

AYLIK EKONOMİK RAPOR

Mayıs 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-Mayıs döneminde çimento üretiminde, geçen yıla oranla **%8,2**'lik bir düşüş yaşanmıştır. Yine 2022 yılı ilk 5 aylık dönemde üretilen çimentonun yaklaşık **%28,0**'i ihracata konu olmuştur. 2022 yılı Ocak-Mayıs döneminde önceki yıla göre iç satışlarda **%16,1** azalma yaşanırken, çimento ihracatında ise **%7,6**'lık artış gerçekleşmiştir. Sektör, yaklaşık %6 büyümeye yaşadığı 2021 yılından sonra 2022 yılına, iç piyasada düşüş ve ihracatta artış ile başlamıştır. İnşaat sezonu olan yaz mevsiminin başlamasıyla, iç satışlarda artış yaşayacağımızı tahmin ediyoruz.

Bölgesel bazda iç satışlarda Ege bölgesi dışındaki tüm bölgelerde düşüş yaşanmıştır.

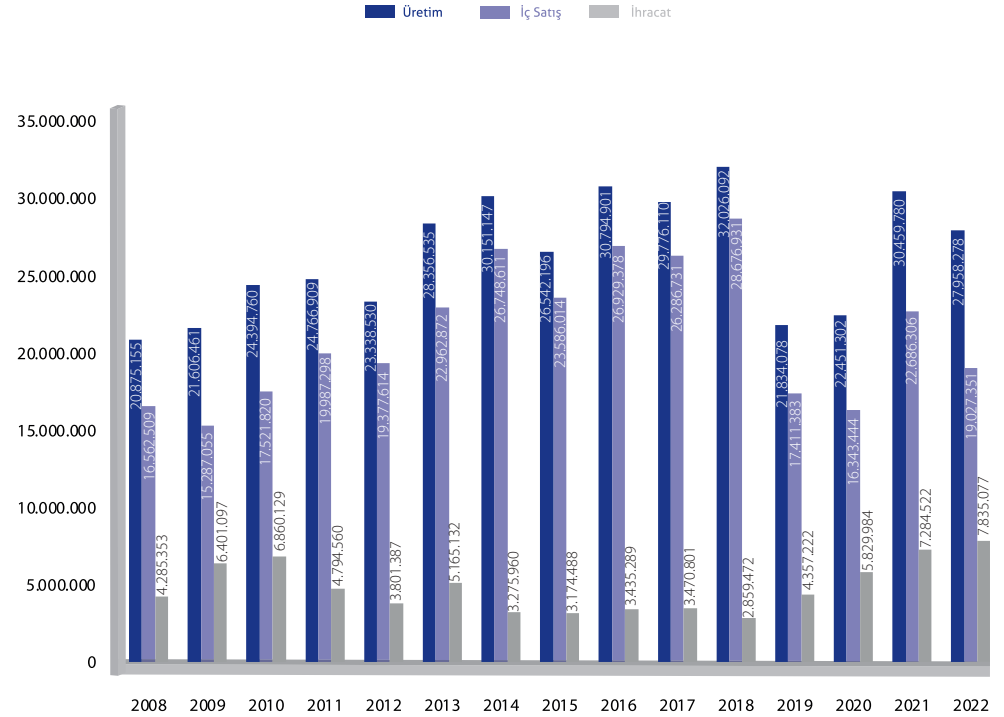
AYLIK BAZDA

Çimento
Üretimi
% 3,98Çimento
İç Satış
% -10,24Çimento
İhracat
% -2,57

YILLIK BAZDA

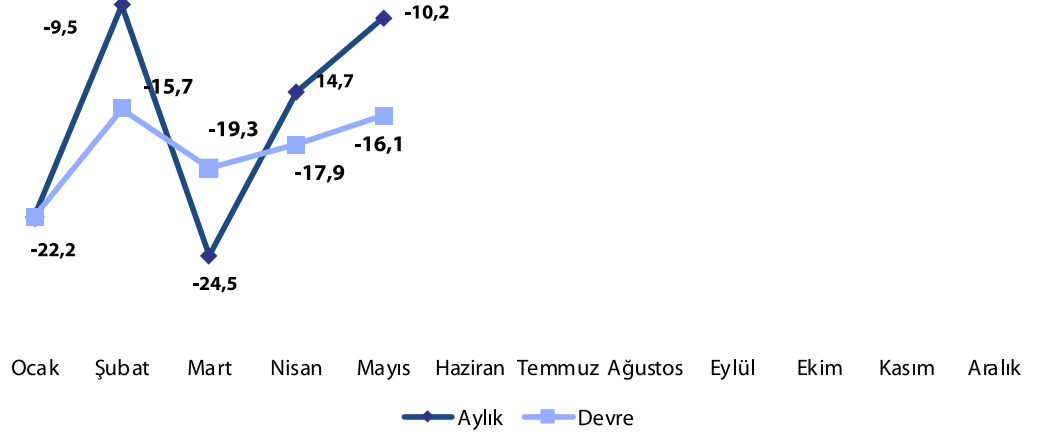
Çimento
Üretimi
% -8,21Çimento
İç Satış
% -16,13Çimento
İhracat
% 7,56

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



2022 Yılı İç Satış Değişimleri (%)

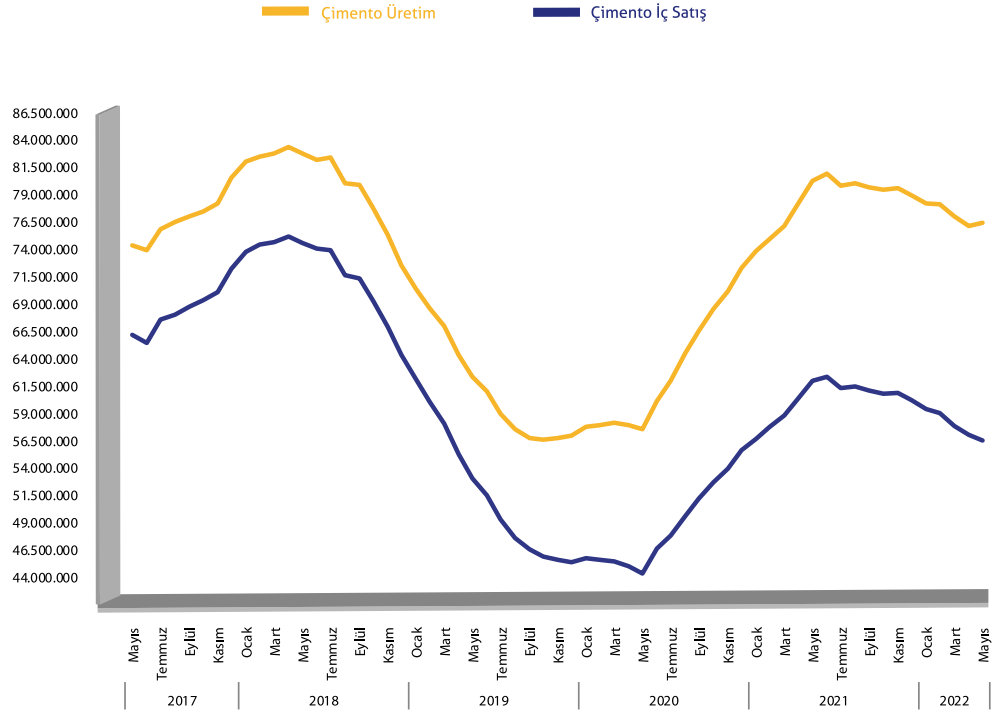
Sektör, yaklaşık %6 büyüme yaşadığı 2021 yılından sonra 2022 yılına, iç piyasada düşüş ve ihracatta artış ile başlamıştır. İnşaat sezonu olan yaz mevsiminin başlamasıyla, iç satışlarda artış yaşayacağımızı tahmin ediyoruz.



		Marmara	Ege	Akdeniz	Karadeniz	İç Anadolu	Doğu Anadolu	G.D. Anadolu	TOPLAM
Çimento Üretim	2021 Aylık	1.779.157	584.341	1.595.917	817.545	1.165.480	642.632	433.099	7.018.171
	2022 Aylık	2.562.915	588.507	1.545.551	683.863	1.018.465	438.738	459.168	7.297.207
	%	44,05	0,71	-3,16	-16,35	-12,61	-31,73	6,02	3,98
	2021 Devre	7.790.816	2.898.352	7.651.657	3.284.317	4.527.560	2.122.512	2.184.566	30.459.780
	2022 Devre	8.864.573	2.925.801	7.227.657	2.499.957	3.474.226	1.128.976	1.837.088	27.958.278
	%	13,78	0,95	-5,54	-23,88	-23,26	-46,81	-15,91	-8,21
Çimento İç Satış	2021 Aylık	1.028.999	473.186	792.430	704.669	1.084.907	631.687	431.594	5.147.472
	2022 Aylık	1.053.794	483.169	711.338	597.265	984.342	421.330	368.907	4.620.145
	%	2,41	2,11	-10,23	-15,24	-9,27	-33,30	-14,52	-10,24
	2021 Devre	5.009.820	2.387.542	3.908.455	2.903.035	4.372.077	2.057.833	2.047.544	22.686.306
	2022 Devre	4.893.072	2.490.518	3.337.567	2.296.999	3.412.781	1.102.896	1.493.518	19.027.351
	%	-2,33	4,31	-14,61	-20,88	-21,94	-46,40	-27,06	-16,13
Çimento İhracat	2021 Aylık	693.807	149.906	734.108	60.609	40.132	15.297	18.236	1.712.095
	2022 Aylık	669.803	102.000	737.565	50.292	6.000	2.494	99.867	1.668.021
	%	-3,46	-31,96	0,47	-17,02	-85,05	-83,70	447,64	-2,57
	2021 Devre	2.754.205	566.155	3.401.783	250.113	117.683	54.921	139.662	7.284.522
	2022 Devre	3.257.632	427.161	3.573.690	138.012	107.686	11.050	319.846	7.835.077
	%	18,28	-24,55	5,05	-44,82	-8,49	-79,88	129,01	7,56
Klinker Üretim	2021 Aylık	1.806.822	625.069	1.760.200	711.503	1.273.359	497.710	616.220	7.290.883
	2022 Aylık	1.688.950	701.433	1.740.556	632.993	1.206.098	452.711	393.133	6.815.874
	%	-6,52	12,22	-1,12	-11,03	-5,28	-9,04	-36,20	-6,52
	2021 Devre	7.932.678	3.163.693	7.927.677	3.332.779	5.264.020	1.902.482	2.757.953	32.281.282
	2022 Devre	7.529.379	3.388.304	7.548.382	2.481.581	4.190.644	1.505.643	2.256.125	28.900.058
	%	-5,08	7,10	-4,78	-25,54	-20,39	-20,86	-18,20	-10,47
Klinker İhracat	2021 Aylık	185.815	165.336	468.995	126.447	115.482	7.500	161.948	1.231.523
	2022 Aylık	171.254	321.484	392.134	105.943	47.060	52.650	117.989	1.208.514
	%	-7,84	94,44	-16,39	-16,22	-59,25	602,00	-27,14	-1,87
	2021 Devre	958.371	776.536	1.566.764	516.113	376.323	163.600	724.884	5.082.591
	2022 Devre	680.136	967.837	1.771.932	296.265	208.182	318.802	449.307	4.692.461
	%	-29,03	24,64	13,10	-42,60	-44,68	94,87	-38,02	-7,68
K. Stok	2021 Aylık	853.913	428.916	696.306	421.418	498.278	442.304	324.557	3.665.692
	2022 Aylık	569.666	509.505	872.525	351.112	953.766	644.298	361.135	4.262.007
	%	-33,29	18,79	25,31	-16,68	91,41	45,67	11,27	16,27

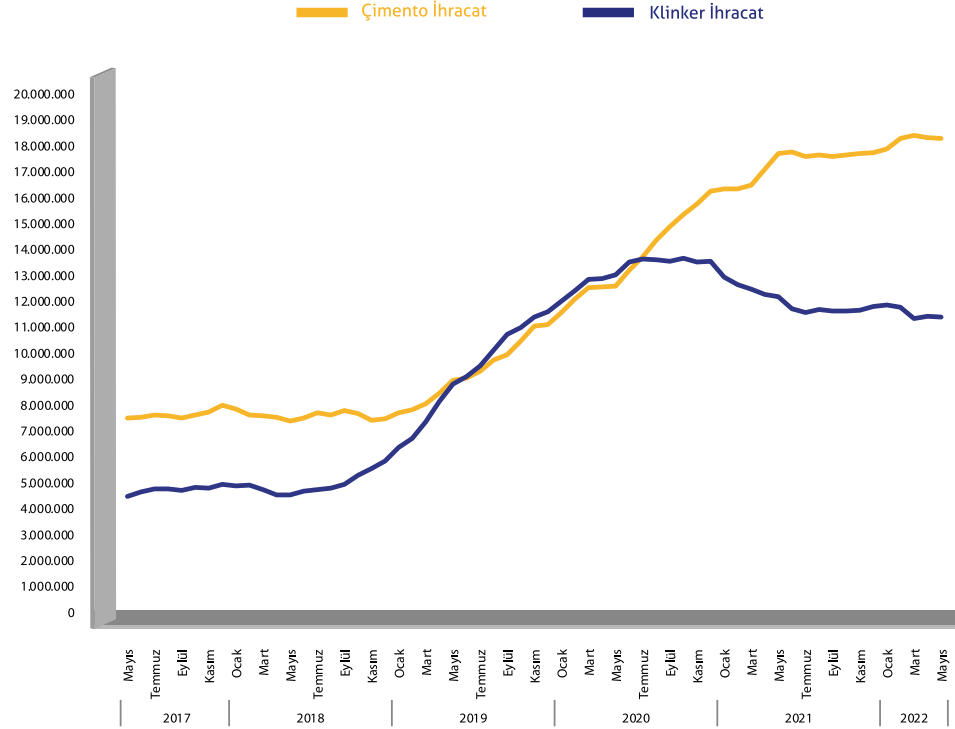
12 Aylık Kümülatif Veriler (son 5 yıl)

Sektörün son 5 yıllık trendini daha iyi açıklayabilmek için hazırlanan 12 aylık kümülatif toplam grafikleri yandadır.



12 Aylık Kümülatif Veriler (son 5 yıl)

Sektörün son 5 yıllık trendini daha iyi açıklayabilmek için hazırlanan 12 aylık kümülatif toplam grafikleri yandadır.

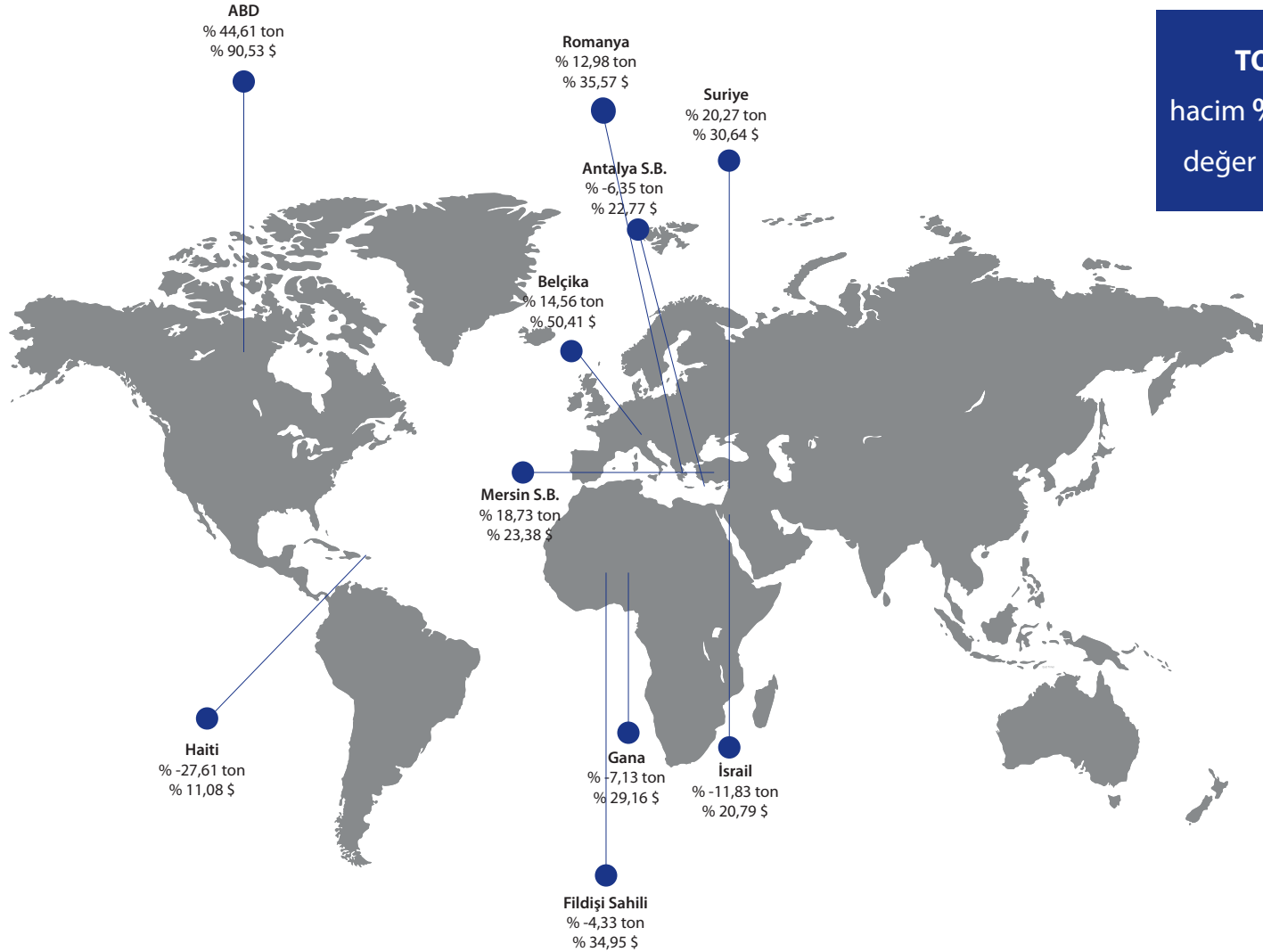


1.2 Çimento İhracatı (TUİK Verileri)

TUİK verilerine göre, 2022 Ocak-Mayıs döneminde, ihracatımızı (**çimento+klinker**) en çok arttırdığımız ülke A.B.D. olmuştur. Bu ülkeyi Suriye ve Mersin S.B. izlemiştir. En büyük düşüş ise Haiti'de yaşanmıştır. İhracatımızı ilk 10 içindeki 5 ülkede arttırdık. 2021 yılında 5. sıradaki Gine, 9. sıradaki Kamerun ve 10. sıradaki İtalya, 2022 yılı Ocak-Mayıs döneminde ilk 10 arasında yer bulamamıştır. 2022 Ocak-Mayıs döneminde ihracat yapılan ilk 10 ülke ve değişimler şu şekildedir;

Ülkeler	Ton			₺		
	2021-05	2022-05	%	2021-05	2022-05	%
A.B.D.	2.841.111	4.108.401	44,61	117.736.384	224.325.314	90,53
İSRAİL	1.579.686	1.392.841	-11,83	59.947.727	72.413.407	20,79
FİLDİŞİ SAHİLİ	970.038	928.073	-4,33	29.692.702	40.071.088	34,95
GANNA	717.218	666.101	-7,13	22.160.569	28.622.888	29,16
SURİYE	476.105	572.602	20,27	21.446.420	28.016.778	30,64
ANTALYA S.B.	397.178	371.952	-6,35	16.992.221	20.862.163	22,77
BELÇİKA	285.782	327.399	14,56	9.551.672	14.366.533	50,41
MERSİN S.B.	274.578	326.005	18,73	18.229.769	22.491.177	23,38
ROMANYA	272.012	307.325	12,98	10.212.961	13.845.826	35,57
HAİTİ	392.550	284.176	-27,61	15.477.263	17.192.494	11,08
TOPLAM	12.799.386	12.495.329	-2,38	508.944.364	654.600.902	28,62

TOPLAM
hacim % -2,38 ton
değer % 28,62 \$

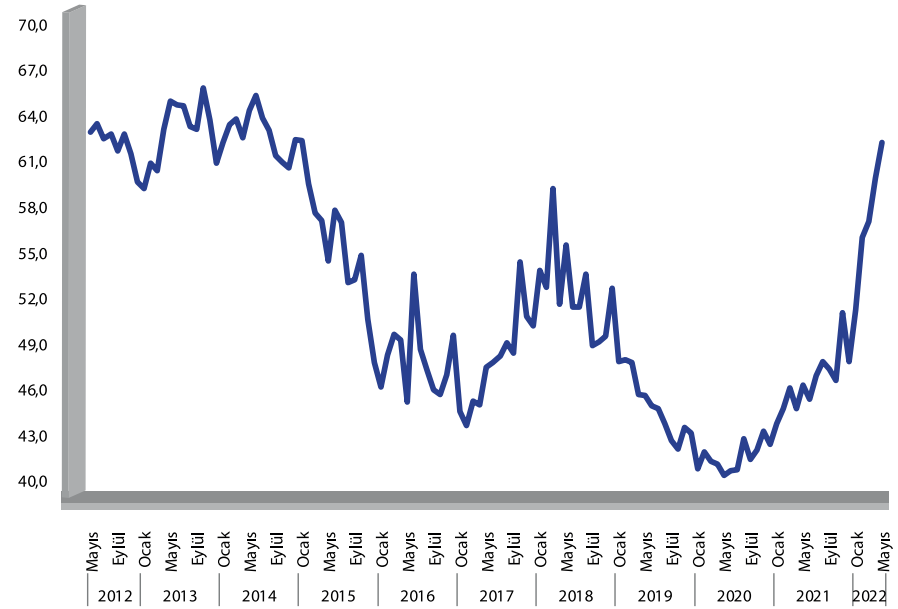


2012-2022 Yıllar Ortalama Çimento Fiyatı (\$/ton)

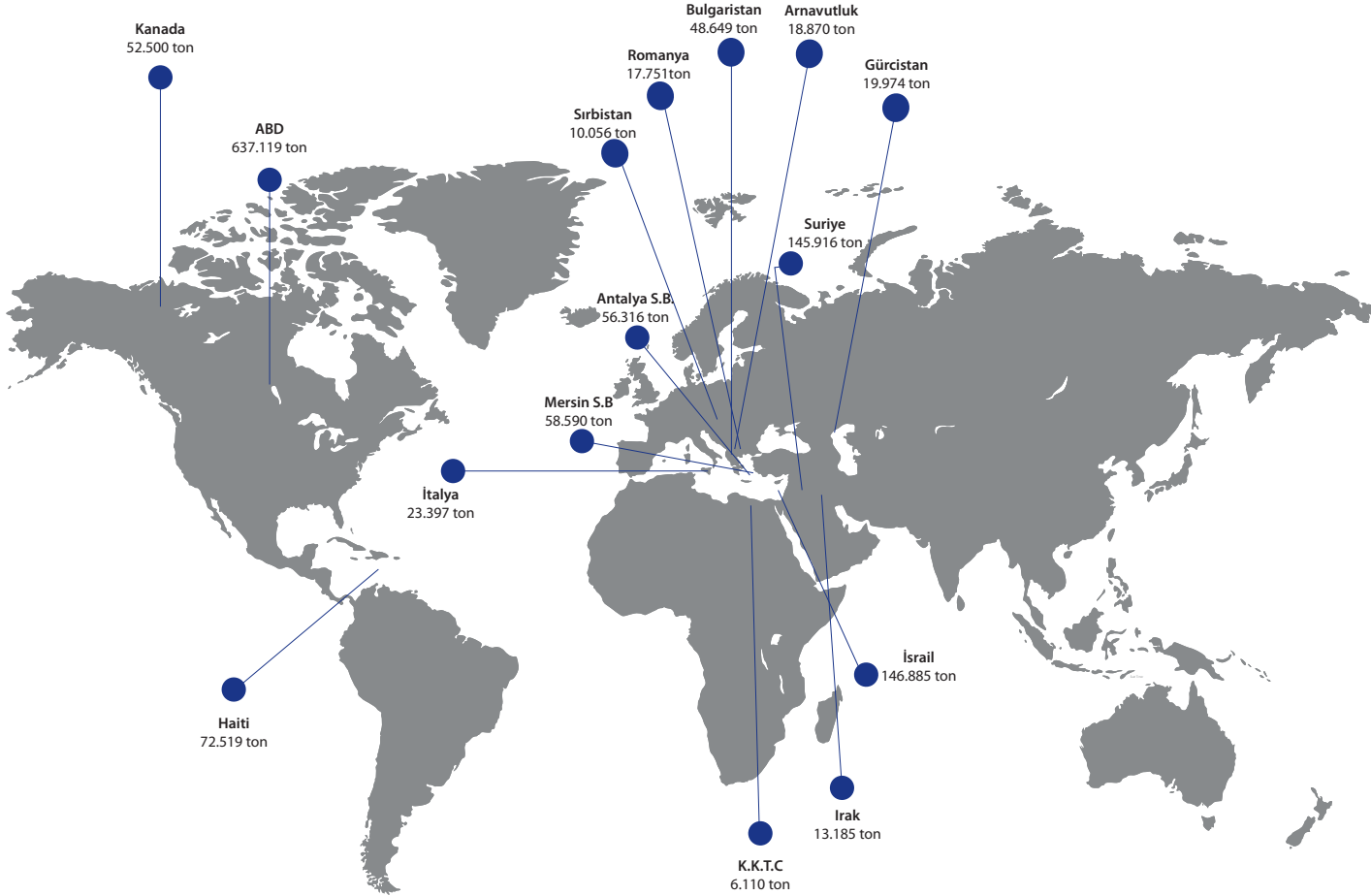
TÜİK verilerine göre, 2011 yılı ortalarındaki yaklaşık 70\$/ton **ihracat fiyatı (çimento)** son yıllarda azalmış ve 2015 yılı sonlarında başlayan düşüş, 2017 Şubat ayında 43,7 \$/ton ile dip yapmıştır. Fiyatlar, sonraki aylarda bir miktar toparlanmış ve 2017 yılsonunda 50,2 \$/ton, 2018 yılsonunda 52,7 \$/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 Mayıs ayında ortalama fiyatlar, önemli bir artışla 62,3 \$/ton seviyesine çıkmıştır.** Son 10 yıldaki ortalama birim fiyatı mukayesesi şu şekildedir; (ortalamaya beyaz çimento dâhildir).

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



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



TOPLAM
1.356.007
ton

Mayıs ayında en
çok ihracat
ABD

2. GENEL EKONOMİK DURUM

2.1 Büyüme

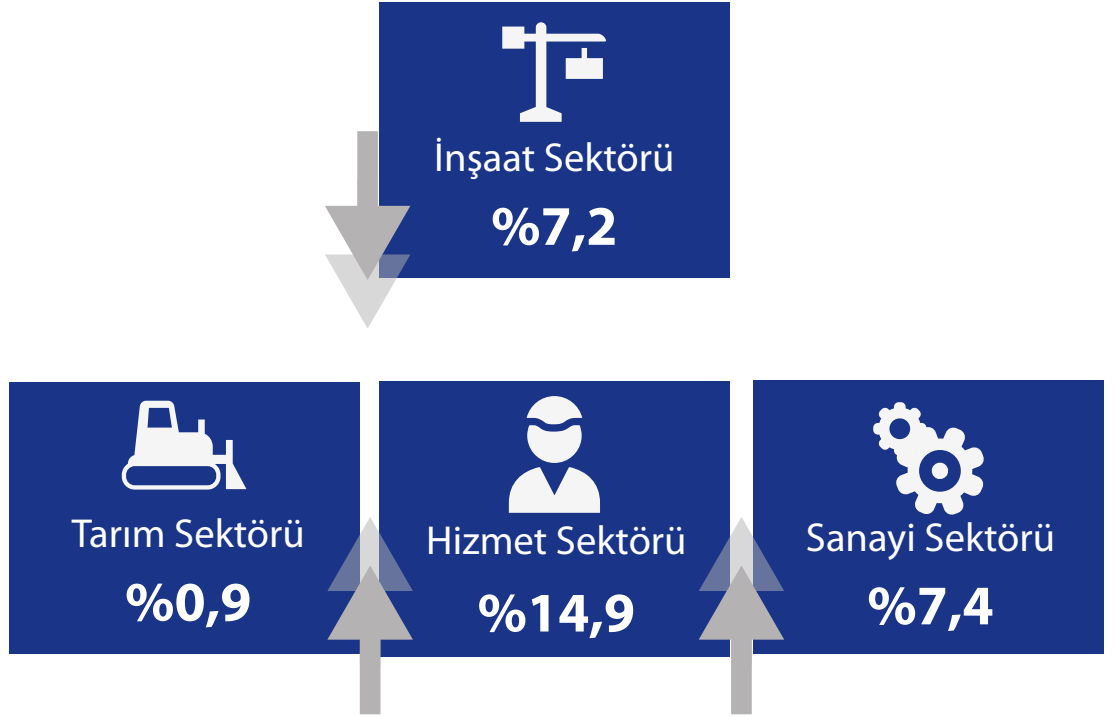
Gayrisafi Yurt İçi Hasıla (GSYH) 2022 yılı birinci çeyreğinde %7,3 arttı

GSYH 2022 yılı birinci çeyrek ilk tahmini; zincirlenmiş hacim endeksi olarak, bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %7,3 arttı.

Üretim yöntemiyle Gayrisafi Yurt İçi Hasıla tahmini, 2022 yılının birinci çeyreğinde cari fiyatlarla bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %79,5 artarak 2 trilyon 496 milyar 328 milyon TL oldu. GSYH'nin birinci çeyrek değeri cari fiyatlarla ABD doları bazında 179 milyar 800 milyon olarak gerçekleşti.

Finans ve sigorta faaliyetleri 2022 yılı birinci çeyreğinde %24,2 arttı

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



Yerleşik hanehalklarının tüketim harcamaları 2022 yılı birinci çeyreğinde %19,5 arttı

Yerleşik hanehalklarının tüketim harcamaları, 2022 yılının birinci çeyreğinde bir önceki yılın aynı çeyreğine göre zincirlenmiş hacim endeksi olarak %19,5 arttı. Devletin nihai tüketim harcamaları %0,9, gayrisafi sabit sermaye oluşumu %1,1 arttı.

Mal ve hizmet ihracatı 2022 yılı birinci çeyreğinde %16,8, ithalatı ise %2,3 arttı

Mal ve hizmet ihracatı, 2022 yılının birinci çeyreğinde bir önceki yılın aynı çeyreğine göre zincirlenmiş hacim endeksi olarak %16,8, ithalatı ise %2,3 arttı.

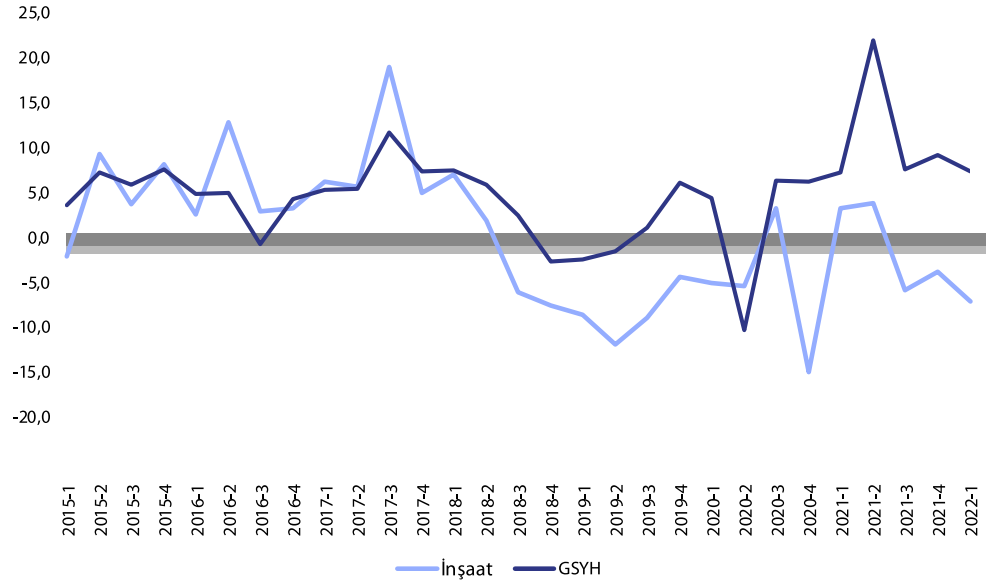
İşgücü ödemeleri 2022 yılı birinci çeyreğinde %59,7 arttı

İşgücü ödemeleri, 2022 yılının birinci çeyreğinde bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %59,7, net işletme artışı/karma gelir ise %88,1 arttı.

İşgücü ödemelerinin Gayrisafi Katma Değer içerisindeki payı %31,5 oldu

İşgücü ödemelerinin cari fiyatlarla Gayrisafi Katma Değer içerisindeki payı geçen yılın birinci çeyreğinde %35,5 iken bu oran 2022 yılında %31,5 oldu. Net işletme artışı/karma gelirin payı ise %45,6 iken %47,6 oldu.

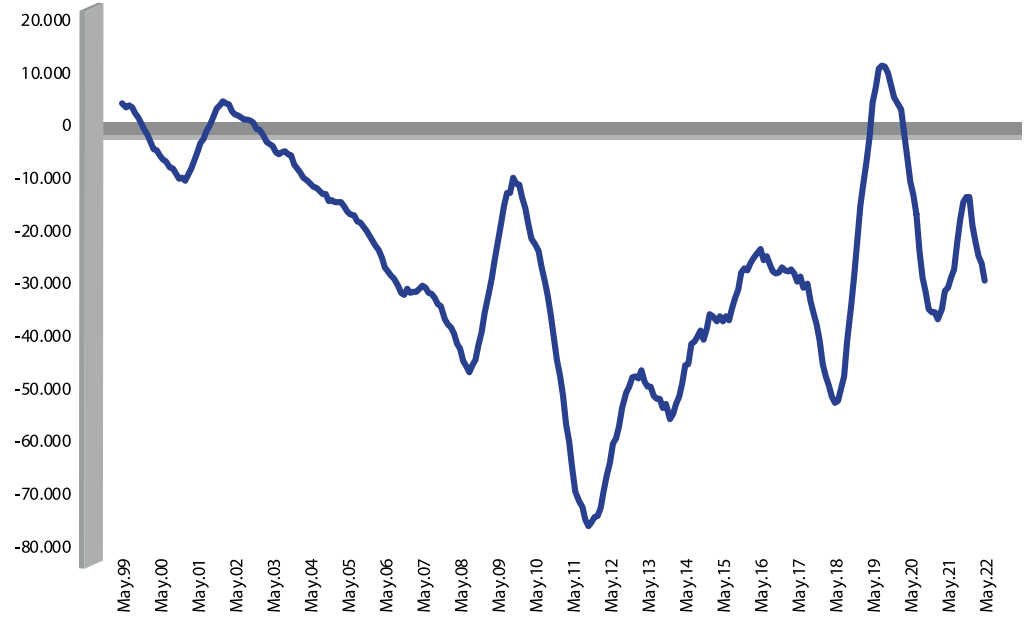
GSYH / İnşaat
(2015-2022)



Kaynak: TÜİK

2.2 Cari Açık

2022 yılı Mayıs ayında Cari Açık, **eksi 6.468** milyon \$ olmuştur. Yıllık Cari Açık, artmaya devam etmektedir. Yıllar içinde Cari Açık değerleri yıllıklandırılarak aşağıdaki grafikte verilmiştir.



Kaynak: TCMB

2.3 Dış Ticaret

Mayıs ayında genel ticaret sistemine göre ihracat %15,3, ithalat %43,5 arttı

Türkiye İstatistik Kurumu ile Ticaret Bakanlığı iş birliğiyle oluşturulan genel ticaret sistemi kapsamında üretilen geçici dış ticaret verilerine göre; ihracat 2022 yılı Mayıs ayında, bir önceki yılın aynı ayına göre %15,3 artarak 18 milyar 984 milyon dolar, ithalat %43,5 artarak 29 milyar 588 milyon dolar olarak gerçekleşti.

Mayıs ayında dış ticaret açığı bir önceki yılın aynı ayına göre %155,2 artarak 4 milyar 156 milyon dolardan, 10 milyar 605 milyon dolara yükseldi. İhracatın ithalatı karşılama oranı 2021 Mayıs ayında %79,8 iken, 2022 Mayıs ayında %64,2'ye geriledi.



İhracat
%15,3
18 milyar 984 milyon \$



İthalat
%43,5
29 milyar 588 milyon \$

Mayıs ayı Dış Ticaret Tablosu (Milyon \$)

	Yıl	İhracat (FOB)		İthalat (CIF)		Dış Ticaret Dengesi		Karşılama Oranı
		Değer	%	Değer	%	Değer	%	%
Mayıs	2021	16.468		20.624		-4.156		79,8
	2022	18.984	15,3	29.588	43,5	-10.605	155,2	64,2
Ocak-Mayıs	2021	85.138		103.448		-18.310		82,3
	2022	102.469	20,4	145.675	40,8	-43.206	136,0	70,3

Kaynak: TÜİK

Mayıs ayında en fazla ihracat yapılan ülke Almanya oldu

Mayıs ayında ihracatta ilk sırayı Almanya aldı. Almanya'ya yapılan ihracat 1 milyar 492 milyon dolar olurken, bu ülkeyi sırasıyla; 1 milyar 273 milyon dolar ile ABD, 978 milyon dolar ile Irak, 953 milyon dolar ile İtalya, 911 milyon dolar ile Birleşik Krallık takip etti. İlk 5 ülkeye yapılan ihracat, toplam ihracatın %29,5'ini oluşturdu.

Ocak-Mayıs döneminde ihracatta ilk sırayı Almanya aldı. Almanya'ya yapılan ihracat 8 milyar 770 milyon dolar olurken, bu ülkeyi sırasıyla; 7 milyar 102 milyon dolar ile ABD, 5 milyar 466 milyon dolar ile İtalya, 5 milyar 281 milyon dolar ile Birleşik Krallık ve 5 milyar 168 milyon dolar ile Irak takip etti. İlk 5 ülkeye yapılan ihracat, toplam ihracatın %31,0'ını oluşturdu.

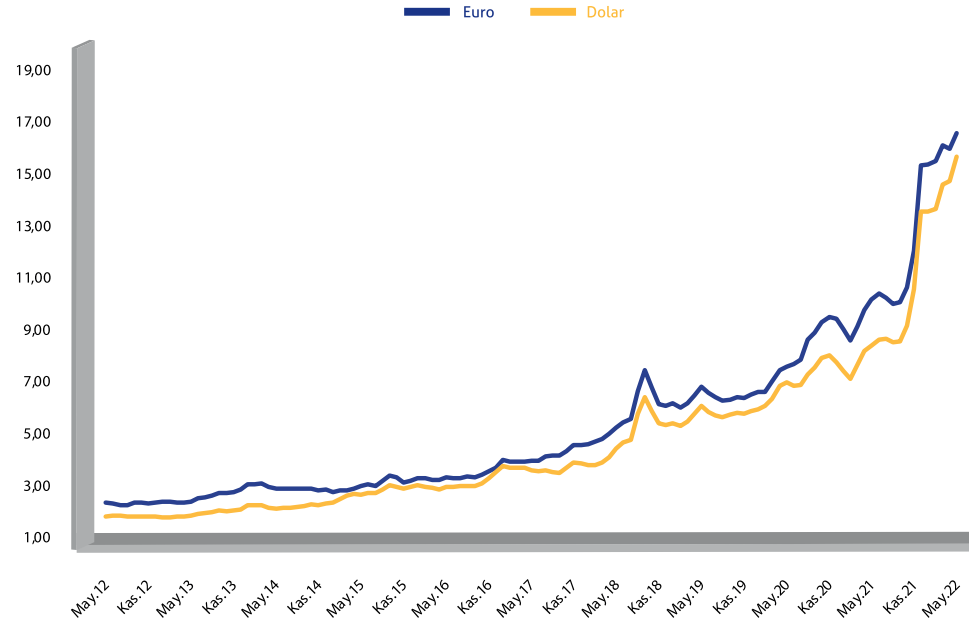
İthalatta ilk sırayı Rusya Federasyonu aldı

İthalatta Rusya Federasyonu ilk sırayı aldı. Mayıs ayında Rusya Federasyonu'ndan yapılan ithalat 4 milyar 487 milyon dolar olurken, bu ülkeyi sırasıyla; 3 milyar 234 milyon dolar ile Çin, 1 milyar 980 milyon dolar ile Almanya, 1 milyar 529 milyon dolar ile ABD, 1 milyar 305 milyon dolar ile İtalya izledi. İlk 5 ülkeden yapılan ithalat, toplam ithalatın %42,4'ünü oluşturdu.

Ocak-Mayıs döneminde ithalatta ilk sırayı Rusya Federasyonu aldı. Rusya Federasyonu'ndan yapılan ithalat 22 milyar 653 milyon dolar olurken, bu ülkeyi sırasıyla; 16 milyar 416 milyon dolar ile Çin, 9 milyar 502 milyon dolar ile Almanya, 6 milyar 248 milyon dolar ile ABD, 5 milyar 339 milyon dolar ile İtalya izledi. İlk 5 ülkeden yapılan ithalat, toplam ithalatın %41,3'ünü oluşturdu.

2.4 Döviz Kuru

2022 yılı Mayıs ayında 1 ABD \$ ortalama **15,65 TL** olurken, 1 Avro **16,56 TL** oldu. Döviz Kuru'ndaki fiyat değişimleri aşağıdaki grafikte verilmiştir.



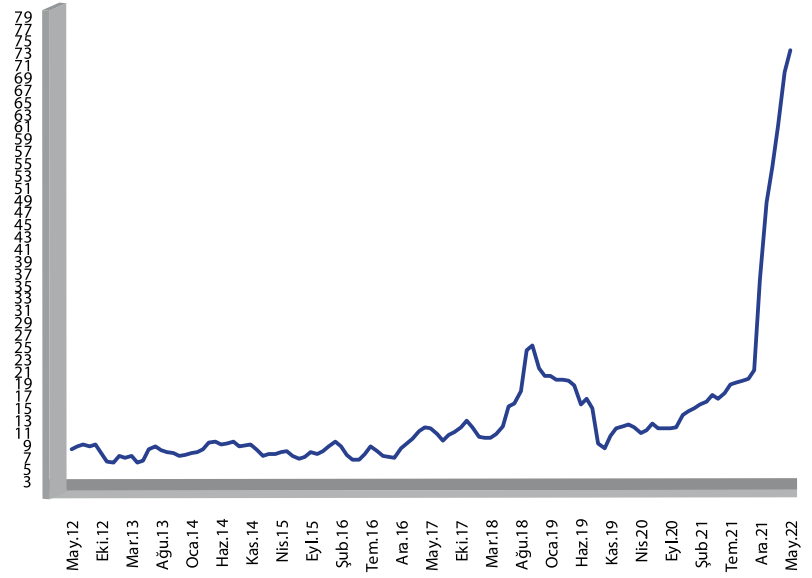
Kaynak: TCMB

2.5 Enflasyon

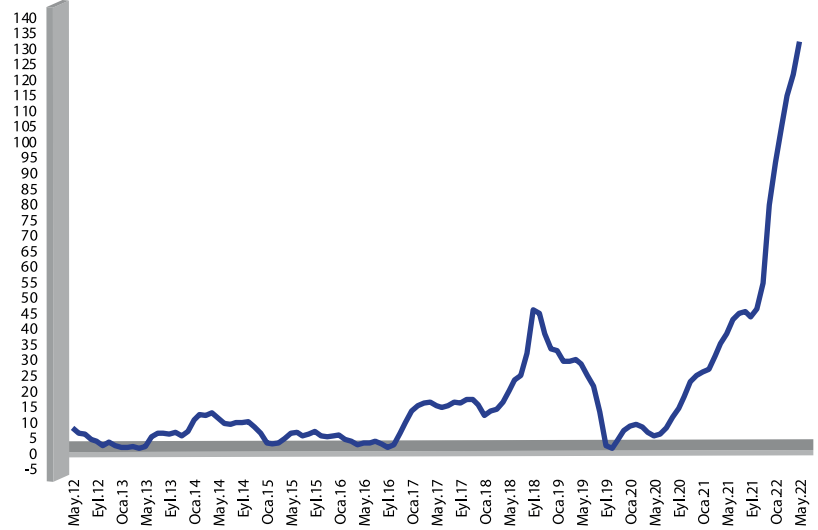
Türkiye İstatistik Kurumu, Mayıs ayında tüketici fiyatları endeksinin (TÜFE) yüzde 2,98, yurtiçi üretici fiyatları endeksinin (Yİ-ÜFE) yüzde 8,76 arttığını açıklamıştır.

TÜİK'in 2003 baz yılı verilerine göre, Mayıs ayı itibarıyla yıllık enflasyon ise TÜFE'de yüzde 73,50, Yİ-ÜFE'de yüzde 132,16 artmıştır. 12 aylık ortalamalara göre yıllık enflasyon ise tüketici fiyatlarında yüzde 39,33, üretici fiyatlarında yüzde 80,38 oranlarında artmıştır.

TÜFE



ÜFE



Kaynak: TÜİK

2.6 İşsizlik

Hanehalkı İşgücü Araştırması sonuçlarına göre; 15 ve daha yukarı yaştaki kişilerde işsiz sayısı 2022 yılı Mayıs ayında bir önceki aya göre 56 bin kişi azalarak 3 milyon 785 bin kişi oldu. İşsizlik oranı ise 0,3 puanlık azalış ile %10,9 seviyesinde gerçekleşti.

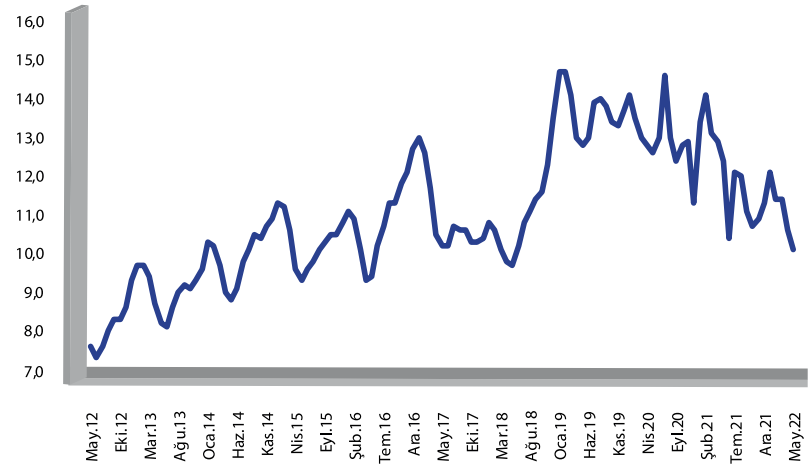
İstihdam edilenlerin sayısı 2022 yılı Mayıs ayında bir önceki aya göre 358 bin kişi artarak 30 milyon 839 bin kişi, istihdam oranı ise 0,5 puanlık artış ile %47,8 oldu.

İşgücü 2022 yılı Mayıs ayında bir önceki aya göre 302 bin kişi artarak 34 milyon 624 bin kişi, işgücüne katılma oranı ise 0,4 puanlık artış ile %53,6 olarak gerçekleşti.

Zamana bağlı eksik istihdam, potansiyel işgücü ve işsizlerden oluşan atıl işgücü oranı 2022 yılı Mayıs ayında bir önceki aya göre 0,8 puan artarak %22,4 oldu. Zamana bağlı eksik istihdam ve işsizlerin bütünlük oranı %16,0 iken potansiyel işgücü ve işsizlerin bütünlük oranı %17,7 olarak tahmin edildi.

(Bin Kişi)	15 + nüfus	İşgücü	İstihdam edilenler	İşsiz	İşsizlik oranı (%)	İşgücüne katılma oranı (%)	İstihdam oranı (%)	Genç işsizlik oranı (%)
May.21	63.572	31.783	27.841	3.942	12,4	50,0	43,8	23,2
Haz.21	63.659	32.607	29.227	3.380	10,4	51,2	45,9	20,7
Tem.21	63.744	33.209	29.206	4.003	12,1	52,1	45,8	24,5
Ağu.21	63.831	33.500	29.481	4.019	12,0	52,5	46,2	22,0
Eyl.21	63.918	33.898	30.144	3.754	11,1	53,0	47,2	20,2
Ekil.21	64.002	33.840	30.217	3.623	10,7	52,9	47,2	17,7
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

Kaynak: TÜİK



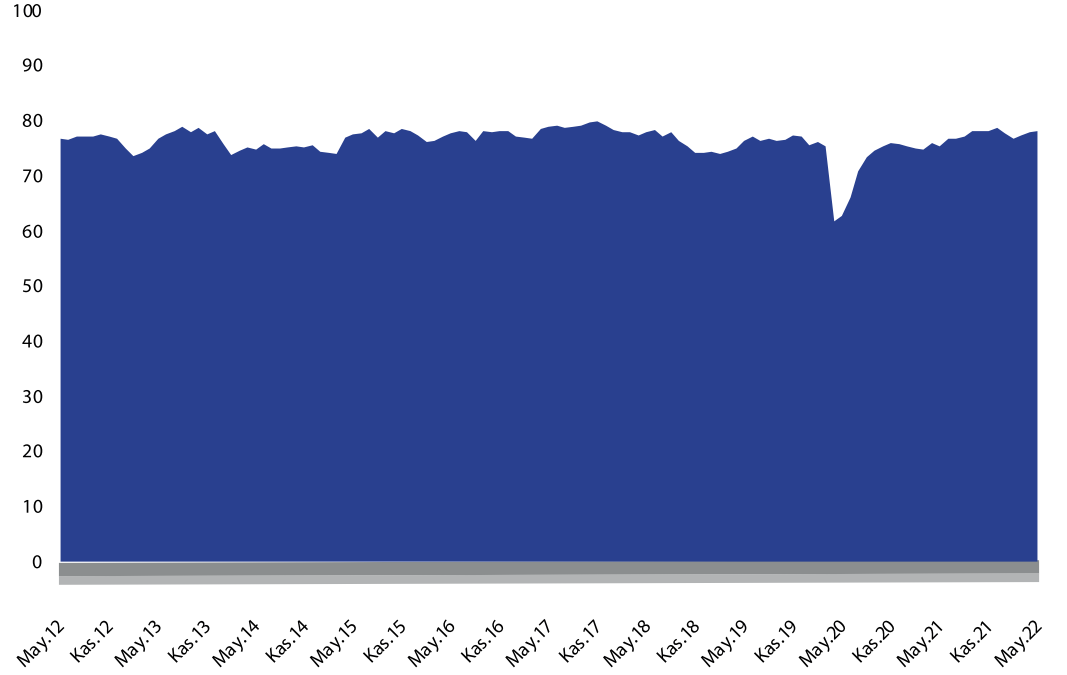
Kaynak: TÜİK

2.7 İmalat Sanayi Kapasite Kullanım Oranı

2022 yılı Mayıs ayında imalat sanayi genelinde kapasite kullanım oranı, geçen yılın aynı ayına göre **%3,6** artmış ve KKO **%78,0** olarak hesaplanmıştır.



2022 Mayıs ayında
%3,6 artış



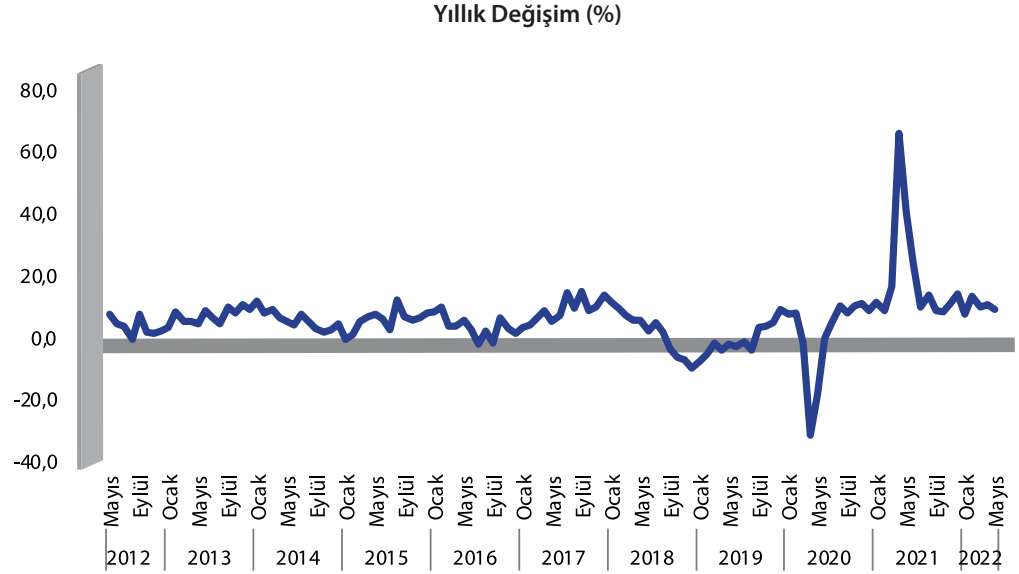
Kaynak: TCMB

2.8 Sanayi Üretimi

2022 yılı Mayıs ayında Takvim Etkisinden Arındırılmış Sanayi Üretimi bir önceki yılın aynı ayına göre **%9,1** artmıştır.



%9,1
artış

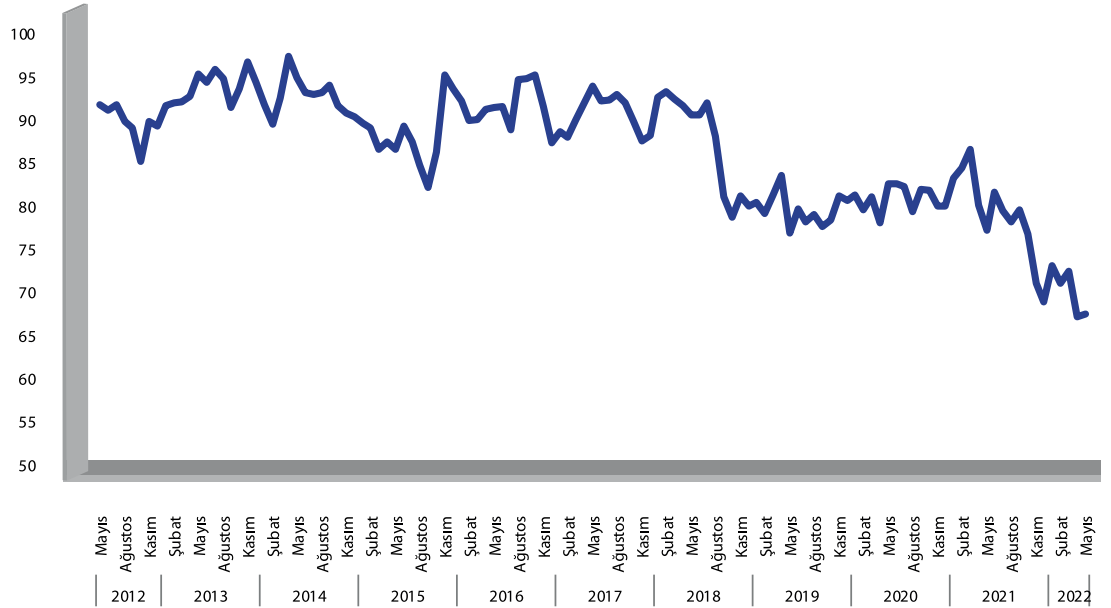


Kaynak: TÜİK

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, Mayıs ayında bir önceki aya göre %0,4 oranında arttı; Nisan ayında 67,3 olan endeks, Mayıs ayında 67,6 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-Mayıs döneminde **3.734 milyon** ABD Doları düzeyinde uluslararası doğrudan yatırım girişi (fili giriş/net) gerçekleşmiştir. Bu miktar 2021 yılı aynı döneminde **3.436 milyon** ABD Doları olmuştur. Bu dönemde yatırım miktarı geçen yıla oranla **%8,7** artış göstermiştir.

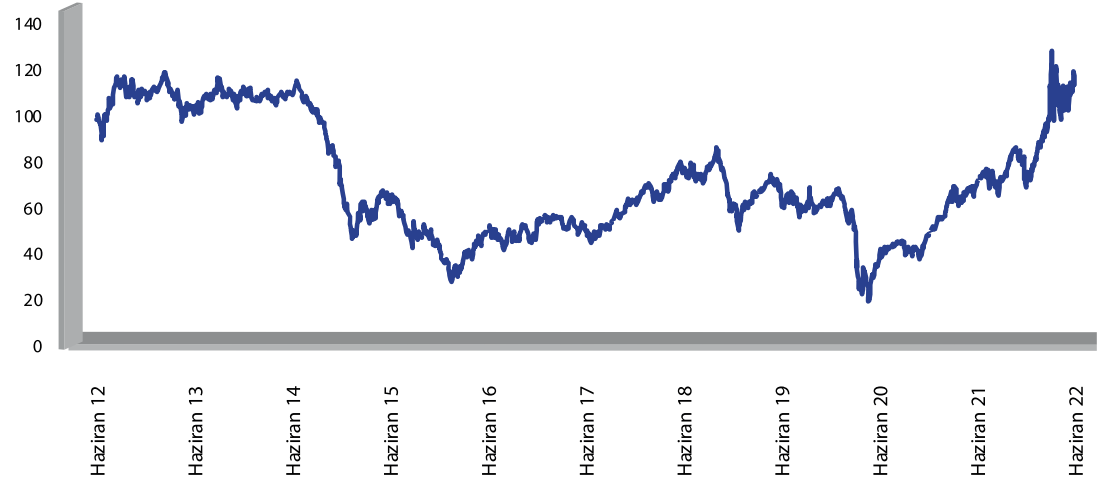
Uluslararası yatırımcıların Türkiye'deki yeni veya mevcut şirketleri ile iştirak ettikleri yerli sermayeli şirketlerdeki ortaklık paylarına ilişkin transferleri içeren sermaye girişi, 2022 Mayıs ayında **553 milyon** ABD Doları düzeyinde gerçekleşmiştir. Sermaye girişinin; 265 milyon doları toptan ve perakende ticaret sektöründen ve 82 milyon doları imalat sektöründen gelmiştir.

2022													
	Ocak	Şubat	Mart	Nisan	Mayıs	Haziran	Temmuz	Ağustos	Eylül	Ekim	Kasım	Aralık	Toplam
UDY Toplam (Net)	807	462	647	638	1.180								3.734
Sermaye (Net)	486	207	278	-124	522								1.369
Giriş	493	217	290	309	553								1.862
Çıkış	7	10	12	433	31								493
Diğer Sermaye	-23	-141	40	147	1								24
Gayrimenkul (Net)	344	396	329	615	657								2.341

Kaynak: Merkez Bankası

2.11 Brent Oil

31 Mayıs 2022 tarihi itibarıyla Brent Oil fiyatı **115,6 \$** olmuştur.



Kaynak: www.investing.com

3. İNŞAAT SEKTÖRÜ

3.1 Yapı İstatistikleri

Yapı ruhsatı verilen yapıların yüzölçümü %21,8 azaldı

Bir önceki yılın aynı çeyreğine göre, 2022 yılı I. çeyreğinde belediyeler tarafından yapı ruhsatı verilen yapıların bina sayısı **%22,5**, daire sayısı **%27,9**, yüzölçümü **%21,8** azaldı.

Belediyeler tarafından 2022 yılı I. çeyreğinde yapı ruhsatı verilen yapıların toplam yüzölçümü 26,9 milyon m² iken; bunun 14,9 milyon m²'si (**%55,4**) konut, 6,6 milyon m²'si (**%24,5**) konut dışı ve 5,4 milyon m²'si (**%20,1**) ise ortak kullanım alanı olarak gerçekleşti.

Yapı kullanma izin belgesi verilen yapıların yüzölçümü %7,9 azaldı

Bir önceki yılın aynı çeyreğine göre, 2022 yılı I. çeyreğinde belediyeler tarafından yapı kullanma izin belgesi verilen yapıların bina sayısı **%7,1** artarken, daire sayısı **%2,4**, ve yüzölçümü **%7,9** azaldı.

Belediyeler tarafından 2022 yılı I. çeyreğinde yapı kullanma izin belgesi verilen yapıların toplam yüzölçümü 30,4 milyon m² iken; bunun 17,7 milyon m²'si (**%58,2**) konut, 6,0 milyon m²'si (**%19,7**) konut dışı ve 6,7 milyon m²'si (**%22,1**) ise ortak kullanım alanı olarak gerçekleşti.

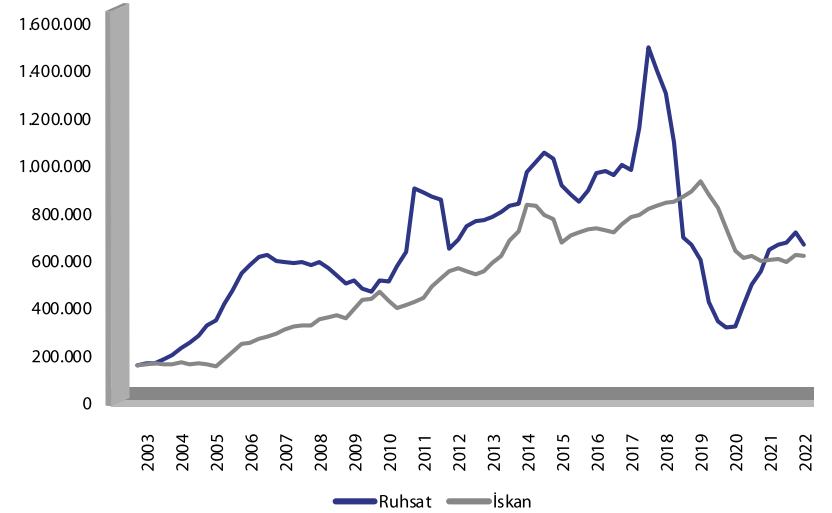
%21,8
azalış

%7,9
azalış

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 yatay bir seyir gözlenmektedir.

Ruhsat ve İskan verilmiş Daire Sayıları (*)



(*) Yıllıklandırılmış
Kaynak: TÜİK

Yapı Ruhsatı 1. Çeyrek verileri

	Bina Sayısı	Yüzölçümü (m ²)	Daire Sayısı	Bina Sayısı (%)	Yüzölçümü (%)	Daire Sayısı (%)
2009	27.434	29.059.771	135.571	27,64	22,82	11,67
2010	22.310	24.555.850	129.674	-18,68	-15,50	-4,35
2011	16.825	20.986.665	109.618	-24,59	-14,53	-15,47
2012	20.383	32.676.442	149.728	21,15	55,70	36,59
2013	24.408	33.354.113	163.008	19,75	2,07	8,87
2014	46.096	67.230.153	298.349	88,86	101,56	83,03
2015	25.739	40.061.320	187.082	-44,16	-40,41	-37,29
2016	34.023	55.058.000	261.618	32,18	37,43	39,84
2017	29.659	46.914.083	238.680	-12,83	-14,79	-8,77
2018	24.034	32.174.819	142.131	-18,97	-31,42	-40,45
2019	13.635	19.499.462	76.826	-43,27	-39,40	-45,95
2020	14.169	17.624.768	80.803	3,92	-9,61	5,18
2021	33.606	34.378.837	174.675	137,18	95,06	116,17
2022	26.040	26.871.957	125.854	-22,51	-21,84	-27,95

Kaynak: TÜİK

Yapı Kullanma İzin Belgesi 1. Çeyrek verileri

	Bina Sayısı	Yüzölçümü (m ²)	Daire sayısı	Bina Sayısı (%)	Yüzölçümü (%)	Daire Sayısı (%)
2009	30.623	29.932.962	131.015	64,64	63,75	43,24
2010	17.634	19.379.310	92.645	-42,42	-35,26	-29,29
2011	18.838	20.865.158	106.265	6,83	7,67	14,70
2012	19.845	23.439.015	119.154	5,35	12,34	12,13
2013	24.704	29.546.879	153.668	24,48	26,06	28,97
2014	47.041	55.018.183	262.982	90,42	86,21	71,14
2015	23.721	31.105.735	160.981	-49,57	-43,46	-38,79
2016	24.679	32.218.977	164.701	4,04	3,58	2,31
2017	27.215	39.849.760	196.683	10,28	23,68	19,42
2018	28.913	40.856.480	207.521	6,24	2,53	5,51
2019	31.524	52.487.226	249.832	9,03	28,47	20,39
2020	18.603	31.821.921	156.022	-40,99	-39,37	-37,55
2021	20.980	33.046.559	159.144	12,78	3,85	2,00
2022	22.479	30.426.449	155.305	7,14	-7,93	-2,41

Kaynak: TÜİK

3.2 Konut İstatistikleri

Türkiye genelinde Mayıs ayında 122 bin 768 konut satıldı

Türkiye genelinde konut satışları Mayıs ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %107,5 artarak 122 bin 768 oldu. Konut satışlarında İstanbul 22 bin 148 konut satışı ve %18,0 ile en yüksek paya sahip oldu. Satış sayılarına göre İstanbul'u 11 bin 497 konut satışı ve %9,4 pay ile Ankara, 7 bin 159 konut satışı ve %5,8 pay ile İzmir izledi. Konut satış sayısının en az olduğu iller sırasıyla 21 konut ile Hakkari, 43 konut ile Ardahan ve 75 konut ile Bayburt oldu.

	2017	2018	2019	2020	2021	2021	2022
						Ocak-Mayıs	Ocak-Mayıs
Türkiye	1.409.314	1.375.398	1.348.729	1.499.316	1.491.856	418.079	575.889
İstanbul	238.383	234.055	237.675	265.098	276.223	82.218	106.314
Ankara	150.561	131.161	132.486	157.095	144.104	40.174	53.020
İzmir	84.184	75.672	79.221	93.457	86.722	24.161	34.730
Antalya	60.273	62.940	65.258	63.898	66.691	18.673	30.194
Bursa	56.192	51.362	49.936	55.222	53.820	15.290	21.180
Adana	31.351	30.638	29.574	33.326	28.287	8.311	10.551

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		
Temmuz		
Ağustos		
Eylül		
Ekim		
Kasım		
Aralık		
TOPLAM	127.786	163.719

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		
Temmuz		
Ağustos		
Eylül		
Ekim		
Kasım		
Aralık		
TOPLAM	15.740	26.753

Kaynak: TÜİK

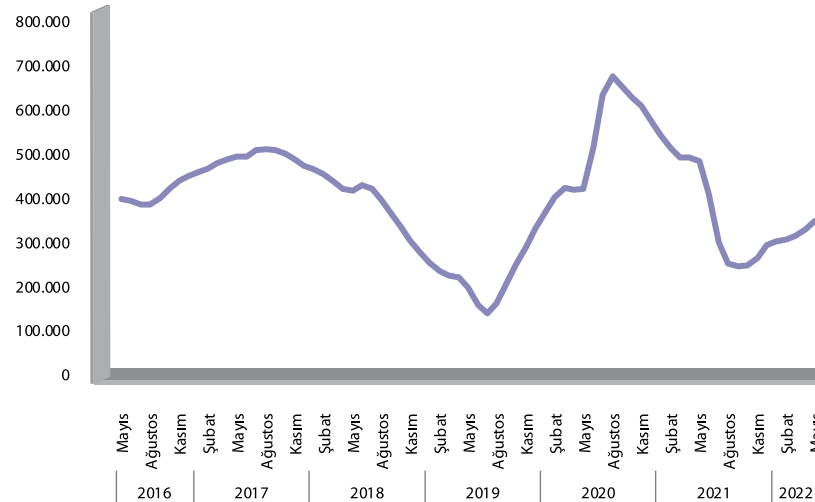
İpotekli (Kredili) Konut Satışları

	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		
Temmuz		
Ağustos		
Eylül		
Ekim		
Kasım		
Aralık		
TOPLAM	75.290	129.707

Kaynak: TULK

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 ipotekli satışlar tekrar artmaya başlamıştır.

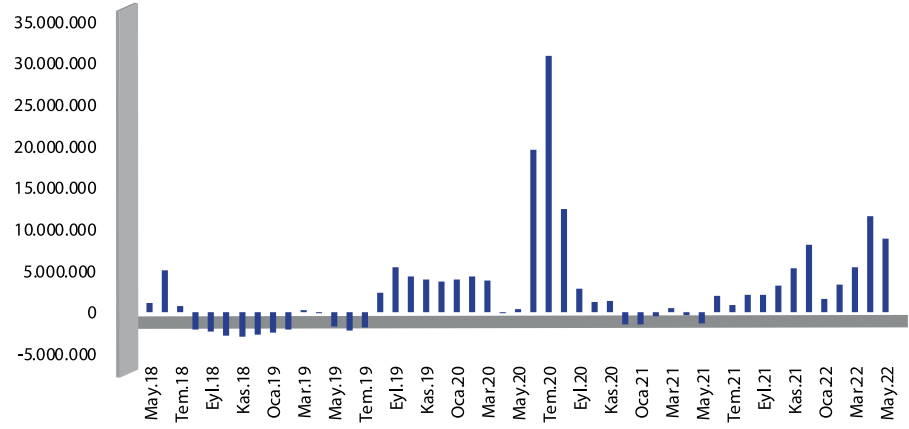
İpotekli Satışlar (yıllandırılmış)



Kaynak: TULK

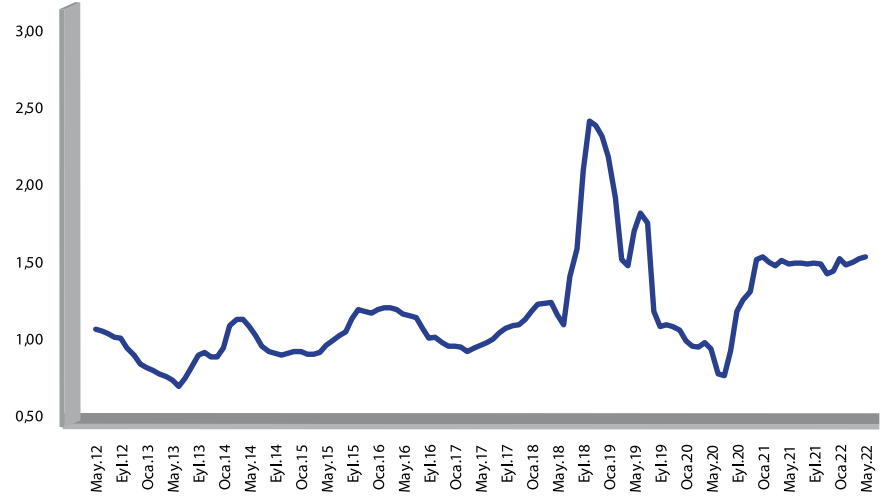
3.3 Konut Kredisi (Aylık TL)

2022 Mayıs ayında, Konut Kredisi kullanımı **8.961.246 TL** olmuştur. Bu miktara Mevduat, Kalkınma, Yatırım ve Katılım bankalarının verileri dahildir.



3.4 Konut Kredisi Faizleri (Aylık %)

2022 Mayıs ayında ortalama Konut Kredisi faiz oranı aylık bazda **%1,54** olmuştur.



Kaynak: TCMB

3.6 Hazır Beton Endeksi

İnşaat Sektörüne Güven Artıyor

Türkiye Hazır Beton Birliği (THBB), her ay merakla beklenen inşaat ve bununla bağlantılı imalat ve hizmet sektörlerindeki mevcut durum ile beklenen gelişmeleri gösteren “Hazır Beton Endeksi” 2022 Mayıs Ayı Raporu’nu açıkladı. Geçen ay uygulamaya konulan konut destek paketi sonrasında piyasa oyuncularının güveni yükselirken bunun henüz beklentiye ve faaliyete yansımadağı görülmektedir.

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 süre içinde stoklanmadan inşaatlarda kullanılan hazır betonla ilgili bu Endeks, inşaat sektörünün büyüme hızını ortaya koyan en önemli göstergelerden biridir.

THBB, her ay merakla beklenen Hazır Beton Endeksi’nin 2022 Mayıs Ayı Raporu’nu açıkladı. Rapora göre, Son 3 aydır eşik değerin üstünde yer alan Faaliyet yeniden aşağı yönlü hareket etmiş ve mayıs ayında eşik değerin altına inmiştir. Sınırdaki hareket eden Güven Endeksi mayıs ayında yükseliş göstererek eşik değerin üzerinde konumlanmıştır. Toparlanma gösteren Beklenti Endeksi ise henüz istenilen düzeyden uzak görünmektedir. Birleşik Beton Endeksi, faaliyetteki daralmanın etkisiyle sınırlı da olsa aşağı yönlü hareket göstermiştir.

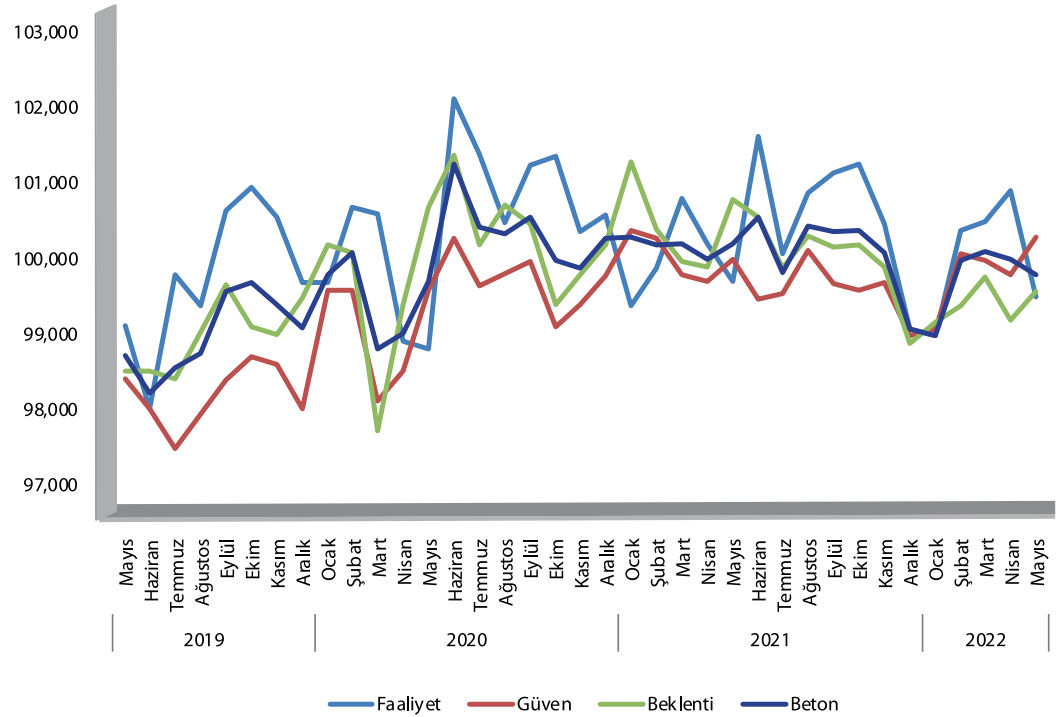
Geçen yılın aynı ayına göre mayıs ayında güven hariç diğer endekslerde bir gerileme dikkati çekmektedir. Faaliyet nisan ayındaki yükselişini devam ettirememiş görünmektedir. Özellikle faaliyetteki düşüşe kıyasla beklenti düzeyindeki gerilemenin daha yüksek olması dikkat çekicidir. Geçen ay uygulamaya konulan konut destek paketi sonrasında piyasa oyuncularının güveni yükselirken bunun henüz beklentiye ve faaliyete yansımadağı görülmektedir.

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.

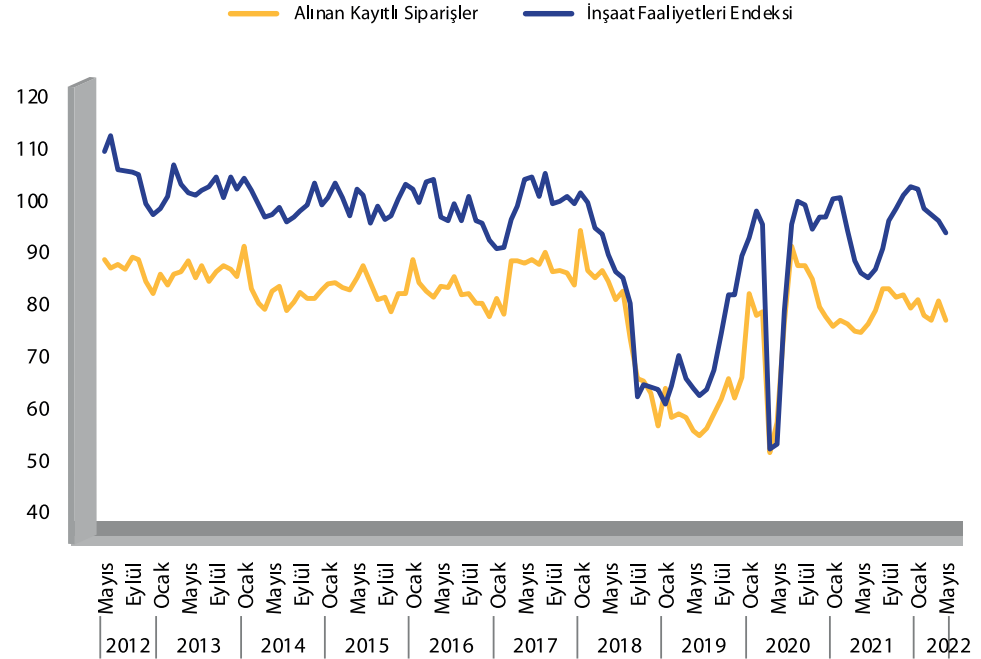
- Hazır Beton Faaliyet Endeksi ile hazır beton firmalarının, geçmiş bir aylık faaliyetlerinin sonuçları,
- Hazır Beton Güven Endeksi ile hazır beton sektöründe faaliyet gösteren teşebbüslerin, ekonomi ve sektöre yönelik duydukları güven seviyesi,
- Hazır Beton Beklenti Endeksi ile hazır beton firmalarının 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 faaliyetlerde hem de alınan siparişlerde düşüş yaşanmıştır.

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

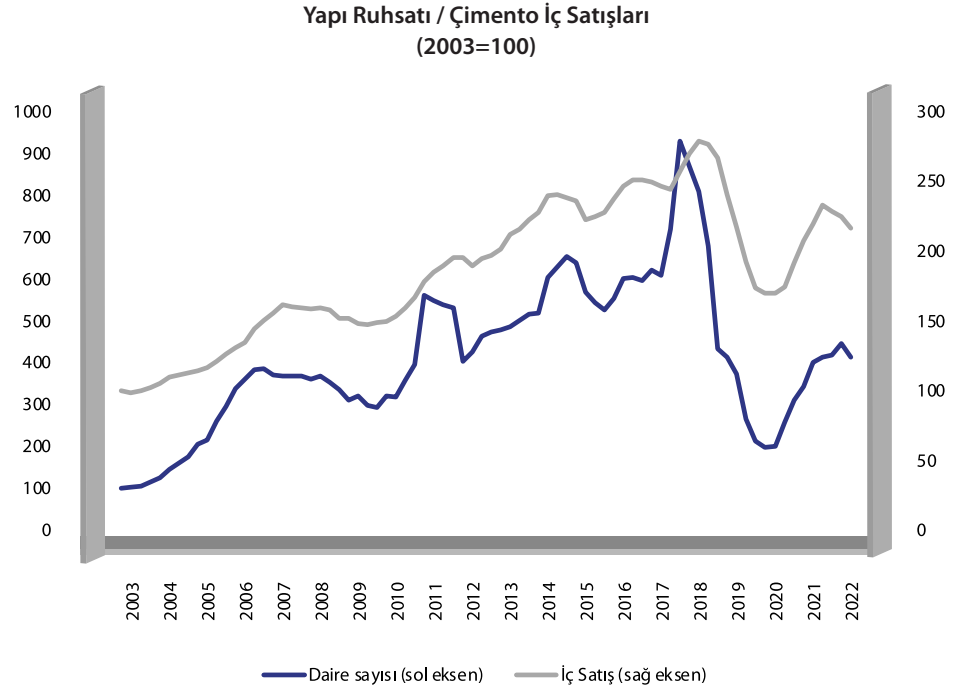


Kaynak: TÜİK

3.7 Konut - Çimento Satışı

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

2020 yılı 2. Çeyreğinde başlayan yukarı yönlü trend ruhsatlar için devam ederken, iç satışlarda düşüş yaşanmaktadır.



Kaynak: TÜİK, TÜRKCİMENTO

3.7 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 ilk çeyrek sonunda Türkiye’deki konut stoku yaklaşık **3,15 milyon** olmuştur.

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

