



ORAN Orta Anadolu
Kalkınma Ajansı
Middle Anatolia Development Agency

**KAYSERİ
SİVAS
YOZGAT**



TR72

YAPI SEKTÖRÜ

RAPORU

2013-2014



TR72
YAPI SEKTÖRÜ
RAPORU
2013-2014



ORAN Orta Anadolu
Kalkınma Ajansı
Middle Anatolia Development Agency

Hazırlayan: Ali DURMUŞ

Bu rapor, Orta Anadolu Kalkınma Ajansı'nın izni olmadan
kullanılamaz, içerikteki bilgiler referans verilmeden kullanılamaz.

ORTA ANADOLU KALKINMA AJANSI

Tel: 0 (352) 352 67 26 Faks: 0 (352) 352 67 33

Basım Tarihi: 17 Aralık 2014 1.Basım: 500 adet

Basım Yeri: Kayseri

ISBN : 978-605-86134-4-7

İÇİNDEKİLER

KISALTMALAR	3
TABLolar LİSTESİ	4
ŞEKİLLER LİSTESİ	5
SUNUŞ	8
GİRİŞ	9
A. DÜNYA'DA İNŞAAT SEKTÖRÜ	11
I. SEKTÖRÜN GENEL DURUMU	12
II. SEKTÖRDE BÜYÜME BEKLENTİLERİ VE ÜLKELERDEKİ İNŞAAT YATIRIMLARI	16
B. TÜRKİYE'DE İNŞAAT SEKTÖRÜ	23
I. EKONOMİK GÖRÜNÜM	24
II.İNŞAAT SEKTÖRÜ GENEL DEĞERLENDİRME VE TEMEL GÖSTERGELER	25
III. SEKTÖRÜN DİNAMİKLERİNE KISA BİR BAKIŞ	28
a. Konut ve Konut Dışı Yatırımlar	28
b. Müteahhitlik Hizmetleri	33
c. Yapı Malzemeleri	36
d. İnşaat ve İş Makineleri	42
C. TR72'DE İNŞAAT SEKTÖRÜ	47
I. SEKTÖRÜN BÖLGEDE GENEL ANALİZİ	48
II. SEKTÖRÜN YAPI TAŞI: KONUT	52
III. TR72'NİN YAPI MALZEMELERİ SEKTÖRÜNDEKİ POTANSİYELİ	59
IV. İNŞAAT VE İŞ MAKİNALARI SEKTÖRÜNÜN BÖLGEYE SUNDUĞU FIRSATLAR	66
V. BÖLGEDE ÖNE ÇIKAN YATIRIM KONULARI	67



İÇİNDEKİLER

a. BIMS Bloklar	67
b. Seramik Kaplama Malzemesi	68
c. Asansör Sistemleri	69
d. Alüminyum Yapı Malzemeleri	71
e. Çatı Kaplamaları ve Kiremit	72
f. Doğal Taş	73
g. Prefabrikasyon Konut	75
h. Yalıtım ve Dekoratif EPS	76
i. Kapı ve Pencere	78
j. Demir ve Metal Ürün Grubu	79
k. İnşaat & İş Makineleri ve Yedek Parça	79
D. YASAL MEVZUAT	83
I. BİNALARDA ENERJİ PERFORMANSI YÖNETMELİĞİ	84
II. AB TEKNİK MEVZUATI ve YAPI MALZEMELERİ YÖNETMELİĞİ	85
III. KENTSEL DÖNÜŞÜM YASASI	86
IV. 2B ORMAN VASFİNİ YİTİRMİŞ ARAZİLERİN DEĞERLENDİRİLMESİ	87
V. MÜTEKABİLİYET YASASI VE YABANCILARIN GAYRİMENKUL EDİNİMLERİ	89
VI. YAPI DENETİM VE DEPREM YÖNETMELİĞİ	90
VII. KYOTO PROTOKOLÜ	92
E. SANAYİCİLERİN BÖLGEDEKİ SORUNLARI	95
F. STRATEJİLER	99
Kaynakça	103



KISALTMALAR

AB	: Avrupa Birliği
ABD	: Amerika Birleşik Devletleri
ABİGEM	: Avrupa Birliği İş Geliştirme Merkezi
AVM	: Alış Veriş Merkezi
BİMSADER	: Bims Sanayicileri Derneği
CE	: Conformité Européenne
EIU	: Economics Intelligence Unit
ENR	: Engineering News Record
EPC	: Engineering Procurement Construction
FED	: Amerika Birleşik Devletleri Merkez Bankası
GSMH	: Gayri Safi Milli Hâsıla
GSYH	: Gayri Safi Yurt İçi Hâsıla
GTİP	: Gümrük Tarife İstatistik Pozisyonu
GYO	: Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı
İMDER	: Türkiye İş Makinaları Distribütörleri ve İmalatçıları Birliği
İMSAD	: Türkiye İnşaat Malzemesi Sanayicileri Derneği
İNTES	: Türkiye İnşaat Sanayicileri İşveren Sendikası
KDV	: Katma Değer Vergisi
MTA	: Maden Tetkik ve Arama Genel Müdürlüğü
ORAN	: Orta Anadolu Kalkınma Ajansı
OSB	: Organize Sanayi Bölgesi
ÖTV	: Özel Tüketim Vergisi
PVC	: Polivinil Klorür (Plastik)
TALSAD	: Türkiye Alüminyum Sanayicileri Derneği
TOBB	: Türkiye Odalar Borsalar Birliği
TOKİ	: Toplu Konut İdaresi Başkanlığı
TÜİK	: Türkiye İstatistik Kurumu



TABLolar

Tablo 1. Dünya Ülkeleri Nüfus Artış Hızı	16
Tablo 2. Dünya Ülkeleri Hanehalkı Sayısı Büyüme Oranı	16
Tablo 3. Dünya Ülkeleri GSYH Değişimi	16
Tablo 4. Türkiye’de Özel ve Kamu İnşaat Harcamalarındaki Değişim (%)	30
Tablo 5. Kamu Altyapı Yatırımlarının Sektörlere Göre Dağılımı (bin TL)	31
Tablo 6. Dünya’nın En Büyük 225 Müteahhitlik Firması Arasında Türkiye’nin Konumu	34
Tablo 7. Yıllara Göre Yurt Dışı Müteahhitlik Projeleri 26	35
Tablo 8. Türkiye’nin Yapı Malzemeleri Üretiminde Yakın Coğrafyadaki Sıralaması	36
Tablo 9. Türkiye’nin İnşaat Malzemeleri İhracatı	38
Tablo 10. Türkiye’nin İnşaat Malzemeleri İthalatı	39
Tablo 11. TR72’de Devlet Teşviklerinde İnşaat Sektörünün Payı	48
Tablo 12. TR72’de İnşaat Sektörünün İşgücü ve Ciro Analizi	49
Tablo 13. TR72’de ve Türkiye’de İnşaat Sektöründeki İstihdam Oranları	49
Tablo 14. TR72’de İnşaat Sektördeki İşyeri Sayısı ve İstihdam Analizi	49
Tablo 15. TR72 İlleri - Tahmini Konut İhtiyacı	56
Tablo 16. Türkiye’de İnşaat Malzemeleri Dış Ticareti (2012-2013)	60
Tablo 17. Yapı Malzemeleri Alt Sektörlerinin İmalatta Dışa Bağımlılık Oranları	61
Tablo 18. Alt Sektörlerde Yapı Malzemeleri Sanayi Üretimindeki Büyüme	62
Tablo 19. TR721 - Kayseri Maden Envanteri	63
Tablo 20. TR722- Sivas Maden Envanteri	63
Tablo 21. TR723 - Yozgat Maden Envanteri	63
Tablo 22. 2012 Dünya Seramik İstatistikleri	68
Tablo 23. Türkiye Ekstrüze Alüminyum İstatistikleri	71
Tablo 24. Türkiye Çatı Kaplama Malzemeleri 2012 Yılı Tüketim Miktarları	72
Tablo 25. Türkiye Mermer Dış Ticareti İstatistikleri	74
Tablo 26. Isı Yalıtım Sektörü Tüketim Göstergeleri (2006-2012)	76



ŞEKİLLER

Şekil 1. Yıllık ABD İnşaat Harcamaları (milyar dolar)	12
Şekil 2. AB 27 Ülkeleri İnşaat Sektörü Büyüme Değişimi (%)	13
Şekil 3. Küresel İnşaat Harcamaları - 2012 (milyar dolar)	13
Şekil 4. Ülkelere Göre Küresel İnşaat Hacmi - 2010	14
Şekil 5. Ülkelere Göre Küresel İnşaat Hacmi - 2020	14
Şekil 6. Küresel İnşaat Hacminin Sektörlere Göre Dağılımı - 2010	15
Şekil 7. Dünya Toplam İnşaat Malzemeleri İhracatı (2001-2009)	15
Şekil 8. Türkiye İnşaat Sektörü ve GSYH Gelişme Hızları Karşılaştırması	26
Şekil 9. Türkiye’de GSYH İçinde İnşaat Sektörünün Payı	26
Şekil 10. İnşaat Sektörü Güven Endeksi ve Güven Endeksindeki Değişim	27
Şekil 11. Türkiye’de Üretilen Yapı Türlerinin Yüzölçümü Karşılaştırması	28
Şekil 12. Türkiye’de İnşaat Sektörü Yatırımlarının Dağılımı (2005-2012)	29
Şekil 13. Yurt Dışı Müteahhitlik Hizmetlerinin Kıtalar Göre Dağılımı	34
Şekil 14. Türkiye İnşaat Malzemeleri İthalat ve İhracatı	37
Şekil 15. Türkiye İnşaat Malzemeleri İhracatının Bölgeler Bazında Dağılımı	41
Şekil 16. Dünya Ülkelerinde 0-7 Yaş Arasında Kullanılan İş Makinesi Adedi	42
Şekil 17. Türkiye İş makineleri Satış Adedi	43
Şekil 18. Türkiye’nin İş Makineleri Satışında Avrupa’daki Yeri - 2012	44
Şekil 19. Türkiye İnşaat ve İş Makineleri Dış Ticareti (milyon dolar)	44
Şekil 20. Kayseri OSB’lerdeki Firmaların Faaliyet Kollarına Göre Dağılımı	50
Şekil 21. Sivas OSB’lerdeki Firmaların Faaliyet Kollarına Göre Dağılımı	50
Şekil 22. Yozgat OSB’deki Firmaların Faaliyet Kollarına Göre Dağılımı	51
Şekil 23. Türkiye’de Hanehalkı Tüketim Harcamalarının Dağılımı	52
Şekil 24. Türkiye’de ve TR72’de Karşılaştırmalı Birinci El Konut Satışları	53
Şekil 25. Türkiye Konut Satış Haritası (2013 Yılı)	54
Şekil 26. İnşaat ve İş Makineleri Satışlarının Ürün Gruplarına Göre Dağılımı	66
Şekil 27. İllere Göre Pompa Rezerv Dağılımı	67
Şekil 28. Türkiye Asansör İhracatı ve İthalatı	69





ORAN Orta Anadolu
Kalkınma Ajansı
Middle Anatolia Development Agency



SUNUŞ

Orta Anadolu Kalkınma Ajansı (ORAN), 5449 sayılı Kanunla, kamu kesimi, özel kesim ve sivil toplum kuruluşları arasındaki işbirliğini geliştirmek, kaynakların yerinde ve etkin kullanımını sağlamak, bölgesel gelişmeyi hızlandırmak ve sürdürülebilirliğini sağlamak, bölgeler arası ve bölge içi gelişmişlik farklarını azaltmak üzere kurulmuştur. Ajansın asli görevlerinden biri de; TR72 Bölgesi'nin sahip olduğu kaynak ve olanakları tespit etmeye, ekonomik ve sosyal gelişmeyi hızlandırmaya ve rekabet gücünü artırmaya yönelik araştırmalar yapmak ve yaptırmaktır.

Ülkemiz hızla gelişen, buna bağlı olarak ihtiyaçları da sürekli artan bir ülke konumundadır. Artan ihtiyaçların giderilmesinde gerekli olan; barajlar, enerji üretim tesisleri, yollar, havaalanları, kentsel mekânlar, fabrikalar, hastaneler ve diğer tüm yaşamsal tesislerin kurulumunun ilk adımı da "inşaat sektörü" ile atılmaktadır.

TR72 Bölgesinde yer alan Kayseri, Sivas ve Yozgat illeri; gerek sermaye birikimleri, gerekse köklü sanayi geçmişleri, ulaşım modları, yeraltı kaynakları, beşeri sermayesi, tüketim alışkanlıkları ve konut ihtiyaçları bakımında farklı potansiyellere sahiptirler. Bölgede potansiyel arz eden alanlardan biri de İnşaat ve Yapı Malzemeleri Sektörü'dür. TR72 Bölgesi 2013-2014 Yapı Sektör Raporu da bu potansiyelin ortaya çıkarılması amacı ile hazırlanmıştır.

Bölgenin, değişen dünya ve ülke şartlarına tam entegre olabilmesi ve 2013 yılı verilerine göre dünya ekonomisinde 7,85 trilyon dolarlık bir harcama dilimine sahip olan sektörden hak ettiği payı alabilmesi için; metal endüstrisinde sahip olduğu bilgi birikimini, başta mermer ve pomza taşı olmak üzere birçok farklı madenden oluşan rezervlerini, Ortadoğu ve Kuzey Afrika pazarına yakınlığını, mobilya sektöründe edindiği tecrübeyi ve ticari kabiliyetlerini etkin ve verimli bir şekilde bu sektöre aktarabilmesi gerekmektedir.

ORAN olarak, yapı sektörünün önümüzdeki dönemlerde karşı karşıya kalacağı tehditleri ve yakalayacağı fırsatları ortaya koymaya ve yatırımcılar için TR72'nin yapı malzemeleri üretim kapasitesine dikkat çekmeye çalıştığımız bu çalışmanın; bölge kalkınmasına katkı sağlamasını diler, çalışmaya katkı sağlayan tüm paydaşlara ve çalışmanın hazırlanmasında emeği geçen Ajans personeline teşekkürlerimizi sunarız.

ORTA ANADOLU KALKINMA AJANSI GENEL SEKRETERLİĞİ



GİRİŞ

İnşaat sektörü; sabit sermaye yatırımlarının yapı ile ilgili faaliyetlerini kapsamaktadır. Bu nedenle sektörün hasılası, diğer sektörlerde yapılan yatırımların bir fonksiyonudur. Sektör, kullandığı girdiler ve yarattığı istihdam açısından, gerek ulusal gelire katkısı, gerek yeni iş alanları ve olanaklarının yaratılmasındaki rolü, gerekse diğer endüstrilerle olan ilişkileri nedeniyle ekonomik durgunluktan büyümeye geçişte anahtar bir rol üstlenmiştir.

İnşaat ve yapı malzemeleri sektörü, her ne kadar global siyasi ve ekonomik koşullardan en çok etkilenen ve üretimde dışa bağımlılığımızın yoğun olduğu sektörlerden olsa da; reelde etki ettiği 200’den fazla alt sektörlerin katkısı da dikkate alındığında GSMH içindeki payı yaklaşık %30’u bulan, yıllık 21,79 milyar dolar ihracat yaptığımız ve 1,95 milyon çalışanı istihdam eden bir sektördür.

2013 yılı sonuna kadar azalan nüfusun ve tüketimdeki yavaşlamaların etkisi ile, Avrupa ülkeleri yapı sektörü harcamalarında düşüş yaşamışlardır. Bunun yanı sıra, Ortadoğu ve Kuzey Afrika ülkelerinde oldukça fazla olan yaşamsal gereksinimler ve genç nüfusun fazla oluşu, Türkiye yapı malzemeleri üretimi için büyük bir fırsattır. Aecom araştırma şirketi tarafından 2013 yılında hazırlanan “Asia Construction Outlook” raporuna göre, Asya’daki 2013 yılı inşaat harcamalarının %34’ü konut, %37’si altyapı(konut altyapıları da dahil) ve %29’u konut dışı yatırımlardan oluşmaktadır.

TR72 bölgesinin toplamda ihtiyaç duyduğu 125.000’e yakın konut ihtiyacı ve ülke genelinde başta Kentsel Dönüşüm Yasası olmak üzere; Binalarda Enerji Performansı Yönetmeliği, Yapı Malzemeleri Yönetmeliği, Kentsel Dönüşüm Yasası, 2B Orman Vahşini Yitirmiş Arazilerin Değerlendirilmesi, Müteakabiliyet Yasası, Yapı Denetim ve Deprem Yönetmeliği ve Kyoto Protokolü gibi yasa ve yaptırımların getirdikleri değişiklikler gereğince, önümüzdeki 10 yıllık süreçte yaşanacak gelişmeler, yapı sektörünün daha da etkin ve kritik bir hal almasını sağlayacaktır.

2013 yılı verilerine göre Dünya ekonomisinde 7,85 trilyon dolarlık bir harcama dilimine sahip olan ve 2030 yılına kadar 57 trilyon dolarlık altyapı harcaması gerçekleştirecek olan sektörden TR72’nin hak ettiği payı alabilmesi için; bölgenin metal endüstrisinde sahip olduğu bilgi birikimini, başta mermer ve pomza taşı olmak üzere (boya, yapı kimyasalları, tuğla, kiremit, seramik ve cam endüstrisinde kullanılan) çeşitli birçok madenden oluşan rezervlerini, Ortadoğu ve Kuzey Afrika pazarına yakınlığını, mobilya sektöründe edindiği tecrübeyi ve ticari kabiliyetlerini etkin ve verimli bir şekilde bu sektöre aktarabilmesi gerekmektedir.

Yapılan bu çalışmanın ilk iki bölümünde, İnşaat ve Yapı Malzemeleri sektörleri bir bütün halinde ele alınmış; Dünya’da ve Türkiye’de yaşanan ekonomik ve siyasi gelişmelerin ve çalkantıların sektör üzerinde oluşturmaları muhtemel etkiler, sektörde yaşanan gelişmeler ve artan küresel ihtiyaçlar, dünya çapında hayata geçirilmesi planlanan büyük ölçekli üstyapı, altyapı ve konut projeleri ve bunların yapı malzemeleri sanayiine ve ticaretine olan etkileri, yurt dışı müteahhitlik hizmetlerinin önemi ve iş makineleri kullanımında ve ithalatında Türkiye’nin mevcut durumu üzerinde durulmuştur.

Üçüncü ve dördüncü bölümde; TR72 Bölgesi’nde yapı malzemeleri sektöründe faal bulunan firma ve çalışan sayıları, inşaat ve yapı malzemeleri sektöründe alınan teşvik belgesi sayıları ve teşvikle yapılan diğer yatırımlar arasında sektörün payı, yapı malzemeleri sektörünü en çok etkileyen “konut” üretimi, konut ihtiyacı ve satış sıralamasında bölgenin yeri, TR72 Bölgesi’nde yapı malzemeleri üretiminde kullanılabilecek maden rezervi potansiyelleri, inşaat ve iş makineleri sanayinin bölgeye sunduğu avantajlar ele alınmış ve son olarak bölgede yatırım yapmak isteyen yatırımcılar için alternatif konu başlıkları belirlenmiştir. Öne çıkan belli başlı yatırım konularının ele alındığı bu başlıklar altında, TR72 Bölgesi’nin potansiyeli ortaya konulmaya gayret edilmiştir.

Dördüncü bölümde, yapı malzemeleri üretim ve ticaretini belirleyen/kısıtlayan temel ulusal ve uluslararası yasal mevzuatlar ele alınmaya çalışılmış, üretici ve yatırımcının özellikle bu düzenlemelere dikkatini çekmek amaçlanmıştır.

Beşinci ve altıncı bölümde ise son olarak, bölgedeki yapı malzemeleri sanayicisinin temel sorunları üzerinde durulmaya çalışılarak, bu sorunlara çözümünde katkı sağlayabilecek temel stratejiler sıralanmıştır.





KAYSERİ SİVAS YOZGAT



A.

DÜNYA'DA İNŞAAT SEKTÖRÜ



I.SEKTÖRÜN GENEL DURUMU

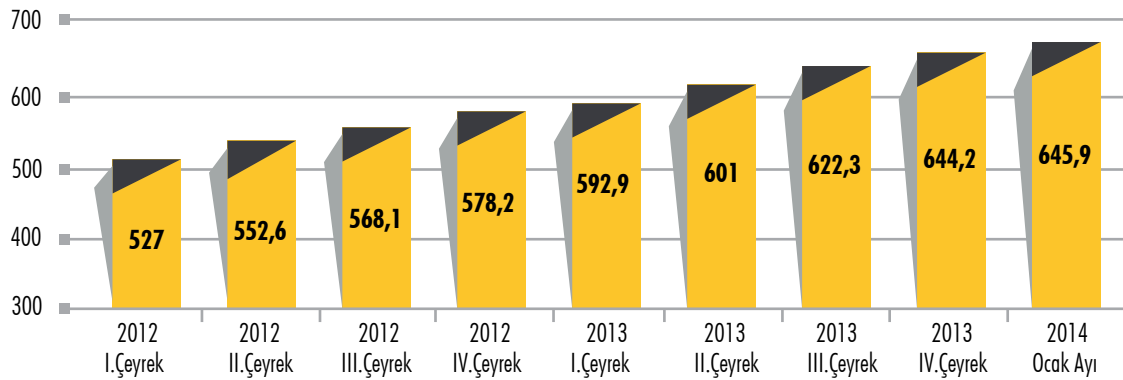
2008 ve 2009 yıllarında yaşanan ekonomik krizin küresel ölçekte en çok etkilediği sektörlerin başında inşaat sektörü gelmektedir. Küresel inşaat sektörü 2009 ve 2010 yıllarındaki daralmanın ardından 2011 yılını da durağan geçirmiştir. Ancak kriz sonrası ilk kez 2011 yılında küresel inşaat sektöründe %0,5 büyüme gerçekleşmiştir. Bu büyüme ile birlikte 2011 yılında küresel inşaat harcamaları 4,6 trilyon dolara ulaşmıştır. (David Langdon, An AE-COM Company, Word Construction 2012). 2012 yılında ise, küresel inşaat harcamalarında %4,0 büyüme yaşanmıştır. Kesin olmayan sonuçlara göre, 2013 yılında sektördeki küresel büyüme ise %4,5 olarak belirlenmiştir. Bu büyüme ile birlikte 2013 yılında küresel inşaat harcamaları 7,85 trilyon dolara ulaşmıştır. Öte yandan 2014 yılında da küresel büyümenin de devam edeceği öngörülmektedir.

ABD, AB, Çin ve Hindistan Dünya inşaat harcamalarının yaklaşık %75'ini gerçekleştirmeyi sürdürmektedir. Bu nedenle bu ülkelerin inşaat sektörlerindeki büyüme oranları, küresel inşaat sektörlerinde belirleyici olmaktadır.

ABD Merkez Bankası FED'in uygulayacağı para politikası 2014 yılında dünya ekonomisindeki gelişmeleri şekillendirecek en önemli unsurlardan biri olmaya devam edecektir. FED 2014 yılında küresel kriz sonrası başlattığı genişletici para politikasını terk etmektedir. Bunun sonucu oluşan yeni küresel koşullar küresel likiditeyi azaltmakta, faiz oranlarını arttırmakta, sermaye hareketlerinin gelişen ülkelere gelişmiş ülkelere yönelmesine yol açmaktadır. Gelişen ülkeler bu yeni küresel koşullara uyum sağlamaya çalışırken yüksek cari açığı ve dış kaynak bağımlılığı olan gelişen ülkeler daha çok etkilenmektedir.

ABD'de inşaat sektöründe 2013 yılında önemli bir toparlanma yaşanmıştır. Yıl genelinde inşaat izinlerinde, devam eden ve tamamlanan inşaat rakamlarında artış devam etmiş olup, yıllık inşaat harcamaları Ocak ayı sonunda 645,9 milyar dolara yükselmiştir.

Şekil 1. Yıllık ABD İnşaat Harcamaları (milyar dolar)

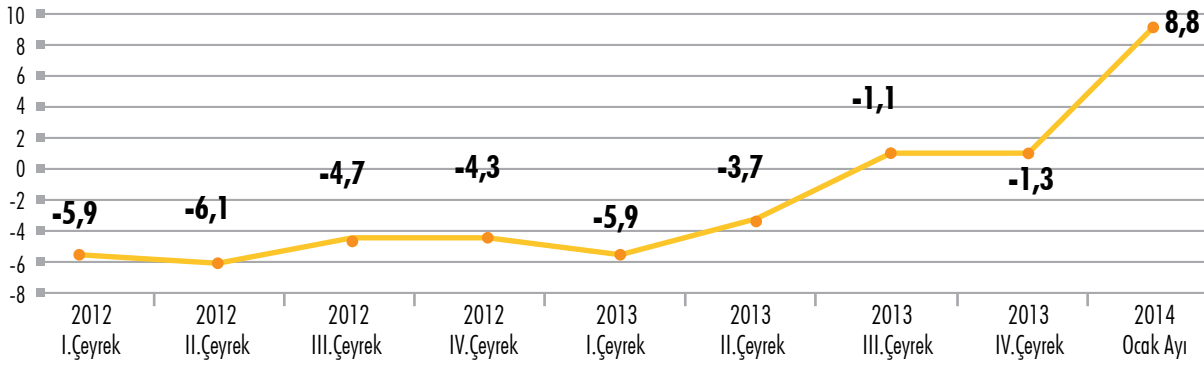


Kaynak: US Bureau Of Census

Avrupa Birliği ve Euro bölgesinde inşaat sektöründe küçülme üç yıl sürmüştü ve 2013 yılında küçülme giderek yavaşlamış; 2013 yılı dördüncü çeyreğinde küçülme %1,3'e kadar gerilemiştir. 2014 yılı Ocak ayında ise inşaat sektörü 3 yıl aradan sonra %8,8 büyüme göstermiştir. Bu beklenti inşaat malzemeleri pazarını da büyüme yönünde destekleyecektir.



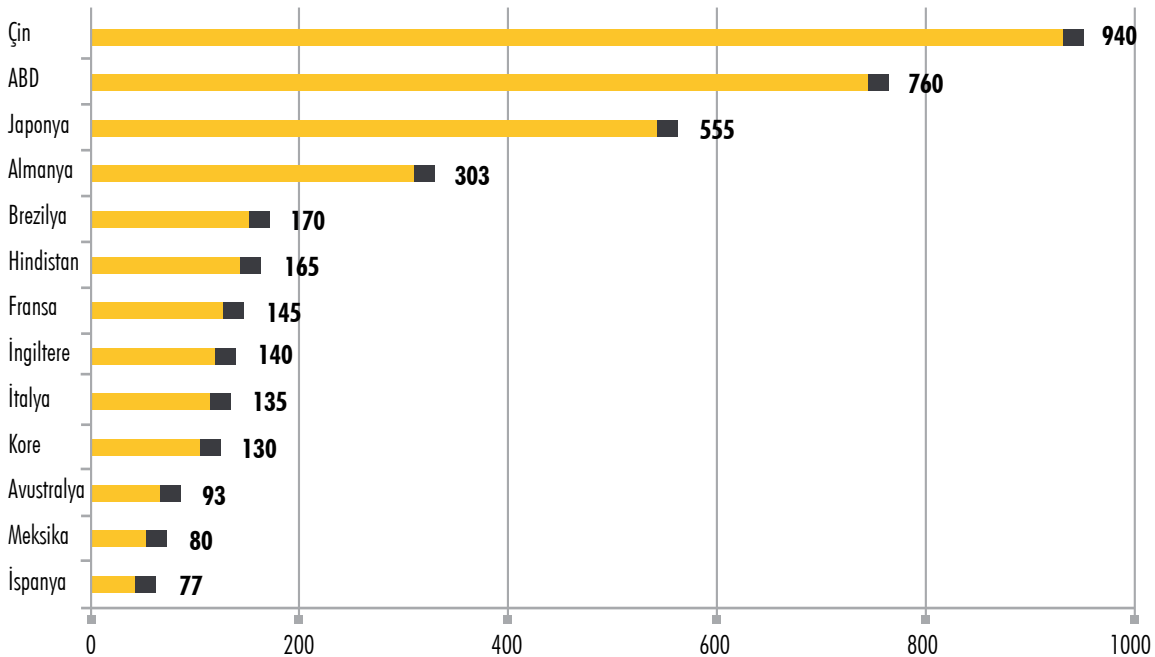
Şekil 2. AB 27 Ülkeleri İnşaat Sektörü Büyüme Değişimi (%)



Kaynak: Eurostat

Gelişen ülkelerde yaşanan bir diğer önemli gelişme ise cari açığı ve dış kaynak bağımlılığı yüksek ülkelerin para birimlerinde görülen değer kaybı ve denge arayışıdır. Bu ülkelerin para birimleri yıl boyunca değer kaybı baskısı ile karşı karşıya kalmaya devam edecektir. Gelişen ülkeler ile ilgili olarak Ukrayna-Rusya arasında yaşanan Kırım krizi ile ortaya çıkan jeopolitik riskler de 2014 yılında daha belirleyici olacaktır. Ukrayna'da yönetim değişikliği ve sonrasında Kırım'ın Rusya'ya bağlanması, Batı ile Rusya arasındaki ilişkileri soğuk savaş sonrası en kritik konumuna getirmiştir. Rusya'ya uygulanması öngörülen ve genişlemesi beklenen siyasi, askeri ve ekonomik-ticari ambargolar ile hem Rusya ekonomisi yavaşlayacak hem de Türk-Rusya ticari ilişkileri olumsuz etkilenebilecektir. Çin'in liberal sisteme kademeli olarak geçişi ile başlayan sancılar ise kısa-orta vadede yakından izlenecek bir unsur olacaktır. Bununla birlikte Çin ve Hindistan'da inşaat sektöründeki büyüme 2012 ve 2013 yıllarında yavaşlamıştır. Çin'de inşaat sektörü, uzun yıllar sonra tek haneli rakamlarla (%7,4 ve 7,3) büyümüştür. Hindistan'da ise sektör %5,9 büyümüştür.

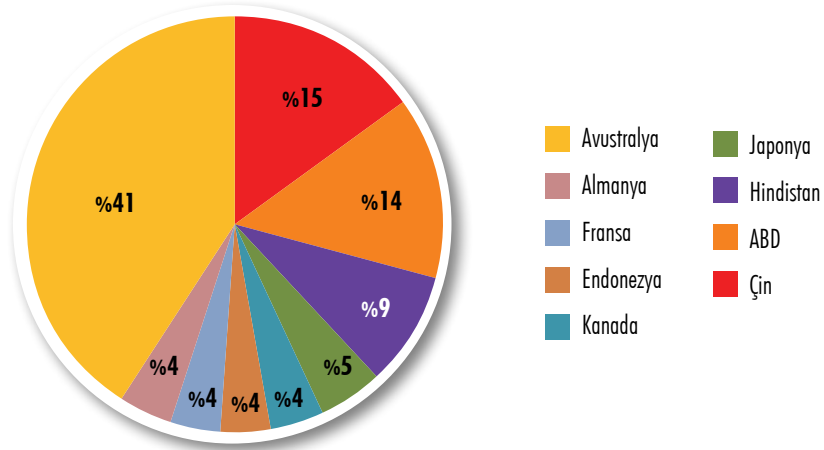
Şekil 3. Küresel İnşaat Harcamaları - 2012 (milyar dolar)



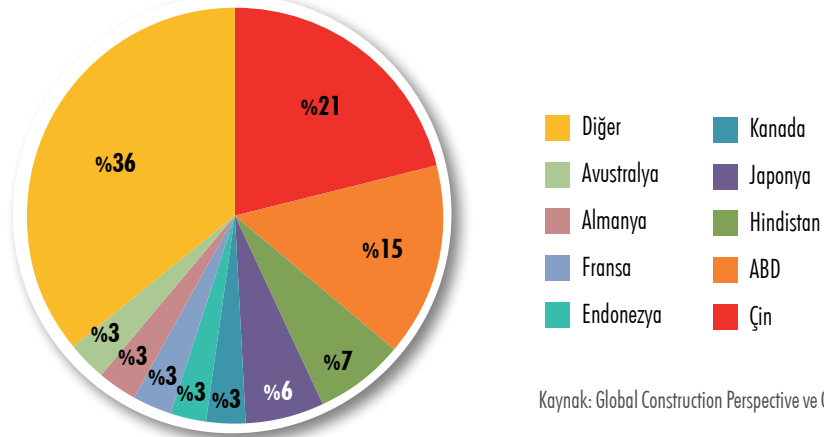
Kaynak: David Langdon, AECOM Company, World Construction 2012

İnşaat sektörü son yıllarda daralmaya girse de, gelişmekte olan ülkelerdeki ihtiyaçlar doğrultusunda (yenileme, yeni bina, kendin yap sistemler...vb) büyümesini sürdürebilmiştir. Sektörün durumu her ülkenin sosyo-ekonomik şartlarına göre değişebilmektedir. Değişmeyen nokta, inşaat sektörünün ülke ekonomileri içerisindeki vazgeçilmez yeridir. Bugün 7,85 trilyon dolarla inşaat sektörü Dünya üretiminin %13,4'ünü oluşturmaktadır ve 2020 senesinde %70 büyüme ile 12,7 trilyon dolara ulaşarak dünya üretiminin %14,6'sını oluşturacağı tahmin edilmektedir. (Global Construction Perspectives ve Oxford Economics 2020). Euroconstruct(www.euroconstruct.org), verilerine göre 2008-2012 döneminde inşaat sektöründe %17 oranında bir daralma yaşanmıştır. 2013-2014 döneminde gerçekleşeceği tahmin edilen %4'lük büyüme sektörün nefes almasını sağlayacak olsa da, kriz öncesi döneme dönülmesi için yeterli olmayacaktır.

Şekil 4. Ülkelere Göre Küresel İnşaat Hacmi - 2010



Şekil 5. Ülkelere Göre Küresel İnşaat Hacmi - 2020



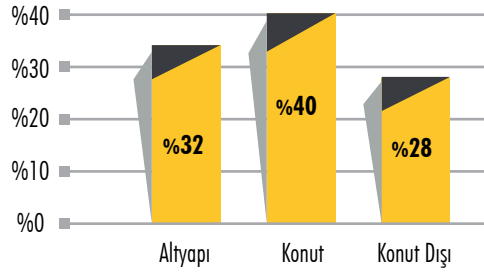
Kaynak: Global Construction Perspective ve Oxford Economics

Önümüzdeki yıllarda Asya Kıtası'nın inşaat sektörünün büyümesinde başı çekeceği öngörülmektedir. Bunu sağlayan en önemli faktörler ise; bu ülkelerdeki artan nüfus, hızlı kentleşme ve güçlü ekonomik büyüme olarak sıralanabilir. 2010 yılında Çin, dünyanın en büyük inşaat pazarı olmuştur. 2013 yılında Çin'deki inşaat harcamalarının tutarı 1,8 trilyon dolara ulaşmış durumdadır. 2020 yılına kadar ise Çin'in şu anki hacminin iki katından fazla büyüyerek 2,5 trilyon dolarlık bir pazara sahip olacağı tahmin edilmektedir. Küresel inşaat hacminden aldığı pay ise %15'ten, %21'e çıkacaktır.



2010 yılında küresel inşaat hacminin sektörlere göre dağılımına bakıldığında %40 ile ilk sırayı konut inşaatları almakta, bunu altyapı inşaatları ve konut dışı inşaatlar takip etmektedir. Ancak bölgelere göre bu oranlarda değişiklikler olabilmektedir. Örneğin Aecom araştırma şirketi tarafından 2013 yılında yapılan "Asia Construction Outlook" raporuna göre, Asya'daki 2013 yılı inşaat harcamalarının %34'ü konut, %37'si altyapı(konut altyapıları da dahil) ve %29'u konut dışı yatırımlardan oluşmaktadır. Altyapı yatırımlarının içindeki konut payı düşünüldüğünde, konut harcamalarının her halükarda en yüksek miktarı oluşturduğu görülmektedir.

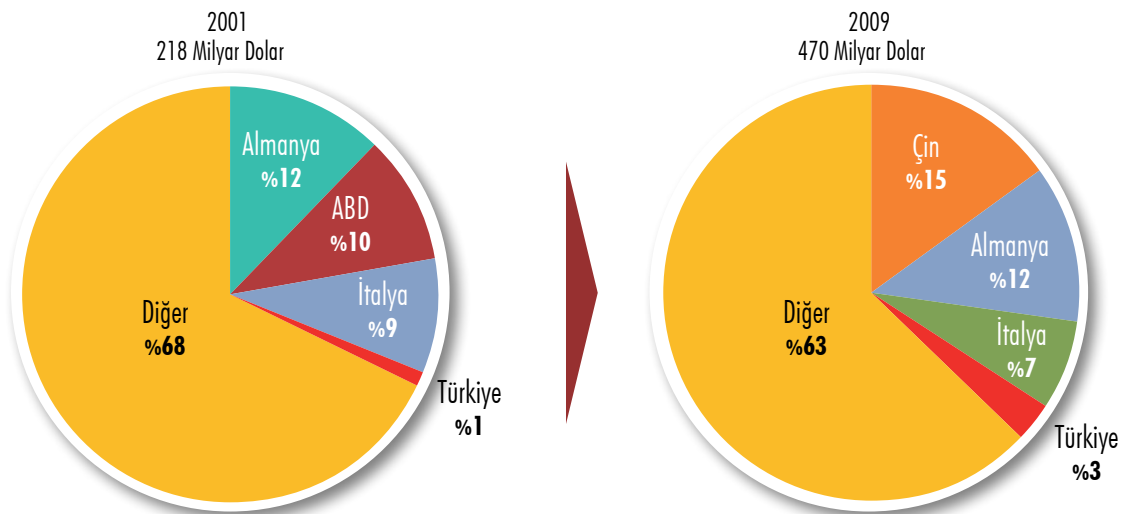
Şekil 6. Küresel İnşaat Hacminin Sektörlere Göre Dağılımı - 2010



Kaynak: Global Construction Perspective ve Oxford

Dünya toplam inşaat malzemeleri ihracatına bakıldığında (Şekil 7) ise 2001 yılında 218 milyar dolardan 2009'da yaklaşık 470 milyar dolara ulaşarak %115 artış göstermiştir. Bu süreçte, ilk on ihracatçı ülkenin ihracat rakamları incelendiğinde tüm ülkelerin dünya ihracatı içerisindeki payı azalırken, Türkiye 21. Sıradan 8. sıraya yükselmiştir. Ancak, Çin aynı süreçte 5. sıradan 1. sıraya çıkmış, inşaat malzemeleri ihracatındaki payını da yaklaşık üç katına çıkarmayı başarmıştır.

Şekil 7. Dünya Toplam İnşaat Malzemeleri İhracatı (2001-2009)



Kaynak: Trade Statistics for International Business Development

II. SEKTÖRDE BÜYÜME BEKLENTİLERİ VE ÜLKELERDEKİ İNŞAAT YATIRIMLARI

Önümüzdeki dönemde Ortadoğu, İran, Kuzey Afrika ve Hindistan en fazla nüfus artışının gerçekleşeceği ülkelerin/bölgelerin başında gelecek, bu da yeni inşaat talebini olumlu etkileyecektir. Avrupa'da ise nüfus giderek yaşlanmaktadır.

Tablo 1. Dünya Ülkeleri Nüfus Artış Hızı

Nüfus artış hızı (%) 2010-2014 Tahmini Yıllık Ortalama											
Ortadoğu	İran	Kuzey Afrika	Hindistan	Türki Cumh.	Türkiye	Brezilya	ABD	Çin	Batı Avrupa	Rusya	Doğu Avrupa
3%	2%	2%	%1-2	1%	1%	1%	1%	1%	%0-1	0%	0%

Küçülen hane halkı büyüklüklerine bağlı olarak, hane halkı sayısı Ortadoğu başta olmak üzere, içerisinde Türkiye'nin de bulunduğu gelişmekte olan ülkelerde hızla artmaktadır.

Tablo 2. Dünya Ülkeleri Hanehalkı Sayısı Büyüme Oranı

Hanehalkı sayısı Büyüme Oranı (%) 2010-2015 Tahmin Yıllık Ortalama											
Ortadoğu	Brezilya	Türkiye	Kuzey Afrika	İran	Çin	Hindistan	Türki Cumh.	Batı Avrupa	Doğu Avrupa	Rusya	ABD
16%	13%	12%	12%	11%	11%	10%	7%	3%	2%	0%	0%

Önümüzdeki dönemde gelişmekte olan ülkeler ile Türkiye ve yakın coğrafyasındaki ülkelerde ekonominin hızlı bir şekilde büyüyeceği öngörülmektedir.

Tablo 3. Dünya Ülkeleri GSYH Değişimi

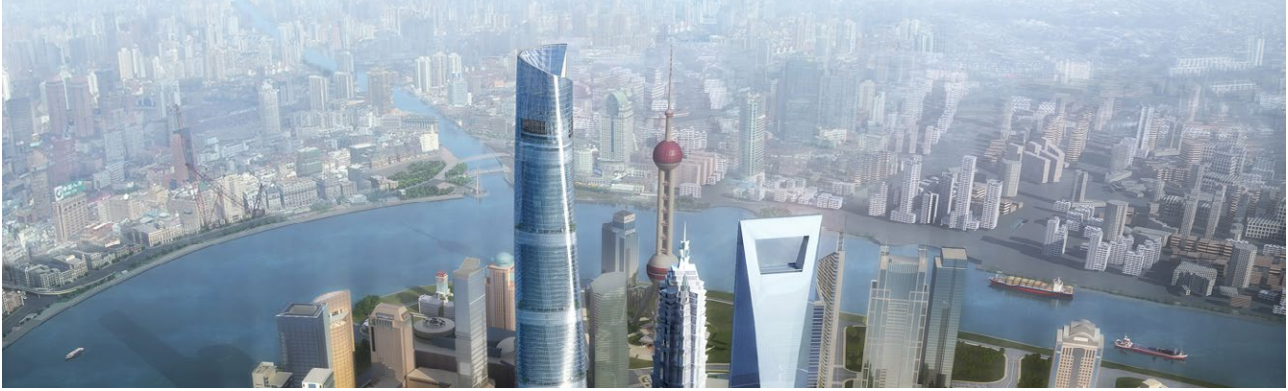
GSYH Değişimi (%) 2010-2014 Tahmin Yıllık Ortalama											
Çin	Hindistan	Brezilya	Türki Cumh.	Türkiye	Ortadoğu	Kuzey Afrika	Rusya	İran	Doğu Avrupa	ABD	Batı Avrupa
%8-10	9%	%5-8	%4-7	%4-7	%5-6	%4-5	4%	%3-4	%2-4	2%	%1-2

Kaynak: EIU (Economics Intelligence Unit), UN-Habitat Agency

- Gelişmekte olan ülkelerde harcanabilir gelir seviyesinin yükselmesi, orta segment gelir seviyesindeki tüketici sayısının hızla artması, satın alma gücü artan genç nüfus ve finansman kaynaklarının gelişmesi başta konut alımı olmak üzere konut içi dekorasyon harcamalarını da artırmaktadır.



• Çin’de ev sahipliğinin artması ve sunulan ek hizmetlerle yapı marketlerin payları hızla artmaktadır. 2014 yılı Ocak ayında Çin İstatistik İdaresi’nin açıkladığı verilere göre, Çin’de gayrisafi milli hasıla (GSMH) 2013’te %7,7 büyüyerek 56 trilyon 884 milyar 5 milyon yuana (yaklaşık 9 trilyon 383 milyar ABD doları) ulaşmıştır. Kentlerdeki kişi başına düşen yıllık gelir 2013’te 29 bin 547 yuana (yaklaşık 4 bin 873 dolar) ulaşarak bir önceki yıla göre % 9,7 yükselmiştir. Çin’de, gayrimenkul yatırım değerleri %19,6 oranında artarken inşaat sektörü de bir önceki yıla göre, %19,8 büyümüştür.



• Rusya’da evlerin iç dekorasyonsuz satılıyor olması ve halkın önemli kısmının yazlık, ikinci evlerinin olması sektörü olumlu etkilemiştir. 2014 Kış Olimpiyatları ve 2018 FIFA Dünya Kupası için altyapı çalışmalarına büyük bir bütçe ayırması beklenmektedir. Çeşitli enerji altyapı projeleri için düğmeye basılmıştır. Geliştirilen kamu-özel sektör işbirliği programı ile yatırımların hızlanması ve sayısının artması beklenmektedir. Ancak Ukrayna krizinden sonra devlete uygulanması beklenen ambargolar yatırımların askıya alınma tehlikesini beraberinde getirmektedir.



• Brezilya’da ise uygulama hizmetlerinin pahalılığı sebebiyle, diğer gelişmekte olan ülkelere kıyasla yapı market kanalına talep daha yüksek seviyededir. Konut stokunun 2013 yılına kadar yıllık ortalama %3 büyümesinin beklendiği ülkede, hükûmetin 30 yıla yaydığı ödeme planı ile yürütülen finansman modeli sayesinde, dar gelirli sınıfta yer alan tüketiciye konut sahibi olma imkânı sunulmaktadır. Uygun fiyatlı konut inşaatına hız verecek olan kamunun, bu alandaki yatırımlara özel sektörden firmaları da ortak edeceği açıklanmıştır. Ulaştırma, enerji ve sosyal altyapı başta olmak üzere 212,6 milyar dolarlık “Hızlı Büyüme Programı” açıklanmıştır. 2014 FIFA Dünya Kupası ve 2016 Yaz Olimpiyatları’nın düzenleneceği Brezilya’da altyapı yatırımlarının artması beklenmektedir. Hâlihazırda yeni organizasyonları misafir edecek altyapının var olması, mevcut yapıların iyileştirme ve yenileme çalışmaları ile inşaat büyümesine katkıda bulunacağını göstermektedir.



- Mevcut konut stokunun %60'nın 1977 yılından önce yapıldığı Romanya'da yaklaşık 2,7 milyon konutun 50 yaşın üzerinde olduğu ve inşaatla yenileme faaliyetlerinin önemli bir yer kapladığı belirtilmektedir.



- Toplam konut stokunun 2,5 milyon olduğu Bulgaristan'da, konutların büyük bir çoğunluğu 50 yaş ve üzerindedir. Küresel kriz ile yavaşlayan konut inşaatlarının, Bulgaristan ekonomisinin krizin etkilerini atmaya başlaması ile yeniden ivme kazanmaya başladığı görülmektedir.



- İran Mevcut hükûmet, 2014 sonuna kadar toplam 1,7 milyon konut inşaa edeceğini açıklamıştır. Batılı ülkelerin finansal yaptırımlarını artırması sonucu, İran hükûmeti Çin, Malezya, Brezilya ve Türkiye'den yabancı yatırımcı çekebilmek için çalışmaktadır. Geliştirilecek altyapı projeleri arasında 6,5 milyar dolarlık 6 yeni enerji santrali de vardır.



- Barış zamanlarında yıllık konut ihtiyacının 100.000 adet olduğu Suriye'de iç savaşın tamamlanması ve güvenliğin ihdas edilmesinden sonra ciddi miktarda barınma ihtiyacı ortaya çıkacaktır.



• Petrol ve doğalgazdan sonra en önemli gelir kaynağının inşaat sektörü olduğu Birleşik Arap Emirlikleri'nde, altyapı ve turizm inşaatlarına harcanan milyarlarca dolar sayesinde, ülke ekonomisinin petrole dayalı olmaktan çıkarılması planlanmaktadır. 2013 yılında çelik ve çimento fiyatlarındaki düşüş, inşaat maliyetlerini ciddi oranda azaltmıştır. 2013 yılında başlayan 11 milyar dolara mal olacak olan Etihad Trenyolu ve 2017 yılında inşası tamamlanacak olan 6,8 milyar dolar değerindeki Abu Dabi Uluslararası Havalimanı, mega projeler kapsamında değerlendirilmektedir. (Deloitte 2013 Powers of Construction Report)



• Önümüzdeki 28 yıl içerisinde nüfusunu ikiye katlaması beklenen ve İnşaat sektöründe Ortadoğu'nun en büyüğü konumunda olan Suudi Arabistan'da, Krallık tarafından 2010-2014 yılları için öngörülen 9. Kalkınma Planı çerçevesinde, sosyal ve ekonomik altyapı için 385 milyar dolar harcama öngörülmüştür. Özellikle Mekke merkezli ulaşım projeleri, otel yatırımları 9,4 milyar dolar tutarındaki Mekke-Medine trenyolu, 7,2 milyar dolarlık Kral Abdullah Uluslararası Havalimanı inşası ve önümüzdeki yıllarda tamamlanması düşünülen 500.000 ucuz konut inşası ile Suudi Arabistan bir şantiye görünümündedir.



• 2022 FIFA Dünya Kupası'na tarihinde ilk defa ev sahipliği yapacak olan ve kişi başına düşen milli gelirde Dünya birincisi olan Katar'da metro, yeraltı istasyonları, demiryolu, stadyumlar, AVM'ler, oteller, otoyolu, köprüler, batırma tünel, rezervuarlar, 9 stadyum ve 2 yeni havaalanı inşaatı gibi yatırımlar hız kesmeden devam etmektedir. Ayrıca 800 milyon dolar değerindeki kuzey çevreyolu projesi ve dört ana hattan oluşan Katar Doha Metrosu'nun, 4,4 milyar dolar tutarındaki "Gold Line" hattının inşasını Türk firmaları üstlenmiştir. (Tekfen ve STFA)



- Libya’da 2025 yılına kadar mevcut otel oda kapasitesinin 13.600’den 50.000’e çıkarılması hedeflemektedir.



- Toplam nüfusun %87’sinin ülke topraklarının %17’sinde yaşadığı Cezayir’de, kamu tarafından yürütülen yeniden şehirleşme programı kapsamında yeni konut inşaatının hızlandırılması öngörülmektedir. Yıllık ortalama 250.000 yeni konutun inşa edilmesi, devletin mevcut kalkınma programı içerisinde yer almaktadır. 2010-2014 yılları arasında 280 milyar dolar değerinde altyapı yatırımı yapılacağı açıklanmıştır.



- Fas’ta 2014 yılı sonuna kadar hükûmetin planları içerisinde ortalama yıllık 150.000 konut inşa edilmesi yer almaktadır.



- Mısır’da Mursi yönetiminin görevden alınması süreci öncesinde, ülkede üç adet nükleer tesis kurulması düşünülmüş ve oluşturulan yeni finansman mekanizmaları ile nihai tüketicinin finansman kaynaklarına erişimi artırılmış, ülkede yıllık ortalama 800.000 olan konut talebinin de bu kapsamda artırılması hedeflenmiş olmakla birlikte, önümüzdeki dönemde gerçekleşecek olan Cumhurbaşkanlığı seçimlerinden sonra sağlanacak siyasi istikrara bağlı olarak inşaat harcamalarında değişiklik olması mümkündür.



2013 YILINDA ULAŞTIĞI 7,85 TRİLYON DOLAR İLE DÜNYA ÜRETİMİNİN %13,4'ÜNÜ OLUŞTURMAKTA OLAN KÜRESEL İNŞAAT HARCAMALARININ, 2020 YILINDA 12,7 TRİLYON DOLAR İLE DÜNYA ÜRETİMİNİN %14,6'SINI OLUŞTURACAĞI TAHMİN EDİLMEKTEDİR.

KAYSERİ SİVAS YOZGAT





B.

TÜRKİYE'DE İNŞAAT SEKTÖRÜ



I.EKONOMİK GÖRÜNÜM

ABD Merkez Bankası FED'in parasal genişlemeden çıkışı ile birlikte oluşan yeni küresel koşulların gelişen ülkeleri etkileyeceği bilinmekteydi. Ancak filli etkiler 2014 yılında daha belirgin olarak yaşanmaya başlamıştır.

Gelişen ülkelere ilişkin olarak iki endişe kaynağı bulunmaktadır. Bunlardan ilki, gelişen ülkelerin büyüme performanslarının zayıflamasıdır. İkincisi ve daha önemlisi ise dış kaynak ihtiyacı yüksek gelişen ülkelerde görülebilecek mali kriz olasılıklarıdır.

Türkiye de yüksek cari açığı ve dış kaynaklara yüksek bağımlılığı ile bu süreçten olumsuz etkilenmektedir. Bu sürecin en az hasarla atlatılmasının yolu ise ekonomik büyümenin ve bunun için de iç talebin ve yatırımların yavaşlatılmasından geçmektedir. Bu nedenle 2014 yılında beklentilerin ve hedeflerin altında bir büyüme yaşama olasılığı artmaktadır.

Türkiye 2014 yılında üç risk ile karşı karşıya bulunmaktadır. Bunlardan ilki küresel ekonomik koşullarda yaşanan değişimler ile ortaya çıkan ekonomik risklerdir. İkincisi yaşanabilecek siyasi belirsizliklerdir. Üçüncüsü ise komşu ülkelerden kaynaklı risklerdir.



II.İNŞAAT SEKTÖRÜ GENEL DEĞERLENDİRME VE TEMEL GÖSTERGELER

Türkiye’de inşaat sektörü 2010 yılında %18,3 ve 2011 yılında %11,3 gibi yüksek hızlarda büyüdüktan sonra, 2012 yılının ilk dokuz ayında sadece %0,6 büyüme göstermiştir. 2013 yılının ilk çeyrek döneminde %5,8 ve ikinci çeyrek dönemde %7,6 büyüyen inşaat sektörü üçüncü çeyrekte %8,6 büyüme göstermiştir. Yılın son çeyreğinde ise %6,2 büyüme sağlanmıştır. Böylece yıl genelinde inşaat sektöründe %7,1 büyüme gerçekleşmiştir.

Ekonomik yavaşlamaya bağlı olarak, inşaat sektörünün büyüme performansında da önemli bir yavaşlama görülmektedir. Ancak bu yavaşlama sadece ülkemize has olmayıp Global anlamda bir küçülmeden bahsedilebilir. (David Langdon, An AE-COM Company, Word Construction 2012).

İnşaat sektöründe 2013 yılında yaşanan %7,1 büyümenin tamamı kamu inşaat harcamalarındaki büyümeden kaynaklanmaktadır. Özel sektör inşaat harcamaları ise 2012 yılındaki %0,1 gerileme ardından 2013 yılında da %0,7 oranında daralmıştır. Özel sektör inşaat harcamalarında iki yıl üst üste yaşanan küçülme inşaat sektörünün genel performansını da olumsuz etkilemektedir.

2013 yılında inşaat sektörünü doğrudan etkileyen 6 önemli gelişme yaşanmıştır.

Bunlardan birincisi, kamu inşaat harcamalarında sıçrama yaşatan, kamunun başlattığı ve yürüttüğü; çoğu büyük ölçekli olan altyapı yatırımlarıdır. Kamu altyapı yatırımları, özellikle inşaat malzemesi sanayisi için önemli talep yaratmıştır.

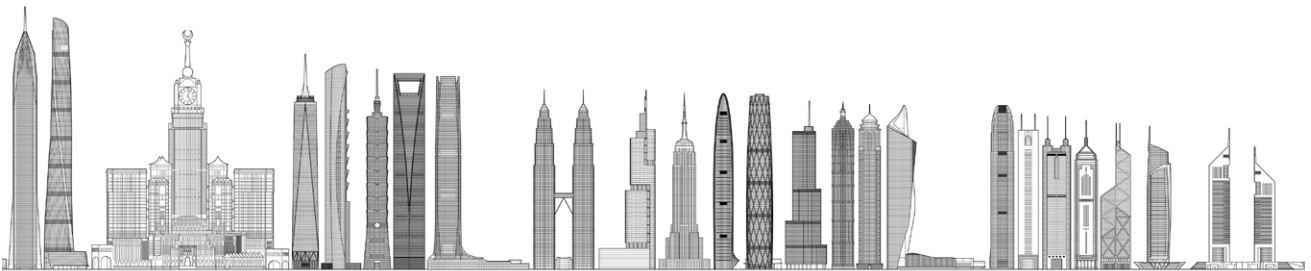
İkinci olarak, uzun yıllar tartışılan kentsel dönüşüm yasasının yürürlüğe girmesinin ardından 2013 yılında fiili uygulamaların artmaya başladığı görülmektedir.

Üçüncüsü, 2B arazilerinin satışları da yasal çerçevesi içinde 2012 yılında gerçekleştirilmiştir. Ancak satışlar beklentilerin altında kalmış ve 2013 yılında da satışlar devam etmiştir.

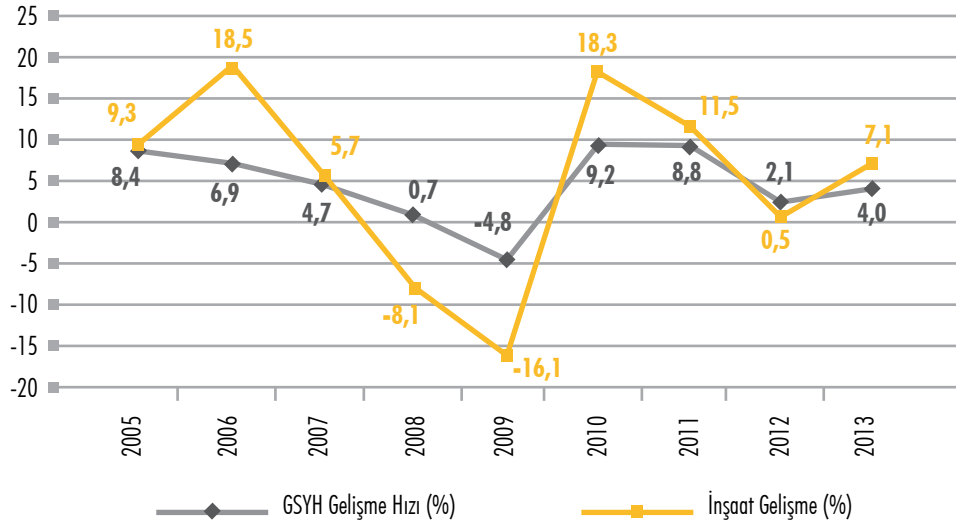
Dördüncüsü, Yabancılar gayrimenkul satışında mütekabiliyet koşulunu kaldıran yasanın hayata geçirilmesinin ardından yabancıların gayrimenkul alımları da kademeli olarak artmaya başlamıştır. Bu yasa ile birlikte 2011 yılında yabancılar satılan konut adedi 2.013 iken, 2012 yılında 2.636 ve 2013 yılında 3.049 olmuştur. 2014 yılının 7. ayına kadar ise yabancılar 9.980 adet konut satılmıştır.

Beşincisi, konut satışlarındaki KDV uygulamalarındaki belirsizlik de ortadan kalkmış ve %1 KDV olanağından yararlanmak isteyenlerin yarattığı ilave bir talep oluşmuştur. Ancak burada dikkatlerden kaçırılmaması gereken husus şudur; 2013 yılında konut satışlarındaki artışın temel nedeni düşük KDV’nin yatırımcı ve tüketiciye cazip gelmesi sonucu oluşan arzıdır. Bir sonraki bölüm başlığı altında da görüleceği üzere, 2014 yılında bu talebin oluşmaması, sektör açısından bir tehdittir.

Son olarak ise, 2014 yılının Mayıs ayının sonunda yürürlüğe gire 6502 sayılı tüketici yasasıdır. Bu yeni düzenleme, konut üreticilerine ek maliyet getirecek ve bu da doğal olarak son kullanıcıya yansıtacaktır. Bunlardan birisi maketten konut satışı için getirilen yapı ruhsatı şartı; ikincisi de belirlenecek büyüklüğün üzerindeki projeler için bina tamamlama sigortası yaptırılması zorunluluğudur. Müşterilerin güvenli alışveriş yapmalarına da olanak sağlayan bu düzenleme, satışlara olumlu da yansıtılabilir.



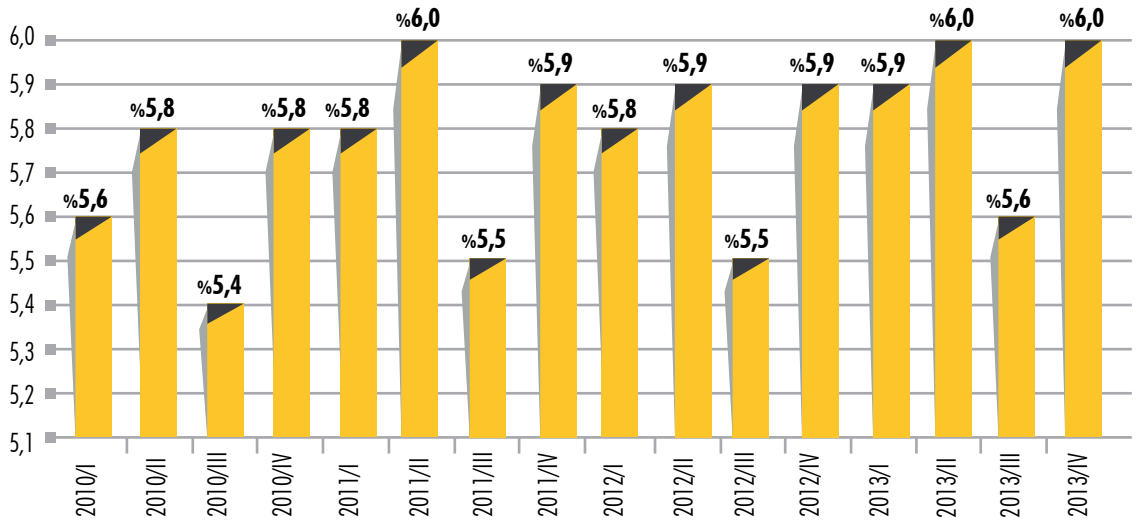
Şekil 8. Türkiye İnşaat Sektörü ve GSYH Gelişme Hızları Karşılaştırması (2005-2013)



Kaynak: TÜİK

Öte yandan GSYH içerisinde genel olarak inşaat sektörünün payına baktığımızda (şekil 9), ekonomide ciddi bir lokomotif olduğunu görebiliriz. Buna göre; geçtiğimiz yıllara nazaran performansında kayıplar olmasına rağmen sektör tek başına ülke ekonomisinin %6'sını ayakta tutmaktadır. Ayrıca, GSYH'deki gelişmelerle, inşaat gelişimini izah eden üstteki grafik incelendiğinde, sektörün ülke gelirlerindeki en küçük değişimlere karşı oldukça duyarlı olduğu ve gelir artışlarına çok olumlu tepkiler verdiği görülebilmektedir. Aynı şekilde genel ekonomideki spekülasyonlar, sektörde çok olumsuz sonuçlar ve krizler doğurabilmektedir.

Şekil 9. Türkiye'de GSYH İçinde İnşaat Sektörünün Payı

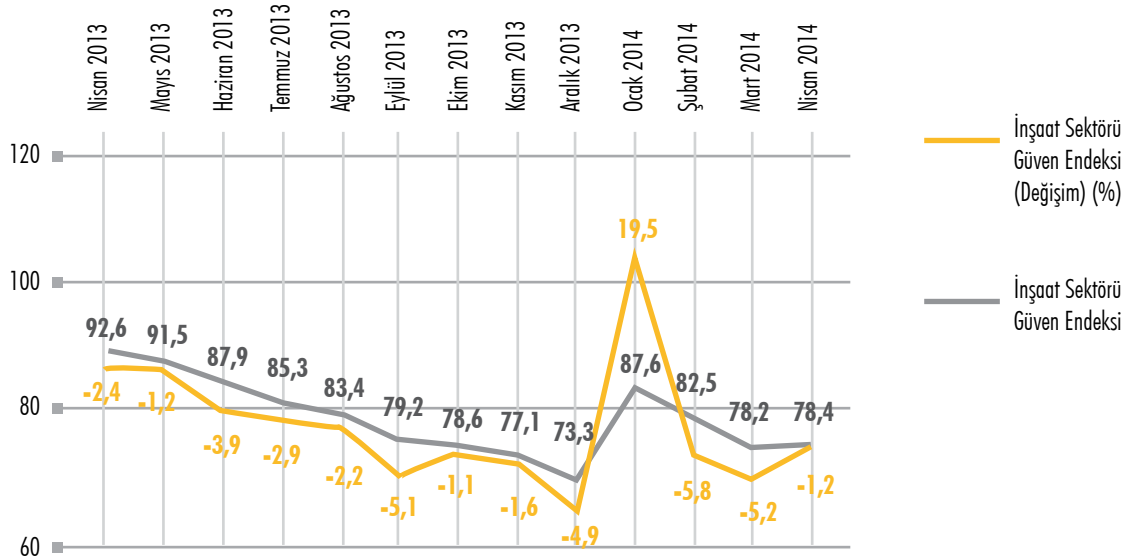


Kaynak: TÜİK Sabit fiyatlarla sektörlerin gayri safi yurtiçi hasıla içindeki payları (İktisadi faaliyet kollarına ve 1998 temel fiyatlarına göre)



Bunun yanı sıra TÜİK tarafından sektörlerin güven endekslerini hesaplamak için bir dizi anket yapılmaktadır. Sektörel Güven Endeksleri 0-200 aralığında değer alabilmekte, endeksin 100'den büyük olması sektörün mevcut ve gelecek döneme ilişkin sektöre bakıştaki iyimserliğini, 100'den küçük olması ise kötümserliğini göstermektedir.

Şekil 10. İnşaat Sektörü Güven Endeksi ve Güven Endeksindeki Değişim



İnşaat sektörü güven endeksi geçen yılın Mart ayından itibaren geriledikten sonra yeni yılın ilk ayında önemli bir artış göstermişti. Şubat ayında ise inşaat sektörü güven endeksi Ocak ayına göre 3,1 puan gerilemişti. Mart ayında ise inşaat sektörü güven endeksi yeniden yükselmiştir. Ancak güven endeksi geçen yılın Mart ayına göre ve yıl sonuna göre halen geride bulunmaktadır.

İnşaat sektörü ülke ekonomisinin olduğu kadar sağladığı istihdam açısından da lokomotif sektörlerin başında gelmektedir. Ülkedeki istihdamın %6,7'si inşaat sektörü tek başına sağlamaktadır(TÜİK). 2014 yılı Mart ayı itibarı ile İnşaat sektöründe kayıtlı çalışan sayısı yaklaşık 1,78 milyon civarında iken, bu sektöre katkı sağlayan mimarlık ve müşavirlik hizmetleri, uygulayıcılar, satış ve dağıtım kanalları ve inşaat malzemeleri üreticilerini de kattığımızda, sektördeki istihdam 3 milyon seviyelerine, sektörün GSYH içindeki payı da %35 seviyelerine yükselmektedir (T.C. Başbakanlık Devlet Planlama Teşkilatı Müsteşarlığı, "Yurtiçi İş Piyasasında Gelişmeler Raporu" 2009).



III.SEKTÖRÜN DİNAMİKLERİNE KISA BİR BAKIŞ

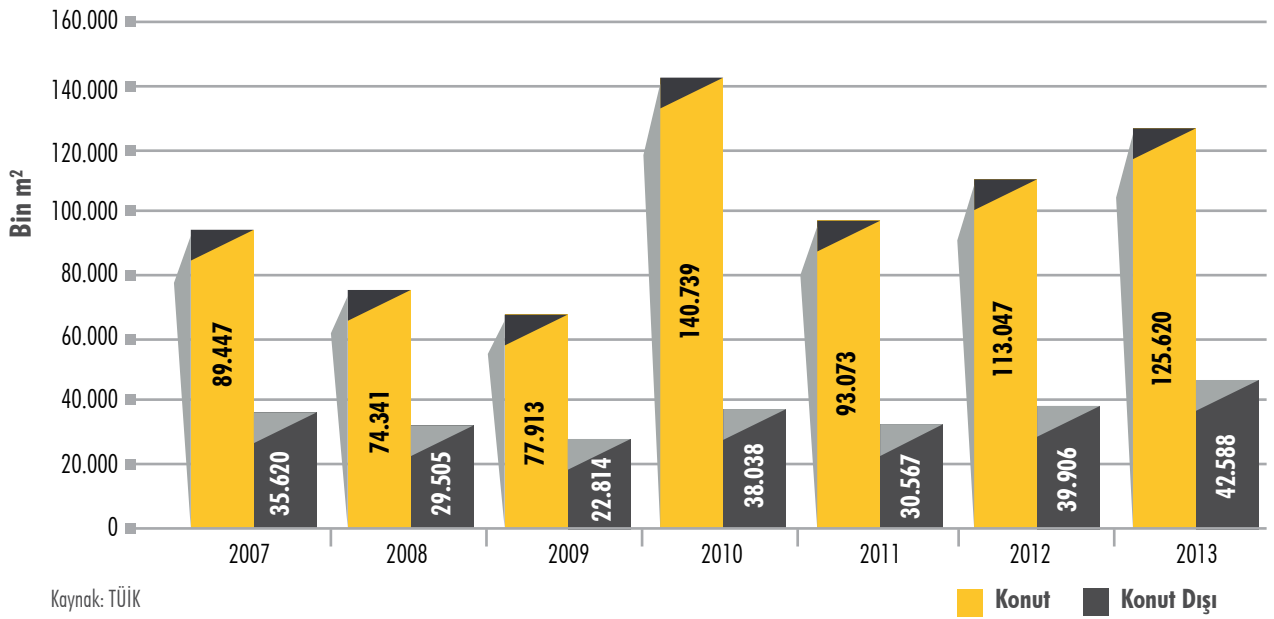
a.Konut ve Konut Dışı Yatırımlar

Konut

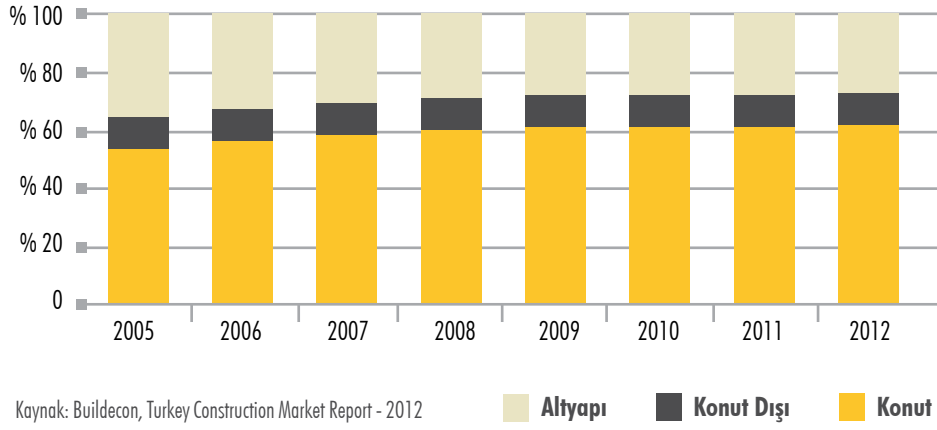
Gerek Dünya'daki inşaat harcamalarında ve yapılan yatırımlarda, gerekse de Türkiye'de inşaat sektörünü ayakta tutan unsur "konut" ve barınma ihtiyacı olmuştur. 2012 yılında konut satışlarında beklenilenin altında kalırsa da, 2013 yılında belirli oranda bir toparlanma yaşanmıştır. Hane halklarının konut taleplerindeki artış, konut kredisi faiz oranlarındaki gerileme ve konut kredisi kullanımına yönelik sınırlamanın 2013 yılında kısmen ortadan kalkması ile birlikte konut kredisindeki talep, 2012'nin oldukça üzerinde gerçekleşmiştir. Konut satışlarında uygulanacak KDV oranına ilişkin belirsizliğin ortadan kalkması ile birlikte %1 KDV ile satış süren konutlara yönelik önemli bir ek talep oluşturmuştur. Kentsel dönüşüm sürecindeki hareketlenme de konut sektörünün arz ve talep yönünü 2013 yılında olumlu etkilemiştir. Ayrıca, TÜİK tarafından 2007-2013 yılları arasında ruhsatı alınan binaların yüzölçümleri karşılaştırıldığında genel kuralın değişmediği görülmektedir.

2013 yılında belediyeler tarafından yapı ruhsatı verilen yapıların yüzölçümünde %9,9'luk bir artış yaşanmıştır. 2013 yılında yapı ruhsatı verilen yapıların yüzölçümü 168 milyon m² iken, bunun (125 milyon m²) %74,6'sı konut, %25,4'ü konut dışı binalar olarak gerçekleşmiştir (Şekil 11). Grafikten de anlaşıldığı gibi, inşaat sektörü toplam yatırımlarının %70-75'ini tek başına konut sektörü oluşturmaktadır. Dolayısı ile inşaat sektörüne yönelik malzeme, iş makinası üretimi ve müteahhitlik hizmetlerinde konuta olan yoğunlaşma bir katma değer sağlayacaktır.

Şekil 11. Türkiye'de Üretilen Yapı Türlerinin Yüzölçümü Karşılaştırması



Şekil 12. Türkiye’de İnşaat Sektörü Yatırımlarının Dağılımı (2005-2012)



2013 yılı konut açısından olumlu geçmekle birlikte aynı durum 2014 yılı için söylenememektedir. 2014’ün ilk üç ayında konut satışları geçen yılın ilk üç ayına göre %5,9 düşerek 257.853 adet olarak gerçekleşmiştir. Konut satışlarındaki gerilemenin yavaşlayarak süreceği öngörülmektedir. Bunun en önemli sebepleri arasında faiz oranları ve %1 KDV ile satılan konut stoğunun tükenmek üzere olması gösterilebilir. Konut kredisi aylık ortalama faiz oranları 2013 yılını %0,98 seviyesinden kapattıktan sonra 2014 yılında artış eğilimi içine girmiştir.

İMSAD’ın raporuna göre, 2014 yılının ilk çeyreğinde konut satışlarında % 6 düşüş yaşanmıştır. Birinci el konut satışları ilk üç ay içinde %1,3 gerileyerek 120.212 adet olurken, ikinci el konut satışları %9,6 oranında gerileyerek 137.641 adede gerilemiştir. Rakamlar, konut satışlarındaki yavaşlamanın büyük ölçüde ikinci el konut satışlarından kaynaklandığını ortaya koymaktadır. 2014 yılında alınacak konut yapı ruhsatının 1 milyon daireye yükselmesi beklenmektedir.

Ortalama aylık konut kredisi faiz oranları bu artış eğilimi içinde Mayıs ayında %1,10’a kadar ulaşmıştır. Ancak yerel seçimler ardından siyasi risklerin azalması ile birlikte faiz oranlarında durağanlaşma ortaya çıkmıştır. Öte yandan merkez bankası tarafından 2014 Mayıs ayında haftalık repo faizini %10’dan %9,5’e indirmesi, piyasa tarafından olumlu karşılanmıştır.

Bunların yanında 28 Mayıs 2014 tarihinde yürürlüğe giren 6502 sayılı Tüketici Yasası’nın konut sektörüne getirdiği iki yeni düzenleme, konut üreticilerine ek maliyet getirecek ve bu da doğal olarak son kullanıcıya yansıtacaktır. Bunlardan birisi maketten konut satışı için getirilen yapı ruhsatı şartı; ikincisi de belirlenecek büyüklüğün üzerindeki projeler için bina tamamlama sigortası yaptırılması zorunluluğudur.

İnşaat sektörünün ve alt sektörlerinin Dünya pazarındaki ticaret yönelimlerini anlamak için Macaristan’da faaliyet gösteren Buildecon adlı araştırma firmasının yaptığı bir çalışmanın sonuçlarını incelediğimizde de, konut yatırımlarının sektörde öncü olduğu görülmektedir.



Altyapı

Türkiye’de inşaat sektöründe büyümenin gerçekleşeceği diğer bir alan altyapı yatırımlarıdır. Altyapı projeleri uzun vadeli projeler oldukları için finansmanın organize edilip, planlı bir şekilde yatırımların gerçekleştirilebilmesi kritik önem taşımaktadır.

Türkiye ekonomisindeki gelişme çerçevesinde artan altyapı ihtiyaçlarının karşılanmasına yönelik son yıllarda çok sayıda büyük ölçekli proje hayata geçirilmeye başlanmıştır. Bu projeler öncelikli ihtiyaçların karşılanmasına yönelik olmakla birlikte ekonomik büyüme ve istihdam açısından da önem arz etmektedir. Bu projelerin önemli bir paydaşı inşaat sektörü ve yapı malzemeleri sanayiidir. İnşaat sektörü büyük ve mega ölçekli kamu altyapı yatırımları ile ivme kazanmaktadır. 2013 yılında inşaat sektöründeki büyümeyi kamu kesiminin inşaat harcamalarındaki hızlı genişleme sürüklemiştir. Kamu kesiminde başlayan ve devam eden büyük alt yapı projeleri ile kamu inşaat harcamaları yüksek gerçekleşmektedir.

Örneğin 2013 yılı sonuna bakıldığında inşaat sektöründeki toplam %7.1 olan büyümenin daha ziyade kamu yatırımlarından; yani altyapı yatırımlarından kaynaklandığı görülmektedir.

Tablo 4. Türkiye’de Özel ve Kamu İnşaat Harcamalarındaki Değişim (%)

Dönem	Kamu İnşaat Sektörü	Özel İnşaat Sektörü	Genel İnşaat
2011 - I. Çeyrek	1,1	44,5	15,7
2011 - II. Çeyrek	-1,4	33,8	13,5
2011 - III. Çeyrek	4,4	17,6	10,7
2011 - IV. Çeyrek	-7,5	1,0	7,1
2011 Yılı	-1,0	16,7	11,5
2012 - I. Çeyrek	-2,8	3,7	2,5
2012 - II. Çeyrek	3,7	-2,2	-0,7
2012 - III. Çeyrek	0,4	-0,9	-0,8
2012 - IV. Çeyrek	9,0	-0,9	1,5
2012 Yılı	2,8	-0,1	0,6
2013 - I. Çeyrek	46,2	-4,8	5,8
2013 - II. Çeyrek	25,2	0,8	7,6
2013 - III. Çeyrek	21,2	3,5	8,6
2013 - IV. Çeyrek	38,8	-2,0	6,2
2013 Yılı	29,1	-0,7	7,1

Kaynak: TÜİK - 2014

İnşaat sektörünü doğrudan ilgilendiren çok sayıda büyük ve mega ölçekli altyapı projesi devam etmektedir. Bu projeler uzun vadeli projeler oldukları için de katkıları yıllara yayılarak ortaya çıkmaktadır. Büyük altyapı projelerinin başında kentsel dönüşüm projesi gelmektedir. Proje kapsamında, önümüzdeki 20 yıllık dönemde yaklaşık 7 milyon konutun yıkılarak yenilenmesi öngörülmektedir. Sinop nükleer santrali 22 milyar dolar, Akkuyu nükleer santrali ise 20 milyar dolar ile enerji altyapısında görülen, ancak inşaat ve yapı malzemeleri sektörleri açısından da iş potansiyeli yaratacak iki önemli projedir.

Ulaştırma sektörü alanında da demiryolu, limanlar ve havaalanı gibi tüm ulaşım yollarını kapsayan büyük altyapı projeleri sürdürülmektedir. 4 ayrı hatta devam eden hızlı tren projelerinin büyüklüğü 14,5 milyar dolar tutarındadır. İstanbuldaki 3. körü projesini de içine alan ve deniz altından iki katlı tünel ile iki yakayı birbirine bağlayacak projenin toplam bedeli ise 1,3 milyar dolardır.

İstanbuldaki üçüncü havalimanı projesi havayolu ulaşımı alanındaki en büyük projedir. Yaklaşık 18 milyar dolar proje büyüklüğü öngörülmektedir. Haydarpaşa ve Galataport Liman projesinin toplam bedeli ise 9,5 milyar dolar’dır.

Enerji ve Tabii Kaynaklar Bakanlığı kaynaklarına göre 2002 yılında 132,6 kWh saat olan elektrik tüketimimiz yaklaşık iki kat artarak 2012 yılında 242 milyar kWh'ye ulaşmıştır. Bu kapsamda enerji talebinin 2015 yılında 303,1 milyar kWh'e ulaşacağı tahmin edilmektedir.

Elektrik üretiminde yerli ve yenilenebilir kaynakların payını artırmak ve doğal gazın payını azaltmak, arz güvenliğinin temini açısından önemli görülmektedir. Bu kapsamda, Enerji ve Tabii Kaynaklar Bakanlığı tarafından;

- 2023 yılına kadar yenilenebilir enerji kaynaklarının enerji arzı içindeki payının %30'a çıkarılması, 2023 yılına kadar teknik ve ekonomik olarak değerlendirilebilecek hidroelektrik potansiyelimizin tamamının elektrik enerjisi üretiminde kullanılması,
- Rüzgar enerjisi kurulu gücünün 2023 yılına kadar 20.000 MW'a çıkarılması,
- 600 MW'lık jeotermal potansiyelimizin tümünün 2023 yılına kadar işletmeye alınması, hedeflenmiştir. (İNTES - 2014 Sektör Raporu)

Ayrıca Kalkınma Bakanlığı tarafından yayınlanan yatırım programındaki Yatırımların Sektörlere Göre Dağılımı tablosu incelendiğinde, altyapı inşaat yatırımlarına çok ciddi kaynak aktarıldığı görülmektedir.

Tablo 5. Kamu Altyapı Yatırımlarının Sektörlere Göre Dağılımı (bin TL)

Yıllar	Sektörler	Proje Sayısı	Proje Yatırımı
2012	Enerji	168	3.732.935
	Ulaştırma & Haberleşme	420	12.031.164
	Konut	51	479.845
2013	Enerji	199	4.290.765
	Ulaştırma & Haberleşme	428	13.515.096
	Konut	62	613.250
2014	Enerji	188	3.425.460
	Ulaştırma & Haberleşme	444	12.996.571
	Konut	55	356.600

Kaynak: Kalkınma Bakanlığı (2012-2014)



İNŞAAT SEKTÖRÜNDEKİ
GEÇTİĞİMİZ YILLARDAKİ
KÜÇÜLME TÜRKİYE'YE
HAS OLMAYIP GLOBAL BİR
SORUNDUR.



Ofis – Sanayi ve Depo Yapıları

Özellikle hizmet sektöründeki büyümeye bağlı olarak ihtiyaç duyulan ofis miktarındaki artış da yapı malzemeleri sektörü açısından oldukça önem arz etmektedir. Alınan her yeni ruhsat, önümüzdeki dönem inşaat yoğunluğuna katkı sağlamaktadır. 2013 yılında alınan yeni ofis binaları yapı ruhsatları m² büyüklük olarak %9,0 artmıştır. Ayrıca yeni Organize Sanayi bölgeleri ve modern endüstriyel alanlara olan ihtiyaç, son yıllarda yüksek standartları olan tesislerin yapımını gündeme getirmiştir. 2013 yılında yeni sanayi ve depo binaları için alınan yapı ruhsatları ise m² büyüklük olarak %16,3 oranında artmıştır.

AVM'ler

1987 yılında Türkiye’de açılan ilk AVM’den sonra 2010 yılı sonunda AVM sayısı 260 adede ulaşmıştır. 2008 küresel krizi sonrasında azalan AVM yatırımları, ekonominin pozitif sinyaller vermeye başlaması ile tekrar hızlanmıştır. Bin kişi başına düşen brüt kiralanabilir AVM alanında Avrupa ortalaması 200 m² seviyesindeyken, Ankara (214 m²) ve İstanbul (183 m²) şehirlerinde bu ortalamalar yakalanmış olmakla birlikte, Türkiye geneli ortalamasının 78 m² olması, AVM pazarının Türkiye’de gelişmeye açık olduğuna işaret etmektedir. 2015’e kadar Türkiye’deki toplam AVM sayısının 371’e, bin kişi başına düşen brüt kiralanabilir alanın ise 140 m² seviyesine çıkması beklenmektedir.

GYO'lar

Konut dışı yatırımların artmasını sağlayacak diğer bir gelişim de, Türkiye’de 1996 yılında kurulmaya başlanan gayrimenkul yatırım ortaklıklarıdır. 1997 yılında borsada işlem görmeye başlayan GYO’ların sayıları hızla artarak 2007’de 12’den, 2010 yılı itibarıyla 21’e ulaşmıştır.

Gelişmiş ülkelerdeki GYO’lar kira getirisi yüksek, kaliteli cazibe merkezleri yaratmayı hedeflerken çevre ve sürdürülebilirlik konuları da GYO’ların ana gündem maddeleri haline gelmiştir. Çevreye minimum seviyede etkisi olan, geri dönüşümlü, binalarda enerji verimliliği sağlayacak malzemelerden inşa edilmiş çevre dostu yapıların (atıklar, su kullanımı, CO2 salımı) öne çıktığını ve bu anlamda da tedarikçilerinden ve müteahhitlerinden beklentilerinin arttığını görmekteyiz.

Sayıları giderek artan GYO’ların gayrimenkul sektöründeki yatırımlarının artacağı beklentisi, inşaat malzemesi üreticileri üzerinde hem iş hacmi yaratılması, hem de yaratılan bu iş hacminin belirli kalite standartlarına uygun olması ile Türkiye inşaat malzemeleri sektörünün gelişimini olumlu şekilde etkileyecektir.

b. Müteahhitlik Hizmetleri

Dünya inşaat talebinin gelişmiş ülkelere kayması müteahhitlik firmalarını kendi ulusal sınırlarının dışına çıkarak uluslararası ölçekte taahhüt işlerine girmeye sevk etmektedir.

Müteahhitlik hizmetleri sektörünün önde gelen yayınlarından “Engineering News Record (ENR) Dergisi”nin, bir yıl içerisinde üstlenilen projelerin toplam bedeli üzerinden her yıl belirlediği dünyanın en büyük 225 müteahhitlik firmasını gösteren listede Türkiye 2003 yılında sadece 8 müteahhitlik firması ile yer alırken, 2013 yılında bu sayı 34 müteahhitlik firmasına yükselmiştir (Tablo 6). Böylece Türkiye; ABD, Fransa, Almanya, İngiltere’yi geride bırakarak listedeki 2. sırada yer almıştır.



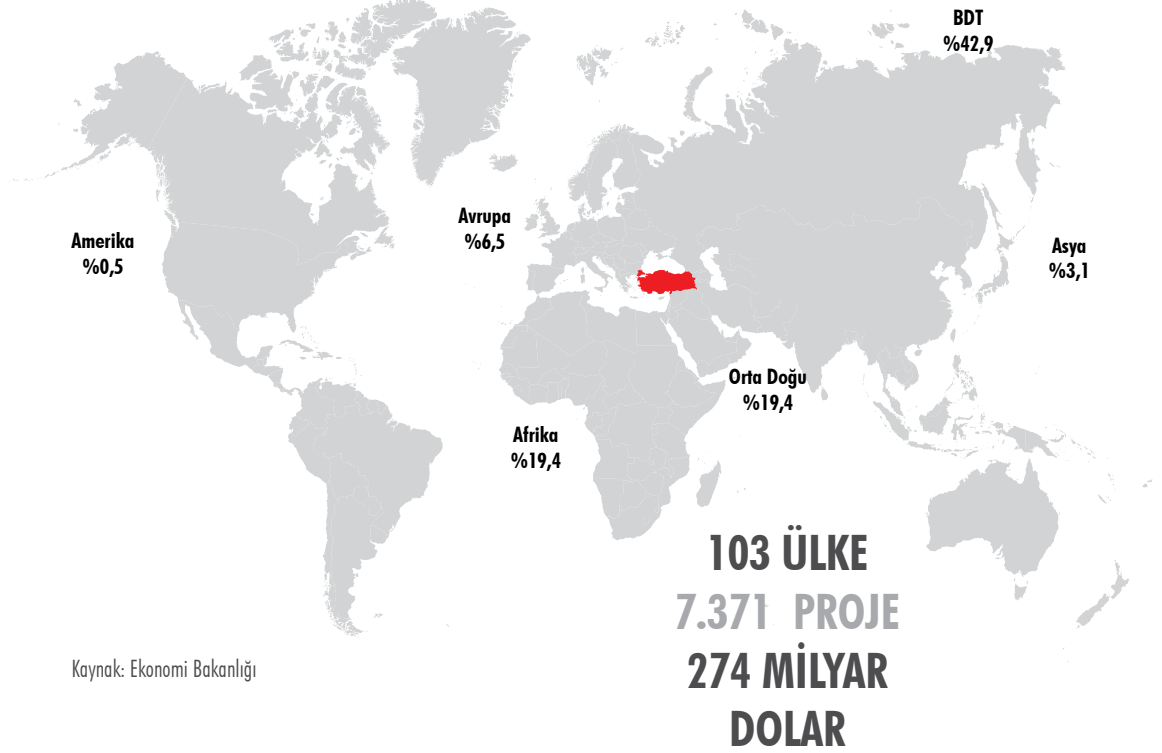
Tablo 6. Dünya'nın En Büyük 225 Müteahhitlik Firması Arasında Türkiye'nin Konumu

	2008	2009	2010	2011	2012	2013
Türk Firma Sayısı	23	31	33	31	33	34
Türkiye'nin Dünya Sıralaması	3	2	2	2	2	2
Çin'li Firma Sayısı	51	50	54	51	52	55
Çin'in Dünya Sıralaması	1	1	1	1	1	1

Kaynak: Engineering News Record, 2013

İlk defa 1972 yılında Libya'da gerçekleştirilen yurt dışı müteahhitlik hizmetlerinde, 2013 yılına kadar toplam 103 ülkede 274,1 milyar dolar değerinde 7.371 proje üstlenilmiştir (Tablo 7). 2013 yılında, başta Türkmenistan'da üstlenilen projeler olmak üzere, Azerbaycan, Kazakistan, Kırgızistan, Özbekistan, Rusya'nın yer aldığı Bağımsız Devletler Topluluğu gibi ülkelerde üstlenilen büyük ölçekli projeler ile ortalama proje bedeli 83,8 milyon dolar seviyesine ulaşmıştır. Bu rakam 2014 Mart ayı itibarı ile 94 milyon dolara yükselmiştir.

Şekil 13. Yurt Dışı Müteahhitlik Hizmetlerinin Kıtalaraya Göre Dağılımı



Tablo 7. Yıllara Göre Yurt Dışı Müteahhitlik Projeleri

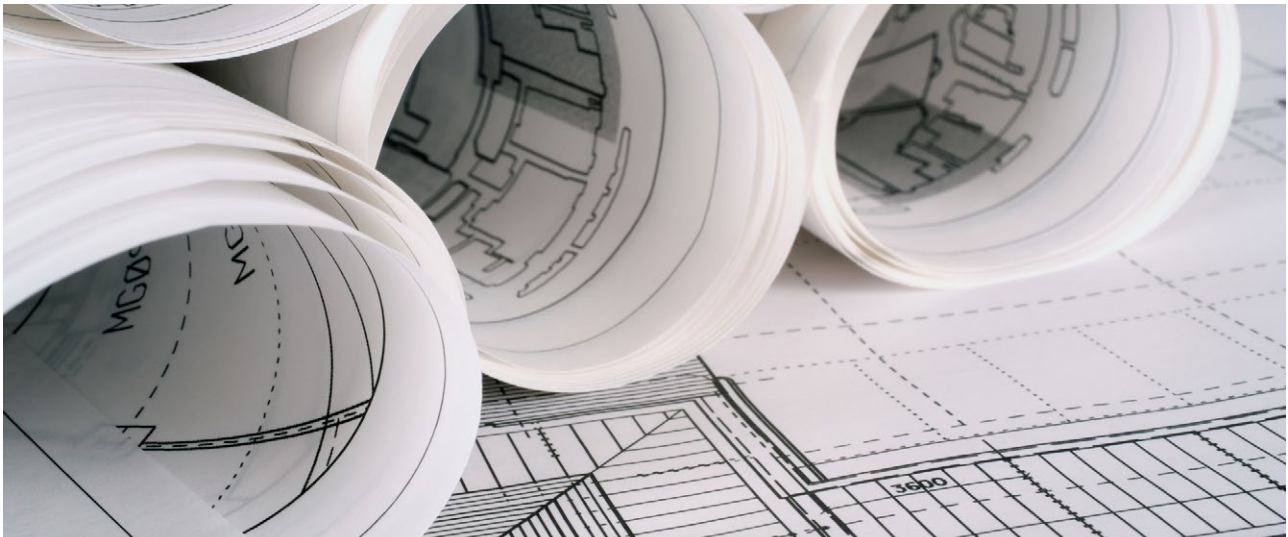
Yıllar	Proje Sayısı	Ülke Sayısı	Proje Bedeli (milyar dolar)
2009	474	45	21,7
2010	583	50	23,1
2011	505	47	20,5
2012	485	44	29,4
2013	374	45	31,3
Toplam	7.371	103	274,2

Kaynak: Ekonomi Bakanlığı

Türk Müteahhitler Birliği tarafından oluşturulan 2023 vizyonundaki ana hedeflerden bazıları aşağıdaki gibidir;

- Ciro Yurtdışı: 100 milyar dolar (İhracat hedefi 350 milyar ABD doları alınarak %20'si hesaplanmıştır.)
- Ciro Yurtiçi: 100 milyar dolar
- Karın en az %1 ini AR-GE harcamalarına ayırmak
- Beş tane EPC (Engineering Procurement Construction) müteahhidi yaratmak
- Dünyanın ilk 225 firması arasında 40 firma ile yer almak
- Yurtdışındaki hasılatın Türkiye' ye dönüş miktarını 3 kat arttırmak

Türk firmalarının yurt dışında gerçekleştirdiği projeler incelendiğinde %27,6 ile Ortadoğu'nun en yüksek ikinci payı aldığını görürüz. Yurt dışındaki projelerde, Türkiye'de üretilen yerli ürünlerin kullanılmasına yönelik teşvik ve vergi indirimleri ile yıllık yaklaşık 50 Milyon TL tutarındaki yatırımlardan Türkiye'ye ciddi girdi elde edilme imkanı bulunmaktadır. Üstelik Ortadoğu Pazarı'na oldukça yakın olan TR72 bölgesinin bu pazardan pay alabilmesi için Ortadoğu pazarına olan ulaşım imkanlarının iyileştirilmesi gerekmektedir.



c.Yapı Malzemeleri

Yapı malzemelerini kısaca, bina yapımı ve diğer inşaat mühendisliği işleri dâhil olmak üzere, tüm yapı işlerinde, sürekli olarak kullanılmak üzere üretilen, demir-çelik, çimento, cam, seramik, boya, metal strüktür, ahşap vb. ürünler olarak tanımlamak mümkündür. Dolayısıyla yapı malzemeleri sektörü de, söz konusu ürünlerin imalatı ve piyasaya sürülmesi ile ilgili faaliyet alanlarını kapsamaktadır. Sektöre yönelik düzenlemeler değerlendirilirken, inşaat sektörü kapsamına giren diğer faaliyet alanları ile yapı malzemeleri sanayi arasındaki ayrımın netleştirilmesi gerekmektedir. Nitekim inşaat sektörü; yalnızca yapı işlerinde kullanılan malzemelerin üretimini değil; yapıların tasarlanmasından inşa edilmesine, binaların bakım ve yıkım (geri kazanım dâhil) işlemlerinden yol yapım çalışmaları gibi inşaat mühendisliği işlerine kadar birçok faaliyet alanını kapsamaktadır.

Türkiye inşaat sektöründe yaklaşık 6.500 üretici firma faaliyet göstermektedir. Yapı malzemeleri üretimi, toplam sanayi içinde %10, imalat sanayi içinde ise %12-13 lük bir paya sahiptir. Başlıca inşaat malzemelerinin üretim ve ihracatı açısından dünyanın sayılı ülkelerinden biri olan Türkiye, özellikle çimento, inşaat demiri, demir-çelik, inşaat aksamı ve ürünleri, plastik ve alüminyum inşaat malzemeleri, seramik, cam, boya, mermer, kablolar, elektrik malzemeleri ve ısıtma-soğutma cihazları gibi ürünlerde; iç talebi karşılamanın yanı sıra, uluslararası piyasalarda da rekabet etmektedir. (Doğu Marmara ABİGEM - Sektör Raporu, 2012)

3.1.Üretim

Türkiye inşaat malzemeleri sektörü pek çok inşaat alt sektöründe toplamda yüksek bir kurulu kapasiteye sahiptir. Son yıllardaki global krizin kapasite kullanım oranları üzerindeki olumsuz etkisine rağmen, Türkiye globalde üretim rakamları göz önünde bulundurulduğunda, pek çok inşaat malzemeleri alt sektöründe yakın coğrafyasında önemli bir konuma sahiptir.

Tablo 8. Türkiye'nin Ürettiği Yapı Malzemelerine Göre Yakın Coğrafyadaki Sıralaması

Sektörler	Sektörde Üretilenin İhracat Oranı (2009)	Sektörün Global İhracattan Aldığı Pay (2009)	Sektörün Üretim Açısından Yakın Coğrafya Sıralaması*
Altyapı ile ilgili sektörler			
Çimento	%28	%13	1.(Dünya'da 7.)
Demir-Çelik (inşaat demiri)	%57	%28	3.(Ham Çelik)
Üstyapı ile ilgili sektörler			
Alçı	%20	%80	3. (Avrupa'da 4.)
Boya (dekoratif)	≈ %10	%10	≈ 2. (Avrupa'da 6.)
Düz cam	%30	%10	4. (Avrupa'da 4.)
Doğaltaş-Mermer	%40	%80	2.(Dünya'da 5.)
İklimlendirme, Klima, Soğutma	%30	%30	1
Seramik Kaplama Malzemeleri	%33	%30	2. (Avrupa'da 3.)
Seramik Sağlık Gereçleri	%44	%40	(Avrupa'da 1.)

* Yakın coğrafya içerisinde, Doğu Avrupa Ülkeleri, Rusya, Kuzey Afrika ve Komşu ülkeler yer almaktadır.

Kaynak: TOBB - Türkiye İnşaat Malzemeleri Sektör Görünüm Raporu 2011

TOBB 2011 İnşaat malzemeleri raporuna göre, üretilen yapı malzemeleri arasında en çok ihraç edileni Demir-Çelik görmektedir. Sektörde 29 firma faaliyet göstermekte olup, 35.000'in üzerinde kişi istihdam edilmektedir. Türkiye, 2011 yılında 34,1 milyon tonluk ham çelik üretiminde bulunmuştur. 2013 yılında demir-çelik sektörünün ihracatı %6,6 oranında düşüşle, 16,93 milyon tondan, 16,82 milyon tona gerilemiştir. Türkiye'nin toplam ihracatındaki 1,1 milyon tonluk gerilemenin, %60 gibi son derece yüksek bir bölümünü, İran'a yapılan ihracattaki 700 bin tona ulaşan düşüş oluşturmaktadır. Dünya çelik sektöründe yükselen kapasite fazlalıklarının piyasalar üzerindeki baskısını artırdığı ve Türkiye menşeli çelik ürünleri ithalatına karşı korumacı tedbirlerin hızla yaygınlaştığı bir dönemde, İran'a yönelik yaptırımların sektörümüzün ihracatına ciddi bir darbe vurması, sektörün üretim performansını da olumsuz yönde etkilemiştir ancak Türkiye Çelik Üreticileri Derneği'nin 2014 yılı hedefi, 2012 yılındaki ihracat rakamlarına yeniden ulaşmaktır.

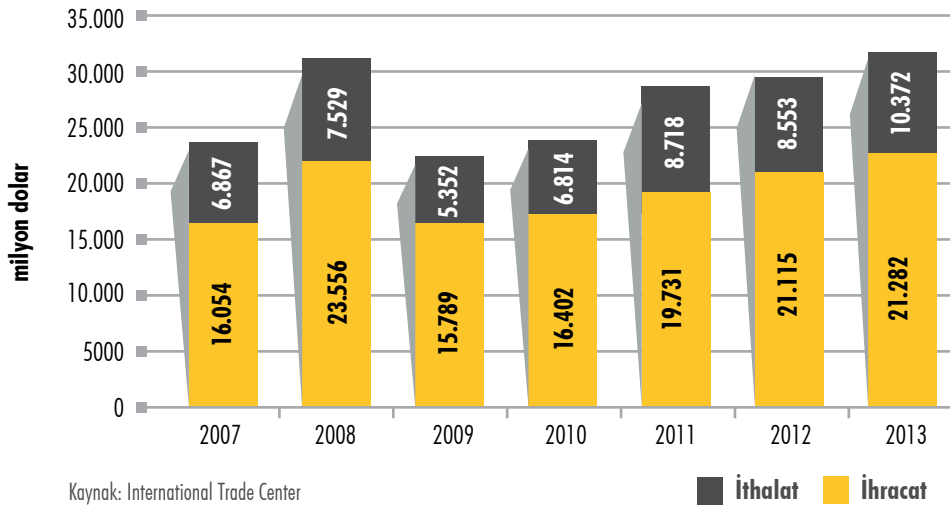


Mevcut üretim kapasitelerine göre kıyaslama yapıldığında, Türkiye'nin yaptığı cam üretiminin Dünya pazarında sadece %10 gibi bir oranda yer bulabilmesi düşündürücüdür. Cam imalatı konusunda petrol ve hammadde bağımlılığımızın olmaması, cam üretim kapasitemizin artırılmasında bir fırsat olarak görülebilir.

Doğaltaş-Mermer üretiminde son derece başarılı olunmasına rağmen Dünya'da üretim sıralamasında 5. olmamızın nedeni, diğer ülkelerin ancak kendi doğaltaş ihtiyaçlarını giderebildikleri şeklinde yorumlanabilir. Seramik kaplama malzemeleri konusunda Dünya sıralamasında iyi bir yerde olmamızda sektörde büyük firmaların varlığı ile önemli bir etkidir. Seramik kaplamalar sektöründe 24 firma, seramik sağlık gereçleri sektöründe ise 40 üretici firma faaliyet göstermektedir.

3.2. Dış Ticaret

Şekil 14. Türkiye İnşaat Malzemeleri İthalat ve İhracatı



2012 yılında 21,1 milyar dolar tutarında gerçekleşen inşaat malzemesi ihracatı, 2013 yılında 21,3 milyar dolar seviyesinde gerçekleştirilmiştir. 2009 yılına istinaden bir artış gerçekleşse de, sektördeki ihracat rakamlarında halen 2008 rakamlarına ulaşılammıştır(Şekil 14).

2014 yılı Mayıs ayında yıllık ihracat 21,78 milyar dolar olmuştur. Yıllık ihracat artışı %1,7 olarak gerçekleşmiştir. 2014 yılının ilk beş aylık döneminde Mart hariç daha iyi bir ihracat performansı görülmektedir. Avrupa Birliği'ndeki toparlanma ve Rusya ile olan ilişkilerin etkisi ile birlikte ihracattaki artışın, yılın ikinci yarısında ivme kazanacağı düşünülmektedir. Irak'taki gelişmeler ise ihracatı sınırlandıracaktır. Türkiye inşaat malzemeleri sektörü, 2023 yılında Türkiye'nin hedeflediği toplam 500 milyar dolar ihracat hedefi kapsamında kendisine 100 milyar dolarlık bir hedef belirlemiştir.

Tablo 9. Türkiye'nin İnşaat Malzemeleri İhracatı

Ürünler	2011	2011 yılında ihracat yapılan ülkeler ve payları (%)
1 Demir-Çelik Grubu	Yaklaşık 10 milyar dolar	
Demir-Çelik Çubuk, Profil ve Teller, Çivi, Somun, Sıhhi Gereçler, Tuvalet Eşyası Aksanı	6.239.125	B.A.E. (13) Irak (12) Singapur (6)
Demir-Çelik Boru ve Bağlantı Parçaları	1.776.133	A.B.D. (12) Irak (12) İngiltere (8)
Demir-Çelikten Diğer İnşaat Aksanı	1.102.177	Irak (19) Türkmenistan (13) Azerbaycan (9)
Demir-Çelik Vida Cıvata vb.	292.790	Almanya (34) Fransa (4) İran (4)
Demir-Çelik Radyatörler	447.596	İngiltere (27) Romanya (9) Ukrayna (8)
2 Yalıtımlı Kablolar	1.450.300	İngiltere (22) Irak (14) İsrail (8)
3 Plastik inşaat malzemeleri	1.154.004	Irak (18) Rusya Fed. (10) Azerbaycan (6)
4 Çimento	914.441	Irak (25) Suriye (14) Rusya Fed. (6)
5 Mermer, granit	864.825	A.B.D. (27) Irak (9) S. Arabistan (7)
6 Alüminyumdan İnşaat Malzemeleri ve İnşaat Aksanı	835.048	Almanya (25) Irak (11) Azerbaycan (6)
7 Isıtma ve Soğutma Cihazları	791.349	Almanya (17) Rusya Fed. (12) İngiltere (8)

Kaynak: Ekonomi Bakanlığı, İnşaat Malzemeleri Sektör Raporu - 2012



2011 yılında 8,7 milyar dolar olan inşaat malzemeleri ithalatı 2012 yılında yaklaşık %2 oranında azalarak 8,6 milyar dolara gerilemiştir. 2013 yılında ise %21 oranında artarak 10,4 milyar dolar olarak gerçekleşmiştir. 2014 yılında ise inşaat malzemeleri ithalatı, yılın ilk beş ayında gerilemiştir. Böylece yıllık ithalat 2014 Mayıs ayı itibarıyla 10,09 milyar dolara inmiştir.

Sektörün 2011 yılı ithalatında demir-çelik ürünler 2,2 milyar dolarlık değeriyle en büyük grubu oluşturmaktadır. Isıtma ve soğutma cihazları 1,1 milyar dolar ile ikinci, elektrik malzemeleri 1,1 milyar dolar ile üçüncü büyük gruptur. 2011 yılında 176 ülkeden inşaat malzemeleri ithal edilmiş olup ithalat yapılan başlıca ülkeler Çin, Almanya, İtalya, Fransa ve İspanya'dır.

Tablo 10. Türkiye'nin İnşaat Malzemeleri İthalatı

Ürünler	2011	2011 yılında ithalat yapılan ülkeler ve payları (%)
1 Demir-Çelik Grubu	2.226.286	
Demir-Çelik Çubuk, Profil ve Teller, Çivi, Somun, Sıhhi Gereçler, Tuvalet Eşyası Aksamı	598.566	İspanya (40) İtalya (11) Romanya (11)
Demir-Çelik Boru ve Bağlantı Parçaları	793.372	Çin (23) İtalya (15) Almanya (10)
Demir-Çelikten Diğer İnşaat Aksamı	207.14	Almanya (17) Yunanistan (10) İtalya (10)
Demir-Çelik Vida Cıvata vb.	604.732	Çin (37) Almanya (16) Fransa (11)
Demir-Çelik Radyatörler	22.476	İngiltere (27) Romanya (9) Ukrayna (8)
2 Isıtma ve Soğutma Cihazları	1.065.164	Çin (23) İtalya (14) Almanya (13)
3 Elektrik Malzemeleri	1.064.502	Almanya (46) Çin (19) Fransa (8)
4 Ağaçtan İnşaat Malzemeleri	623.487	Almanya (22) Rusya (18) Romanya (16)
5 Musluklar ve Vanalar	614.791	Çin (23) İtalya (18) Almanya (15)
6 Kilitler ve Donanım Eşyası	573.019	Almanya (19) Çin (15) İtalya (12)
7 Boyalar ve Vernikler	499.702	Almanya (27) İtalya (18) Fransa (11)



Tablo 10. Türkiye'nin İnşaat Malzemeleri İthalatı (Devamı)

Ürünler	2011	2011 yılında ithalat yapılan ülkeler ve payları (%)
8 Aydınlatma Cihazları	402.732	Çin (68) Almanya (7) İtalya (7)
9 Plastik İnşaat Malzemeleri	373.469	Almanya (19) Çin (15) Fransa (13)
10 Yalıtımlı Kablolar	329.561	Çin (31) Almanya (11) İtalya (6)

Kaynak: Ekonomi Bakanlığı, İnşaat Malzemeleri Sektör Raporu - 2012

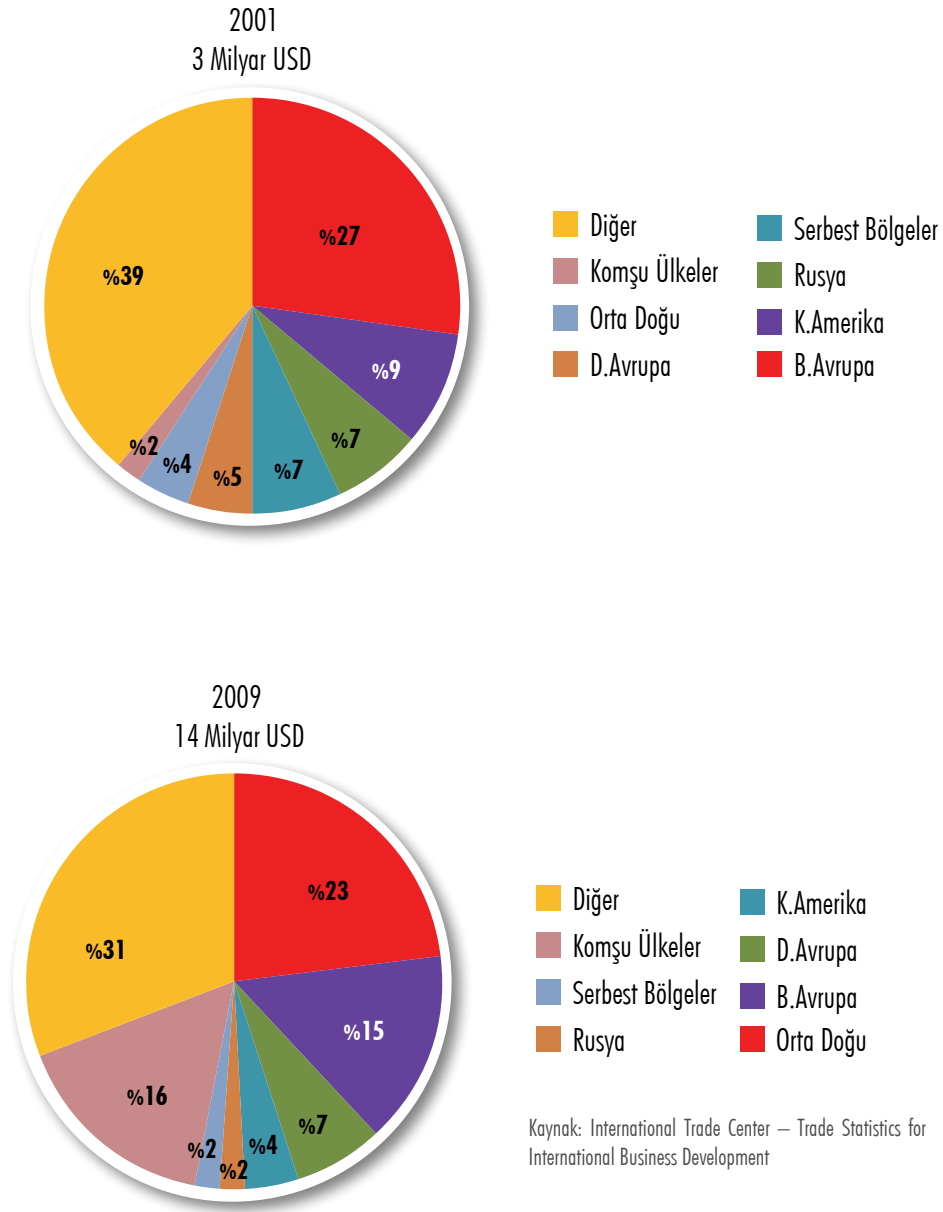
2001'den 2009'a toplam inşaat malzemeleri ihracatımızın ülke/bölge bazında kırılımı incelendiğinde, 2001'lerde yüksek payı olan ve aralarında ilk 10 inşaat malzemeleri ithalatçısı ülkelere birçoğunun da bulunduğu Batı Avrupa ve Kuzey Amerika pazarlarına ihracatımızın toplam ihracatımız içindeki payının azaldığı; Komşu Ülkeler, Ortadoğu ve Kuzey Afrika'ya yapılan ihracatın payının ise yükseldiği görülmektedir.

Bu değişimdeki bir etken, global kriz suresince özellikle Batı Avrupa ve Doğu Avrupa ülkelerinin ekonomilerinde yaşanan küçülme sebebiyle inşaat sektörünün yeni ve yenileme anlamında olumsuz etkilenmesiyle, diğer etken de Türkiye'nin özellikle son dönemlerde yakın coğrafyasındaki ülkelerle ilişkilerin geliştirilmesine yönelik izlediği dış ticaret politikalarıdır. Diğer önemli bir neden de Türk müteahhitlerin gerçekleştirdikleri projelerin buralarda yoğunlaşmasıdır.

Ancak özellikle 2012 yılı ve sonrasında Ortadoğu'da yaşanan gelişmeler sonucunda, yapı malzemeleri ihracatı yeni pazar arayışlarına girmiş; AB ülkelerine ve Rusya'ya bir yönelim olmuştur. Ukrayna ile AB ülkeleri arasında yaşanan kriz sonrasında ise, özellikle Rusya büyük bir pazar olarak karşımıza çıkmaktadır. Suriye'de ve Irak'ta yaşanan gelişmeler, İran'a yapılan ambargolardan dolayı sektörün pazar arayışı devam etmektedir.



Şekil 15. Türkiye İnşaat Malzemeleri İhracatının Bölgeler Bazında Dağılımı (2001-2009)

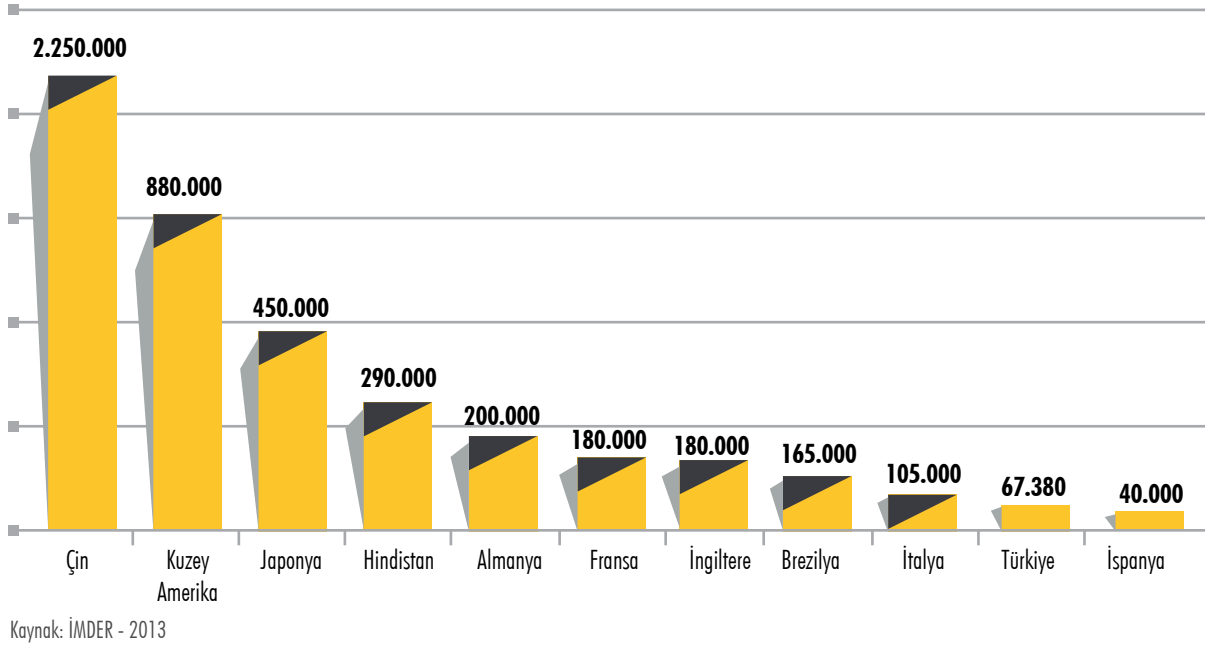


Bu başarılı performansın sürdürülebilmesinin önünde bazı riskler bulunmaktadır. Gerek pazarlar arasında talep edilen ürün farklılıkları, gerekse pek çok alt inşaat sektörünün lojistik maliyetlere duyarlılığının yüksek olması sebebiyle talebe ve müşteriye yakın olmak kritik başarı faktörleri arasında yer almaktadır. Bunlara ek olarak bir başka risk de, şu anda global ölçekte yerel üreticilere sahip olmayan bu pazarlardaki yerel üreticilerin büyümesi ya da bölgedeki potansiyelden faydalanmak isteyen global üreticilerin bu pazarlarda yerinde üretim fırsatlarını Türkiye'den önce değerlendirmeleri olasılığıdır. Bütün bu olasılıklara önlem olarak, Türkiye'deki üreticilerin dünyadaki standartları yakından takip etmeleri ve yurt dışı pazarlarda tercih edilebilecek fiyat ve kalitede ürün geliştirme prensibine sahip çıkmaları elzemdir.

d. İnşaat ve İş Makineleri

İş ve inşaat makineleri bir ülkenin alt ve üst yapısının imarında kullanılarak o ülkenin ekonomik ve sosyal gelişmesine çok önemli katkılar sağlayan araçlardır. Dolayısıyla bir ülkenin ekonomik ve sosyal yönden kalkınmışlığını ve kalkınma hızını, yıl içerisinde satılan iş ve inşaat makineleri sayısı ve niteliği ile ölçmek mümkün olabilmektedir. Nüfus, yüzölçümü ve diğer özellikleri ile ülkemize benzerliği bulunan ülkelerdeki 0-7 yaş arasında kullanılan iş ve inşaat makineleri adedi; Almanya'da 200 bin, Fransa'da 180 bin, İtalya'da ise 105 bin adet olmasına rağmen ülkemizde 67 bin adet olarak tespit edilmiştir (Şekil 16). Bu da Türkiye pazarının, ekonomisinin en az 3 kat daha büyüyecek bir potansiyele sahip olduğuna çarpıcı bir örnektir.

Şekil 16. Dünya Ülkelerinde 0-7 Yaş Arasında Kullanılan İş Makinesi Adedi



Gelişmiş ülkelere kıyasla Türkiye'nin sektörde henüz emekleme döneminde olduğunu söyleyebiliriz. Avrupa standartlarında bir iş makinesinin ömrü ortalama 7 yıl olarak kabul edilmektedir. Yani yedi yılı dolduran makineler ekonomik ömrünü tamamlamış sayılırlar. Bu durum Türkiye koşullarında farklılık göstermektedir. Türkiye'de çalışan iş makinelerine baktığımızda 20'li ve 30'lu yaşlarda birçok iş makinesi çalışmaya devam etmektedir. Bize özgü bu durum değiştiğinde Türkiye'nin gerçek iş makinesi ihtiyacının mevcut talepten çok fazla olduğu görülecektir. Kendine has özelliklerinden dolayı iş ve inşaat makineleri sektörü, ekonomik gelişmeleri ve değişimleri ilk önce hisseden ve en fazla etkilenen sektörlerin başında gelmektedir. Türkiye iş makineleri sektörünü etkileyen başlıca ekonomik faktörler;

- İnşaat sanayisinin büyümesi
- Maden sektörünün büyümesi
- İnşaat sektörüne verilen kredi desteği
- Düşük enflasyon-faiz olarak sıralanabilir.

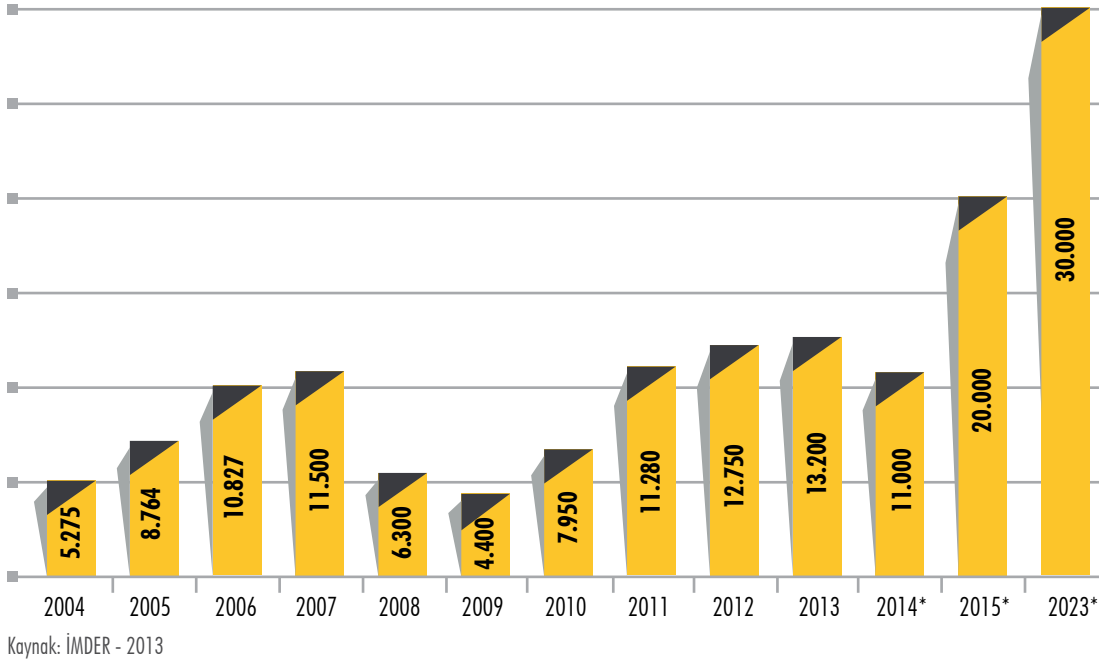
2002-2007 yılları arasında her sene neredeyse %50 artış gösteren sektör 2007 yılında rekor kırarak ağır iş makinelerinde yıllık 11.500 satış adedini geçmiş, sektörün ihracatı 2008 sonunda yaklaşık 1 milyar dolara ulaşmıştır. 2008 yılı başında Leasingler'e verilen özel teşvikin



kalkması ile ciddi bir sıkıntıya giren sektörde, küresel ekonomik sıkıntının ülkemize yansımaları, ihracatın azalması, finansman krizi vb. sebepler neticesinde yurt içinde %50 oranında bir daralma yaşanmıştır. Tamamen yatırımlara yönelik faaliyet gösteren sektör KDV ve ÖTV indirimi sonrası toparlanma sürecine girmiştir.

İş makinesi sektörü, 2013 yılında 13 bin 200 adetlik satış rakamıyla yeni bir rekora imza atmıştır. Kentsel dönüşüm projeleri, İzmir-İstanbul Otoyolu, demiryolu, karayolu, havaalanı projeleri, barajlar, şehircilik projeleri, alt ve üst yapı çalışmaları, 2012 yılında 2011'e göre %13'lük bir büyüme gerçekleştiren iş ve inşaat makineleri sektörünün büyümesine önemli katkılar sağlayacaktır.

Şekil 17. Türkiye İş makineleri Satış Adedi



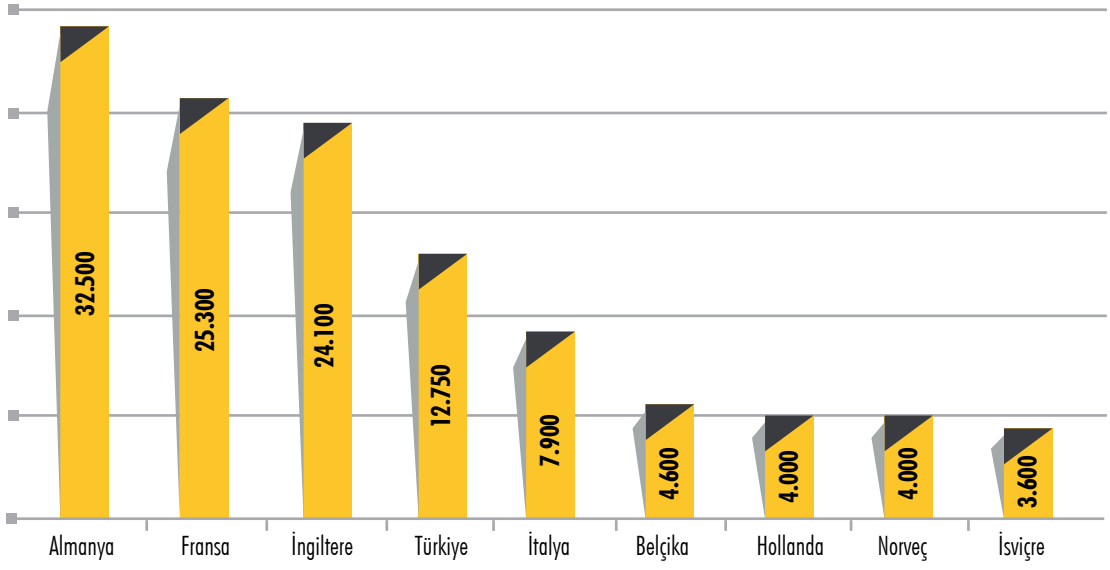
Toplamda 70 yıllık bir tecrübeye sahip olan sektörde 45 yıldır imalat yapılmaktadır. Şu anda Avrupa'nın satış bazında en büyük 4. ve Dünya'nın 11. İş Makinaları Pazarı konumunda olan Türkiye; İş Makinaları İmalat Sanayinde Avrupa'nın 9.büyük ülkesidir. %30'u son 3 yıla ait olmak üzere; 70 yılda yaklaşık 135.000 makine satışı gerçekleştirilmiştir.

Türkiye İş Makinaları Distribütörleri ve İmalatçıları Birliği verilerine göre, toplamda faaliyet gösteren 660 firmanın 100 tanesi üretici olmak üzere 220 tanesi yan sanayi ve yedek parça üzerine faaliyet göstermektedir. Ülke talebinin %60'ı distribütör, %40'ını imalatçı firmalar tarafından karşılanmaktadır. Üretilen tüm iş ve inşaat makinelerinin de %45'i ihraç edilmektedir.

Yıllık ekonomik hacmi 6,5 milyar dolar olan sektörün 10.500'ü imalat sanayiinde olmak üzere 17.500 çalışanı bulunmaktadır.



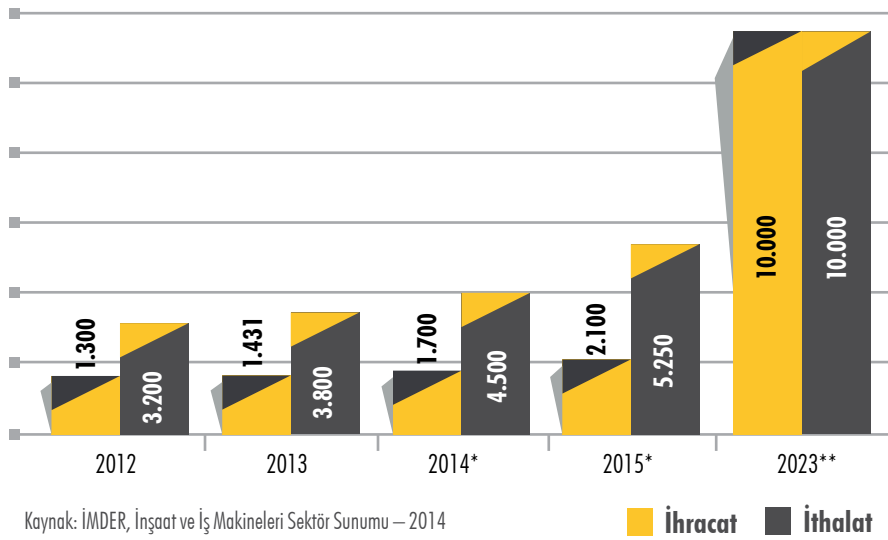
Şekil 18. Türkiye'nin İş Makineleri Satışında Avrupa'daki Yeri - 2012



Kaynak: İMDER - 2013

2013 yılı verilerine göre 1,43 milyar dolar ihracat yapılan 127 ülkenin 25 tanesi Avrupa Birliği ülkesidir. Sektörde sırasıyla en büyük pazarlar; Irak, Almanya, Azerbaycan, İngiltere ve Rusya'dır. En fazla ithalatın ağır iş makinelerinde olduğu sektörde toplam ithalat 2013 yılında 3,8 milyar dolar olarak gerçekleşmiştir. En çok ithalat yaptığımız ilk beş ülke; Almanya, Japonya, Çin, İtalya ve Güney Kore'dir.

Şekil 19. Türkiye İnşaat ve İş Makineleri Dış Ticareti (milyon dolar)



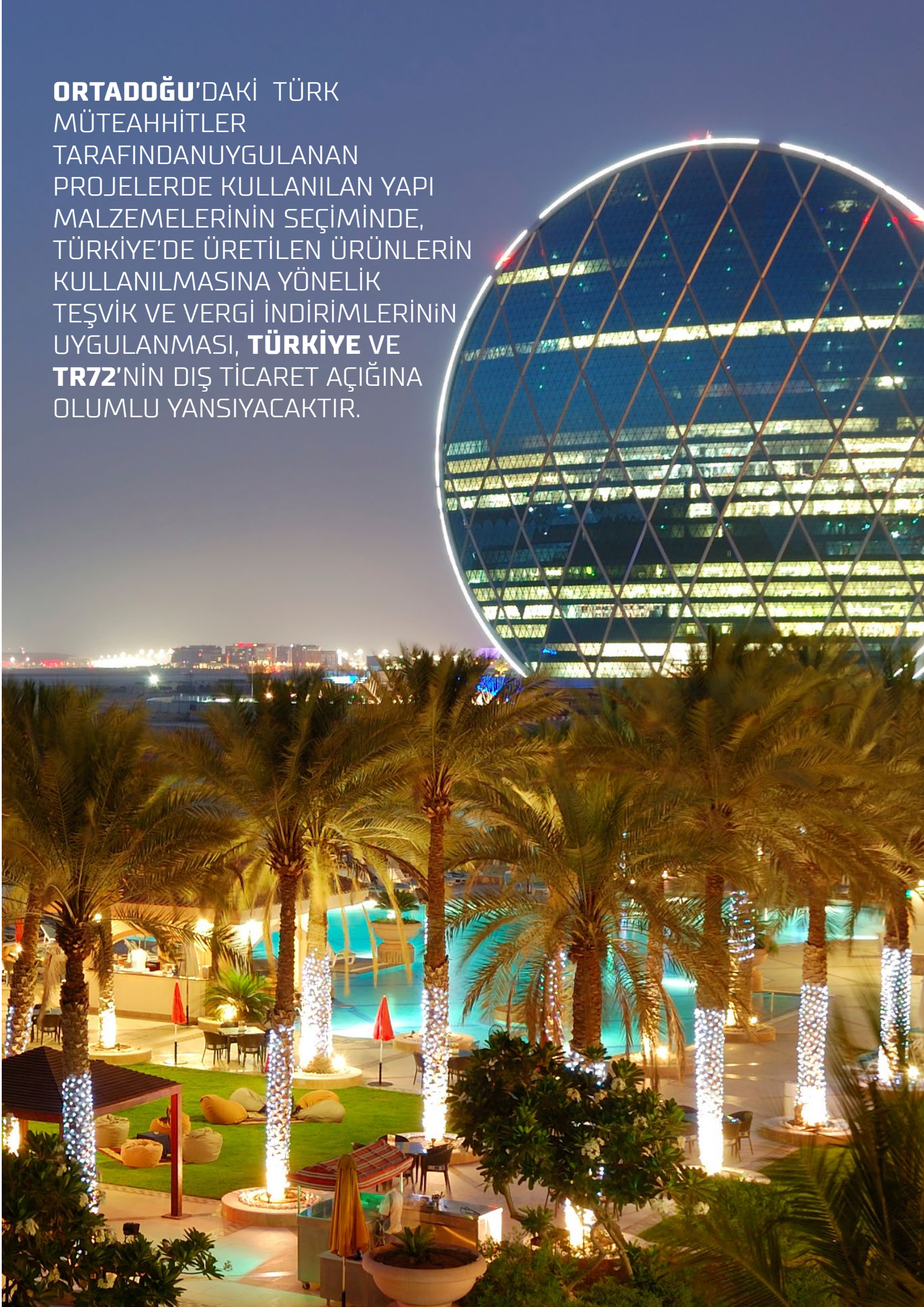
Kaynak: İMDER, İnşaat ve İş Makineleri Sektör Sunumu – 2014

* Gerçekleşmesi muhtemel sektör öngörüleridir.

** Türkiye'nin 2023 yılı çerçevesinde ulaşılması hedeflenen değerlerdir.



ORTADOĞU'DAKİ TÜRK
MÜTEAHHİTLER
TARAFINDAN UYGULANAN
PROJELERDE KULLANILAN YAPI
MALZEMELERİNİN SEÇİMİNDE,
TÜRKİYE'DE ÜRETİLEN ÜRÜNLERİN
KULLANILMASINA YÖNELİK
TEŞVİK VE VERGİ İNDİRİMLERİNİN
UYGULANMASI, TÜRKİYE VE
TR72'NİN DIŞ TİCARET AÇIĞINA
OLUMLU YANSIYACAKTIR.





KAYSERİ SİVAS YOZGAT



C.

TR72'DE İNŞAAT SEKTÖRÜ



I. SEKTÖRÜN BÖLGEDE GENEL ANALİZİ

Son dönemde global ekonomide ve inşaat sektöründe yaşanan durgunluk rakamlara yansısı da, Türkiye ekonomisinde İnşaat Sektörünün tek başına %5,6'lık bir oranla ilk sırada yer alması ve GSYH değişimlerinden en çok etkilenen sektör olması, TR72 bölgesi için de sektörü odak noktası haline getirmiştir.

İnşaat sektörünün ülke ve bölge ekonomisinde bu değişmeyen önemini üç etkene bağlamak mümkündür;

1. Konut, okul, yol, hastane ve benzeri altyapıların hayata geçirilme zorunluluğu,
2. Hacim olarak sektörün büyüklüğü,
3. İnşaat alanında kullanılan malzemelerin üretimdeki rolü ve sahip olduğu yüksek etki gücü.

Bölgeye yapılan yeni yatırımlarda, inşaat sektörünü ilgilendiren yatırımların miktarı oldukça yüksektir. Genellikle inşaat malzemesi imalatı üzerine yoğunlaşan yatırımlarla ilgili alınan teşvik belgeleri incelendiğinde;

Tablo 11. TR72’de Devlet Teşviklerinde İnşaat Sektörünün Payı (2014 Yılı Haziran Ayı İtibarı ile)

	(a) İnşaat Sektörü Teşvik Belge Sayısı	(b) Toplam Belge Sayısı	(a/b)	(c) İnşaat Sektöründe Sabit Yatırım Tutarları (milyon TL)	(d) Toplam Sabit Yatırım Tutarları (milyon TL)	(c/d)
Kayseri	41	400	%10,2	343	4.133	%8,2
Sivas	35	247	%14,2	89	1.444	%6,2
Yozgat	22	116	%19	71	472	%15
TR72	98	763	%12,8	624	6.049	%10,3

Kaynak: Ekonomi Bakanlığı verilerinden derlenmiştir.

inşaat sektörüne yönelik alınan teşvik belge sayısının, 2013 yılında alınan tüm teşvik belgeleri içerisinde en çok ağırlık kazandığı ilimiz Sivas iken; 2014 yılında alınan teşvik belgesi sayısındaki düşüşten dolayı oran olarak en yüksek il Yozgat olmuştur (Tablo 11). Sektöre yönelik yatırımlarda toplam tutarı en çok olan ilimizin de Kayseri olduğu görülmektedir. Yozgat, yapı malzemeleri imalatı yatırımlarında oran olarak ilk sıradadır. Bölge içerisinde inşaat sektöründe alınan teşvik belge sayısının toplam teşvik belge sayısına oranına bakıldığında TR72 bölgesinin ekonomisinde de %12,8’lik bir pay ile sektörün ne kadar önemli bir yere sahip olduğu görülebilir.

Sektörün TR72 bölgesinde toplam cirodan aldığı pay ve inşaat sektöründe çalışan işgücünün toplam işgücü maliyetleri içerisinde aldığı pay, inşaat sektörünün bölge için önemini ortaya koyan verilerdendir.



Tablo 12. TR72’de İnşaat Sektörünün İşgücü ve Ciro Analizi

Sektörün Cirosu / Toplam Ciro				Sektörde İşgücü Maliyeti / Toplam İşgücü Maliyeti			
2003		2008		2003		2008	
TR	TR72	TR	TR72	TR	TR72	TR	TR72
3,1	2,8	5,2	7,4	3,5	2,4	5,5	9,7

Kaynak: Kalkınma Bankası

Kalkınma bankasının hazırlamış olduğu bir rapora göre, 2003 yılından 2008’e gelindiğinde, inşaat sektörünün Türkiye ekonomisinde cirodan aldığı pay 1,67 katına çıkarken, TR72 bölgesinde toplam bölgenin cirosundan alınan pay 2,64 kat artmıştır. Ayrıca toplam işgücü maliyetleri içerisinde inşaat sektörünün Türkiye içindeki payı 1,57 katına çıkarken, TR72 bölgesinde tam 4 kat artmıştır. Esasında sektörde cironun 1,67 kat artarken, çalışan maaş ve ücretlerinden oluşan işgücü maliyetlerinin 4 kat artması ve bu artışın Türkiye ortalamasından yüksek oluşu, bölgede sektörde çalışanların diğer çalışanlara göre daha iyi ücretler aldığının göstergesi sayılabilir.

Tablo 13. TR72’de ve Türkiye’de İnşaat Sektöründeki İstihdam Oranları

KRİTERLER	SİVAS	YOZGAT	KAYSERİ	TR72	TÜRKİYE
İnşaat Sektöründe Çalışan Sayısı	23.178	7.622	80.172	110.972	1.431.000
İnşaat Sektöründe Çalışanların Tüm Çalışanlara Oranı	%12,9	%10,5	%6,6	%8,2	%6,3

Kaynak: İŞKUR, İşgücü Piyasası Araştırma Raporları - 2011

İller ve bölge bazında inşaat sektöründe çalışanların sayıları incelendiğinde (tablo 13), %12,9 ile Sivas’ın önde geldiğini görmekteyiz. Yozgat %10,5 ile ikinci ve Kayseri %6,6 ile üçüncü sıradadır. TR72 bölgesinde inşaat sektöründe çalışanların bölgede tüm sektörlerde çalışanlara oranı %8,2 olmasına rağmen, Türkiye’de bu oranın %6,3 olması da, sektörde çalışan sayımızın Türkiye ortalamasının üzerinde olduğunu göstermektedir. TR72 Bölgesinde 2003 yılından 2008 yılına kadar inşaat sektöründe faaliyet gösteren işyeri sayısının, toplam işyeri sayısına oranındaki gelişmeyi incelediğimizde, bu oranın 2.8 katına çıktığını görebiliriz. Türkiye ortalamasının 1,7 kat arttığını düşündüğümüzde, sektörün TR72’de ortalamadan üzerinde büyüdüğünü söyleyebiliriz. Benzer şekilde, sektörde yaratılan istihdam Türkiye’de 1,7 kat artarken, TR72’de 4 katına çıkmıştır. Firma sayısı ve istihdam bakımından sektör bölgede daha baskın hale gelmektedir diyebiliriz.

Tablo 14. TR72’de İnşaat Sektöründeki İşyeri Sayısı ve İstihdam Analizi

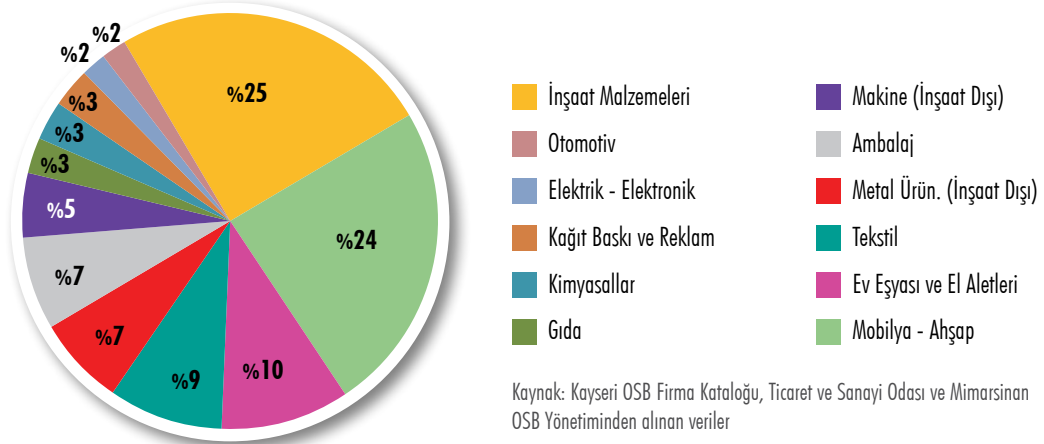
Sektördeki İşyeri Sayısı/Toplam İşyeri Sayısı				Sektördeki İstihdam/Toplam İstihdam			
2003		2008		2003		2008	
TR	TR72	TR	TR72	TR	TR72	TR	TR72
2,3	3,1	3,9	8,7	4,2	3,2	7,1	12,9

Kaynak: Kalkınma Bankası

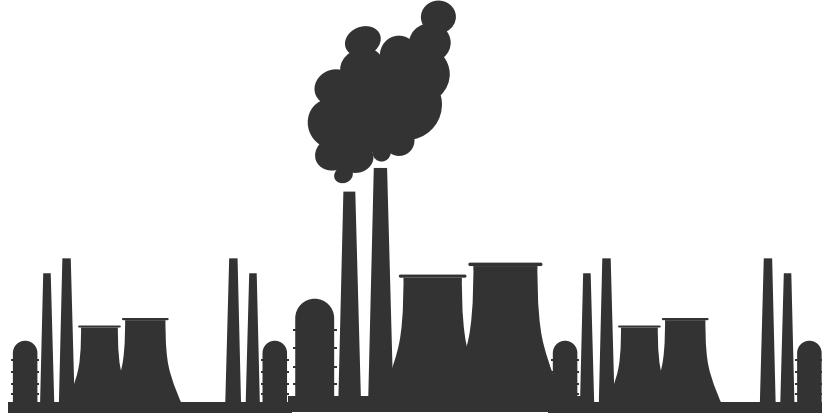


TR72 Bölgesinde yer alan Organize Sanayi Bölgelerinde firmaların sektörel dağılımları il bazında incelendiğinde;

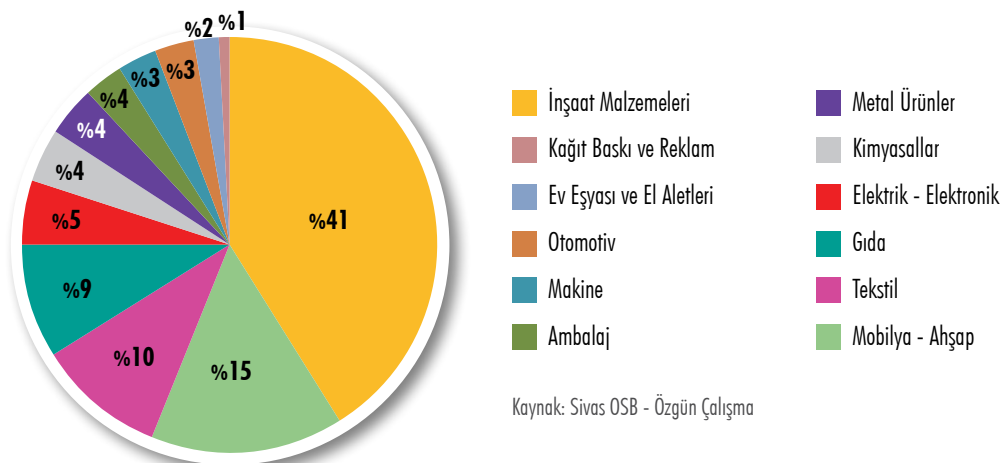
Şekil 20. Kayseri OSB'lerdeki Firmaların Faaliyet Kollarına Göre Dağılımı



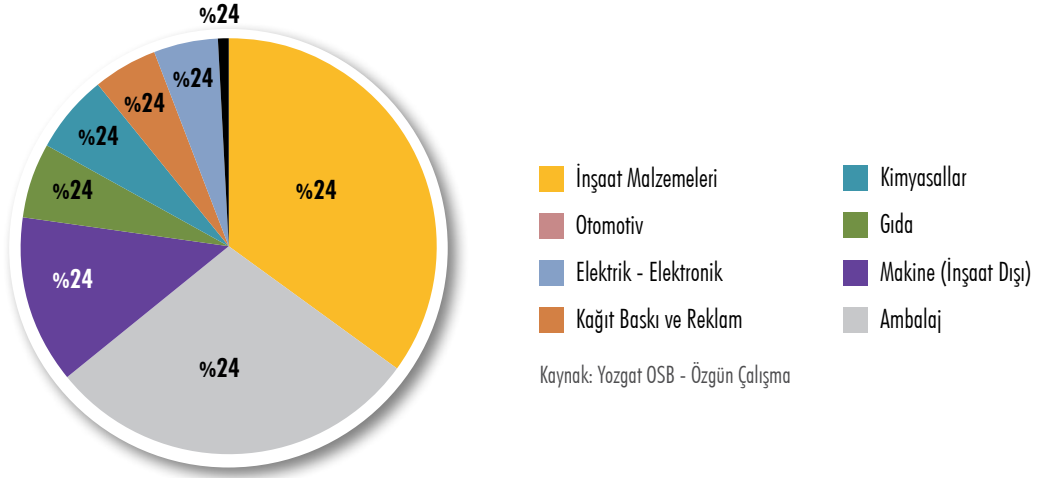
Firma sayıları baz alındığında Kayseri'de inşaat sektörünün önde geldiğini ve toplam sanayicinin dörtte birinin bu sektörde olduğunu görebiliriz. Bölgede firmalar arasında ilerde oluşturulabilecek birlik ve kümelenme çalışmaları için bu üstünlük avantajlı bir durumdur. Benzer üstünlük diğer TR72 illerinde de geçerlidir.



Şekil 21. Sivas OSB'lerdeki Firmaların Faaliyet Kollarına Göre Dağılımı



Şekil 22. Yozgat OSB'deki Firmaların Faaliyet Kollarına Göre Dağılımı



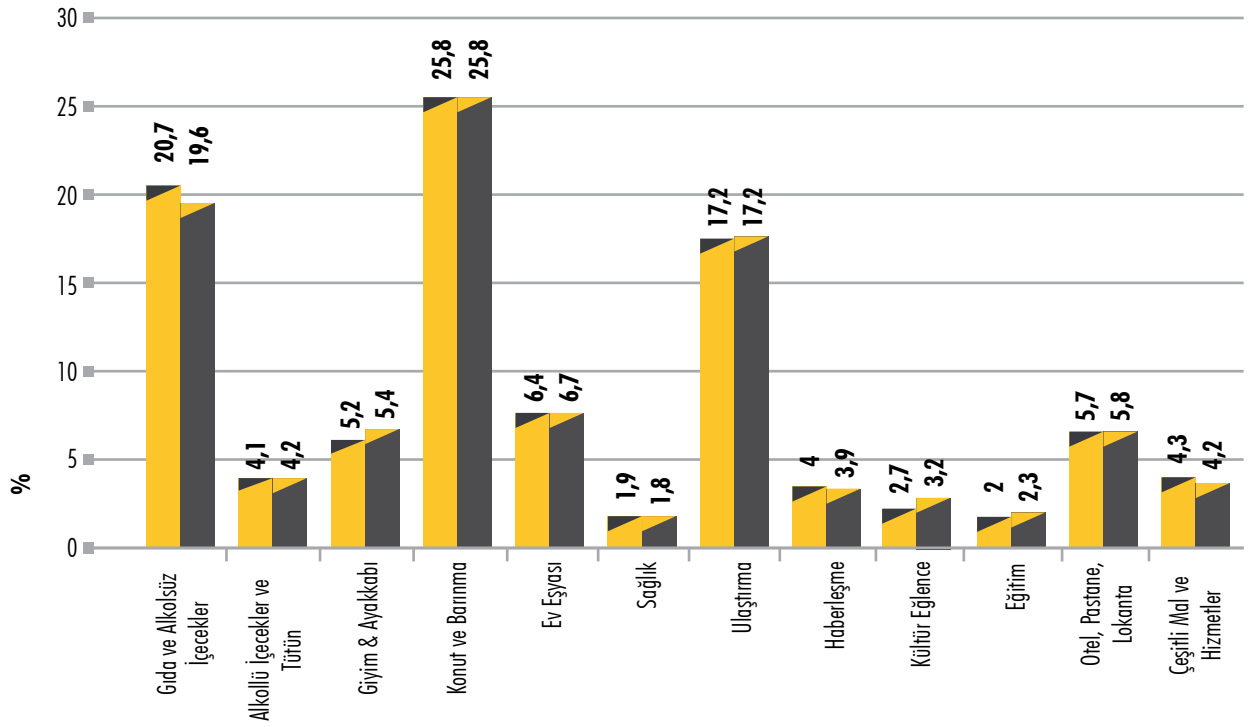
II.SEKTÖRÜN YAPI TAŞI: KONUT

Gerek Türkiye’deki inşaat harcamalarında ve yapılan yatırımlarda, gerekse de TR72 Bölgesi’nde inşaat sektörünü ayakta tutan unsur “konut” ve barınma ihtiyacı olmuştur. 2012 yılında konut satışlarında beklenilenin altında kalırsa da, TÜİK tarafından 2006-2013 yılları arasında ruhsatı alınan binaların yüzölçümleri karşılaştırıldığında genel kuralın değişmediği görülmektedir.

T.C. Kalkınma Bakanlığı tarafından açıklanan “2013 Genel Ekonomik Hedefler ve Yatırımlar” raporunda, konut yatırımları 2011 yılında sabit sermaye yatırımlarının %12’sini oluşturmaktadır. Konut yatırımlarının 2012 yılında %11,4; 2013 yılında ise %11,2 oranında tüm yatırım programından pay alacağı öngörülmektedir.

2011 yılı Hanehalkı Bütçe Araştırması’ndan elde edilen sonuçlara göre ise; Türkiye genelinde hane halklarının yaptığı harcamalar içinde en yüksek payı %25,8 oranıyla konut ve kira harcamaları almaktadır. Bu durum inşaat ve konut sektörünün eğitimden de, sağlıktan da daha fazla büyüme potansiyeline sahip olduğunun göstergesidir.

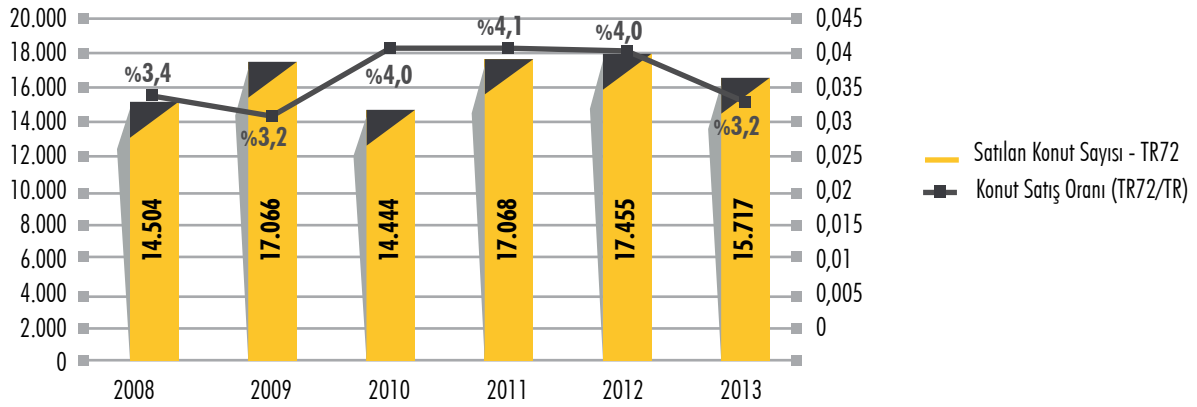
Şekil 23. Türkiye’de Hanehalkı Tüketim Harcamalarının Dağılımı



2012 yılında birinci el konut satışları sıralamasında 7. sırada yer alan bölgemiz 2013 yılı sonu itibarı ile toplam konut satışlarında 10. sırada yer almaktadır. Sektöre en çok dinamizm katan bir alandaki bu başarı, bölge için önemli bir potansiyeldir. Çünkü, konut satışlarının yapı malzemeleri sanayisine olumlu yansımaları olacaktır. Ancak özellikle Ortadoğu’da olan belirsizlikler ve Türkiye’de yaşanan geçiş döneminin konut sektöründe genel bir düşüşe sebep olduğu da unutulmamalıdır. Son 10 yıldır toplamda Türkiye’de satılan konutlardan %4’lük sabit bir paya sahip olan TR72 bölgesinde bu oran 2013 yılında %3,2’lere düşmüştür. Fakat bu durum, bölgenin geçtiğimiz 10 yılda gösterdiği performans dikkate alındığında geçicidir.



Şekil 24. Türkiye’de ve TR72’de Karşılaştırmalı Birinci El Konut Satışları



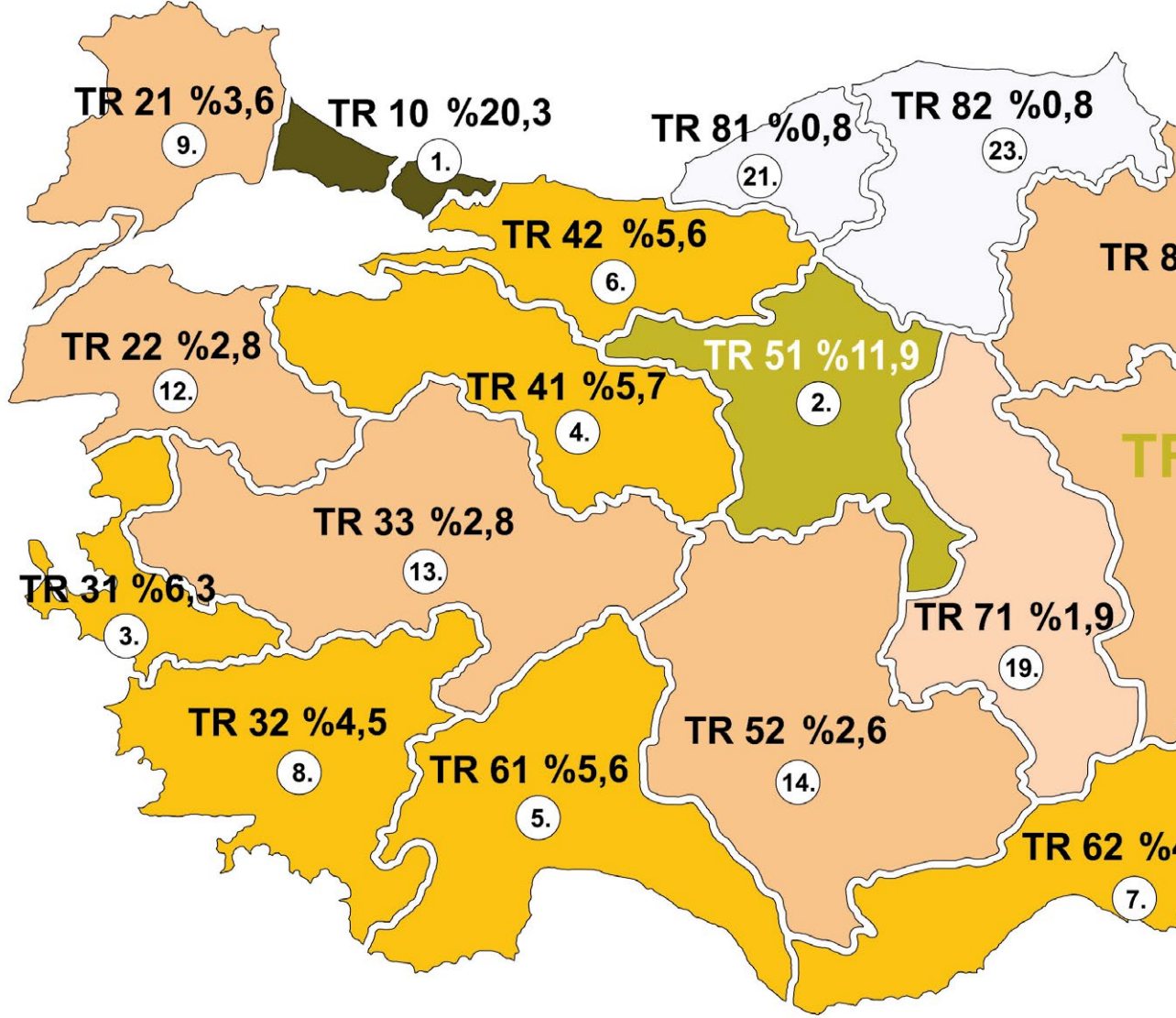
Kaynak: TÜİK Konut Satış İstatistikleri – 2014 Mayıs

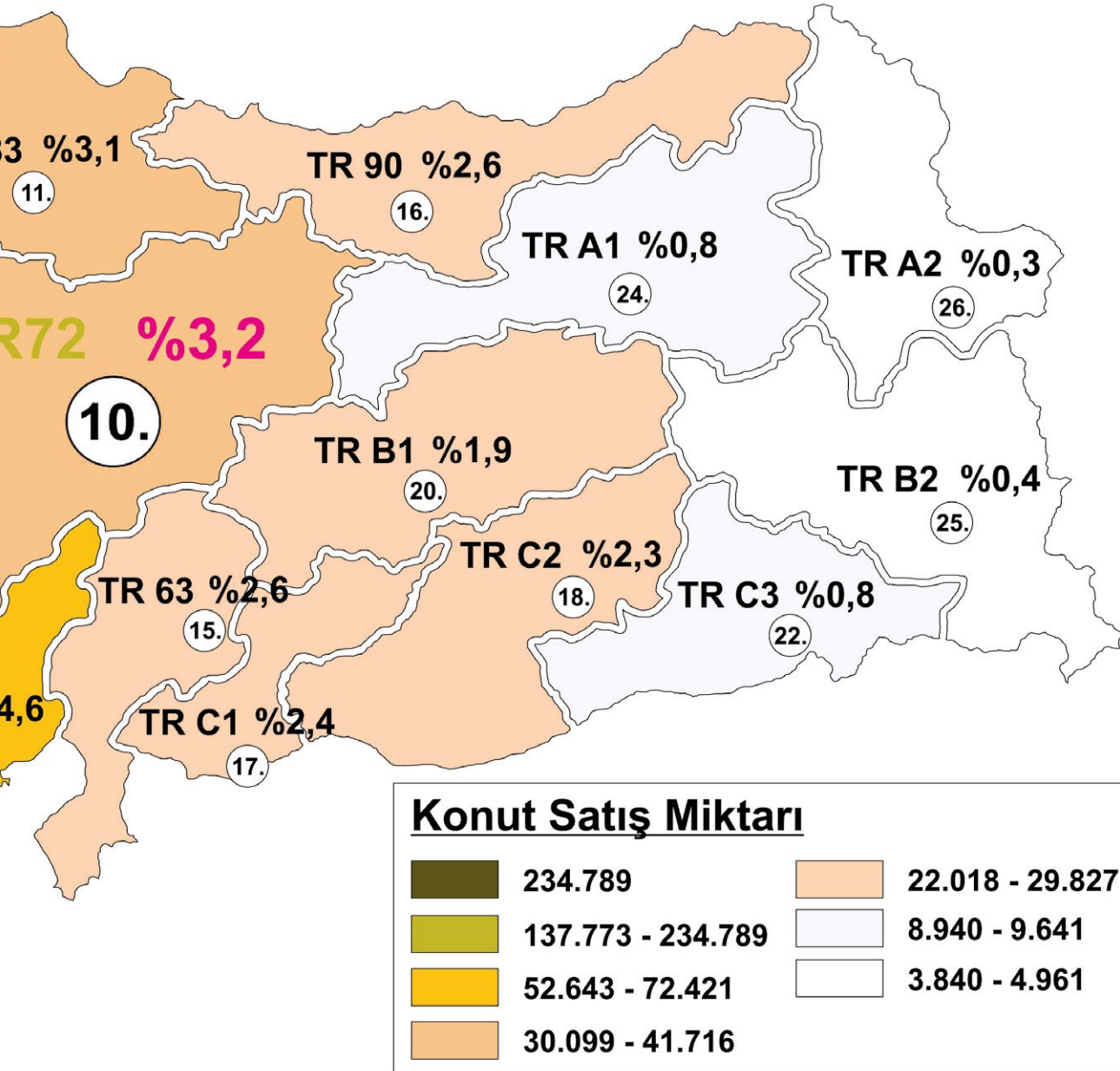
İnşaat sektöründeki yatırımlarda ve kişi başına düşen harcamalarda en fazla payı alan konut sektörü, genel ekonomi için de çok önemli bir gösterge olduğu için, son dönemlerde konut satışlarında yaşanan durgunluğa “Orman vasfını kaybetmiş araziler” hakkında yapılan düzenlemeler, Mutekabiliyet yasası ve “Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi” adlı kanunla konut satışlarındaki yavaşlamaya çözüm getirilmeye çalışılmıştır. Ancak ilgili mevzuatlar bölümünde de ele alınacağı nedenlerden dolayı, söz konusu düzenlemelerin konut sektörüne tam anlamıyla bir ivme kazandırabildiği söylenemez.

Konut sektöründeki ekonomik gelişmeler ve kullanıcı geri bildirimleri, doğrudan yapı malzemeleri sektörünü etkilemekte; yapı malzemeleri sektöründeki maliyet ve kalite açılımları da konut sektörünün yönünü değiştirebilmektedir.



Şekil 25. Türkiye Konut Satış Haritası (2013 Yılı - Birinci ve İkinci El Konut Satışları Toplamı)





Konut sektöründeki ekonomik gelişmeler ve kullanıcı geri bildirimleri, doğrudan yapı malzemeleri sektörünü etkilemekte; yapı malzemeleri sektöründeki maliyet ve kalite açılımları da konut sektörünün yönünü değiştirebilmektedir.

TR72 konut ihtiyacı öngörülmesi üç ayrı ihtiyaç temelli olarak hesaplanmaktadır. Bunlar nüfus artışı ve kentleşme kaynaklı, kentsel dönüşüm kaynaklı ve yenileme kaynaklı konut ihtiyacıdır. TÜİK tarafından 2011 yılında yapılan nüfus ve konut araştırması raporunun sonuçlarına göre, 2011 yılında TR72’de toplam konut ihtiyacı 125.000 civarındadır. Yıllık satışlarda tedrici olarak bu ihtiyaç karşılanmaktadır (2012 yılında TR72 bölgesinde 17.455; 2013 yılında ise 15.717 konut satılmıştır.)

Tablo 15. TR72 İlleri - Tahmini Konut İhtiyacı

İller	Nüfus 2011	Kiracı Oranı	Hane Halkı Ortalaması	Toplam Konut İhtiyacı*	2000 Yılı Öncesi Yapılan Konut Oranı
Kayseri	1.255.349	%23,1	3,9	74.991	%65,5
Sivas	627.056	%18,5	3,8	30.559	%70,2
Yozgat	465.696	%18,2	3,8	22.047	%61,3
İstanbul	13.624.240	%35,0	3,6	1.324.579	%71,9

* Hanehalkı ortalaması ve kirada oturan nüfus sayısı baz alınarak öngörülen konut ihtiyacıdır. Gelir durumları göz önünde bulundurulmamıştır.

Kaynak: TÜİK, Nüfus ve Konut Araştırması, 2011

Konut satışlarında önde gelen şehir İstanbul’dur. Şehirde hızla artan (yıllık artış hızı %27) nüfus, eski yapıların fazla oluşu (konutların %71’i 2000 yılı öncesine aittir), yüksek arsa bedelleri ve yüksek kiracı oranı (%35) konut üretiminin hız kesmemesine neden olmaktadır. Kayseri’de de nüfus artışı devam etmekte ve şehir göç almaktadır. Bundan dolayı TR72 bölgesinin en fazla konut satışı gerçekleştiren şehri durumundadır. Burada en ilginç verilerden birisi Sivas’a aittir. Sivas için yapılan nüfus projeksiyonlarında, şehrin azalan bir grafik çizmesine rağmen, eski binaların oranının şehirde neredeyse İstanbul ile aynı oluşu (%70) konut talebini canlı tutmaktadır. Eski yapı oranı azaldıktan sonra, nüfusun azalışından dolayı taleplerde de azalmanın olması beklenmektedir. Yozgat’ta ise, nüfus azalmakta, yapıların neredeyse %40’ı yeni olduğu için mevcut konut ihtiyacı piyasada halihazırdakiler el değiştirerek çözülmekte ve yeni üretim de doğal olarak az olmaktadır.

Tüm bunlardan da anlaşılacağı gibi yapı malzemeleri konusunda, TR72 bölgesinde yapılacak üretimler, iç pazarda en fazla Kayseri’de talep bulacaktır.



TÜRKİYE GENELİNDE HANE HALKLARININ YAPTIĞI
HARCAMALAR İNCELENDİĞİNDE; **KONUT** SEKTÖRÜNÜN
EĞİTİMDEN DE, SAĞLIKTAN DA DAHA FAZLA BÜYÜME
POTANSİYELİNE SAHİP OLDUĞU GÖRÜLMEKTEDİR.





TÜRKİYE'DE SATILAN KONUTLARDAN
%3'LÜK BİR PAY TR72 BÖLGESİNE
AİTTİR.

BU DURUM YAPI MALZEMELERİ
SEKTÖRÜ AÇISINDAN TR72 İÇİN BİR
POTANSİYELDİR.

III.TR72’NİN YAPI MALZEMELERİ SEKTÖRÜNDEKİ POTANSİYELİ

Türkiye yapı malzemeleri sektörü, pek çok inşaat alt sektöründe toplamda yüksek bir kurulu kapasiteye sahiptir. Son yıllardaki global krizin kapasite kullanım oranları üzerindeki olumsuz etkisine rağmen, global üretim rakamları göz önünde bulundurulduğunda, Türkiye pek çok inşaat malzemeleri alt sektöründe yakın coğrafyasında önemli bir konuma sahiptir (Tablo 8).

Demir ve demir ürünleri, çimento, yalıtımlı kablo ve işlenmiş doğal taş segmentlerinde sahip olduğumuz yüksek ihracat oranlarına bakılırsa, TR72 bölgesinde de önde gelen bu alt sektörlerdeki potansiyel, avantajlı bir durumdur. Özellikle Yozgat ilimizin ön planda olduğu tuğla ve kiremit sanayiine ilişkin rakamların düşük olması, malzemelerin birim fiyatlarının düşüklüğünden kaynaklanmaktadır. Ancak özellikle alçı ve alçı ürünleri, seramik kaplama ve sağlık gereçleri ve prefabrik yapı malzemeleri sahip olduğumuz maden rezervleri de düşünüldüğünde yapı malzemeleri sektöründe bölgenin büyümesi için birer fırsata dönüştürülebilecek durumdadırlar.

Tablo 17’de asıl dikkat edilmesi gereken dış ticaret açığımız olan ürünlerdir. Hammadde ithalat oranları %40-70 arasında olan iklimlendirme ve soğutma üniteleri, aydınlatma malzemeleri, yalıtım malzemeleri ve boya dışında, dışa bağımlılığımızın son derece düşük (%0-20) olduğu cam ve seramik kaplama malzemelerinde; asansör ve duvar kağıdı gibi katma değeri yüksek ve TR72’nin işgücü konusunda ve know-how konusundaki birikimlerini aktif bir şekilde kullanabileceği sektörlerde; vida-civata ve armatür gibi metal ürünlerinde bölge önemli bir potansiyele sahiptir.

Seramik kaplama malzemeleri konusunda dünya sıralamasında iyi bir yerde olmamızda, sektörde büyük firmaların varlığı önemli bir etkidir. Gerek hammadde ithalat oranının düşük olması ve gerekse bölgedeki maden yataklarının yeterliliğinden dolayı, seramik sektörünü TR72’de öne çıkarmaktadır.

Boya ve plastik inşaat malzemeleri sektörlerinde ciddi başarılar gösterilemeyişinin de en büyük nedeni esasında petrol bağımlılığıdır. Türkiye’deki inşaat malzemesi dış ticaret verileri ve bölge illerinin potansiyelleri incelendiğinde, Türkiye’de ve TR72’de ihracat açığımız olan ve rekabetçi kabul edilebileceğimiz alt sektörler görülebilmektedir.



Tablo 16. Türkiye’de İnşaat Malzemeleri Dış Ticareti (2012-2013)

Sektörler	İhracat (milyon dolar)			İthalat (milyon dolar)			Ticaret Dengesi
	2012	2013	Değişim %	2012	2013	Değişim %	
Isıtma ve Soğutma Cihazları	685,1	765,7	11,8	1.215,5	1.762,9	45,0	-997,2
Elektrik Malzemeleri	526,9	573,1	8,8	982,4	1.118,6	13,9	-545,5
Demir Çelik Vida, Cıvata Somun	275,5	295,4	7,2	535,9	627,3	17,1	-331,9
Musluklar ve Vanalar	326,5	408,6	25,1	582,8	710,3	21,9	-301,7
Ağaçtan İnşaat Malzemeleri	434,6	495,7	14,1	683,1	725,0	6,1	-229,3
Aydınlatma Cihazları	247,0	295,8	19,7	360,6	495,8	37,5	-200
Boyalar ve Vernikler	440,5	458,8	4,1	492,2	570,9	16,0	-112,1
Asansörler Ve Liftler	41,3	49,6	20,0	97,2	126,3	29,9	-76,7
Cam Yünü	104,3	103,4	0,9	158,2	175,0	10,6	-71,6
Düz Cam, Yalıtım Camı, Cam Tuğla	105,7	117,6	11,3	122,5	165,3	34,9	-47,7
Duvar Kağıtları	19,8	12,1	-38,7	44,1	57,7	30,8	-45,6
Mineral Yünler	22,1	25,5	15,3	61,7	57,5	-6,7	-32
Kilitler ve Donanım Eşyası	528,3	580,5	9,9	521,7	589,1	12,9	-8,6
Tuğlalar, Karolar, Kiremitler	6,5	7,9	20,3	1,1	3,9	248,5	4
Demir Çelik Sağıklık Gereçleri	80,9	86,0	6,4	13,1	16,4	25,3	69,6
Asfalt, Alçı, Çimento ve Betondan Eşya	159,1	157,1	1,3	51,3	83,3	62,4	73,8
Alçı	76,6	90,1	17,6	6,7	8,0	20,2	82,1
Prefabrik Yapılar	275,1	297,9	8,3	26,7	28,0	4,8	269,9
Demir Çelikten Radyatörler	455,5	451,1	-1,0	22,2	25,8	16,0	425,3
Seramik Kaplamalar	586,6	605,0	3,1	77,1	104,3	35,2	500,7
Çimento	795,5	739,7	-7,0	12,5	13,3	6,7	726,4
Alüminyumdan İnşaat Malzemesi ve Akşamı	849,4	882,9	3,9	69,9	114,0	63,0	768,9
Demir Çelikten Boru Ve Boru Bağlantı Parça	1.875,4	1.738,9	-7,3	789,1	930,2	17,9	808,7
İşlenmiş Taşlar (Mermer, Granit)	942,1	1.073,6	14,0	187,8	236,7	26,1	836,9
Plastik İnşaat Malzemeleri	1.274,8	1.372,5	7,7	347,8	386,6	11,2	985,9
Demir Çelikten İnşaat Akşamı	1.344,2	1.385,7	3,1	208,3	237,6	14,1	1.148,1
Yalıtımlı Kablolar	1.530,6	1.684,4	10,0	296,8	351,7	18,5	1.332,7
Demir Çelik Çubuk, Profil, Teller ve Çivi	682,6	6.226,7	-8,8	545,9	599,6	9,8	5.627,1

Kaynak: İMSAD — Şubat 2014

TR72’de dış ticaret açığımız olduğu inşaat malzemelerine destek verilmesi bölgede ihracat rakamlarını yükseltecektir.

Tablo 17. Yapı Malzemeleri Alt Sektörlerinin İmalatta Dışa Bağımlılık Oranları

Sektörler	Hammadde İthalat Oranı				Hammadde İçerisinde Petrokimya ve Türevleri Oranı
	%0 - 20	%20 - 40	%40 - 70	%70 - 100	
Altyapı ile ilgili sektörler					
Çimento					Düşük
Demir-Çelik					Düşük
Üstyapı ile ilgili sektörler					
Alüminyum					Düşük
Aydınlatma Gereçleri					Düşük
Boya					Yüksek
Düz Cam					Düşük
Doğaltaş-Mermer					Düşük
Yalıtım*					Yüksek
İklimlendirme, Klima, Soğutma					Düşük
Mutfak Mobilyası					Düşük
Plastik Profil					Yüksek
Seramik Kaplama Malzemeleri					Düşük
Seramik Sağlık Gereçleri					Düşük

Kaynak: Türkiye İnşaat Malzemeleri Sektör Görünüm Raporu 2011

* Özellikle yalıtım sektöründe Kayseri OSB’de görüşülen firmalar petro-kimya tabanlı hammaddenin sadece belli araçlarla tedarik edilebildiği konusunda sıkıntılarını dile getirdiler.



Tablo 18. Alt Sektörlerde Yapı Malzemeleri Sanayi Üretimindeki Büyüme

Alt Sektörler	2013 Ocak-Aralık Değişim (%)
İklimlendirme Cihazları	21,8
Alçı	18,6
Bina Doğramacılığı	11,1
Parke yer döşemesi	10,4
Elektrikli Aydınlatma	9,6
Musluk ve Vana	8,7
Düz Cam	8,5
Kablolar	8,2
Çimento	7,4
Boya, Vernik ve kaplama	5,8
Plastik İnşaat Malzemesi	5,3
Hazır Beton	5
Taş ve Mermerler	4,6
Ana Demir ve Çelik Ürünleri	4,3
Kireç ve Alçı İmalatı	2,8
İnşaat Amaçlı Beton Ürünleri	2,6
Çelikten Tüpler, boru ve profiller	2,5
Metal kapı ve pencere aksesuar	2,0
Fırın Kilden Tuğla, Karo ve İnş. Malzm.	0,9
Seramik karo	-0,4
Metal Yapı Parçaları	-1
Merkezi Isıtma Radyotör ve kazanlar	-1,8
Teknik Cam	-4,1
Kilit ve Menteşe	-7,7

Kaynak: İMSAD - 2014

Hammaddede dışarı bağımlılığın yüksek oluşu, üretimi oldukça etkilemektedir. TR72 bölgesinde bulunan maden rezervleri, bölgede inşaat malzemeleri üretimi için de oldukça uygundur. Bölgedeki illerin rezervlerine ve yapı malzemeleri sektöründeki kullanım yerlerine bakacak olursak;

TR72'DE DIŞ TİCARET AÇIĞIMIZIN OLDUĞU İNŞAAT MALZEMELERİNİN ÜRETİMİNE DESTEK VERİLMESİ, BÖLGEDE İHRACAT RAKAMLARINI YÜKSELTECEKTİR.



Tablo 19. TR721 - Kayseri Maden Envanteri

	Madenler	Muhtemel Rezerv (ton)	Yapı Malzemeleri Sektöründe Kullanım Yerleri
1	Pomza (=BIMS,süngertaşı)*	725.000.000 ton	BIMS blok, Puzzolan çimento, prefabrik yapı ekmanları
2	Tuğla-Kiremit	18.000.000 ton	Şömine tuğlası, Kiremit, Duvar elemanı
3	Diyatomit	12.750.000 ton	Hafif beton elemanları, , cam ürünler, tuğla, boya
4	Demir	10.000.000 ton	İnşaat demiri, iskele, korkuluk, çelik kapı, armatür, çelik konstrüksiyon... vs.
5	Kum-Çakıl	4.600.000 m3	Çimento, hazır sıva, hazır beton
6	Jips(Alçı taşı)	1.500.000 ton	Seramik kalıbı, kiremit kalıbı, alçı sıva, alçıpan, vitrifiye ürünleri

Kaynak: ORAN Maden Raporu, 2012

Örneğin sadece pomza madeninde; Türkiye Avrupa'nın %53'ünü ve Kayseri Türkiye'nin %25'ini barındırmaktadır. Pomza BIMS olarak bilinen duvar elemanının hammaddesidir. Türkiye'de yıllık 300.000 konutun ihtiyacı olan 60 milyon m² duvar elemanı üretilmesi gerekmektedir (TOBB - 2006 Pomza Altsektör raporu).

Tablo 20. TR722- Sivas Maden Envanteri

	Madenler	Muhtemel Rezerv (ton)	Yapı Malzemeleri Sektöründe Kullanım Yerleri
1	Demir	190.000.000	İnşaat demiri, iskele, asansör, çelik kapı, armatür, çelik konstrüksiyon... v.s.
2	Kaolen (Feldspat'a dönüşüyor)	50.000.000	Porselen, seramik, boya
3	Talk	48.000.000	Banyo-mutfak seramiklerinde ve boyada
4	Kireçtaşı	46.000.000	Yapı kimyasalları, asfalt katkısı, beton, çimento, cam, tuğla, demir-çelik
5	Çimento Hammaddeleri	35.000.000	Beton yapı elemanları, hazır sıva

Kaynak: ORAN Maden Raporu, 2012

Tablo 21. TR723 - Yozgat Maden Envanteri

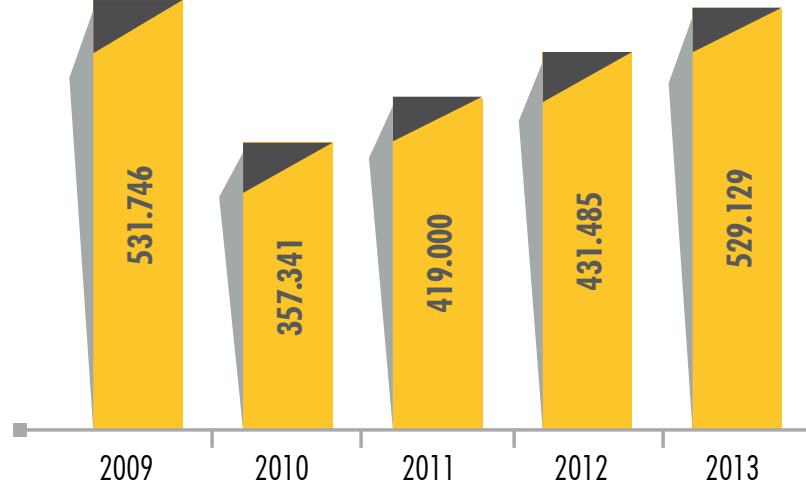
	Madenler	Muhtemel Rezerv (ton)	Yapı Malzemeleri Sektöründe Kullanım Yerleri
1	Feldspat	138.718.750	Cam sektörünün vazgeçilmez, alternatif & ekonomik boya katkı malzemesi
2	Tuğla-Kiremit	80.000.000	Şömine tuğlası, Kiremit, duvar elemanı
3	Çimento Hammaddeleri	50.000.000	Beton, yapı elemanları, hazır sıva,
4	Kuarsit	7.800.000	Cam, seramik, boya, gazbeton (Ytong)

Kaynak: ORAN Maden Raporu, 2012

Yapı malzemeleri sektörü için bu kadar büyük öneme haiz olan barınma ihtiyacı, kentsel dönüşüm ve yatırım kaynaklı konut sektörünün Türkiye ve TR72 bölgesinde oluşturacağı etkiye kısaca bir göz atacak olursak; tablo ümit vericidir.



TÜRKİYE'DE KONUT SATIŞLARI

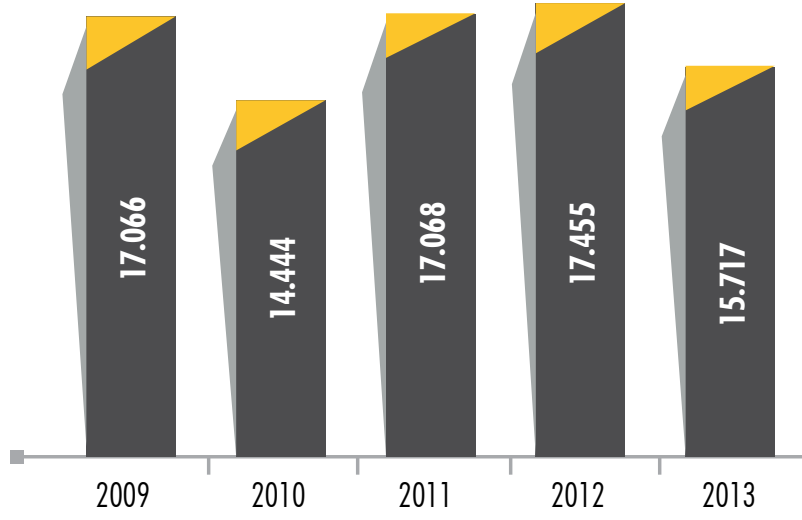


YILLIK YAPI MALZEMESİ İHTİYACI

5.000.000 m ² mantolama
60.000.000 m ² duvar
940 milyon adet blok ihtiyacı
8.500.000 m ² seramik
900.000 pvc doğrama
900.000 m ² ısıcam
1.000.000 iç kapı
600 bin ton demir
6.000.000 m ³ beton



TR72'DE KONUT SATIŞLARI



YILLIK YAPI MALZEMESİ İHTİYACI

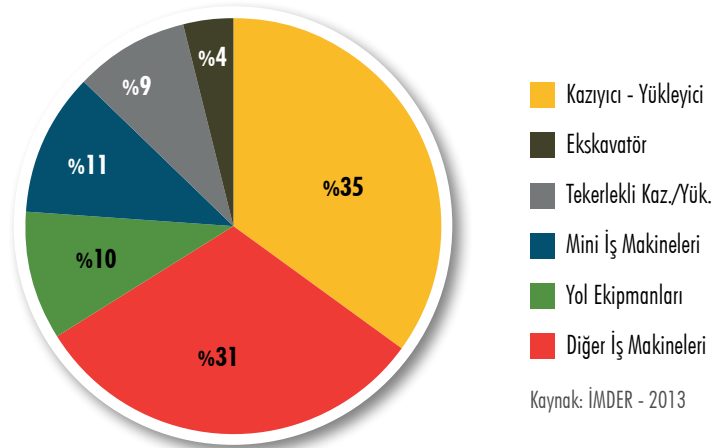
1.000.000 m ² mantolama
3.000.000 m ² duvar
50 milyon adet blok ihtiyacı
1.500.000 m ² seramik
150.000 pvc doğrama
150.000 m ² ısıcam
150.000 iç kapı
100 bin ton demir
1.000.000 m ³ beton

IV.İNŞAAT VE İŞ MAKİNALARI SEKTÖRÜNÜN BÖLGEYE SUNDUĞU FIRSATLAR

%61,5 ortalama yerli ürün kullanım oranına sahip olan ülkemizde, iş makineleri üretiminin ülke talebini karşılama oranı %80 mertebesinde olmakla birlikte; 2023 yılında ülke olarak ortaya konulan hedefler ve öngörülen enerji (140 milyar dolar), ulaşım (368 milyar dolar), çevre ve geri dönüşüm (140 milyar dolar), sulama ve baraj (100 baraj), havalimanı (10 adet), konut (500.000 adet) ve kentsel dönüşüm (400 milyar dolar) projeleri düşünüldüğünde; yerli üretim konusunda sektörün potansiyeli ortadadır. Türk Makine İmalat Sanayinde, her türlü parça ve aksamın yüksek kalitede ve rekabet edebilir fiyatlarda üretimi yapılmaktadır. Üretim sürecinde yerli girdi oranı %80–85 oranındadır.

Türkiye’de toplamda %66 ile satışı en çok gerçekleşen iş makinesi grubunun kazıcı-yükleyici ve ekskavatörler olması bölge açısından olumlu değerlendirilmektedir (şekil 26). Kayseri’de anatamir, hava ikmal, Çin-Kur ve Taksan gibi metal işleme ve makine sanayinde çeşitli tecrübede insanlar yetiştiren önemli fabrikaların bulunuşu, bu konuda ilin teknolojik altyapısı ve Yozgat ilinin tarım aletleri sektörü üretiminde ve pazarda edindiği tecrübe sayesinde, söz konusu ürünlerin üretimi konusunda TR72 bölgesi yeterli kapasiteye sahiptir.

Şekil 26. Türkiye’de İnşaat ve İş Makineleri Satışlarının Ürün Gruplarına Göre Dağılımı



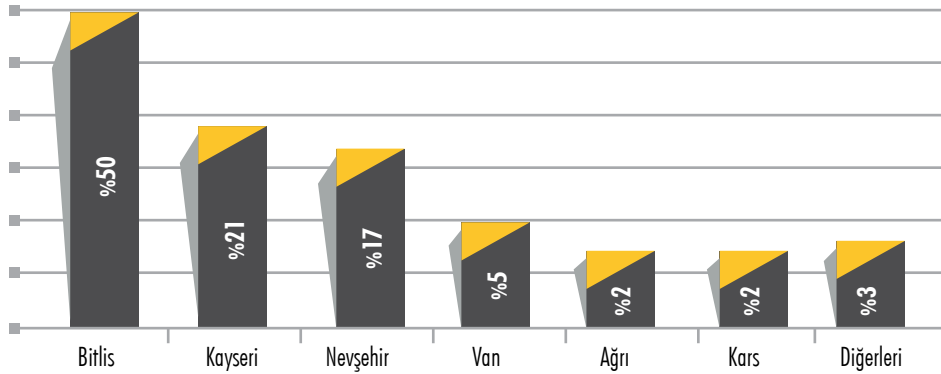
V.BÖLGEDE ÖNE ÇIKAN YATIRIM KONULARI

a.BİMS Bloklar



Pomza, volkanik olaylar sonucu oluşmuş, gözenekli, hafif yapı malzemelerinden birisidir. Ülkemiz, birçok endüstriyel hammadde ve yeraltı kaynakları yönünden önemli bir potansiyele sahiptir. BİMS Üreticileri Derneği'nin 2013 yılı verilerine göre, toplamda 18 milyar m3 civarında olan Dünya pomza rezervlerinin %45'inden fazlası (yaklaşık 8 milyar m3) Türkiye'de bulunmaktadır. Bu rezervin en çok bulunduğu iller sıralamasında Kayseri ise 2. gelmektedir.

Şekil 27. İllere Göre Pomza Rezerv Dağılımı



Kaynak: BİMSADER — 2010 Bims Raporu

Ülkemizde yapılacak konutların yıllık duvar örgüsü toplamı yaklaşık 60 milyon m² dolayındadır. Bu hacmin tamamı bims blok ile karşılanması varsayım olarak düşünüldüğünde, sırf yurt içi pazara ortalama 940 milyon adet blok; TR72 bölgesi için ise yaklaşık 50 milyon adet yıllık olarak üretilmesi gerekmektedir. Özellikle ısı ve ses yalıtımı açısından yüksek değerlere sahip olan ve tuğla gibi üretimi sırasında linyit yakılarak yüksek karbon salınımı yerine sıfır karbon salınımı olan BİMS duvar bloklarının hammaddesi pomzadır.

İlimizin ve Türkiye'nin sahip olduğu yüksek rezervlere rağmen, Dünya ticaretinde BİMS olması gerektiği yerde değildir. Bunun yerine hammadde olarak diğer ülkelere göre çok daha ucuz ihraç edilmektedir. Dünya'da ton başına 125 dolardan satılan pomza, ülkemizde yıkanma ve ambalajlanma dâhil olmak üzere 86 dolardan işlem görmektedir.

b.Seramik Kaplama Malzemesi



Ülkemizde 220.000 kişinin istihdam edildiği 28 firma, seramik üreticisi olarak faaliyet göstermektedir. 2008-2012 yılları arasında, yurt içi tüketimin %9 arttığı sektörde Türkiye ihracat 4.'südür. 2012 yılında 280 (milyon m²) üretim yapılmış ve 184 milyon m² yurt içinde tüketilmiştir.

Tablo 22. 2012 Dünya Seramik İstatistikleri

Ülkeler	İhracat (milyon dolar)	Üretim (milyon m ²)	Tüketim (milyon m ²)
Dünya	18.027	11.166	10.912
Çin	6.351	5.200	4.25
İtalya	3.978	367	107
İspanya	2.676	404	109
Türkiye	587	280	184
Mısır	378	200	161
Meksika	360	229	187
Brezilya	271	866	803

Kaynak: International Trade Center & Tile Today (6907-6908 GTİP numaralı malzemeler)

Seramik kaplaması üretimi, düşük petrol ve hammadde bağımlılığına sahip olmasına ve ayrıca gerekli bir çok hammaddenin bölgedeki madenlerden çıkartılabiliyor olmasına rağmen; henüz seramik sektöründe bölgede global çapta güçlü işletmeler bulunmamaktadır. Her sektörde olduğu gibi, yapı malzemeleri sektöründe de düşük kaliteli Çin mallarının ülkemizde kullanımı yaygın olmakla birlikte, artarak devam eden müşteri şikayetleri durumu değiştirmektedir.

Yapılarda son kat kaplama olarak kullanılan seramik, özellikle lüks konutlarda birinci sınıf kullanılmak zorundadır. Türkiye'nin özellikle cam mozaik ve havuz kaplamalarında sahip olduğu dış ticaret açığı, nitelikli seramik kaplamalarının üretimini cazip ve gerekli kılmaktadır ve bu potansiyel TR72'de vardır.



c.Asansör Sistemleri

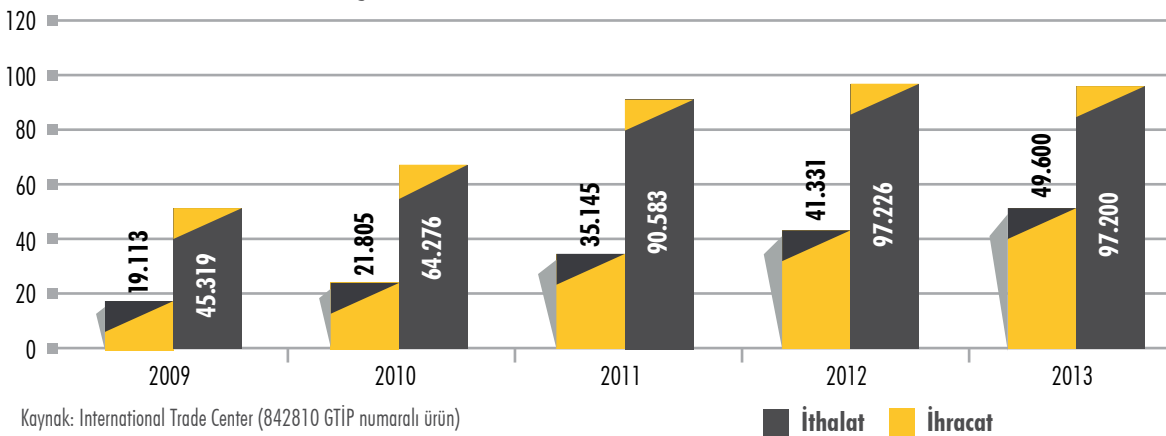


Türkiye’de asansör sektörü 1950’li yıllardan sonra hareket kazanmış ve tamamen ithalat yoluyla ihtiyaçların karşılandığı bir sektör yapısından, kademeli olarak montaj ve aksam imalatı alanlarında yerli üretimin arttığı bir sektör yapısına dönüşmüş olup, özellikle 1990’lardan sonra artan talebe paralel olarak büyümeye devam etmiştir. Son dört yılda da, ihracatımız her yıl yaklaşık ortalama %30 artmıştır. Türk asansör sektörünün, doğrudan kentleşme ve buna bağlı olarak gelişim gösteren inşaat sektörü ile birlikte düşünülmesi gerekmektedir. Önümüzdeki yıllarda sonraki başlık altında da ele alacağımız Kentsel Dönüşüm süreci devam edeceği dikkate alındığında, asansör sektöründeki bu büyümenin devam etmesi kaçınılmazdır.

Türk firmaların uluslararası firmalara karşı rekabet gücüne erişimini artıran en önemli faktörlerden birisi de uluslararası standartların Türk standardı olarak kabul edilmesi ve AB teknik mevzuatının Türk mevzuatına dahil edilmesi olmuştur. Özellikle EN81 ailesi harmonize standartlar Türk Standardı olarak kabul edilmiş olup, söz konusu standartlardaki değişiklikler Avrupa Birliği bünyesinde yer alan üye devletlerle eş zamanlı olarak uygulanmaya alınmaktadır. En son olarak TS EN 81-1/2 + A3 standartlarında yapılan değişiklikler üye devletlerle eş zamanlı olarak, 01 Ocak 2012 tarihinde uygulamaya girmiştir.

Dünya Asansör ihracatı 2012 yılında 5,2 milyar dolar olarak gerçekleşmiştir. Çin 1 milyar dolarlık ihracatı ile ilk sırada yer alırken, ikinci sırada 684 milyon dolar ile Almanya, üçüncü sırada 521 milyon dolar ihracatı ile İtalya bulunmaktadır. Son 10 yılda konut sektöründe büyük gelişmeler gösteren Rusya, 367 milyon dolar ile en fazla asansör ithalatı yapan ülkedir. İngiltere 212,6 milyon dolar ile ikinci ve Çin 184 milyon dolar ile üçüncü sırada yer almaktadır. Türkiye ise 2012 yılında 6 milyon dolar Irak’a, 4,9 milyon dolar Rusya’ya ve 3,3 milyon dolar İran’a asansör ihracatı yapmıştır. Yıllara göre ihracat rakamları Şekil 28’de görülmektedir.

Şekil 28. Türkiye Asansör İhracatı ve İthalatı



Özellikle Kayseri'nin metal sanayiinde öne çıktığı TR72 Bölgesinin makine ve ekipman açısından yeterli "know-how" sahibi olduğu da göz önünde bulundurularak; radyatör, kazan, çelik kapı, metal eşya ve demir doğrama gibi emek yoğun ve kar payı düşük sektörler yerine, asansör gibi kâr marjı yüksek ve ileri teknoloji ürünü malzemelerde kendini göstermesi gerekmektedir.

2012 yılında iç tüketimin 18.000 adet olduğu Türkiye'de, ortalama asansör fiyatlarının 35 bin TL olduğu düşünüldüğünde, yaklaşık 3.000 adedinin ithal edildiği ve 1.500'ünün ihraç edildiği söylenebilir. Türkiye'nin ihracat rakamlarına bakıldığında, 2012 yılında 5,2 milyar dolar ihracat gerçekleşen Dünya pazarının sadece %0,8'ini oluşturduğu görülmektedir. Bu durumda pazarda yeni firmalara ihtiyaç olduğu aşikârdır.



d.Alüminyum Yapı Malzemeleri



Dünya’da çelikten sonra en çok üretilen malzeme olan alüminyum; inşaat sektöründe, özellikle çatı ve cephe kaplama, kapı ve pencere, merdiven, iskele ve sera yapımlarında yoğun olarak kullanılmaktadır. Alüminyum inşaat sektöründe %37 oranında kullanılmaktadır. Alüminyumun tercih edilebilirliğinin en büyük nedenleri arasında; hafifliği, ömrünün uzunluğu, dış etkenlere dayanıklılığı, kolay şekillendirilebilmesi, düşük bakım maliyetleri, renklendirilebilmesi ve geniş ürün çeşitliliğine sahip olması gibi üstünlükler sayılabilir.

Alüminyum sanayisi, birincil ve ikincil olmak üzere ikiye ayrılmaktadır. İkincil alüminyum hurdadan elde edilmektedir. İkincil alüminyum, birincil alüminyumda harcanan enerjinin, yalnızca %5’i kadarını tükettiği için daha çevrecidir. Üretim yöntemi olarak alüminyum ürünler; hammadde, yarı mamül olan ekstrüzyon ürünleri (profil, çubuk, lama..v.b.), döküm ürünleri ve iletkenler olarak dört kısma ayrılır.

Alüminyum ihracatımız 2012 yılında 2,2 milyar dolardır. En çok ihracat yaptığımız ürünler ekstrüzyon çubuk ve profillerdir. Alüminyum sektöründe ihracata çalışan üreticiler en çok Avrupa, Asya ve Türk Cumhuriyetler pazarına satış gerçekleştirmektedir. En fazla ihracat yaptığımız ülkeler; Almanya, İtalya, Irak, Yunanistan ve İngiltere’dir.

Tablo 23. Türkiye Ekstrüze Alüminyum İstatistikleri

	Birim	2011	2012
Üretim	(ton)	290.000	320.000
Tüketim	(ton)	154.722	177.782
İhracat	(bin dolar)	628.828	614.284
İthalat	(bin dolar)	45.194	41.535

Kaynak: TALSAD - 2012

Yapı sektöründe en fazla kullanılan alüminyum kolu, ekstrüzyon sanayiidir. Ülkemizde düz profiller üretilmediği gibi, mimari ve endüstriyel tasarımlı profiller de üretilbilmektedir. Ancak burada asıl sorun alüminyum hammadde üretimidir.

TALSAD verilerine göre, 2012 yılında 35.000 ton alüminyum hammadde üretmiş iken, 932.470 ton tüketilmiştir. Yani Türkiye’de kullanılan alüminyumun sadece %3,7’si ülkemizdeki kuruluşlar tarafından işlenmiştir. Hammaddenin %96,3’ü ithal edilmiş, sadece işleme işlemi yapıldıktan sonra 614 milyon dolarlık bir ihracat bedeli karşılığı ekstrüze malzeme olarak dışarı gönderilmiştir. Türk firmaları kendi marka değerini oluşturamadığı için, yurt dışı markalara fason üretici konumunda bulunmaktadır.

Sonuç itibarı ile, bütün Dünya tarafından kullanılan; boksit işletmeciliği, boksit cevherinden alümina üretimi, alüminadan elektroliz ile sıvı alüminyum üretimi, sıcak alüminyumun dökülmesi ve ekstrüzyondan oluşan 5 aşamalı alüminyum hammadde üretim metodu ile üretim yapabilecek “entegre tesis” yatırımlarına hem TR72’de hem de Türkiye’de ihtiyaç vardır.



e.Çatı Kaplamaları ve Kiremit



Türkiye’de toplamda 550 firmanın faaliyet gösterdiği çatı kaplama sektöründe, 2012 yılında 134 milyon Miktar (m²) tüketim olmuştur. Düz ve eğimli çatı kaplama malzemeleri gruplarında bitüm esaslı çatı kullanımı 2012 yılında bir önceki yıla göre %8,8 artarak 45,8 milyon m² olarak gerçekleşmiştir. Bitüm esaslı malzemelerin pazar payı %34’tür.

Tablo 24. Türkiye Çatı Kaplama Malzemeleri 2012 Yılı Tüketim Miktarları

Ürün Grupları	Miktar (milyon m ²)
Bitüm Esaslı ÇKM	45,8
Metal Esaslı ÇKM	42,6
Kil Esaslı/Kiremit ÇKM	31,9
Çimento Esaslı ÇKM	6,4
Sentetik Esaslı ÇKM	4,3
Plastik Esaslı ÇKM	3,4
Toplam	134,5

Kaynak: Çatı Sanayici ve İş Adamları Derneği

Kullanılan çatı kaplama malzemeleri arasında, %23,7’lik paya sahip olan ve 2012 yılında 32 milyon m² kullanılan pişmiş kilden yapılan kiremit türü ürünler, sektörde 3. sırada gelerek halen devamlılığını korumaktadır. Türkiye’de son yıllarda çatı kaplamasında kiremide alternatif olarak çok daha hafif ve kolay işlenebilir metal ve bitüm esaslı çatı kaplamaları; dış duvar elemanı olarak da ısı yalıtım değerlerinden dolayı Bims tercih edilmeye başlanmıştır. Ancak Arap Dünyası’ndaki belirsizliklerin giderilmesinin akabinde, özellikle Yozgat’taki tuğla ve kiremit üreticileri için, maliyet avantajından dolayı Ortadoğu iyi bir pazar konumundadır.

Çatı kaplama sektörü; hammadde kaynaklarının bol olması, gelişmiş demir-çelik sanayisi sayesinde soğuk hadde galvanizli sac üretimine sahip oluşu, yenileme ve tamire ihtiyacı olan büyük bir yapı stokunun varlığı ve coğrafi konum itibarıyla geniş bir iklim çeşitliliğine sahip olması nedeniyle, piyasaya sunulabilecek geniş çatı kaplamaları ürün yelpazesine sahiptir. Fakat, yüksek katma değer için anahtar kelime mutlaka inovasyon’dur.

Bölgede (Yozgat İlinde) Kiremit/Tuğla sektörünün güçlü yönleri, şu şekilde sıralanabilmektedir.

- Hammadde, işçilik ve enerji (linyit kömürü) gibi bütün girdileri Yozgat ilinden sağlanmaktadır.
- Üretilen tuğla miktarı yaklaşık olarak 200 milyon adet/yıl’dır.
- Üretilen kiremitin yaklaşık olarak %80’i Yozgat ili dışında yer alan illere satışı yapılmaktadır.
- Rakipleri BİMS ve Gazbetonun hızla büyümesine rağmen halen tercih edilen doğal bir üründür.



- Bölgede sektörün yaklaşık %80'ini temsil eden ortak bir pazarlama ağı ile satış yaparak rekabette fiyat avantajı sağlamaktadır.

Tuğla/Kiremit Sektörünün zayıf yönleri ve tehditler ise şunlardır;

- Eski teknoloji kullanımı ile üretimde yaşanan aksaklıklar ve maliyetin işçilik oranının fazla olması,
- Rakip ürünlerin piyasaya hızla entegre olması nedeni ile piyasanın daralması,
- Tuğla üretimi sektörünün İş Sağlığı ve Güvenliği mevzuatı gereğince "Çok Tehlikeli Sınıf"a dahil olması,
- Üretimde modernizasyon maliyetlerinin çok yüksek olması,
- Sektörde satışlarda uygulanan vadelerin uzun olması,

Kiremit dışında, özellikle Kayseri'de var olan metal işleme tecrübesinden dolayı, geri dönüşümlü metallerin farklı özelliklerde çatı kaplama malzemelerinin üretimi, gerekli pazar araştırması da yapıldıktan sonra yatırım alternatifi olarak düşünülebilir.

f.Doğal Taş



Doğal taşlar günümüzde özellikle inşaat, kaplama, döşeme, heykeltçilik, mıcır, porselen ve cam sanayi, optik sanayi ve süs eşyası yapımında kullanılmaktadır.

Türk doğal taş sektörü; çeşit ve rezerv zenginliği, sektör deneyimi, hammadde bolluğu, deniz ulaşımında nakliye kolaylığı, dinamik sektör yapısı, kullanılan yeni teknolojiler ve geniş renk skalası ile dünya doğal taş piyasasında önemli bir yere sahiptir. Türkiye'de çeşitli renk ve desenlerde kristalin kalker (mermer), kalker, traverten oluşumlu kalker (oniks), konglomera, breş ve magmatik kökenli kayalar (granit, siyenit, diyabaz, diyorit, serpantin, vb.) bulunmaktadır.

Türkiye'de üretimin tamamına yakın kısmı özel sektör tarafından yapılmaktadır. Türkiye'de yıllık doğal taş üretimi 11,5 milyon ton civarında olup işleme tesislerinin toplam plaka üretim kapasitesi 6,5 milyon m² civarındadır.

2012 yılı mermer üretimi 4.150.000 m³, traverten üretimi 1.715.000 m³, granit üretimi ise 248.862 ton olarak gerçekleşmiştir.

2012 yılı doğal taş ihracatı yaptığımız ülkelerin ilk sırasında 784,8 milyon dolar ile Çin gelmektedir. ABD, ikinci büyük ihracat pazarımız olup 2012 yılı ihracatımız 252,1 milyon dolardır. Irak'a 98,1; S.Arabistan'a 86,3 ve Hindistan'a 51,2 milyon dolarlık ihracat gerçekleştirilmiştir. İngiltere, Birleşik Arap Emirlikleri, Fransa, İsrail, Kanada ve Rusya sırasıyla diğer ihracat pazarlarımızdır.

Dünyanın en zengin mermer yataklarının bulunduğu Alp kuşağında yer alan Türkiye; 5,1 milyar m³ (13,9 milyar ton) muhtemel mermer rezervine sahiptir. Bu değer 15 milyar m³ olduğu tahmin edilen dünya rezerv toplamının %33'üne karşılık gelmektedir. Türkiye'de 80'in üzerinde değişik yapıda, 120'nin üzerinde değişik renk ve desende mermer rezervi belirlenmiştir. Bunların bir kısmı da TR72 bölgesinde yer alan Sivas ilindedir. MTA (2014) verilerine göre, Sivas'taki traverten yatakları, Türkiye traverten yataklarının %18'ini oluşturmaktadır. İlde özellikle



beyaz ve sarı renkteki antik dönem traverten yataklarının eskitmeleri, ABD tarafından oldukça fazla tercih edilmekte ve ilde çıkan mermer/traverten malzemenin %40'ı ihraç edilmektedir.

Tablo 25. Türkiye Mermer Dış Ticareti İstatistikleri

Yıllar	İhracat (milyon dolar)		İthalat (milyon dolar)	
	İşlenmiş	İşlenmemiş	İşlenmiş	İşlenmemiş
2009	742	487	139	11
2010	815	744	169	8
2011	864	794	210	5
2012	942	953	188	6

Kaynak: : International Trade Center 2514-2515-2516-6802-6803 GTİP numaralı malzemeler

Blok olarak ihraç edilen ürünlerin katma değerinin düşük olması, iç piyasaya ürün satan esnafın ücret tedarik edemeyişi, ihracatta yüksek navlun ücretlerinden dolayı ham plakalar halinde ucuza satmak zorunda kalmaları ve müteahhitlerin genelde düşük kalitede ürünleri tercih etmeleri gibi nedenlerden dolayı, doğal taş sektörü sıkıntı yaşayabilmektedir.

Mermerin geleneksel kullanımına alternatif olarak; bölgedeki zengin mermer ve doğallaş rezervlerinin, özellikle otel ve lüks konutlarda vitrifiye gibi katma değeri yüksek ürünlere dönüştürülerek kullanılması yerli üreticiyi memnun edecektir.



g. Prefabrikasyon Konut



Yapıların modüler elemanlara ayrılarak beton ve demirle yüksek kalite standartlarında üretilmesi ve bunların yapım yerine taşınarak monte edilmesi olarak adlandırılan prefabrikasyon sistemi Türkiye’de gelişme sürecinin ilk aşamasında bulunmaktadır. Sanayileşmiş üretimin kalite, hız, verimlilik, ekonomiklik ve süreklilik gibi bütün olumlu özelliklerini içeren prefabrikasyon teknolojisi, yapım teknikleri içinde bugün gelinen en ileri aşamadır. Ülkemizde, betonarme yapılarda prefabrikasyon teknolojisinin yaygın kullanımı 1960’lı yıllarda başlamıştır. Beton prefabrikasyon sanayisinin bugün ulaştığı düzeyde her türlü az ve çok katlı yapılar (konut, ticaret, genel hizmet, eğitim, turizm, spor yapıları vb.), ulaşım yapı elemanları (boru, menfez, elektrik ve telefon direkleri, trafo binaları vb.) ve çevre düzeni elemanları üretebilmektedir. Ülkemizde prefabrikasyon üretiminde ileri teknolojiler kullanılmakla birlikte tüketim tarafında henüz prefabrikasyon teknolojileri yeterince tanınmamaktadır.

Türkiye’de prefabrike sistemlerin kullanımı sanayi yapılarında artarken, konutlarda henüz sınırlı ölçülerde tercih edilmektedir. AB’de %25 oranında kullanılan prefabrike sistemlerin Türkiye inşaat sektörü içindeki payı henüz %8’dir. Bu oran, İskandinav ülkeleri ile ABD’de %50 oranındadır. Sektörün bu anlamda önemli bir genişleme potansiyeli bulunmaktadır. Yetersiz iç talep ve denetimsizlik sektörün önündeki en büyük engellerdir.

TR72 bölgesi açısından, Türkiye’deki konut talebi düşünüldüğünde, yapılan üretimin yurt içi piyasada kullanılacak niteliklerde olması öngörülmektedir. Özellikle arazi fiyatlarının daha makul olduğu şehirlerde, gittikçe artan müstakil konut trendi, prefabrike konut üreticileri için ciddi potansiyel konumundadır.



h.Yalıtım ve Dekoratif EPS



Enerji Kimlik Belgesi'nin binalarda zorunlu hale gelmesi ile canlılık kazanan yalıtım sektörü, son zamanlarda gündeme gelen kentsel dönüşüm projeleriyle büyümesini hızlandırmıştır. 200'den fazla firmanın yer aldığı yalıtım sektöründe 80 bin kişi istihdam edilmektedir. Sektördeki büyümeye bağlı olarak bu sayıya her yıl 11 -12 bin kişi daha eklenmektedir. Türkiye'de yaptıkları üretimi yakın bölgedeki ülkelere ihraç eden sektör firmaları, özellikle Türki cumhuriyetler ve Ortadoğu ülkelerine yaklaşık 300 milyon dolarlık ihracat gerçekleştirmektedir.

Yalıtım sektörü özellikle son 10 yıldır önemli gelişmelere sahne olmaktadır. 2000 yılında yayımlanarak ısı yalıtımını yeni binalar için zorunlu kılan TS 825 Isı Yalıtımı Yönetmeliği, sektörün gelişimi açısından çok önemli bir basamak olmuştur. Ardından 1 Ocak 2001'de yürürlüğe giren Binalarda Enerji Performansı Yönetmeliği gereğince yeni inşa edilen binaların Enerji Kimlik Belgesi alması zorunlu olmuştur. Mevcut binaların da 2017 senesine kadar bu belgeyi alması gerekmektedir. 2012 yılında başlayan kentsel dönüşüm hareketi ise sektörün gelişiminde son dönemde önemli bir yere sahiptir.

Bugün itibarıyla Türkiye'deki enerjinin %35'inin konutlarda kullanıldığı ve konutlarda kullanılan enerjinin %80'inin ısıtma ve soğutma amaçlı tüketildiği hesaplanmıştır.

Tablo 26. Isı Yalıtım Sektörü Tüketim Göstergeleri (2006-2012)

Yalıtım Malzemeleri	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2011-2012 Değişim (%)
EPS m ³	1.800.000	2.569.000	2.500.000	2.800.000	3.600.000	5.000.000	6.500.000	30
XPS m ³	1.100.000	1.453.000	1.540.000	1.600.000	1.800.000	1.900.000	2.000.000	5
Cam yünü m ³	2.000.000	2.077.000	2.000.000	2.000.000	2.200.000	2.500.000	2.850.000	14
Taş yünü m ³	700.000	613.000	735.000	720.000	970.000	1.250.000	1.550.000	24
Poliüretan m ³	500.000	548.000	430.000	490.000	505.000	800.000	1.000.000	25
Diğer	-	-	-	-	175.000	250.000	300.000	20
Toplam m³	6.100.000	7.260.000	7.205.000	7.610.000	9.250.000	11.700.000	14.200.000	21

Kaynak : International Trade Center 2514-2515-2516-6802-6803 GTİP numaralı malzemeler

Türkiye'de ısı yalıtım amaçlı kullanılan malzemelerin 2006-2012 yılları arası tüketim miktarlarını incelediğimizde, EPS (Expanse Polistiren Strafor) kullanımının 2006 yılından bu zamana kadar tüketimi en çok artış gösteren malzeme olduğunu görmekteyiz. Avrupa'da 1960'larda üretilmeye başlanan XPS (Ekstrude Polistiren Strafor) ise, farklı bir teknoloji gerektirmekte olup binaların nefes alış verişini engelleyen bir malzeme olduğu gerekçesi ile ülkemizde pek tercih edilmemektedir.



Eylül 1987’de Kanada’nın Montreal kentinde, ozonu tahrip eden maddelerin kullanımının kontrol altına alınması için 24 ülke ve Avrupa Ekonomik Topluluğu arasında protokol yapılmıştır. Protokolde CFC’lerin belirli süreç içinde kullanımının azaltılması ve hatta tamamen yasaklanması karara bağlanmıştır. Ozon tabakasında meydana gelen tahribatın değerlendirilmesi ve araştırılması için 1987 yılında Montreal Protokolü’nü değerlendirme amacıyla 1990 yılında Londra’da 54 ülkenin (Türkiye dahil) katılımıyla yeni kararlar alınmıştır. Bu kararlarda Montreal’de alınan kararlar desteklenmiş ve CFC gazları için azaltma takvimi başlatılmıştır. Söz konusu gazlar sadece XPS üretimine yönelik gazlar değildir. Klima sistemlerinde soğutucu akışkan, aerosollerde itici gaz, elektronik devre üretiminde temizleyici akışkan başta olmak üzere XPS üretiminde ve birçok alanda kullanılan ürünlerdir.

Montreal Protokolü’ne göre gelişmiş ülkelerde 2020 yılına kadar HCFC karışımları kullanımının %99,5 oranında azaltılması, 2030 yılında ise kullanımdan kaldırılması hedeflenmektedir. Protokol, Türkiye gibi gelişmekte olan ülkeler için 10 yıl ötelenmiş bir azaltma programı öngörmekte ve kullanılan miktarın 2015 yılı baz değerlerinde dondurularak 2040 tarihine kadar belirlenecek program dahilinde azaltılması ve kullanımdan kaldırılmasını benimsemektedir. Montreal Protokolü’ne imza koyan ülkeler bu hedef doğrultusunda kendi azaltma ve alternatif gazlara geçiş programlarını oluşturmuşlardır. Türkiye’den farklı olarak gelişmiş sanayiye sahip AB üyesi ülkeler, HCFC gazlarının kullanımını Montreal Protokolü takviminden önce, 2003 yılında kendi inisiyatifleri ile sonlandırmışlar ve üretime HFC, CO2 gibi alternatif gazlar ile devam etmektedirler. AB dışında Amerika, Rusya, Çin, Kanada, Japonya ve ülkemizde dahil olmak üzere birçok ülkede HCFC gazları ile aktif olarak XPS üretimi yapılmaktadır.

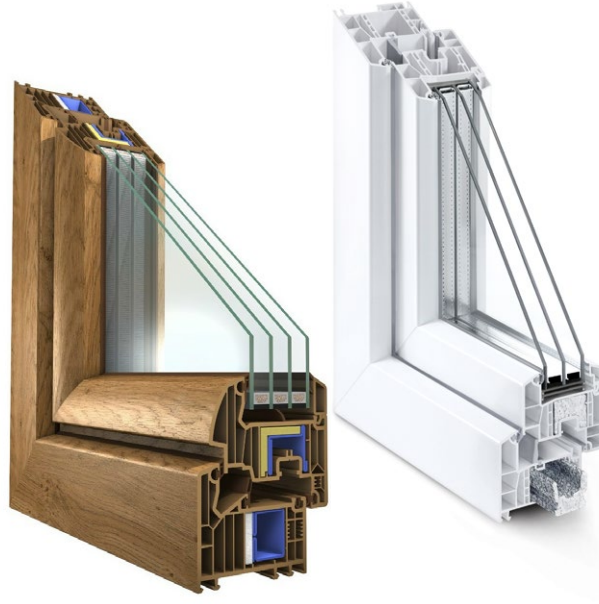
Ülkemizde 1995 yılına kadar üç XPS üretim tesisi kurulmuş ve kurulan tüm tesislerde düşük ozon delme potansiyelleri (ODP) doğrultusunda HCFC gazları tercih edilmiş, CFC gazları XPS üretim amaçlı olarak ülkemizde hiç kullanılmamıştır. Montreal Protokolü’nde alınan kararlar doğrultusunda CFC türevi gazlar 1995 yılı sonuna kadar terkedilmiş ve ozon delme potansiyeli (ODP) %90’ının üzerinde azaltılmış olan HCFC (hidrochloroflorokarbon) gazları kullanılmaya başlanmıştır. Bugün için ülkemizde XPS üretimi için kullanılan HCFC gazlarının ozona zararlı etkileri %93,5-94,6 oranında azaltılmış ancak tamamen ortadan kaldırılamamıştır.

Binalarda dış duvarlardan ısı ve su girmemesi ancak hava giriş çıkışının devam etmesi istenen bir durumdur. Yapılan mantolama uygulamalarında yapının nefes alışı verişini devam etmesine daha fazla olanak sağlayan uygulama taş yünüdür. Özellikle Kayseri’de bu konuda yeni tesisler ihdas edilmiş olup; önümüzdeki süreçte kentsel dönüşüme girecek 400.000 konut, Kyoto ve Montreal gibi protokollerin getireceği yaptırımlar ve Enerji Verimliliği Kimlik belgesi gibi zorunluluklar düşünüldüğünde, pazarın çok daha fazla büyüyeceği öngörülmektedir.

EPS ve XPS sektörü ile alakalı göz önünde bulundurulması gereken bir başka alternatif yatırım konusu da dekoratif köpüklerdir. Özellikle iç mekanlarda istenilen gerçeklikte beton, ahşap, metal ve geometrik dokularda kaplama yapma imkanı sunan bu malzemelerin üretimi ülkemizde oldukça sınırlı durumda olup çoğunlukla ithal edilmektedir. TR72 bölgesinde tek bir ithalatçısı bulunan ve iç mimariye yönelik bir ürün olan dekoratif poliüretanların m² birim fiyatları, ısı yalıtımında kullanılan benzer ürünlerin 4-5 katıdır. Akvaryum içlerinde dekoratif amaçlı kullanılan ve Dünya’da sayılı tesislerde üretilen poliüretan kaplamaların ise metretül fiyatları 150-250 dolar arasında değişmektedir.



i.Kapı ve Pencere



Türkiye kapı ve pencere sektörü; 600.000 ton üretim kapasitesine sahip, 60 civarında üretici firmanın faaliyet gösterdiği 1,5 milyar dolar seviyesinde pazar büyüklüğü olan bir sektördür. 100'ü aşkın markanın bulunduğu sektörde yer alan 60 firmanın 10'u pazarın %80'ine sahiptir. Bugün itibarıyla sektörde 30'a yakın üretici firma Avrupa Birliği standartlarında imalat yapmaktadır.

Enerjide dışa bağımlı olan Türkiye, Enerji ve Tabii Kaynaklar Bakanlığı'nın verilerinden hareketle, enerjinin verimli kullanımı konusunda yürüttüğü çalışmalarla konutlardaki mevcut tasarruf potansiyelini gözeterek toplam enerjinin %35'inin tüketildiği konutlardaki durumu incelemektedir. Bu alandaki tasarruf potansiyelinin %30 seviyesinde olduğu öngörülmektedir. Yapı elemanlarından pencerenin standartlara göre uygun üretilmemesi bu anlamda en büyük enerji kaybına sebebiyet vermektedir. Türkiye'de kullanılan toplam enerjinin %30'u binalarda ısınma amacıyla kullanılırken, çok katlı bir binada verimsizlik sebebiyle yaşanan kaybın %15'i bulunduğu ve bunun büyük oranda pencere ürünlerinden kaynaklandığı tespit edilmiştir. Son yıllarda gerek yaşanan enerji kaybının önüne geçmek için yapılan çalışmalar gerekse bireylerde artan enerji tasarrufu bilinci, hem inşaat firmalarını hem de kapı ve pencere üreticilerini enerji tasarrufu sağlayan ürünlerin üretimine sevk etmiştir.

Kapı ve pencere sektöründe; ahşap paneller, PVC, çelik gibi çeşitli hammaddeler kullanılmaktadır. Kapı sektöründe; iç mekan kapılarında ahşap paneller, dış kapılarda hem ahşap hem çelik, pencere sektöründe ise PVC üretimde ağırlıklı olarak kullanılmaktadır. Bu ürünlerin yanında perakende, sanayi ve depo gibi yapılarda sarmal tip endüstriyel kapılar (galvanizli çelik veya alüminyumdan), yüksek hızlı PVC kapı, fotoselli cam kapı, kepenkler gibi çeşitli ürünler kullanılmaktadır.

Pencere sektörü, kentsel dönüşümün yaratacağı yeni konut arzı ile yerinde iyileştirmelerden olumlu şekilde yararlanacaktır. Bu kapsamda 7 milyon konutun yeniden yapılması ya da yerinde iyileştirilmesi ile 35 milyona yakın pencere talebinin oluşacağı tahmin edilmektedir.

Sektördeki üreticiler yenileme ve kapasite artışları sağlayan yurtiçi yatırımlarının yanında Balkan ülkeleri, Rusya ve Ukrayna'da yaptıkları yatırımlarla hem bu ülkelere hem de bu ülkelerin yakınındaki pazarlara üretim yaparak ihracat yapmaktadırlar. Bunun yanında Türkiye'de üretim yapıp Ortadoğu ve Türki cumhuriyetlere ihracat yapan yabancı yatırımlı firmaların sayısı da artmaktadır.

Endüstriyel kapıda ağırlıklı olarak Mısır, Romanya ve Hindistan'a ihracat yapılırken, konutlarda kullanılan kapılarda Azerbaycan, Özbekistan, Türkmenistan, Kırgızistan, Tacikistan, Irak, İran, Libya ve Rusya gibi ülkeler önemli ihracat pazarlarıdır. Bu ülkeler, ihrac pazarları olmalarının yanı sıra Türk üreticilerin yerel bayi ağlarını da yapılandırdıkları ülkelerdir. Son dönemde, Orta Amerika ve Hindistan yeni ihrac pazarlarımız haline gelmiştir. Pencere sektöründe ise Ortadoğu, Balkanlar ve Türki Cumhuriyetlerin yanı sıra son yıllarda Afrika'ya olan ihracatımız da artış göstermektedir. TR72 bölgesinde oldukça yaygın olan çelik kapı ve iç kapı imalatı, Türkiye'ye ve Dünya'ya hizmet verebilecek kapasite, teknoloji ve kaliteye ulaşmıştır.

j. Demir ve Metal Ürün Grubu



Özellikle torna, döküm, kaynak, metal kaplama, press gibi her türlü metal endüstrisi işlemlerinde geçmişe dönük köklü bir geçmişe sahip olan bölgede; 300 milyon dolar ticaret açığı olan musluk, vana ve armatür imalatı sektörü bir potansiyel olarak değerlendirilebilir. Benzer şekilde hali hazırda ağırlıklı olarak mobilya sektörü yan sanayii olarak görülen vida, cıvata ve somun imalatında çeşitliliğe gidilmesi ve katma değeri daha yüksek ürünlerin üretilmesi ticaret dengesine olumlu katkı sağlayacaktır.

Ayrıca, 2013 yılında %1,8 küçülen radyatör ve kazan üretimi de, mesleki bilgi birikimi ve tecrübe anlamında yeterli insan kaynakları ve endüstriyel kapasiteye sahip olan TR72 bölgesi için yatırım yapılabilecek alternatif yapı malzemeleridir.

k. İnşaat & İş Makineleri ve Yedek Parça



Nüfus, yüzölçümü ve diğer özellikleri ile ülkemize benzerliği bulunan ülkelerdeki 0-7 yaş arasında kullanılan iş ve inşaat makineleri adedi; Almanya'da 200 bin, Fransa'da 180 bin, İtalya'da ise 105 bin adet olmasına rağmen ülkemizde 67 bin adet olarak tespit edilmiştir. Bu da Türkiye pazarının, ekonomisinin en az 3 kat daha büyüyecek bir potansiyele sahip olduğuna çarpıcı bir örnektir. Tüm imalat kapasitesinin ortalama ülke talebini karşılama oranı %80'dir. Ülke talebinin %60'ı distribütör, %40'ını imalatçı firmalar tarafından karşılanmaktadır. Üretilen tüm iş ve inşaat makinelerinin de %45'i ihraç edilmektedir. 40-50 metre yükseklikteki ikinci el bir kule vinç fiyatının bile 80 bin euro gibi bir rakamla satıldığı düşünülürse; sektörde yerli üretime duyulan ihtiyaç ortadadır.

Bölgede sektörün gelişimi konusunda güçlü bulunan yönleri sıralayacak olursak;

- 2023 yılında 30.000 makinenin ihraç edilecek olması ve toplam satışı yapılan makinelerin de %66'sının kazıcı-yükleyici ve ekskavatör olması, 20.000 adet kepçeli iş makinesi üretiminin hedeflendiğini göstermektedir. Ayrıca sektör her yıl %50 mertebesinde büyüme kat etmektedir.
- Bölgede mühendislik hizmetlerinin de nispeten ucuz olması, makina imalatçı firmalarının rekabet şansını arttırmaktadır.



Ayrıca bölge illerinin sosyal gelişmişlik seviyelerinin yüksek oluşu, fabrikalarda çalışan personellerin tercihinde bölgeyi avantajlı kılmaktadır.

- Sadece park ve bahçeler ile ilgili yatırımlar düşünüldüğünde, bölge imkanları ile üretimi daha kolay olan mini iş makinesi satışlarında artış olacaktır. 2023'e kadar planlanan projeler ile yılda 15 bin operatöre, binlerce imalat, servis ve satış için acil kalifiye eleman ihtiyacı doğacaktır.
- Halihazırda sektörde 7 yaş sınırına dayanmış 59.600 iş makinesi kullanılmaktadır. Bu rakam, Türkiye'nin şimdiye kadar sattığı makinelerin yarısı kadardır. Yakın gelecekte bu makineler iş görmez olacak ve yenisine ihtiyaç duyulacak, dolayısı ile buradan da ek bir talep gelecektir.
- TR72 bölgesi yakın gelecekte yeniden inşa edilecek olan Ortadoğu pazarına ve Kuzay Afrika'ya olan yakınlığından dolayı avantajlı bir konuma sahiptir.
- Türkiye, üretim kalitesi ve standartlar açısından halihazırda AB ve CE standartlarına uygun ürün üretebilmekte ve satışlarda Avrupa'da 4. sırada yer almaktadır. Pazarda edindiği pay, sektöre gireceklerin riskini azaltmaktadır.
- Sadece iş makinelerinin kendisi değil, yedek parça ve aksamı da bölge için bir fırsattır. 2014 yılının ilk üç ayında Almanya'ya 600, ABD'ye 230, İngiltere'ye 200 ve Irak'a 170 milyon dolar olmak üzere; 1,2 milyar dolar yedek parça ihraç edilmiştir. Halihazırda Kayseri Serbest Bölgesi'nde ve bölgedeki OSB'lerde otomotiv yedek parçası imalatı yapan firmalar için ve yeni yatırımcılar için bu potansiyel değerlendirilebilir.





SADECE **TR72** BÖLGESİNDE
YILLIK 50 MİLYON ADET
DUVAR ELEMANINA,
1.500.000 M²
SERAMİK KAPLAMASINA
İHTİYAÇ VARDIR.



KAYSERİ SİVAS YOZGAT



D. YASAL MEVZUAT



I.BİNALARDA ENERJİ PERFORMANSI YÖNETMELİĞİ



16 Aralık 2002 tarihinde, Türkiye'nin önemli ihracat pazarlarından AB'de Binalarda Enerji Performansı Yönergesi (2002/91/EC) yürürlüğe girmiştir. Buna göre, üye ülkelere enerji verimliliği için bir dizi yaptırım getirilmiştir.

Bu bağlamda, Türkiye'de de Aralık 2008'de 5627 sayılı Enerji Verimliliği Kanunu kapsamında "Binalarda Enerji Performansı Yönetmeliği" ile binalarda enerjinin ve kaynaklarının verimli kullanılması, enerji israfının önlenmesi ve çevrenin korunması hedeflenmiştir. Mevcut ve yeni binalara verilmek üzere düzenlenen "Enerji Kimlik Belgesi" ile binaların asgari olarak enerji ihtiyacının hesaplanması, bu hesaplama sonucunda binaların enerji tüketimine göre sınıflandırılması çalışmalarının yürütülmesi kararı alınmıştır. "Enerji Kimlik Belgesi" düzenlenmesi konusunda mevcut binalar ve inşaatı devam edip henüz yapı izni almamış binalar için kanun gereği Temmuz 2017'ye kadar süre tanınmıştır (27539 Sayılı Binalarda Enerji Performansı Yönetmeliğinde Değişiklik Yapılmasına Dair Yönetmelik).

Şimdiye kadar hiçbir yönetmelik veya yasada çevrenin korunması ve enerji verimliliğinin teşviki yönünde bir hüküm bulunmamaktadır. "Yeşil Bina" olarak tasarlanan binalara, ulusal ve uluslararası kabul görmüş kuruluşlardan yeşil bina sertifikası almış projelere/yapılara, enerji verimliliğinin desteklenmesi adına bir teşvik getirilmesi ülke kaynakları adına yararlı olacak, enerji sektöründe malzeme satışlarına can suyu olacaktır.



II. AB TEKNİK MEVZUATI ve YAPI MALZEMELERİ YÖNETMELİĞİ



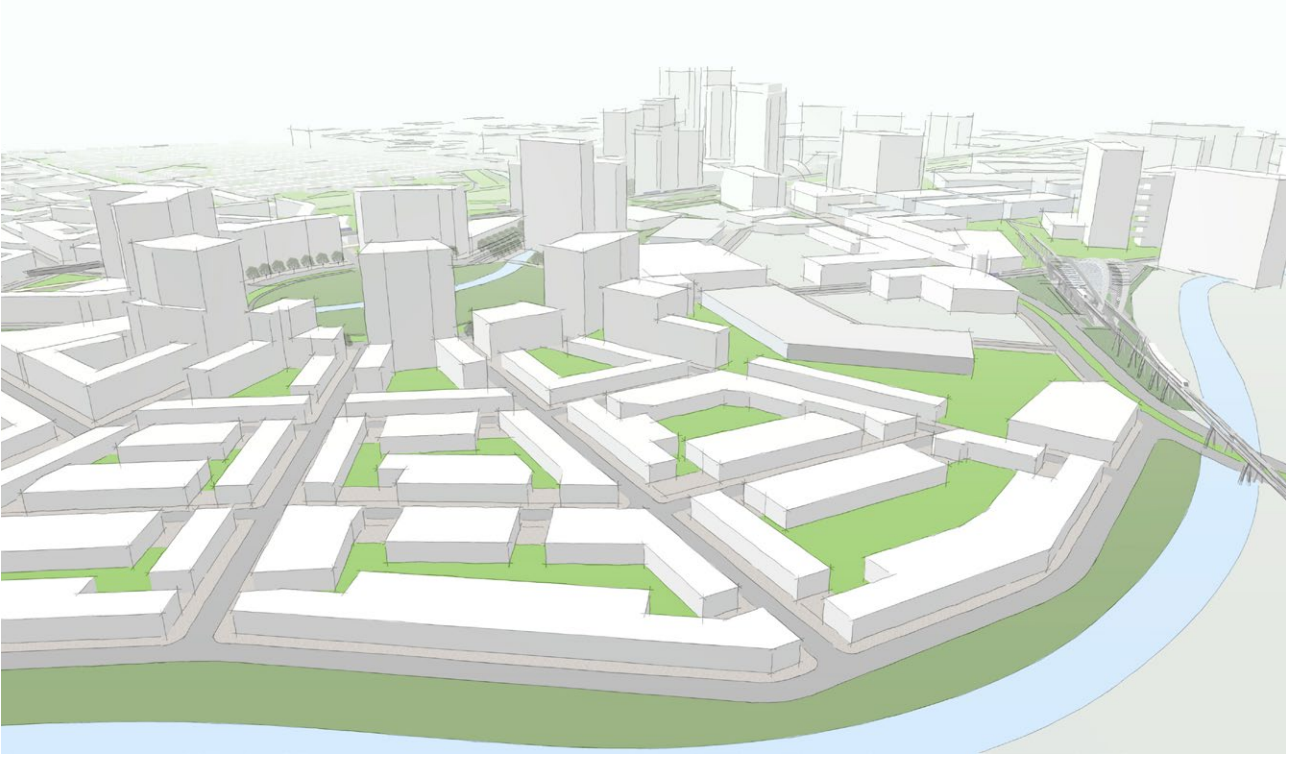
29.04.1997 tarih 22974 sayılı resmi gazetede yayınlanan 97/9196 sayılı bakanlar kurulu kararı ile AB Teknik Mevzuatı çerçevesinde AB'nin 89/106/EEC sayılı Yapı Malzemeleri Direktifi'nin uyumlaştırılması çalışmaları yürütmek üzere Çevre ve Şehircilik Bakanlığı görevlendirilmiş olup Yapı Malzemeleri Yönetmeliği 01.01.2007 tarihinden itibaren mecburi uygulamaya girmiştir.

CE kapsamı dışındaki ürünlerin piyasaya arz koşulları ile CE işareti taşıyan taşımanın tüm ürünlerin yapıda kullanım koşulları 'G Yönetmeliği' ile belirlenmiş ve 26.06.2009 gün 27270 sayılı Resmi Gazetede yayınlanmış olup 01.07.2010 tarihi itibari ile mecburi uygulamaya girilmiştir.

Yapı Malzemeleri Yönetmeliğine göre bina ve diğer inşaat mühendisliği işlerini içermek üzere tüm yapı işlerinde kalıcı olarak kullanılmak üzere üretilen bütün malzemeler yönetmelik kapsamındadır.

Yapı Malzemeleri Yönetmeliğinin kapsamını Teknik şartnamelere tabi ürünler belirlemektedir. Bir ürünün teknik şartnameye tabi olması, o ürün ile ilgili bir uyumlaştırılmış standart (harmonized norm) ya da Avrupa Teknik Onayının bulunması anlamına gelmektedir. Başka bir ifadeyle, hakkında uyumlaştırılmış standart bulunan ya da Avrupa Teknik Onayı bulunan yapı malzemeleri Yönetmelik kapsamında olup, CE işareti taşıması gerekmektedir. Yapı Malzemeleri Yönetmeliği çerçevesinde sadece teknik şartnameye tabi ürünlerde CE işareti kullanılabilmektedir. Teknik şartnameye tabi olan ve CE işareti taşıması gereken ürünlerin listesi Bakanlık tarafından "Yapı Malzemeleri Yönetmeliği (89/106/EEC) Kapsamında Uygulanacak Teknik Şartnamelerin Yayınlanması Hakkında Tebliğ" ekinde yayımlanmaktadır.

III.KENTSEL DÖNÜŞÜM YASASI



Bugünkü kentsel dönüşüm uygulamalarına temel oluşturan “6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun” 2012 yılı Mayıs ayında çıkarılmış ve yürürlüğe girmiştir. Kanun kentsel dönüşümü; belli bir alanı riskli alan ilan ederek tüm yapılaşmayı, sosyal ve kültürel donatı alanları, yeşil alanların yeniden kurgulayarak safha safha yıkıp yeniden yapma yoluyla gerçekleştirmekte ya da riskli yapı adıyla bina bazında yıkıp yerinde yeniden yaparak veya komşu parselleri birleştirip ada bazında yeniden yaparak uygulamaktadır.

Bakanlığın riskli alanlardaki imar planlarını, kentsel tasarım projelerini onaylayarak veya bizzat yaparak kontrol ettiği tam bir merkez karar organı olarak yer aldığı yeni kentsel dönüşüm yaklaşımında belediyeler yerel organizatörler olarak dönüşüme katılarak konut ve işyeri sahipleri olan halkla yapılacak anlaşmaları hayata geçirmektedirler. 6306 sayılı kanun ve ilgili yönetmeliklerle getirilen yeni kentsel dönüşüm yasası, Belediye Kanunu ve 5366 sayılı kanun ile birlikte uygulanmaya başlanarak kentsel dönüşüm için gerekli hukuki yapının büyük bölümünü karşılamıştır.

Kentsel dönüşüm kapsamında Türkiye genelinde 7 milyon mevcut konutun yıkılıp yeniden yapılarak yenilenmesi öngörülmektedir. 20 yılda tamamlanması planlanan kentsel dönüşüm için 100-400 milyar dolar arasında inşaat maliyeti öngörülmesi yapılmaktadır. Kentsel dönüşüme ilişkin fiili uygulama 5 Ekim 2012 tarihinde başlamıştır. İstanbul Esenler’de ve 35 ilde eşzamanlı kentsel dönüşüm çalışması başlatılmıştır. Dönüşümde ilk yıkımlar; Adana, Afyon, Ağrı, Amasya, Ankara, Aydın, Balıkesir, Bilecik, Bitlis, Bolu, Bursa, Çanakkale, Denizli, Düzce, Edirne, Elazığ, Erzurum, Gaziantep, Hakkari, İstanbul, İzmir, Kahramanmaraş, Kırıkkale, Kırşehir, Kocaeli, Malatya, Nevşehir, Samsun, Sinop, Tekirdağ, Tunceli ve Van illerinde başlamıştır. Bu illerde 19 Haziran 2012 tarihinde çıkartılan riskli alan ve riskli yapı tespit genelgesi kapsamında 101.221 bina tespit edilmiştir.

Kentsel dönüşüm sürecinde ikinci aşama ise 6 Nisan 2013 tarihinde 12 ili kapsayan fiili uygulamalar ile başlatılmıştır. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı verilerine göre kentsel dönüşüm uygulamalarında 2013 yılı Haziran ayı sonuna kadar 7.008 binada 13.008 birim yıkılmış olup bu tarih itibarıyla 11.318 binada yıkım devam etme aşamasında bulunmaktadır. Bu kapsamda, 2030 yılına kadar ülkede inşaat faaliyetleri ve yapı malzemeleri kullanımı anlamında ciddi bir iç tüketim beklentisi oluşmuştur.



IV. 2B ORMAN VASFINI YİTİRMİŞ ARAZİLERİN DEĞERLENDİRİLMESİ



2B arazilerinin satışları ile ilgili süreç de 2012 yılı gündem maddeleri arasında yer almıştır. Bu konuda “Orman Sınırları Dışına Çıkarılan Yerlerin Değerlendirilmesi ile Hazineye ait Tarım Arazilerinin Satışı Hakkında Kanun” çıkarılmıştır. Ancak arsa bedellerinde göz önünde bulundurulacak oran ile ilgili ancak Mart 2013’te (Arsa rayiç bedelinin %70’i yerine %50’si baz alınacaktır) mutabakata varılabilmiş ve o şekilde yürürlüğe girmiştir. Halk arasında 2B yasası olarak bilinen bu yasa ile birlikte, ülkenin imara açılmamış çok geniş arazileri yatırım yeri haline dönüşmüştür. Düzenlemeyle genel olarak orman köylülerinin kalkınmasını desteklemek ve hazine adına orman sınırları dışına çıkan yerlerin değerlendirilmesi amaçlanmaktadır. Bu çerçevede düzenlemenin gayrimenkul sektöründeki gelişmeler ile ilişkisi ve beklentiler aşağıdaki şekildedir:

1. 2B arazileri kentsel dönüşüm alanı içindeyse genel olarak arazinin TOKİ’ye tahsisi ve hak sahiplerine de kentsel dönüşüm projesinden pay verilmesi öngörülmektedir.
2. 2B arazileri ayrıca büyükşehir ve ilçe belediyeleri ile TOKİ’ye kentsel dönüşüm projeleri gerçekleştirmek üzere devredilebilecektir. Bu çerçevede hak sahiplerine kentsel dönüşüm projelerinden konut verilecektir.
3. 2B arazilerinde kentsel dönüşüm projelerinin ilan edilmesi yetkisi düzenleme ile Çevre ve Şehircilik Bakanlığı’na, belediyelere ve TOKİ’ye; proje alanının sınırlarının belirlenmesi yetkisi de yine Çevre ve Şehircilik Bakanlığı’na verilmiştir.
4. Satılacak 2B arazilerinde çarpık yapılaşma riskinin bulunması halinde bu araziler de kentsel dönüşüm için TOKİ’ye devredilebilecektir.
5. Satılacak 2B arazilerinde imar olanağı sağlanacak araziler olacaktır. Ancak imara izin verilmesi halinde alt ve üstyapı yatırımları ile çevredeki ormanlık bölgelerin ve ekolojik dengenin olumsuz etkilenmesi riski de bulunmaktadır.
6. Bu çerçevede, satılacak 2B arazileri içinden kentsel dönüşüm projeleri uygulanabilecek ve imar izni verilecek alanlar gayrimenkul sektörü açısından belirleyici olacaktır.
7. Tüm bunlarla birlikte bu nitelikteki 2B arazilerinin sınırlı kalacağı öngörülmektedir.



2B arazilerinin satışı için ilan edilen süre içinde yaklaşık 450.000 kullanıcıdan yine yaklaşık 320.000'i başvurularını yapmıştır. Başvuru yapanların oranı %71 olarak gerçekleşmiştir. Söz konusu başvuruların %85'i 14 ilde yoğunlaşmış olup bu iller İstanbul, Antalya, Muğla, İzmir, Ankara, Kocaeli, Balıkesir, Sakarya, Adana, Mersin, Bursa, Samsun, Afyonkarahisar ve Zonguldak'tır. 2B arazileri ile ilgili başvurular yapılmış olmakla birlikte fiili satışlara ilişkin ayrıntılı veriler henüz yayımlanmamıştır. Ancak başvurulara oranla fiili satışların düşük kaldığı öngörülmektedir.



V.MÜTEAKABİLİYET YASASI VE YABANCILARIN GAYRİMENKUL EDİNİMLERİ



Türkiye’de gelişen ve büyüyen konut ve gayrimenkul sektöründen yabancı gerçek kişilerin gayrimenkul edinimlerini kolaylaştırmak amacıyla 2012 yılı Mayıs ayında çıkartılan ve kısaca mütekabiliyet yasası olarak bilinen düzenlemenin ardından yabancıların Türkiye’den gayrimenkul atımlarında artış yaşanmaya başlamıştır.

Buna göre, mütekabiliyet; diğer ülke vatandaşlarının Türkiye’de mülk edinebilmelerini mümkün kılan ya da mümkün kılmayan bir ilke olma özelliği taşımaktadır. Mütekabiliyet yasasına göre bir yabancı uyruklu kimsenin Türkiye’de herhangi bir tapu işleminde bulunabilmesi için kendi ülkesinde T.C. vatandaşlarının da aynı tapu işlemini yaptırabiliyor olması gerekmektedir. Söz konusu ilke ile ilgili hükümlere Tapu Kanunu’nun 35. maddesinde yer verilmektedir. Madde 35: Kanuni sınırlamalara uyulmak kaydıyla, uluslararası ikili ilişkiler yönünden ve ülke menfaatlerinin gerektirdiği hallerde bakanlar kurulu tarafından belirlenen ülkelerin vatandaşı olan yabancı uyruklu gerçek kişiler Türkiye’de taşınmaz ve sınırlı ayni hak edinebilirler. Yabancı uyruklu gerçek kişilerin edindikleri taşınmazlar ile bağımsız ve sürekli nitelikteki sınırlı ayni hakların toplam alanı, özel mülkiyete konu ilçe yüzölçümünün %10’unu ve kişi başına ülke genelinde otuz hektarı geçemez. Bakanlar kurulu kişi başına ülke genelinde edinilebilecek miktarı iki katına kadar artırmaya yetkilidir.

Buna göre Mayıs 2012-2013 arasında kanunun yürürlüğe girmesinin ardından geçen bir yıllık süre içinde 14.599 yabancı gerçek kişi Türkiye’den 13.495 taşınmaz satın almıştır. Taşınmazların 2.673’ü arsa, 10.822 si ise konuttur. Türkiye’den gayrimenkul satın alanlar içinde Rusya, İngiltere, Almanya, Norveç ve İsveç vatandaşları ilk beş sırayı almaktadır.

T.C. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı verilerine göre 2013 yılı Ocak-Ekim döneminde 98 ülkeden 15.086 yabancı, 9.888’i arsa ve 11.803’ü konut olmak üzere toplam 21.691 taşınmaz satın almıştır. 2014 yılı Temmuz ayına kadar ise toplam 9.980 gayrimenkul satışı gerçekleşmiştir.

VI.YAPI DENETİM VE DEPREM YÖNETMELİĞİ



Yenileme pazarının büyümesini depreme karşı riskli bulunan binalarda güçlendirme yapılması suretiyle destekleyecek bir diğer faktör, 2007 yılında yürürlüğe giren “Deprem Bölgelerine Yapılacak Binalar Hakkındaki Yönetmelik” ve bu kapsamda 2008 yılında yayınlanan “Yapı Denetim Uygulama Yönetmeliği”dir. Bu yönetmeliğe göre, ülke topraklarının %66’sı 1. ve 2. derece deprem bölgesinde bulunmakta, ülke nüfusunun da %71’i bu bölgede yaşamaktadır. Bir üst seviyede, 3. ve 4. derece deprem bölgelerinin kapsadığı coğrafya, ülke topraklarının %92’sini oluşturmaktadır. Deprem riski yüksek bir ülke olan Türkiye’nin yakın tarihinde ciddi can ve mal kaybına yol açan afetlerin sayısı çoktur.





VII.KYOTO PROTOKOLÜ



Tüm bunlara ek olarak, sanayileşme ile başlayan aşırı fosil yakıt tüketimi sonucu ortaya çıkan sera gazı salımları yerküreyi ısıtarak ciddi iklimsel olaylara yol açmakta, çevre ve sürdürülebilirlik konusunu en önemli gündem maddelerinden biri haline getirmektedir. Yirminci yüzyılın büyük küresel tehdidi olan iklim değişikliğine karşı mücadele amacıyla uygulanan Kyoto Protokolü kapsamında enerji tüketimi sonucu ortaya çıkan sera gazı salım oranlarının, 1990 seviyesinin %5,2 altına düşürülmesi hedeflenmektedir. Buna bağlı olarak, bazı ülkeler ilk yükümlülük dönemi olan 2008-12 yılları arası sera gazı salım değerlerinde azaltım hedefleri belirlemiştir.

Türkiye %1,3'lük payı ile, Dünya sera gazı emisyon oranları sıralamasında 13. sırada yer almaktadır. Şubat 2009 yılında Kyoto Protokolü'nü imzalamış olmamıza rağmen 2013 yılına kadar sera gazı salımlarında azaltmaya gidilmeyecek, ancak gerekli altyapı çalışmaları tamamlanacaktır.

İnşaat ve inşaat malzemeleri sektörleri, doğal kaynak tüketimi, yüksek yakıt ve elektrik tüketimine bağlı sera gazı salımı, inşaat malzemesi üretimi, inşaatın yapımı ve yapıların yıkımı sırasında ortaya çıkan atıklar düşünüldüğünde, çevre ve iklim değişikliği üzerinde en fazla etkisi bulunan sektörler arasında yer almaktadır.

İnşaat malzemeleri sektörleri enerji yoğun sektörler olmaları sebebiyle, Kyoto Protokolü sonrası dönemde en fazla risk altına giren sektörlerin de başında gelmektedir. AB'ye yapılacak ihracatlarda sınırda karbon eşitleme vergilerinin gelmesiyle, üreticiler için ek maliyetlerin ortaya çıkması söz konusu olabilecektir. Bununla birlikte, Kyoto'ya taraf olunmasından dolayı, bazı global üreticiler Türkiye yerine çevre ülkeleri üretim üssü olarak kullanabileceklerinin sinyallerini vermektedir.

Bu sebeple, hem sera gazı azaltım hedefi açıklandığında hazır olmak, hem de AB'ye ihracatta rekabetçiliğimizi sürdürmek adına üreticilerin, üretim faaliyetlerinin karbon envanterini çıkartarak sera gazı salımlarını azaltma yoluna gitmeleri, üretimde yenilenebilir enerji kaynaklarını kullanmaları ve çevreye asgari seviyede etki edilmesi için gerekli önlemleri bir an önce almaları önem taşımaktadır. Bu anlamda özellikle TR72 Bölgesinde Yozgat ilinde yaygın olan pişmiş kilden tuğla ve kiremit üretimi faaliyetleri yeniden gözden geçirilmelidir.



AB'YE YAPILACAK İHRACATLARDA **KYOTO PROTOKOLÜ**
GEREĞİ GELECEK İLAVE KARBON EŞİTLEME MALİYETLERİ VE
ÜRETİCİLERİN BUNDAN DOLAYI ÇEVRE ÜLKELERİ SEÇMELERİ
TEHLİKELERİNE KARŞIN; **TR72**'DE ÜRETİCİLER DURUMUN
CİDDİYETİ KONUSUNDA BİLİNÇLENDİRİLMELİDİR.





KAYSERİ SİVAS YOZGAT



E.

SANAYİCİLERİN BÖLGEDEKİ SORUNLARI



Sektördeki firmalarla yapılan görüşmeler, anket incelemeleri ve sektör raporlarından derlenen bilgilere göre, sektörün en önemli problemlerinin başında firmalarını tanıtmaya ve seslerini dış Dünya'ya duyurma sorunu gelmektedir. Ulusal ve hatta yerel ölçekte kalan firmalar, yüksek maliyetteki ulusal TV kanallarının reklamlarını finanse edemedikleri için iç piyasada ancak rağbet bulmaktadırlar.

Bazı inşaat malzemeleri üreticileri, ihtiyaç duydukları hammaddelerin uluslararası piyasada tekelleşmiş kuruluşların elinde olduğunu, esas hammadde sağlayıcısı ile irtibata geçebildikleri takdirde, fiyat politikalarının da iç piyasada ve ihracatta daha makul seviyelere düşebileceğini belirtmişlerdir.

Doğaltaş sektöründe üretim yapan firmalarla yapılan görüşmelerde, kâr marjlarının çok düşük olduğunu, büyük konut firmalarında iş yapabilmek için minimum karla çalışmak zorunda kaldıkları bilgisi alınmıştır. Bu tür firmalar, üretimi bırakarak müteahhitlik sektörüne yönelmektedirler. Özellikle doğaltaş sektöründeki firmaların inovasyona acil ihtiyaçları vardır.

TR72'de bulunan firmaların birçoğu aile şirketi durumundadır, ihracata yönelik gerekli adımları ve ulusal ve uluslararası yasa ve mevzuatı (Kyoto protokolü, dış ticaret mevzuatı ve CE kalite belgesi gibi) bilmeyen yapı malzemeleri üreticileri; pazara hem üstün standartlarda ürün çıkartamamakta, çıkartılsa bile ihracatında sorunlar yaşamaktadırlar.





Sektörün en önemli sorunlarından birisi de insan kaynağı sıkıntısıdır. Özellikle nitelikli ara eleman bulamayışlarından dolayı firmalar, bireysel olarak sektördeki işgücü kalitesini geliştirmek için aksiyonlar almakta ve kimi zaman Milli Eğitim Bakanlığı onaylı sertifika programları geliştirmektedirler.



Ar-Ge ve inovasyon konusunda pazar ve müşteri trendlerini takip eden, marka yönetimi ve operasyon alanlarında sektörün yeni pazar şartlarına uyum sağlayacak ve kısa vadede uygulama kalitesini en üst noktaya taşıyacak ehliyete sahip yönetici kadrosu bulma konusunda firmalar sıkıntı çekmektedirler.



3305 sayılı Yatırımların ve İstihdamın Teşviki Kanunu ile Türkiye’de bölgesel teşvikler uygulanmakta, teşvik verilen bölgelerin dışında faaliyet gösteren üreticiler rekabet avantajlarından yararlanamamaktadırlar. Bölgesel teşvik sistemlerinden sektörel teşvik sistemlerine geçilmesi sektörlerdeki tüm firmaların bu teşviklerden faydalanmasını sağlayarak rekabetçiliklerinin artırılmasına yardımcı olacaktır.

SANAYİCİLERİN BÖLGEDEKİ SORUNLARI





KAYSERİ SİVAS YOZGAT



F.

STRATEJİLER



TR72'de dış ticaret açığının olduğu inşaat malzemelerinin üretimine yönelik destek sağlanması bölgede ihracat rakamlarını yükseltecektir.

TR72'de yapı malzemeleri sektörünün üretimi desteklenmelidir.

AB'ye yapılacak ihracatlarda Kyoto Protokolü gereği gelecek ilave karbon eşitleme maliyetleri ve üreticilerin bundan dolayı çevre ülkeleri seçmeleri tehlikelerine karşın; Ayrıca uluslararası CE kalite sertifikasına sahip olmadığından dolayı ihracat yapamayan firmaların faal dış ticarete başlayabilmeleri için Teknik Destek sağlanmalıdır.

Bölgedeki yapı malzemeleri üreticilerinin, uluslararası kalite sertifikasyonları ve Kyoto protokolünün gereklilikleri konusunda bilgilenmeleri sağlanmalıdır.

Yapı malzemesi ihracatçılarının küresel ölçekte kendilerini duyurabilmeleri ve ihracatta eşleştirme yapabilmeleri için web portalı geliştirilmelidir.

Yapı malzemesi ihracatçıları küresel anlamda pazar ağlarını oluşturmaya yönelik markalaşma ve tanıtım faaliyetleri konusunda Ekonomi Bakanlığı desteklerine yönlendirilmelidir.

STRAT



• Sektörde ara eleman ve nitelikli işgücü açığını kapatmak için yapı malzemeleri sanayicileri ile orta ve yüksek öğretim kurumlarının ortak çalışma yapmaları sağlanmalıdır.

• İnşaat sektöründe ve yapı malzemeleri sanayiisinde nitelikli işgücü yetiştirilmesi desteklenmelidir.

• Doğaltaş sektöründeki firmaların katma değeri yüksek ürünler geliştirebilmeleri için Ar-Ge ve inovasyon çalışmaları desteklenmelidir.

• Yatırımcılar, Bilim Sanayi ve Teknoloji Bakanlığı'nın kümelenme desteği için teşvik edilmeli ve bilgilendirilmelidir.

• Doğaltaş sektöründeki firmaların, katma değeri yüksek ürünler(örneğin hazır vitrifiye malzemeleri) geliştirebilmelerine yönelik destekler sağlanmalıdır.

• Firmaların, özellikle Avrupa'da yaygınlaşan kendin yap kültürü ile mücadele edebilmesi amacı ile, kümelenme olanağı araştırılmalıdır.

TEJİLER



KAYSERİ SİVAS YOZGAT



KAYNAKÇA

RAPOR / YAYIN / ARAŞTIRMALAR

- Aecom, 2013. Asia Construction Outlook.
- Aecom, 2013. Construction Outlook.
- Buildecon, 2012. Turkey Construction Market Report .
- Deloitte, 2013. Powers of Construction Report.
- Doğu Marmara ABİGEM, 2012. Yapı Sektör Raporu.
- DPT, 2009. Yurtiçi İş Piyasasında Gelişmeler Raporu.
- Engineering News Record, 2013. The Top 250 International Contractors.
- Global Construction Perspectives ve Oxford Economics, 2012. Global Construction Report 2020.
- GYODER, 2012. 2023 Vizyonunda Gayrimenkul Sektörü.
- İMDER, 2013. Yapı Sektör Raporu.
- İMDER, 2014. İnşaat ve İş Makineleri Sektör Sunumu.
- İMSAD 2012. İnşaat Sektöründe Sürdürülebilirlik Raporu.
- İMSAD, 2013-2014. Aylık Sektör Raporları.
- İNTES, 2014. İnşaat Sektörü Raporu.
- İNTES, 2014. Yapı Sektör Raporu.
- İŞKUR, 2011-2013. İşgücü Piyasası Araştırma Raporları.
- İzmir Ticaret Odası, 2013. İş ve İnşaat Makineleri Sektörü Bülten.
- Kalkınma Bakanlığı, 2013. Genel Ekonomik Hedefler ve Yatırımlar Raporu.
- Kalkınma Bankası, 2013. ORAN Bölgesel Rekabet Edebilirlik Analizi
- KPMG International, 2013. Küresel İnşaat Araştırmaları.
- Langdon, D. 2012. Word Construction Report 2012, AE-COM Company.
- ORAN, 2012. Maden Sektör Raporu.
- Sanayi Genel Müdürlüğü, 2010. Türkiye İş ve İnşaat Makinaları Alt Sektörü.
- T.C. Bilim, Sanayi ve Teknoloji Bakanlığı, 2012. Makine Sektör Raporu.
- T.C. Ekonomi Bakanlığı, 2012. İnşaat Malzemeleri Sektör Raporu.
- TMB, 2011. İnşaat Sektörü 2023 Vizyonu - Sorunlar ve Çözüm Önerileri.
- TOBB, 2006. Pomza Altsektör Raporu.
- TOBB, 2011. Türkiye İnşaat Malzemeleri Sektör Görünüm Raporu.
- YEM, 2013. Yapı Sektör Raporu.

RESMİ KURUMLAR

- EIU (Economics Intelligence Unit)
- EUROSTAT
- Kayseri-Sivas-Yozgat Bilim, Sanayi ve Teknoloji İl Müdürlüğü
- Kayseri-Sivas-Yozgat Organize Sanayi Bölgeleri
- Kayseri-Sivas-Yozgat Sanayi ve Ticaret Odaları
- T.C. Ekonomi Bakanlığı
- T.C. Enerji ve Tabii Kaynaklar Bakanlığı
- T.C. Kalkınma Bakanlığı
- TÜİK
- UN-Habitat Agency
- US Bureau Of Census

DERNEK VE KURULUŞLAR

- Alışveriş Merkezi Yatırımcıları Derneği (AYD)
- BİMS Sanayicileri Derneği (BİMSADER)
- Colliers International Turkey
- Çatı Sanayici ve İş Adamları Derneği (ÇATIDER)
- Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Derneği (GYODER)
- Isı Su Ses ve Yangın Yalıtımcıları Derneği (İZODER)
- İnşaat Malzemesi Sanayicileri Derneği (İMSAD)
- MEED — Middle East Business Intelligence
- Organize Sanayi Bölgeleri Üst Kuruluşu (OSBÜK)
- Tuğla ve Kiremit Sanayicileri Derneği (TUKDER)
- Türkiye Alüminyum Sanayicileri Derneği (TALSAD)
- Türkiye İhracatçılar Meclisi (TİM)
- Türkiye İnşaat Sanayicileri İşveren Sendikası (İNTES)
- Türkiye İş Makinaları Distribütörleri ve İmalatçıları Birliği (İMDER)
- Türkiye Mütahhitler Birliği (TMB)

WEB SİTELERİ

- Dünya Gazetesi
- emlakkulisi.com/cinde-insaat-sektoru-yuzde-198-buyudu/225341
- enerjikimlikbelgesi.com
- intracen.org (International Trade Center)
- makinasektor.com
- [milliyet.com.tr/ Gayrimenkul Sektörü 2013'ten Nasıl Çıktı?](http://milliyet.com.tr/Gayrimenkul-Sektörü-2013'ten-Nasıl-Çıktı?)
- [T24.com/ Sanayiciler neden inşaat sektörüne giriyor?](http://T24.com/Sanayiciler-neden-inşaat-sektörüne-giriyor?)
- tobb.org.tr
- trademap.org
- trademap.org (Trade Map - Trade Statistics For International Business Development)
- vizyon2023turkiye.org/tr/imder/turkiye-is-makinalari-sektoru
- wowturkey.com/forum
- www.moment-expo.com/is-makineleri-sektoru-avrupa-da-zirveyi-hedefliyor

NOTLAR

NOTLAR

NOTLAR

Yatırımlarınız için
Sizleri TR72 'ye

Bekliyoruz...





ORAN Orta Anadolu
Kalkınma Ajansı
Middle Anatolia Development Agency

Kayseri Merkez Hizmet Binası

Barbaros Mah. Sümer
Yerleşkesi Kümeevler No:1
38080 Kocasinan / KAYSERİ
Tel : 0 (352) 352 6726
Faks: 0 (352) 352 6733

Sivas Yatırım Destek Ofisi

Akdeğirmen Mahallesi
Höllüklük Caddesi No : 39
58040 SİVAS
Tel : 0 (346) 222 0800
Faks: 0 (346) 222 0820

Yozgat Yatırım Destek Ofisi

Medrese Mah. Hastane Cad.
İş Bankası Üstü 5. Kat 66100
YOZGAT
Tel : 0 (354) 217 6726
Faks: 0 (354) 217 6726

www.oran.org.tr
yatirim.oran.org.tr



ISBN : 978-605-86134-4-7