

# GAYRİMENKUL SEKTÖRÜ VE SÜRDÜRÜLEBİLİR BÜYÜME AÇISINDAN ROLÜ

**2015**  
Sektör Raporu



**Mevlana**  
Kalkınma Ajansı  
Development Agency



## MEVKA SEKTÖR RAPORLARI

### ***KONYA KARAMAN BÖLGESİ - GAYRİMENKUL SEKTÖRÜ VE SÜRDÜRÜLEBİLİR BÜYÜME AÇISINDAN ROLÜ***

**Fuat KARAGÜNEY**

Mevlana Kalkınma Ajansı, Araştırma Etüt ve Planlama Birimi Uzmanı

Y. Şehir Plancısı

29.04.2015

*\*Tüm hakları saklıdır. Bu eserin tamamı ya da bir bölümü, 4110 sayılı Yasa ile değişik 5846 sayılı FSEK. uyarınca kullanılmadan önce hak sahibinden 52. Maddeye uygun yazılı izin alınmadıkça, hiçbir şekilde ve yöntemle islenmek, çoğaltılmak, çoğaltılmış nüshaları yayılmak, satılmak, kiralanmak, ödünç verilmek, temsil edilmek, sunulmak, telli/telsiz ya da başka teknik, sayısal ve/veya elektronik yöntemlerle iletilmek suretiyle kullanılamaz.*

*\*\*Bu raporda yer alan değerlendirmeler uzman görüşü olup sadece bilgilendirme amacıyla hazırlanmıştır. Bu raporda yer verilen görüş ve değerlendirmeler, hiçbir şekilde T.C. Mevlana kalkınma Ajansı'nın kurumsal görüş ve yaklaşımını yansıtmamaktadır.*



## İÇİNDEKİLER

|         |                                                                               |    |
|---------|-------------------------------------------------------------------------------|----|
| 1       | Kuramsal Çerçeve.....                                                         | 9  |
| 2       | Gayrimenkul Sektörü ve Sürdürülebilir Büyüme İlişkisi .....                   | 12 |
| 2.1     | İnşaat Sektöründe Sürdürülebilir Kalkınmaya Etki Eden Faktörler.....          | 13 |
| 2.1.1   | İnşaat Sektöründe Sürdürülebilir Kalkınmaya Olumlu Etki Eden Faktörler .....  | 14 |
| 2.1.1.1 | Milli Gelir Artışı Ve Ekonomik İstikrar .....                                 | 14 |
| 2.1.1.2 | Gayrimenkule olan talep arışı .....                                           | 14 |
| 2.1.2   | İnşaat Sektöründe Sürdürülebilir Kalkınmaya Olumsuz Etki Eden Faktörler ..... | 15 |
| 2.1.2.1 | Yapı Malzemeleri sektöründeki fiyat dalgalanmaları .....                      | 15 |
| 2.1.2.2 | Talep yetersizliği .....                                                      | 16 |
| 2.1.2.3 | Hava şartları.....                                                            | 17 |
| 2.1.2.4 | İşgücü eksikliği .....                                                        | 17 |
| 2.1.2.5 | Malzeme ve Ekipman eksikliği .....                                            | 18 |
| 2.1.2.6 | Finansman sorunları.....                                                      | 18 |
| 3       | Dünyada İnşaat sektörü.....                                                   | 20 |
| 4       | Türkiye’de İnşaat Sektörü .....                                               | 22 |
| 4.1     | Türkiye’de İnşaat sektörü Büyüme Hızı .....                                   | 22 |
| 4.2     | Türkiye’de İnşaat Sektörü İstihdamı .....                                     | 23 |
| 4.3     | Türkiye’de İnşaat sektörüne olan güven.....                                   | 24 |
| 4.4     | Türkiye’de İnşaat sektöründe Ciro ve Üretim .....                             | 26 |
| 4.5     | Hane halklarının Konuttaki Mülkiyet Durumlarına Göre Dağılımı .....           | 28 |
| 5       | TR 52 Düzey 2 Bölgesi (Konya- Karaman) İnşaat sektörü ve Eğilimler .....      | 30 |
| 5.1     | TR 52 Düzey 2 Bölgesi (Konya- Karaman) Konut Sektörü Eğilimleri .....         | 30 |
| 5.1.1   | Konya .....                                                                   | 31 |
| 5.1.1.1 | İlin demografik yapısı .....                                                  | 31 |
| 5.1.1.2 | İldeki nüfus artış hızı.....                                                  | 31 |
| 5.1.1.3 | İlin göç yapısı.....                                                          | 32 |
| 5.1.1.4 | Evlenme ve Boşanma İstatistikleri .....                                       | 33 |
| 5.1.1.5 | Konut Kredileri .....                                                         | 33 |
| 5.1.1.6 | Konut Satışları .....                                                         | 34 |
| 5.1.1.7 | Yapı İzin İstatistikleri .....                                                | 35 |

|         |                                         |    |
|---------|-----------------------------------------|----|
| 5.1.2   | Karaman .....                           | 38 |
| 5.1.2.1 | İlin demografik yapısı .....            | 38 |
| 5.1.2.2 | İldeki nüfus artış hızı.....            | 39 |
| 5.1.2.3 | İlin göç yapısı.....                    | 39 |
| 5.1.2.4 | Evlenme ve Boşanma İstatistikleri ..... | 40 |
| 5.1.2.5 | Konut Satışları .....                   | 40 |
| 5.1.2.6 | Yapı İzin İstatistikleri .....          | 42 |
| 6       | Değerlendirme ve Öneriler .....         | 44 |
| 7       | Kaynakça.....                           | 46 |

## ŞEKİLLER

|                                                                                                    |    |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| Şekil 1 İnşaat Değer Zincirinde Yer Alan Faaliyet Alanları .....                                   | 13 |
| Şekil 2 Bina inşaatı maliyet endeksi (2005=100), 2012-2014 .....                                   | 15 |
| Şekil 3 Talep yetersizliği .....                                                                   | 16 |
| Şekil 4 Hava şartları.....                                                                         | 17 |
| Şekil 5 İşgücü eksikliği .....                                                                     | 17 |
| Şekil 6 Malzeme ve ekipman eksikliği .....                                                         | 18 |
| Şekil 7 Finansman sorunları.....                                                                   | 18 |
| Şekil 8 3.1 Türkiye’de İnşaat sektörü GSYH içindeki pay (%)2013-2014 .....                         | 22 |
| Şekil 9 Bir önceki yılın aynı çeyreğine göre büyüme hızı(%)2013-2014 .....                         | 23 |
| Şekil 10 Mevsim ve Takvim Etkilerinden Arındırılmış İstihdam Endeksi, 3. Çeyrek Temmuz, 2014 ..... | 23 |
| Şekil 11 İnşaat sektörü güven endeksi 2012 -2015(1) .....                                          | 24 |
| Şekil 12 Alınan siparişlerin mevcut düzeyi .....                                                   | 25 |
| Şekil 13 Satış fiyatları beklentisi.....                                                           | 25 |
| Şekil 14 İnşaat sektörü ciro endeksi (2010 : 100, 3. Çeyrek Temmuz, Eylülü,2014 .....              | 26 |
| Şekil 15 İnşaat sektörü Üretim endeksi (2010: 100, 3. Çeyrek Temmuz, Eylülü,2014 .....             | 27 |
| Şekil 16 Konya ve Karamanda Mülk Sahipliliği .....                                                 | 29 |
| Şekil 17 Konya İli nüfus eğilimi, 2014 .....                                                       | 31 |
| Şekil 18Konya nüfus yoğunluğu, 2014 .....                                                          | 31 |
| Şekil 19 Yıllık nüfus artış hızı Konya .....                                                       | 32 |
| Şekil 20 Olay Yerine Göre Evlenme ve Boşanmalar, KONYA .....                                       | 33 |
| Şekil 21 Konya’da yapıların değerine (TL) göre yapı izinleri, 2014.....                            | 37 |
| Şekil 22 Karaman İli nüfus eğilimi, 2014.....                                                      | 38 |
| Şekil 23 Karaman nüfus yoğunluğu, 2014 .....                                                       | 38 |
| Şekil 24 Şekil 18 Yıllık nüfus artış hızı Karaman .....                                            | 39 |
| Şekil 25 Olay Yerine Göre Evlenme ve Boşanmalar, KARAMAN .....                                     | 40 |
| Şekil 26 Karaman’da yapıların değerine (TL) göre yapı izinleri, 2014 .....                         | 43 |

## TABLÖLAR

|                                                                                           |    |
|-------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| Tablo 1 Bina inşaatı maliyet endeksi değişim oranları (2005=100), III. çeyrek, 2014 ..... | 16 |
| Tablo 2 İnşaat sektöründe faaliyetleri kısıtlayan temel faktörler, 2012- 2015 .....       | 19 |
| Tablo 3 İnşaat İşgücü Girdi Endeksleri 3. Çeyrek Temmuz, 2014 .....                       | 24 |
| Tablo 4 Konut Satışları - KONYA .....                                                     | 35 |
| Tablo 5 : Kullanım amacına göre yapı izin istatistikleri,2014 .....                       | 36 |
| Tablo 6 Konut Satışları - KARAMAN .....                                                   | 41 |
| Tablo 7 Kullanım amacına göre yapı izin istatistikleri,2014 .....                         | 42 |

## GRAFİKLER

|                                                                                |    |
|--------------------------------------------------------------------------------|----|
| Grafik 1 İller Bazında Ev Sahipliliği (%),2011 .....                           | 28 |
| Grafik 2 İller Bazında Kiracı oranları (%),2011 .....                          | 28 |
| Grafik 3 İller Bazında Lojmanda oturanlar (%),2011 .....                       | 29 |
| Grafik 4 İller Bazında Ev sahibi olmayan ancak kira ödemeyenler (%),2011 ..... | 29 |
| Grafik 5 Konya Kentsel Yapılaşmış Alan Büyüklüğü -2014 .....                   | 45 |

## 1 Kuramsal Çerçeve

Her ne kadar “sürdürülebilirlik” kavramı planlama, kentleşme, ekonomik kalkınma gibi alanların gündemine yeni gelmiş gibi de olsa gerçekte çok kökeni çok esiklere dayanmaktadır. Bugüne kadar yapılan tanımları içerisinde en kapsayıcı, açıklayıcı ve genel kabul görmüş olanı ise Birleşmiş Milletler Çevre ve Kalkınma Komisyonu’nun (Brundtland Komisyonu) 1987 yılında yaptığı şu tanımdır:

*“Sürdürülebilir Büyüme, gelecek kuşakların kendi ihtiyaçlarını karşılama yeteneklerini ellerinden almaksızın, bugünün ihtiyaçlarını karşılamaktır.”*

Sürdürülebilirlik kavramının özellikle ekonomik büyümenin gündemine oturmasında yatan temel sav dünya üzerinden kaynakların hızla tüketildiği ve bu gidişatla ileride önemli çıkmazların yaşanacağıdır.

Diğer bir deyişle “sürdürülebilir Kalkınma insan ve çevre merkezli olmak üzere iki ana başlık altında değerlendirilmektedir. Doğal çevrenin korunması kadar ekonomik ve sosyal kalkınmanın da birbirinden ayrılmaz parçalar olduğunu kabul etmektedir.

Yakın tarihte dünya genelinde su sıkıntısı, iklim değişikliği gibi çevre hassasiyeti içeren konuların gündeme gelmesi ile de sürdürülebilirlik kavramının her alanda görünürlüğü artmıştır. Bu alanlardan önemli bir tanesi de ekonomik kalkınma kuramları ve sürdürülebilirlik ilişkisidir. Bugün genel kabul gören yaklaşıma göre ulusların yada bölgelerin refah düzeylerinin artırmaları yalnızca iktisadi politikalar aracılığı ile sağlanamamağı; kalkınmanın insanı ve çevresel boyutlarını da ele alacak şekilde bir bütün olarak gerçekleştirilesi görüşü ağırlık kazanmaktadır. Çevre konusunda genel hassasiyet şu şekildedir:

*“Sosyo-ekonomik ve Çevresel, sürdürülebilirlik bir bütün olarak sağlandığı takdirde sürdürülebilir gelişme gerçekleşebilmektedir. Yenilenemeyen enerji kaynakları yerine yenilenebilir enerji kaynaklarının verimli kullanımı ve doğaya karşı sorumlu davranılması çevresel sürdürülebilirliğin gereksinimlerini oluşturmaktadır. Doğal enerjinin verimli kullanımı sonucu ülke ekonomisinde gelişme gözlenir. Ekonomideki kalkınma sürdürülebilir ekonomi kavramını gerçekçi kılmaktadır. Çevreye duyarlı bir yaklaşımla yaşamının sonucunda sağlıklı toplumlar oluşur. Sağlıklı toplumların ekonomik refah içinde yaşantısı sosyal sürdürülebilirlik olarak adlandırılmaktadır”*

Şüphesiz ki sürdürülebilir sosyo-ekonomik kalkınma olgusu birçok kavramla ve sektörle ilişkilendirilebilir. Bu çalışmanın amacı özellikle gayrimenkul sektörünü sürdürülebilir kalkınma bağlamında ele almak ve onu değerlendirmek olacaktır. Günümüzde gayrimenkulün yalnızca bir

yapı ya da arazi parçası olmaktan ziyade bireylere yaşam alanları sunması, bireylerin ve toplumun kendi faaliyetlerini gerçekleştirebilmesi için mekânlar üretmesi bakımından sosyal açıdan da bir değeri vardır. Öte yandan ekonomik açıdan ele aldığımızda gayrimenkul kavramı neo-liberal ekonomik düzende bir yatırım aracı olarak ele alınmakta ve menkul bir değer olarak görülmektedir. Nitekim Günay’a göre 21. Yüzyılda toprak üzerindeki mülkiyet üzerinde yaşamak için bir yer olmaktan çok alınıp satılabilen ve üzerinden gelir etme hakkı sağlayan bir menkul değer halini almıştır. (Günay 1999) Bu şu anlama gelmektedir: Özel mülkiyet, sahibine o mülkiyet üzerinden gelir etme yolunu açan özel bir hak vermektedir. Günay gayrimenkul kavramını mülkiyet hakları üzerinden de ele almış ve sürdürülebilir kentleşme politikası üzerinden de değerlendirmiştir.

Günay’a göre Avrupa kentlerinin çekirdek alanları 18 ve 19. yüzyıllarda oluşmuş ve hem mülkiyet yapıları hem imar hakları kesinleşmiştir. O dönemde gelişen kapitalist toplumun yeni işlevlerine (firmalar, bankalar, diğer mali kuruluşlar, meslek hizmetleri, vb.) göre tasarlanan bu kent dokusunun yol sistemi de bu yeni kapasiteyi kaldıracak standartlardadır. Dönem ulus-devletin olanakları ile desteklenmiştir ve yaratılan kent yaklaşık iki yüzyıl sonra da korunarak varlığını sürdürmektedir. Ülkemizin gelişmesi farklı bir devingenlik göstermiştir.

Hızlı kentleşmenin yaşanmadığı dönemde geliştirilen yoğunluklar, hızlı büyüme ile dönüşmeye açılmış, plancılar yeni gelişme alanları açmak yerine mevcut dokudaki imar haklarını artırmayı yeğlemişlerdir. Bunun sonucunda duyarsız yerel yönetimlere korumayı Cumhuriyet öncesi bina ve dokulara indirgeyen düşünce de eklenmiş ve modern Türkiye Cumhuriyeti’nin başkentinin özgün dokusu neredeyse yok edilmiştir. Dahası yol sistemleri de yetersiz kaldığı bugünkü ulaşım sorunları tetiklenmiştir. (Günay 1999)

Görüldüğü gibi nedensellik ilişkileri dikkatli incelendiğinde gayrimenkul sektörünün sürdürülebilir kalkınmanın aslında tam merkezinde yer alan alt politika alanlarından birisi olduğu ortadadır. Nitekim TÜBİTAK tarafından hazırlanan Vizyon 2023 raporunda:

- *Artan nüfusun ve gelişmeye çalışan sanayinin gereği olan enerji, ulaşım, su ve atık su gibi temel altyapının çağın gerektirdiği standartlarda tamamlandığı bir Türkiye*
- *Yapılarda deprem güvenliğinin sağlandığı, can güvenliği riski ile ekonomik risklerin en aza indirildiği, insanlarımızın depreme ve doğal afetlere karşı güvenli kentlerde ve yapılarda yaşadığı bir Türkiye*
- *İnşaat, altyapı ve toprak sanayii sektöründe sürdürülebilirlik ilkelerine uygun*
- *Yeni teknolojilerin geliştirilip kullanıldığı, uluslararası platformlarda teknoloji, verimlilik ve maliyet bazında rekabet edebilen, pazar payını artıran bir Türkiye,*
- *Bütün ailelerin çağdaş konut gereksinimlerinin sağlıklı çevre koşulları ile birlikte karşılandığı bir Türkiye*

- *İnşaat malzemeleri üretiminde çevreye saygılı, çağdaş standartlara erişmiş, kalite kontrolünü tam olarak gerçekleştiren, teknoloji üretim ileri yönetim teknikleri uygulayan bir Türkiye,*

olarak doğrudan inşaat sektörü ile ilintili vizyonlar ortaya konmuştur. (Vizyon 2023, TÜBİTAK 2004)

Raporun ilk bölümünde ortaya konan bu kuramsal çerçevenin ardından ikinci bölümde Gayrimenkul Sektörü ve Sürdürülebilir Büyüme ilişkisi daha teknik olarak ele alınmıştır. Üçüncü bölümde Türkiye’de, ülke genelinde gayrimenkul sektöründeki gelişmeler incelenmiştir. Dördüncü bölümde ise Konya Karaman bölgesi gayrimenkul sektörü ele alınmıştır.

## 2 Gayrimenkul Sektörü ve Sürdürülebilir Büyüme İlişkisi

Günümüzde sürdürülebilir Kalkınma hızının ölçülebilmesi adına birbirinden farklı çok sayıda analiz ve yöntem geliştirilmemiş durumdadır. Bu yaklaşımların pek çoğu ölçümde ekonomik bileşenleri daha fazla ağırlıklandırmaktadır. Nitekim geleneksel yöntemlere bakıldığında bu göstergelerin başında Gayri Safi Yurtiçi Hâsıla ( GSYH) ya da Gayri Safi bölgesel Hasıla ( GSBH) gibi değişkenler yer almaktadır. Bu değişkenlerin seçimi ulaşılabilecek sonuç açısından hayli önem taşımaktadır. Birçok uluslar arası organizasyon ve kuruluşun kendi sürdürülebilir kalkınma göstergeleri setini oluşturma ve geliştirme çalışmaları sürmektedir. Bunlara örnek olarak; Birleşmiş Milletler CSD Göstergeleri, Avrupa Ortak Göstergeleri ve Sürdürülebilirlik Barometresi gösterilebilir.

Ancak günümüzde yöntemler çevresel ve insanı boyuta da ağırlık vererek farklı değişkenleri sürdürülebilir Kalkınma hızını ölçmek için kullanmaktadır. Bunların en güzel örneklerinden bir tanesi İnsanı gelişme endeksidir.

İnsani Gelişme Endeksi (Human Development Index), Dünya'daki ülkeler için yaşam uzunluğu, okuryazar oranı, eğitim ve yaşam düzeyi doğrultusunda hazırlanan bir ölçümdür. İnsanların düzgün yaşaması, özellikle çocuk hakları için bir ölçün teşkil eder. Bu araştırma sonucunda bir ülkenin gelişmiş, gelişmekte olan ya da gelişmemiş bir ülke olduğu; bunun yanı sıra ekonomisindeki etkinin yaşam niteliği ne düzeyde etkilediğini gösterir. Dağılım ilk olarak 1990 yılında Pakistanlı ekonomist Mahbub ul Haq tarafından geliştirilmiştir ve 1993 yılından bu yana Milletler Gelişme Programı tarafından yıllık Gelişme Raporu'nda sunulur. İnsani Gelişme Göstergesi ülkelerde üç başlıca gelişimleri göz önünde tutar:

- Uzun ve sağlıklı bir yaşam; ölçümü ortalama yaşam süresi ile yapılır.
- Bilgi, ölçümü okuryazar oranı (2/3'ü) ve ilköğretim, lise ve üniversite kayıtları yüzdesi (1/3'ü) ile yapılır.
- Ölçünlü yaşam düzeyi, ölçümü kişi başına düşen gelir ve alım gücünün Amerikan Doları'ndan hesaplanmasıyla yapılır.

Gayrimenkul sektörü ve sürdürülebilir Kalkınma ilişkisi açısından değerlendirildiğinde bu hızın ölçülmesin farklı kurumların farklı değişkenleri dikkate aldığı görülmektedir. Örneğin Uluslararası Rekabet Araştırmaları Kurumu Derneği (URAK), tarafından düzenli aralıklarla ölçülen illerarası Rekabetçilik Endeksi'nde Beşeri Sermaye ve Yaşam Kalitesi Alt Endeksi'ne ait değişkenleri altında “İlde 1000 Kişi Basına Düsen Alışveriş Merkezi Büyüklüğü”, “İldeki Beş Yıldızlı Otel Yatak Kapasitesi” gibi doğrudan gayrimenkul sektörünü ilgilendiren değişkenler ele alınmıştır.

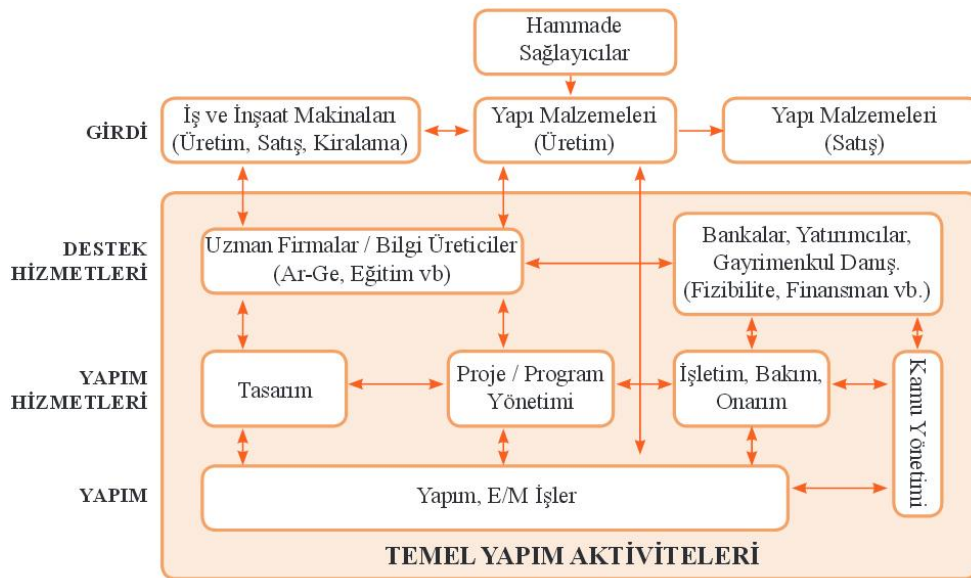
Gayrimenkul sektörü açısından bu değişkenlerin yanı sıra daha detaylı bir analiz çalışmasında Gayrisafi yurt içi hâsıla içinde inşaat sektörünün payı ( inşaat sektörü büyüme hızı) konut fiyatları, konut inşaat izinleri, inşaat harcamaları, cari emlak satışları, yeni konut satışları gibi gayrimenkul sektörünün genel göstergeleri ele alınıp incelenebilir.

Bu raporda amaç sürdürülebilir Kalkınma hızını ölçme noktasında gayrimenkul sektörü açısından bir değişken belirlemek değil, sektörün sürdürülebilir Kalkınma açısından önemli bir alt bileşen olduğuna vurgu yaparak sektörün ülke ve bölge genelinde bahsedilen değişkenler açısından bir analizini yapmaktır.

## 2.1 İnşaat Sektöründe Sürdürülebilir Kalkınmaya Etki Eden Faktörler

Gayrimenkul sektörünün incelenmesinde bir alt bileşeni olan inşaat sektörünü değerlendirmeye almak yerinde olacaktır. İnşaat sektörünün girdi çıktı ilişkilerinin oldukça yoğun yaşandığı bir değer zincirine sahip olduğu düşünülürse inşaat sektöründe sürdürülebilir kalkınmaya etki eden faktörlerin de bir o kadar fazla olduğu düşünülebilir. İnşaat sektörü hammadde sağlayıcılardan, Üretim satış ve kiralamaya, yapı malzemelerinden banka ve yatırımcı şirketlere, tasarımdan projeye, işletme bakım ve onarımdan kamu yönetimine kadar pek çok alanda alt sektörü bünyesinde barındıran bir değer zincirine sahiptir. Burada sektörü olumlu ve olumsuz etki eden faktörler ini ana grup altında toplanmıştır.

Şekil 1 İnşaat Değer Zincirinde Yer Alan Faaliyet Alanları



Kaynak: 10. Kalkınma planı inşaat, mühendislik-mimarlık teknik müşavirlik ve müteahhitlik hizmetleri özel ihtisas komisyonu raporu,2014

### 2.1.1 İnşaat Sektöründe Sürdürülebilir Kalkınmaya Olumlu Etki Eden Faktörler

Gayrimenkul (bundan sonra inşaat olarak anılacaktır) sektöründe sürdürülebilir kalkınmaya olumlu etki eden faktörler sıralayacak olursak;

#### 2.1.1.1 Milli Gelir Artışı Ve Ekonomik İstikrar

Bir ülkenin milli gelirindeki artış her alanda olduğu gibi inşaat alanında da olumlu bir faktör olacaktır. İstikrarlı bir ekonomide kuvvetli bir para ve maliye politikasının varlığı sektördeki hareketliliği olumlu yönde etkileyecektir.

#### 2.1.1.2 Gayrimenkule olan talep arışı

İnşaat sektöründe ve daha da özelde konut sektöründeki büyüme oranlarını etkileyen en önemli faktörlerden bir tanesi de konuta olan talep artışıdır. Nitekim bireylerin satın alma güçlerinin yükselmesiyle birlikte inşaata olan talep artacaktır. Örneğin İstanbul’u incelediğimizde, Türk İstatistik Kurumu’nun verilerine göre net göç hızı 2007-2008 yılları arasında %2,1 iken, 2008-2009 yılları arasında %3,6, 2009-2010 yılları arasında da %7,77’ye kadar yükselmiştir. (<http://www.cementurk.com.tr/gayrimenkul-sektorunde-surdurulebilir-buyume>) Aynı dönem içerisinde İstanbul’da inşaat sektörü de aynı oranlarda büyümüştür.

Ancak bu bakış açısı yalnızca kalkınmanın yalnızca ekonomik boyutunu ele alarak yorumlanamaz. Özellikle sağlıklı kentleşme açısından konuyu irdelediğimizde kente olan göçlerin inşaata olan talebi yükseltmesi olası iken kentte eğitim sağlık, gibi temel hizmetlere erişim bakımından önemli sorunları beraberinde getireceği ve bu hizmetlere erişim bir fırsat eşitsizliği yaratacağı kuşkusuzdur. Dolayısıyla İnşaat Sektöründe Sürdürülebilir Kalkınmaya Olumlu Etki Eden faktörler içinde talep artışı tek başına yeterli değildir. Burada önemli olan nitelikli ve ihtiyaca göre konut üretilmesidir. Ancak ülkemizde makro anlamda ihtiyacı esas alan bir inşaat politikası benimsenmediğinden ve sektörün temel oyuncularının özel sektör olması nedeniyle arz talep dengesi neo-liberal politikalar bağlamında kendiliğinden oluşmaktadır. Nitekim çalışmanın başında da belirtildiği gibi 21. Yüzyılda toprak üzerindeki mülkiyet üzerinde yaşamak için bir yer olmaktan çok alınıp satılabilen ve üzerinden gelir etme hakkı sağlayan bir menkul değer haline alması bu kontrolsüz talep artışının temel nedenidir. Bu nedenle gerek ulusal gerekse yerel ve bölgesel gelişme politikaların oluşturulması sürecinde karar vericilerin bu hususları dikekte almaları ve buna göre politik üretmeleri gerekmektedir.

### 2.1.2 İnşaat Sektöründe Sürdürülebilir Kalkınmaya Olumsuz Etki Eden Faktörler

İnşaat sektöründe sürdürülebilir kalkınmaya olumsuz etki eden faktörleri ele alırsak bunları şu başlıklar altında toplayabiliriz:

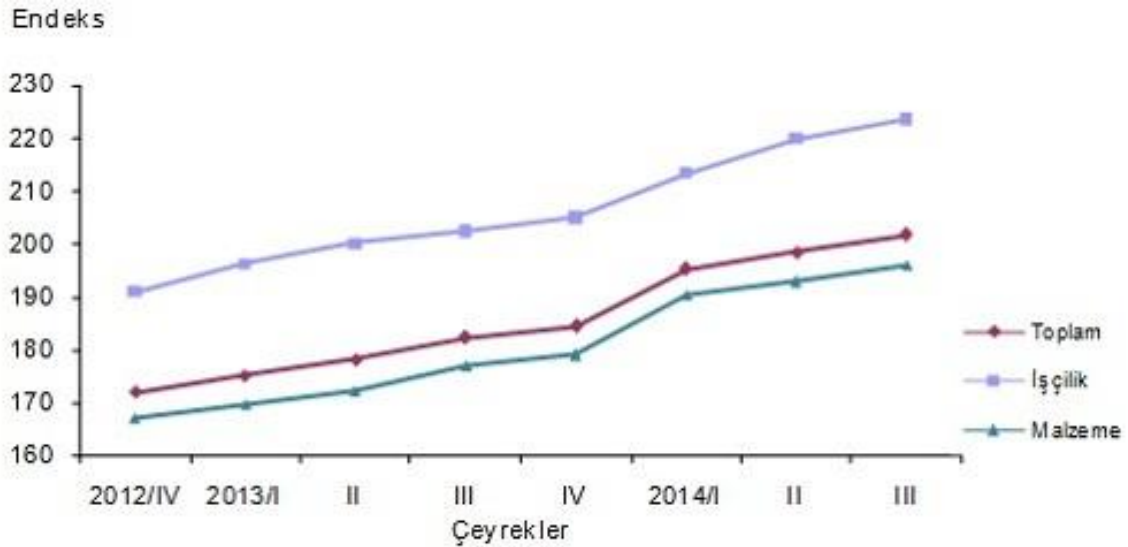
- Yapı Malzemeleri sektöründeki fiyat dalgalanmaları
- Talep yetersizliği
- Hava şartları
- İşgücü eksikliği
- Malzeme ve Ekipman eksikliği
- Finansman sorunları
- Diğer faktörler

Bu faktörleri detaylı olarak incelemek gerekirse

#### 2.1.2.1 Yapı Malzemeleri sektöründeki fiyat dalgalanmaları

Bir binanın yapımında kullanılan hamimde ya da yapı malzemelerinin birim fiyatlarındaki tırmanışlar bina inşaat maliyetlerini yükselmesine sebep olmakta bu durum ise gayrimenkule olan talebin düşmesine neden olabilmektedir.

Şekil 2 Bina inşaatı maliyet endeksi (2005=100), 2012-2014



Kaynak: TÜİK

Grafik incelendiğinde bina inşaatı maliyet endeksi (BİME), Temmuz–Ağustos–Eylül aylarını kapsayan 2014 yılı üçüncü çeyreğinde, toplamda bir önceki çeyreğe göre %1,6, bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %10,6 ve dört çeyrek ortalamalarına göre ise %10,1 arttığı görülmektedir.

BİME’de 2014 yılı üçüncü çeyreğinde işçilik endeksi bir önceki çeyreğe göre %1,7, malzeme endeksi ise %1,6 artmıştır..Bir önceki yılın aynı çeyreğine göre işçilik endeksi %10,4 ve malzeme endeksi %10,7 artmıştır.

**Tablo 1 Bina inşaatı maliyet endeksi değişim oranları (2005=100), III. çeyrek, 2014**

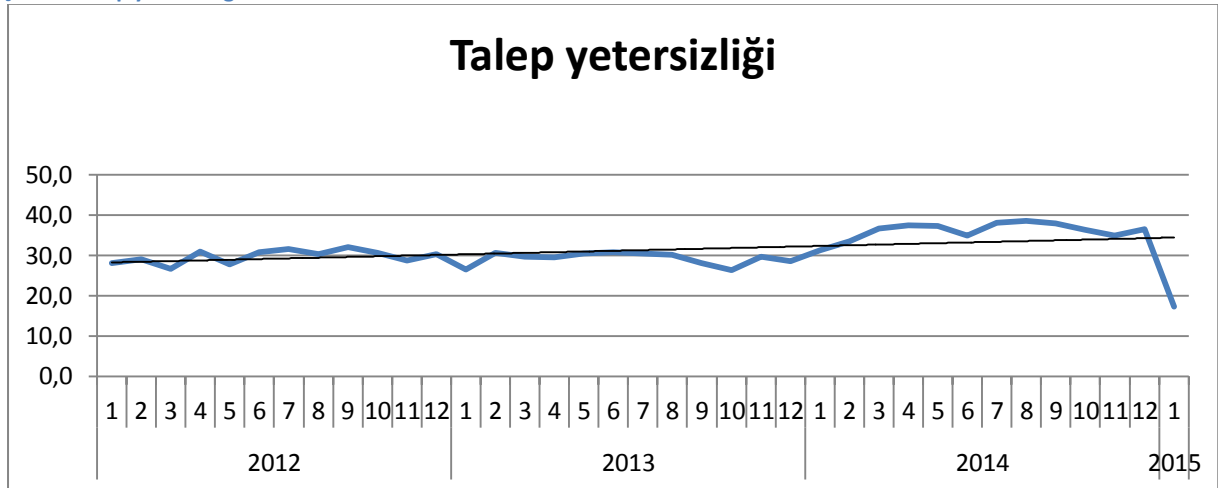
|                                                        | 2013 Yılı III. çeyrek |         |         | 2014 Yılı III. çeyrek |         |         |
|--------------------------------------------------------|-----------------------|---------|---------|-----------------------|---------|---------|
|                                                        | Toplam                | İşçilik | Malzeme | Toplam                | İşçilik | Malzeme |
| Bir önceki çeyreğe göre değişim oranı (%)              | 2,3                   | 1,2     | 2,7     | 1,6                   | 1,7     | 1,6     |
| Bir önceki yılın aynı çeyreğine göre değişim oranı (%) | 6,4                   | 6,5     | 6,3     | 10,6                  | 10,4    | 10,7    |
| Dört çeyrek ortalamalarına göre değişim oranı (%)      | 3,9                   | 6,2     | 3,3     | 10,1                  | 9,1     | 10,5    |

Kaynak: TÜİK

### 2.1.2.2 Talep yetersizliği

Talep yetersizliği sektörün büyüklüğünü olumsuz yönde etkileyen faktörlerden bir tanesidir. Buna göre son 3 yılda inşaatla olan talepler incelendiğinde yavaşlayarak azalan bir eğilimde olduğu görülmektedir. Nitekim 2012 Ocak ayında % 25,2 olan talep yetersizliği 2014 Aralık ayı itibariyle %36,5 e yükselmiştir. 2015 Ocak ayı itibariyle %17,4’ler düzeyinde seyretmektedir.

**Şekil 3 Talep yetersizliği**

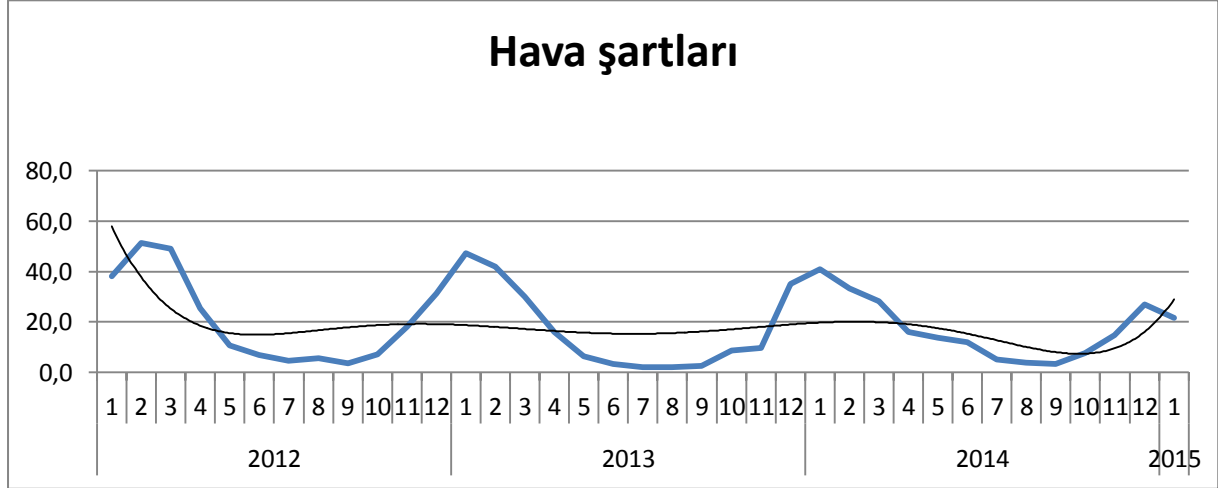


Kaynak: TÜİK

### 2.1.2.3 Hava şartları

Hava şartları inşaat faaliyetlerini olumsuz etkileyen bir diğer unsurdur. Aşağıdaki grafik incelendiğinde Hey yıl belirgin bir şekilde sonbahar ve kış aylarında hava şartlarının olumsuz etkisi artarken ilkbahar ve yaz aylarıyla birlikte inşaat faaliyetlerinde bir hızlanmanın olduğu açıkça görülmektedir.

Şekil 4 Hava şartları

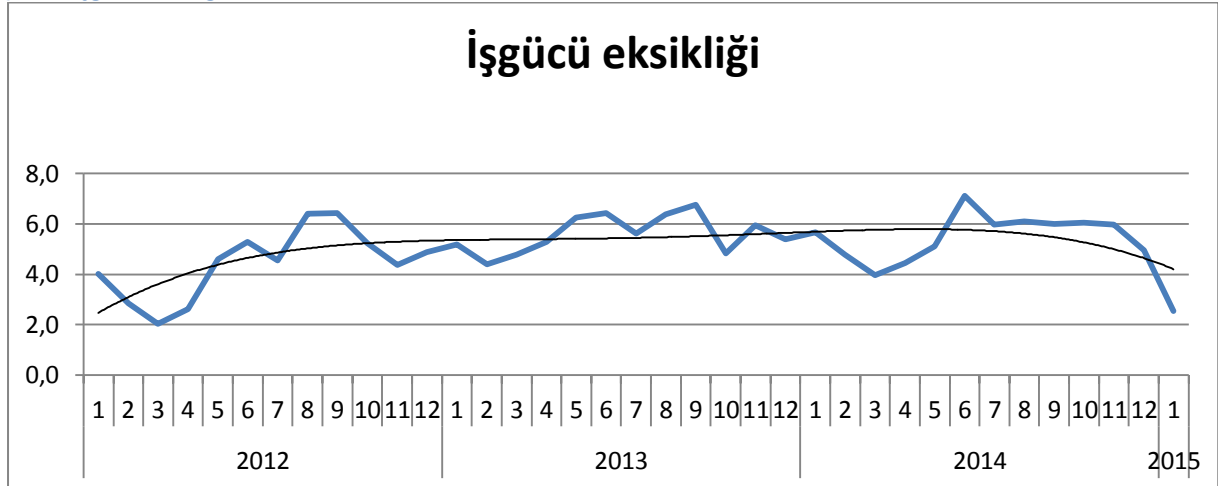


Kaynak: TÜİK

### 2.1.2.4 İşgücü eksikliği

Nitelikli işgücü temini, iş güvenliği inşaat faaliyetleri açısından oldukça önemli bir diğer konudur. İnşaatlar yaşanan iş kazalarının artması ile birlikte sektörde işgücü eksikliği yaşanabilmektedir. Buna göre TÜİK istatistikleri incelendiğinde 2012 Ocak ayı itibariyle % 4 ler düzeyinde olan kısıt etkisi, 2015 Ocak ayı itibariyle %2,5 lar seviyesine inmiştir. Bu dönemde aylar itibariyle belirgin dalgalanmalar yaşanmaktadır.

Şekil 5 İşgücü eksikliği

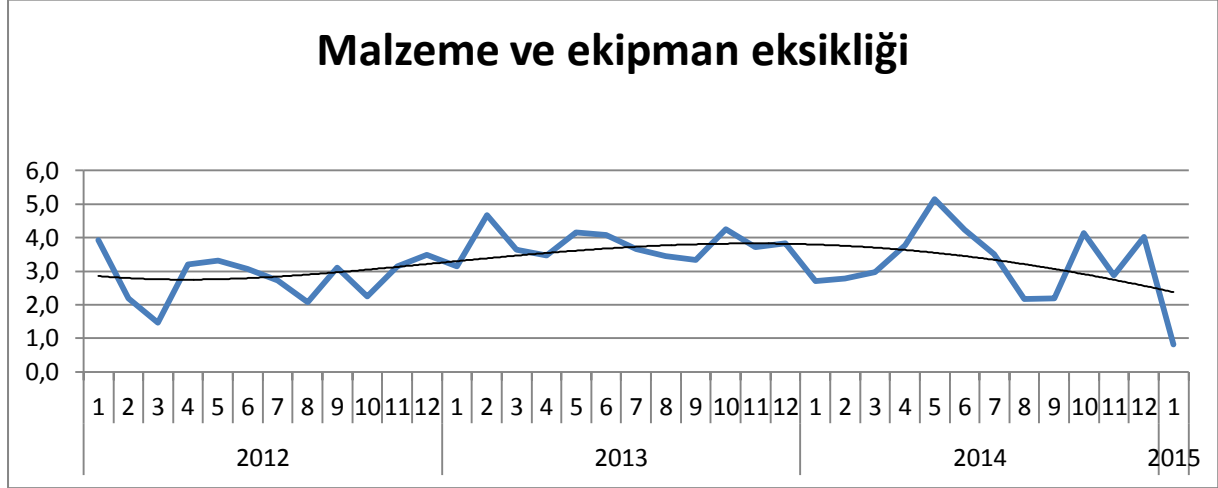


Kaynak: TÜİK

#### 2.1.2.5 Malzeme ve Ekipman eksikliği

İnşaat sektöründe faaliyetleri kısıtlayan temel faktörlerden Malzeme ve ekipman eksikliğine bakıldığında ülke genelinde dalgalı bir yapının olduğu görülmektedir. 2012 Ocak ayı itibarıyla % 3,9 lar düzeyinde olan kısıt etkisi, 2015 Ocak ayı itibarıyla %0,8 seviyesine inmiştir. Bu dönemde aylar itibarıyla belirgin dalgalanmalar yaşanmaktadır.

Şekil 6 Malzeme ve ekipman eksikliği

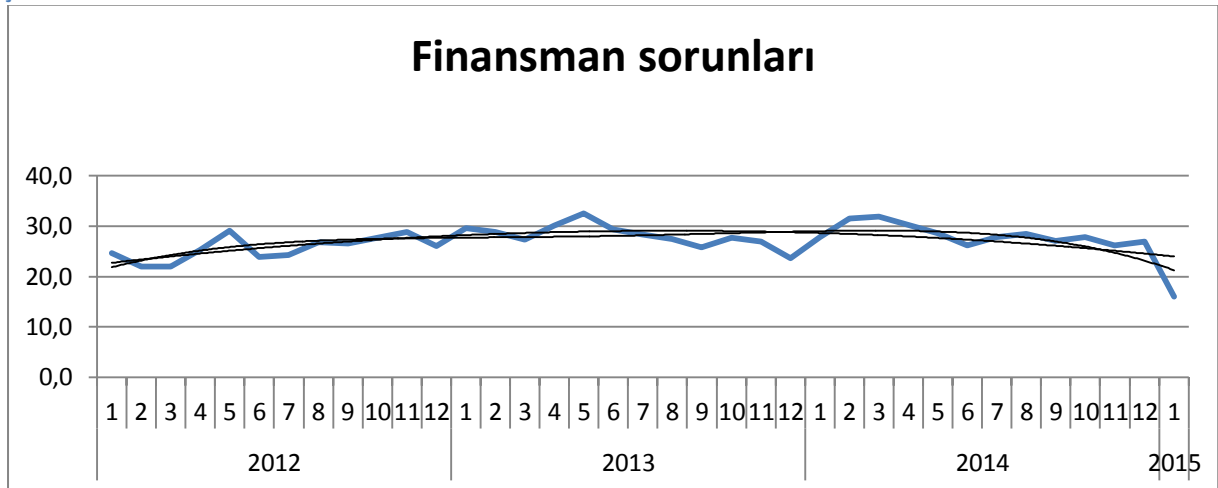


Kaynak: TÜİK

#### 2.1.2.6 Finansman sorunları

Finansman erişim konusu inşaat sektörü açısından oldukça zor bir alandır. Finansman kaynaklı faktörler incelendiğinde bu etkinin genelde % 25 ler düzeyinde kaldığı görülmektedir.

Şekil 7 Finansman sorunları



Kaynak: TÜİK

Tablo 2 İnşaat sektöründe faaliyetleri kısıtlayan temel faktörler, 2012- 2015

|      |    | Kısıtlayan<br>faktör<br>yoktur<br>None | Talep<br>yetersizliği<br>Insufficient<br>demand | Hava şartları<br>Weather<br>conditions | İşgücü<br>eksikliği<br>Shortage of<br>labour force | Malzeme ve<br>ekipman<br>eksikliği<br>Shortage of<br>space/<br>equipment | Finansman<br>sorunları<br>Financial<br>constraints | Diğer<br>faktörler<br>Other<br>factors |
|------|----|----------------------------------------|-------------------------------------------------|----------------------------------------|----------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------|----------------------------------------|
| 2012 | 1  | 25,2                                   | 28,1                                            | 38,1                                   | 4,0                                                | 3,9                                                                      | 24,6                                               | 8,4                                    |
|      | 2  | 19,4                                   | 29,0                                            | 51,3                                   | 2,8                                                | 2,2                                                                      | 22,0                                               | 8,4                                    |
|      | 3  | 21,8                                   | 26,7                                            | 49,0                                   | 2,0                                                | 1,5                                                                      | 22,0                                               | 9,3                                    |
|      | 4  | 31,5                                   | 31,0                                            | 25,4                                   | 2,6                                                | 3,2                                                                      | 25,3                                               | 7,8                                    |
|      | 5  | 34,5                                   | 27,8                                            | 10,6                                   | 4,6                                                | 3,3                                                                      | 29,1                                               | 8,5                                    |
|      | 6  | 37,7                                   | 30,8                                            | 6,8                                    | 5,3                                                | 3,1                                                                      | 23,9                                               | 8,2                                    |
|      | 7  | 37,8                                   | 31,7                                            | 4,6                                    | 4,5                                                | 2,7                                                                      | 24,2                                               | 9,6                                    |
|      | 8  | 36,5                                   | 30,3                                            | 5,5                                    | 6,4                                                | 2,1                                                                      | 26,8                                               | 11,3                                   |
|      | 9  | 39,4                                   | 32,1                                            | 3,4                                    | 6,4                                                | 3,1                                                                      | 26,5                                               | 5,5                                    |
|      | 10 | 38,9                                   | 30,6                                            | 7,0                                    | 5,2                                                | 2,3                                                                      | 27,8                                               | 6,7                                    |
|      | 11 | 33,6                                   | 28,7                                            | 18,1                                   | 4,4                                                | 3,1                                                                      | 28,8                                               | 7,0                                    |
|      | 12 | 26,4                                   | 30,4                                            | 31,3                                   | 4,9                                                | 3,5                                                                      | 26,0                                               | 5,8                                    |
| 2013 | 1  | 19,2                                   | 26,6                                            | 47,2                                   | 5,2                                                | 3,1                                                                      | 29,6                                               | 6,9                                    |
|      | 2  | 20,2                                   | 30,7                                            | 42,0                                   | 4,4                                                | 4,7                                                                      | 28,8                                               | 5,1                                    |
|      | 3  | 27,7                                   | 29,8                                            | 30,1                                   | 4,8                                                | 3,7                                                                      | 27,3                                               | 7,9                                    |
|      | 4  | 33,2                                   | 29,6                                            | 16,0                                   | 5,3                                                | 3,5                                                                      | 30,1                                               | 7,5                                    |
|      | 5  | 35,9                                   | 30,4                                            | 6,2                                    | 6,3                                                | 4,2                                                                      | 32,6                                               | 9,1                                    |
|      | 6  | 40,0                                   | 30,9                                            | 3,2                                    | 6,4                                                | 4,1                                                                      | 29,3                                               | 7,6                                    |
|      | 7  | 40,4                                   | 30,5                                            | 2,0                                    | 5,6                                                | 3,7                                                                      | 28,3                                               | 8,5                                    |
|      | 8  | 40,4                                   | 30,2                                            | 2,0                                    | 6,4                                                | 3,5                                                                      | 27,4                                               | 8,5                                    |
|      | 9  | 42,9                                   | 28,1                                            | 2,4                                    | 6,8                                                | 3,3                                                                      | 25,8                                               | 8,1                                    |
|      | 10 | 41,3                                   | 26,3                                            | 8,6                                    | 4,8                                                | 4,3                                                                      | 27,7                                               | 6,8                                    |
|      | 11 | 37,1                                   | 29,7                                            | 9,7                                    | 5,9                                                | 3,7                                                                      | 26,9                                               | 7,0                                    |
|      | 12 | 29,0                                   | 28,6                                            | 35,1                                   | 5,4                                                | 3,8                                                                      | 23,7                                               | 5,7                                    |
| 2014 | 1  | 24,9                                   | 31,4                                            | 41,0                                   | 5,7                                                | 2,7                                                                      | 27,8                                               | 8,1                                    |
|      | 2  | 25,3                                   | 33,5                                            | 33,3                                   | 4,8                                                | 2,8                                                                      | 31,5                                               | 7,8                                    |
|      | 3  | 25,4                                   | 36,7                                            | 28,1                                   | 4,0                                                | 3,0                                                                      | 31,9                                               | 5,2                                    |
|      | 4  | 30,9                                   | 37,6                                            | 16,0                                   | 4,5                                                | 3,8                                                                      | 30,3                                               | 5,6                                    |
|      | 5  | 34,6                                   | 37,4                                            | 13,8                                   | 5,1                                                | 5,1                                                                      | 28,6                                               | 5,5                                    |
|      | 6  | 36,2                                   | 35,0                                            | 11,9                                   | 7,1                                                | 4,2                                                                      | 26,2                                               | 5,1                                    |
|      | 7  | 36,8                                   | 38,2                                            | 5,0                                    | 6,0                                                | 3,5                                                                      | 27,9                                               | 6,3                                    |
|      | 8  | 38,6                                   | 38,6                                            | 3,8                                    | 6,1                                                | 2,2                                                                      | 28,5                                               | 5,9                                    |
|      | 9  | 39,9                                   | 37,9                                            | 3,2                                    | 6,0                                                | 2,2                                                                      | 27,1                                               | 5,5                                    |
|      | 10 | 37,7                                   | 36,4                                            | 7,6                                    | 6,0                                                | 4,1                                                                      | 27,8                                               | 5,1                                    |
|      | 11 | 37,0                                   | 35,0                                            | 14,8                                   | 6,0                                                | 2,9                                                                      | 26,2                                               | 3,9                                    |
|      | 12 | 31,4                                   | 36,5                                            | 26,9                                   | 5,0                                                | 4,0                                                                      | 27,0                                               | 3,9                                    |
| 2015 | 1  | 56,5                                   | 17,4                                            | 21,6                                   | 2,5                                                | 0,8                                                                      | 16,0                                               | 4,8                                    |

Kaynak: TÜİK

### 3 Dünyada İnşaat sektörü

Gayrimenkul sektöründe yaşanan gelişmelere bakıldığında sektörde fırsatlar oldukça sektöre yapılan yeni yatırımların da artarak devam edeceği söylenebilir.

Özellikle gelişmekte olan ülkelerdeki hızlı kentleşme olgusu bu noktada dikkate alınmalıdır. Gelişmekte olan pazarlar başta olmak üzere dünya genelinde sektörde önemli bir büyümenin yaşanması beklenmektedir.

PwC'nin Raporu göre (Emerging Trends in Real Estate, the global outlook for 2015), 2012 yılında 29 trilyon dolar olan yatırım yapılabilir gayrimenkul varlıklarının değerinin yüzde 55'lik bir artışla 2020 yılına kadar 45,3 trilyon dolara ulaşması ve bu yükseliş trendinin 2030 yılına kadar devam etmesi beklenmektedir.

Büyümenin ağırlıklı olarak görüleceği gelişmekte olan piyasalardaki ekonomik gelişme daha nitelikli bir kiralama sisteminin oluşmasını sağlayarak mülkiyet haklarının daha şeffaf hale gelmesine imkân sağlayacağı düşünülmektedir. Raporu göre gelişmekte olan ülkelerdeki ekonomik büyüme trendi, ticari gayrimenkul ve altyapı yatırımlarında da önemli rol oynayacaktır. Rapor ayrıca, özel sermayenin gayrimenkul ve altyapı ihtiyacına finansman sağlanması sürecinde kritik bir rol üstleneceğini de göstermektedir. (Emerging Trends in Real Estate, 2015)

Orta Doğu ve Afrika'da 2012'de 1,5 trilyon dolar olan toplam yatırım yapılabilir gayrimenkul, 2020 yılına kadar yüzde 62 artarak 2,5 trilyon dolarlık değere ulaşacaktır. Asya-Pasifik'te 2012'deki 4 trilyon dolar olan toplam yatırım yapılabilir gayrimenkul 2020 yılına kadar yüzde 37 artarak 5,4 trilyon dolara yükselecektir. Gelişen Asya-Pasifik'te 2012'deki toplam 4,3 trilyon dolar olan toplam yatırım yapılabilir gayrimenkul, 2020 yılına kadar yüzde 140 artarak 10,2 trilyon dolara ulaşacaktır. Avrupa'da 2012 yılında 6,8 trilyon dolar olan toplam yatırım yapılabilir gayrimenkul, 2020 yılına kadar yüzde 27 artarak 8,6 trilyon dolar değere çıkacaktır. "2020 yılına dek şehirlere yapılan en büyük göç gerçekleşmiş olacaktır. Hızla büyüyen Asya, Afrika, Orta Doğu ve Latin Amerika'daki şehirler dolacaktır. Daha yavaş bir hızla da olsa, gelişmiş Batı ülkeleri de şehirleşmeye devam edecek. 2020'ye gelindiğinde, şehirlerarasında aşırı rekabet ortamı olacak. Bazı şehirler, çok kutuplu dünyada servet yaratma merkezi haline gelirken, bazıları bu süreçte başarısız olacak. Kendi bölgelerine öncülük eden şehirlerin cazip kazançlar getirecek fırsatlar oluşturması beklenmektedir. Gelişmekte olan pazarlardaki büyüme, gayrimenkul varlıklarının yanı sıra sektördeki şirketler arasındaki rekabeti de arttıracaktır. Sürdürülebilirlik, varlık yöneticileri için fırsatlar ve riskler oluştururken yapıların ve gayrimenkul projelerinin tasarımını değiştirecektir. (Emerging Trends in Real Estate, 2015)

Ayrıca küresel yatırım yapılabilir gayrimenkullerin, özellikle gelişmekte olan ekonomilerde olmak üzere önemli ölçüde artmasıyla gayrimenkul yöneticilerinin daha küresel düşünmeleri gerekecektir. (Emerging Trends in Real Estate, 2015)

Gelişmiş ekonomilerdeki birincil gayrimenkule ilişkin düşük risk/düşük kazançtan gelişmekte olan ekonomilerdeki yüksek risk/yüksek getiriye kadar, hızla büyüyen şehirler, daha çeşitli riskler ve getiriler sunacaktır. Öncelikli olarak gelişmekte olan ekonomilerde gerçekleşecek tüm zamanların en büyük sosyal göçü, inşaat alanındaki en büyük artışı getirecektir. (Emerging Trends in Real Estate, 2015)

## 4 Türkiye’de İnşaat Sektörü

Bu bölümde Gayrimenkul sektörünün ülke içerisindeki durumu daha detaylı ve teknik bilgiler ışığında ele alınmıştır. Sektörün sürdürülebilir kalkınma açısından önemini anlayabilmek adına bu verileri incelemek önem taşımaktadır.

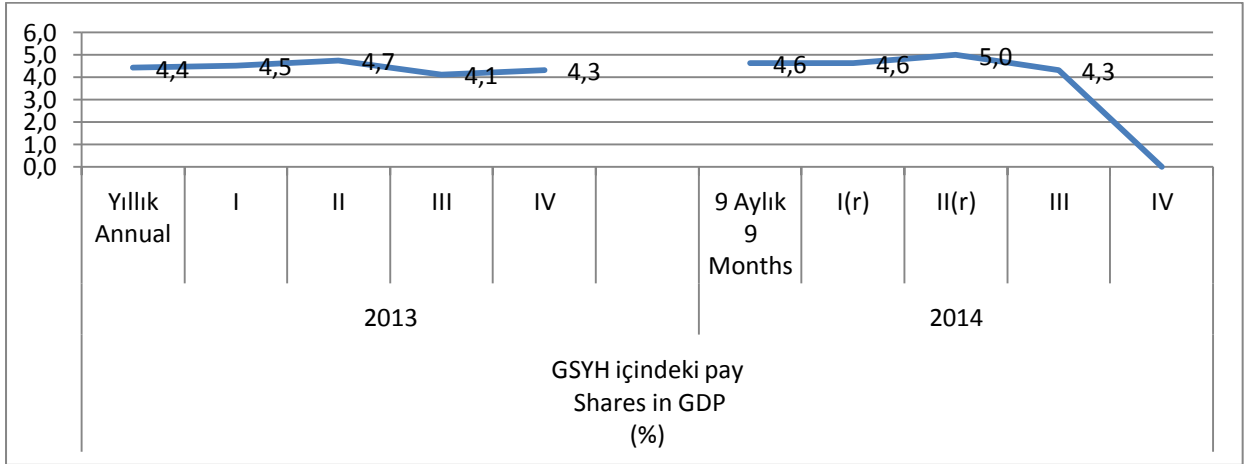
### 4.1 Türkiye’de İnşaat sektörü Büyüme Hızı

Ülkemizde inşaat sektörünün büyüme hızını görebilmek için bakabileceğimiz en önemli verilerin başında sektörün GSYH içerisindeki payı gelmektedir.

Türkiye İstatistik Kurumu tarafından yayınlanan veriler incelendiğinde 2013 yılı içerisinde toplam 4 çeyrek boyunca ciddi bir dalgalanmanın olmadığı ve sektörün GSYH içerisindeki payının % 4’ler civarında seyrettiği görülmektedir. 2013 yılı itibariyle birinci çeyrekte sektörün büyüklüğü % 4,5 iken sırasıyla diğer çeyreklerde %4,7, %4,3 olduğu görülmektedir.

2014 yılının verileri incelendiğinde ise 9 aylık ortalama büyüklük toplam GSYH’nın % 4,6 sını oluşturmaktadır. Son çeyrek rakamlarının açıklanmaması bu ortalamanın düşmesinde etkili olmuştur.

Şekil 8 3.1 Türkiye’de İnşaat sektörü GSYH içindeki pay (%)2013-2014



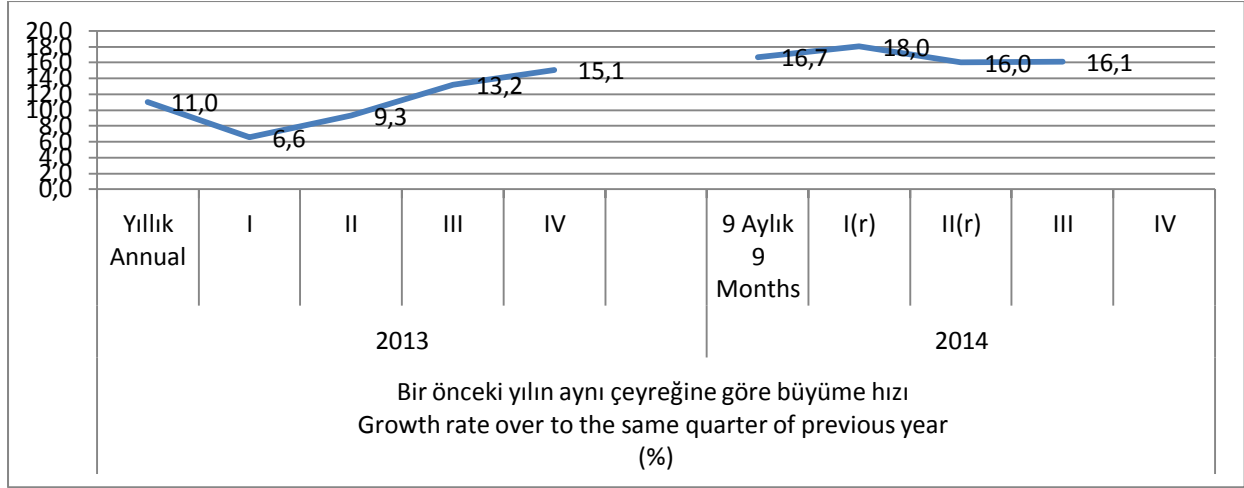
Kaynak: TÜİK

Öte yandan sektörün büyüklüğü anlamamıza yardımcı olan bir diğer önemli değişken ise sektörün GSYH içerisinde payının bir önceki yılın aynı çeyreğine göre oransal değişimidir. Bu oransal değişim bize sektör hakkında yıllık değişimleri bildirmektedir.

Buna göre TÜİK verileri incelendiğinde sektörün GSYH içerisinde payının bir önceki yılın aynı çeyreğine göre 2013 yılında % 11 olduğunu göstermektedir. 2013 yılı içerisinde 3’er aylık dilimler içerisinde bu oran düzenli olarak artmaktadır.

2014 yılı verileri incelediğinde ise 9 aylık ortalamanın % 16.7 olduğu görülmektedir. Aylar içerisindeki değişim ise 2013 yılına göre daha istikrarlı ve daha iyi bir konumdadır.

Şekil 9 Bir önceki yılın aynı çeyreğine göre büyüme hızı(%)2013-2014



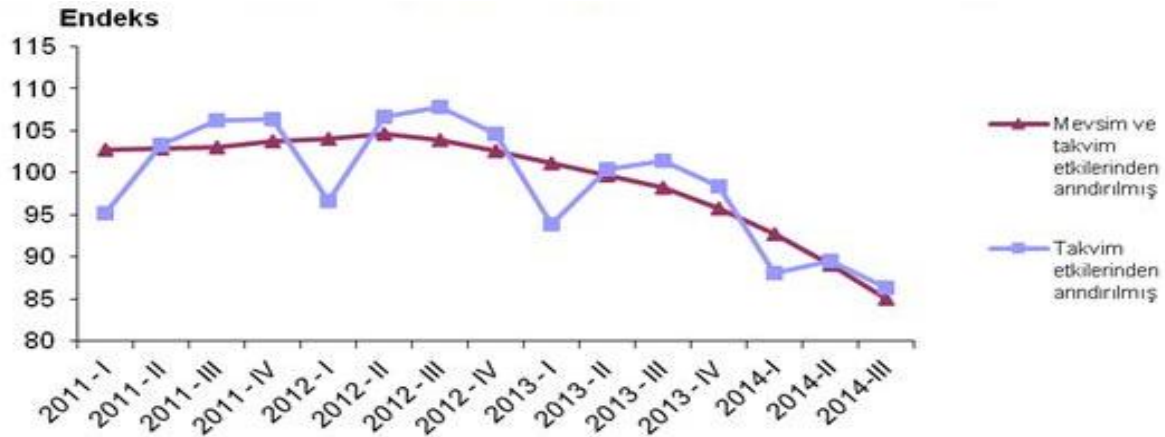
Kaynak: TÜİK

## 4.2 Türkiye’de İnşaat Sektörü İstihdamı

İnşaat sektörü ülkede en fazla istihdamın yaratıldığı sektör olmakla birlikte mevsimsel işliğin fazla olması ve sürekli bir istihdamın yaratılamaması olumsuz bir durumdur. En son veriler ışığında Türkiye de inşaat sektöründe yaratılan istihdam rakamları incelendiğinde;

Mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmış inşaat istihdam endeksi 2014 yılı III. çeyreğinde bir önceki çeyreğe göre %4,5 oranında azaldığı görülmektedir. Takvim etkilerinden arındırılmış inşaat istihdam endeksi ise, bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %14,9 oranında azalmıştır.

Şekil 10 Mevsim ve Takvim Etkilerinden Arındırılmış İstihdam Endeksi, 3. Çeyrek Temmuz, 2014



Kaynak: TÜİK

Öte yandan inşaat sektöründe çalışma saatlerine bakıldığında;

Mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmış inşaat çalışılan saat endeksi 2014 yılı III. çeyreğinde bir önceki çeyreğe göre %4,3 oranında azaldığı görülmektedir. Takvim etkilerinden arındırılmış inşaat çalışılan saat endeksi ise, bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %14,5 oranında azalmıştır.

Tablo 3 İnşaat İşgücü Girdi Endeksleri 3. Çeyrek Temmuz, 2014

| Gösterge        | Arındırılmamış | Takvim etkilerinden arındırılmış |                    | Mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmış |                       |
|-----------------|----------------|----------------------------------|--------------------|--------------------------------------------|-----------------------|
|                 | Endeks         | Endeks                           | Yıllık değişim (%) | Endeks                                     | Çeyreklik değişim (%) |
| İstihdam        | 86,1           | 86,3                             | -14,9              | 85,0                                       | -4,5                  |
| Çalışılan saat  | 84,0           | 84,3                             | -14,5              | 82,4                                       | -4,3                  |
| Brüt ücret-maaş | 150,7          | 150,9                            | 0,0                | 147,0                                      | -0,8                  |

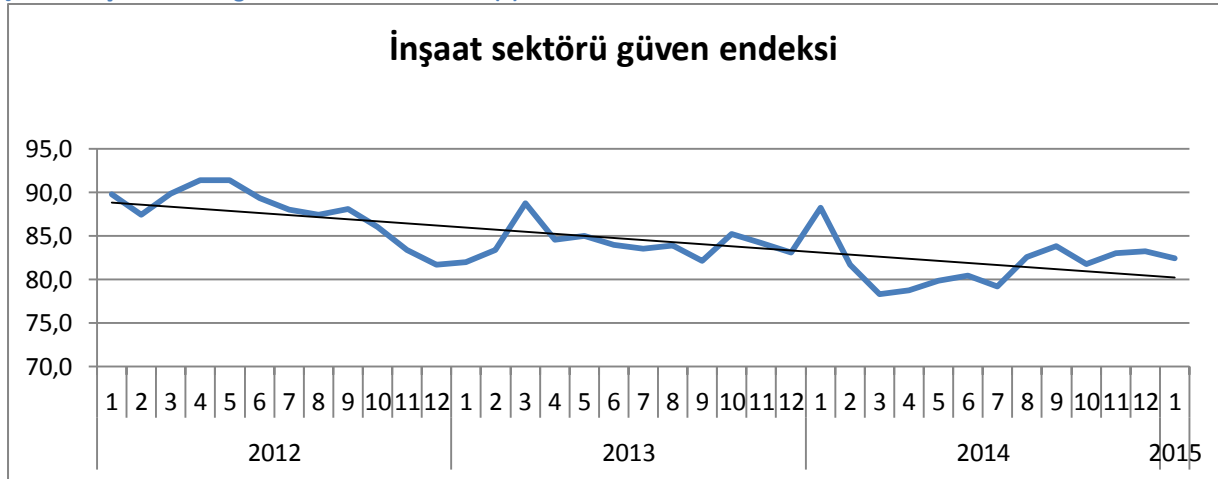
Kaynak: TÜİK

#### 4.3 Türkiye’de İnşaat sektörüne olan güven

İnşaat sektörüne olan güven konusu sektörün geleceği açısından oldukça önem taşımaktadır. Bu anlamda Türkiye istatistik kurumu tarafından ülke genelinde inşaat sektörüne olan güveni ölçmek amacıyla düzenle endeksler yayınlanmaktadır.<sup>1</sup>

2012 yılını referans aldığımızda sektöre olan güvenin genel bir düşüş içerisinde olduğu söylenebilir. Nitekim 2012 yılında %90 lar seviyesinde olan güven endeksi 2015 Ocak ayı itibariyle %80 ler düzeyine gerilemiştir.

Şekil 11 İnşaat sektörü güven endeksi 2012 -2015(1)



<sup>1</sup> Sektörel güven endeksleri 0-200 aralığında değer alabilmekte, endeksin 100'den büyük olması sektörün mevcut ve gelecek döneme ilişkin iyimserliğini, 100'den küçük olması ise kötümserliğini göstermektedir.

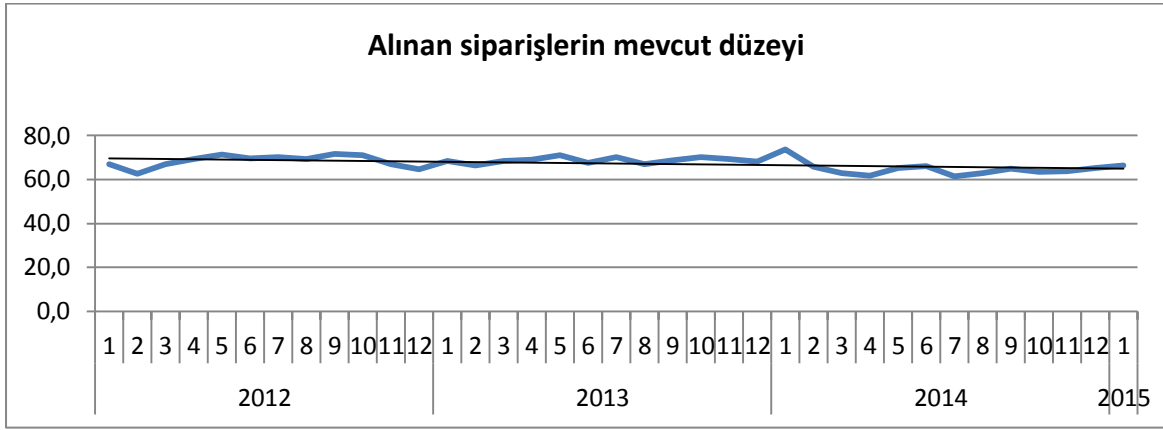
Kaynak: TÜİK

Öte yandan en son yayınlanan veriler ışığında sektöre olan güveni değerlendirmek gerekirse şu bulgulara ulaşılabilir:

İnşaat sektöründe Bir önceki ayda; 83,2 olan inşaat sektörü güven endeksi, 2015 Ocak ayında 82,4 değerine düşmüştür. İnşaat sektörü güven endeksindeki azalış; gelecek üç aylık dönemde toplam çalışan sayısında artış bekleyen girişim yöneticisi sayısının azalmasından kaynaklanmıştır. Alınan kayıtlı siparişlerin mevcut düzeyinin mevsim normallerinin üzerinde olduğunu değerlendiren girişim yöneticisi sayısı ise artmıştır.

İnşaat sektöründe bir önceki aya göre; toplam çalışan sayısı beklentisi endeksi %2,7 azalırken, alınan kayıtlı siparişlerin mevcut düzeyi endeksi %1,7 artmıştır.

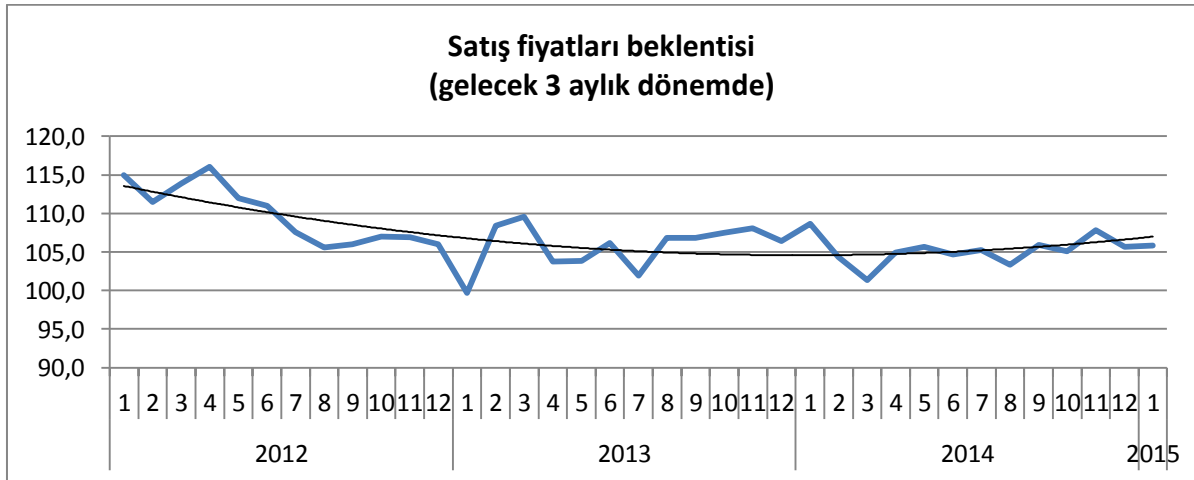
Şekil 12 Alınan siparişlerin mevcut düzeyi



Kaynak: TÜİK

Alınan siparişlerin mevcut düzeyine bakıldığında aylık bazda dalgalanmaların yaşanmasına rağmen genelde % 70 ler düzeyinde kaldığı görülmektedir.

Şekil 13 Satış fiyatları beklentisi



Kaynak: TÜİK

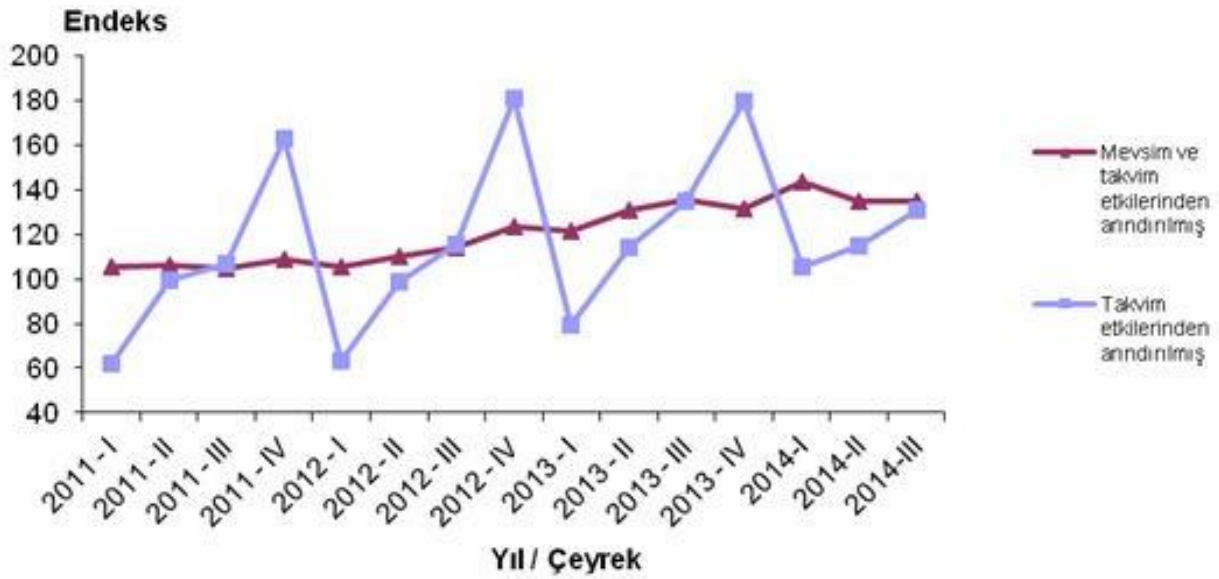
İnşaat yatırımcıları açısından satış beklentiler yıllar itibariyle incelendiğinde ise gelecek 3 aylık satış beklentilerinin yavaşlayarak azalan bir eğilimde olduğu görülmektedir. Nitekim 2012 Ocak ayında % 115 olan beklenti 2015 Ocak ayı itibariyle %105'ler düzeyinde seyretmektedir.

#### 4.4 Türkiye’de İnşaat sektöründe ciro ve Üretim

İnşaat sektörü Türkiye’de ciro ve üretimin önemli bir bölümünü karşılamaktadır. Tüik tarafından düzenli yayınlanan en güncel veriler incelendiğinde eğilimleri görmek mümkün olabilmektedir. Buna göre:

Mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmış inşaat ciro endeksi, 2014 yılı III. çeyreğinde bir önceki çeyreğe göre aynı seviyede kalmıştır. Takvim etkilerinden arındırılmış inşaat ciro endeksi ise bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %2,7 oranında azalmıştır.

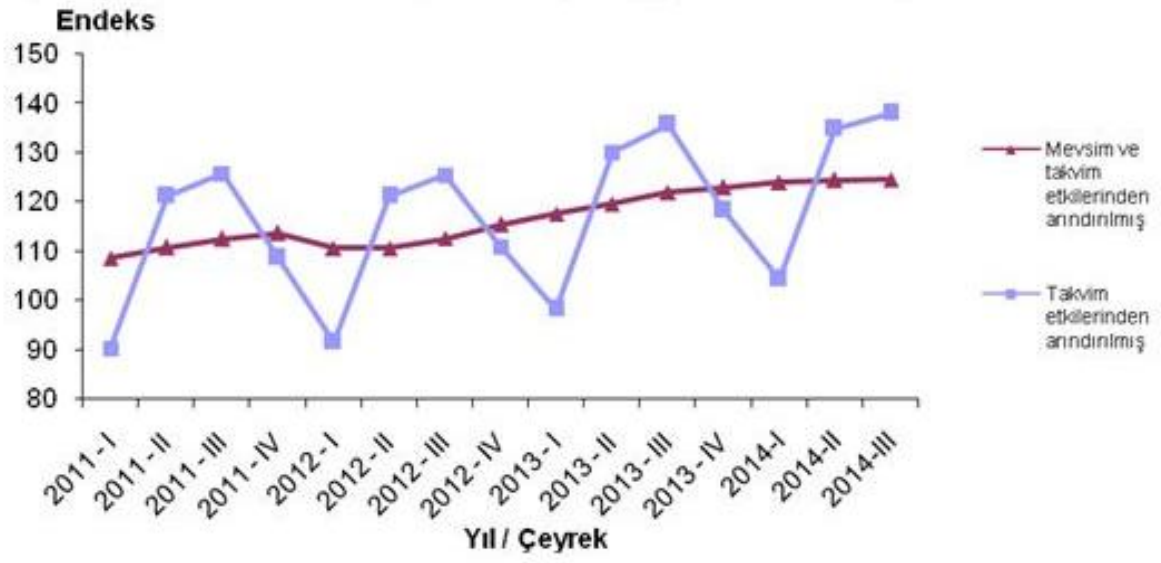
Şekil 14 İnşaat sektörü ciro endeksi (2010 : 100, 3. Çeyrek Temmuz, Eylülü,2014



Kaynak: TÜİK

Üretim boyutundan sektör incelendiğinde ise Mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmış inşaat üretim endeksi, 2014 yılı III. çeyreğinde bir önceki çeyreğe göre %0,1 oranında artışı görülmektedir. Öte yandan Takvim etkilerinden arındırılmış inşaat üretim endeksi ise bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %1,7 oranında artmıştır.

Şekil 15 İnşaat sektörü Üretim endeksi (2010: 100, 3. Çeyrek Temmuz, Eylülü,2014



Kaynak: TÜİK

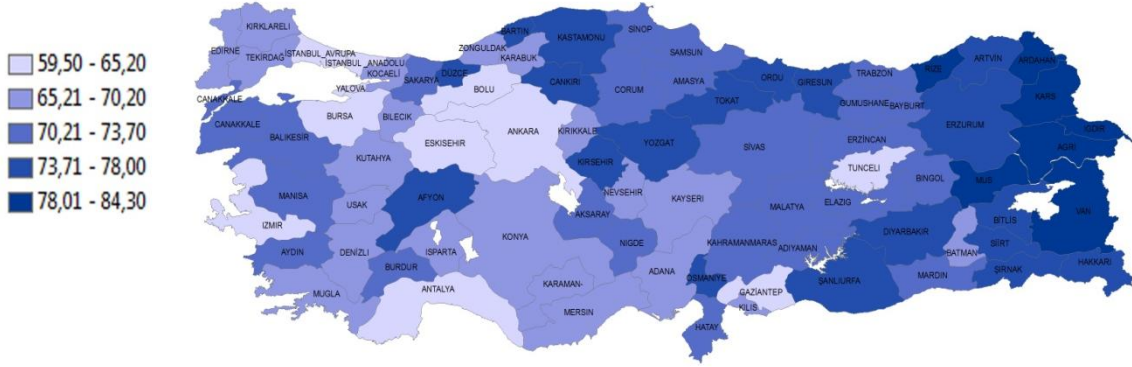
#### 4.5 Hane halklarının Konuttaki Mülkiyet Durumlarına Göre Dağılımı

Bu bölümde Türkiye genelinde TÜİK Tarafından 2011 yılında yapılan nüfus ve Konut araştırması esas alınmıştır. Araştırmada ülke genelindeki hane halklarının Konuttaki Mülkiyet Durumlarına Göre Dağılımı incelenmiştir.

Hane halklarının mülkiyet durumuna göre dağılımına bakıldığında; kendi konutunda oturanların oranının en yüksek olduğu il %84,3 ile Ardahan, en düşük olduğu il ise %59,5 ile Gaziantep'tir. Kirada oturanların oranının en yüksek olduğu il %31,5 ile İstanbul, en düşük olduğu il ise %8,4 ile Ardahan'dır.

Ülke genelinde iller bazında ev sahipliği oranları ülkenin batısına gittikçe azalmaktadır. Bunun nedeni olarak İstanbul, Ankara ve İzmir başta olmak üzere daha gelişmiş kent merkezlerinde konut fiyatlarının daha görece daha pahalı olması düşünülebilir.

Grafik 1 İller Bazında Ev Sahipliliği (%),2011



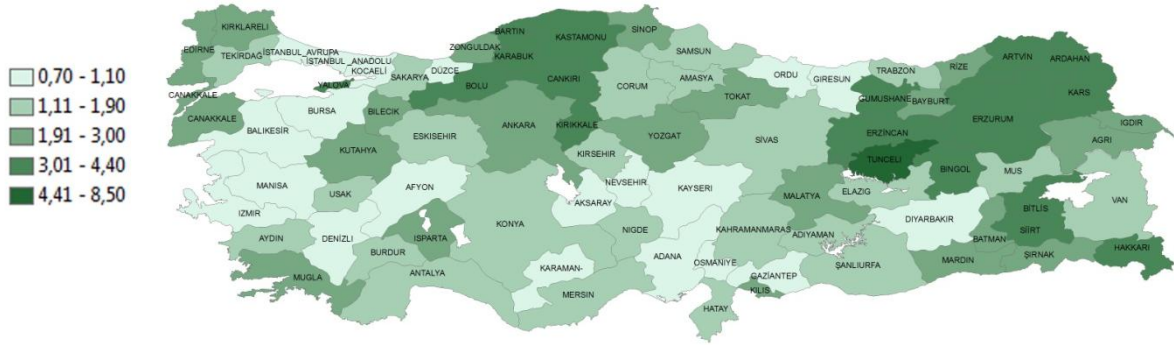
Öte yandan yine iller bazında bir önceki değişkenin aksine kiracı konumunda olan hane halklarının oranı batı illerine gidildikçe artmaktadır.

Grafik 2 İller Bazında Kiracı oranları (%),2011



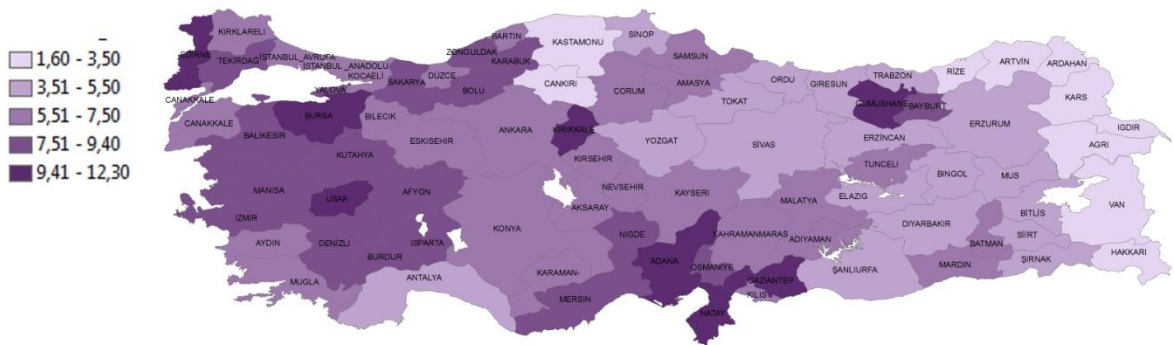
Türkiye genelinde ikamet ettikleri konutta kiracı olan hane halklarının oranı %23,8; lojmanda oturan hane halklarının oranı %1,5, oturdukları konutun sahibi olmayan fakat kira da ödemeyen hane halklarının oranı ise %7,3'dür.

Grafik 3 İller Bazında Lojmanda oturanlar (%),2011



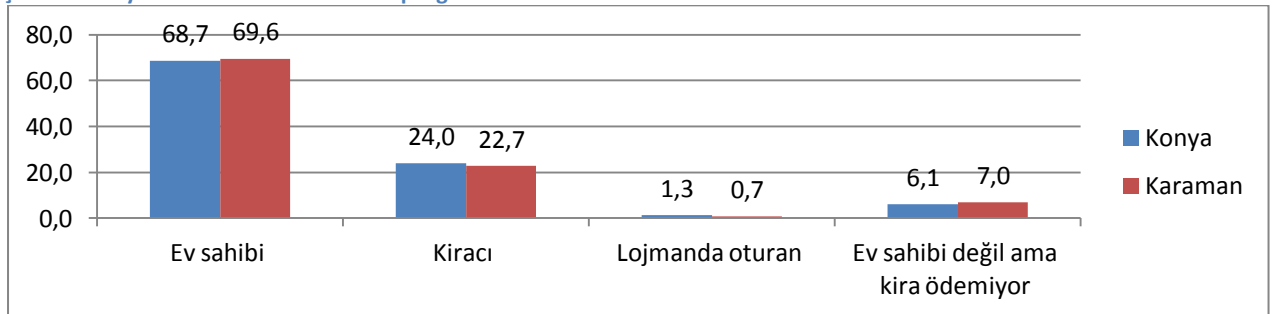
Lojmanda oturanların oranlarına bakıldığında ise bu oranın yine doğu bölgelerinde görece daha yüksek olduğu görülmektedir. Bunun nedeni olarak ise kamu personeli olarak doğu görevine atanan çalışanların bu bölgelerde bir mülk sahibi olarak kalıcı şekilde ikamet etmek yerine lojmanı tercih etmesi düşünülebilir. Son olarak ev sahibi olmamakla birlikte kira ödemeyenlerin en fazla batı illerinde yoğunlaştığı yine dikkat çekmektedir.

Grafik 4 İller Bazında Ev sahibi olmayan ancak kira ödemeyenler (%),2011



Konya ve Karaman illeri özelinde yukarıdaki veriler incelendiğinde; Ev sahipliği Konya ve Karaman'da sırasıyla %68,7; 69,9 Kiracı konumunda olanlar % 24; 22,3 olarak görülmektedir. Ev sahibi olmamakla birlikte kira ödemeyenlerin oranı ise Karaman'da Konya'ya göre daha fazladır.

Şekil 16 Konya ve Karaman Mülk Sahipliliği



## **5 TR 52 Düzey 2 Bölgesi (Konya- Karaman) İnşaat sektörü ve Eğilimler**

TR 52 Düzey 2 Bölgesinde gayrimenkul sektörünün incelenmesinde ilk olarak Konya ve Karaman illerine ait konut sektöründe arz ve talebe etki eden birincil faktörler ele alınmış ve değerlendirme yapılmıştır. Demografik yapıya ilişkin tespitlerin yapılmasının ardından konut sektöründe üretim, yapı izin istatistikleri, konut kredileri, konut satışları ele alınmış ve incelenmiştir.

### **5.1 TR 52 Düzey 2 Bölgesi (Konya- Karaman) Konut Sektörü Eğilimleri**

Konya Karaman illerinde konut talebini, üretimi ve tüketimi etkileyecek faktörlerin başında illerin demografik yapısı gelmektedir. Bu nedenle arz ve talebi etkileyen faktörler şu şekilde sıralanabilir;

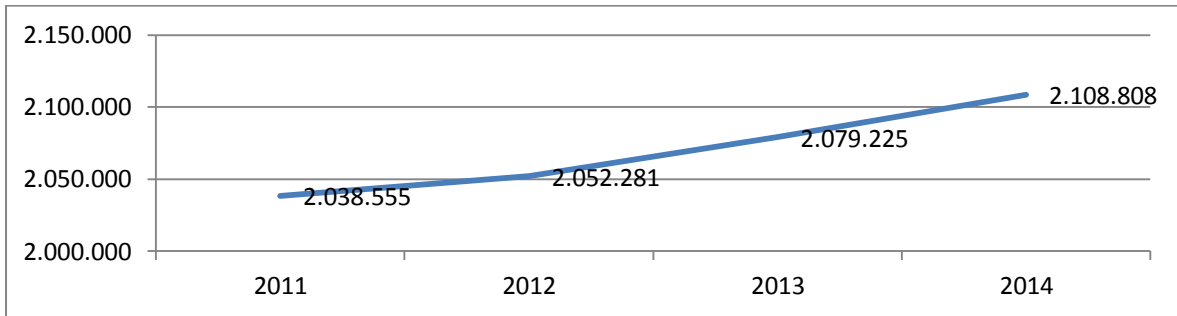
1. İlin Demografik Yapısı
2. İldeki Nüfus Artış Hızı
3. İlin Göç Yapısı
4. Evlenme ve Boşanma İstatistikleri
5. Konut Kredileri
6. Konut Satışları
7. Yapı İzin İstatistikleri

### 5.1.1 Konya

#### 5.1.1.1 İlin demografik yapısı

2014 yılında Konya’da ikamet eden nüfus bir önceki yıla göre 29 bin 583 kişi artarak 2 milyon 108 bin 808 kişi olmuştur. Konya’da erkek nüfusun oranı yüzde 49,6 (1milyon 46 bin 182 kişi), kadın nüfusun oranı ise yüzde 50,4 (1 milyon 62 bin 626 kişi) olarak gerçekleşmiştir. Türkiye nüfusunun yüzde 2,7’si Konya’da ikamet etmektedir. İllerin nüfus büyüklüğü sıralamasına göre Konya 2 milyon 108 bin 808 kişilik nüfusla 7’inci sırada yer almıştır.

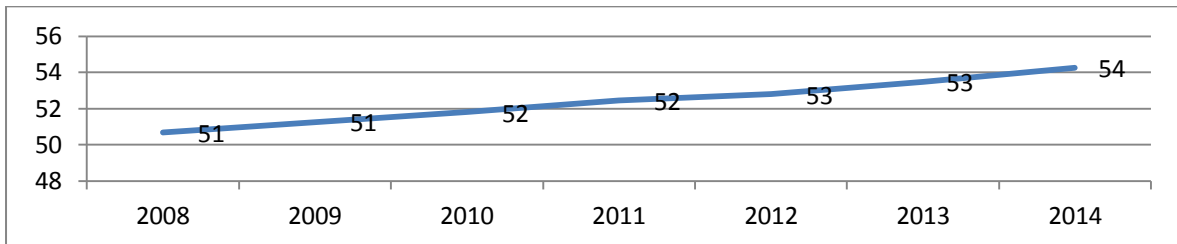
Şekil 17 Konya İli nüfus eğilimi, 2014



Kaynak: TÜİK

2011 yılında 2 milyon 38 bin olan toplam nüfus 2014 yılına gelindiğinde yaklaşık 70 kişi kadar artmıştır. Bu ortalama yılda yaklaşık 17 kişiye tekabül etmektedir. Bu hızlı artışın konut talebini etkilememesi imkânsızdır.

Şekil 18Konya nüfus yoğunluğu, 2014

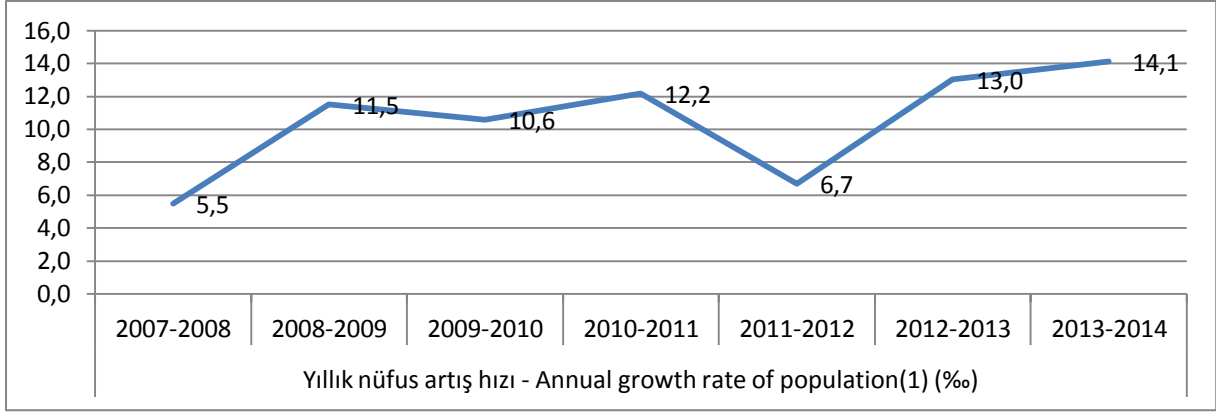


Kaynak: TÜİK

#### 5.1.1.2 İldeki nüfus artış hızı

2013 yılında binde 13,0 olan Konya’nın yıllık nüfus artış hızı 2014 yılında binde 14’1 e yükseldi. Konya binde 14,1 nüfus artış hızı ile nüfus artış hızı sıralamasına göre 81 il arasından 26. sırada yer almıştır.

Şekil 19 Yıllık nüfus artış hızı Konya



Kaynak: TÜİK

#### 5.1.1.3 İlin göç yapısı

İlin göç yapısındaki değişimleri o ildeki gayrimenkul talebini doğrudan etkileyen faktörlerden birisidir. Göçün yapısı, göç edenlerin ve gelenlerin yaş ortalaması, refah düzeyi cinsiyete göre dağılımı gibi konular bu talebi belirlemektedir.

Türkiye İstatistik Kurumu Konya Bölge Müdürlüğü Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) 2014 sonuçlarına göre Konya verdiği göçten 345 kişi daha fazla göç aldığı görülmektedir. 2013-2014 döneminde Konya toplam 55 bin 798 kişi göç alırken, 55 bin 453 kişi göç vermiştir. Bu durumda Konya'nın net göçü; 345 kişi, net göç hızının ise binde 0,16 olmuştur. Yani Konya verdiği göçten 345 kişi daha fazla göç almıştır.

Konya'nın aldığı toplam 55 bin 798 kişi göçün; yüzde 47,4'ü (26 bin 466) erkek, yüzde 52,6'sı ise (29 bin 332 kişi) kadındır. Konya'nın verdiği toplam (55 bin 453 kişi) göçün yüzde 48,1'i (26 bin 646 kişi) erkek, yüzde 51,9'u (28 bin 807 kişi) ise kadındır.

Konya en çok Ankara'dan göç almıştır. Konya'nın en çok göç aldığı ilk beş il sırasıyla; Ankara (6.261 kişi), İstanbul (5.198 kişi), Antalya (3.607 kişi), Karaman (2.981 kişi), İzmir (2.589 kişi), olmuştur. En az göç aldığı iller ise sırasıyla Ardahan (62 kişi), Tunceli (76 kişi), Yalova (78 kişi), Iğdır (85 kişi), Kilis (93 kişi) ve Sinop (93 kişi) dur. Yaş grubuna göre göç durumu incelendiğinde ise; Konya'ya toplam göç edenlerin en fazla olduğu yaş grubu %23,2 ile 20-24 yaş grubundadır. Konya'ya göç edenlerin en fazla olduğu yaş grubu kadınlarda yüzde 24,9 ile 20-24 yaş grubu, erkeklerde ise yine yüzde 21,4 ile 20-24 yaş grubudur.

Öte yandan veriler incelendiğinde Konya'ya göç edenlerin yüzde 2,5'i ise 65 ve üstü yaş grubunda olduğu belirlenmiştir.

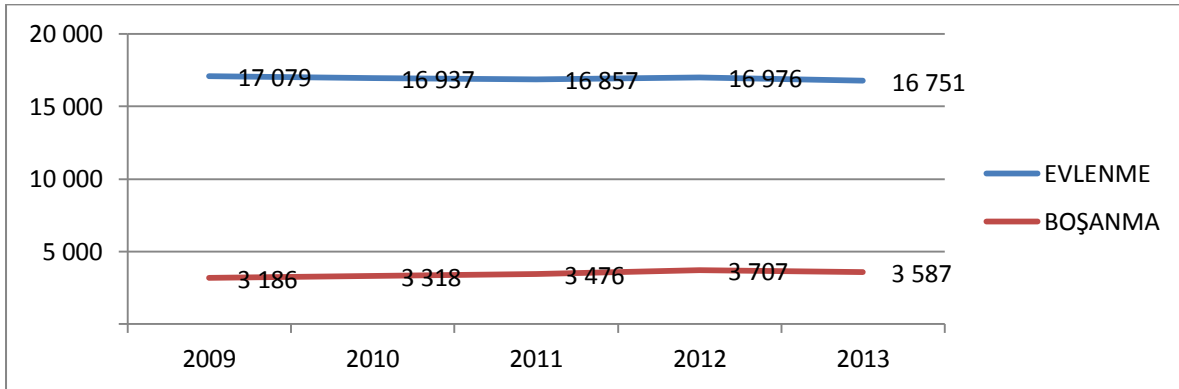
Ayrıca, Konya en çok Ankara'ya göç vermiştir. Konya'nın en çok göç verdiği iller ise sırasıyla; Ankara (7.765 kişi), İstanbul (6.004 kişi), Antalya (5.161 kişi), İzmir (2.813 kişi), Karaman

(2.098 kişi), en az göç verdiği iller ise sırasıyla Tunceli (61 kişi), Ardahan (61 kişi), Bayburt (76 kişi), Bartın (78 kişi), Kilis (79 kişi)dir. Konya'dan toplam göç edenlerin en fazla olduğu yaş grubu yüzde 29,9 ile 20-24 yaş grubudur.

#### 5.1.1.4 Evlenme ve Boşanma İstatistikleri

İldeki aile yapısı içerisindeki değişimler yine konut sektöründeki hareketliliği belirleyen faktörlerden birisi olmaktadır. Keza yapılan saha çalışmalara göre boşanma oranlarının artması ile bireysel konut talebindeki artışın doğru orantılı olduğu görülmektedir.

Şekil 20 Olay Yerine Göre Evlenme ve Boşanmalar, KONYA



Kaynak: TÜİK

Türkiye İstatistik Kurumu Konya Bölge Müdürlüğü Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) 2013 sonuçlarına göre 2013 yılında Türkiye’de 600 bin 138, Konya’da ise 16 bin 751 çiftin evlendiği görülmektedir, "Türkiye’de evlenen çiftlerin sayısı bir önceki yıla göre yüzde 0,6, Konya’da ise 1,3 oranında azalmıştır. 111 bin 50 çiftin evlenmesi ile İstanbul ilk sırada yer alırken, Konya 16 bin 751 ile 8. sırada yer almıştır. Son sırada ise 528 çift ile Tunceli var. Türkiye genelinde kaba evlenme hızı binde 7,89 olarak gerçekleşti. Kaba evlenme hızının en yüksek olduğu il binde 10,12 ile Adıyaman olurken, kaba evlenme hızının en düşük olduğu iller binde 6,14 ile Kastamonu ve Tunceli olmuştur. Konya ili ise, binde 8,13 kaba evlenme hızı ile 24. sırada yer almıştır. Türkiye’de ortalama ilk evlenme yaşı; erkekler için 26,8, kadınlar için 23,6 olurken, Konya’da erkekler için 25,3 ve kadınlar için 22,3 olmuştur.

#### 5.1.1.5 Konut Kredileri

Konya Ticaret Odası tarafından yapılan Konya ili konut kredi kullanım oranlarına yönelik değerlendirme ildeki talep açısından önemli bilgiler içermektedir. Bu rapora göre;

Konya, Arz- talep dengelerinde 2012'nin toplamına nazaran 2013'ün 3.çeyreğinde 8. Olarak 2012'deki yerini korumuş. Ancak toplam konut satışı bir önceki yıla göre daha 3. çeyrekte, %18 artarak büyük bir artış göstermiştir. Konut kredisi faizlerinin düşüşü bu satışlarda büyüt etkiye sahip olurken, bina inşaatı maliyetleri bir önceki yıla göre %6 oranında artmıştır. Bu artışlar gelecekte de Konya için konut piyasasındaki hareketlenmelerin devam edeceğinin göstergesidir.

Bir başka göstergede de, Konya'da ekim ayında kamu bankaları tarafından kullanılan kredi miktarı 5.629.049,52lira olurken, özel bankalar tarafından kullanılan kredi miktarı 11.408.273,83 oldu. Burada da özel bankalardaki kredibilitiyi ve kamu bankaları açısından özel bankaların yüksek özgüvenini de görmüş oluyoruz. Ülke genelindeki toplam konut kredi hacmi ise 98,005,035,000 şeklinde gerçekleşmiştir. (Bu sayıya, tasfiye olunacak krediler de dâhildir.) Aynı zamanda Konut satışı Konya'da 2013'ün 3. Çeyreği itibariyle 7460 olarak belirlenmiştir. Bir önceki çeyrekte konut satışı 6594 olarak gerçekleşmiştir. Bu da Türkiye genelindeki konut satışı artışının Konya'da devam ettiğinin göstergesidir. 2013'ün ilk çeyreğinde toplam konut satışı 6700 olarak gerçekleşmişken, ipotekli konut satışı 2190 olarak belirlenmiştir. Kaynak: (Konut Piyasasında Türkiye'deki Son Durum Bilgi Raporu, Emre YILMAZ, KTO)

#### **5.1.1.6 Konut Satışları**

Konut satışları başta inşaat sektörü olmak üzere gayrimenkul piyasasının temel bileşenlerinden bir tanesidir. Bu noktada iller bazında TÜİK tarafından yayınlanan konut satış istatistikleri o ildeki konut arz ve talebi hakkında bilgiler sunmaktadır. Konya'da İpotekli satışlar ve diğer satış türleri olarak iki başlık altında ele alınan konut satışları en son veriler ışığında şu şekilde gerçekleşmiştir:

2015 yılı Mart ayı itibariyle Konya ilinde toplam konut satışları bir önceki yılın aynı ayına göre %29,4, bir önceki aya göre %22,5 oranında artarak 2 818 adet olmuştur. Konya ili 2 818 konut satışı ile Türkiye genelindeki toplam konut satışlarından %2,4'lük pay alarak 8'inci sırada yer almıştır. Türkiye'de 2015 Mart ayında 116 030 konut satılmıştır. Konut satışlarında, İstanbul 21 911 konut satışı ile en yüksek paya (%18,9) sahip olmuştur. Satış sayılarına göre İstanbul'u, 14 105 konut satışı (%12,2) ile Ankara, 6 845 konut satışı (%5,9) ile İzmir izlemiştir. Konut satış sayısının düşük olduğu iller sırasıyla 15 konut ile Hakkari, 20 konut ile Ardahan ve 35 ile Şırnak olmuştur.

2015 yılı Mart ayında Konya'daki ipotekli konut satışı sayısı 855 adet olmuştur. 2015 yılı Mart ayında Konya ilinde satılan konutların %30,3'ü ipotekli olarak satıldı ve İpotekli satış oranının en fazla olduğu iller sıralamasına göre 63'üncü sırada yer almıştır. Konya'da 2015 yılı Mart ayı itibariyle bir önceki yılın aynı ayına göre ipotekli satılan konut sayısı %117,6 oranında artmıştır.

Türkiye genelinde toplam konut satışlarının 45 315 adedi ipotekli olarak (%39,1) satılmıştır. Türkiye genelinde ipotekli konut satışı sayısı bir önceki yılın aynı ayına göre %85,2 oranında artmıştır. Toplam konut satışları içinde ipotekli satışın payı %39,1 olmuştur. İpotekli satışlarda İstanbul 9 391 konut satışı ve %20,7 pay ile ilk sırayı almıştır. Toplam konut satışları içerisinde ipotekli satış payının en yüksek olduğu il %51,6 ile Artvin olmuştur.

2015 Mart ayında Konya’da diğer satış türleri sonucunda 1 963 konut el değiştirmiştir. Konya ilinde 2015 yılı Mart ayı itibariyle bir önceki yılın aynı ayına göre diğer satış türleri sonucunda el değiştiren konut sayısı %10 oranında artmıştır. Aynı dönemde Konya ili toplam konut satışları içindeki diğer konut satışı payı (%69,7) sıralamasına göre 19’uncu sırada yer almıştır. Toplam konut satışlarının İstanbul’da %57,1’i, Ankara’da %54,3’ü, İzmir’de ise %56,4’ü diğer satış türleri sonucunda el değiştirmiştir. (TÜİK)

**Tablo 4 Konut Satışları - KONYA**

| <b>Konut Satışları</b>          | <b>2014<br/>Mart</b> | <b>2015<br/>Mart</b> | <b>Değişim (%)</b> |
|---------------------------------|----------------------|----------------------|--------------------|
| <b>Konut Satışları (Toplam)</b> | 2 177                | 2 818                | 29,4               |
| <b>İpotekli Satışlar</b>        | 393                  | 855                  | 117,6              |
| <b>Diğer Satışlar</b>           | 1 784                | 1 963                | 10,0               |

Kaynak: TÜİK

2015 Mart ayında Konya’da satılan konutların 1 263 adedi ilk defa satılırken, 1 555 konut ise ikinci el Konut satışı ile el değiştirmiştir. Konya’daki toplam konut satışlarındaki ilk satışların payı %44,8 iken; ikinci el satışlarının payı ise %55,2 olarak gerçekleşmiştir. Türkiye genelinde ise konut satışları içinde ilk satışın payı %44,4, ikinci el satışlarının payı ise %55,6 olmuştur.

#### **5.1.1.7 Yapı İzin İstatistikleri**

Bu bölümde Konya’da Yapı izin istatistikleri incelenmiştir. Her ay ve yıl düzenli olarak TÜİK tarafından Kısa Dönemli İş İstatistikleri İnşaat Göstergeleri kapsamında üretilen veriler incelendiğinde 2014 yılında ilde kullanım amacına göre izinlerde en fazla belgenin üç ve daha fazla daireli binalar için düzenlediği görülmektedir. Nitekim geniş bir coğrafya ve düz bir arazi yapısı üzerinde kurulu olan kente geleneksel olarak büyük m2 li yapılar tercih edilmektedir.

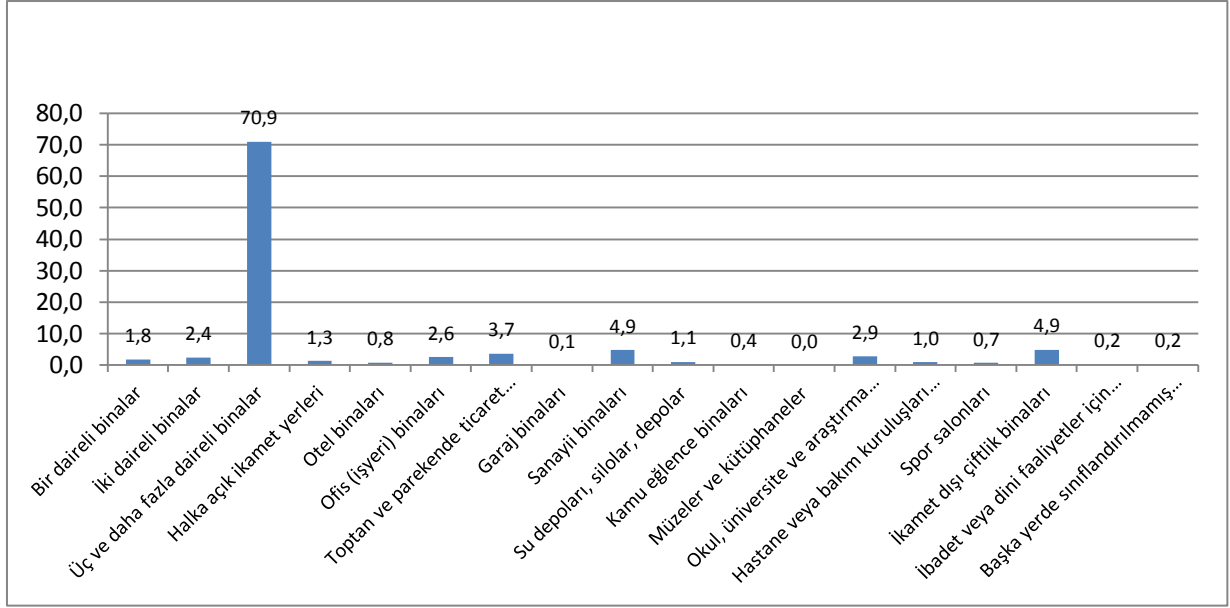
**Tablo 5 : Kullanım amacına göre yapı izin istatistikleri,2014**

|                                                      | Konya |           |               |        |           |         |           |
|------------------------------------------------------|-------|-----------|---------------|--------|-----------|---------|-----------|
|                                                      | A     | B         | C             | D      | E         | F       | G         |
| Toplam                                               | 3.701 | 6.147.732 | 4.175.641.116 | 24.154 | 3.433.951 | 950.528 | 1.763.253 |
| Bir dairesel binalar                                 | 877   | 147.252   | 75.269.368    | 877    | 136.796   | 5.399   | 5.057     |
| İki dairesel binalar                                 | 471   | 187.086   | 100.562.303   | 930    | 143.131   | 36.123  | 7.832     |
| Üç ve daha fazla dairesel binalar                    | 1.585 | 4.234.112 | 2.961.718.408 | 22.194 | 3.135.711 | 832.201 | 266.200   |
| Halka açık ikamet yerleri                            | 23    | 80.028    | 54.300.948    | 0      | 0         | 3.591   | 76.437    |
| Otel binaları                                        | 33    | 49.275    | 32.968.851    | 7      | 1.359     | 1.934   | 45.982    |
| Ofis (işyeri) binaları                               | 75    | 160.580   | 106.742.229   | 8      | 894       | 37.357  | 122.329   |
| Toptan ve perakende ticaret binaları                 | 170   | 238.138   | 155.821.981   | 121    | 14.306    | 22.463  | 201.369   |
| Garaj binaları                                       | 9     | 5.414     | 3.352.985     | 1      | 100       | 691     | 4.623     |
| Sanayii binaları                                     | 109   | 312.766   | 203.368.292   | 4      | 574       | 1.026   | 311.166   |
| Su depoları, silolar, depolar                        | 66    | 69.253    | 44.264.216    | 4      | 509       | 430     | 68.314    |
| Kamu eğlence binaları                                | 13    | 25.201    | 16.720.379    | 0      | 0         | 1.284   | 23.917    |
| Müzeler ve kütüphaneler                              | 1     | 2.245     | 1.545.368     | 0      | 0         | 1.318   | 927       |
| Okul, üniversite ve araştırma binaları               | 46    | 178.782   | 121.543.333   | 0      | 0         | 4.419   | 174.363   |
| Hastane veya bakım kuruluşları binaları              | 14    | 64.553    | 43.534.123    | 0      | 0         | 1.983   | 62.570    |
| Spor salonları                                       | 11    | 44.711    | 29.910.485    | 0      | 0         | 64      | 44.647    |
| İkamet dışı çiftlik binaları                         | 163   | 321.202   | 206.241.106   | 8      | 571       | 65      | 320.566   |
| İbadet veya dini faaliyetler için kullanılan binalar | 15    | 14.764    | 9.647.099     | 0      | 0         | 0       | 14.764    |
| Başka yerde sınıflandırılmamış diğer binalar         | 20    | 12.370    | 8.129.642     | 0      | 0         | 180     | 12.190    |

Kaynak: TÜİK

Aynı yıl üç ve daha fazla dairesel binaları sırasıyla Sanayi binaları ve İkamet dışı çiftlik binaları izlemektedir. 2014 yılı içerisinde Konya’da toplam 4.175.641.116 (TL) değerinde yapı izni verilmiştir. Üç ve daha fazla dairesel binalar bu toplam değer % 70,9 unu oluşturmaktadır. En az orana sahip yapılar ise Müzeler ve kütüphaneler olmuştur.

Şekil 21 Konya’da yapıların değerine (TL) göre yapı izinleri, 2014



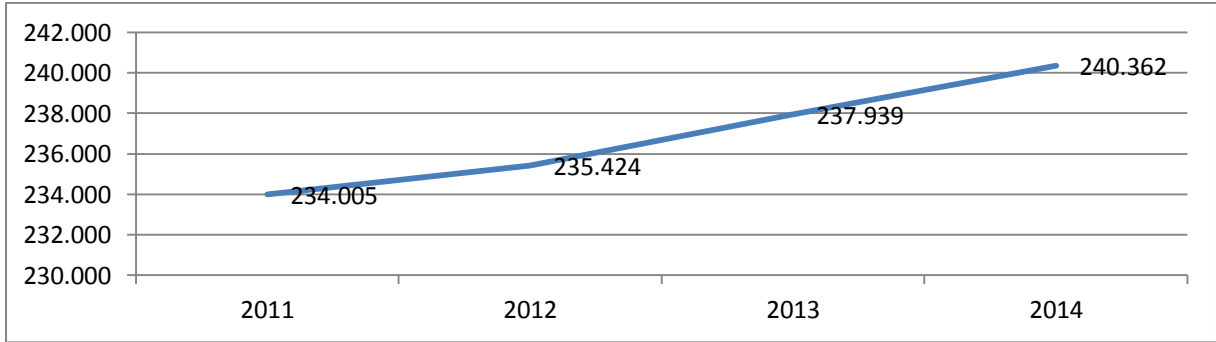
Kaynak: TÜİK

## 5.1.2 Karaman

### 5.1.2.1 İlin demografik yapısı

2014 yılında Karaman’da ikamet eden nüfus bir önceki yıla göre 2 bin 423 kişi artarak 240 bin 362 kişi olmuştur. Karaman’da erkek nüfusun oranı yüzde 49,95 (120 bin 67 kişi), Kadın nüfusun oranı ise yüzde 50,05 (120 bin 295 kişi) olarak gerçekleşmiştir. Türkiye nüfusunun yüzde 0,3’ü Karaman’da ikamet etmektedir. İllerin nüfus büyüklüğü sıralamasına göre Karaman 240 bin 362 kişilik nüfusla 66’ıncı sırada yer almıştır.

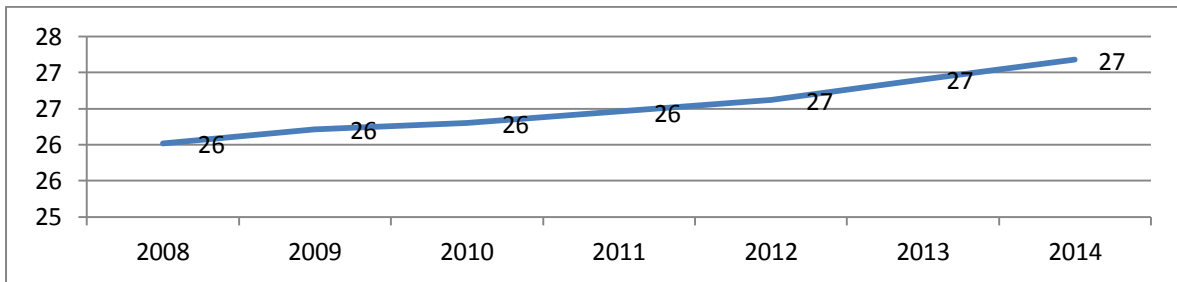
Şekil 22 Karaman İli nüfus eğilimi, 2014



Kaynak: TÜİK

Karaman merkez ilçenin nüfusu (köyler hariç) 2013 yılında 144 bin 178 kişi iken 2014 yılında 4 bin 184 kişi artarak 148 bin 362 kişi olmuştur. Karaman’da merkez ve Kazımkarabekir ilçelerinin toplam nüfusları artarken, diğer ilçelerin nüfusları azalmıştır. Karaman genelinde il ve ilçe merkezlerinde oturan kişi sayısı 3 bin 636 kişi artarken, belde ve köylerde oturan kişi sayısı bin 213 kişi azalmıştır.

Şekil 23 Karaman nüfus yoğunluğu, 2014

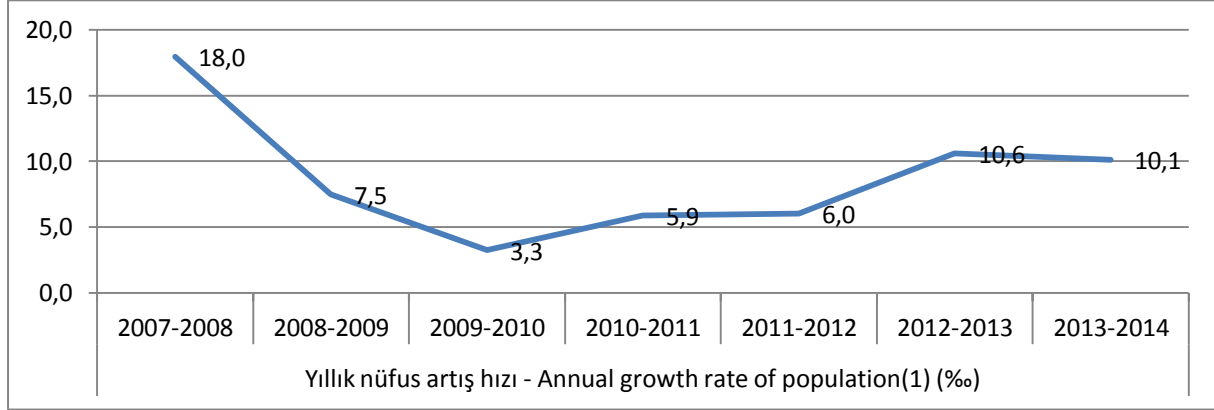


Kaynak: TÜİK

### 5.1.2.2 İldeki nüfus artış hızı

2013 yılında binde 10,6 olan Karaman'ın yıllık nüfus artış hızı 2014 yılında binde 10'1 e düştü. Karaman binde 10,1 nüfus artış hızı ile nüfus artış hızı sıralamasına göre 81 il arasından 38. sırada yer almıştır.

Şekil 24 Şekil 18 Yıllık nüfus artış hızı Karaman



Kaynak: TÜİK

### 5.1.2.3 İlin göç yapısı

Türkiye İstatistik Kurumu Konya Bölge Müdürlüğü Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) 2014 sonuçlarına göre Karaman aldığı göçten 1.115 kişi daha fazla göç verdiği görülmektedir. 2013-2014 döneminde Karaman toplam 8 bin 673 kişi göç alırken, 9 bin 788 kişi göç vermiştir. Bu durumda Karaman'ın Net Göçü; (-1.115) kişi, Net Göç Hızının ise Binde (-4,63) olduğu tespit edilmiştir. Yani Karaman aldığı göçten 1.115 kişi daha fazla göç vermiştir. Karaman'ın aldığı toplam 8 bin 673 kişi göçün; %46,8'i (4.059 kişi) erkek, % 53,2' si ise (4.614 kişi) kadındır. Karaman'ın verdiği toplam (9 bin 788 kişi) göçün %44,8'i (4.388 kişi) erkek, %55,2'si (5.400 kişi) ise kadındır.

Karaman ili en çok Konya ilinden göç almıştır. Karaman'ın en çok göç aldığı ilk beş il sırasıyla; Konya (2.098 kişi), Mersin (1.266 kişi), İstanbul (576 kişi), Antalya (552 kişi), Ankara (416 kişi), illeridir. En az göç aldığı iller ise sırasıyla Yalova (3 kişi), Düzce (6 kişi), Gümüşhane (7 kişi), Tunceli (7 kişi) ve Bayburt (7 kişi) illeridir.

Yaş Grubuna göre göç durumu incelediğinde ise; Karaman'a toplam göç edenlerin en fazla olduğu yaş grubu %26,6 ile 20-24 yaş grubundadır. Karaman'a göç edenlerin en fazla olduğu yaş grubu kadınlarda %25,1 ile 20-24 yaş grubu, erkeklerde ise yine %28 ile 20-24 yaş grubudur. Karaman'a göç edenlerin %2,6'sı ise 65 ve üstü yaş grubunda olduğu görülmüştür.

Karaman ili en çok Konya iline göç vermiştir. Karaman'ın en çok göç verdiği iller ise sırasıyla; Konya (2.981 kişi), Mersin (1.065 kişi), Antalya (1.010 kişi), İstanbul (783 kişi), Ankara (515 kişi) illeridir. En az göç verdiği iller ise sırasıyla Bartın (6 kişi), Artvin (8 kişi), Sinop (9 kişi), Bayburt (9 kişi), Bilecik (11 kişi), Kars (11 kişi) illeridir.

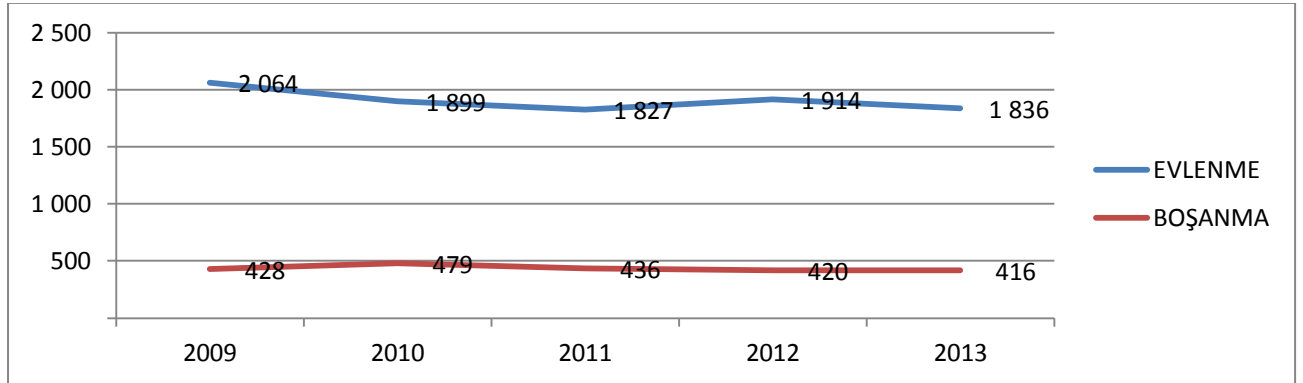
Karaman'dan toplam göç edenlerin en fazla olduğu yaş grubu %27,1 ile 20-24 yaş grubundadır. Karaman'dan göç edenlerin en fazla olduğu yaş grubu; kadınlarda %31,2 ile 20-24 yaş grubu, erkeklerde ise %22,1 ile yine 20-24 yaş grubudur. Karaman'dan göç edenlerin %2,5'i ise 65 ve üstü yaş grubunda olduğu görülmüştür.

#### 5.1.2.4 Evlenme ve Boşanma İstatistikleri

İldeki aile yapısı içerisindeki değişimler yine konut sektöründeki hareketliliği belirleyen faktörlerden birisi olmaktadır. Keza yapılan saha çalışmalara göre boşanma oranlarının artması ile bireysel konut talebindeki artışın doğru orantılı olduğu görülmektedir.

Türkiye İstatistik Kurumu Konya Bölge Müdürlüğü Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) 2013 sonuçlarına Türkiye'de 600 bin 138, Karaman'da ise 416 çiftin evlendiği görülmektedir, "Türkiye'de evlenen çiftlerin sayısı bir önceki yıla göre yüzde 0,6, Karaman'da ise 1,3 oranında azalmıştır.

Şekil 25 Olay Yerine Göre Evlenme ve Boşanmalar, KARAMAN



Kaynak: TÜİK

#### 5.1.2.5 Konut Satışları

Karaman'daki konut satış istatistikleri TÜİK tarafından yayınlanan veriler ışığında incelendiğinde şu gelişmeler göze çarpmaktadır.

Karaman'da 2015 yılı Mart ayında 247 konut satılmıştır. 2015 yılı Mart ayı itibarıyla Karaman ilinde toplam konut satışları bir önceki yılın aynı ayına göre %45,3, bir önceki aya göre %10,8 oranında artarak 247 adet olmuştur. Karaman ili 247 konut satışı ile Türkiye genelindeki toplam

konut satışlarından %0,2'lik pay alarak 62'inci sırada yer almıştır. Türkiye'de 2015 Mart ayında 116 030 konut satılmıştır. Konut satışlarında, İstanbul 21 911 konut satışı ile en yüksek paya (%18,9) sahip olmuştur. Satış sayılarına göre İstanbul'u, 14 105 konut satışı (%12,2) ile Ankara, 6 845 konut satışı (%5,9) ile İzmir izlemiştir. Konut satış sayısının düşük olduğu iller sırasıyla 15 konut ile Hakkari, 20 konut ile Ardahan ve 35 ile Şırnak olmuştur.

2015 yılı Mart ayında Karaman'daki ipotekli konut satışı sayısı 88 adet olmuştur. 2015 yılı Mart ayında Karaman ilinde satılan konutların %35,6'sı ipotekli olarak satılmış ve ipotekli satış oranının en fazla olduğu iller sıralamasına göre 43'üncü sırada yer almıştır. Karaman'da 2015 yılı Mart ayı itibariyle bir önceki yılın aynı ayına göre ipotekli satılan konut sayısı %214,3 oranında artmıştır.

2015 Mart ayında Karaman'da diğer satış türleri sonucunda 159 konut el değiştirmiştir. Karaman ilinde 2015 yılı Mart ayı itibariyle bir önceki yılın aynı ayına göre diğer satış türleri sonucunda el değiştiren konut sayısı %12 oranında artmıştır. Aynı dönemde Karaman ili toplam konut satışları içindeki diğer konut satışı payı (%64,4) sıralamasına göre 39'uncu sırada yer almıştır. Toplam konut satışlarının İstanbul'da %57,1'i, Ankara'da %54,3'ü, İzmir'de ise %56,4'ü diğer satış türleri sonucunda el değiştirmiştir.

**Tablo 6 Konut Satışları - KARAMAN**

| <b>Konut Satışları</b>          | <b>2014<br/>Mart</b> | <b>2015<br/>Mart</b> | <b>Değişim (%)</b> |
|---------------------------------|----------------------|----------------------|--------------------|
| <b>Konut Satışları (Toplam)</b> | 170                  | 247                  | 45,3               |
| <b>İpotekli Satışlar</b>        | 28                   | 88                   | 214,3              |
| <b>Diğer Satışlar</b>           | 142                  | 159                  | 12                 |

Kaynak: TÜİK

2015 Mart ayında Karaman'da satılan konutların 141 adedi ilk defa satılırken, 106 konut ise ikinci el Konut satışı ile el değiştirmiştir. Karaman'daki toplam konut satışlarındaki ilk satışların payı %57,1 iken; ikinci el satışlarının payı ise %42,9 olarak gerçekleşmiştir. Türkiye genelinde ise konut satışları içinde ilk satışın payı %44,4, ikinci el satışlarının payı ise %55,6 olmuştur.

### 5.1.2.6 Yapı İzin İstatistikleri

TÜİK tarafından Kısa Dönemli İş İstatistikleri İnşaat Göstergeleri kapsamında üretilen veriler incelendiğinde 2014 yılında Karaman’da kullanım amacına göre izinlerde en fazla belgenin üç ve daha fazla daireli binalar için düzenlediği görülmektedir. Karaman’da 2014 yılında toplam 543 yapı için izin belgesi düzenlenmiş ve bunun 272’si Üç ve daha fazla daireli binalar için olmuştur.

Tablo 7 Kullanım amacına göre yapı izin istatistikleri,2014

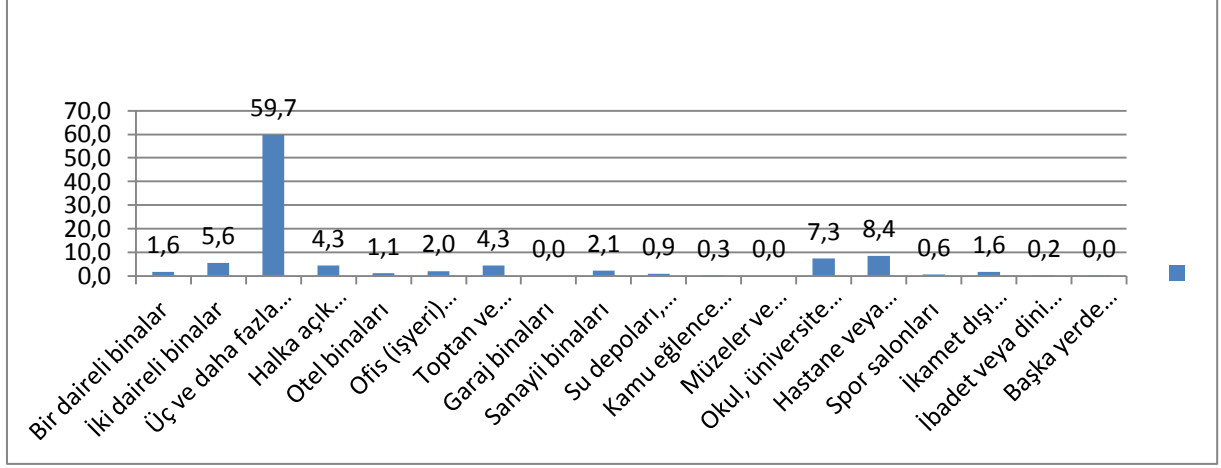
|                                                      | Karaman |         |             |       |         |        |         |
|------------------------------------------------------|---------|---------|-------------|-------|---------|--------|---------|
|                                                      | A       | B       | C           | D     | E       | F      | G       |
| Toplam                                               | 543     | 628.316 | 446.809.717 | 2.282 | 296.571 | 92.121 | 239.624 |
| Bir daireli binalar                                  | 51      | 11.543  | 7.203.047   | 51    | 8.896   | 2.110  | 537     |
| İki daireli binalar                                  | 131     | 40.214  | 24.839.488  | 276   | 28.263  | 10.532 | 1.419   |
| Üç ve daha fazla daireli binalar                     | 272     | 360.519 | 266.591.906 | 1.927 | 257.553 | 66.085 | 36.881  |
| Halka açık ikamet yerleri                            | 6       | 27.572  | 19.227.984  | 0     | 0       | 1.983  | 25.589  |
| Otel binaları                                        | 2       | 7.077   | 4.866.130   | 0     | 0       | 0      | 7.077   |
| Ofis (işyeri) binaları                               | 5       | 12.847  | 9.151.470   | 0     | 0       | 1.352  | 11.495  |
| Toptan ve perakende ticaret binaları                 | 43      | 27.725  | 19.238.363  | 28    | 1.859   | 2.533  | 23.333  |
| Garaj binaları                                       |         |         |             |       |         |        |         |
| Sanayii binaları                                     | 3       | 13.728  | 9.376.752   | 0     | 0       | 2.901  | 10.827  |
| Su depoları, silolar, depolar                        | 6       | 6.946   | 3.982.197   | 0     | 0       | 0      | 6.946   |
| Kamu eğlence binaları                                | 1       | 1.621   | 1.133.614   | 0     | 0       | 0      | 1.621   |
| Müzeler ve kütüphaneler                              |         |         |             |       |         |        |         |
| Okul, üniversite ve araştırma binaları               | 11      | 46.797  | 32.466.833  | 0     | 0       | 2.393  | 44.404  |
| Hastane veya bakım kuruluşları binaları              | 1       | 54.733  | 37.551.764  | 0     | 0       | 2.232  | 52.501  |
| Spor salonları                                       | 3       | 4.413   | 2.887.120   | 0     | 0       | 0      | 4.413   |
| İkamet dışı çiftlik binaları                         | 6       | 11.111  | 7.252.692   | 0     | 0       | 0      | 11.111  |
| İbadet veya dini faaliyetler için kullanılan binalar | 1       | 1.250   | 892.488     | 0     | 0       | 0      | 1.250   |
| Başka yerde sınıflandırılmamış diğer binalar         | 1       | 220     | 147.869     | 0     | 0       | 0      | 220     |

Kaynak: TÜİK

2014 yılında Karaman’da üç ve daha fazla daireli binaları sırasıyla Sanayi binaları ve İkamet dışı çiftlik binaları izlemektedir. 2014 yılı içerisinde ilde toplam 446.809.717 (TL) değerinde yapı izni verilmiştir. Üç ve daha fazla daireli binalar bu toplam değer % 59,7sini

oluşturmaktadır. En az orana sahip yapılar ise Başka yerde sınıflandırılmamış diğer binalar olmuştur.

Şekil 26 Karaman’da yapıların değerine (TL) göre yapı izinleri, 2014



Kaynak: TÜİK

## 6 Değerlendirme ve Öneriler

Raporun ilk bölümlerinde de görüldüğü gibi ülke genelinde toplam gayri safi katma değer ve kişi başı gelir artışı önemli ölçüde inşaat sektörüne dayalı bir büyümeden kaynaklanmaktadır. Ancak uzun vadeli bir perspektifte inşaat sektörüne dayalı bir büyümenin gerek ülke için gerek bölgesel gelişme açısından önemli açmazları olabilecektir. Nitekim sektör üretim odaklı bir sektörden ziyade tüketim odaklı bir yapıya hizmet etmektedir. Sektörde yaratılan istihdam genellikle kalifiye olmayan geçici işçilerden oluşmaktadır.

**Türkiye'nin 2023 makro hedeflerine ulaşabilmesi orta ve ileri teknolojiye sektörlere yönelebilmeye bağlıdır.**

**KontROLSÜZ KENTSEL YAYILMA (URBAN SPRAWL) İHTİYAÇ FAZLASI YENİ KONUT ÜRETİMİNİ TETİKLEYOR VE OTOMOBİL BAĞIMLI BİR ULAŞIM SİSTEMİNİ TEŞVİK EDİYOR.**

İnşaat sektörünüzdeki pazar hareketliliğini tetikleyen önemli unsurlardan bir tanesi kentsel planlama politikalarıdır. Bu noktada özellikle kentsel yapılaşmış alanın yayılmasını önlemeye yönelik politikalar geliştirilmelidir. Bir kentte yeni imar alanlarının açılması yeni inşaat projelerini belirlemektedir. Kent yayıldıkça inşaat yapılan alanlar da artmaktadır. Kentsel yayılmanın kent üzerinde sosyal, ekonomik ve çevresel birçok problemi beraberinde getirdiği bilinmektedir. Örneğin kentsel yayılmanın yaygın olduğu Amerikan kentleri üzerine yapılan bir araştırmada bu yayılmanın hane halkları üzerinde yıllık maliyeti 625 milyar dolar olurken kamu maliyesi üzerindeki ekstra yıllık etkisi 400 milyar dolar civarında (NCE Cities – Sprawl Subsidy Report, 2015)

Bu konu özellikle Konya'da inşaat sektöründeki pazarı korumak pahasına farkında olmadan kontROLSÜZ kentsel yayılmanın teşvik edilmesi ve bunun doğurduğu sonuçlar bakımından önemlidir. Nitekim yapılaşmış alan bakımından yaklaşık 150 km<sup>2</sup> gibi diğer Anadolu kentlerine göre geniş bir alana yayılmış Konya'da bu genişleme politikasının devam ettirilmesi kentte sosyal, ekonomik ve çevresel açıdan önemli maliyetleri doğurması kaçınılmazdır. Bu yayılmanın maliyetinin ölçülmesi konusunda önemli bir çalışma bugüne kadar yapılmamış olsa da yayılmanın ihtiyaç fazlası yeni konut üretimini tetiklemesi ve otomobil bağımlı bir ulaşım sistemini teşvik etmesi bakımından kritik derecede önemlidir. Bu durum aynı zamanda gereksiz altyapı maliyetlerinin de oluşmasını tetiklemektedir. Son olarak bu yayılma sadece ekonomik açıdan olumsuz bir tablo yaratmakla kalmıyor, insan sağlığı üzerinde de negatif etkiler doğuruyor. Nitekim kentsel yayılma kaynaklı ulaşım sürelerinin ve maliyetlerinin artması kentlerde ciddi bir hava kirliliğine neden oluyor ve bu kirli hava her yıl kişi başı ortalama 582 dolar extra bir sağlık harcaması olarak kentliye geri dönüyor ( Kaynak: The New Climate Economy,Cities : Enigmes of national and global growth,)

Konya’da yeni konut üretiminin hızlı olduğu kuzey aksında özellikle bu yayılmanın etkisi hissedilebilmektedir. Bu kentsel yayılmaya rağmen tek merkezli büyüme eğilimi otomobil bağımlılığını artırmaktadır. Bunun maliyetini ise yalnızca yayılmanın olduğu semtlerde oturan kişiler değil tüm kent halkı yaşamaktadır.

Grafik 5 Konya Kentsel Yapılaşmış Alan Büyüklüğü -2014



Kaynak: Bireysel çalışma + The New Climate Economy Raporu, 2014

Bu yayılmanın önüne geçilebilmesi, sosyal, ekonomik ve çevresel etkilerinin en aza indirilebilmesi için kompakt kentsel gelişme kavramı bir kentsel politika aracı olarak yerel politika yapıcılar tarafından dikkate alınmalıdır. Özellikle batı Avrupa kentlerinde “**Akıllı kentsel büyüme stratejisi**” olarak benimsenin bu yaklaşım salt bir kent makro formu yaklaşımı olmayıp kentteki yayılmanın doğurduğu diğer sorunlara da önemli çözüm önerileri getirmesi bakımından oldukça geniş içerikli bir politika aracı niteliğindedir. Konya merkezli kentsel yayılma eğilimi daha sonraki analiz ve rapor çalışmaları kapsamında ayrı bir başlık halinde tekrar ele alınacaktır.

## 7 Kaynakça

- Baykan Günay, Property Relations and Urban Space. "METU Faculty of Architecture Press", 2000
- Uluslararası Rekabet Araştırmaları Kurumu Derneği (URAK), illerarası Rekabetçilik Endeksi
- Birleşmiş Milletler Çevre ve Kalkınma Komisyonu, (Brundtland Komisyonu), 1987
- Kalkınma planı inşaat, mühendislik-mimarlık teknik müşavirlik ve müteahhitlik hizmetleri özel ihtisas komisyonu raporu,2014
- PwC, Emerging Trends in Real Estate, 2015
- Vizyon 2023, TÜBİTAK 2004
- Konut Piyasasında Türkiye'deki Son Durum Bilgi Raporu, Emre YILMAZ, Konya Ticaret Odası)
- NCE Cities – Sprawl Subsidy Report, Todd Litman-Analysis of Public Policies That Unintentionally Encourage and Subsidize Urban Sprawl2015
- The New Climate Economy,Cities : Enignes of national and global growth
- TÜİK İstatistikleri

