayrimenkul sektörünün üstlendiğine işaret ediyor. Gayrimenkulcüler, bir taraftan proje için yatırım yaparken, diğer taraftan satılan konutun finansman yükünü de omuzlarına almış durumda. Ancak biz yılın ikinci yarısından itibaren bu tablonun değişeceğine inanıyoruz.”

Ege Denizi'ndeki deprem, kentsel dönüşümün önemini bir kez daha hatırlattı

"Ege Denizi'nde 6.3 şiddetinde meydana gelen deprem, kentsel dönüşümün önemini bir kez daha hatırlattı" diyen Ferdi Erdoğan, şu uyarılarda bulundu; "Görüyoruz ki bu noktada hala birçok eksikliğimiz mevcut. Kentsel dönüşüm sürecindeki eksiklikler bir an önce giderilmeli. Ülkemizde 7 milyondan fazla riskli konumda yapı var. Bunu her ortamda dile getiriyoruz. Her deprem sonrası felaket senaryolarını dile getirmek yerine yapısal problemleri çözüp ülkemizin daha güvenli yapılara ulaşmasını sağlamalıyız ve depremi bir risk olmaktan çıkarmalıyız. Ayrıca kentsel dönüşüm için yaratılacak 75 milyar dolara yakın kaynak konusunun da bir an önce netleştirilmesi sektörümüz adına çok önemli bir adım olacak ve kentsel dönüşüm sürecini hızlandıracaktır."

İnşaatta Kalite Zirvesi'nin teması: Geleceğe Yatırım: Dijital Dönüşüm

Son günlerde Türkiye İMSAD'ın yoğunlaştığı ve dikkatle takip ettiği konulardan birinin de teknolojik gelişmeler olduğunu vurgulayan **Ferdi Erdoğan**, "Türkiye İMSAD olarak, bu konuda birtakım çalışmalar gerçekleştiriyoruz. 2015 yılında düzenlediğimiz 7. Uluslararası İnşaatta Kalite Zirvesi'nde dünyadaki teknolojik ve dijital gelişmeleri gündemimize getirmiştik. Bu yıl 26 Ekim'de 8.'sini düzenleyeceğimiz zirvemizin ana temasını ise 'Geleceğe Yatırım: Dijital Dönüşüm' olarak belirledik. Endüstri 4.0, dijitalleşme ve teknolojik gelişmeleri masaya yatıracağımız zirvede, bu süreci nasıl yönetmemiz gerektiğini de konuşacağız" dedi.

Ferdi Erdoğan, konuşmasını şöyle tamamladı: "Türkiye'nin bir Yapı Yasası'na sahip olması ve sektörde etkin bir piyasa denetiminin oluşturulması şart. Yapı Yasası'nın çıkarılması, bir sektörü değil, tüm ülkeyi kalkındıracak hamle olacaktır. Ülkemizin geleceği adına bu adımların atılması şart. Yoksa bir otomobil ömrüne sahip binalar üretilip, 25-30 yıl sonra yeniden bir dönüşüm süreci yaşamak zorunda kalırız" dedi.

Türk iş dünyası koşullar ne olursa olsun pedalları çevirmesi gerektiğini biliyor

Türkiye İMSAD Ekonomi Danışmanı Prof. Dr. Kerem Alkin, Türkiye ekonomisi ile ilgili değerlendirmesinde şunları söyledi: "Yüzde 5'lik büyüme Türkiye ekonomisinde çarkların bir şekilde döndüğüne işaret ediyor. Türk iş dünyası özellikle 1970'lerden bu yana yaşadığı onca ekonomik ve siyasi krizden sonra belki şunu artık benliğine işlemek durumunda kaldı. Bisikletin pedallarını koşullar ne olursa olsun çevirmeniz gerekiyor. Çünkü krizler gündeme geldiğinde olayı anlamak adına bisikletin pedallarını durdurduğunuz anda devriliyorsunuz. Çevirince de, öyle ya da böyle karşımıza belli bir ekonomik büyüme çıktığı ifade edilebilir. Türkiye ekonomisi zaman zaman dünya büyüme ortalamasının üzerinde seyredebiliyor. Özel sektör yatırımlarının büyümede önemli rol üstlendiği dönemlerde biz bu başarıyı gerçekleştiriyoruz. Şu dönemde özel sektör yatırımlarındaki genel daralma ve eksilmenin telafisini daha çok kamu yatırımlarıyla, hane halkı ve kamu tüketim harcamalarıyla telafi etmekteyiz. Ancak Türkiye'nin aynı zamanda tasarrufları artırmaya da ihtiyacı var. Bu kadar ciddi manada nihai tüketim harcamalarına yüklenerek büyümek yerine özel sektör yatırımlarının tekrar büyümede önemli bir rol üstleneceği bir trend yakalamak son derece önemli. Kalıcı büyüme her şeyin ilacı. Şu anda aslında dünya siyasetinde yaşadığımız çalkantıların arkasında da ülkelerin kalıcı büyüme ile ilgili duydukları endişeleri var."

Doğalgazın altın çağına doğru enerji stratejileri

Konuşmasında Katar krizine de değinen **Prof. Dr. Kerem Alkin**, "Söz konusu ablukayı yapanlar, doğalgaz üreticisi olmaktan çok petrol üreticisi olan ülkeler. Uluslararası Enerji Ajansı'nın raporu, 2030'a doğru doğalgazın altın çağı olacağına yönelik farklı temalara işaret ediyor. Rusya, İran ve Katar'ın dünyada doğalgaz rezervi ve ihracatçısı olarak, en önemli üç ülke olacağı öngörülüyor. Katar ablukasının bir noktasında bu doğalgaz kısıpması ile ilgili konunun varlığını göz ardı etmemek lazım. Katar ablukasında, İran'a da inisiyatif sağlayan tartışma noktası, iki ülke arasındaki sahada, 51 trilyon metreküp doğalgaz rezervinin olması. Önümüzdeki dönemde dünya daha çok doğalgaz kullanacaksa, Rusya, İran ve Katar gibi ülkeler sıvılaştırılmış doğalgaz ihracatıyla çok önemli işler yapabilir. Katar ve İran bu doğalgaz konusunda mutabakat yaptıklarından dolayı, İran'ın daha da güçlenmesiyle ilgili bir tablo söz konusu. Bu arada ABD'nin yaklaşık 40 yıldır izlediği strateji, kendi topraklarındaki rezervi korumak amacıyla ihracat yasağı

uygulamasıydı. Artık enerji ihracatçısı olmak isteyen ABD, enerji ihracatı yasağını kaldırdı. İlk petrol ihracatını İtalya'ya gerçekleştirdi. Şimdi enteresan olan gelişme ise Katar ablukasının patlak verdiği geçen hafta, ABD'nin ilk sıvılaştırılmış doğal gaz ihracatını Polonya'ya gerçekleştirmesi oldu.

İnşaat sektörü faaliyetlerini kendi halinde, belli bir tempoda sürdürüyor

Genel ekonominin yüzde 5'lik bir büyüme gösterdiği Türkiye'de inşaat sektörünün 2017 yılı ilk çeyrek döneminde yüzde 3,7, gayrimenkul sektörünün ise yüzde 1,8 büyüdüğünü belirten **Türkiye İMSAD Ekonomi Danışmanı Dr. Can Fuat Gürlesel**, "Değişik koşullara rağmen inşaat sektöründe, önceki dönemlere göre birbirine yakın veriler çıkıyor. Bundan da inşaat sektörünün, faaliyetlerini, kendi halinde belli bir tempo ile sürdürdüğünü söyleyebiliriz" dedi.

Can Gürlesel, şöyle devam etti: "2017 yılı ilk çeyrek döneminde konut satışları 2016 yılı aynı dönemine göre yüzde 7,4 artarak 325 bin 780 adet oldu. Birinci el (yeni konut) satışlar yüzde 4,3 arttı ve 145 bin 826 olarak gerçekleşti. Konut kredileri 2017 yılı ilk çeyreğinde yıllık olarak yüzde 17,1 büyüdü ve 171,4 milyar TL'ye ulaştı. Konut kredisi aylık ortalama faiz oranı ise mart ayı sonu itibarıyla yüzde 0,95'te kalarak değişmedi. Toplam inşaat harcamalarının 110,1 milyar TL olarak gerçekleştiği ilk çeyrekte, alınan toplam yapı ruhsatlarının alan bazında gerileme olduğu, ancak bu dönemde alınan toplam yapı izinlerinde ise önemli bir artış olduğu görülüyor. İnşaat malzemeleri sanayi üretimi 2016 yılı ilk çeyrek döneminde yüzde 0,4 artmışken, 2017 yılı ilk çeyrek döneminde yüzde 3,1'e geriledi. Birçok önemli malzemenin üretimi düştü. İnşaat malzemeleri iç pazarı ise 2017 yılı ilk çeyreğinde 71,6 milyar TL büyüklüğe ulaştı. Geçen sene ilk çeyrekte 57,8 milyar TL iç pazar büyüklüğüne göre inşaat malzemeleri iç pazarı yüzde 23,8 büyüdü."

Konut fiyatlarında artış enflasyonun altına düştü

Türkiye İMSAD'ın konuk konuşmacısı REIDIN Türkiye Ülke Müdürü Kerim Alain Bertrand ise şunları söyledi; "İnşaat sektörü geliştiği zaman ekonomiye pozitif etkisi oluyor ama ekonomik daralmalardan da direkt etkileniyor. İnşaat ve gayrimenkul sektörü, çok büyük bir ekosistemle, 200'den fazla alt sektöre etki yapıyor. Türkiye'deki konut fiyatlarının artışı uzun bir süre enflasyon oranının üzerinde gerçekleşti. Artık bu artışın yavaşladığını ve reel anlamda enflasyonun altına düştüğünü görüyoruz. Yıldan yıla baktığımızda ise fiyat artışlarının yüksek olmadığını hatta enflasyonun altında kaldığına tanık oluyoruz.

Türkiye'de kiralatılması gerektiğinden daha düşük

Faiz oranlarının, vadelerin uzatılmasının konut satışlarına olumlu etkisinin olduğunu ifade eden **Kerim Alain Bertrand**, "Zor dönemlerden geçiyoruz ve gayrimenkul sektörünün getiri oranları aşağı düşüyor. Türkiye'de, konutta balon olmadığını da söyleyebiliriz. Türkiye'de kira getirisi çok düşük. Etiler ve Ulus civarında konut yatırımının kira ile karşılama oranının 39 yılı bulmasından bahsediyoruz. Oysa yabancı yatırımcılar Dubai'den aldığı konutun değerini 14 yılda kira geliriyle karşılayabiliyor. Türkiye'de kiralatılması gerektiğinden daha düşük" dedi.

Türkiye İMSAD Hakkında

Kuruluşundan bu yana geçen 33 yılda, Türk inşaat sanayini gerek yurt içinde gerekse yurt dışında temsil eden bir sivil toplum örgütü olan Türkiye İMSAD'ın, 32 sektör derneği, 79 sanayici firma ve 11 paydaş kurum üyeleriyle birlikte, pazarda 21 binden fazla noktaya etkin bir şekilde ulaşmaktadır. Sürdürülebilir büyüme için yurt içinde ve yurt dışında işbirlikleri geliştiren Türkiye İMSAD, iç pazardaki gelişmeleri yakından izlemekte ve ihracatta ulaşılan başarının artarak sürdürülebilmesi için, dış pazarları yakından takip etmektedir. Türkiye İMSAD, inşaat sektörünün çok önemli grupları olan 30 farklı alt sektörü temsil etmektedir. 2011 yılında Brüksel, 2015 yılında ise Kamerun temsilciliğini kuran, sektörel projeler yürüten, raporlar yayınlayan Türkiye İMSAD, Avrupa Komisyonu'nun fonladığı birçok projeye de liderlik etmektedir.