

AYLIK EKONOMİK RAPOR

Kasım 2022



TÜRKÇİMENTO

İÇİNDEKİLER

1. ÇİMENTO SEKTÖRÜ	1
1.1 Çimento Üretim ve Satış	1
1.2 Çimento İhracatı (TUIK Verileri)	7
2. GENEL EKONOMİK DURUM	11
2.1 Büyüme	11
2.2 Cari Açık	13
2.3 Dış Ticaret	14
2.4 Döviz Kuru.....	16
2.5 Enflasyon	17
2.6 İşsizlik.....	18
2.7 İmalat Sanayi Kapasite Kullanım Oranı	19
2.8 Sanayi Üretimi	20
2.9 Tüketici Güven Endeksi	21
2.10 Uluslararası Doğrudan Yatırım.....	22
2.11 Brent Oil.....	23
3. İNŞAAT SEKTÖRÜ	24
3.1 Yapı İstatistikleri	24
3.2 Konut İstatistikleri	26
3.3 Konut Kredisi	28
3.4 Konut Kredisi Faizleri.....	28
3.5 THBB Hazır Beton Endeksi	29
3.6 İnşaat Sektör Endeksleri.....	31
3.7 Konut – Çimento Satışı	32
3.8 Konut Stoku.....	33

Hazırlayan:
Ekonomik Değerlendirmeler Müdürlüğü

1. ÇİMENTO SEKTÖRÜ

1.1 Çimento Üretimi ve Satış

2022 yılı Ocak-Kasım döneminde çimento üretiminde, geçen yıla oranla **%8,6**'lık bir düşüş yaşanmıştır. Yine 2022 yılı 11 aylık dönemde üretilen çimentonun yaklaşık **%25,8**'i ihracata konu olmuştur. 2022 yılı Ocak-Kasım döneminde önceki yıla göre iç satışlarda **%11,9** azalma yaşanırken, çimento ihracatında ise **%5,6**'lık artış gerçekleşmiştir. Sektör, yaklaşık %6 büyümeye yaşadığı 2021 yılından sonra 2022 yılına, iç piyasada düşüş ve ihracatta artış ile başlamıştır. Ekim ayında iç satışlardaki düşüş trendi, tekrar azalmıştır.

Bölgesel bazda iç satışlarda tüm bölgelerde düşüş yaşanmıştır.

AYLIK BAZDA

Çimento
Üretimi
% -7,82

Çimento
İç Satış
% -6,46

Çimento
İhracat
% -13,14

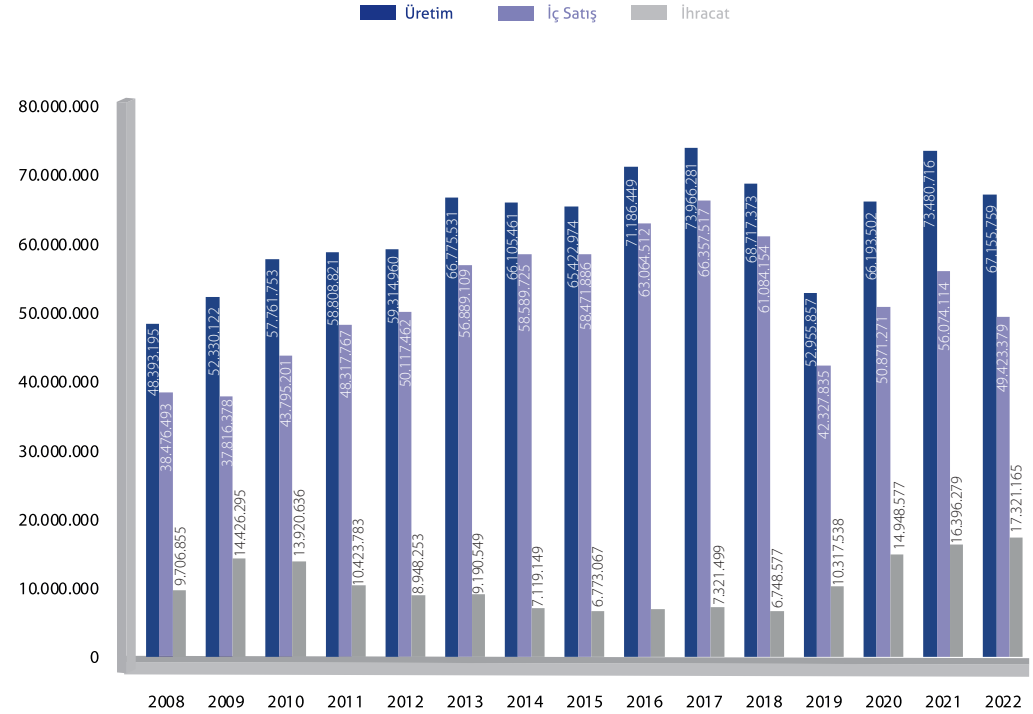
YILLIK BAZDA

Çimento
Üretimi
% -8,61

Çimento
İç Satış
% -11,86

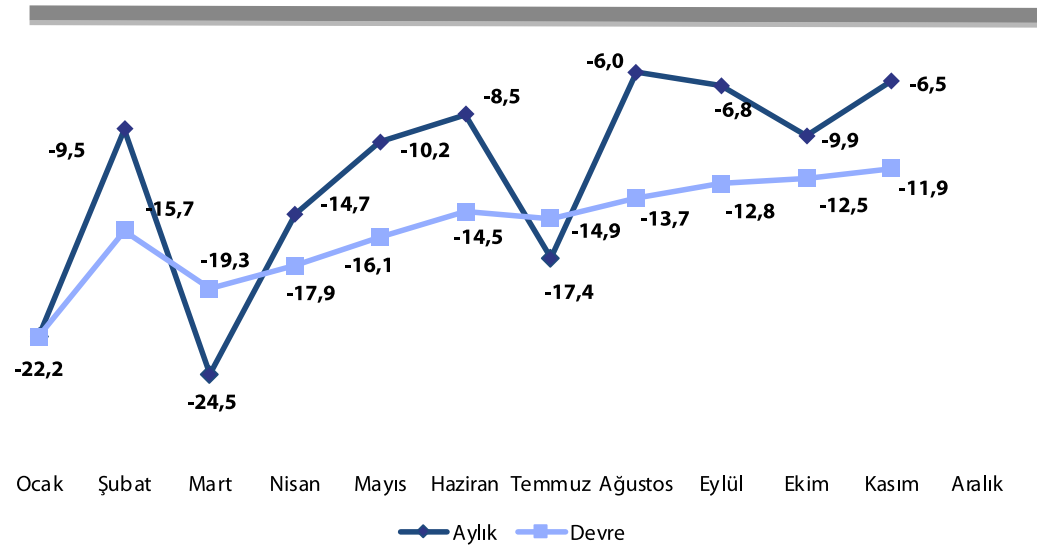
Çimento
İhracat
% 5,64

Aşağıdaki tabloda 2008-2022 yılları 11 aylık mukayesesi bulunmaktadır. (ton bazında)



2022 Yılı İç Satış Değişimleri (%)

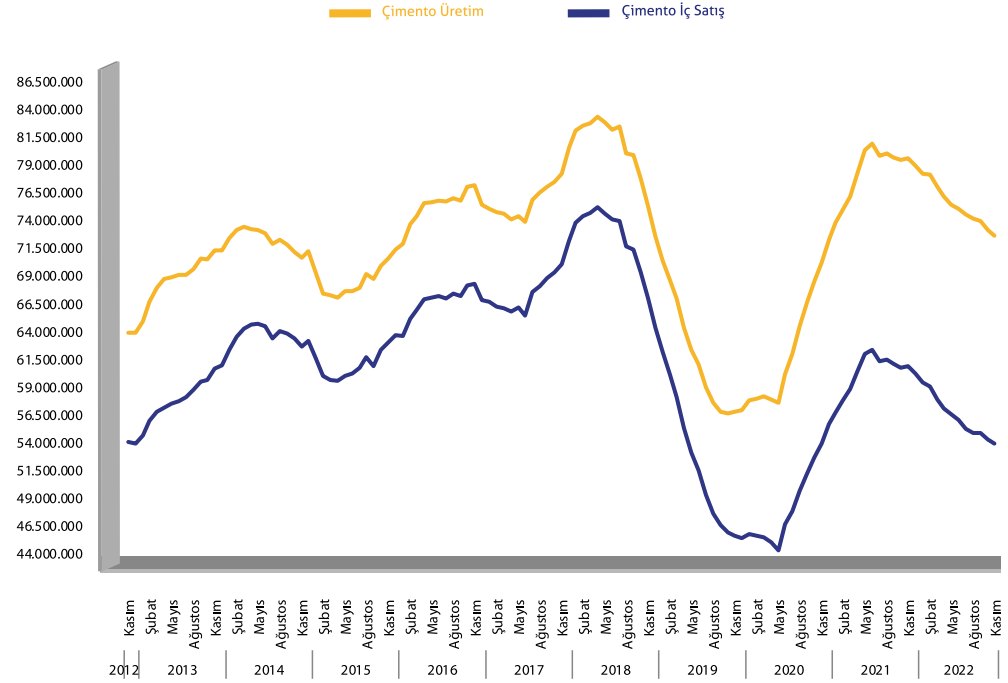
Sektör, yaklaşık %6 büyümeye yaşadığı 2021 yılından sonra 2022 yılına, iç piyasada düşüş ve ihracatta artış ile başlamıştır. Ekim ayında iç satışlardaki düşüş trendi, tekrar azalmıştır.



		Marmara	Ege	Akdeniz	Karadeniz	İç Anadolu	Doğu Anadolu	G.D. Anadolu	TOPLAM
Çimento Üretim	2021 Aylık	1.750.334	668.257	1.724.784	770.623	1.137.259	499.964	515.103	7.066.324
	2022Aylık	1.735.390	595.427	1.406.259	752.657	1.179.438	391.351	453.436	6.513.958
	%	-0,85	-10,90	-18,47	-2,33	3,71	-21,72	-11,97	-7,82
	2021 Devre	18.343.683	6.275.087	17.741.955	7.905.281	11.718.514	6.072.973	5.423.223	73.480.716
	2022 Devre	18.516.661	6.170.256	16.798.605	6.644.774	10.131.519	4.109.012	4.784.932	67.155.759
	%	0,94	-1,67	-5,32	-15,95	-13,54	-32,34	-11,77	-8,61
Çimento İç Satış	2021 Aylık	1.248.299	597.188	891.259	728.353	1.138.589	474.785	484.428	5.562.901
	2022Aylık	1.214.999	545.043	816.380	698.207	1.158.728	385.989	384.001	5.203.347
	%	-2,67	-8,73	-8,40	-4,14	1,77	-18,70	-20,73	-6,46
	2021 Devre	12.060.501	5.513.846	9.033.324	7.133.683	11.517.250	5.850.860	4.964.650	56.074.114
	2022 Devre	11.927.689	5.310.687	8.164.373	6.060.518	10.056.149	4.055.900	3.848.063	49.423.379
	%	-1,10	-3,68	-9,62	-15,04	-12,69	-30,68	-22,49	-11,86
Çimento İhracat	2021 Aylık	503.058	73.717	737.192	34.911	12.480	16.259	34.802	1.412.419
	2022Aylık	545.784	28.300	504.491	73.655	5.763	3.889	64.896	1.226.778
	%	8,49	-61,61	-31,57	110,98	-53,82	-76,08	86,47	-13,14
	2021 Devre	6.246.287	897.829	7.877.380	566.412	185.202	172.334	450.835	16.396.279
	2022 Devre	6.963.268	867.327	8.035.401	371.262	137.505	37.488	908.914	17.321.165
	%	11,48	-3,40	2,01	-34,45	-25,75	-78,25	101,61	5,64
Klinker Üretim	2021 Aylık	1.683.556	583.064	1.517.626	626.474	1.016.615	491.049	585.740	6.504.124
	2022Aylık	1.588.085	410.814	1.590.031	574.407	904.501	388.708	417.694	5.874.240
	%	-5,67	-29,54	4,77	-8,31	-11,03	-20,84	-28,69	-9,68
	2021 Devre	18.175.589	7.155.916	18.016.039	7.449.528	12.117.879	5.113.931	6.202.506	74.231.388
	2022 Devre	17.286.829	7.033.607	17.262.808	5.894.984	9.979.285	3.796.380	5.162.006	66.415.899
	%	-4,89	-1,71	-4,18	-20,87	-17,65	-25,76	-16,78	-10,53
Klinker İhracat	2021 Aylık	159.499	269.509	248.154	26.320	15.593	41.050	110.408	870.533
	2022Aylık	27.510	15.584	133.383	4.000	0	11.400	36.000	227.877
	%	-82,75	-94,22	-46,25	-84,80	-100,00	-72,23	-67,39	-73,82
	2021 Devre	2.347.405	1.870.771	3.142.843	968.115	664.371	392.848	1.398.091	10.784.444
	2022 Devre	1.099.466	1.698.867	2.747.463	540.133	357.146	560.102	625.534	7.628.711
	%	-53,16	-9,19	-12,58	-44,21	-46,24	42,57	-55,26	-29,26
K. Stok	2021 Aylık	568.651	608.332	857.966	442.514	358.908	227.332	158.228	3.221.931
	2022 Aylık	678.823	976.898	1.492.302	333.867	520.428	372.495	500.340	4.875.153
	%	19,37	60,59	73,93	-24,55	45,00	63,86	216,21	51,31

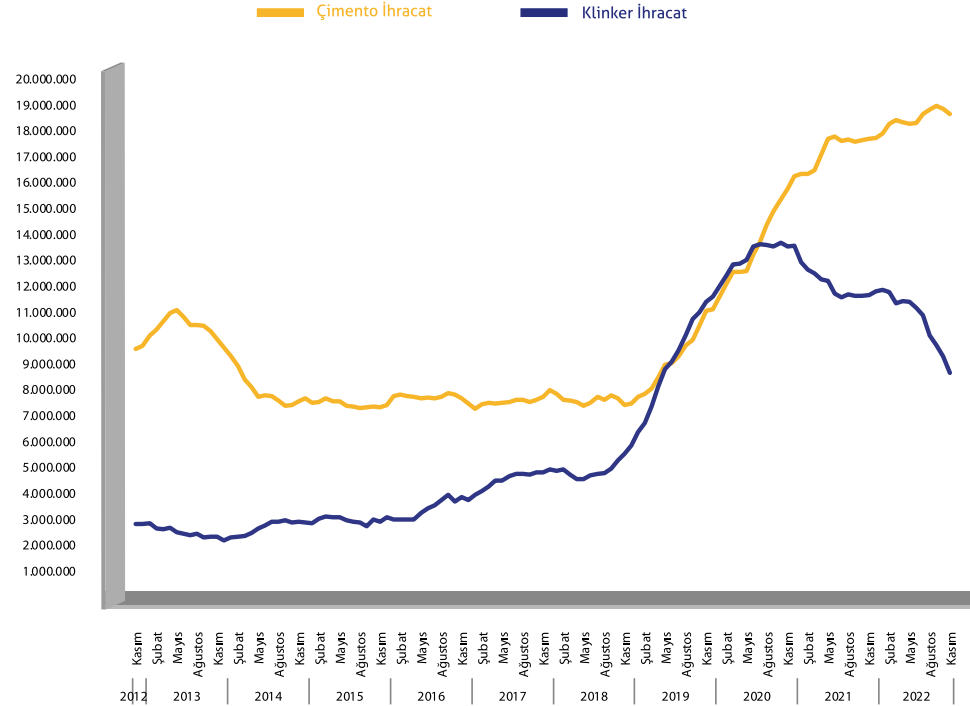
12 Aylık Kümülatif Veriler (son 10 yıl)

Sektörün son 10 yıllık trendini daha iyi açıklayabilmek için hazırlanan 12 aylık kümülatif toplam grafikleri aşağıdadır.



12 Aylık Kümülatif Veriler (son 10 yıl)

Sektörün son 10 yıllık trendini daha iyi açıklayabilmek için hazırlanan 12 aylık kümülatif toplam grafikleri aşağıdadır.



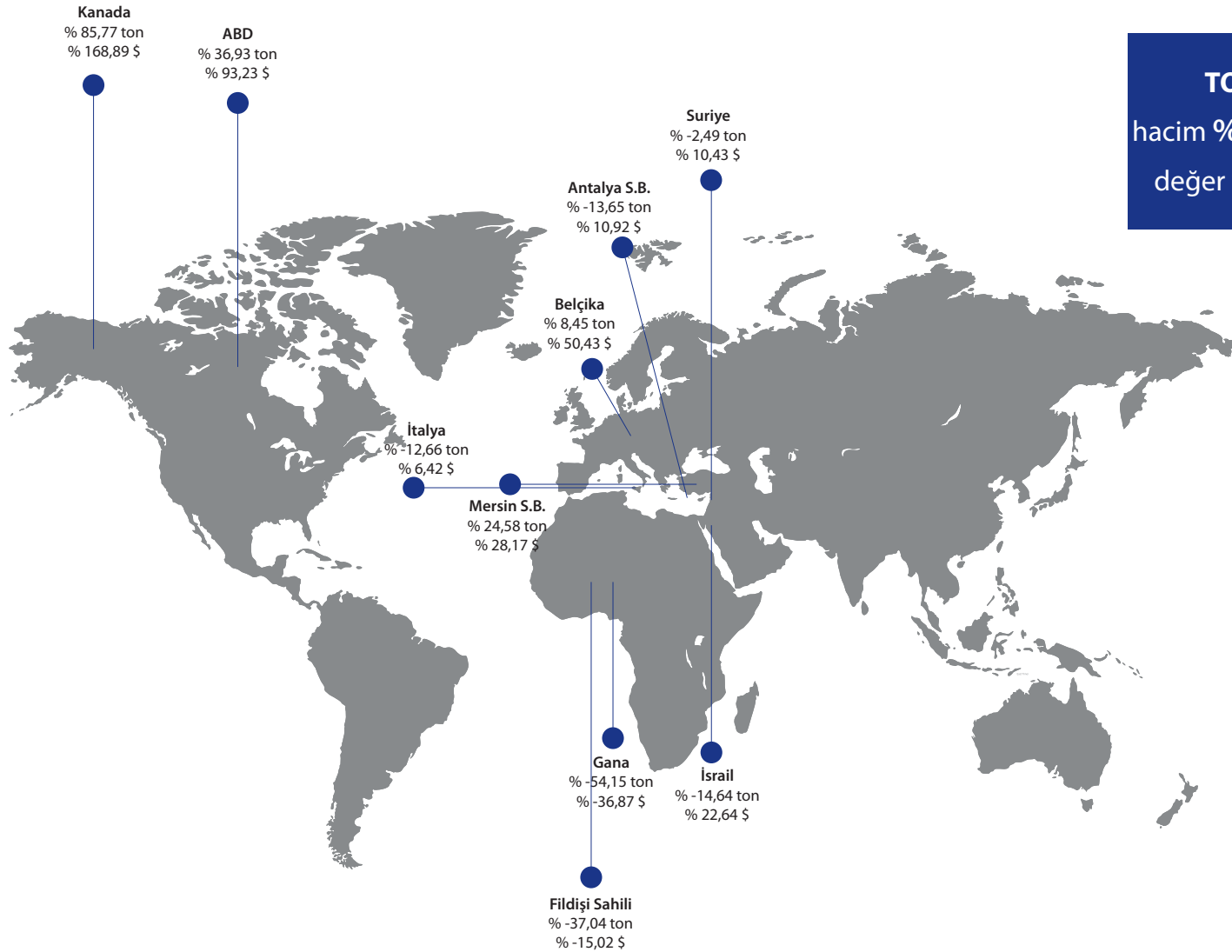
1.2 Çimento İhracatı (TUİK Verileri)

TUİK verilerine göre, 2022 Ocak-Kasım döneminde, ihracatımızı (**çimento+klinker**) en çok arttırdığımız ülke Kanada olmuştur. Bu ülkeyi A.B.D. ve Mersin S.B. izlemiştir. En büyük düşüş ise Gana'da yaşanmıştır. İhracatımızı ilk 10 içindeki 4 ülkede arttırdık. 2021 yılında 6. sıradaki Gine, 7. sıradaki Haiti ve 10. Sıradaki Romanya, 2022 yılı Ocak-Kasım döneminde ilk 10 arasında yer bulamamıştır. 2022 Ocak-Kasım döneminde ihracat yapılan ilk 10 ülke ve değişimler şu şekildedir;

Ülkeler	Ton			₺		
	2021-11	2022-11	%	2021-11	2022-11	%
A.B.D.	6.610.855	9.052.119	36,93	278.123.610	537.422.975	93,23
İSRAİL	3.337.244	2.848.824	-14,64	129.523.481	158.843.452	22,64
SURİYE	1.355.701	1.321.920	-2,49	65.099.330	71.889.027	10,43
FİLDİŞİ SAHİLİ	2.010.676	1.265.834	-37,04	65.941.286	56.040.132	-15,02
GANA	1.681.285	770.904	-54,15	53.583.738	33.826.543	-36,87
MERSİN S.B.	575.321	716.755	24,58	39.600.382	50.755.277	28,17
ANTALYA S.B.	780.474	673.977	-13,65	35.595.163	39.483.086	10,92
KANADA	357.511	664.159	85,77	13.803.147	37.115.677	168,89
BELÇİKA	611.300	662.983	8,45	20.648.342	31.061.243	50,43
İTALYA	711.472	621.415	-12,66	33.614.627	35.772.864	6,42
TOPLAM	28.287.753	25.196.312	-10,93	1.160.406.065	1.425.722.437	22,86

	Ton			₺		
	2021-11	2022-11	%	2021-11	2022-11	%
Çimento	16.820.917	17.260.177	2,61	781.838.788	1.054.418.294	34,86
Klinker	11.466.836	7.936.135	-30,79	378.567.277	371.304.143	-1,92

TOPLAM
hacim % -10,93 ton
değer % 22,86 \$



2012-2022 Yıllar Ortalama Çimento Fiyatı (\$/ton)

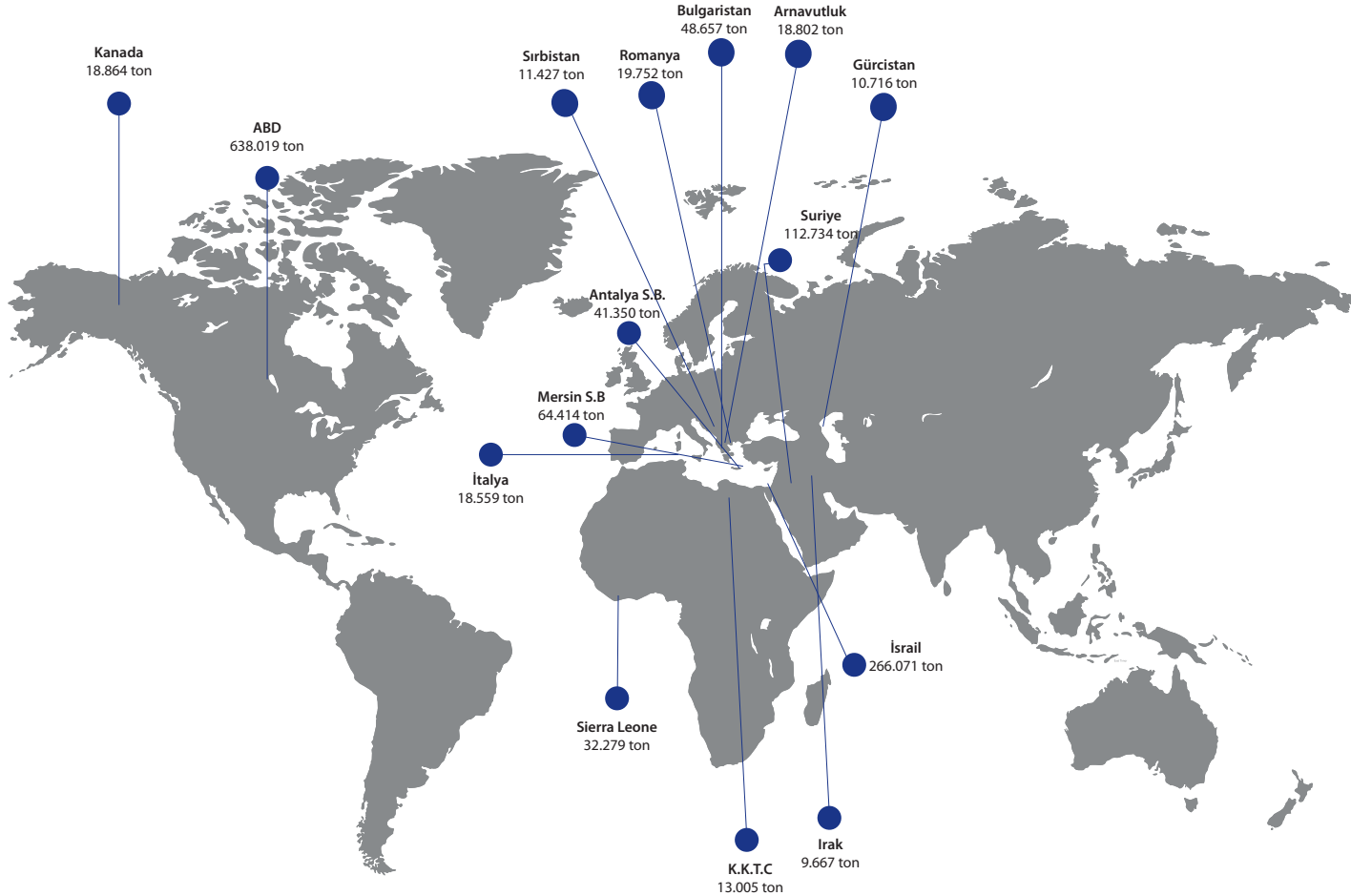
TÜİK verilerine göre, 2011 yılı ortalarındaki yaklaşık 70\$/ton **ihracat fiyatı (çimento)** son yıllarda azalmış ve 2015 yılı sonlarında başlayan düşüş, 2017 Şubat ayında 43,7 \$/ton ile dip yapmıştır. Fiyatlar, sonraki aylarda bir miktar toparlanmış ve 2017 yılsonunda 50,2 \$/ton, 2018 yılsonunda 52,7 \$/ton, 2019 yılsonunda 43,2 \$/ton ve 2020 yılsonunda 42,4 \$/ton olmuştur.

Ortalama fiyatlar 2021 yılında artmıştır. Fiyatlar, Aralık ayında 47,9 \$/ton seviyesine gelmiştir. **2022 yılı Kasım ayında ortalama fiyatlar, tekrar düşmüş ve 64,1 \$/ton seviyesine inmiştir.** Son 10 yıldaki ortalama birim fiyatı mukayesesi şu şekildedir; (ortalamaya beyaz çimento dâhildir).

2012-2022 yılları Ortalama Çimento İhracat Fiyatı (\$/ton)



Kasım ayında en çok çimento ihracatı ABD'ye yapılmıştır. En çok ihracat yapılan ülkeler ve tonajlar, aşağıdaki tabloda verilmiştir.



TOPLAM
1.355.368
ton

Kasım ayında en
çok ihracat
ABD

2. GENEL EKONOMİK DURUM

2.1 Büyüme

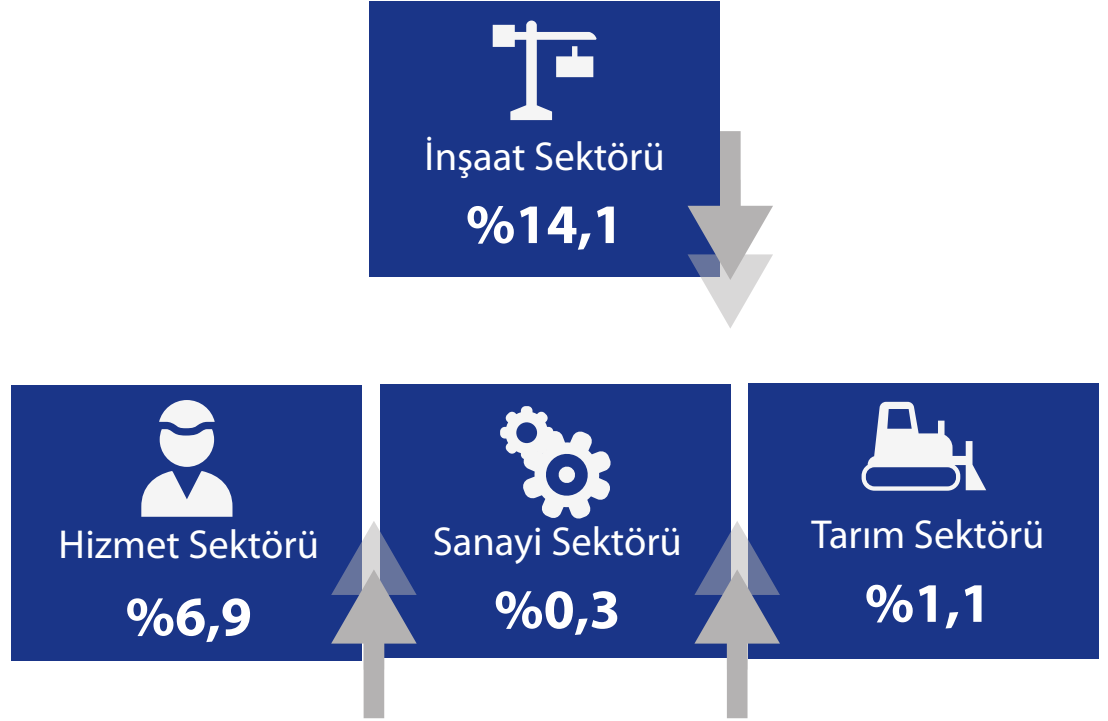
Gayrisafi Yurt İçi Hasıla (GSYH) 2022 yılı üçüncü çeyreğinde %3,9 arttı

GSYH 2022 yılı üçüncü çeyrek ilk tahmini; zincirlenmiş hacim endeksi olarak, bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %3,9 arttı.

Üretim yöntemiyle Gayrisafi Yurt İçi Hasıla tahmini, 2022 yılının üçüncü çeyreğinde cari fiyatlarla bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %120,5 artarak 4 trilyon 258 milyar 168 milyon TL oldu. GSYH'nin üçüncü çeyrek değeri cari fiyatlarla ABD doları bazında 241 milyar 523 milyon olarak gerçekleşti.

Finans ve sigorta faaliyetleri 2022 yılı üçüncü çeyreğinde %21,6 arttı

GSYH'yi oluşturan faaliyetler incelendiğinde; 2022 yılı üçüncü çeyreğinde bir önceki yıla göre zincirlenmiş hacim endeksi olarak;



Yerleşik hanehalklarının tüketim harcamaları 2022 yılı üçüncü çeyreğinde %19,9 arttı

Yerleşik hanehalklarının tüketim harcamaları, 2022 yılının üçüncü çeyreğinde bir önceki yılın aynı çeyreğine göre zincirlenmiş hacim endeksi olarak %19,9 arttı. Devletin nihai tüketim harcamaları %8,5 artarken gayrisafi sabit sermaye oluşumu %1,3 azaldı.

Mal ve hizmet ihracatı 2022 yılı üçüncü çeyreğinde %12,6, ithalatı ise %12,2 arttı

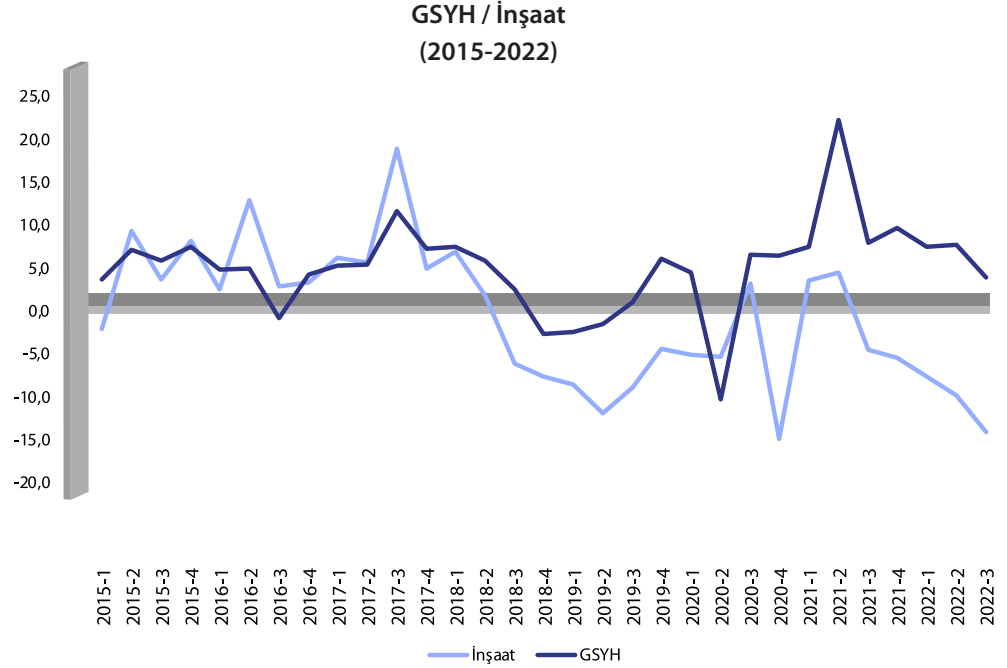
Mal ve hizmet ihracatı, 2022 yılının üçüncü çeyreğinde bir önceki yılın aynı çeyreğine göre zincirlenmiş hacim endeksi olarak %12,6, ithalatı ise %12,2 arttı.

İşgücü ödemeleri 2022 yılı üçüncü çeyreğinde %96,2 arttı

İşgücü ödemeleri, 2022 yılının üçüncü çeyreğinde bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %96,2, net işletme artışı/karma gelir ise %123,0 arttı.

İşgücü ödemelerinin Gayrisafi Katma Değer içerisindeki payı %26,3 oldu

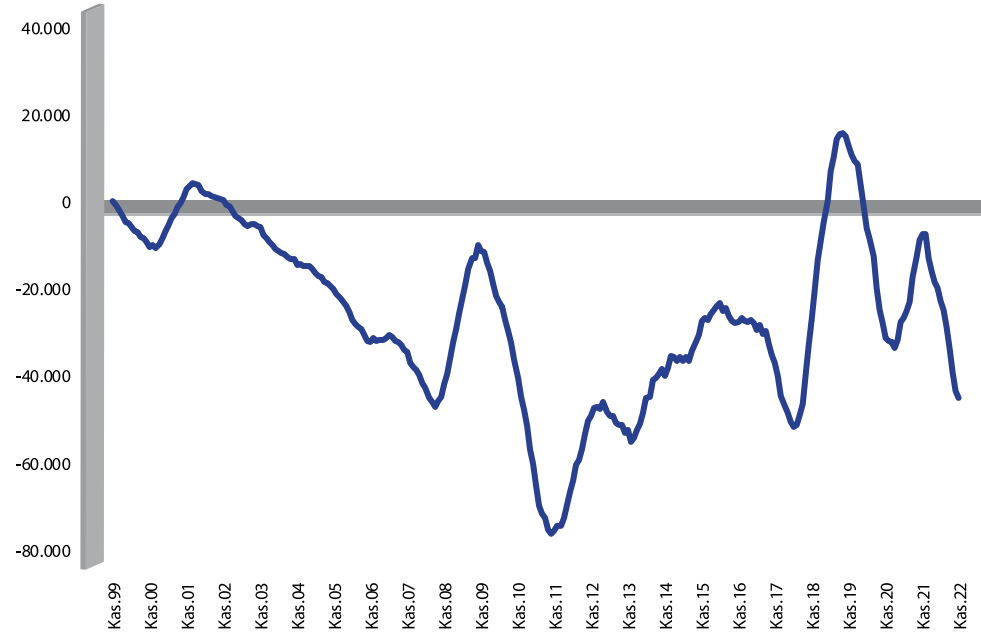
İşgücü ödemelerinin cari fiyatlarla Gayrisafi Katma Değer içerisindeki payı geçen yılın üçüncü çeyreğinde %29,5 iken bu oran 2022 yılında %26,3 oldu. Net işletme artışı/karma gelirin payı ise %54,1 iken %54,8 oldu.



Kaynak: TÜİK

2.2 Cari Açık

2022 yılı Kasım ayında Cari Açık, **eksi 3.666** milyon \$ olmuştur. Yıllık Cari Açık, artmaya devam etmektedir. Yıllar içinde Cari Açık değerleri yıllıklandırılarak aşağıdaki grafikte verilmiştir.



Kaynak: TCMB

2.3 Dış Ticaret

Kasım ayında genel ticaret sistemine göre ihracat %2,1, ithalat %14,0 arttı

Türkiye İstatistik Kurumu ile Ticaret Bakanlığı iş birliğiyle genel ticaret sistemi kapsamında üretilen geçici dış ticaret verilerine göre; ihracat 2022 yılı Kasım ayında, bir önceki yılın aynı ayına göre %2,1 artarak 21 milyar 900 milyon dolar, ithalat %14,0 artarak 30 milyar 656 milyon dolar olarak gerçekleşti.

Kasım ayında dış ticaret açığı bir önceki yılın aynı ayına göre %60,7 artarak 5 milyar 447 milyon dolardan, 8 milyar 756 milyona yükseldi. İhracatın ithalatı karşılama oranı 2021 Kasım ayında %79,8 iken, 2022 Kasım ayında %71,4'e geriledi.



İhracat
% 2,1
21 milyar 900 milyon \$



İthalat
% 14,0
30 milyar 656 milyon \$

Kasım ayı Dış Ticaret Tablosu (Milyon \$)

	Yıl	İhracat (FOB)		İthalat (CIF)		Dış Ticaret Dengesi		Karşılama Oranı
		Değer	%	Değer	%	Değer	%	%
Kasım	2021	21.455		26.902		-5.447		79,8
	2022	21.900	2,1	30.656	14,0	-8.756	60,7	71,4
Ocak-Kasım	2021	202.981		242.361		-39.380		83,8
	2022	231.295	13,9	331.100	36,6	-99.805	153,4	69,9

Kaynak: TÜİK

Kasım ayında en fazla ihracat yapılan ülke Almanya oldu

Kasım ayında ihracatta ilk sırayı Almanya aldı. Almanya'ya yapılan ihracat 1 milyar 859 milyon dolar olurken, bu ülkeyi sırasıyla; 1 milyar 447 milyon dolar ile ABD, 1 milyar 302 milyon dolar ile Irak, 1 milyar 156 milyon dolar ile Rusya Federasyonu, 1 milyar 78 milyon dolar ile İtalya takip etti. İlk 5 ülkeye yapılan ihracat, toplam ihracatın %31,2'sini oluşturdu.

Ocak-Kasım döneminde ihracatta ilk sırayı Almanya aldı. Almanya'ya yapılan ihracat 19 milyar 339 milyon dolar olurken, bu ülkeyi sırasıyla; 15 milyar 502 milyon dolar ile ABD, 12 milyar 602 milyon dolar ile Irak, 11 milyar 946 milyon dolar ile Birleşik Krallık, 11 milyar 306 milyon dolar ile İtalya takip etti. İlk 5 ülkeye yapılan ihracat, toplam ihracatın %30,6'sını oluşturdu.

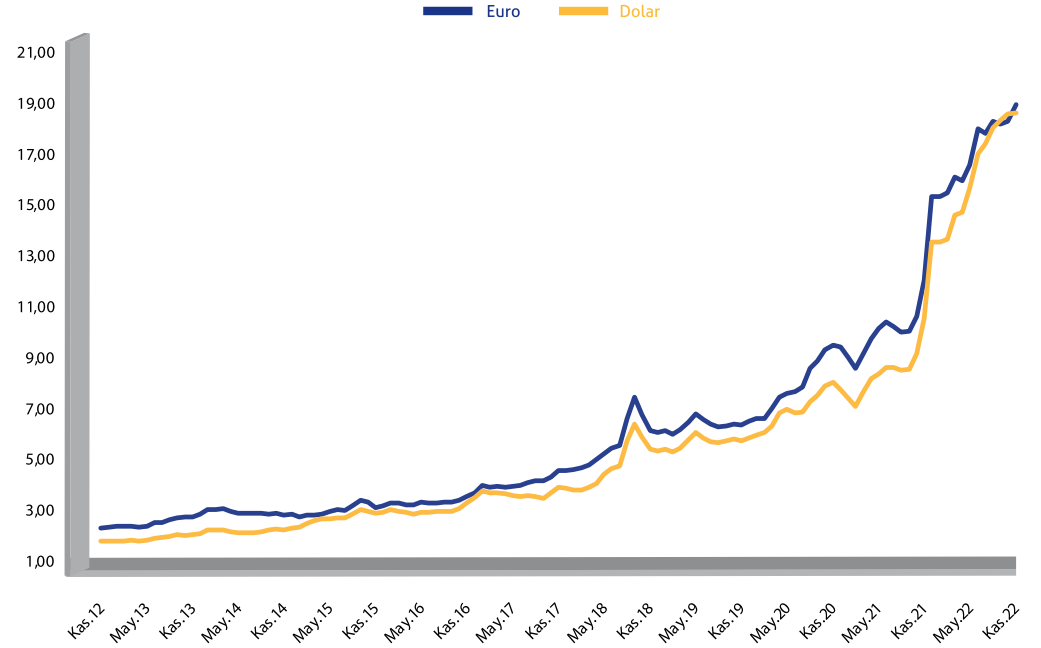
İthalatta ilk sırayı Rusya Federasyonu aldı

İthalatta Rusya Federasyonu ilk sırayı aldı. Kasım ayında Rusya Federasyonu'ndan yapılan ithalat 4 milyar 681 milyon dolar olurken, bu ülkeyi sırasıyla; 3 milyar 121 milyon dolar ile Çin, 2 milyar 236 milyon dolar ile Almanya, 2 milyar 215 milyon dolar ile İsviçre, 1 milyar 217 milyon dolar ile İtalya izledi. İlk 5 ülkeden yapılan ithalat, toplam ithalatın %43,9'unu oluşturdu.

Ocak-Kasım döneminde ithalatta ilk sırayı Rusya Federasyonu aldı. Rusya Federasyonu'ndan yapılan ithalat 54 milyar 308 milyon dolar olurken, bu ülkeyi sırasıyla; 37 milyar 712 milyon dolar ile Çin, 21 milyar 564 milyon dolar ile Almanya, 14 milyar 45 milyon dolar ile ABD, 12 milyar 873 milyon dolar ile İsviçre izledi. İlk 5 ülkeden yapılan ithalat, toplam ithalatın %42,4'ünü oluşturdu.

2.4 Döviz Kuru

2022 yılı Kasım ayında 1 ABD \$ ortalama **18,62 TL** olurken, 1 Avro **18,95 TL** oldu. Döviz Kuru'ndaki fiyat değişimleri aşağıdaki grafikte verilmiştir.



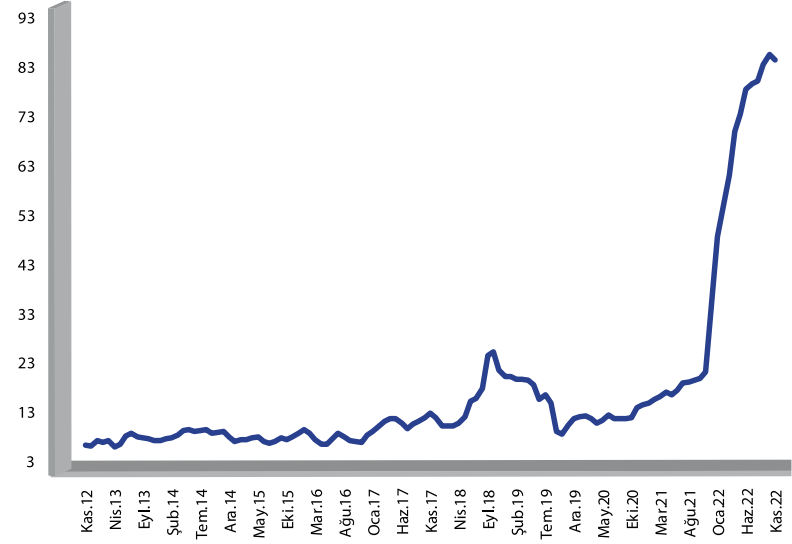
Kaynak: TCMB

2.5 Enflasyon

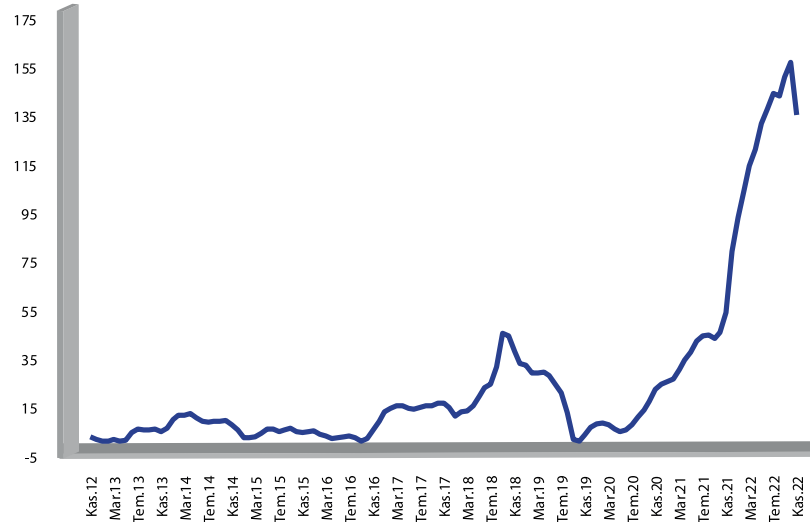
Türkiye İstatistik Kurumu, Kasım ayında tüketici fiyatları endeksinin (TÜFE) yüzde 2,88, yurtiçi üretici fiyatları endeksinin (Yİ-ÜFE) yüzde 0,74 arttığını açıklamıştır.

TÜİK'in 2003 baz yılı verilerine göre, Kasım ayı itibarıyla yıllık enflasyon ise TÜFE' de yüzde 84,39, Yİ-ÜFE' de yüzde 136,02 artmıştır. 12 aylık ortalamalara göre yıllık enflasyon ise tüketici fiyatlarında yüzde 70,36, üretici fiyatlarında yüzde 128,94 oranlarında artmıştır.

TÜFE



ÜFE



Kaynak: TÜİK

2.6 İşsizlik

Hanehalkı İşgücü Araştırması sonuçlarına göre; 15 ve daha yukarı yaştaki kişilerde işsiz sayısı 2022 yılı Kasım ayında bir önceki aya göre 23 bin kişi artarak 3 milyon 576 bin kişi oldu. İşsizlik oranı ise değişim göstermeyerek %10,2 seviyesinde gerçekleşti.

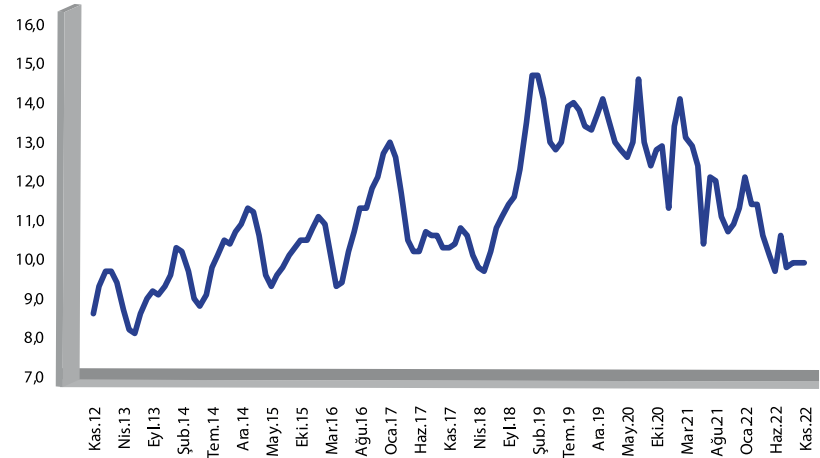
İstihdam edilenlerin sayısı 2022 yılı Kasım ayında bir önceki aya göre 285 bin kişi artarak 31 milyon 574 bin kişi, istihdam oranı ise 0,4 puanlık artış ile %48,6 oldu.

İşgücü 2022 yılı Kasım ayında bir önceki aya göre 308 bin kişi artarak 35 milyon 150 bin kişi, işgücüne katılma oranı ise 0,5 puanlık artış ile %54,1 olarak gerçekleşti.

Zamana bağlı eksik istihdam, potansiyel işgücü ve işsizlerden oluşan atıl işgücü oranı 2022 yılı Kasım ayında bir önceki aya göre 0,5 puanlık artış ile %20,8 oldu. Zamana bağlı eksik istihdam ve işsizlerin bütünleşik oranı %14,3 iken potansiyel işgücü ve işsizlerin bütünleşik oranı %16,9 olarak tahmin edildi.

(Bin Kişi)	15 + nüfus	İşgücü	İstihdam edilenler	İşsiz	İşsizlik oranı (%)	İşgücüne katılma oranı (%)	İstihdam oranı (%)	Genç işsizlik oranı (%)
Kas.21	64.089	33.398	29.746	3.651	10,9	52,1	46,4	22,4
Ara.21	64.173	33.298	29.550	3.749	11,3	51,9	46,0	22,7
Oca.22	64.256	33.197	29.186	4.012	12,1	51,7	45,4	21,2
Şub.22	64.334	33.265	29.485	3.781	11,4	51,7	45,8	21,2
Mar.22	64.405	33.380	29.579	3.800	11,4	51,8	45,9	20,7
Nis.22	64.484	33.708	30.120	3.588	10,6	52,3	46,7	18,8
May.22	64.560	34.222	30.769	3.453	10,1	53,0	47,7	19,0
Haz.22	64.639	34.773	31.409	3.364	9,7	53,8	48,6	19,2
Tem.22	64.714	34.359	30.715	3.644	10,6	53,1	47,5	21,1
Ağu.22	64.793	34.759	31.344	3.415	9,8	53,6	48,4	17,3
Eyl.22	64.871	34.866	31.422	3.444	9,9	53,7	48,4	18,9
Eki.22	64.947	35.054	31.595	3.458	9,9	54,0	48,6	20,4
Kas.22	65.026	35.401	31.897	3.504	9,9	54,4	49,1	16,6

Kaynak: TÜİK



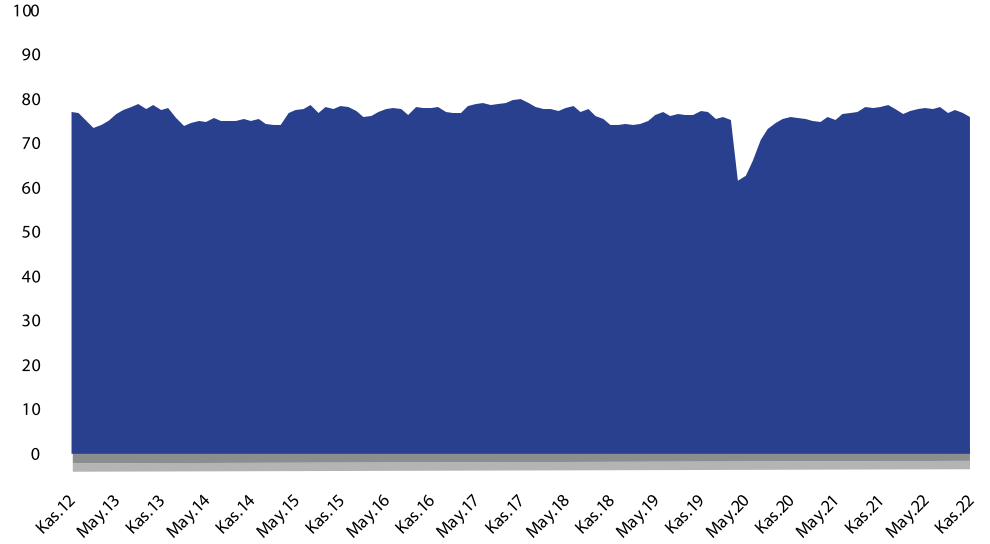
Kaynak: TÜİK

2.7 İmalat Sanayi Kapasite Kullanım Oranı

2022 yılı Kasım ayında imalat sanayi genelinde kapasite kullanım oranı, geçen yılın aynı ayına göre **%2,8** azalmış ve KKO **%75,90** olarak hesaplanmıştır.



2022 Kasım ayında
% 2,8 azalış



Kaynak: TCMB

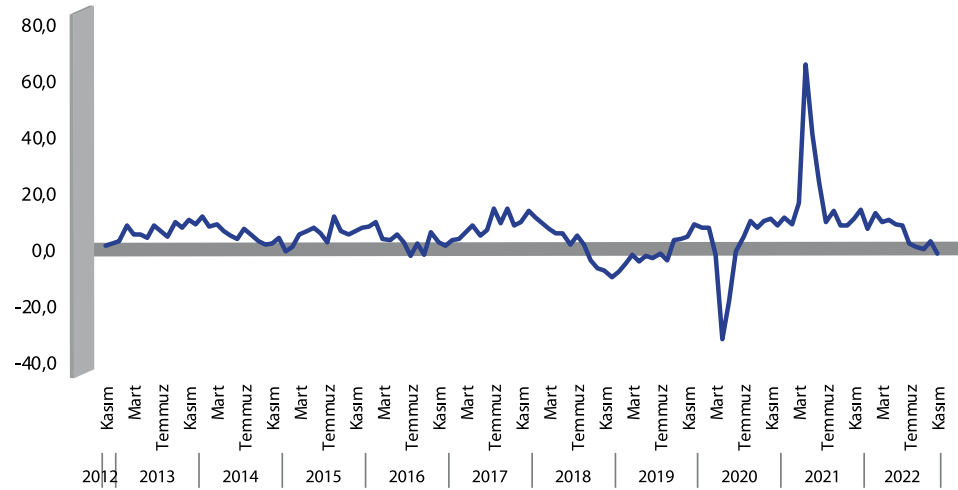
2.8 Sanayi Üretimi

2022 yılı Kasım ayında Takvim Etkisinden Arındırılmış Sanayi Üretimi bir önceki yılın aynı ayına göre **%1,3** azalmıştır.



**% 1,3
azalış**

Yıllık Değişim (%)

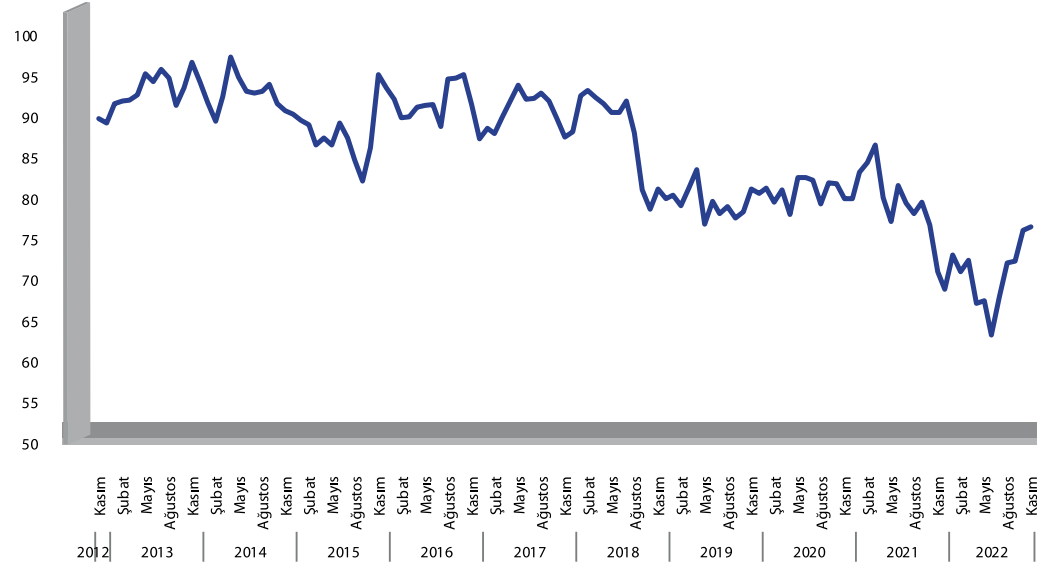


Kaynak: TÜİK

2.9 Tüketici Güven Endeksi

Türkiye İstatistik Kurumu ve Türkiye Cumhuriyet Merkez Bankası işbirliği ile yürütülen tüketici eğilim anketi sonuçlarından hesaplanan mevsim etkilerinden arındırılmış tüketici güven endeksi, Kasım ayında bir önceki aya göre %0,6 oranında arttı; Ekim ayında 76,2 olan endeks, Kasım ayında 76,6 oldu.

Tüketici güven endeksinin 100'den büyük olması tüketici güveninde iyimser durumu, 100'den küçük olması tüketici güveninde kötümser durumu göstermektedir.



Kaynak: TÜİK

2.10 Uluslararası Doğrudan Yatırım

2022 yılı Ocak-Kasım döneminde **11.536 milyon** ABD Doları düzeyinde uluslararası doğrudan yatırım girişi (fili giriş/net) gerçekleşmiştir. Bu miktar 2021 yılı aynı döneminde **11.515 milyon** ABD Doları olmuştur. Bu dönemde yatırım miktarı geçen yıla oranla **%0,2** azalış göstermiştir.

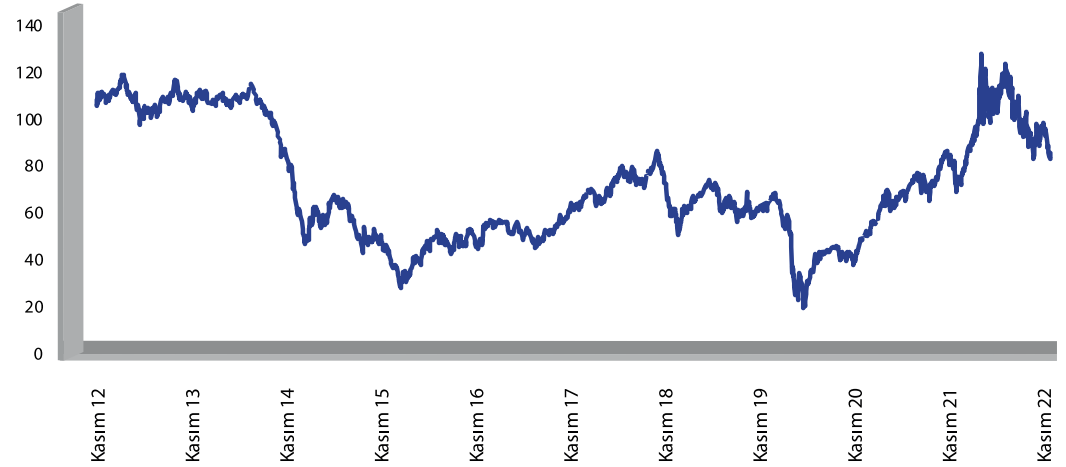
Uluslararası yatırımcıların Türkiye'deki yeni veya mevcut şirketleri ile iştirak ettikleri yerli sermayeli şirketlerdeki ortaklık paylarına ilişkin transferleri içeren sermaye girişi, 2022 Kasım ayında **949 milyon** ABD Doları düzeyinde gerçekleşmiştir. Sermaye girişinin; 429 milyon doları toptan ve perakende ticaret sektöründen, 260 milyon doları imalat sektöründen gelmiştir.

2022													
	Ocak	Şubat	Mart	Nisan	Mayıs	Haziran	Temmuz	Ağustos	Eylül	Ekim	Kasım	Aralık	Toplam
UDY Toplam (Net)	780	444	616	1.088	2.154	1.717	632	887	964	1.018	1.187		11.536
Sermaye (Net)	466	186	258	321	1.561	472	358	209	368	421	946		5.566
Giriş	473	196	270	754	1.592	480	366	214	393	432	949		6.119
Çıkış	7	10	12	433	31	8	8	5	25	11	3		553
Diğer Sermaye	-30	-138	29	152	0	52	-27	128	125	208	-246		302
Gayrimenkul (Net)	344	396	329	615	593	1.193	301	550	471	389	487		5.668

Kaynak: Merkez Bankası

2.11 Brent Oil

30 Kasım 2022 tarihi itibarıyla Brent Oil fiyatı **85,43 \$** olmuştur.



Kaynak: www.investing.com

3. İNŞAAT SEKTÖRÜ

3.1 Yapı İstatistikleri

Yapı ruhsatı verilen yapıların yüzölçümü %4,7 azaldı

Bir önceki yılın aynı çeyreğine göre, 2022 yılı III. çeyreğinde belediyeler tarafından yapı ruhsatı verilen yapıların bina sayısı **%8,0**, daire sayısı **%3,8** ve yüzölçümü **%4,7** azaldı.

**%4,7
azalış**

Belediyeler tarafından 2022 yılı III. çeyreğinde yapı ruhsatı verilen yapıların toplam yüzölçümü 31,8 milyon m² iken; bunun 16,4 milyon m²'si (**%51,6**) konut, 9,0 milyon m²'si (**%28,3**) konut dışı ve 6,4 milyon m²'si (**%20,1**) ise ortak kullanım alanı olarak gerçekleşti.

Yapı kullanma izin belgesi verilen yapıların yüzölçümü %2,8 azaldı

Bir önceki yılın aynı çeyreğine göre, 2022 yılı III. çeyreğinde belediyeler tarafından yapı kullanma izin belgesi verilen yapıların bina sayısı **%3,7** artarken, daire sayısı **%0,8** ve yüzölçümü **%2,8** azaldı.

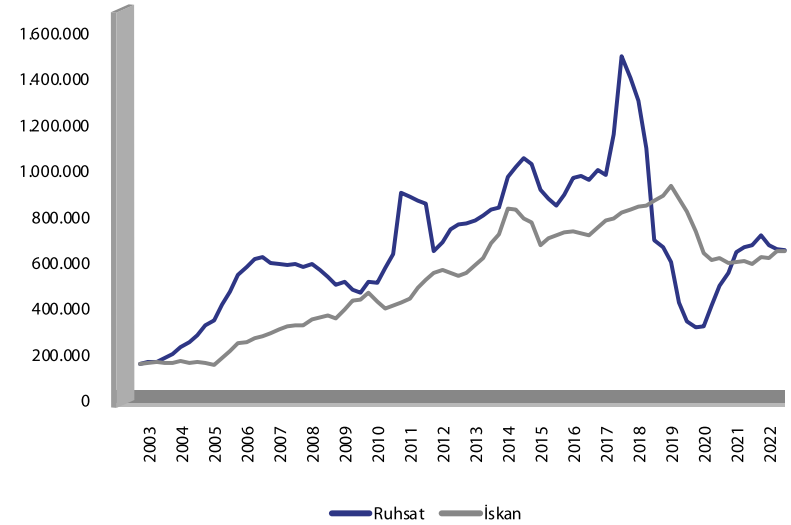
**%2,8
azaldı**

Belediyeler tarafından 2022 yılı III. çeyreğinde yapı kullanma izin belgesi verilen yapıların toplam yüzölçümü 27,5 milyon m² iken; bunun 16,0 milyon m²'si (**%58,2**) konut, 6,0 milyon m²'si (**%21,8**) konut dışı ve 5,5 (**%20,0**) milyon m²'si ise ortak kullanım alanı olarak gerçekleşti.

Yıllıklandırılmış Daire sayısı izinleri

Ruhsat ve İskan izni verilmiş daire sayılarında, ruhsat sayısında 2017 yılından itibaren düşüş eğilimi göze çarparken, iskan izinleri de 2019 yılından itibaren düşmüştür. Ruhsat sayısında tekrar düşüş yaşanırken, İskân sayısında hafif bir artış gözlenmektedir.

Ruhsat ve İskan verilmiş Daire Sayıları (*)



(*) Yıllıklandırılmış
Kaynak: TÜİK

Yapı Ruhsatı 9 aylık verileri

	Bina Sayısı	Yüzölçümü (m ²)	Daire Sayısı	Bina Sayısı (%)	Yüzölçümü (%)	Daire Sayısı (%)
2009	68.531	71.834.193	358.340	-5,12	-10,59	-8,02
2010	76.070	92.085.583	478.685	11,00	28,19	33,58
2011	67.706	82.314.543	431.453	-11,00	-10,61	-9,87
2012	76.063	113.799.184	547.894	12,34	38,25	26,99
2013	87.539	125.014.419	609.790	15,09	9,86	11,30
2014	111.041	176.072.611	826.024	26,85	40,84	35,46
2015	90.170	136.205.604	644.408	-18,80	-22,64	-21,99
2016	96.052	147.873.775	711.272	6,52	8,57	10,38
2017	133.039	241.898.242	1.206.734	38,51	63,58	69,66
2018	78.963	109.157.605	502.184	-40,65	-54,87	-58,38
2019	33.482	44.833.666	177.074	-57,60	-58,93	-64,74
2020	59.110	72.905.432	359.317	76,54	62,61	102,92
2021	94.603	99.515.055	481.792	60,05	36,50	34,09
2022	83.109	89.472.192	414.998	-12,15	-10,09	-13,86

Kaynak: TÜİK

Yapı Kullanma İzin Belgesi 9 aylık verileri

	Bina Sayısı	Yüzölçümü (m ²)	Daire sayısı	Bina Sayısı (%)	Yüzölçümü (%)	Daire Sayısı (%)
2009	73.671	70.763.847	349.135	22,61	35,51	31,43
2010	57.167	58.908.275	293.845	-22,40	-16,75	-15,84
2011	69.867	74.795.142	392.184	22,22	26,97	33,47
2012	65.765	73.495.942	379.110	-5,87	-1,74	-3,33
2013	83.237	96.170.870	511.011	26,57	30,85	34,79
2014	96.662	114.084.625	578.049	16,13	18,63	13,12
2015	78.488	101.340.319	522.582	-18,80	-11,17	-9,60
2016	76.908	101.961.659	509.755	-2,01	0,61	-2,45
2017	83.328	114.318.038	575.993	8,35	12,12	12,99
2018	88.613	120.102.894	614.185	6,34	5,06	6,63
2019	70.370	111.329.763	543.645	-20,59	-7,30	-11,49
2020	54.191	86.386.587	424.516	-22,99	-22,40	-21,91
2021	61.435	85.603.524	418.665	13,37	-0,91	-1,38
2022	68.218	87.389.930	442.430	11,04	2,09	5,68

Kaynak: TÜİK

3.2 Konut İstatistikleri

Türkiye genelinde Kasım ayında 117 bin 806 konut satıldı

Türkiye genelinde konut satışları Kasım ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %34,1 azalarak 117 bin 806 oldu. Konut satışlarında İstanbul 19 bin 687 konut satışı ve %16,7 ile en yüksek paya sahip oldu. Satış sayılarına göre İstanbul'u 9 bin 367 konut satışı ve %8,0 pay ile Ankara, 7 bin 902 konut satışı ve %6,7 pay ile Antalya izledi. Konut satış sayısının en az olduğu iller sırasıyla 34 konut ile Hakkari, 47 konut ile Ardahan ve 58 konut ile Bayburt oldu.

	2017	2018	2019	2020	2021	2021	2022
						Ocak-Kasım	Ocak-Kasım
Türkiye	1.409.314	1.375.398	1.348.729	1.499.316	1.491.856	1.265.353	1.277.659
İstanbul	238.383	234.055	237.675	265.098	276.223	237.197	222.910
Ankara	150.561	131.161	132.486	157.095	144.104	122.623	109.801
İzmir	84.184	75.672	79.221	93.457	86.722	73.336	72.626
Antalya	60.273	62.940	65.258	63.898	66.691	56.540	69.291
Bursa	56.192	51.362	49.936	55.222	53.820	45.604	46.583
Adana	31.351	30.638	29.574	33.326	28.287	24.507	23.339

Kaynak: TÜİK

	2021	2022
Ocak	22.268	27.203
Şubat	24.737	28.897
Mart	33.365	38.337
Nisan	29.212	36.421
Mayıs	18.204	32.861
Haziran	40.092	44.732
Temmuz	32.672	28.688
Ağustos	42.639	39.025
Eylül	43.967	35.954
Ekim	41.914	32.692
Kasım	55.706	37.380
Aralık		
TOPLAM	384.776	382.190

Türkiye'deki Konut İlk Satışları

Kaynak: TÜİK

	2021	2022
Ocak	2.675	4.186
Şubat	2.964	4.591
Mart	4.248	5.567
Nisan	4.077	6.447
Mayıs	1.776	5.962
Haziran	4.748	8.630
Temmuz	4.495	3.939
Ağustos	5.866	5.273
Eylül	6.630	5.049
Ekim	5.893	5.377
Kasım	5.893	5.377
Aralık		
TOPLAM	50.735	61.104

Yabancıya Konut Satışları (Türkiye Toplamı)

Kaynak: TÜİK

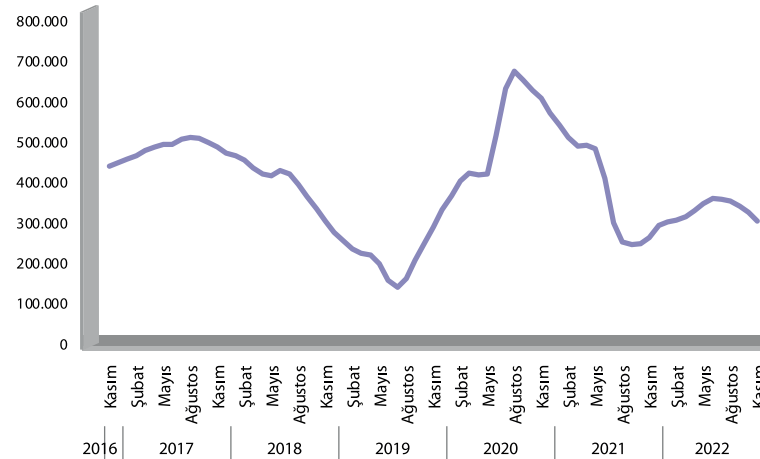
İpotekli (Kredili) Konut Satışları

	2021	2022
Ocak	10.732	18.183
Şubat	14.669	19.888
Mart	21.815	30.271
Nisan	17.514	32.030
Mayıs	10.560	29.335
Haziran	28.878	40.610
Temmuz	20.553	19.146
Ağustos	27.375	22.168
Eylül	29.759	16.970
Ekim	28.049	13.268
Kasım	39.366	16.655
Aralık		
TOPLAM	249.270	258.524

Kaynak: TÜİK

2014 yılından itibaren yıllıklandırılmış ipotekli satışlar aşağıdaki grafikte verilmiştir. İpotekli satışlar, kredi faizlerindeki indirimden sonra artmaya başlamış, faiz oranındaki yükselişle azalmıştır. 2021 yılı Ekim ayından itibaren artan ipotekli satışlar, düşüşe geçmiştir.

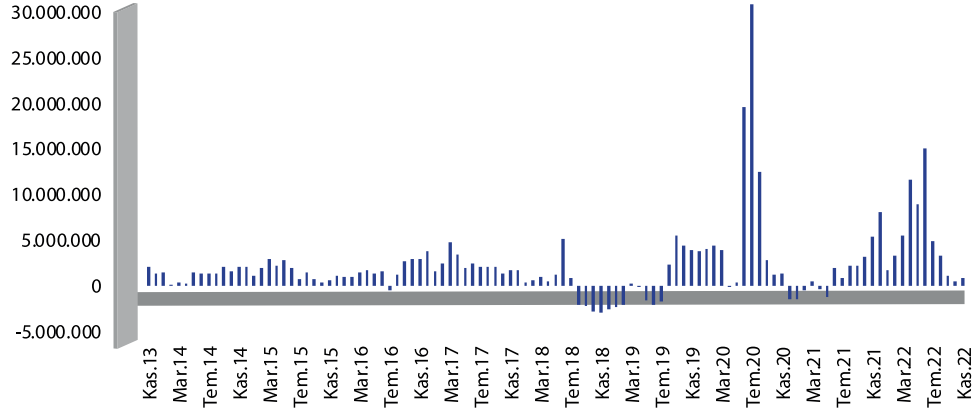
İpotekli Satışlar (yıllandırılmış)



Kaynak: TÜİK

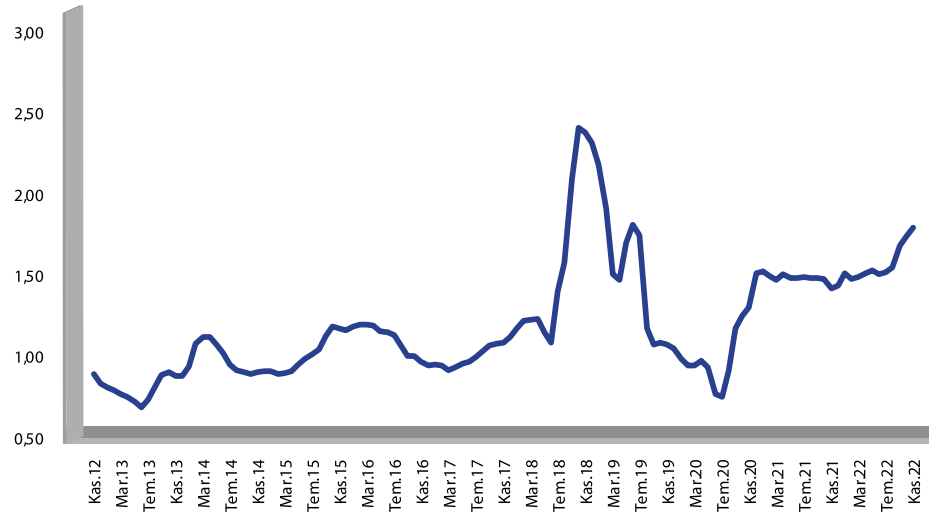
3.3 Konut Kredisi (Aylık TL)

2022 Kasım ayında, Konut Kredisi kullanımı **821.574 TL** olmuştur. Bu miktara Mevduat, Kalkınma, Yatırım ve Katılım bankalarının verileri dahildir.



3.4 Konut Kredisi Faizleri (Aylık %)

2022 Kasım ayında ortalama Konut Kredisi faiz oranı aylık bazda **%1,80** olmuştur.



Kaynak: TCMB

3.5 Hazır Beton Endeksi

İnşaatta, Güven ve Beklenti Artmıyor

Türkiye Hazır Beton Birliği (THBB), her ay merakla beklenen inşaat ile bağlantılı imalat ve hizmet sektörlerindeki mevcut durum ile beklenen gelişmeleri gösteren “Hazır Beton Endeksi” 2022 Kasım Ayı Raporu’nu açıkladı. Faaliyet Endeksi’nin kasım ayında pozitif taraftaki 2. ayını geride bırakmasına rağmen bir önceki aya göre bir miktar azaldığı görülmektedir. Eşik değerinin altında kalmaya devam eden Güven ve Beklenti endekslerinin aynı düzeyde olması, inşaat sektörü temsilcilerinin kısa ve uzun vadeli beklentilerinin oldukça düşük olduğuna işaret etmektedir.

Türkiye Hazır Beton Birliği (THBB) her ay açıkladığı Hazır Beton Endeksi ile Türkiye’de inşaat sektörü ve bağlantılı imalat ve hizmet sektörlerindeki mevcut durumu ve beklenen gelişmeleri ortaya koymaktadır. İnşaat sektörünün en temel girdilerinden biri olan ve aynı zamanda üretiminden sonra kısa bir sürede stoklanmadan inşaatlarda kullanılan hazır betonla ilgili bu Endeks, inşaat sektörünün büyüme hızını ortaya koyan en önemli göstergelerinden biridir.

Hazır Beton Endeksi Kasım Ayı Raporu’na göre, Faaliyet Endeksi pozitif taraftaki 2. ayını geride bırakmasına rağmen bir önceki aya göre bir miktar azalmış görülmektedir. Güven ve Beklenti endeksleri eşik değerinin altında kalmaya devam etmiştir. Hem güven hem de beklenti seviyesinin aynı düzeyde olması, inşaat sektörü temsilcilerinin kısa ve uzun vadeli beklentilerinin oldukça düşük olduğuna işaret etmektedir. Birleşik Beton Endeksi, bileşen endekslerdeki düşüşün etkisi ile toparlanmadan uzak görünmektedir.

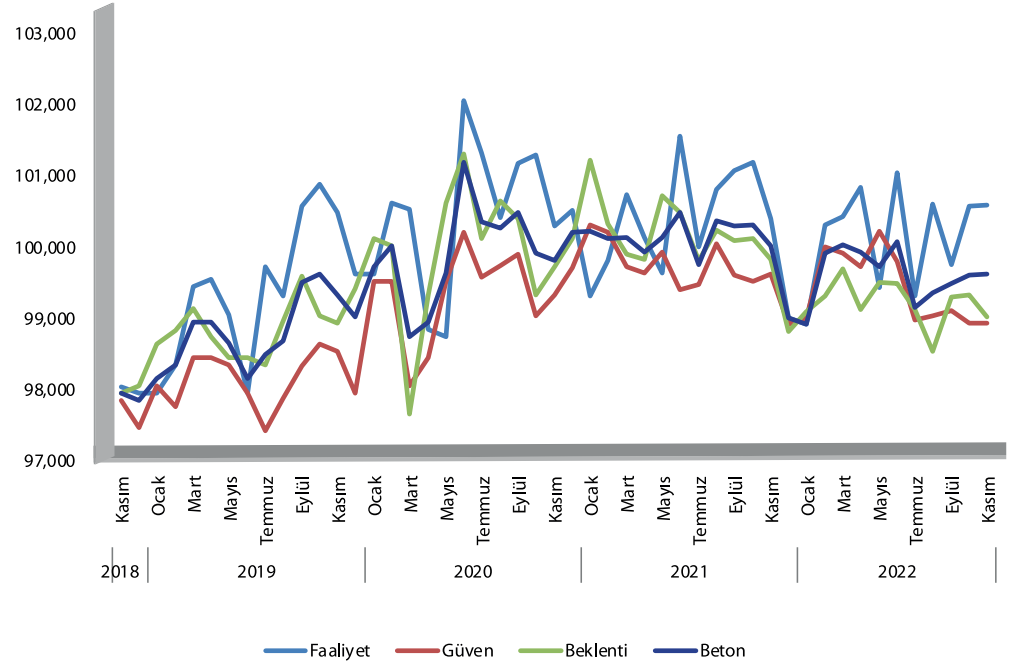
Faaliyet hariç diğer 3 endeks geçen yılın aynı dönemine kıyasla gerilemiş görünmektedir. Özellikle beklentide daha yüksek gerileme yaşanmıştır. Faaliyetteki sınırlı yükselmeye rağmen güven ve beklentinin geçen yıla kıyasla daha yüksek oranda düşmüş olması, inşaat sektöründeki hareketliliğin olması gerekenden uzak olduğunun en net göstergesidir.

Hazır Beton Endeksi Hakkında

Söz konusu endekslerin oluşturulmasına esas teşkil eden anket ile firmalara 10 soru sorulmuştur. Her bir endeksin değeri 100'ün altında ya da üstünde olmasına bağlı olarak yorumlanmaktadır. 100'ün üzerinde olması durumunda önceki aya ait faaliyetin ya da gelecek döneme ilişkin beklentinin olumlu yönde geliştiği yorumu yapılmaktadır.

Türkiye genelinde her ay 75 hazır beton üreticisi firma ile gerçekleştirilen çalışmada 3 farklı endeks türetiliyor.

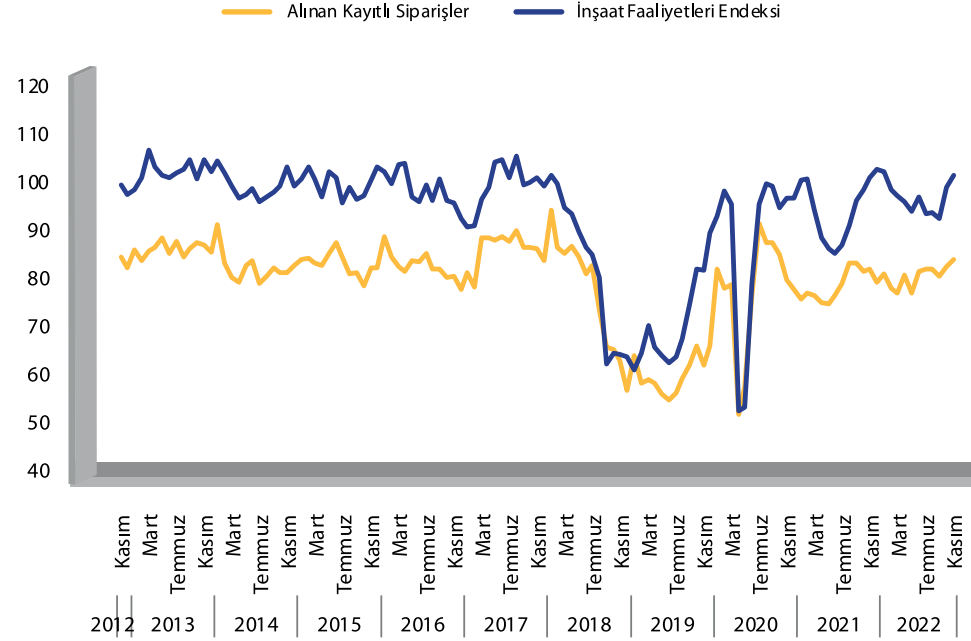
- Hazır Beton Faaliyet Endeksi ile hazır beton firmalarının, geçmiş bir aylık faaliyetlerinin sonuçları,
- Hazır Beton Güven Endeksi ile hazır beton sektöründe faaliyet gösteren teşebbüslerin, ekonomi ve sektöre yönelik duydukları güven seviyesi,
- Hazır Beton Beklenti Endeksi ile hazır beton firmalarının önümüzdeki üç aylık dönemde faaliyetlerinin hangi seviyede olacağına ilişkin beklentiler hakkında bilgi edinildi.
- Beton Endeksi ile endekslerin tümünü içeren bileşik endeks elde ediliyor.



3.6 İnşaat Sektör Endeksleri

TÜİK tarafından güncellenen ve yayınlanan İnşaat Sektörü Endekslerine göre, hem faaliyetler hem de alınan siparişlerde artış görülmüştür.

Söz konusu faaliyetlerde şirketlerin finansman sorunları ve önümüzdeki dönemdeki talep yetersizliği en önemli sorunlar olarak karşımıza çıkmaktadır.

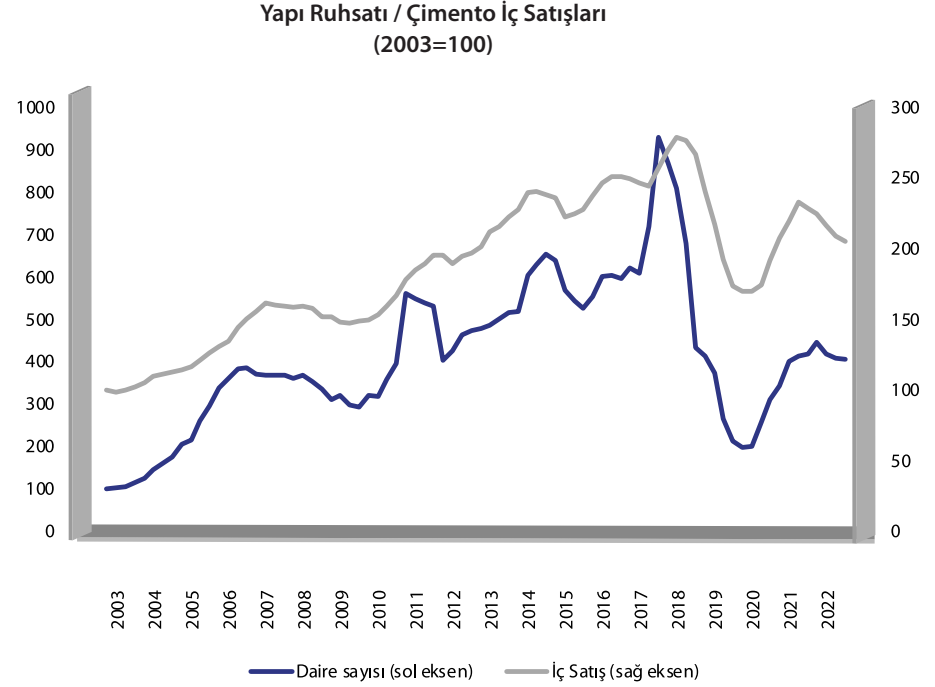


Kaynak: TÜİK

3.7 Konut - Çimento Satışı

TÜİK, Yapı Ruhsatı verileri ve TÜRKÇİMENTO Çimento iç satış istatistiklerini 2003=100 endeksine göre hesapladığımız zaman, yapı ruhsatı verilen daire sayısı ile çimento satışı arasında önemli bir etkileşim bulunmaktadır. Yandaki grafikte, yıllıklandırılmış verilere göre yapılan hesaplamalar verilmiştir.

2020 yılı 2. Çeyreğinde başlayan yukarı yönlü trend, ruhsatlarda yavaşlarken, iç satışlarda düşmeye başlamıştır.

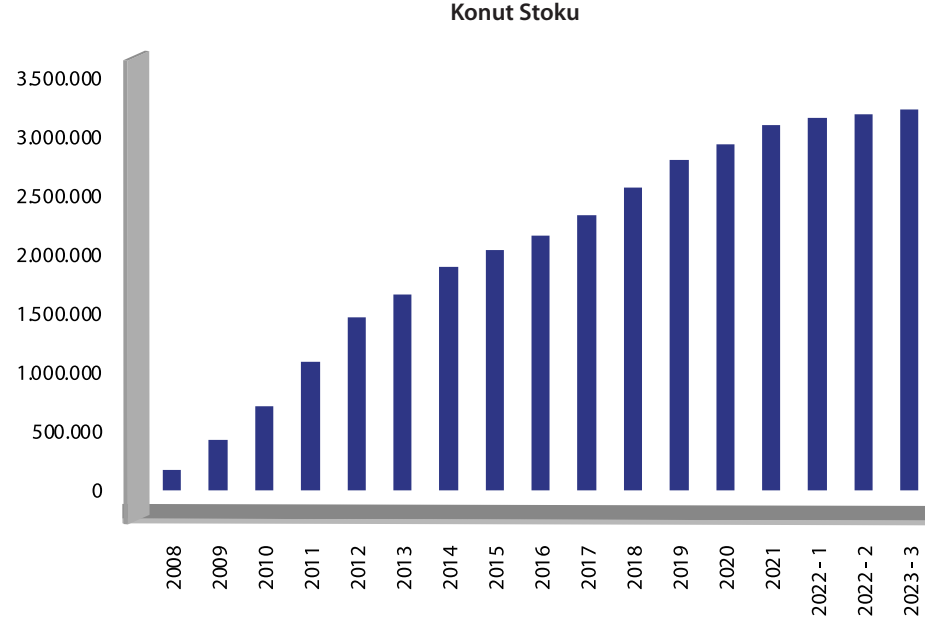


Kaynak: TÜİK, TÜRKÇİMENTO

3.8 Konut Stoku

TÜİK tarafından açıklanan “Yapı Kullanım İzinleri” verilerindeki “Daire” izinleri ve “İlk Konut Satışları” baz alınarak TÇMB tarafından yapılan tahminlere göre (2008 öncesi veri yokluğu sebebiyle sıfır kabul edilmiştir), 2022 yılı üçüncü çeyrek sonunda Türkiye’deki konut stoku yaklaşık **3,23 milyon** olmuştur.

Konut inşaatı ile konut satışlarının aynı oranda artmaması sebebiyle her geçen yıl ülkemizdeki konut stoku aşağıdaki grafikte de gösterildiği gibi artmıştır.



Kaynak: TÜİK