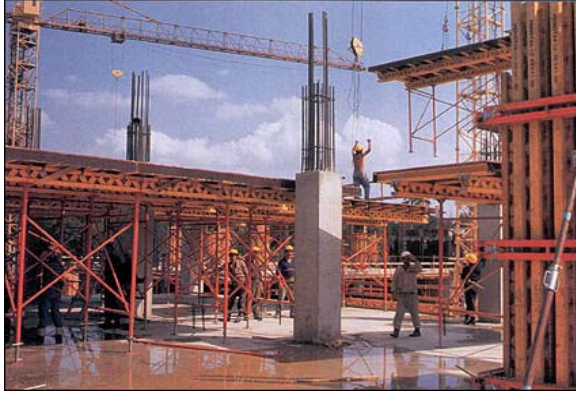


İnşaat Sektöründeki Hareketlenme 2006 Yılı İçin Umut Veriyor

Nurel KILIÇ

2005 yılının ikinci yarısından itibaren artan talep doğrultusunda canlanmaya başlayan kapasite kullanım oranının yüzde 40'lara çıktığı, düşük döviz kuru ve bankaların uygun şartlarda uzun vadeli kredi vermesi ile birlikte olumlu gelişmeler görülen inşaat sektörü 2006 yılından ümitlidir.



Uzun vadeli konut kredileri, bireysel tasarrufların konut sektörüne yönelmesini sağlamıştır.

2005'te tahsis edilen bireysel konut kredilerinin 2004'e kıyasla yüzde 200 oranında arttığı, 2005 Ocak-Eylül döneminde satılan emlak sayısında geçen yılın aynı dönemine göre yüzde 15,3'lük artış görüldüğü belirtilmiştir.

Bu ivmede gerek kamu gerekse özel sektör tarafından gerçekleştirilen konut projeleri önemli bir pay almıştır.

Artan nüfus ve şehirleşme ihtiyacına bağlı olarak konut talebinin daha da canlanacağı, buna bağlı olarak bina ve konut yatırımlarının ve inşaat faaliyetlerindeki artışın devam edeceği ve bu gelişmenin büyümeyi, istihdamı destekleyen faktörlerden biri olacağı düşünülmektedir.

Sektörde yaşanan olumlu gelişmelerin, devam etmesi ve Mortgage sisteminin sektördeki canlanmaya hız kazandırması beklenmektedir.

İstatistiki performans da bunu göstermektedir.

Nitekim, Türkiye İstatistik Kurumu'nun verilerine göre, 2005 yılında en çok büyüyen sektör yüzde 22,2 oranıyla inşaat sektörü olmuştur. (Çizelge 1)

2005 yılının ilk dokuz ayında yüzde 19,5 oranında büyüme kaydeden sektör, yan sanayi ile birlikte yaklaşık 4 bin kalemde üretim yapan 380 sektörü de hareketlendirmiştir. (Çizelge 1)

Sektördeki hareketlenmeye paralel bina inşaatı maliyet endeksinde de yaklaşık yüzde 10 oranında artış kaydedilmiştir.

Çizelge 1 Gayri Safi Milli Ve Yurtiçi Hasıla III. Dönem: Temmuz, Ağustos, Eylül / 2005 Üretim Yöntemine Göre 2005 Yılı Birinci, İkinci ve Üçüncü Dönem Sektörel Gelişme Hızları (%) (Sabit Fiyatlarla)

Sektörler	I. Dönem	II. Dönem	III. Dönem	9 Aylık
Tarım	0.0	0.1	6,4	4,5
Sanayi	5.5	3.9	5,6	5,0
İnşaat	16.5	22.2	19,7	19,7
Ticaret	5.8	4.3	7,1	5,8
Ulaştırma ve Haberleşme	1.6	2.2	7,4	3,9
Mali Kuruluşlar	0.7	0.3	-0,5	0,1
Konut Sahipliği	1.4	1.6	1,8	1,6
Serbest Meslek ve Hizmetler	4.7	4.1	7,1	5,5
Devlet Hizmetleri	-0.6	0.4	0,8	0,2
Kar Amacı Olmayan Kuruluşlar	-1.3	0.1	-0,2	-0,4
İthalat Vergisi	8.4	8.7	14,1	10,5
Gayri Safi Yurtiçi Hasıla	4.8	4.2	7,0	5,5
Gayri Safi Milli Hasıla	5.3	3.4	7,3	5,5

Kaynak: Türkiye İstatistik Kurumu.

TÜİK (Türkiye İstatistik Kurumu) verilerine göre, bina inşaat maliyetleri, 2005 yılının dördüncü döneminde (Ekim-Kasım-Aralık) bir önceki döneme göre yüzde 1 artmıştır.



Bir önceki yılın aynı dönemine göre yüzde 8,2 ve dört dönem ortalamalara göre ise yüzde 10 artış gerçekleşmiştir.

2005 yılı IV. dönemde bir önceki döneme göre toplamda yüzde 1, işçilik endeksinde yüzde 2,1, malzeme endeksinde ise yüzde 0,4 oranında artış gerçekleşirken, makine endeksinde yüzde 0,3 düşüş gerçekleşmiştir. (Çizelge 2)

Geçen yılın dördüncü çeyreği ile 2004 yılının aynı dönemi karşılaştırıldığında ise ana gruplar itibariyle işçilik endeksinde 13,9, malzeme endeksinde yüzde 5,2 ve makine endeksinde de yüzde 12,7 artış hesaplanmıştır.

Çizelge 2 Bina İnşaatı Maliyet Endeksi 2005 Yılı IV.Dönem

	2005 Yılı IV. Dönem				2004 Yılı IV. Dönem			
	Toplam	İşçilik	Makine	Malz.	Toplam	İşçilik	Makine	Malz.
Bir önceki döneme göre değişim oranı (%)	1,0	2,1	-0,3	0,4	1,9	2,0	3,5	1,7
Bir önceki yılın aynı dönemine göre değişim oranı (%)	8,2	13,9	12,7	5,2	15,4	17,1	11,9	14,6
Dört dönem ortalamalara göre değişim oranı (%)	10,0	14,6	13,4	7,6	14,6	16,1	11,9	13,9

Kaynak: Türkiye İstatistik Kurumu.

2005 yılı IV. döneminde 2005 yılı IV dönemine göre Bina İnşaatı Maliyet Endeksi toplamında yüzde 8,2 artış gerçekleşmiştir. Bu artış ana gruplar itibariyle yüzde 13,9 ile işçilik endeksinde en yüksek, yüzde 5,2 ile malzeme endeksinde en düşük seviyede hesaplanırken, makine endeksinde 12,7 olarak belirlenmiştir. (Çizelge 2)

Bu sonuçlar piyasada bina ve konuta karşı talebin arttığını göstermektedir.

Şu anda 1 milyonun üzerinde istihdam sağladığı tahmin edilen Türk inşaat sektörü için Türkiye Müteahhitler Birliği'nce yapılan projeksiyonlara göre; Avrupa Birliği (AB) süreci ile 2014'te sektör 2,2 milyon kişiyi istihdam edecektir.

2014'te Türk müteahhitleri yurtdışı müteahhitlik hizmetlerinden ise yıllık 12 milyar dolarlık iş beklemektedir.

Özellikle son dönemde Türk müteahhit firmalar, Kuzey Afrika, Ortadoğu ve Orta Asya'da önemli inşaat taahhüt işlerine girmektedirler.

Sonuç itibariyle, önümüzdeki dönemde artan konut ihtiyacı nedeniyle konut yatırımlarındaki artışların süreceği tahmin edilmektedir.

Emek yoğun bir sektör olduğu için işsizliğin önlenmesi bakımından önemli olan inşaat sektöründeki canlanmanın devam etmesi işsizlik sorununun çözümü açısından da gözardı edilmemelidir.

Bu nedenle ekonominin bel kemiği konumundaki inşaat sektöründe, öncelikle araştırma geliştirme faaliyetlerine ve denetime ağırlık verilmesi önemlidir.

2006 yılının ilk yarısında yürürlüğe girmesi planlanan Mortgage sistemi ile ev sahibi olmak isteyen kişi, "uzun vadeli, uygun koşullu" kredi imkanlarına kavuşacaktır.





Bunun yanı sıra geliştirilecek konut finansman sistemi, gayrimenkul sektörü ile ilgili yaşanan sorunların çözümüne yardımcı olabilecektir.

Ancak, konut finansman sisteminin başarılı şekilde çalışabilmesi için çeşitli altyapı ihtiyaçlarının giderilmesi de önemlidir.

Kadastro çalışmaları ile tapu kayıtlarının doğru şekilde oluşturulması, güncellemelerin yapılması, ipotek kayıtlarının bir merkezden değiştirilebilmesine imkan verecek şekilde yapılandırılması vurgulanan ve gözardı edilemeyecek önemli bir gerçektir.

Bununla birlikte;

- ❖ Nitelikli arsa, bir başka ifade ile belediyeler tarafından altyapısı hazırlanmış ucuz arsa üretilmesi,
- ❖ Arsa Ofisi tarafından altyapısı hazır hale getirilen arsaların inşaat sektörüne tahsis edilmesi,
- ❖ Bütçe olanaklarına ek olarak proje kredileri şeklinde dış kaynak yaratılması da önemlidir.

Yararlanılan Kaynaklar:

- ◆ Türkiye Müteahhitler Birliği,
- ◆ Türkiye İstatistik Kurumu