

İNŞAATTA KONUT SEKTÖRÜNE GENEL BAKIŞ VE KISA DEĞERLENDİRMELER



İsmail Mermer

34. Meclis Komitesi Üyesi
(Mesleki, Bilimsel ve Teknik Faaliyetler)

2017 yılını 1,4 milyon adet konut satışı ile kapatan konut sektörü şüphesiz ki, inşaat sektörünün ana damarı.. Her ne kadar 2017 yılı için sektör içi konut satış bedelleri (yüksek maliyetlere rağmen ve de direnç gösterilerek de olsa) dip seviyeyi görse de 2018'den sektör temsilcilerinin beklentisi hala üst seviyede..

Sektöre verilen devlet destekleri, geçtiğimiz yıl için maliyet artışlarının yarattığı sıkıntıları bir nebze hafifletmişti. KDV indirimleri, alım-satım harçlarının yarı yarıya azaltılması, konut sektörüne yönelik finansman destekleri, yine aynı doğrultuda uygulanmaya çalışılan faiz düşürme çabası direnç noktasını kuvvetlendirmiş, "Yap-Sat" modeli ile çalışan firmalara "Cansuyu" olmuştur..

Tüm bu umut veren tabloya rağmen, 2018 in konut sektörü için çok ta parlak olmayacağı, diğer ekonomik veriler ele alındığında gün gibi ortaya çıkıyor

Bu doğrultu da 2018 yılı için iş modellerini geliştiren büyük çaplı konut imalatçıları, 2018 den umutlu.. Ocak ayı itibariyle ardi ardına kampanyalar düzenlemekteler.. Özellikle İstanbul-Ankara-İzmir gibi büyükşehirlerde "Maketten" satış ile yoluna devam eden firmalar, kendi özkaynaklarını da kullanarak ellerinde bulunan yada projelendirilmiş konutları satmaya çalışıyorlar.. %5-10 arası peşinat - Sıfır faiz - 84 Ay vade gibi seçenekler ile müşterinin karşısına çıkmaktalar.. Bunun yanında kişiye özel ödeme imkanları ile satışlarını cazip hale getirmeye çalışıyorlar.

ÜRETİCİLER İÇİN TABLO PARLAK DEĞİL

Ancak daha dar kapsamlı üreticiler için tablo yukarıda bahsettiğimiz kadar parlak değil.. Finansman açısından daha küçük işletmeler maalessif ki müşterilerine bu imkanları sunamamakta.. 2016-2017 yıllarına nazaran gerçekleşen maliyet artışları, küçük çaplı konut üreticilerinin daha da belini bükmekte.. 2018 yılına girdiğimiz şu aylarda geçmiş yıllarla göre maliyet artışı nerdeyse %25-30 civarlarında olduğu değerlendirilirse pekte haksız değiller ..

Öncelikle bu daha küçük çaplı firmalar, finansmanını yaratmak ve bu maliyet artışlarını kendi içinde çözmek gibi durumlarla karşı karşıya kalıyor.. Belirli bir seviyede üretim

kapasitesine sahip iken, küçülmek ve hatta yok olma tehlikesi ile karşı karşıya kalıyorlar.. Dolayısıyla alıcı açısından da mağduriyetlerin oluşma ihtimalleri de üst seviyelere doğru çıkmakta..

"YAPI TASARRUF SANDIĞI SİSTEMİ" ÇÖZÜM OLUR MU?

Bu doğrultuda daha dar gelirli vatandaşların konut edinmesi yönünde, büyük firmaların kendi finans kaynakları ile çözüm getirmeye çalıştıkları probleme, hükümette "Yapı Tasarruf Sandığı Sistemi" ile bir çözüm aramakta.. Uzun süredir gündemi meşgul eden bu Alman patentli sistemin, konut edinmek isteyenlerin belirli bir süre boyunca yaptıkları tasarruf karşılığında, pi-



yasa koşullarından bağımsız olarak, düşük faiz oranlı kredi kullanmasını öngören bir konut finansman sistemi olarak adlandırılıyor. Sistemin özünde enflasyon karşısında üretici ve tüketiciyi eşit şartlar altında korumak yatıyor..

Özellikle alt grup tüketiciyi ekonomiye bağlayan bu sistemin başarılı olduğu ülkeler arasında Almanya,-Çek Cumhuriyeti, Slovakya gibi ülkeler bulunmaktadır..

Sistemin hayata geçirilip geçirilmediğini önümüzde ki günlerde hep beraber göreceğiz..

YABANCILARA KONUT SATIŞI BEKLENTİSİ

2018 e piyasa şartlarından münezze olarak "umutla" başlayan konut imalatçıların bir başka beklentisi de "Yabancılar Konut Satışı"nın üst seviyelere doğru tırmanması..

Her ne kadar daha çok metropoller ve Turizm beldeleri "Yabancı Yatırımcılar" için tercih edilse de, daha küçük şehirlerde de Yabancı yatırımcı heyecanı hala taze..

Orantısız olarak geride olmalarına rağmen, en azından umutlarını korumaktalar..

Tabii uzun süredir devam eden

OHAL uygulamaları ve Türkiye'nin etrafında bulunan ateş çemberi bunlara bir nebze engel olsa da, hala yabancılara konut satışı dip seviyeyi görmüş durumda değil..

İNŞAAT SEKTÖRÜNDE LOKOMOTİF KONUT SATIŞI

2006 dan bu yana hızını almış inşaat sektörü, lokomotif olarak "konut" u ön planda tutsa da, Devlet yatırımları, Organize Sanayi Bölgelerine verilen teşvikler ile yapılan "Endüstriyel Yapılar", gelişimi ön planda tutan alt yapı inşaatları ve Büyük Yatırımlarda (Havalimanı, Tünel, Köprü gibi) sektörde ayrı bir heyecan yaratmaya devam etmekte..

Taşeron sisteminin etkin olduğu ülke şartlarında bu tür inşaatlarda küçük çaplı firmaların özkaynaklarını tüketmeden ayakta kalmalarına destek olmakta..

2018 KONUT SEKTÖRÜ İÇİN PARLAK DEĞİL

Lakin, tüm bu umut veren tabloya rağmen, 2018 in konut sektörü için çok ta parlak olmayacağı, diğer ekonomik veriler ele alındığında gün gibi ortaya çıkıyor..

Üretim maliyetlerinin yükselmesi, gelir seviyesinin düşmesi, ithalat-ihracat dengesinde döviz rezervle-



rinin yetersiz kalışı, yabancı yatırımcının uzaklaşması ve sektöre alt sektör olarak destek veren imalatçıların alt ürün grupların da, ya tedarikte ya da maliyetinde kısmında zorlanması, ithalatçı firmaların yurtiçindeki değerler karşısında üretim planlamalarını yurtdışı için yapması ve neticesinde yurtiçi tedarik sürelerinde ve maliyetlerinde artışa sebep olması, ve yaklaşık 10 senelik arz-talep dengesini korumaya çalışan sektörde, birikmiş yapı stoğunun, beklenenden daha yavaş erimesi, beklentilerin kırılmasına, umutların yıkılmasına sebebiyet vermekte..

YÖNETMELİKTE REVİZYON BEKLENİYOR

Ayrıca 2018 yılının sektör temsilcilerini yakından ilgilendiren bir başka konuda, yapılan plan değişiklikleri nin yanında, "Yapı Denetim Yönetmeliği"nde ve "Deprem Yönetmeliği"nde yapılması beklenen revizyonlar..

Henüz tam olarak netleşmese de, bazı köklü değişimlerin yaşanması beklenti dahilinde..Bu durumda da ister istemez geçiş süreçlerinin yaratacağı zaman ve maddi kayıplar gündeme gelmekte ve özellikle "Kat Karşılığı" tarzında çalışan imalatçıları farklı arayışlara itmektedir.

Bununla beraber, belediyelerin arsa üretiminin (Kamuya getireceği maliyetler -İstimlak - El atma ve bunlara bağlı alt yapı hazırlıkları vb durumlar





neticesinde) yetersiz oluşu, mevcut arsaların alışılagelmiş rant değerlerinin üzerine çıkmasına sebebiyet olmakta ve bu durumda zaten tüm yurarda ki şartları göze almış üreticiler için daha da zorlu koşullar ile karşı karşıya kalınmasına neden olmaktadır..

Genel olarak durumu ele aldığımızda, ilk satırlarda ki umutlu başlangıçların, son satırlarda ki gerçeklik karşısında ki durumunu zaman ve sektör temsilcilerinin tutumları gösterecek. Henüz 2018 yılının başlarındayız..

Örneğin Tayvan'da; bir dönem yapım kesiminde yaşanan büyüme döneminin ardından, yapı stoku gereğinden fazla büyümüş, ortaya çıkan arz fazlası ve değersizleşme çok sayıda şirketin iflası ile sonuçlanmıştır.

DOĞRU ÇERÇEVE İLE İNŞAATTAN SANAYİYE KAYABİLİR

Son söz olarak şunu söyleyebiliriz; inşaat sektörü bütün Türkiye için faydalıdır. Geçmiş tecrübeler, arsa rantı ile inşaat sektörünü birbirinden ayırmının mümkün olduğuna işaret etmektedir. Unutmayalım ki; Güney Kore'nin Samsung'u, Hyundai'si, Ssangyong'u aynı zamanda çok büyük birer inşaat şirketleridir. Doğru çerçeve tasarlanırsa, kaynaklar sanayiden inşaata değil, inşaattan sanayiye doğru da kayabilir.

Ama buna rağmen şirketlerin konut sektöründe ki beklentilerini ufak ufak küçülttükleri, mevcutları için çeşitli kampanyalar düzenledikleri,

yatırımlarının ve iş kollarının yönünü değiştirdikleri, gelecek içinse daha dikkatli ve sağlam adımlar ile yol almaya çalıştıkları görülmekte.

İNŞAAT SEKTÖRÜ NEDEN ÖNEMLİ

- ◆ En önemli istihdam kaynağı
- ◆ Sektörün itici güç olması (Ekonomiyi canlı tutması)
- ◆ Diğer sektörlerle doğrudan etkisi (200-300 iş koluna doğrudan ve dolaylı etkisi)
- ◆ Kentsel dönüşüm ihtiyacı
- ◆ Gelişme, Kalkınma, Ar-ge ve yeni teknolojileri etkilemesi,
- ◆ Büyüyen ekonomi ile birlikte insanların alım gücündeki artışa etkisi,
- ◆ Siyasal istikrara olan güvenden ötürü insanlardaki borçlanma cesareti,
- ◆ Özellikle yakın coğrafyadaki çalkantılı süreç ve belirsiz ortamın, ülkemizi yabancı yatırımcı açısından güvenli bir liman kılıyor olması,
- ◆ Genç nüfusumuzun yüksek olmasından ötürü her geçen gün artan konut ihtiyacı,
- ◆ Deprem gerçeği ve yaşam kalitesinin düşük olduğu çarpık kentleşme alanlarının yenilenme ihtiyacı,
- ◆ Paranın değerini koruyan bir araç olarak gayrimenkulün düşünülmesi,
- 12. Konutun rant aracı olarak görülmesi.

İNŞAAT SEKTÖRÜNÜN ÖNÜNDEKİ ENGELLER

- ◆ Emlak fiyatlarının kontrolsüz büyümesi,
- ◆ Müteahhitlik yapılmasının da herhangi bir koşulun aramaması,
- ◆ Yönetmelik ve kanun vb. devamlı yapılan değişiklik, revizyon, yapılması
- ◆ Yapı denetim yönetmeliğinin tekrar gözden geçirilmesi,
- ◆ Şantiye şefi yönetmeliğinin gözden geçirilmesi,
- ◆ Kurumlar ile sektör temsilcilerinin, bireylerin, iletişim bilgilendirme eksikliği,
- ◆ Kentsel dönüşüm yönetmeliğinin gözden geçirilmesi,
- ◆ Otopark, yangın yönetmeliklerinin gözden geçirilmesi,
- ◆ Belediyelerin arsa üretimindeki yetersizlikleri,
- ◆ Yüksek enflasyon,
- ◆ Düşük gelir gruplarının konut satın alabilirlik ve kiralaya bilirlilik gücünün azalması,
- ◆ Üretken sektörlerden sermaye kaçıışı ve yeni yatırım yetersizlikleri,