

Sektör Öngörümüz İnşaat ve Gayrimenkul

Bu analizin amacı; sektörün özet resmini çekmekle birlikte sektöre yakın gelecekte şekil verecek dinamikleri incelemek ve inovasyonlar ışığında stratejik öngörü oluşturmaktır.

İNŞAAT VE GAYRİMENKUL GELİŞTİRME SEKTÖRÜ

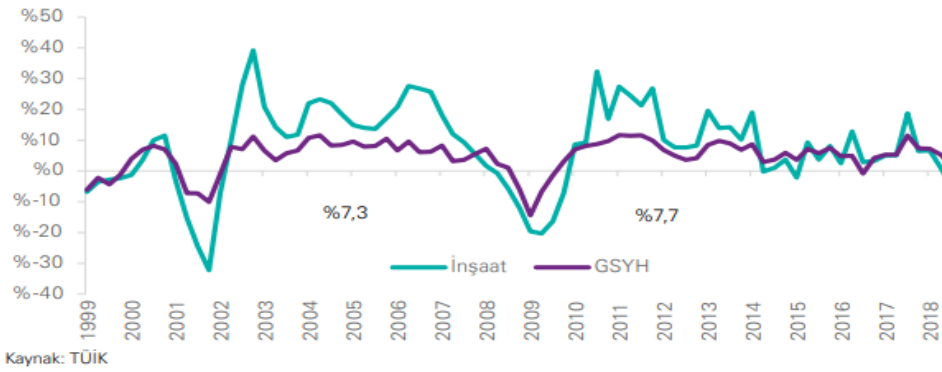
Avrupa, Orta Doğu ve Orta Asya'nın kesişim noktasındaki stratejik konumu ve 82 milyona yakın nüfusuyla Türkiye, güçlü inşaat sektörünü, giderek büyüyen ticari ve sınai üretimiyle bir araya getirerek gayrimenkul geliştiricileri ve yatırımcıları için harika fırsatlar sunmaktadır.

Türkiye ekonomisinde son 15 yıldır en yüksek yatırımı alan ve en önemli istihdamı yaratan sektör gayrimenkul geliştirme sektörüdür. Türkiye’de ekonomiyi ayakta tutan ve yan sektörleri de hareketlendiren bir rol oynamaktadır.

Türkiye’de de inşaat sektörü, genel ekonomi açısından bir öncü gösterge olmanın yanında büyümenin itici gücünü oluşturma özelliğini de taşımakta olup inşaat sektöründeki ivmelenme ve yavaşlama genel ekonomiye göre daha önce gerçekleşmektedir.

Bununla birlikte, son dönemlerdeki yavaşlama haricinde sektörün yüksek büyüme temposuyla genel ekonomik büyümeye hem doğrudan hem de dolaylı olarak en önemli katkı yapan sektörlerden biri olduğu görülmektedir. İnşaat sektörü, 2018 üçüncü çeyrekte ise 2017’nin aynı dönemine kıyasla yüzde 5,3 daralarak büyümeyi sınırlayan sektörlerden biri oldu. Türk inşaat sektörünün uzun dönemli eğilimlerine baktığımızda genel ekonomideki dalgalanmalara en duyarlı sektörlerden biri olduğunu söyleyebiliriz.

Yıllık büyüme hızları



Türkiye’deki inşaat patlamasını yaratan faktörlerin neler olduğuna değinmek gerekirse, bu noktada sektörün önde gelen sermayedarlarının temsilcileri Türkiye’nin demografik yapısının ve var olan konut stokunun önemli bir bölümünün standart altı niteliğinin yarattığı konut talebini öne çıkarıyorlar (GYODER, 2019).

Türkiye de gayrimenkul ve konut piyasasında son çeyrekte düşüş olduğu görülmektedir. Yapı ruhsatı verilen bina sayısı yüzde 42,5, gayrimenkul satışları da yüzde 40’ın üzerinde düşüş gösterdi.

TÜİK verilerine göre Türkiye genelinde konut satışları, bu yıl haziran ayında bir önceki yılın aynı ayına göre yüzde 48,6 oranında azalarak 61.355 oldu. İpotekli konut satışları geçen yıl ile aynı olduğu rakamlarla belirtilmiştir.



8 milyon
2013-2018 yılları arasında Türkiye'de gerçekleşen toplam konut satışı.



34,2 milyon
2018 yılında Türkiye'deki toplam konut stoku.



134.000
2013-2018 yılları arasında Türkiye'de yabancılara yapılan toplam konut satışı.



5,7 milyon m²
2019 yılında İstanbul'daki A sınıfı ofis arzı.



14,5 milyon m²
2019 yılında Türkiye genelinde alışveriş merkezlerindeki aktif brüt kiralanabilir alan.



4 milyon m²
2019 yılında İstanbul'daki toplam lojistik gayrimenkul stoku.

Kaynak:

Invest.gov

GELECEKLE İLGİLİ ÖNGÖRÜLER VE TRENDLER

Gelişen Trendler Avrupa araştırmasında geçtiğimiz yıllarda vurgulandığı gibi bu sektörler, sanayinin hizmet sektörüne doğru evrilme aşamasında ön planda yer alıyor. Yaşadığımız, çalıştığımız ve eğlendiğimiz alanları finanse eden, inşa eden ve işleten sanayi sektörünün bu karmaşıklıkla kabullenmeye ve toplum altyapısının bir parçası olarak kendi rolüne cevap vermeye başladığı görülüyor.

Araştırmanın sonuçlarına göre, son kullanıcıların değişen taleplerini benimsemekten kaynaklı artan karmaşıklık ve operasyonel risk bulunuyor, bununla birlikte hedeflenen getirilere ulaşmak için bunun göze almaya değer olduğu düşüncesi sektörde giderek daha fazla kabul görüyor. Son araştırmaya göre, karma kullanımlı varlıklar, iyileştirilmiş ulaşım bağlantıları, teknoloji ve akıllı mobilite çözümlerinin daha fazla kullanımı, Avrupa kentlerinin ekonomik büyümesinin ve gayrimenkule yatırım potansiyelinin vazgeçilmezi durumunda. Bunun bir sonucu olarak daha büyük yatırım resminin bir parçası olarak sektördeki sınırlar bulanıklaşmaya başlıyor.

	Mayıs			Ocak-Mayıs		
	2019	2020	Değişim (%)	2019	2020	Değişim (%)
Satış şekline göre toplam satış	91 937	50 936	-44,6	444 441	434 757	-2,2
İpotekli satış	14 916	18 483	23,9	75 566	164 870	118,2
İlk el satış	5 478	6 231	13,7	30 331	55 544	83,1
İkinci el satış	9 438	12 252	29,8	45 235	109 326	141,7
Diğer satış	77 021	32 453	-57,9	368 875	269 887	-26,8
İlk el satış	31 768	10 629	-66,5	152 558	83 596	-45,2
İkinci el satış	45 253	21 824	-51,8	216 317	186 291	-13,9
Satış durumuna göre toplam satış	91 937	50 936	-44,6	444 441	434 757	-2,2
İlk el satış	37 246	16 860	-54,7	182 889	139 140	-23,9
İpotekli satış	5 478	6 231	13,7	30 331	55 544	83,1
Diğer satış	31 768	10 629	-66,5	152 558	83 596	-45,2
İkinci el satış	54 691	34 076	-37,7	261 552	295 617	13,0
İpotekli satış	9 438	12 252	29,8	45 235	109 326	141,7
Diğer satış	45 253	21 824	-51,8	216 317	186 291	-13,9

Twitter:Mustafa Aşkın

GELECEK ŞEKİLLENDİRECEK İNOVASYONLAR



Yeni bir sistem, büyük inşaat projelerinde doğruluğu ve verimliliği artırmak için drone ve AI kullanıyor.

İnşaat sektörü yılda yaklaşık 10 trilyon ABD dolarıdır - bu küresel GSYİH'nın yüzde 13'ü kadardır. Ancak şimdiye kadar bu sektör verimlilik artışlarında geride kaldı. Bunun nedeni büyük projelerin, her biri farklı bileşenler monte eden birçok farklı alt ekip içermesidir. Yöneticilerin bu tür projelerin her yönünü doğru bir şekilde izlemesi imkansızdır. Bir hata yapıldığını fark etmeleri haftalar veya aylar alabilir. McKinsey Global Enstitüde , en büyük projeler öngörülene göre bitirmek için yüzde 20 daha uzun sürer ve bütçesinin planlananın yüzde 80 üzerine çıkabileceğini tespit etmiştir.

Kaliforniya merkezli Doxel şirketi bunu bir inşaat projesinin her santimini izleyebilecek ve yöneticileri potansiyel maliyet aşırımları, verimsizlikler ve hatalar konusunda uyarabilecek yapay bir zekâ sistemi ile değiştiriyor.

Doxel, 20 milyon ABD Doları ve üzerinde sözleşmeleri olan büyük projelerde kullanılmak üzere tasarlanmıştır. Sistem, proje yöneticilerine bir projedeki yüz binlerce öğeyi gerçek zamanlı olarak takip edebilen bulut tabanlı bir gösterge paneli sağlar. Bu, doğru verilere dayalı gerçek iyileştirmeler yapmaya odaklanmalarına izin verebilir. Şirket yakın zamanda Andreessen Horowitz liderliğindeki bir risk sermayesi grubundan 4,5 milyon ABD doları topladı. İlerlemeyi izlemek için benzer bir sistemden başka ne tür projeler faydalanabilir?

KAYNAK: doxel.ai/#press



Bir İtalyan mimar, korona virüs pandemisi sırasında kendi kendine izolasyon için kullanılabilecek bir mikro alan tasarladı.

Korona virüs pandemisi, yüz milyonlarca insanı uzun süre içeride hapsederken, mimarlar ve tasarımcılar mekanı yeni yollarla düşünmeye başlıyor. Ofisler, yatak odaları veya yaşam alanları olarak ikiye katlanabilen esnek alanlar hakkında yenilikçi düşünmeye ve küçük alanlardan en iyi şekilde yararlanmanın yeni yollarına ihtiyaç duyulmaktadır. Burada sergilenen yenileme pandemiden önce gelirken, şimdi bu eğilimin bir parçasını oluşturabilir.

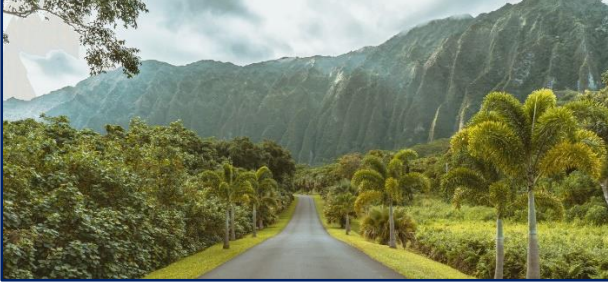
KAYNAK: francescaperani.com



Robotik inşaat şirketleri dünyanın en büyük 3d baskılı binasını inşa ediyor.

3D yazdırılan binalar, geleneksel yöntemlere kıyasla daha ucuz ve daha hızlı inşa edilmeye ve çevre için daha iyi olma eğilimindedir. Bu ofis binası, yerel kaynaklı malzemeler ve enerji tüketimini azaltmak için verimli yalıtım kullanarak sürdürülebilirliğe doğru bir adım atmaktadır. Ayrıca, bu proje aynı zamanda somut 3D baskı endüstrisinde ileriye doğru atılmış bir adımdır, çünkü Apis Cor'a teknolojiyi geliştirmeye ve 3D yazıcının yeni sürümlerini geliştirmeye yardımcı olacak benzersiz bilgi ve deneyim sağladı.

KAYNAK: apis-cor.com



Kanada şirketi çevre dostu, c02 enjekte edilmiş beton geliştiriyor. Hawaii Honolulu, Carbon Cure tarafından geliştirilen yeni betonu gelecekteki tüm altyapı projelerinde kullanmayı planlıyor.

Honolulu kent konseyi tarafından vurgulandığı gibi, en yaygın beton türlerinin atmosfer üzerinde önemli bir çevresel etkisi olabilir. Carbon Cure gibi girişimler, daha fazla şehrin gelecekteki kamu altyapısında ne tür çimento kullandıklarını değiştirmesini umacak çözümler üzerinde çalışıyor. Hawaii hükümetinin inisiyatifi, diğer hükümetlerin yapabileceği ve yapması gereken proaktif eylemlerin bir örneğidir. Springwise, Portland çimentosunun yerini almak için kömür enerjisinden bir yan ürün kullanan bir süreç gibi sürdürülebilir yapı malzemesi oluşturan yenilikleri tespit etmeye devam ediyor.

KAYNAK: carboncure.com



Yeni bir işlem, Mimarlar yumuşak örme lifleri inşaatta kullanılacak sert malzemelere dönüştürüyor.

İnşaat endüstrisi, özellikle çevre dostu olmayan en büyük hammadde kullanıcılarından biridir. Londra merkezli tasarım firması Arup'a göre, araştırmanın yapıldığı İngiltere'de inşaat, tüketilen tüm hammaddelerin yüzde 60'ını oluşturuyor. Düzenli depolama malzemelerini organik biyolojik olarak bozulabilir malzemelerle değiştirme endüstrisi üzerindeki baskı, son on yılda inovasyonların inşasında bir patlamaya yol açtı - bu kesinlikle devam edecek bir eğilim.KAYNAK:www.rca.ac.uk



Arnavutluk'un cephesinde ülkenin pikseli bir haritasını içeren en yüksek binasında inşaat başladı

Mimari ve tasarım giderek turistleri ve yatırımları çeken araçlar olarak görülüyor. Şehir planlamacıları, bir şehrin ikonik mimariye yapılan yatırımla yeniden canlandırıldığı "Bilbao Etkisi" ni umuyorlar . Guggenheim Müzesi'nin İspanya'nın kuzeyinde yer alan bir liman kentinde inşa edilmesinden sonra olduğu gibi. Dubai, dünyanın en yüksek gökdeleni Burç Halife'yi inşa etmek için 1,5 milyar dolar harcadı .2012 ve 2013 yıllarında 3,53 milyon ziyaretçiyi ağırlayan dünya standartlarında bir turistik yer haline gelmiştir .Arnavutluk da benzer bir darbe bekliyor. Ülke, başkentte Komünist dönemden kalma bir dönüm noktasının son teknoloji ürünü bir geliştirmesine zaten yatırım yaptı . Downtown One projesi en son çabadır.

KAYNAK:www.mvrdv.com, www.dt1.al



Yangın durumunda, yeni bir akıllı cihaz itfaiyecileri kurtarmaya en çok ihtiyaç duyanlara yönlendirmeye yardımcı olabilir.

Beam Ready, hem yangına yakalananların hem de onları kurtarmaya çalışanların hayatlarını kurtarmak için tasarlanmıştır. Güvenliği ve güvenliği artırmak için tasarlanmış bir dizi yeni akıllı cihaza katılır. Bunlar, kullanıcılara kapılarını kilitlemelerini hatırlatan bir akıllı anahtar ve ayak seslerini algılayabilen bir biyometrik tarayıcı içerir. Geleceğin akıllı evinde, bu tür cihazlar sıradan olabilir. Başka hangi akıllı cihazlar güvenlik ve emniyet sağlayabilir?

KAYNAK:www.mcsmartcontrols.com/contact



Los Angeles Şehri, kentsel ısı adası etkisini azaltabilecek bir boyayı test ediyor.

Normal siyah asfalt güneş ışığının yaklaşık yüzde 80 ila 90'ını emer. Bu, Los Angeles gibi çok fazla güneş ışığı alan bölgelerde büyük bir endişe kaynağıdır. Asfalt ısıyı emer ve geri yansıtır, bu da kentsel sıcaklık artışlarına neden olur. Yüksek sıcaklıklar da, enerji emen iklimlendirmeye daha fazla ihtiyaç duyulmasına yol açar. Kentsel ısı adasını (UHI) azaltma yöntemleri arasında ağaç dikme, sigara izmaritlerinden yapılmış asfalt kullanma ve binaları soğutmak için buharlaşma kullanma yer alır . Şimdi, Los Angeles yeni bir yöntem deneyen ilk şehir olmaya hazırlanıyor.

KAYNAK:www.guardtop.com/contact-us



Paylaşım ekonomisi genişledikçe, komşu borçlanmayı kolaylaştıran birçok girişim görüyoruz.

Bir lokalize uygulama insanların bireylerden ürün yerine yeni ürünler üzerinde sıçrama daha, tarafından kapatın ve ödünç sağlayan başka bir uygulama 1000 en yakın kullanıcılara yayınları yardım istemek için. Artık Omni , kullanıcıların öğelerini alan, fotoğraflayan, sanal bir gardırop oluşturan ve müşterilerin eşyalarını arkadaşlarına ödünç vermelerini sağlayan yeni bir depolama hizmetidir.

KAYNAK:www.beomni.com



Proje, sürdürülebilirlik ve toplum inşasına odaklanıyor ve konut sakinlerine kalkınmanın erken safhalarına katılma fırsatı sunuyor.

Helen & Hard'ın Vindmøllebakken projesi, inşa ettiğimiz evlerin başımızın üzerinde bir çatı sağlamaktan daha fazlasını yapabileceği fikrine dayanıyor. Küresel bir inşaat sektörü, 2017'deki bir araştırmaya göre, ekonomik aktiviteye bağlı karbon emisyonlarının yüzde 23'ünü oluşturuyor . Vindmøllebakken gibi projeler, daha iyi malzemeler kullanarak ve kişi başına emisyonları azaltarak konut inşaat endüstrisinin karbon ayak izini azaltabilir. Vindmøllebakken, sürdürülebilir yapının zihinsel sağlığımız için de iyi olduğu yönündeki beklentilerden faydalanıyor. Birlikte yaşamın ortak kısmının modern toplumun yalnızlık gibi sorunlarla başa çıkmasına yardımcı olabileceği umudu vardır . Yenilikçi tasarım insanların yaşam kalitesinde fark yaratabilir. Springwise kısa süre önce bir Fransız inşa etme çabası hakkında bilgi verdimektiler için ortak yaşam tesisleri .

KAYNAK:www.helenhard.no

Kaynakça:

T.C. Cumhurbaşkanlığı Strateji ve Bütçe Başkanlığı On birinci Kalkınma Planı (2019-2023)

T.C. Cumhurbaşkanlığı SSB

SIRPI Arms,

SpringWise

Sasad

TİM

www.rca.ac.uk

carboncure.com

apis-cor.com

francescaperani.com

doxel.ai/#press

www.beomni.com

www.helenhard.no

www.mcsmartcontrols.com/contact

Hazırlayan: VALURA Bölge Direktörü – Sedat ÖZDEŞ



www.valura.net