

İnşaat Sektörünü Konut Sürüklüyor

Nurel KILIC



Konut sektöründe geçen yıl başlayan ve halen devam eden ciddi hareketlenme dikkat çekmektedir.

Büyük şehirlerde konut üretimi ve satışları hızla artmaktadır.

Konut kredisi alanların sayısı ise geçmiş yılların bir kaç mislidir.

Mortgage Yasa Tasarısının yasalaşmasıyla birlikte konut üreticisi firmaların sayısının da

hızla artması beklenmektedir.

Çünkü, geçen yılın başından itibaren Mortgage Yasası ile ekonomide yaşanan istikrar ortamı ve finans piyasalarındaki düşük faiz ortamının biraraya gelmesiyle konut piyasasında adeta talep çılgınlığı yaşanmaya başlanmıştır.

Bu süreçte Türkiye, küreselleşen Dünyaya ve Avrupa Topluluğuna uyum sürecinde, kurumlarını, hukuk sistemini ve ekonomik alt yapısını yeniden düzenlerken, inşaat ve gayrimenkul sektörünü bunun dışında tutmamaktadır.

Son üç senede ortalama yüzde 8, 2004 yılında yüzde 9, 2005 yılında ise yüzde 7.4 büyüyerek dünya rekoru kıran, GSMH'nin, satın alma gücü paritesine göre 525 milyar dolara ulaştığı ekonomimizde, 2005 yılında inşaat sektörü yüzde 21.5'luk bir büyüme sergilemiştir. (Çizelge 1)

Çizelge 1
1990-2005 Dönemi İnşaat Sanayi Büyüme Hızları
(1987 Yılı Fiyatlarıyla Yüzde Değişim)

Yıllar	İnşaat Sanayi
1990	-1,1
1991	1,1
1992	6,2
1993	7,9
1994	-2,0
1995	-4,7
1996	5,8
1997	5,0
1998	0,7
1999	-12,5
2000	4,4

Yıllar	İnşaat Sanayi
2001	-5,5
2002	-5,6
2003	-9,0
2004	4,6
2005	21,5

Kaynak: Hazine Müsteşarlığı.

2005 yılı ikinci çeyreği itibariyle ülke ekonomimiz yüzde 4,5 oranında artışını sürdürürken, bu oran, inşaat ve gayrimenkul sektöründe yüzde 20'lere erişerek, yeniden, sektörün altın günlerine dönüşünün sinyallerini vermiştir.

İnşaat sektöründeki canlanma, konut sektöründen kaynaklanmakla birlikte sektörde istenilen canlanmanın sürekliliğinin de 2006 yılındaki inşaat yatırımlarına bağlı olduğu bir gerçektir.

2005 yılında kamunun yatırım bütçesi ve özel sektörün yatırımları yetersiz kalmıştır.

Türkiye İstatistik Kurumunun üç yıllık inşaat istatistikleri sonuçlarına göre ise; 2003 yılında 50.140 yapı ruhsatı düzenlenirken, bu sayı 2004 yılında 75.495'e, 2005 yılında ise 106.664'e yükselmiştir. (Bkz Çizelge 2)

2004 yılında 69 milyon 719 bin 611 metrekare alanda yapı ruhsatı düzenlenirken, 2005 yılında inşaat alanı 99 milyon 432 bin 393 metrekareye çıkmıştır.

Buna göre, 2005 yılında 2004 yılına göre Yapı Ruhsatı verilen bina sayısı yüzde 41.3, değeri yüzde 56.9, daire sayısı yüzde 54.7 artmıştır.

2004 yılında ise 2003 yılına göre yapı ruhsatı verilen bina sayısında yüzde 51, değerinde yüzde 77, daire sayısında ise yüzde 63 artış hesaplanmıştır.

Verilen yapı ruhsatlarındaki artış, 2006 yılı ve devamında tamamlanmış konut sayısında hızlı bir artış olabileceğine işaret etmektedir.



Bu veriler piyasada bina ve konut talebinin arttığını, talep artışına paralel olarak da gayrimenkul değerlerinin enflasyon, kur ve faiz oranlarının çok üzerinde yükseldiğinin göstergesidir.

Çizelge 2
Yapı Ruhsatı, Ocak-Aralık Ayları Toplamı

Yıllar	Bina Sayısı	Yüzölçümü (m2)	Değer (Milyon TL.)	Daire Sayısı
2005	106.664	99.432.393	37.817.400.284	511.236
2004	75.495	69.719.611	24.108.198.467	330.446
2003	50.140	45.516.030	13.626.845.773	202.854
Bir Önceki Yıla Göre Değişim Oranı (%)	41,3	42,6	56,9	54,7
	50,6	53,2	76,9	62,9

Kaynak : TÜİK (Türkiye İstatistik Kurumu)

2004 yılında 31 milyon metrekare alana sahip 40 bin 792 adet inşaata yapı kullanım izni verilirken, 2005 yılında 48 milyon metrekare alana sahip 61 bin adet inşaata yapı kullanım izni düzenlenmiştir. (Bkz Çizelge 3)

2005 yılında 2004 yılına göre Yapı Kullanma İzin Belgesi verilen bina sayısında yüzde 50, değerinde yüzde 72, daire sayısında ise yüzde 46 artış hesaplanmıştır.

Çizelge 3
Yapı Kullanma İzin Belgesi, Ocak-Aralık Ayları Toplamı

YILLAR	BİNA SAYISI	YÜZÖLÇÜMÜ (M2)	Değer (Milyon TL.)	Daire Sayısı
2005	61.091	48.440.263	17.739.442.058	240.730
2004	40.792	31.028.172	10.306.575.645	164.994
2003	41.342	30.936.681	9.037.065.131	162.908
Bir Önceki Yıla Göre Değişim Oranı (%)	49,8	56,1	72,1	45,9
	-1,3	0,3	14,0	1,3

Kaynak : TÜİK (Türkiye İstatistik Kurumu)



Meclis gündemindeki Mortgage Yasasının Türkiye'deki konut satışlarında bir artış yarattığı aşikardır. Bu artış kendini resmi istatistiklerde de göstermektedir.

Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü tarafından belirlenen 2005'teki gayrimenkul satışı ve ipotek sayıları da bu artışı resmi istatistiklerle desteklemektedir.

2005 yılında konuta yatırılan miktar 2003 yılına göre yüzde 90,1, satılan emlak sayısı ise yüzde 33,9 artmıştır. 2005 yılında 1 milyon 362 bin 641 konut satılmıştır.

Konut ipoteği sayısı ise 2004 yılına göre 3.4 kat artarak, 196 bin 523'e ulaşmıştır.

2003 yılında hareketlenmeye başlayan sektörde geçen yıl tam anlamıyla bir patlama yaşanmıştır.

2003 yılında 1 milyon 17 bin 805, 2004 yılında ise 1 milyon 216 bin 492 olan satış miktarı, 2005 yılında 1 milyon 362 bin 641'e ulaşmıştır.

Gayrimenkule talep, özellikle 2005'te emlak fiyatlarının anormal boyutlara ulaşmasına da neden olmuştur.

Bu dönemde gayrimenkule ödenen paradaki oransal artış, tapuda el değiştiren emlaktaki artışın çok üzerine gerçekleşmiştir.



2004 yılında konut kredi faizlerindeki düşüş, krediyle konut sahibi olmayı cazip hale getirmiştir.

Yüzde 95'ini, krediyle konut alanların oluşturduğu "konut ipoteği" sayısındaki artış, talebin boyutunu ortaya koymaktadır.

Buna göre, geçen yıl ipotekli konut sayısı, 2003'e göre 13.7, 2004'e göre de 3.4 artarak, 196 bin 523'e ulaşmıştır.

İstanbul, emlak piyasasında yine gözde il olmuştur. 2004'te 178 bin 577 gayrimenkulün satıldığı İstanbul'da, 2005'te bu rakam 206 bin 587'ye, satış değeri de 6 milyar 31.9 milyon YTL'den 9 milyar 577.5 milyon YTL'ye çıkmıştır. (Ek 1)

Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü'nün verilerine göre; İstanbul'da 2005 yılında saatte 23 konut satıldığı ve alıcılar tarafından bu konutlara toplam 1.1 milyon lira ödendiği, Ankara'da geçen yıl satışı gerçekleşen 142 bin 880 konuta, toplam 5 milyar 803 milyon YTL, İzmir'de ise 82 bin 494 konuta 2 milyar 168 milyon YTL ödeme yapıldığı tespit edilmiştir.



Özellikle 2004 yılında lüks konutlar ile başlayan talep patlamasının orta ve ucuz konutlara doğru devam edeceği belirtilmektedir.

Sonuç itibariyle, Türkiye'de 2003 ortasından bu yana konutun lokomotifliğinde başlayan emlak fiyatlarındaki tırmanış tüm hızıyla sürmektedir.

Bu yükselişin her konut ve her emlak enstrümanı için geçerli olmadığı, geçen 30 ayda banka kredisine uygun olan konutlarda ortalama yüzde 400'den fazla olan yükselişin, krediye uygun olmayan, tapu ve imar-iskân sorunlu konutlarda yüzde 50'lerde kaldığı tespit edilmiştir.

2004 ve 2005 yılları hem İstanbul'da, hem de Türkiye'de lüks konuta olan talebin patladığı dönem olarak tarihe geçmiştir.

Bu trend orta ve alt gelir gruplarına projeler inşa edilmesiyle özellikle kent yenileme projeleriyle devam etmektedir.

Türkiye'de yıllardır konut açığı kapatılmaya çalışılmaktadır. Bu amaca ulaşabilmek için özel sektör, kamu sektörü ve belediyeler, sayısal açığı giderme çabasıdadır.



Özellikle kentsel dönüşüm projelerinin bu yıl ön plana çıkması gecekondulaşmanın önüne geçilmesinde büyük kentlerde önemli bir adımdır.

Dönüşüm projeleri sadece kentsel fiziksel çevrenin yenilenmesi ve sağlıklılaştırılması için kullanılan yöntemlerden birisi olmayıp, aynı zamanda kentlerde bütünsel (ekonomik, sosyolojik, kültürel ve doğal) bir değer ve kalite artışını sağlamanın da araçlarındandır.

Çünkü, ülkemizde 1950'li yıllardan sonra başlayan ve kentleri birçok anlamda hazırlıksız yakalayan göç, kentsel alanda yığılmalara sebep olurken, bu sürecin en belirgin ve problemleri sonuçlarından birisi gecekondu-kaçak yapı alanlarının oluşumu olmuştur.

Yapılan tespitler, gecekondu ve kaçak yapılaşmanın genellikle koruma alanları, tarım ve orman alanları, su havzaları, jeolojik açıdan sakıncalı dere yatakları, heyelan bölgeleri ile tarihi eserlerin çevrelerini sarmakta olduğunu göstermektedir.

Bu tespit, aynı zamanda kentler için büyük değer taşıyan tarihi, doğal ve benzeri nitelikteki bölgelerin tahrip edildiğini, kirlendiğini ve yok olma riski ile karşılaştığını da gözler önüne sermektedir.

Ayrıca, ekonomideki olumlu gidişatın korunması durumunda bankaların kullandıkları konut kredilerinin 2006'da ortalama aylık 0.80'e inmesi kullandırılan kredi tutarının 20 milyar doları aşması beklenmektedir.

Madalyonun bir diğer yüzü, emlak piyasası, inşaat piyasası ve konutla ilgili tüm sektörlerin hareketlenmesiyle hem piyasa canlanacak hem de ekonomik büyüme ve iş sağlama olanakları doğacaktır.

Özellikle metropol kentlerimizi saran çarpık yapılaşmış alanlar, deprem riski taşıyan binalar, kentsel dönüşüm programları dahilinde çağdaş, uygar ve güvenli yaşam alanlarına dönüştürülürken ortaya çıkacak mali tablonun büyüklüğü dikkate alındığında ise, dış kaynaklı doğrudan yatırım sermayesinin ve mortgage fonlarının girişinin gerekliliği gündeme gelmektedir.

Çünkü, yüzde 90'ı deprem kuşağında yer alan ve bunun da yarısı 1. derece deprem bölgesi olan Türkiye'nin, 15 milyonu aşan konut stokunun önemli bölümünün, yaş, kalite ve deprem riski açısından yenilenmesi gereklidir.

Bu nedenle konut probleminin, çok boyutlu ele alınması gereken bir konu olduğu ilgili tüm kesimler tarafından kabul edilen bir gerçektir.

Konut politikaları oluşturulurken konuta ilişkin niceliksel ve niteliksel verilerin elde edilmesi büyük önem taşımaktadır.

Endüstrileşmiş toplumlar, endüstrileşmenin doğal gereği, endüstri bölgelerinde insanların kümeleşmesi dolayısıyla oluşan ihtiyaçları karşılamak, kümeleşme bölgelerini yaşanır hale getirmek, barınma, altyapı, kentsel donatım vb. konularını planlayıp, yatırıma dönüştürüp hizmete sunmak zorundadırlar.

Bugün, AB sürecinde kararlı adımlar, özelleştirmede yaşanan olumlu gelişmeler, mevzuat sisteminde meydana gelen iyileştirmeler, makro ekonomik göstergelerdeki istikrar, yabancı yatırımcılar açısından ülkemizi en cazip piyasalardan biri haline dönüştürmektedir.

Ülkemizde planlı kentleşmenin sürdürülebilmesi için çağdaş yerleşim birimleri ve kentsel gelişim alanlarının oluşturulmasına yönelik Arazi Geliştirme ve Altyapılı Arsa Üretimi vazgeçilmez bir gerekliliktir.

Ayrıca, kent yenileme projelerinde, toplu konut ihalelerinde özel sektöre ve kooperatiflere de iş vermesi önemlidir.

Bu nedenle kooperatifçiliğin sermaye, arsa katkısı ve muafiyetlerle desteklenmesi gereklidir.



Sonuçta, Türkiye'de konut politikalarında;

- ❖ Ruhsatlı konut üretimine,
- ❖ Depreme ve diğer afetlere,
- ❖ Ruhsatsız konut alanlarının dönüşümüne ve iyileştirilmesine yönelik politikaların geliştirilmesi,
- ❖ Nitelik araştırmalarının yapılması

şeklinde 4 boyut öne çıkmaktadır.



Yararlanılan Kaynaklar:

- ◆ Hüseyin ÖZAY, Akşam Gazetesi 06.03.2006.
- ◆ Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü
- ◆ MortgageBilgi.com
- ◆ Radikal Gazetesi, 21.0.3.2006
- ◆ Posted on 30.12.2005 Saat: 07:47 by MortgageMan

Ek 1

2005 Yılında Şehirler İtibariyle Satılan Konutların Satış Değeri ve Konut İpoteği

	Şehir	Satış Değeri (Bin Ytl)	Konut İpoteği (Adet)
1	ADANA	1.873.864	2.695
2	ADİYAMAN	153.752	307
3	AFYON	136.497	2.008
4	AĞRI	67.330	189
5	AMASYA	56.388	913
6	ANKARA	5.889.321	41.969
7	ANTALYA	2.010.783	6.010
8	ARTVİN	28.246	412
9	AYDIN	549.194	4.209
10	BALIKESİR	350.254	5.485
11	BİLECİK	27.411	417
12	BİNGÖL	9.346	-
13	BİTLİS	10.611	-
14	BOLU	52.077	1.539
15	BURDUR	38.814	370
16	BURSA	951.241	4.388
17	ÇANAKKALE	118.094	435
18	ÇANKIRI	28.022	136
19	ÇORUM	65.973	318
20	DENİZLİ	353.308	2.103
21	DİYARBAKIR	243.809	304
22	EDİRNE	117.152	866
23	ELAZIĞ	61.766	250
24	ERZİNCAN	34.138	689
25	ERZURUM	54.152	156
26	ESKİŞEHİR	252.160	2.719
27	GAZİANTEP	404.465	5.073
28	GİRESUN	61.408	472
29	GÜMÜŞHANE	8.319	44
30	HAKKARİ	4.214	-
31	HATAY	249.434	2.224
32	ISPARTA	57.677	2.030
33	MERSİN	572.607	7.721



AR&GE BÜLTEN
2006 MAYIS – SEKTÖREL

	Şehir	Satış Değeri (Bin Ytl)	Konut İpoteği (Adet)
34	İSTANBUL	9.577.572	35.356
35	İZMİR	2.188.974	19.260
36	KARS	22.265	395
37	KASTAMONU	66.417	343
38	KAYSERİ	215.335	1.424
39	KIRKLARELİ	89.538	1.367
40	KIRŞEHİR	52.843	709
41	KOCAELİ	601.373	4.557
42	KONYA	1.066.062	1.978
43	KÜTAHYA	68.876	485
44	MALATYA	118.281	632
45	MANİSA	474.919	2.414
46	K.MARAŞ	149.302	1.005
47	MARDİN	42.170	101
48	MUĞLA		2.509
49	MUŞ		16
50	NEVŞEHİR		854
51	NİĞDE		1.997
52	ORDU		194
53	RİZE		381
54	SAKARYA		3.727
55	SAMSUN		3.795
56	SİİRT		9
57	SİNOP		785
58	SİVAS		1.273
59	TEKİRDAĞ		4.655
60	TOKAT		382
61	TRABZON		555
62	TUNCELİ		228
63	Ş.URFA		2.067
64	UŞAK		1.342
65	VAN		46
66	YOZGAT		624
67	ZONĞULDAK		458
68	AKSARAY		669
69	BAYBURT		18
70	KARAMAN		306
71	KIRIKKALE		394
72	BATMAN		6
73	ŞİRNAK		2
74	BARTIN		63
45	ARDAHAN		2
76	İĞDIR		-
77	YALOVA		1.140
78	KARABÜK		451
79	KİLİS		-



AR&GE BÜLTEN
2006 MAYIS – SEKTÖREL

	Şehir	Satış Değeri (Bin Ytl)	Konut İpoteği (Adet)
80	OSMANİYE		576
81	DÜZCE		522