

Fildişi Sahili Konut Sektörü

Ocak 2017



Fildişi Sahili Konut Sektörü Rapor Özeti

Fildişi Sahili Konut Sektörü Dergisi 2017 Ocak ayı sayısında, Grand Abidjan bölgesinde konut arzının yetersizliği, bu duruma sebebiyet veren faktörlerin ele alındığı ve çeşitli çözüm önerilerinin sunulduğu Dünya Bankası İnşaat Sektörü Raporu yayınlanmıştır.

Bahse konu yazıda Fildişi Sahili'nde son yıllarda konut alanında arzını arttırmaya yönelik yapılan çalışmalara rağmen yaklaşık 500.000 konut açığı olduğu bildirilmektedir. Bu sayıya her yıl 40 ile 50 bin arasında konut talebinin eklenmesiyle açığın daha da arttığı ifade edilmiştir.

Konut İnşaatı Sektörü, Grand Abidjan

Konut inşaatı sektörel raporu için araştırmanın yapıldığı bölge olan Grand Abidjan, Fildişi Sahili'nin en önemli nüfus havzası konumundadır. Bahse konu bölge, Abidjan şehir nüfusunun %40'ından fazlasını ve ülke nüfusunun %20'sini barındırmakta olup bölgede konut açığı 200.000 konuttur. Yaklaşık 5 milyon kişinin yaşadığı bölge nüfusunun yıllık 2,68 büyüme oranı ile 2030'da 7.712.200 ulaşması beklenmektedir.

Konut yetersizliği daha çok alt ve orta gelir grubunu etkilerken ve bu gruba yönelik konutlar ise temel ihtiyaçlara erişime dahi izin vermeyen, iş merkezlerinden uzak bölgelerde yer almaktadır. Bu açığı ortadan kaldırmak için 2011 yılında başlatılan Sosyal Konutlar İnşaatı Programı ile 2015 yılına kadar 60.000 konutun teslim edilmesi amaçlanmıştır. Ancak, 2015 yılı bitiminde sadece 5.000 konut inşaatının tamamlanabildiği açıklanmıştır. Tamamlanan konutların fiyatlarının projede öngörülen fiyatların çok üstünde olması, projenin gerçekleştirilmesinde ortaya çıkan beklenmedik maliyetlerin ve diğer engellerin dikkate alınmasını gerektiğini işaret etmiştir.¹

Yapımı tamamlanan pahalı konutlar, konut açığının büyük bir kısmını oluşturan düşük gelirli kitlelere hitap etmeyip farklı sosyo-ekonomik kesimlere uygun konut arzı sorununu gün yüzüne çıkarmıştır.

Diğer önemli bir problem ise konut yapımında ki parsel tahsisidir. Bu anlamda, Hükümet tarafından konut yapısına uygun arazilerin belirlenmesi ve inşaat projelerinin hayata geçirilmesi için desteği önem kazanmaktadır. Sosyal konut inşaatları için büyük parsellerin imara açılması bu sorunun çözülmesinde ana faktörlerden biridir.

İnşaat sektöründe faaliyet gösteren öncü kuruluşların ve özel şirketlerin imara açılmış parseller üzerinde, tüm gelir gruplarına hitap edebilecek konut projeleri yapması ve çok sayıda konutu da kısa bir sürede tamamlamaları beklenmektedir.

¹ İlk olarak sosyal konutlar için 5.000.000 FCFA, ekonomik lojmanlar için 8.000.000 FCFA harcanması belirlenmesine rağmen bu miktar 250.000 FCFA dolaylarında kalmıştır.



Tablo 1: Farklı Kurumlarca program dahilinde gerçekleştirilen konutların fiyatını belirleyen bileşimler

Sosyal Bir Konutun Satış Fiyatı (FCFA)	SICOGI2 (2 odalı-50,24 m ² SU)		1. Kurum (2 odalı-41,92 m ² SU)		2. Kurum (3 odalı-67,1 m ² SU)	
	Toplam Tutar	Kullanılabilir Alan/ m ² Tutar	Toplam Tutar	Kullanılabilir Alan/ m ² Tutar	Toplam Tutar	Kullanılabilir Alan/ m ² Tutar
İnşaat Maliyeti	9.303.000	185.171	7.014.506	167.331	6.300.000	93.890
Ulaşım Maliyetleri	Dahil	0	Dahil	0	2.000.000	29.806
Arsa	0	0	0	0	0	0
Satış Fiyatı	9.303.000	185.171	7.014.506	167.331	8.300.00	123.696

Fildişi Sahili Konut Sektöründe Aktif Aktörler

Kamu kuruluşlarına kıyasla özel sektör girişimlerinin aktif olduğu konut sektöründe (örneğin; SICOGI-Fildişi Sahili Yapı ve Gayrimenkul Yönetimi Topluluğu) var olan konut talebine cevap verebilme kapasitesini anlayabilmek için aktif olan firmaların belirlenmesinin yanında sektörü etkileyen zorluklar da değerlendirilmelidir.

Ülkedeki öncü kuruluşlar arasında iki önemli teşvik kurumu yer almaktadır. Birincisi, 2015 yılında kurulmuş 50 üyesi bulunan Fildişi Sahili Teşvikler ve Yetkili Taahhüt Firmaları Milli Odası'dır (CNPCA-CI-Chambre Nationales des Promoteurs et Constructeurs Agrées de Cote d'Ivoire). İkincisi ise 1976'dan beri varlık gösteren Fildişi Sahili Şehir Planlama, Teşvikler ve İnşaat Mühendisleri Odası'dır (CAPC-CI-Chambre des Aménageurs urbains et des Promoteurs- Constructeurs de Cote d'Ivoire). Bu iki kurum dışında, teşvik ve destek sağlayabilecek kurumlar yok denilecek kadar azdır.

Konutların üretimi daha çok taahhüt firmaları veya taşeron firmalar aracılığı ile yapılmakta olup, yapım süreci teknik yoksunluk sebebiyle geleneksel yöntemler ile gerçekleştirilmektedir.

Ülkede iki çeşit inşaat firması topluluğu olup; bunlardan birincisi Fildişi Sahili Yapı ve Bayındırlık Grubu (GIBTP) ülkenin en önemli özel sektör konut ve kamu işleri grubudur. Özel sektörden büyük firmalarının yanısıra uluslararası birçok firmayı da bir araya getiren Grup, daha çok kamu hizmetleri üzerine yoğunlaşan yaklaşık elli firmadan oluşmaktadır. İkinci grup ise; Fildişi Sahili Küçük ve Orta Ölçekli İşletmeleri İnşaat ve Kamu İşleri Konfederasyonu (CPME/PMIBTP-CI) olup küçük ve orta ölçekli 302 firmadan oluşmaktadır. Bu firmalar, büyük firmaların taşeronu olarak daha çok geleneksel yöntemler ile üretimde bulunmaktadırlar. Bu iki grup dışında elektrik,

2 SICOGI (Société Ivoirienne de Construction et de Gestion Immobilier) : Fildişi Sahili Yapı ve Gayrimenkul Yönetimi Topluluğu



duvar, taş döşemesi vs. alanlarında çalışan bağımsız zanaatkarlar da bulunmaktadır.

Yapı çalışmalarında anılan önemli aktörlerin yanında, AR-GE ve kontrol çalışmalarında yer alan kurumlar da varlık göstermektedir. Bünyesinde 35 büronun bulunduğu Fildişi Sahili İnşaat Mühendisliği Danışmanları ve Uzmanları Milli Odası (CHANIE) daha çok kamu işlerinde faaliyet göstermektedir. Ayrıca, yapı denetim ve kalite kontrolü hizmeti veren laboratuvarlar bulunmaktadır (LBTP). Bu laboratuvarlar ile güvenli yapıların inşa edilmesi amaçlanmaktadır. Bununla birlikte projelerin özel sektör ve kamu ortaklığında gerçekleştirilmesi ve taraflar arasında diyalog sağlanması amacıyla kurulmuş olan Kamu-Özel Sektör Diyalog Komitesi (CCESP) taraflar arasında ortaklık ilişkilerinin kurulması için çalışmaktadır.

Finansman kaynağı ve vergiler gayrimenkul ve konut sektörünün sektörün gelişmesini engelleyen diğer önemli faktörler arasında yer almaktadır. Hukuki sürecin zorluğu ve yavaşlığı, temel alt yapıdan yoksunluk gibi faktörler de evlerin maliyetini artırmaktadır. Tüm bu zorluklar sebebiyle özel sektör gerekli konut talebini karşılayamamaktadır.

Tüm bu sorunların aşılması bile, devlet tarafından sağlanan parseller üzerinde büyük ölçekli konut yapımı için yeterli olmayacaktır zira gerekli teknik altyapı yoktur. Öte yandan, 2015 yılına kadar verilmeyen mimarlık eğitimi bu tarihten itibaren başlatılmıştır. Gelecek yıllarda bu eğitimin ülkedeki konut arzında pozitif etki yaratması beklenmektedir.

Finansman ihtiyacı duyan firmaların bankalardan aldığı kredi faizleri %10 ve üstünde olmasından dolayı, banka kredileri firmalar için cazipliğini yitirmektedir. Bu sebeple özel sektör büyük ölçekli projeleri gerçekleştirilememektedir.

Tablo 2: Farklı yapı malzemelerinin fabrikadan çıkış maliyetleri

Temel Maliyet Kalemleri	Abidjan Birim Fiyatı (FCFA TTC) ³	Dakar Birim Fiyatı (FCFA TTC) ⁴
Çimento CPJ/CEM II (ton)	79-83.000	47-61.000
Çimento CPJ/CEM I (ton)	96.000	60.000
Demir İskelet Fe 400 (ton)	380.000	270.000
Demir İskelet Fe 500 (ton)	460.000	420.000
Kum (m ³ , ulaşım dahil değil)	3.500-3.750	3.000
Aglo Beton 15 (birim, fabrikada üretim)	400-600	475
Aglo Beton 15 (birim, şantiyede sınırlı sayıda üretim)	300	300

³ Abidjan pazar araştırması sonucu ulaşılan fiyatlar, Aralık 2016

⁴ Dakar Pazar araştırması sonucu ulaşılan fiyatlar, Aralık 2016



Yapı ürünleri ve inşaat malzemeleri ise düşük kalitede olup fiyatları komşu ülkelere (Senegal) göre pahalı kalmaktadır.

Ülkede çimento tüketimi, iç savaşın bittiği 2011 yılından bu yana büyük çaplı inşaat projeleri (yol, köprü, sosyal konut, otoyol, vd.) dolayısıyla önemli ölçüde artmıştır.

Ülkede 2015 yılının ilk çeyreğinde büyük çaplı inşaat projeleri dolayısı ile ortaya çıkan talep artışından dolayı çimento arzında sıkıntılar yaşanmış olup, bir defaya mahsus olarak Mayıs-Haziran 2015 tarihleri arasında 300 bin ton çimento ithalatına izin verilmiştir. Halihazırda çimento ithal etmek için Ticaret Bakanlığının özel izni gerekmektedir.

Yıl	Üretim (Ton)	Artış Oranı (%)
2012	1 969 677,93	
2013	2 072 936	5,24
2014	2 601 474	25,5
2015	2 520 000	-3,13

Veri Tarihi: Ocak 2016

Mevcut Üretim Yapan Firmalar

Halihazırda ülkede 4 çimento fabrikası bulunmakta olup, toplam üretim yaklaşık 3.4 milyon tondur. 2017 yılında üretim rakamının mevcut fabrikalardaki üretimi artırma faaliyetleri ile birlikte 4.1 milyon tona çıkması beklenmektedir.

Firmalar	Kapasite (ton/yıl)
Société des Ciments d'Abidjan (SCA)	950 000
Société des Ciments du Sud-Ouest (SOCIM)	500 000
Société Ivoirienne de Ciments et Matériaux (SOCIMAT)	950 000
Société Ciment d'Afrique (CIMAF)	500 000
Toplam	2 900 000

Veri Tarihi: Ocak 2016

Üretim Artırma/Yeni Şirket	Kapasite (ton/yıl)	Gerçekleştirilen Yatırım (CFA)
CIMAF (Üretim Artırılması - Abidjan)	500 000	
CIMENTER (AMIDA GROUP-yeni şirket)	750 000	40 milyar

Veri Tarihi: Ocak 2016



Tüketim Miktarı:

Yıllar	Tüketim (Ton)
2011	1 435 000
2012	1 850 000
2013	2 000 000
2014	2 700 000
2015	3 000 000
2016	3 420 000
2017 (projeksiyon)	4 000 000

Veri Tarihi: Mayıs 2016

Üretimi artıracak firmalar;

Firmalar	Kapasite (ton/yıl)
CIMAF (Abidjan)	500 000
SOCIM	500 000
SOCIMAT	500 000
Toplam	1 500 000

Veri Tarihi: Ocak 2016

Yeni Yatırımlar:

Firma	Kapasite (ton/yıl)	Planlanan Yatırım
IVORY DIAMOND CEMENT	500 000	
CIMENT IVOIRE	800 000	
MEDCEM IVORY COAST	1 000 000	
CIMAF (San Pedro'da yeni fabrika)	1 000 000	
DANGOTE	1 500 000	
LIMAK AFRICA	1 000 000	26 milyar
CIM IVOIRE	2 000 000	
TOPLAM	5 800 000	

Veri Tarihi: Ocak 2016

Tüm projeler (6 yeni yatırım projesi) faaliyete geçtikten sonra 2017-2018 döneminde 5.8 milyon ton çimento üretimine ulaşılması beklenmektedir. Bu 6 projenin dışında üretimi genişletme faaliyetleri de bittikten sonra toplam üretimin 12.2 milyon tona çıkması beklenmekte olup, bu üretim seviyesinin iç talebi karşılayacağı düşünülmektedir.

Fildişi Sahili hükümeti, yerel üreticilerin baskısı ile piyasaya çimento ithalatını tarife dışı engeller yolu ile kısıtlamak için çimento yüklü gemilerin varış limanında 28 gün beklemesine ilişkin mevzuat çıkartmıştır.



Ülkedeki 1 tonluk çimento fiyatı yaklaşık 85.000 CFA - yaklaşık 130 EUR olup, çuval başına (50 kg) yaklaşık 5000-6000 FCFA'dır.

(Değirmen öğütücüleri, klinkerden alınan gümrük vergisini çimentoya göre düşürmüşlerdir. Klinker %5, Çimento %20 gümrük vergisi uygulanmaktadır - %18 KDV hariç)

Konut Yetersizliği Sorununun Ortadan Kaldırılmasına Yönelik Öneriler;

- Yapımı düşünülen evlerin var olan koşullar göz önünde tutularak inşa edilmesi,
- Şehir planlamasının doğru yapılması,
- Parsel eksikliğinden dolayı konut inşasında yaşanan problemleri azaltmak için çok katlı bina yapımının teşvik edilmesi,
- Üretim maliyetlerini düşük tutmak için uygun fiyatlı malzeme kullanılması,
- Ulaşım maliyetini düşürmek için önemli ticari merkezlerinin yakınlığının göz önüne alınması,
- Kalitenin ve verimin artırımı için modern tekniklerin kullanılması,
- Evlerin tasarımının en verimli olacak şekilde planlanması,
- Detaylı fizibilite çalışmalarının yapılması,
- Toplu sitelerin yapılması,
- Kalite ve güvenliğin alıcı tarafından talep edilmesi ve devlet tarafından denetlenmesi,
- Çevreye duyarlı projelerin uygulanması,
- Enerji kullanımının doğru şekilde yapılmasını sağlayacak şehirleşme projeleri,
- Muhataplar arası diyalogun artırılması (özel, kamu, araştırma kuruluşları),
- Özel sektörün teşvik edilmesi ve desteklenmesi.

Raporda incelendiği gibi inşaat sektöründe gerekli ilerlemenin sağlanmasındaki engeller yapısal olmakla birlikte; parsel sorununun aşılması halinde bile gerekli mesleki yetkinliğin olmaması ve modern tekniklerin kullanılmaması sorununun çözümünü geciktirmektedir.

Abidjan bölgesinde konut yapımında dile getirilen engellerin ortadan kaldırılmasına yönelik olarak, farklı şehirleşme düzenlemeleri ve planlamalarının yapılması, devletin belirleyeceği politikaların uygulanması ve yüksek katlı binaların inşa edilmesi gibi çözüm önerileri dile getirilmiştir.

Yüksek faiz oranları sebebiyle devlet desteğinin zaruri olduğu ve devlet destekli sosyal konut projelerinin önemi vurgulanmıştır.

İnşaat sektöründe büyümenin aynı zamanda ekonomik gelişmeyi de sağlayacağı ve iş olanaklarını arttıracığı ifade edilmiştir.



FİLDİŞİ SAHİLİ İNŞAAT SEKTÖRÜNE İLİŞKİN KURUM VE KURULUŞLAR

SICOGI (Société Ivoirienne de Construction et de Gestion Immobilière)

Adres : Boulevard Général de Gaulle Adjamé, Le Mirador, 01 BP 1856 Abidjan 01
Tel : +225 20 30 55 00
Faks : +225 20 37 66 74
E-posta : infos@sicogi.ci; info.commercial@sicogi.ci
Web : <http://www.sicogi.ci>

GIBTP (Groupement Ivoirien du Bâtiment et des Travaux Publics)

Adres : Cocody Riviera Attoban, Cité BAD-Lot 1606, Bonoumin, 01 BP 464 Abidjan
Tel : +225 22 43 77 91
Faks : +225 22 43 77 95
E-posta : gibtp@gibtp.org
Web : <http://gibtp.ci>

CPME/PMIBTP-CI (Confederation des PME/PMU d BTP de Cote d'Ivoire)

Adres : Bd. de Marseille, Treichville, 30 BP 347 Abidjan 30
Tel : +225 21 25 29 18 / 07 37 37 18 / 04 85 66 66
Faks : +225 21 25 37 94
E-posta : cgpmeci@yahoo.fr; cgpmeci@gmail.com
Web : <http://www.cgpmeci.ci>

LBTP (Laboratoire du Bâtiment et des Travaux Publics)

Adres : Rue Clément Ader, Zone 4 C - 04 BP 03 Abidjan 04
Tel : +225 21 21 23 00 / 21 21 23 23 -
Faks : +225 21 25 36 71
E-posta : info@lbtp.org; lbtp@avisoci.ci
Web : <http://www.lbtp.org>

CCESP (Comite de Concertation Etat-Secteur Prive)

Adres : Imm. Azur, 2ème Etage Plateau, Abidjan
Tel : +225 20 22 11 25
Faks : +225 20 22 78 94
E-posta : comiteconcertation@yahoo.fr
Web : <http://www.ccesp.ci>

CHANIE (Chambre Nationale des Ingénieurs-Conseils et Experts de génie civil de Cote d'Ivoire)

Adres : 13 Rue Paris village Plateau, 01 BP 8466 Abidjan 01
Tel : +225 20 30 01 55 / 20 22 26 00 / 07 82 70 54
Faks : +225 20 21 86 15
E-posta : info@chanie.org; geranollo@hotmail.com
Web : <http://www.chanie.org>



MIE (Ministère des Infrastructures Economiques)

Adres : Plateau, Immeuble Postel 2001, BP V 06 Abidjan

Tel : +225 20 34 73 11

Faks : +225 20 21 20 43

E-posta : dgir.mie.ci@gmail.com; mie_dgipaf@yahoo.fr; info_mie@egouv.ci

Web : <http://www.infrastructures.gouv.ci>

MCLAU (Ministère de la Construction, du Logement, de l'Assainissement et de l'Urbanisme)

Adres : Cité Administrative, Plateau, Tour D, 26e étage, BP V 153 Abidjan

Tel : +225 20 21 74 78 (poste 103-104) / 20 21 82 35

Faks : +225 20 21 74 46

E-posta : info@ministere-construction.ci

Web : <http://www.construction.gouv.ci>

(SCA) Société des Ciments d'Abidjan

Adres : Bd. du Port, Rue des Thoniers, Treichville, 01 BP 3751 Abidjan 01 –
Treichville, Abidjan

Tel : +225 21 21 73 50 / 21 21 73 51

Faks : +225 21 21 73 69

E-posta : sca_com@cuirasse.ci; sca_dga@cuirasse.ci

Web : <http://www.cuirasse.ci>

CIMAF (Ciment de l'Afrique)

Adres : Zone Industrielle, Yopougon, 01 BP 5676 Abidjan 01 Abidjan

Tel : +225 23 53 00 60 / 23 53 00 62

Faks : +225 23 50 14 27

E-posta : ci-info@ciments-afrique.com

Web : <https://www.cimentsafrique.com>

SOCIMAT (Société Ivoirienne de Ciment et Matériaux)

LAFARGE HOLCIM (SOCIMAT'ın yeni adı PROCIM aracılığı ile çimento satılmaktadır.)

Adres : Bd. du Port, 01 BP 887 Abidjan 01 - Port-Bouet Abidjan

Tel : +225 21 75 51 00

Faks : +225 21 24 22 16

E-posta : infos-civ@holcim.com; commercial-gin@lafargeholcim.com;
infos-civ@lafargeholcim.com

Web : <https://www.holcim.com>

SOCIM (Société des Ciments du Sud-Ouest)

Adres : Zone Portuaire, 01 BP 353 San-Pédro 01 San-Pédro

Tel : +225 34 71 11 85 / 34 71 25 88

Faks : +225 34 71 12 16

E-posta : socim@avisoci.com

Web : <http://www.socim.ci>