

TÜRKİYE İMSAD, NİSAN 2018 SEKTÖR RAPORU'NU AÇIKLADI:

İnşaat malzemesi sanayi üretimi Şubat ayında yüzde 16,7 arttı

Türkiye İMSAD, yapı sektörü ve ekonomi çevreleri tarafından dikkatle izlenen aylık sektör raporunu açıkladı. 'Türkiye İMSAD Nisan 2018 Sektör Raporu'nda; 2018 yılı Şubat ayında inşaat malzemesi ortalama sanayi üretiminin 2017 yılı Şubat ayına göre yüzde 16,7 arttığı vurgulandı. Raporla, inşaat malzemeleri sanayisi alt sektörlerinde, Ocak-Şubat dönemi üretim artışının geçen yılın aynı dönemine göre yüzde 20,1 yükseldiği belirtildi. Ayrıca mevcut inşaat işlerinin Eylül ayında başladığı gerilemeye Mart ayında son verdiği, Nisan ayında da toparlanmanın hızlandığı ancak işlerin seviyesinin geçen yılın aynı ayına göre 5,4 puan daha düşük gerçekleştiği ifade edildi.

Türkiye İnşaat Malzemesi Sanayicileri Derneği (Türkiye İMSAD)'nin, sektörün çatı kuruluşu olarak hazırladığı 'Nisan 2018 Sektör Raporu'nda şu tespitlere yer verildi:

Şubat ayında 24 alt sektörden 22'sinde üretim arttı

Türkiye İstatistik Kurumu, sanayi üretim endeksi hesaplama yöntemini yeniledi. Dolayısıyla yeni yılın başından itibaren sanayi üretimi verileri için yeni yöntem kullanılmaya başlandı. Yenilenen hesaplama yöntemi ile 2018 yılı Şubat ayında inşaat malzemesi ortalama sanayi üretimi 2017 yılı Şubat ayına göre yüzde 16,7 arttı. Üretim artışında canlı iç ve dış talebin etkisi oldu. Yenilenen hesaplama yöntemi ile üretim verileri açıklanan inşaat malzemeleri alt sektörü sayısı 26'dan 24'e geriledi. Bu çerçevede, 2018 yılı Şubat ayında 24 alt sektörden 22'sinde üretim, geçen yılın Şubat ayına göre artarken, sadece iki alt sektörde üretim geçen yılın Şubat ayına göre azaldı. İnşaat malzemeleri sanayisi alt sektörlerinde, Ocak-Şubat dönemi üretim artışı geçen yılın aynı dönemine göre yüzde 20,1 yükseldi. Yılın ilk 2 ayında en yüksek artış yüzde 77,5 ile kireç ve alçı imalatında gerçekleşti. Hazır beton üretimi yüzde 42,2, çimento üretimi ise yüzde 33,7 arttı. Seramik karoların üretimi yüzde 29,8, mermerlerin üretimi ise yüzde 20,5 arttı.

Yeni alınan inşaat işlerindeki artış beklentilerin altında gerçekleşti

Yeni yılın ilk üç ayında alınan yeni iş siparişleri önemli ölçüde dalgalanma gösterdi. Ocak ayında sıçrama yaşanan sektörde, Şubat ayında görülen kuvvetli gerileme sonrası yeni iş siparişlerindeki düşüş Mart ayında da sürdü. Nisan ayında ise yeni alınan iş siparişleri 1,5 puan arttı. Ancak bu artış Nisan ayı için beklentilerin oldukça altında kaldı. Bu dönemde genellikle mevsimsellik ile birlikte yeni alınan iş siparişlerinde kuvvetli artışlar beklenirken, gerçekleşen bu zayıf performansın, özellikle talep ve satışlar tarafındaki durağanlaşmadan kaynaklandığı öngörülmüyor.

Mevcut inşaat işleri seviyesi geçen yılın altında kaldı

Mevcut inşaat işleri seviyesi Nisan ayında bir önceki aya göre 6,1 puan yükseldi. Mevcut inşaat işleri Eylül ayında başladığı gerilemesine Mart ayında son verdi ve Nisan ayında toparlanma hızlandı.

Mevsimsellik ile birlikte mevcut işler yeniden artmaya başladı ancak geçmiş yıllar ile karşılaştırıldığında bu artışın sınırlı kaldığı görüldü. Talep tarafında yaşanan durağanlaşmanın yeni inşaat başlangıçlarını da sınırladığı sektörde, mevcut işlerin seviyesi geçen yılın aynı ayına göre de **5,4** puan daha düşük gerçekleşti.

Zayıf performans güven endeksini olumsuz etkiledi

İnşaat sektörü güven endeksi yeni yıla önemli bir sıçrama ile başlamış, Ocak ayında **12,2** puan arttıktan sonra ise durağanlaşmıştı. Nisan ayında da bu durağanlığın sürmesiyle birlikte inşaat sektörü güven endeksi seviyesi **1,4** puan artış gösterdi. Güven endeksi seviyesi geçen yılın Nisan ayı güven seviyesinin de **7,0** puan altında kaldı. Güven endeksinde durağanlığın ana nedenleri olarak, satışlardaki yavaşlama ve ödemelerde yaşanan sıkıntılar gösterildi.

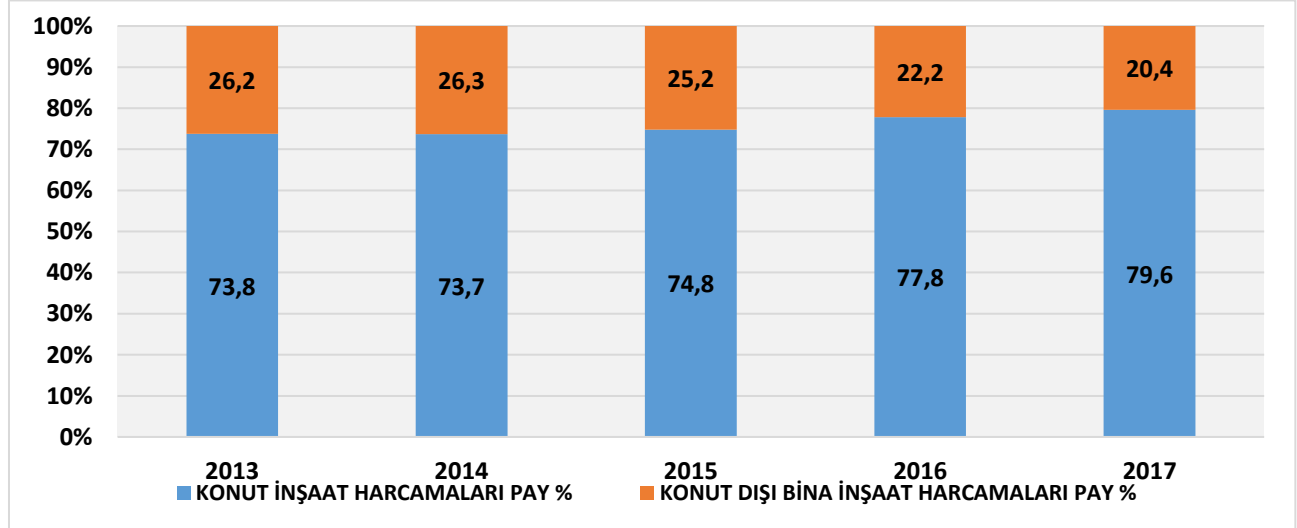
Konut satışları 2018 yılı Mart ayında yüzde 14,0 geriledi

Konut satışları 2018 Şubat ayından sonra Mart ayında da geriledi. Mart ayında konut satışları geçen yılın aynı ayına göre yüzde **14,0** gerileyerek **110 bin 905** adet olarak gerçekleşti. Böylece yeni yılın ilk üç ayında konut satışları yüzde **6,7** düşerek **303 bin 877** adet oldu. Konut satışlarındaki gerilemede talep doygunluğu, kredi faiz oranlarındaki artış ve bankaların kredi kullandırmada çok istekli olmamaları etkili oldu.

Konut inşaat harcamalarının payı artıyor

2013-2017 dönemini kapsayan son beş yıl içinde konut inşaat harcamaları ile konut dışı bina inşaat harcamaları arasındaki dağılımda, konut harcamalarının payının kademeli olarak arttığı görüldü. Konut inşaat harcamalarının payı 2013 yılında yüzde **73,8** iken 2017 yılında bu oran yüzde **79,6**'ya yükseldi. Bu artışın nedenleri olarak gösterilen faktörler şöyle özetlendi: İlk neden, özellikle konut tarafındaki inşaatları artıran kentsel dönüşüm ile mevcut binaların yıkılarak tekil şekilde yenilenmesi faaliyetlerinin yanı sıra, diğer şehirlerde de konut talebi ve arzının yükselmesi. İkinci neden ise konut dışı bina talebindeki yavaşlama ve buna bağlı olarak konut dışı bina yeni inşaat başlangıçlarının zayıflaması. Sonuç olarak da konut dışı bina işlerindeki zayıflama, müteahhitleri konut inşaatlarına yönlendirdi.

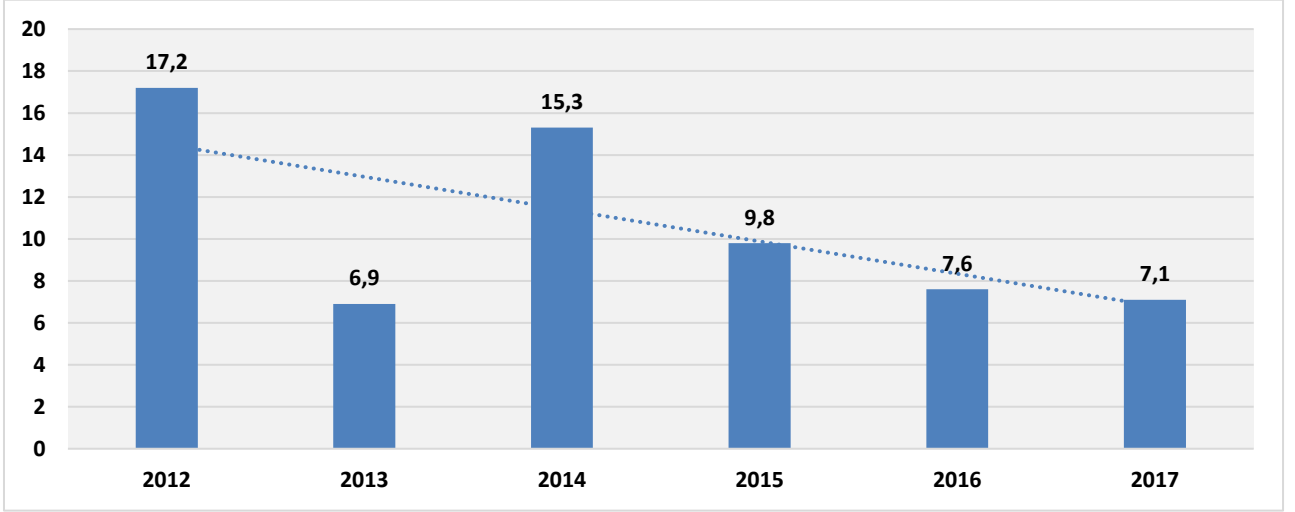
Şekil. Konut ve Konut Dışı Bina İnşaat Harcamalarının Dağılımı



Kira getirisi için konut yatırımı cazip olmaktan çıkıyor

Konut talebinde ihtiyaç ile birlikte yatırım amacı da belirleyici olmaya devam etti. Konut yatırımlarında getiri, konut fiyatındaki değişim (sermaye getirisi) ile kira getirisinden oluşuyor. Kira getirileri ise yıllık ortalama kira artışları ile ölçülebiliyor. 2014 yılında yüzde **15,3** olan yıllık ortalama kira artışlarının, izleyen üç yıl içinde gerileme eğilimine girdiği görüldü. Bu dönemde artan enflasyona karşın kira oranlarındaki artışın yavaşlamasında ana neden arzın talebi aşması. Arz fazlasının sürmeye devam etmesiyle, konutun yatırım amaçlı talebinin de sınırlı kalması bekleniyor.

Şekil. Konut Kira Artışları Yıllık Yüzde



Kaynak: Reidin Emlak Endeks, Verilerinden Hesaplanmıştır, Aralık 2017

İnşaat sektöründe geri dönmeyen krediler azalıyor

İnşaat sektöründe geri dönmeyen kredilerin, 2018 yılının ilk iki ayında miktar ve kullanılan kredilere oranla gerilediği görüldü. Farklı sektörlerden kredilerinin yeniden yapılandırılması talebinin arttığı bir süreçte, inşaat sektöründe geri dönmeyen kredilerde görülen düşüş, olumlu olarak değerlendirildi.

Tablo. İnşaat Sektöründe Yurtiçi Kredilerde Geri Dönmeyen Krediler

YILLAR	BRÜT KREDİLER MİLYON TL	TASFİYE OLUNACAK KREDİLER MİLYON TL	TASFİYE OLUNACAK KREDİLERİN PAYI YÜZDE
2013	85.090	3.188	3,75
2014	103.113	3.837	3,72
2015	139.226	4.376	3,14
2016	157.173	6.241	3,97
2017	206.343	7.509	3,64
2018 ŞUBAT	210.356	6.834	3,25

Kaynak: Türkiye Bankalar Birliği Risk Merkezi

Türkiye İMSAD Hakkında

Kuruluşundan bu yana geçen 34 yılda, Türk inşaat sanayisini gerek yurt içinde gerekse yurt dışında temsil eden bir sivil toplum örgütü olan Türkiye İMSAD'ın, 35 sektör derneği, 80 sanayici firma ve 15 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 31 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.