



İNŞAAT SEKTÖRÜ

Ekonomik Araştırmalar Departmanı

Aralık 2019

Ayşe Özden

Müdür

aozden@atbank.com.tr

Ömür Seheri

Müdür Yardımcısı

oseheri@atbank.com.tr

Dr. Ömer Ersan

Uzman

oersan@atbank.com.tr

İnşaat Sektörü**Sayfalar**

1. Makroekonomik Görünüm	3
2. Dünya İnşaat Sektörü	
• Dünya İnşaat Harcamalarında Büyüme	5
• Dünya İnşaat Harcamalarının Ülkelere Göre Performansı	6
• Dünya İnşaat Harcamalarının Bölgelere Göre Dağılımı	7
• Sınır Ötesi Müteahhitlik Hizmetleri	8
• Dünya İnşaat Sektörü Büyüme Beklentileri	9
3. Türkiye İnşaat Sektörü	
• Genel Bakış	10
• İnşaat Sektörü Büyüme Hızı ve Sektörün GSYİH İçindeki Payı	11
• İnşaat Ciro ve Bina İnşaat Maliyet Endeksi	11
• Yapı Ruhsatları ve Yapı İzin Belgeleri	12
• İnşaat Sektörünün İstihdam Piyasasına Katkısı	13
• Doğrudan Yabancı Yatırımlar	14
• GYODER Başkanı Prof. Dr. Feyzullah Yetgin'nin Gayrimenkul Sektörü Değerlendirmesi	15
• Konut Sektörü	16
❖ Konut Satışları	16
❖ Konut Fiyatları	18
❖ Konut Kredileri	18
• Yurtdışı Müteahhitlik Hizmetleri	20
• Ticari Gayrimenkul Sektörü	22
• Altyapı Yatırımları	24
• Kentsel Dönüşüm	25
4. Genel Değerlendirme ve Geleceğe Yönelik Beklentiler	26

1. Makroekonomik Görünüm

2019 yılının son çeyreğinde de ABD ile Çin arasındaki ticaret savaşına ilişkin gelişmeler küresel piyasaların başlıca gündem maddesi olmaya devam ediyor. Daha önce mutabakata varılan anlaşmanın birinci etabının ABD ve Çin devlet başkanları tarafından ne zaman imzalanacağına dair belirsizlik sürüyor.

Küresel ekonomik yavaşlama ve enflasyondaki durgunluk nedeniyle FED, Ekim ayı toplantısında bu yıl üçüncü kez faiz indirimine giderek politika faizini %1,50-1,75 aralığına çekti. ABD ekonomisi 2019 yılının üçüncü çeyreğinde %2,1 büyüdü.

Christine Lagarde Avrupa Merkez Bankası (ECB) Başkanı olarak yaptığı ilk konuşmada küresel ekonomideki yavaşlamaya dikkat çekerek, para politikasının iktisadi faaliyeti desteklemeye devam edeceğini ifade etti. Ayrıca izlenen politikanın yan etkilerini yakından takip ettiklerini belirten Lagarde, hedefe daha hızlı ve daha az yan etkiyle ulaşılabilmesi için maliye politikasının da büyümeyi destekleyici yönde uygulanması gerektiğini vurguladı. Euro Bölgesi yılın üçüncü çeyreğinde yıllık bazda %1,2 büyüdü.

Gelişmiş ülke merkez bankalarının yanı sıra gelişmekte olan ülkelerde de faiz indirim adımları atılıyor. Bu gelişmede, ticaret savaşlarının başta Asya ekonomileri olmak üzere gelişmekte olan ekonomileri olumsuz yönde etkilemesi rol oynuyor. 2018 yılında %6,6 ile en zayıf büyümesini sergileyen Çin, yılın üçüncü çeyreğinde %6 gayri safi yurt içi hasıla ile son 27 yılın en düşük büyümesini kaydetti. Küresel ekonomiye ilişkin endişeler petrol fiyatlarını aşağı çekerken, Orta Doğu’da artan jeopolitik riskler fiyatlar üzerinde baskı yarattı.

Uluslararası Para Fonu (IMF), ‘Senkronize Yavaşlama, İstikrarsız Görünüm’ başlığı ile yayınladığı Ekim ayı Dünya Ekonomik Görünüm Raporu’nda, ticaret savaşının küresel büyüme üzerindeki olumsuz etkisi, üretim ve yatırımlardaki düşüş nedeniyle 2019 yılı için büyüme tahminini %3,2’den %3,0 düzeyine indirirken, 2020 yılı beklentisini %3,6’dan %3,4’e çekti. Küresel ekonomik büyümeye ilişkin 2019 yılı tahminini %2,9’da bırakan OECD ise, 2020 yılı tahminini %3,3’ten %2,9’a çekti. Özellikle gelişmiş ülkelerde maliye politikasının ekonomiyi destekleme rolünü tamamen para politikasına bırakmış olmasının küresel büyüme performansını baskıladığını savunan OECD, büyümeyi desteklemek adına maliye politikasının daha etkin kullanılmasına, ticaret savaşları kaynaklı risklerin yatırımları olumsuz etkilediğine ve istihdam açısından riskleri artırdığına dikkat çekti.

Türkiye ekonomisi 2019 yılının üçüncü çeyreğinde %0,9 büyürken, 2019 yılı ilk dokuz ayında %1 küçülmüştür. Yılın son çeyreğinde, kredi büyümesi, güven endeksleri, konut ve otomotiv gibi sektörlerdeki daralmaların sona ermesi, finansal koşullardaki gevşeme ile dış finansman maliyetlerinin sınırlı olsa da düşmesi ekonomik aktivitedeki toparlanmanın devam edeceği sinyalini vermektedir. Bu yıl Merkez Bankası’nın faizleri toplamda 1000 puan düşürmesiyle kredi faiz oranlarındaki indirimlerle toparlanan kredi büyümesi yılın son çeyreğinde tüketim kaynaklı büyümeye destek olmaya devam edecektir. 2019 yılı için büyüme tahminimiz olan %0,4’ü koruyoruz ve 2020 yılı için Türkiye ekonomisinin %3 büyüyeceğini tahmin ediyoruz.

Dış talep katkısı ve turizm desteğiyle cari işlemler açığındaki daralma süreci ise devam etmektedir. 2019 yılı Ocak-Ağustos döneminde 1 milyar dolar fazlaya ulaşan cari denge önümüzdeki iki ayda fazla

İNŞAAT SEKTÖRÜ

vermeye devam edecektir. Ekim ayından itibaren trendin tersine dönmesine rağmen 2019 yılını sınırlıda olsa eksiye kapatabileceğini düşünüyoruz.

2018 yılını %20 seviyelerinde tamamlayan enflasyon 2019 yılının ilk on bir ayında %10,6 seviyesine geriledi. Küresel petrol fiyatlarındaki düşüş ve TL'deki toparlanma ile yurt içi ÜFE enflasyonu ise yıla başladığı %33 seviyelerinden %4 seviyesine geriledi. Temmuz 2017'den beri ilk defa Eylül ayında tek haneye düşen yıllık enflasyonun 2020 yılının ikinci yarısında tekrar tek haneye ineceğini hesaplıyoruz. 2019 yılsonunda enflasyonun %12 seviyelerinde olacağını öngörüyoruz.

Merkez Bankası Ekim ayında yayımlanan çeyreklik enflasyon raporunda 2019 sonu TÜFE enflasyon tahminini %13,9'dan %12'ye çekerken, 2020 sonu hedefini %8,2'de sabit bıraktı. Ayrıca Merkez Bankası politika faizini toplamda 1000baz puan indirerek %14 seviyesine düşürdü. Merkez Bankası'nın 2019 tahminini aşağı yönde revize etmesinde petrol fiyatları beklentisindeki düşüş ve buna bağlı TL cinsi ithalat fiyatları varsayımındaki değişim, enflasyon beklentilerindeki olumlu seyir ve gıda enflasyonu varsayımının aşağı yönlü güncellenmesi etkili oldu. Reel faizde gelişen piyasalar ortalamasının bir miktar üzerinde ve enflasyonda da dünyada en yüksek seyreden ülkelerden biriyiz. Para politikasının seyrinin enflasyon görünümünden daha çok kur gelişmelerine bağlı olduğunu düşünüyoruz.

Diğer taraftan FED ve ECB'nin faiz indirim sinyalleri ile yarattığı fırsattan hızlıca yararlanmak adına Merkez Bankası daha fazla bir faiz indirim patikasına girerse, küresel ekonomide devam eden ticaret ve kur savaşları nedeniyle bozulan risk iştahı sonucunda TL'nin yeniden hızlı değer kaybı sürecinin başlama olasılığı olduğunu düşünüyoruz. Önümüzdeki dönemde küresel sermaye akımları, jeopolitik riskler ve ABD ile ilişkilerimiz kur hareketlerinde belirleyici olmaya devam edecektir.

Makro Ekonomik Tahminler

	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019T
GSYİH (TL milyar)	1.570	1.810	2.044	2.338	2.591	3.107	3.701	4.290
GSYİH (\$ milyar)	858	950	935	862	857	851	784	721
GSYİH Büyümesi (reel % yıllık)	4,8	8,5	5,2	6,1	2,9	7,4	2,6	0,4
TÜFE	6,2	7,4	8,2	8,8	8,5	11,9	20,3	12,0
İşsizlik (%)	9,2	9,7	9,9	10,3	11,0	10,9	13,5	13,5
Dış Ticaret Dengesi	-84,0	-99,8	-84,5	-63,3	-56,0	-76,7	-55,0	-25,5
İhracat (\$ milyar)	152,5	151,8	157,7	143,9	142,6	157,1	168,0	182,6
İthalat (\$ milyar)	235,0	251,6	242,2	207,2	198,6	233,8	223,0	208,1
Cari İşlemler Dengesi (\$ milyar)	-48,8	-65,0	-43,6	-32,2	-32,6	-47,1	-27,6	-0,5
Cari İşlemler Dengesi (GSYİH'ye oranı)	-5,7	-6,8	-4,7	-3,7	-3,8	-5,5	-3,5	-0,6
Konsolide Bütçe Dengesi (GSYİH'ye oranı)	-1,9	-1,0	-1,1	-1,0	-1,1	-1,5	-2,0	-3,0
Kons. Bütçe Faiz Dışı Dengesi (GSYİH'ye oranı)	1,2	1,7	1,3	1,3	1,0	0,3	0,2	-0,5
Merkez Bankası Politika Faizi (%)	5,5	6,8	8,3	7,5	8,0	8,0	24,0	13,00
\$/TL (yılsonu)	1,78	2,13	2,32	2,92	3,53	3,79	5,32	5,95
€/TL (yılsonu)	2,35	2,94	2,82	3,17	3,71	4,55	6,05	6,60

2. Dünyada İnşaat Sektörü

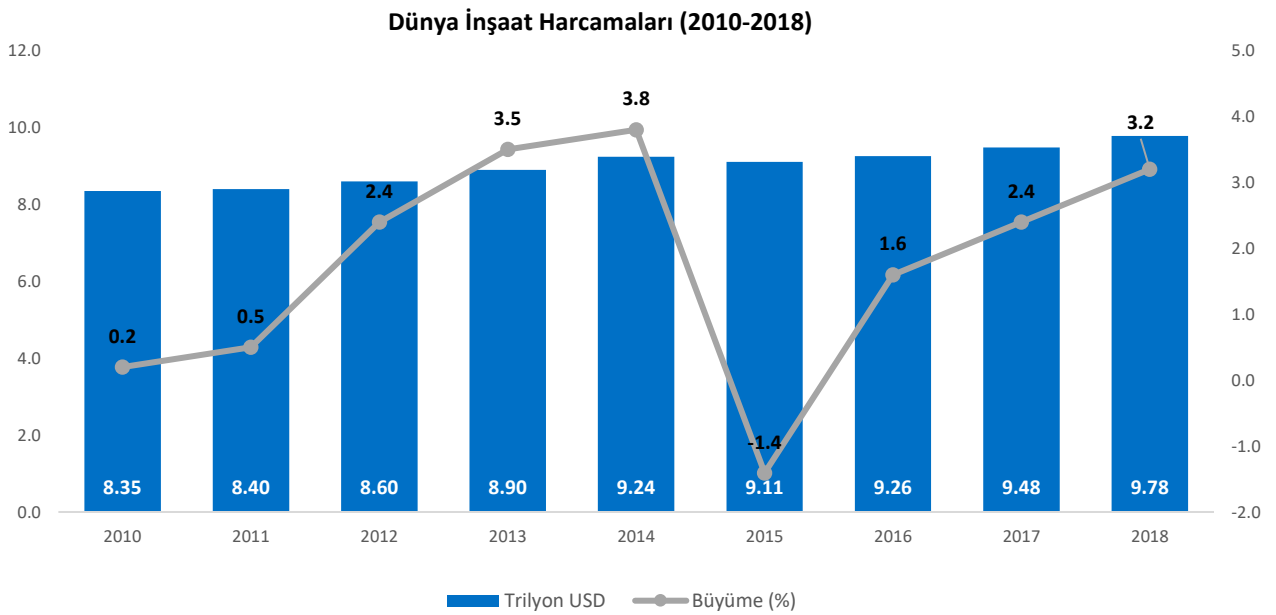
İnşaat sektörü, kendisine bağlı 200’den fazla alt sektörün ürettiği mal ve hizmete talep yaratan konumda olup, bu yaygın etki, sektörün “ekonominin lokomotifi” olma vasfının en temel göstergesidir. İngiltere’de yapılan bir araştırmanın sonuçlarına göre, ortalama yeni bir evde 150 farklı meslek kolunu ilgilendiren 23.000 parça bulunmaktadır.

İnşaat sektörü ekonomik büyümenin yüksek olduğu dönemlerde, ekonomik büyümenin üzerinde bir performans sergileyen, ekonomik yavaşlama dönemlerinde ise diğer sektörlerle kıyasla daha hızlı bir tempoda küçülebilen bir yapıya sahiptir. 2017 yılında küresel büyüme %3,1 düzeyinde gerçekleşirken, inşaat sektöründe büyüme % 3,8 seviyesinde olmuş, 2018 yılında küresel büyüme ise %3 iken, inşaat sektöründe büyüme % 3,2 ile küresel büyümenin üstünde gerçekleşmiştir.

İnşaat sektörünün 2018 yılında küresel ekonomiden aldığı pay %15 düzeyinde gerçekleşmiştir. 2025 itibarıyla sektörün ekonomideki payının gelişmekte olan ülkelerde %17, gelişmiş ülkelerde ise %10 düzeyinde olacağı tahmin edilmektedir.

- **Dünya İnşaat Harcamalarında 2018’de %3,2 büyüme yaşandı**

Dünya inşaat harcamaları 2018 yılında bir önceki yıla göre %3,2 artışla 9,78 trilyon dolar olarak gerçekleşmiştir. Dünya inşaat harcamaları 2015 yılından itibaren artış kaydetmiş ve 2018 yılında gelişmekte olan ülkelerdeki inşaat harcamalarının olumlu katkısıyla bu artış devam etmiştir. 2019 yılında ise inşaat harcamalarındaki %3 büyüme tahminimize paralel 10 trilyon dolara ulaşmasını bekliyoruz.



Kaynak: Statista, 2019

İNŞAAT SEKTÖRÜ

• Dünya İnşaat Harcamalarının Ülkelere Göre Performansı

2017 yılındaki küresel ekonomik aktivitedeki toparlanma, 2018’de devam etmiş ancak 2019’dan itibaren düşüş trendine girmiştir. IMF, Ekim ayında yayımladığı Dünya Ekonomik Görünüm Raporu’nda küresel büyüme tahminini ABD-Çin ticaret savaşı ve Çin’de ekonomik aktivitelerde ivme kaybı nedeniyle 2019 ve 2020 için sırasıyla %3,0 ve %3,4 düzeyine indirmiştir. Ticaret savaşı küresel talep üzerindeki soru işaretlerini arttırarak inşaat sektörü üzerinde baskı yaratmaya devam etmektedir.

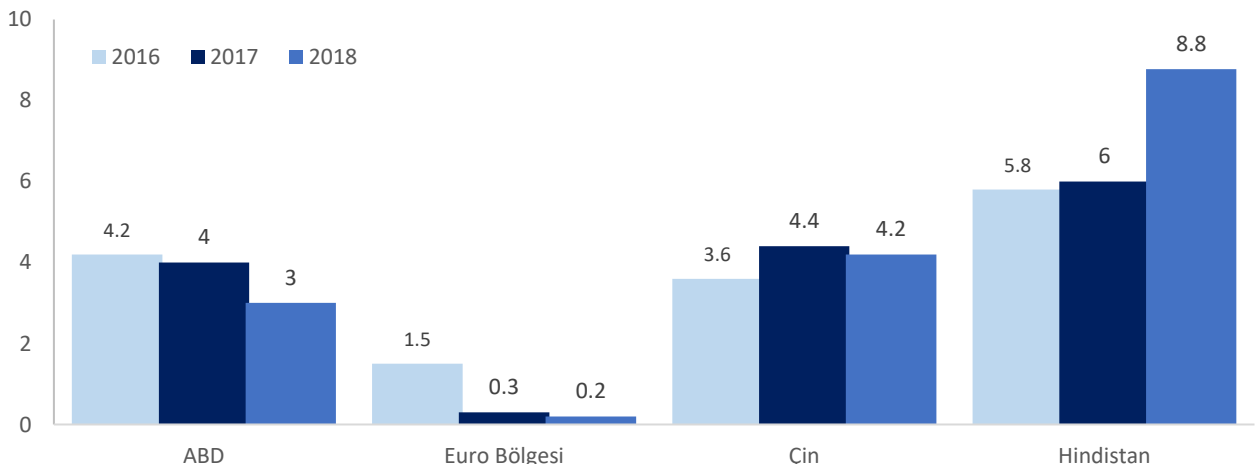
2018 yılı itibariyle ABD, Euro Bölgesi ve Çin’deki inşaat harcamalarındaki artış küçülmüş, öte yandan Hindistan’da inşaat harcamalarındaki büyüme sürmüştür. ABD’de 2011 yılından beri artış gösteren inşaat harcamaları 2017 yılında 1,266 milyon dolara yükselirken, 2018 yılında ise %3 artış ile 1,307 milyon dolar olmuştur.

ABD’de 2019 yılı ilk yarısında açıklanan veriler ülkede ekonomik aktiviteye ilişkin karışık bir görünüm sunarken artan resesyon kaygıları ve ticaret savaşlarının derinleşeceği endişeleriyle 2019 yılında inşaat harcamalarındaki artışın sınırlı olacağı tahmin edilmektedir.

Asya Pasifik Bölgesi’nde, Çin’in inşaat sektöründeki büyüme hızı 2017’de %4,4’den 2018’de %4,2 seviyesine gerilemiştir. Hindistan’da ise, devam eden mega projelerin etkisiyle 2017 yılında 465 milyar dolar olan inşaat harcamaları, 2018’de 506 milyar dolara yükselmiş ve 2023 yılına kadar 691 milyar dolara çıkması beklenmektedir.

Euro Alanı’nda ekonomik aktivitedeki zayıflık devam etmektedir. IMF ve AB Komisyonu Euro Alanı ekonomisine yönelik endişelerin devam etmesi paralelinde bölge ekonomisine dair büyüme tahminlerini aşağı yönlü güncelledi. Bölge genelinde arz ve talep göstergelerindeki zayıflığın da etkisiyle inşaat harcamaları 2018 yılı itibariyle sınırlı olarak %0,2 büyüme kaydetmiştir.

İnşaat Sektörü Büyüme Hızları (%)



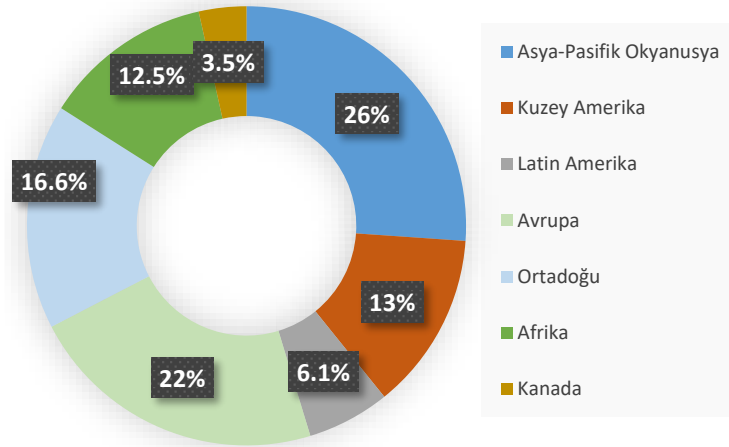
Kaynak: Ülke İstatistik Büroları

Seçilmiş Ülkelerin İnşaat Sektörlerinde Büyüme Verileri ve Beklentileri (%)								
Ülkeler	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018T	2019T
Çin	7,4	7,3	9,1	4,3	3,6	4,0	5,0	4,0
ABD	1,4	3,1	1,7	4,9	4,2	6,0	4,0	3,0
Japonya	1,6	5,5	1,9	3,0	2,6	2,0	1,0	1,0
Hindistan	5,6	5,9	4,4	3,9	5,8	2,0	10,0	9,0
İngiltere	-7,6	1,5	8,0	4,0	1,8	9,0	2,0	2,0
Almanya	-1,1	0,2	1,4	-0,2	1,5	2,0	2,0	3,0
Fransa	-1,7	-1,5	-2,3	-2,9	-0,5	4,0	2,0	2,0
Endonezya	6,6	6,1	7,0	6,6	5,4	6,0	6,0	4,0
Kanada	3,9	1,8	1,4	-2,9	-1,8	5,0	4,0	2,0
Rusya	4,0	0,1	-2,1	-2,0	-1,2	-3	-4	2,0

Kaynak: Ulusal İstatistik Büroları, Allianz Araştırma Analizi, T: Tahmin

• Dünya İnşaat Harcamalarının Bölgelere Göre Dağılımı

Yılı Dünya İnşaat Harcamalarının Bölgesel Dağılımı (Ağustos 2019)



Kaynak: AECOM Company

olacağını, Çin'i ABD, Hindistan, Japonya ve Kanada'nın izleyeceğini gösteriyor.

2019 yılı Ağustos ayı itibarıyla dünya inşaat harcamalarının bölgelere göre dağılımına bakıldığında, Asya-Pasifik Okyanusya bölgesinin dünya inşaat harcamalarındaki payı %26 iken, onu %22 ile Avrupa, %13 ile Kuzey Amerika ve Afrika izlemiştir.

Genel olarak değerlendirdiğimizde; dünyada inşaat sektörünün önümüzdeki yıllarda büyümeye devam edeceğini öngörüyoruz. Araştırmalar 2020'de dünyanın en büyük inşaat pazarının Çin

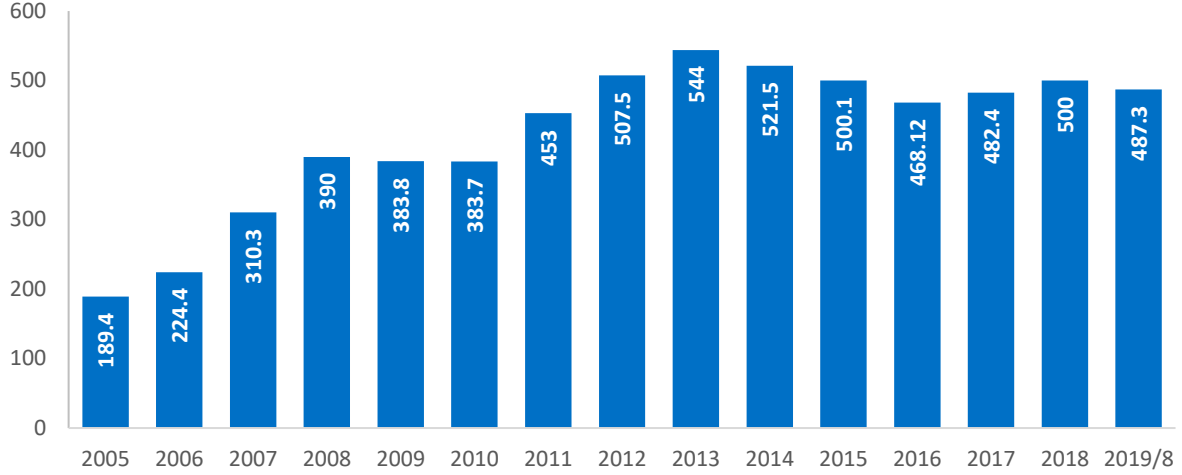
Pazar büyüklüğü sıralamasında önemli bir değişiklik beklenmezken, inşaat sektörünün büyüme hızı sıralamasında ise önemli değişiklikler bekleniyor. 2018-2020 yılları arasında Ortadoğu ve Afrika bölgeleri, inşaat sektörünün büyüme hızında Asya Pasifik'i geride bırakacak. Bu gelişmede Çin'in yavaşlayan büyümesinin etkisinin yanı sıra körfez ülkelerinde süren büyük altyapı yatırımlarının da önemli rolü var. 2020'de sektör 2010 yılına oranla % 67 büyümüş olacak.

İNŞAAT SEKTÖRÜ

• Sınır Ötesi Müteahhitlik Hizmetleri

Uluslararası inşaat sektörü dergisi ENR (Engineering News Record) tarafından her yıl Ağustos ayında açıklanan verilere göre ilk 250 büyük uluslararası inşaat pazarının büyüklüğü 2017’de 482,4 milyar dolar iken, 2018’de 500 milyar dolar yükselmiş ve 2019 yılının ilk sekiz ayında ise 487,3 Milyar dolar olarak açıklanmıştır.

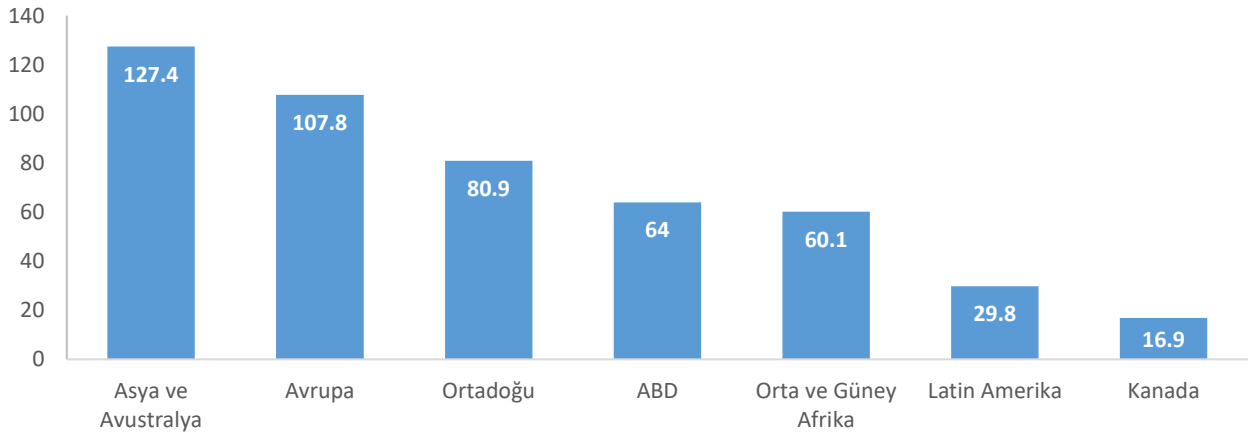
ENR 250 Büyük Firmanın Yıllar İtibariyle Üstlendiği Proje Tutarı (Milyar USD)



Kaynak: ENR 250, 2019/8

2019 yılı Ağustos ayında 250 büyük firmanın üstlendiği projelerin dağılımına bakıldığında ise en yüksek iş hacmi 152,2 milyar dolar (% 31,2) ile ulaştırma yatırımı projelerinde gerçekleşirken, onu 114,6 milyar dolar (%23,5) bina inşası, 76,5 milyar dolar (%15,7) ile petrol tesisi ve 50,7 milyar dolar (% 10,4) ile enerji projeleri takip etmektedir. Yine aynı yıl 250 büyük firmanın üstlendiği projelerin bölgesel dağılımları incelendiğinde ise en çok işin 127,4 milyar dolar (%26,1) ile Asya-Avustralya bölgesinde alındığı görülürken, ikinci sırada 107,8 milyar dolar (%22,1) ile Avrupa, üçüncü sırada 80,9 milyar dolar (%16,6) ile Ortadoğu, 64 milyar dolar (%13,1) ABD, 60,1 milyar dolar (%12,3) Afrika, 29,8 milyar dolar (%6,1) Latin Amerika ve 16,9 milyar dolar (%3,5) ile Kanada yer almaktadır.

ENR 250 Büyük Firmanın Üstlendiği Projelerin Bölgesel Dağılımı (Ağustos 2018)- Milyar USD



Kaynak: ENR 250, 2019/Ağustos

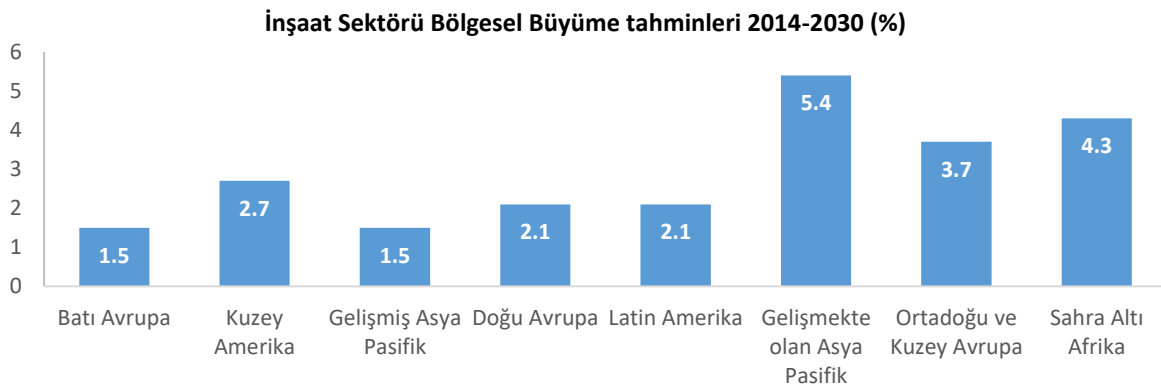
• Dünya İnşaat Sektörü Büyüme Beklentileri

2018 yılında %3 büyüme performansı gösteren dünya ekonomisi 2019 yılının ilk yarısında %2,7 büyümüştür. Büyümedeki düşüşün en büyük nedenlerinden biri, Çin ve ABD'nin arasındaki ticaret savaşı olduğunu belirterek 2019 yılı için dünya ekonomisinin %3 büyüyeceğini tahmin ediyoruz. Sektör temsilcileri 2018 yılında 9,78 trilyon dolar olan inşaat harcamalarının 2019 yılında %3'e yakın büyüyeceğini, öngörmektedirler.

2019 yılında inşaat sektörü harcamalarını da kapsayan sabit sermaye yatırımları G-20 ülkelerinde hızla zayıflamaya başlamıştır. Amerika'da 2019 yılında inşaat harcamaları dalgalı seyir izlemektedir. ABD'de yıllık konut ve konut dışı inşaat harcamaları 2018 yılı ikinci çeyreği sonunda 1,32 trilyon dolar ile en yüksek seviyesine ulaşmış, daha sonra zayıflamaya başlayarak 2019 yılının ikinci yarısında 1,29 trilyon dolar seviyesinden kapatmıştır. Temmuz ayı itibarıyla konut inşaat harcamaları 507 milyar dolar olarak gerçekleşmiştir. Euro bölgesi inşaat harcamaları ise 2019 yılının ilk çeyrek döneminde yeniden ivme kazanmıştır. Yılın ikinci çeyreğinde ise inşaat harcamalarında büyüme yavaşlamış ve %2,3 olarak gerçekleşmiştir. İnşaat harcamaları yılın üçüncü çeyreğine de yavaşlama ile başlamıştır. Temmuz ayında konut inşaat harcamaları %1,2, konut dışı inşaat harcamaları %0,4 ve toplam inşaat harcamaları ise %1,1 büyümüştür.

2019 yılında tahminlere göre küresel inşaat girdilerinde son on yıldaki en yavaş büyüme hızı olan % 2,6 gerçekleşti. Bu artışın 2020'de %3,2 ve 2023'e kadar da %3,4 seviyelerinde gerçekleşmesi bekleniyor. 2019 yılı tahminlerine baktığımızda, gelişmiş ekonomilerdeki büyüme oldukça durgun olacak, Kuzey Amerika'daki büyüme %1,2 oranında yavaşlarken Batı Avrupa'da ise büyüme % 2,3 oranında bir yavaşlayacaktır. İngiltere'deki büyüme ise Brexit sonuçlarına ilişkin belirsizlik karşısında dezavantaja maruz kalmaktadır. Güneydoğu Asya'da inşaat artış hızı düşecek, ancak yıllık ortalama %6,5'lik büyüme ile 2019-2023'te en hızlı büyüyen bölge olacaktır. Orta Doğu, Afrika'da ve Latin Amerika'da inşaat harcamalarında ise iyileşmeler olacaktır.

İnşaat sektörü büyümeleri bölgelere göre değerlendirildiğinde ise, Çin, Japonya ve Avustralya'nın dahil olduğu gelişmekte olan Asya pasifik ülkeleri büyümede en büyük payı alırken, ikinci sırada sahra altı Afrika ülkeleri büyük pay almaktadırlar. Her ne kadar, Çin ekonomisinde büyüme hız kesse de dünya inşaat sektörünün büyümesinde lokomotif güç olarak yerini almaya devam etmektedir. Hindistan'ın da inşaat sektöründeki yüksek büyüme oranını koruyacağı düşünülmektedir.



Kaynak: Oxford Economics

3. Türkiye İnşaat Sektörü

- Genel Bakış

Dönem	GSYİH	İnşaat
2014/2Ç	2.90%	-0.23%
2014/3Ç	3.67%	1.05%
2014/4Ç	5.93%	3.69%
2015/1Ç	3.60%	-2.15%
2015/2Ç	7.16%	9.31%
2015/3Ç	5.79%	3.70%
2015/4Ç	7.50%	8.10%
2016/1Ç	4.81%	2.49%
2016/2Ç	4.93%	12.85%
2016/3Ç	-0.81%	2.83%
2016/4Ç	4.24%	3.25%
2017/1Ç	5.26%	6.21%
2017/2Ç	5.34%	5.61%
2017/3Ç	11.65%	18.92%
2017/4Ç	7.27%	4.95%
2018/1Ç	7.44%	6.80%
2018/2Ç	5.64%	1.48%
2018/3Ç	2.30%	-6.28%
2018/4Ç	-2.81%	-7.84%
2019/1Ç	-2.06%	-9.30%
2019/2Ç	-1.60%	-12.70%
2019/3Ç	0.90%	-7.80%

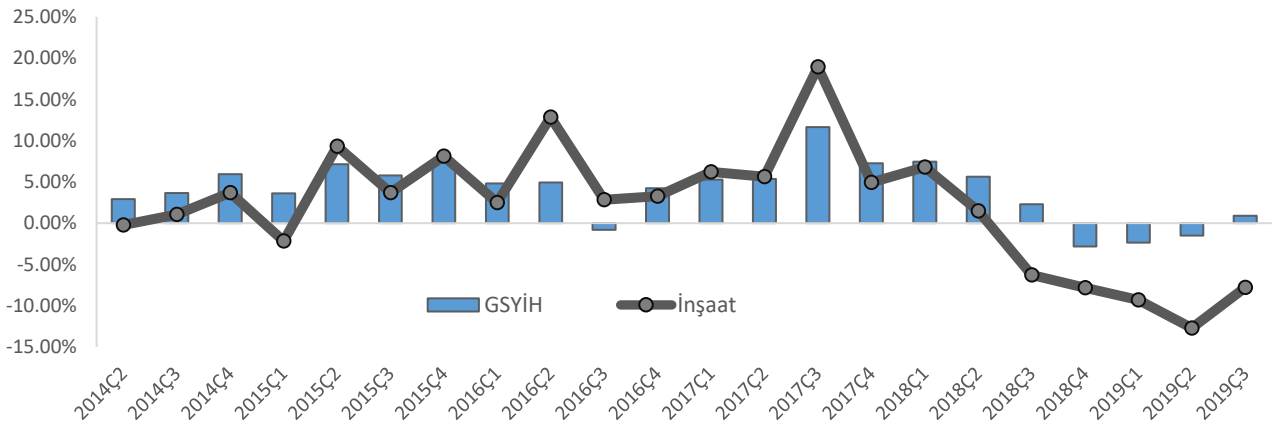
Türkiye’de inşaat sektörü ekonomik büyümeye destek veren en önemli sektörlerin başında gelmektedir. İnşaat sektörü kendisine girdi sağlayan birçok alt sektörün gelişimine katkıda bulunmakta ve ülkenin istihdam yaratma kapasitesini önemli ölçüde etkilemektedir. Hükümet politikaları, ekonomik ve siyasi kararlar ile yurtdışı piyasalarda yaşanan gelişmelerin ise sektörü doğrudan etkilediği görülmektedir.

Yılın ilk yarısını küçülerek kapatan inşaat sektörü büyümeyi sınırlayan sektörlerin başında gelmektedir. Açıklanan veriler inşaat sektörünün, ülkenin büyüme performansının üzerinde daraldığını göstermektedir. Bu sebeple arz ve talep dengesi bozulan inşaat sektöründe satışlarda da yine sert düşüşler yaşanmış ve sektördeki firmaların nakit akışlarında bozulmalar olmuştur.

Türkiye İnşaat Malzemesi Sanayicileri Derneği (İMSAD) tarafından hazırlanan sektör raporuna göre yılın ilk yarısında inşaat malzemesi üretimi ihracattaki artışa rağmen yıllık bazda %20,3 gerilemiş ve aynı dönemde 22 alt sektörün tümünde üretimin gerilediği görülmüştür. Raporda, inşaat sektöründe alınan yeni iş siparişlerinin ise

sektörde dipten dönüş sinyali verdiği değerlendirilmiştir.

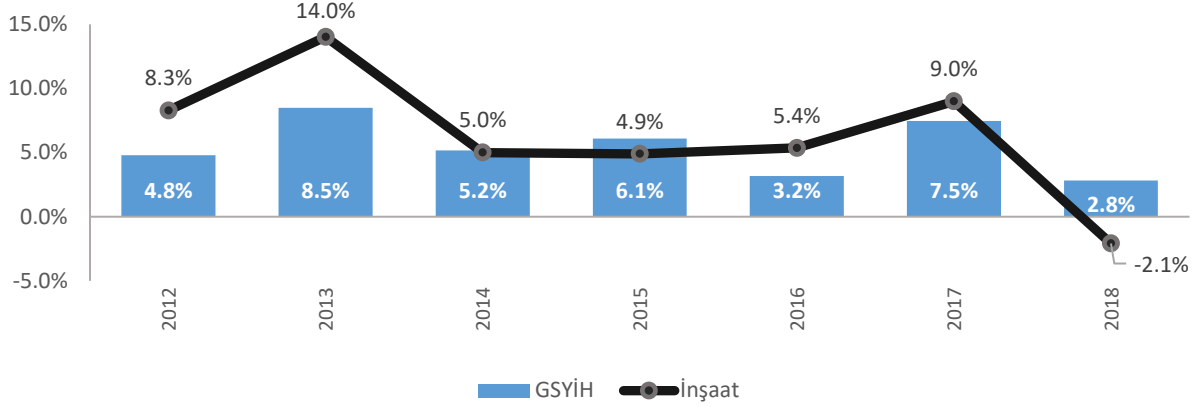
Çeyreklik Dönemlere Göre GSYİH ve İnşaat Sektörü Büyümesi (%)



Kaynak: TÜİK

İNŞAAT SEKTÖRÜ

Yıllara Göre GSYİH ve İnşaat Sektörü Büyümesi

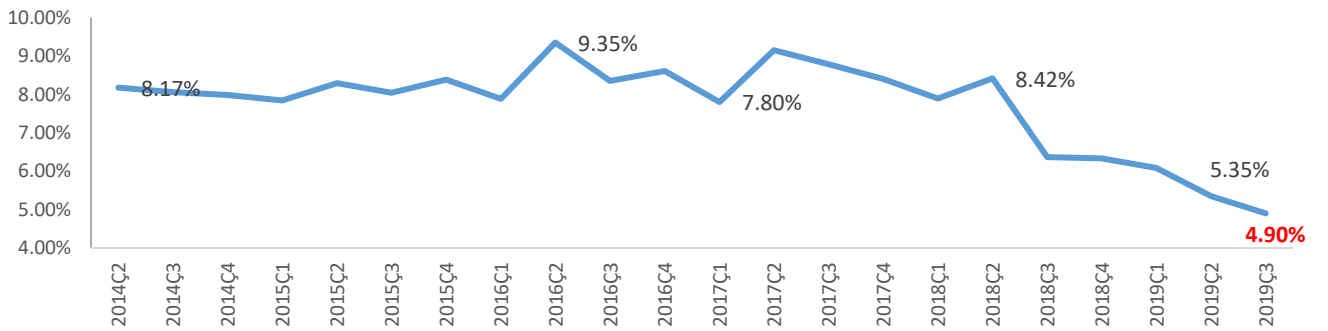


Kaynak: TÜİK

Yıllık değerlendirdiğimizde, yabancı yatırımcıların Türkiye'ye olan ilgisinin yüksek ve faizlerin düşük olduğu 2017 yılında %9 büyüyen inşaat sektörü döviz kurundaki değişimlerin ve faizlerin hızla yükselmesiyle birlikte ekonomik güvenin zayıfladığı 2018 yılında %2,1 daralmıştır. GSYİH'nın büyümesine rağmen inşaat sektörünün daralmasının bir sonucu olarak inşaat sektörünün GSYİH'dan aldığı pay da düşmeye devam etmektedir.

2014 yılının ikinci çeyreğinden itibaren inşaat sektörünün GSYİH'dan aldığı pay %5,35 ile en düşük seviyeye inmiştir. Bu süre zarfında en yüksek seviye %9,35 ile 2016 yılının ikinci çeyreğinde gözlenmiştir. Yirmi çeyreği dikkate aldığımız bu süre zarfında ise inşaat sektörünün GSYİH'dan aldığı pay ortalama olarak %7,88 olarak gerçekleşmiştir.

İnşaat Sektörü/GSYİH



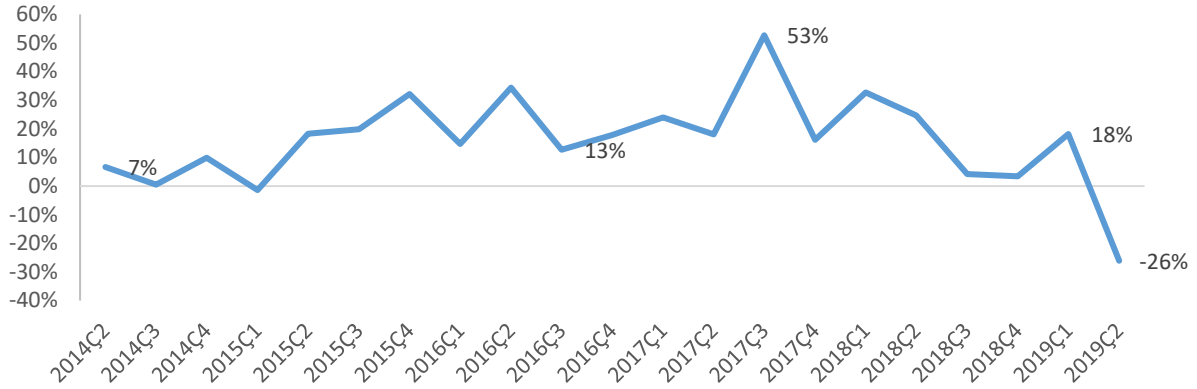
Kaynak: TÜİK

- İnşaat Ciro Endeksi ve Bina İnşaat Maliyet Endeksi

Takvim etkisinden arındırılmış inşaat ciro endeksini 2019 yılı ikinci çeyreği itibariyle değerlendirdiğimizde yıllık bazda %26 daralmıştır. 2014 yılının ikinci çeyreğinden beri incelediğimizde endeks daha önce 2015 yılının ilk çeyreğinde %1 daralmıştır. Endeksin en hızlı arttığı dönem ise 2017 yılının üçüncü çeyreğindeki %53'lük artıştır.

İNŞAAT SEKTÖRÜ

Takvim Etkisinden Arındırılmış İnşaat Ciro Endeksi (yıllık değ.)

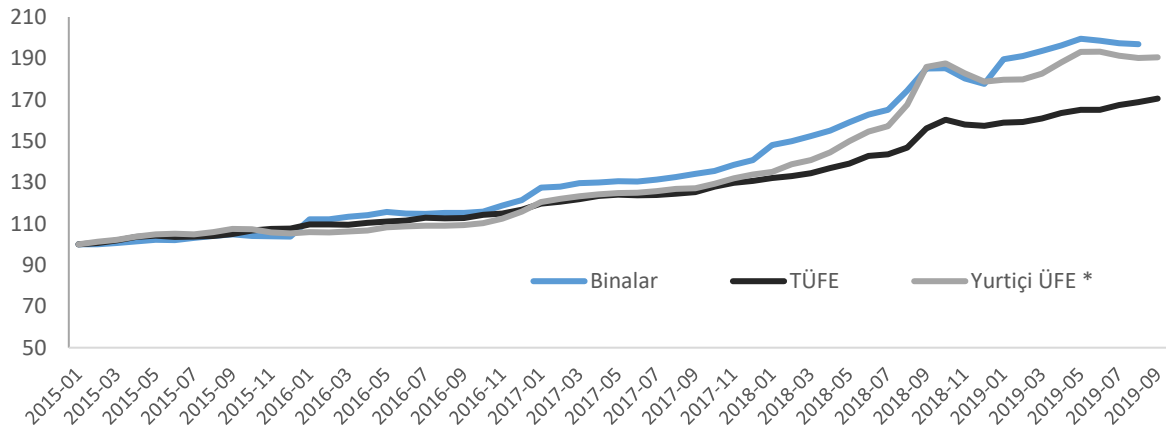


Kaynak: TÜİK

Döviz kurlarındaki artış ve faizlerdeki yükseliş ile birlikte sektörün cirosu hızlı bir şekilde düşmüştür. Sektörün büyüdüğü dönem zarfında maliyetlerde yaşanan artışlar fiyatlara yansıtılabiliyordu. Ancak 2018 yılının üçüncü çeyreğinde yaşanan döviz kuru artışları ve küresel demir çelik fiyatlarındaki yükselişler satış fiyatlarına yansıtılamamıştır.

Sektörün canlanmasıyla birlikte sektörde birikmiş maliyet baskıları inşaat fiyatları üzerindeki yukarı yönlü riskleri barındırmaktadır. Son dönemlerdeki döviz kurlarındaki istikrarlı seyir, önümüzdeki dönemde bina inşaat maliyet endekslerindeki artışın durulmasını destekleyebilir. Diğer taraftan bina inşaatlarındaki ertelenmiş maliyet artışları fiyatlara yansiyabilir.

Bina Maliyetleri ve Enflasyon



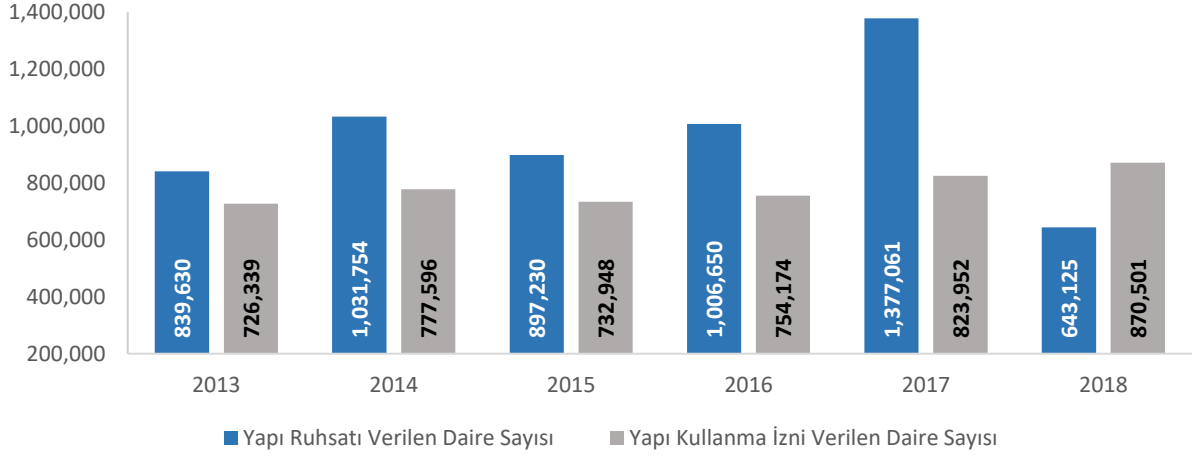
Kaynak: TÜİK

• Yapı Ruhsatları ve Yapı İzin Belgeleri

İnşaat sektöründe alınan yapı ruhsatları bir sonraki dönem inşaat faaliyetleri için önemli bir göstergesi olduğu için önem arz etmektedir. 2013-2017 yıllarında yapı ruhsatları ve yapı kullanım izin belgeleri arasındaki farkın ruhsatlar lehine açılmış olması nedeniyle yapı stokundaki artışın talebin üzerinde seyrettiği göstermektedir. Ancak 2018 yılında yapı kullanım izin belgesindeki sayı ruhsatın üstüne çıkmış ve sektörde ileriye yönelik olarak yeniden dengelenmenin habercisi olmuştur.

İNŞAAT SEKTÖRÜ

Yapı Ruhsatı ve Yapı Kullanım İzin Belgeleri



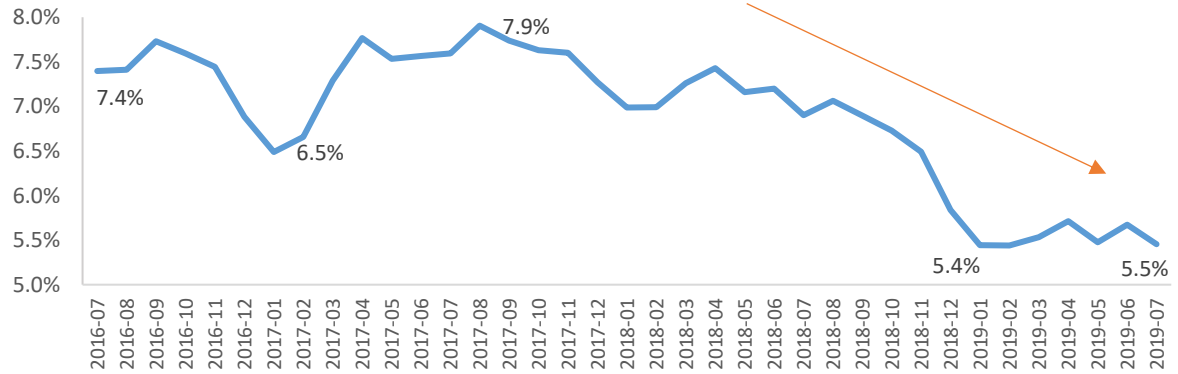
Kaynak: TÜİK

Yapı ruhsatı verilen daire sayısı, 2018’de bir önceki yıla göre %53 düşüşle 643.142 olurken, yapı kullanım izin belgesi verilen bina sayısı %6 artışla 870.501 olarak gerçekleşmiştir. Böylece 2013-2018 yılları arasında 5,8 milyon olan yapı ruhsatı verilen daire sayısı ile 4,7 milyon olan kullanım izin belgesi verilerini karşılaştırdığımızda aradaki farkın 2018 yılsonu itibariyle 1.1 milyon olarak hesaplayabiliriz. Aynı hesaba daha kısa aralık olan 2016-2018 yılları arasında yaptığımızda ise fark 578 bin olarak çıkmaktadır.

• İnşaat Sektörünün İstihdam Piyasasına Katkısı

2019 yılında yurtiçi piyasada yaşanan olumsuz gelişmeler ve küresel olarak yaşanan ticaret savaşları nedeniyle istihdam piyasası açısından da zayıf bir yıl olmuştur. Diğer bir ifade ile inşaat sektöründeki daralma ve yaşanan problemlerin bir sonucu olarak istihdamda ciddi bir azalma yaşanmaktadır. Yüksek büyüme dönemleri olan 2017 yılında inşaat sektörünün toplam istihdam içindeki payı %8’lerde iken ekonomik yavaşlama ile birlikte 2019 yılı Ağustos döneminde bu oran %5,5’lere gerilemiştir.

İnşaat Sektörü İstihdamı /Toplam İstihdam



Kaynak: TÜİK

İNŞAAT SEKTÖRÜ

Ekonomik aktivitedeki yavaşlamanın etkisiyle ekonomideki işsizlik oranı Ocak 2018’de %9,8 seviyesine yükselmesinin ardından başlayan artış trendi sonucu, 18 ayda %4,5 puanlık bir artış ile %14,3’e yükseldi.

2018 yılında toplam 1 milyon 992 bin kişiyi istihdam eden inşaat sektörü 2019 yılı Ağustos dönemi itibarıyla 1 milyon 575 bin kişiyi istihdam etmektedir. Sektördeki istihdam kayıplarının bir kısmı Taşeron Yasası düzenlemelerinden etkilenmiştir. Sektörde yaz aylarında nispeten istihdam artışı olmasına rağmen toplam istihdamdan aldığı payın zaman içerisinde düşük kalacağı tahmin edilmektedir.

2019 yılının Ağustos ayı sosyal güvenlik kurumu verilerine göre, bina inşaatında çalışanların ortalama günlük kazancı 103,06 TL (2018: 82,15), bina dışı yapıların inşaatında çalışanların ortalama günlük kazancı 168,13 TL (2018: 142,65), özel inşaat faaliyetlerinde çalışanların ortalama günlük kazancı 113,24 TL (2018: 92,59) olmuştur.

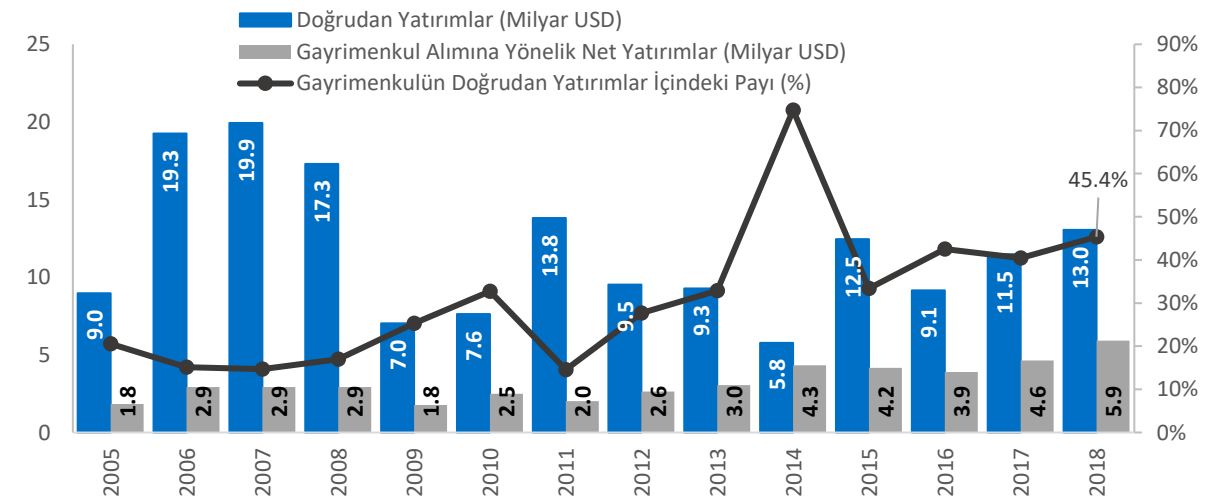
• Doğrudan Yabancı Yatırımlar

Gayrimenkul alımına yönelik net yatırımlar toplam net doğrudan yabancı yatırımların içerisinde önemli bir paya sahiptir. 2018 yıl sonu itibarıyla bir önceki seneye göre %14 artışla 13 milyar dolar seviyesinde bulunan doğrudan yabancı yatırımların 5,9 milyar doları gayrimenkul yatırımlarına yapılmıştır. 2017 yılında ise toplam doğrudan yabancı yatırımlar 11,5 milyar dolar olmuştur. Bu kapsamda 2018 yılında gayrimenkul yatırımlarının toplam doğrudan yatırımlardan aldığı pay %45,7 seviyesine ulaşmıştır.

2019 yılının ilk dört ayında ise Türkiye’ye gelen doğrudan yabancı yatırımlar 2,8 milyar dolar iken gayrimenkul yatırımları 1,5 milyar dolar olarak gerçekleşmiştir.

2019 yılının Eylül ayında alınan karar çerçevesinde yabancıların vatandaşlığa geçişi için gereken asgari taşınmaz bedeli 1 milyon dolardan 250 bin dolara indirilmiştir. Bu durum ile birlikte Türkiye’de yabancılara konut satışında vatandaşlık hakkının şartlarının düşürülmüş olması, gayrimenkul yatırımlarını artırmıştır. Son dönemlerde döviz kurunu yükselmesi ile birlikte yabancı yatırımcıların ilgisi artmıştır.

Gayrimenkul Sektöründe Doğrudan Yabancı Yatırımlar



Kaynak: YASED



GYODER – A&T BANK 'GAYRİMENKUL SEKTÖRÜ DEĞERLENDİRMESİ'

GYODER Başkanı Prof. Dr. Feyzullah Yetgin:

“Gayrimenkul sektörünün önü açık, önümüzdeki yıllara odaklanmalıyız”

2019 yıl sonu değerlendirme: Gayrimenkul, her daim gelişme potansiyeli olan bir sektör ve Türkiye ekonomisine önemli destek sağladığı da bir gerçek. Demografik nedenlerden dolayı yeni konut ihtiyacının sürdüğü Türkiye’de, konut arzı ile talebi yavaş yavaş dengelenmeye başladı. Konuta talep, gerek nüfus artışı gerekse kentsel dönüşüm ve göçler nedeniyle artarak devam edecek.

Türkiye Cumhuriyet Merkez Bankası’nın Temmuz ayı sonunda başlattığı faiz indirimleriyle birlikte kamu bankalarının öncülüğünde konut kredisi faizleri aylık %0.99 oranına çekildi. Eylül ayı itibarıyla ipotekli konut satışları yükseldi. Dolayısıyla yüksek faizler nedeniyle ertelenen talep, faiz indirimiyle birlikte sektöre olumlu yansıdı ve konut satışlarında hızlı bir artış yaşandı. Özellikle beklemede olan kesimlerin harekete geçmesiyle konut kredisi kullanımı yeniden yükselişe geçecek, 2019 yılının son çeyreğinde konut satışları daha da artacaktır.

2020 yılı öngörüler, beklentiler : Türkiye’deki müteahhit sayısının 400 binin üzerine çıkması, yeterliliği olmayan kişilerin inşaat sektörüne girmesi, hem vatandaş hem de inşaat sektörünü olumsuz etkiliyordu. Bu yıl sektörün gelişimi için hayata geçirilen Yapı Müteahhitlerinin Sınıflandırılması ve Kayıtlarının Tutulması Hakkında Yönetmelik ile önemli bir adım atıldı. Toplam 9 kategoride, ekonomik, mali, mesleki ve teknik yeterliliklerle ilgili kriterlerle oluşturulan söz konusu 8 yönetmeliğin yürürlüğe girmesi çok önemli çünkü orta ve uzun vadede Türkiye’nin vizyonuna yakışır bir şekilde sektörün de regüle edilmesi lazım. Aynı zamanda yapılan regülasyonun işletilmesi gerekiyor. Son bir yılda yeni inşaat ruhsatlarının alımında %60’ın üzerinde azalma görüldü. Stoklar da yavaş yavaş eriyor. Bugün yurtiçi gayrimenkul piyasasının talep yönü konjonktürel olarak düşük olsa dahi, önümüzdeki 2020 yılında sektörün tekrar canlılık kazanacağı aşikâr. Çünkü kentsel dönüşüm, nüfus artışı ve temel ihtiyaçlardan dolayı Türkiye’deki konut talebi azalmayacak, artmaya devam edecektir.

Aynı zamanda yeni düzenlemelerle, mevcut sorunların aşılması için önemli adımlar atan Çevre ve Şehircilik Bakanlığı başta olmak üzere ilgili tüm Bakanlıkların da destekleriyle, gayrimenkul sektörü, içinde bulunduğu süreçten güçlenerek çıkacaktır. Daha önce olumsuz faktörlere karşı dirençli olduğunu kanıtlayan Türkiye ekonomisinin, orta-uzun vadede atağa kalkacağına ve eskisinden çok daha güçlü bir konumda olacağına inanıyorum. Aynı zamanda içinde bulunduğumuz kentsel dönüşüm sürecinde, yeni yol haritasına paralel bir şekilde sektör tekrar hareketlenecektir. Milli ekonomimize katkı sağlayan gayrimenkul sektörünün 2020 ve sonrasında büyümeye, gelişmeye devam edeceğine inanıyorum. Dolayısıyla gayrimenkul sektörünün önü açık ve önümüzdeki yıllara odaklanmamız gerekiyor.

İNŞAAT SEKTÖRÜ

• Konut Sektörü

2019 yılının ilk yarısını küçülerek kapatan inşaat sektöründe, faaliyetin önemli bir bölümünü oluşturan konut piyasasında satışlar düşen faiz oranlarının desteğiyle son aylarda artış göstermektedir. Bununla birlikte, ilk defa satılan konut sayısının gerilemeye devam etmesi, faiz indirimlerinin etkisiyle harekete geçen ertelenmiş talebin daha çok ikinci el piyasasında etkili olduğunu göstermektedir. Ayrıca, alınan yapı ruhsatı sayısında devam eden düşüş ve reel ciro endeksindeki gerileme, sektör genelinde yatırım iştahının hala zayıf olduğuna işaret etmektedir.

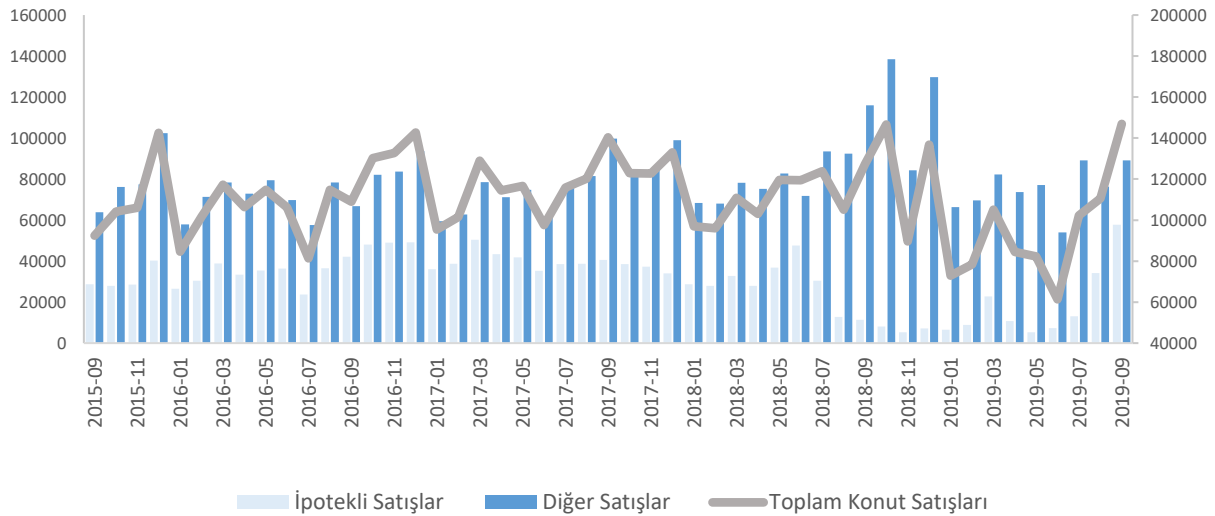
Konut sektörünü analiz ederken iki tür talepten bahsedilmektedir. Bunlardan ilki tüketim diğeri ise yatırım amaçlı konut talebidir. Konut sektörü tüketim amaçlı olarak barınma ihtiyacını gideren ve demografik koşullara bağlı olarak düzenli talep gören bir üründür. Markalı konut üreten sektör temsilcilerinden edinilen bilgiye göre ikinci el konut satışları tüketim amaçlı olduğu sıfır konut satışlarının ise yatırım amaçlı olduğu düşünülmektedir. Bu kapsamda 2018 yılının üçüncü çeyreğinde toplam satışlar içerisindeki ikinci el konutların payı %53 olmasına karşın, 2019 yılının üçüncü çeyreğinde toplam satışlar içerisindeki ikinci el konutların payı %64 olmuştur.

Bu çerçevede ilgili dönem zarfında konut talebinin genel olarak tüketim amaçlı olduğu düşünülebilir. Tüketim amaçlı konut talebinin en önemli belirleyicisi faiz oranlarıdır. Bu kapsamda konut üreticileri tarafından sağlanan teşvikler ve kampanyaları konut talebini olumlu etkilemektedir. Buna ek olarak kamu bankalarının gerçekleştirmiş olduğu kampanyalar sektöre olumlu yansımıştır.

❖ Konut Satışları

Konut sektörü açısından önemli bir gösterge olan yapı ruhsatı sayısı 2019 yılının ilk yarısında önceki yıla göre %60 azalmış olup, daha önceden alınan izinlerin kullanılmaya devam edildiğini ve yeni konut yatırımı yapılmaktan çekinildiğine işaret etmektedir.

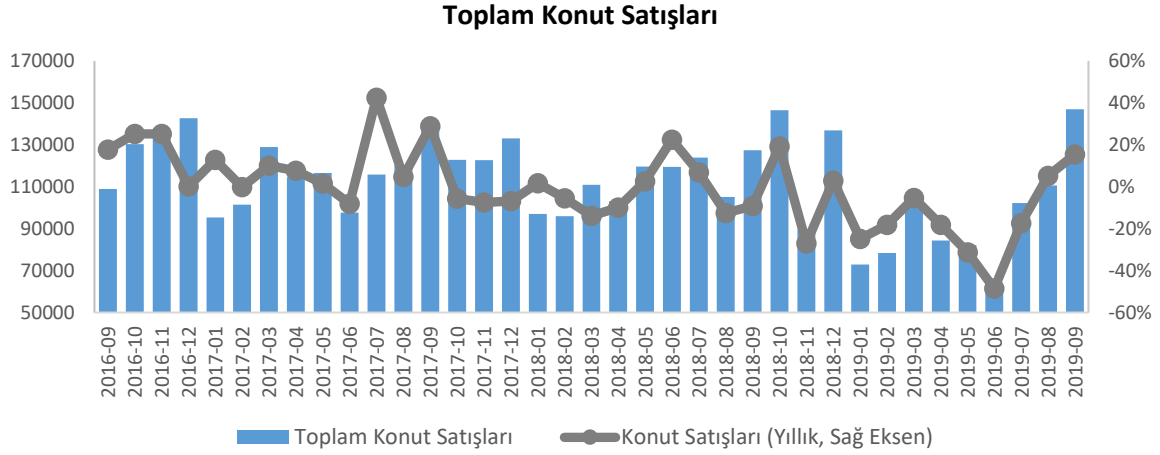
Konut Satışları



Kaynak: TÜİK

İNŞAAT SEKTÖRÜ

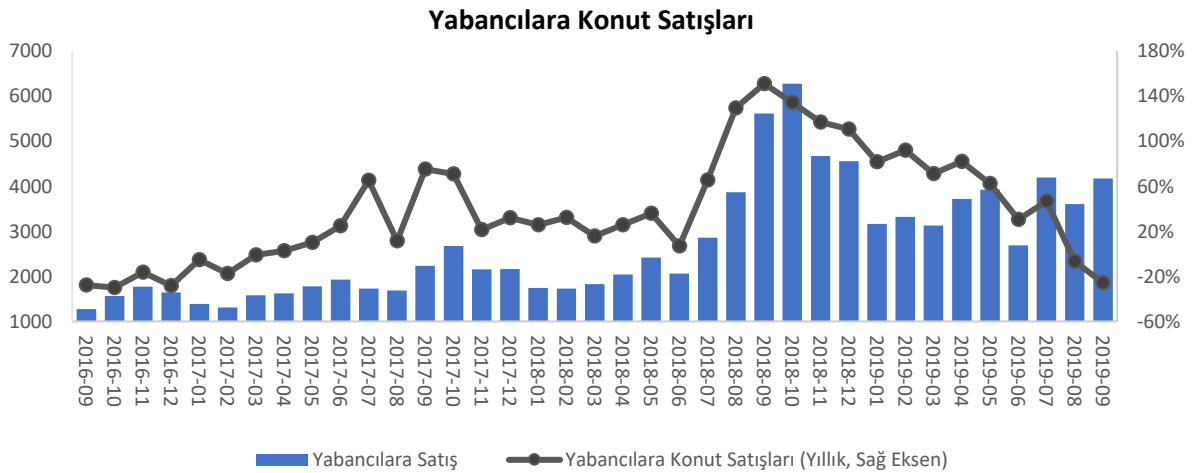
İpotekli konut satışları toplam konut satışlarının yaklaşık %40'lık kısmını oluşturmakta iken son yıllarda faiz oranlarının yükselmesinin bir sonucu olarak ipotekli konut satışları toplam konut satışlarına oranı 2019 Eylül ayı itibarıyla son bir yıllık dönemde %15 seviyelerine kadar gerilemiştir. 2019 yılının ilk dokuz ayında ipotekli konut satışları toplam konut satışlarının içindeki payı %20 olarak gerçekleşmiştir.



Kaynak: TÜİK

2019 yılının Eylül ayında, kredi faiz oranlarındaki düşüş, enflasyon ve döviz kurlarındaki oynaklığın azalmasına bağlı olarak konut satışlarında yükselme olmuş ve bir önceki yılın aynı ayına göre %15 artış meydana gelmiştir. Yılın 3. çeyreğinde toplamda 360 bin adet konut satılmıştır. Çeyreklik bazda büyüme ise %1 seviyesinde gerçekleşmiştir.

Türkiye’de gayrimenkul alırken KDV ödememesi ve 250 bin dolarlık gayrimenkul alan yabancıya vatandaşlık verilmesi teşvik paketinin yabancılara konut satışında canlanma yaratmıştır. 2019 yılı Eylül ayı itibarıyla Irak vatandaşları Türkiye’den 781 konut satın aldı. Irak’ı sırasıyla, 489 konut ile İran, 248 konut ile Rusya, 214 konut ile Suudi Arabistan ve 191 konut ile Kuveyt izledi. Son yıl itibarıyla yabancılara aylık ortalama 3.952 konut satılmaktadır.

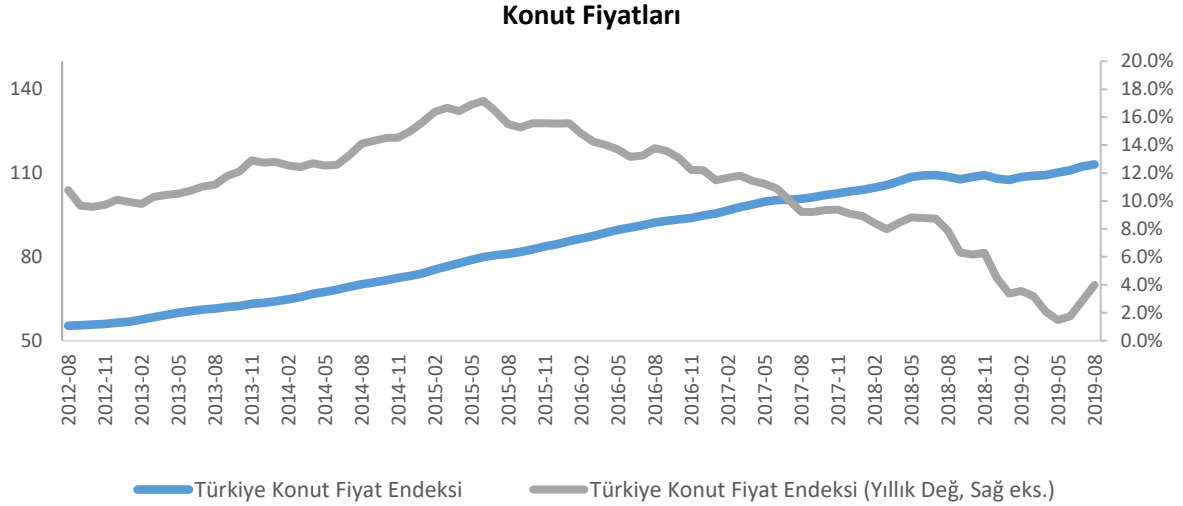


Kaynak: TÜİK

❖ Konut Fiyatları

Türkiye konut piyasasındaki fiyat değişimlerini takip etmek amacıyla konut fiyat endeksi 2010 yılından beri TCMB tarafından yayınlanmaktadır. Bu kapsamda fiyat değişimlerini görebilmek ve yatırımcılara yön gösterebilmek için endeksin yönü önem arz etmektedir. Konut yatırımcılarının yatırım talebini etkileyen unsurların başında diğer yatırım araçlarından oluşabilecek beklenen getiriler ve genel risk algısıyla oluşan beklentiler bulunmaktadır. Bu kapsamda döviz kurundaki gelişmeler ve mevduat faiz oranlarının seyri konut yatırımcılarını etkilemektedir.

Türkiye genelinde konut fiyatları 2017 yılının Ağustos ayından beri yıllık bazda nominal olarak tek haneli yükselmekte olup bazı bölgelerde yatırımcısına kaybettirmiştir. Türkiye genelinde tutulan endekste 2015 yılının Haziran ayında görülen %17,2'lik yıllık artış tepe noktasını göstermektedir. Konut fiyatının reel olarak yatırımcısına kazandıramaması ve fiyatların enflasyonun altında yükselmesi konut talebini de son dönemlerde etkilemiştir. Türkiye genelinde konut fiyatları 2019 yılı Ağustos itibariyle yıllık bazda %4 artmış olup son on iki aylık endeks ortalaması olan %3,5'in bir miktar üzerinde artış göstermiştir. Diğer bir ifade ile konut fiyat endekslerinde yaşanan düşüşler son bir aylarda ivme kaybetmiş olup dipten dönüş sinyalleri vermektedir. Önümüzdeki dönemde, yurtiçinde düşen enflasyon ve faiz oranları göz önünde bulundurulduğunda, reel gelirde meydana gelebilecek artışlar ilk etapta tüketim amaçlı konut talebini etkileyecektir.



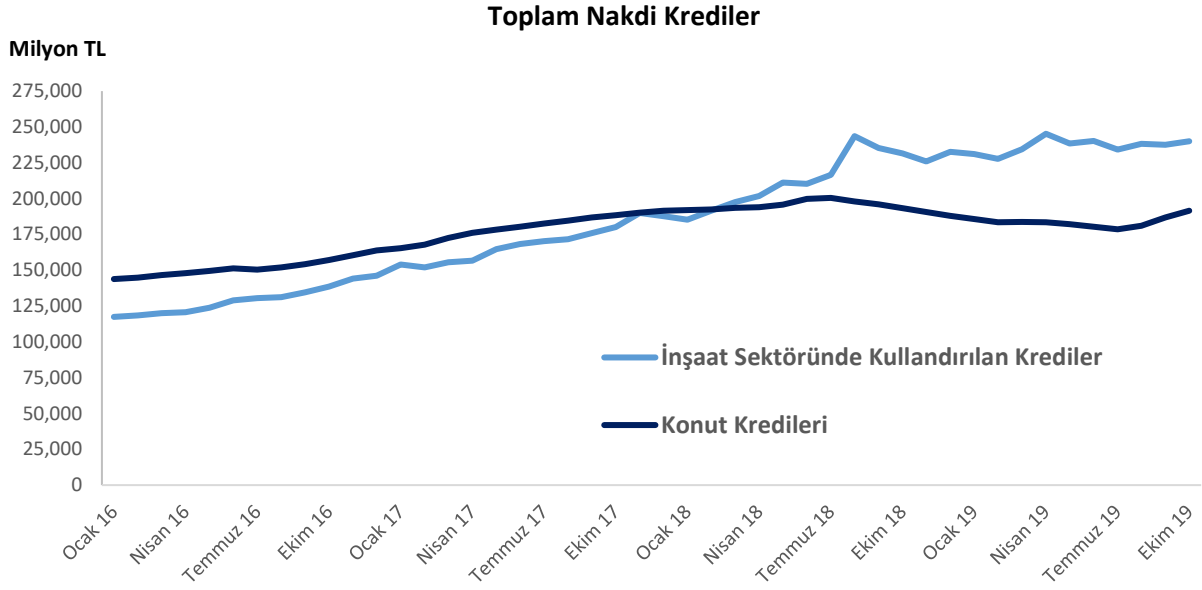
Kaynak: TCMB

❖ Konut Kredileri

Makro ekonomik olarak bağımsız bir değişken olan faiz oranı bir çok ürünün yatırım talebini belirlemektedir. TCMB PPK toplantısında yaptığı 250 baz puanlık indirimle, politika faizi olan haftalık repo faizini %14,0'e çekti. Böylece 25 Temmuz'daki 425 ve 12 Eylül'deki 325 baz puanlık indirimler ile birlikte toplam indirim tutarı 1000 baz puana ulaştı. Bu kapsamda Temmuz ayından bu yana %10 düşmüş olan faiz oranları konut kredisi faiz oranlarına olumlu yansımıştır.

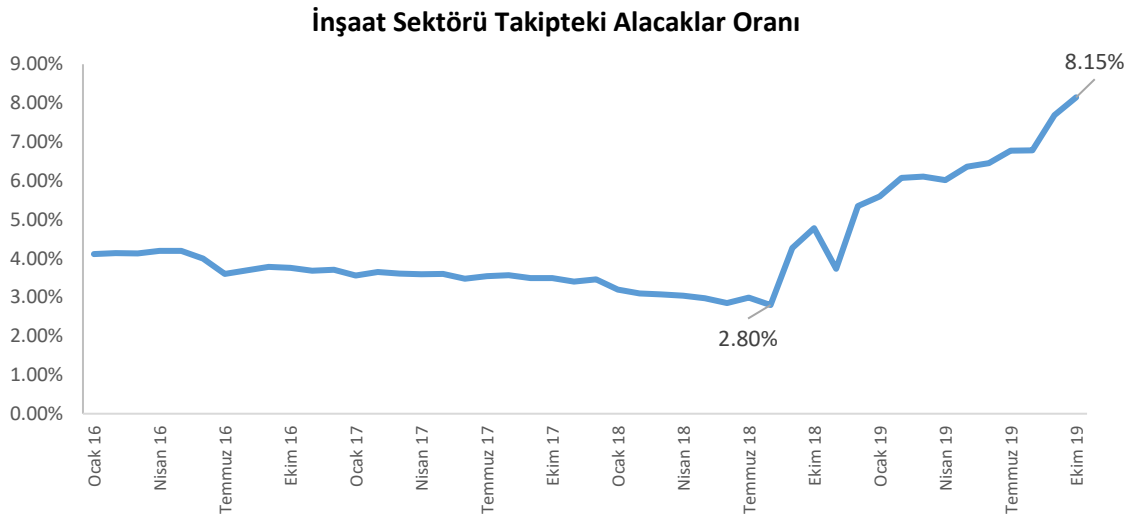
İNŞAAT SEKTÖRÜ

2017 yıl sonunda 191 milyar TL olan konut kredisi hacmi 2018 yıl sonunda %2,5 azalışla 188 milyar TL'ye düşerken, 2017 yılsonunda toplam inşaat sektöründe kullandırılan 187,7 milyar TL nakdi krediler 2018 yılsonunda %24 artışla 232,6 milyar TL'ye yükselmiştir. 2019 yılı Ekim ayı verilerine göre, konut kredileri 191,4 milyar TL civarında iken inşaat sektöründe kullandırılan nakdi krediler toplamı 239,9 milyar TL civarındadır. Döviz kurunun çok hızlı yükseldiği 2018 yılının Ağustos ayından sonra artan faizler konut kredisi talebini de çok hızlı bir şekilde olumsuz yönde etkilemiştir.



Kaynak: BDDK

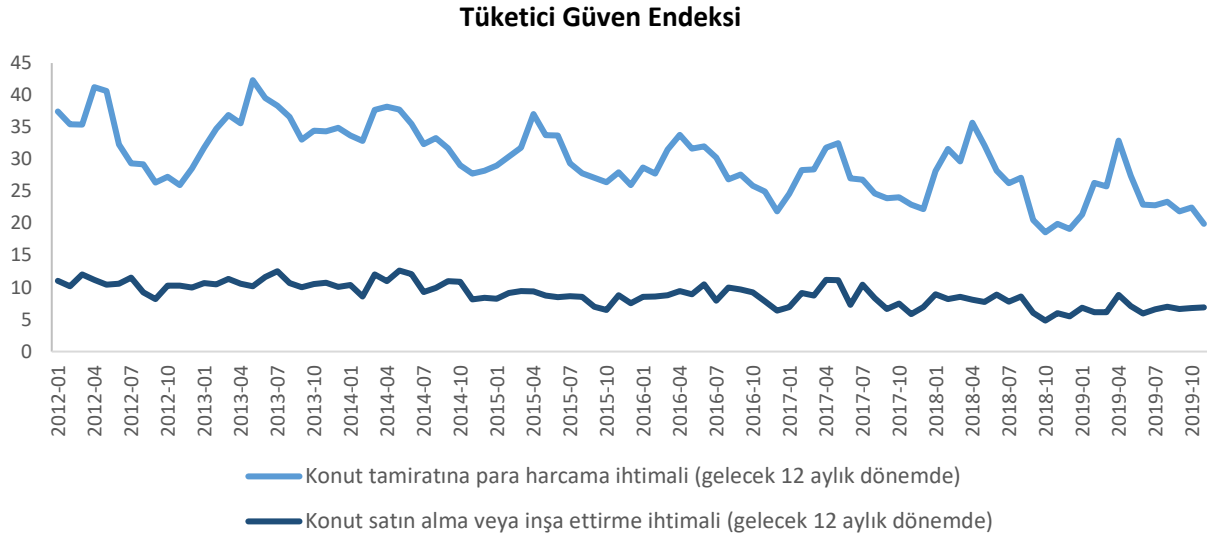
2013 yılının Ağustos ayında %10 seviyesini aşan konut kredisi faiz oranları bu süreden sonra tekrar tek haneli seviyelere düşmemiştir. 2014 yılında ortalama olarak %11,86 olan konut kredisi faiz oranları aylık bazda psikolojik sınır olan %1'in altında kalmıştır. İlerleyen dönemlerde yavaş yavaş yükselen konut kredisi faiz oranları 2018 yılının Ağustos ayında %20 seviyesini aşmıştır. Ardından %29 ile tepe yapan konut kredisi faiz oranları 2018 yılını son veri olarak %27,84 seviyesinde kapatmıştır. 2018 yılının ortalama konut kredisi faiz oranları ise %18,77 olarak gerçekleşmiştir.



Kaynak: BDDK

İNŞAAT SEKTÖRÜ

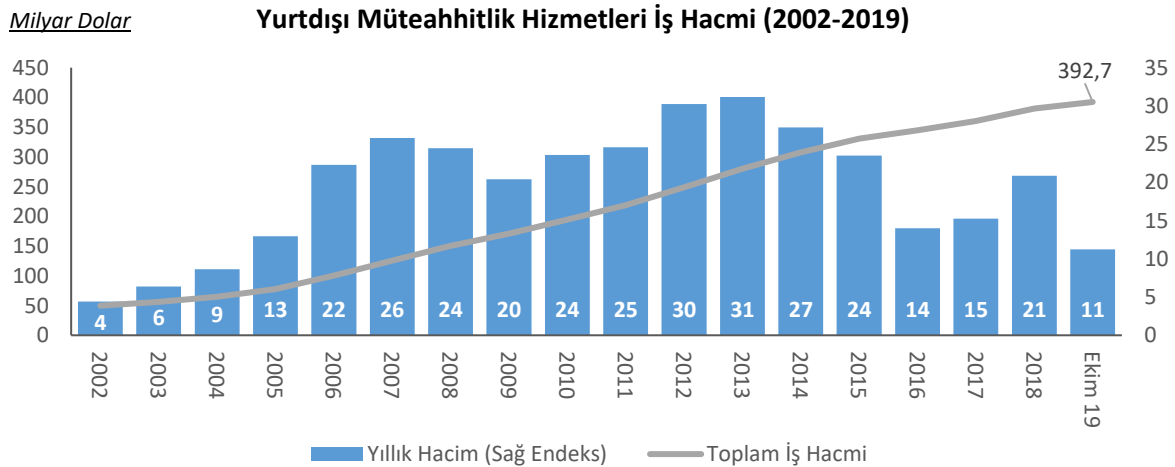
2018 yılının ikinci yarısında Merkez Bankası'nın faiz oranlarını düşürmesiyle birlikte konut kredisi faiz oranları hızla düşmüştür. Faiz oranları düşüşüne ek olarak kamu bankalarının yapmış olduğu kampanyalarda önem arz etmektedir. Tüketici güven endeksleri bir ekonomi için izlenen en önemli öncü göstergelerin başında gelmektedir. Aşağıda bulunan tüketici güven endekslerine göre gelecek on iki ay içerisinde hem konut tamiratına para harcama ihtimali hem de konut satın alma veya inşa ettirme ihtimalindeki zayıf seyrin sürdüğü görülmektedir.



Kaynak: TÜİK

• Yurtdışı Müteahhitlik Hizmetleri:

Türkiye, küresel olarak Çin'nin ardından yurt dışına müteahhitlik hizmeti sunan firma sayısında ikinci ülkedir. Türk firmaları genellikle bu hizmetleri bir ortak girişim ile birlikte sunmaktadırlar. Türkiye'nin müteahhitlik hizmeti ihraç etmeye başladığı ilk yıl 1972 olup ilk ihracat Libya'da başlamıştır. 1972 yılından günümüze kadar (2019 Ekim) 126 ülkede 392,7 milyar dolar değerinde 9.909 proje üstlenilmiştir.



Kaynak: Ekonomi Bakanlığı, Yurtdışı Müteahhitlik ve Teknik Müşavirlik Dairesi

İNŞAAT SEKTÖRÜ

Yukarıda bulunan yurtdışı müteahhitlik hizmetleri 2002-2019 Ekim iş hacmi şekline göre Türkiye küresel anlamda önemli bir miktarda iş hacmi alarak dünyanın en önemli aktörlerinden biri olduğu göstermiştir. 2013 yılından 2016 yılına kadar nispeten performansı biraz düşen yurtdışı müteahhitlik sektörü yoğun olarak ticaret yaptığımız ülkelerdeki istikrarsızlıktan ciddi şekilde etkilenmiştir. Genel olarak, Suriye, Tunus ve Mısır'daki siyasi gelişmeler Türkiye'nin ticari ilişkilerini de etkilemiştir.

ÜLKELERE GÖRE DAĞILIM (2018)		
Ülkeler	Toplam Proje Bedeli Dolar	Pay (%)
Rusya Federasyonu	4.222.576.869	20,3%
Suudi Arabistan	3.043.098.463	14,6%
Katar	2.028.970.732	9,7%
Sudan	1.668.742.518	8,0%
Kazakistan	1.562.769.691	7,5%
Polonya	1.531.164.171	7,3%
Türkmenistan	755.483.543	3,6%
Cezayir	588.909.027	2,8%
Romanya	478.600.000	2,3%
Kuveyt	445.119.063	2,1%
Diğer Ülkeler	4.522.947.802	21,7%
Toplam	20.848.381.879	100

Kaynak: Ekonomi Bakanlığı, Yurtdışı Müteahhitlik ve Teknik Müşavirlik Dairesi

Bu kapsamda Türkiye Müteahhitler Birliği verilerine göre Türk müteahhitlik firmaları 2018 yılında yurtdışında 20,8 milyar dolar tutarında taahhüt projesi üstlenmiştir. 2018 yılında en fazla iş üstlenilen ilk 3 ülke Rusya (% 20.3), Suudi Arabistan (% 14.6) ve Katar (% 9.7) olmuştur.

Ortalama Proje Miktarı			
Yıllar	Proje Sayısı	Toplam Proje Bedeli Dolar	Ortalama Proje Bedeli Dolar
2002	208	4.411.725.105	21.210.217
2003	339	6.397.601.656	18.871.981
2004	477	8.620.027.566	18.071.337
2005	452	12.963.782.168	28.680.934
2006	576	22.288.201.125	38.694.794
2007	617	25.815.417.471	41.840.223
2008	664	24.461.722.661	36.839.944
2009	512	20.391.501.085	39.827.151
2010	631	23.575.832.658	37.362.651
2011	564	24.589.104.088	43.597.702
2012	543	30.226.165.883	55.665.131
2013	431	31.166.855.426	72.312.890
2014	344	27.184.656.847	79.025.165
2015	270	23.506.526.828	87.061.210
2016	195	13.984.609.542	71.715.946
2017	300	15.239.822.248	50.799.407
2018	308	20.848.381.879	67.689.552
Ekim 19	259	11.246.907.832	43.424.355

Kaynak: Ekonomi Bakanlığı, Yurtdışı Müteahhitlik ve Teknik Müşavirlik Dairesi

Türkiye'nin müteahhitlik hizmeti ihraç ettiği projelerdeki ortalama proje bedeli 2002 yılında yaklaşık 21,2 milyon dolar olarak gerçekleşmiş olup bu rakam yıllar içerisinde artmıştır. Türkiye'nin müteahhitlik hizmeti ihraç ettiği projelerdeki ortalama proje bedeline göre en yüksek ortalama bedele 87 milyon dolar ile 2015 yılında ulaşılmıştır. 2016 yılında ise ortalama 71,7 milyon dolara, 2017 yılında ise 50,8 milyon dolara düşen ortalama proje miktarı 2019 yılının Ekim ayı itibarıyla ortalama olarak 43,4 milyon dolara düşmüştür.

İnşaat sektöründeki büyümeyle birlikte müteahhitlik sektörü de her geçen gün inşaat sektörü gibi büyümektedir. Küresel olarak müteahhitlik sektöründe çok ciddi bir şekilde rekabet bulunmaktadır. Ancak Türkiye'nin bu konuda sahip olduğu tecrübe ve coğrafya avantajı nedeniyle sektörde her zaman adından söz ettireceği düşünülmektedir.

- **Ticari Gayrimenkul Sektörü:**

İnşaat sektöründe gayrimenkuller konut ve ticari olarak ayrılmaktadır. Bu kapsamda ticari gayrimenkuller ofis, dükkan, fabrika ya da imalathane gibi barınma dışı kullanılan tüm gayrimenkulleri kapsamaktadır. Türkiye'de sadece konut değil aynı zamanda ticari gayrimenkul yatırımcıların ciddi olarak ilgisini çekmiştir. Mart ayında yayınladığımız '[Perakende Sektörü](#)' raporumuzda da belirttiğimiz üzere, ülkemizde genç nüfusun ve harcama eğiliminin yüksek olmasına bağlı olarak gelişen perakende sektörü, ticari gayrimenkul yatırımlarını olumlu etkilemektedir. Perakende sektörünün büyümesine en büyük desteği veren AVM'lerin toplam cirosunun 2019 yılında %10 artması beklenmektedir.

2019 yılında alışveriş merkezi ziyaretçi sayısında sabit seyir beklenmesine karşın, nominal bazda %10 ciro artışı beklenmektedir. Sektör son yıllarda metre kare verimliliğine ayrı bir önem vermektedir. Özellikle verimsiz mağazalarını çok hızlı bir şekilde kapatıp karlılıklarını yönetmeye çalışmaktadırlar. Çünkü son yıllarda sektörün kar marjları üzerinde ciddi bir baskı bulunmaktadır. Son olarak kiralara Türk Lirası'na çevrilmesi kısa vadede perakende sektörü için olumlu olmasına rağmen alışveriş merkezi yatırımlarını olumsuz etkileyecektir. Mevcut düzenlemeler ile birlikte alışveriş merkezi yatırımlarının geri dönüşünün 17 yıl seviyesinden 20 yıla çıktığı düşünülmektedir.

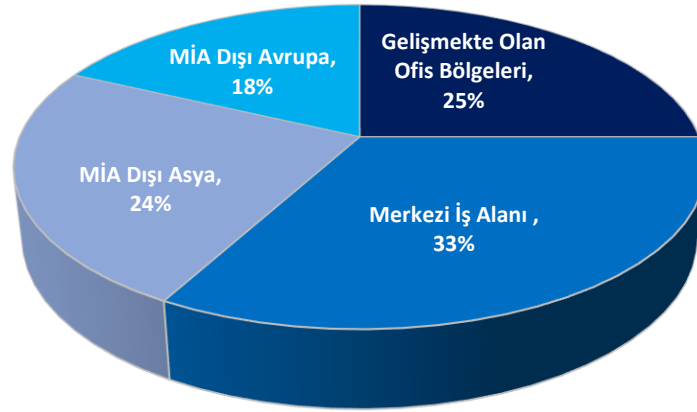
GYODER'in dördüncü çeyrek raporuna göre Türkiye genelinde alışveriş merkezi sayısı 2018 yılsonu itibarıyla 455 adede ulaşmıştır. İstanbul'da 147 adet alışveriş merkezi bulunmakta olup, Ankara'da 39, İzmir'de 28 adet alışveriş merkezi bulunmaktadır. Alışveriş merkezi yatırımlarının yaklaşık %70'i yerli, %25'i yabancı ve %5'i yerli yabancı ortaklığı niteliğindedir. Son dönemlerde alışveriş merkezlerinin doluluğu göz önünde bulundurulduğunda kısa vadede yeni alışveriş merkezi projelerine ihtiyaç bulunmadığı ön görülmektedir.

Sektörün büyümesini etkileyen en önemli gelişmelerin başında iç talep için döviz kuru, dış talep için turist sayısı olarak gözlenmektedir. Son yıllardaki turist sayısındaki artışı göz önünde bulundurduğumuzda turizm acenteleri ile işbirliğindeki alışveriş merkezleri göreceli üstünlük sağlamaktadır. Ayrıca son iki yıllık dönem zarfında sadece perakende sektöründe değil hemen hemen tüm sektörlerde yaşanan konkordato süreçleri alışveriş merkezlerini de etkilemektedir. Çünkü konkordato sürecindeki firma ne alışveriş merkezini boşaltıyor ne de kira ödemelerini gerçekleştiriyordur. Bu konkordato süreçlerinin uzun sürmesi alışveriş merkezlerini olumsuz etkilemektedir.

İNŞAAT SEKTÖRÜ

Ticari gayrimenkul sektöründe ofis piyasası hem yatırımcılar hem de kiralayanlar tarafından etkin şekilde takip edilmektedir. Uluslararası standartlar çerçevesinde ofis bölgelerini incelerken merkezi iş alanı ve dışı olarak iki tür sınıflandırma yapılmaktadır. Propin firmasının yaptığı çalışmaya göre 2019 yılının ikinci çeyreği itibarıyla merkezi iş alanında A sınıfı ofis binalarındaki boşluk oranı %29,7 olmuştur. B sınıfı ofis binalarındaki boşluk oranı ise %16,9 olarak belirlenmiştir.

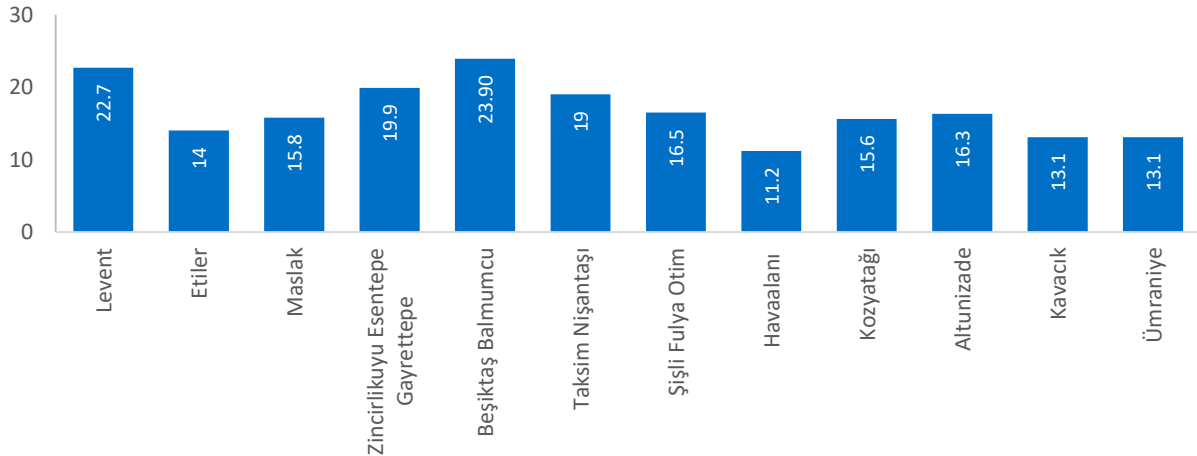
İstanbul Toplam Ofis Alanı Dağılımı



Kaynak: Propin

İstanbul'da merkezi iş alanı olarak tanımlanan bölge olarak Levent, Etiler, Maslak, Zincirlikuyu, Esentepe-Gayrettepe, Beşiktaş Balmumcu bölgesidir. Bu bölgenin stok payı 2019 yılının ikinci çeyreği itibarıyla %33 seviyesindedir. İstanbul'da Avrupa yakasında merkezi iş alanı dışı bölge ise Taksim-Nişantaşı, Şişli-Fulya, Havaalanı bölgesidir. Bu bölgenin stok payı 2019 yılının ikinci çeyreği itibarıyla %18 seviyesindedir. İstanbul'da Asya yakasında merkezi iş alanı dışı bölge ise Kozyatağı, Altunizade, Kavacık, Ümraniye bölgesidir. Bu bölgenin stok payı 2019 yılının ikinci çeyreği itibarıyla %24 seviyesindedir. Gelişmekte Olan Ofis Bölgeleri ise Kağıthane, Bomonti-Piyalepaşa, Maltepe, Kartal, Batı Ataşehir bölgesidir. Bu bölgenin stok payı 2019 yılının ikinci çeyreği itibarıyla %25 seviyesindedir.

İstanbul A sınıfı Ortalama Kira Rakamları (Dolar,m2,ay); 2019 İkinci Çeyrek



Kaynak: Propin

İNŞAAT SEKTÖRÜ

2019 yılının ikinci çeyreğinden önceki dönemlerde Türk Lirası olarak açıklanan tabela fiyatlarında, bu çeyrek için genel olarak belirgin iskontolar göze çarpmamıştır. 2019 yılının ilk çeyreğine göre ikinci çeyrekte Türk Lirasının bir miktar değer kaybetmesi nedeniyle ortalama kira değerleri dolar bazında bir miktar düşmüştür. Yıllık bazda değerlendirdiğimizde kira ortalamalarındaki değişime bakıldığında, en dikkat çekici düşüşün merkezi iş alanında bulunan A sınıfı kira ortalamasında olduğu gözlenmiştir.

- **Altyapı Yatırımları:**

Türkiye geçtiğimiz yıllarda gerçekleştirmiş olduğu kamu özel işbirliği projeleri bu konuda küresel bir oyuncu olmuştur. Örneğin 2015 yılında Türkiye, dünya genelindeki kamu-özel sektör iş birliği yatırımlarının % 40'ını tek başına gerçekleştirmiştir. Bu alt yapı projelerinin başında 35,5 milyar dolar ile 3. Havalimanı, 6,3 milyar dolar ile Gebze-Orhangazi-İzmir Otoyolu ve 1,1 milyar dolar ile Dalaman Havalimanı İç Hatlar terminal binası listeye girmiştir.

2018 Yılında Hizmete Açılan KÖİ Projeleri	
Projeler	Yatırım Tutarı (Dolar)
İstanbul Havalimanı (1. Faz)	14,947,723,084
Kayseri Entegre Sağlık Kampüsü	498,131,439
Eskişehir Şehir Hastahanesi	461,138,906
Elazığ Entegre Sağlık Kampüsü	390,774,052
Manisa Eğitim Araştırma Dairesi	217,890,955
İzmir Bayraklı C Tipi Otoyol Hizmet Tesisi	64,745,874
Gürbulak Gümrük Kapısı İşletme Hakkı Devri	-
Tekirdağ Limanı İşletme Hakkı Devri	-

Kaynak: Altyapı Yatırımları Genel Müdürlüğü

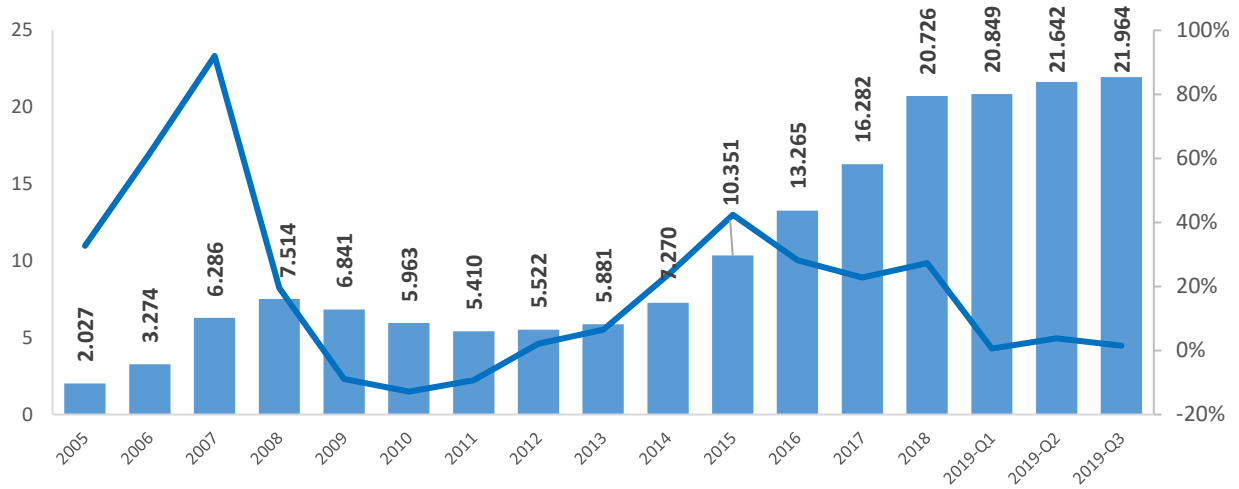
Türkiye'de son dönemlerde gerçekleştirilen geniş altyapı yatırımlarına ilave olarak altyapı sektöründeki birçok alt sektörde ilave yatırımlar planlanmıştır. Türkiye'de gerçekleştirilen ana alt yapı yatırımlarının en önemlileri ise; Yavuz Sultan Selim Köprüsü, Üçüncü havalimanı, Avrasya Tüneli, Bakü-Tiflis-Kars Demiryolu, Çanakkale Köprüsü, Kuzey Marmara Otoyolu ve şehir hastaneleridir.

Türkiye'nin ulaşım alanında yaptığı en büyük projelerden birisi olan "1915 Çanakkale Köprüsü" Çanakkale üzerinden Anadolu ile Trakya'yı birbirine bağlayacaktır. 2017 yılının Mart ayında temeli atılan köprünün 2023 yılında hizmete açılması planlanmaktadır. Diğer bir önemli alt yapı yatırımları ise şehir hastahaneleridir. Bu hastaneler hem gelişmişlik düzeyine önemli katkıda bulunacak hem de sağlık turizmi açısından döviz kazandıracaktır.

Projelerde özel sektör firmaları üstlenici konumda olup, uzun vadeli ve yabancı para cinsinden kredi kullanmaktadır. Bu sebeple, üstlenici firmalar önemli bir kredi ve kur riskiyle karşı karşıyadır.

İnşaat Sektörünün Yurt Dışından Sağladığı Kredi

Milyar Dolar



Kaynak: TCMB

İnşaat sektörü doğrudan ve dolaylı olarak birçok sektörle bağlantılı faaliyetlerini sürdürmektedir. Özellikle demir çelik, çimento, seramik ve iklimlendirme sektörü ürünlerini hammadde olarak kullanan inşaat sektörü, iş ve inşaat makineleri parkını faaliyetlerini sürdürmek için kullanmaktadır. Sektör faaliyetlerini sürdürürken ihtiyaç duyduğu fonları yurt içinden daha çok yurtdışından sağlamaktadır. Bu kapsamda inşaat sektörünün yurt dışından sağladığı kredi sektör için önem arz etmektedir.

TCMB'nin 2019 yılının üçüncü çeyrek verilerine göre inşaat sektörünün toplam 21,9 milyar dolar yurt dışı borcu bulunmaktadır. Bu kapsamda, kurda yaşanan yüksek volatilité sektör için risk unsuru olsa da, yurt dışı müteahhitlik hizmetlerinden ve yurt içindeki kamu özel iş birliği projelerinden elde edilen dövizler bu riski bir miktar azalttığı düşünülmektedir.

Sektörün yurt dışından sağladığı kredilerde büyüme hızı 2006 yılında %62, 2007 yılında ise %92 seviyesinde artmasına rağmen 2008 yılında daha düşük (%20) seviyede yükselmiştir. 2008 küresel finansal krizinin bir sonucu olarak sektörün sağladığı krediler 2011 yılına kadar düşmüştür. Son dönemde giderek artan maliyet baskısının kâr marjı üzerindeki daraltıcı etkisinin devam edeceği ve yeni finansman olanaklarının öneminin artacağı düşünülmektedir.

• Kentsel Dönüşüm

İnşaat sektörünün önemli bir gücünün başında kentsel dönüşüm gelmektedir. Buna ek olarak Türkiye'nin deprem kuşağında olması yüzünden eskiyen binaların yenilenmesi tüm paydaşları ilgilendiren önemli bir konudur. Türkiye'nin %70'lik kısmının deprem kuşağında olması nedeniyle 7 milyon civarında binanın yenilenmesi gerektiği söylenmektedir. Bu kapsamda Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Kentsel Dönüşüm Eylem Planı'nı kamuoyuyla paylaşmıştır. Ayrıca Başbakanlık Toplu Konut İdaresi'de son 10 yıl içinde kentsel dönüşüm kapsamında yaklaşık 17 milyar TL yatırım ile kentsel dönüşümüne destek vermiş ve 70 bin konutun dönüşmesini sağlamıştır. 2017 yılının Ekim ayında yasalanan yeni imar yönetmeliğine göre Çevre ve Şehircilik Bakanlığı, müteahhitlere kentsel dönüşüm projeleri için verilen %25 inşaat hakkı için de değişikliği gidilmiş ve kalıcı hale getirilmiştir. Böylelikle kentsel dönüşüm projeleri için kullanılabilen metrekare korunmuş hem de tahliye edilen ya da yıkılan evlerin aynı şartlarda yapılamama ihtimali ortadan kalkmıştır.

4. Genel Değerlendirme ve Geleceğe Yönelik Beklentiler

İnşaat ve alt sektör grupları ekonominin genel gelişmelerinden en çok etkilenen sektörler arasında yer almaktadır. İnşaat sektörü birçok meslek dalını doğrudan ilgilendirmesi nedeniyle hem istihdam sağlama hem de artan nüfusa konut sağlamak açısından önemli bir pozisyonda yer almaktadır. İnşaat sektörü iktisadi büyüme içinde de önemli bir orana sahip olup, büyüme oranları ile arasında ciddi bir ilişki bulunmaktadır. 2019 yılının ilk dokuz ayında Türkiye ekonomisi %1 küçülürken, inşaat sektörü aynı dönemde %10 daralmıştır. İnşaat yatırımlarındaki daralma ise %18'i bulmuştur.

Hem Merkez Bankası'nın 2019 yılının Temmuz ayından beri toplamda 1000 puanlık faiz indirimi hem de kamu bankalarının aylık konut kredisi faizlerini %1'in altına çekmesiyle birlikte konut satışları son 5 ayda %15 oranında artmıştır. İstanbul, Ankara ve İzmir illeri konut konusunda en yoğun işlemlerin yaşandığı yerdir. Önümüzdeki dönemde Türk Lirası seyrinin enflasyon için önemli olduğunu vurgulayarak, 2019 yılı enflasyonunun Merkez Bankası tahmini olan %12'nin altında kalabileceğini düşünüyoruz. Bu da Merkez Bankası'nın faiz indirimlerini desteklemeye devam edeceğini düşünüyoruz. Düşük faiz ortamının, artan talep ve özellikle konut stoğundaki düşüş ile 2020 yılında da konut satışlarındaki artışın devam edeceğini öngörüyoruz.

Bilindiği üzere inşaat üretimi sadece sosyal yaşamda kullandığımız konut ile sınırlı değildir. İnşaat sektörü yıllar itibarıyla daha teknik ve uzmanlık gerektiren baraj, termik santral, köprü ve tünel üretiminde de büyümektedir. Yurt dışı müteahhitlik hizmetleri döviz girdisi, istihdam ve ihracata katkı çerçevesinde ülke ekonomisine katkı yaratmıştır. Yurtdışı müteahhitlik hizmetlerinde ana müşterisi olarak bulunan ülkelerin çoğunluğu emtia ihracatçısı olduğundan bu bölgelerde zaman zaman talep gerilemesi görülmüştür. Bu kapsamda yurtdışı müteahhitlik sektörünün 2020 yılında da devam edeceğini düşündüğümüz belirsizlikler nedeniyle sektörün yeni pazar arayışlarını sürdürmesi beklenebilir.

Türkiye'de devam eden büyük projeler sayesinde inşaat sektörünün daralmanın yerini düşük büyümeye hızına bırakacağını ve *bu kapsamda sektörün 2020 yılında %1-2 seviyesinde büyüyeceğini tahmin ediyoruz.*

Türkiye'de inşaat ve gayrimenkul sektörü ülkenin lokomotif sektörlerinden biri olmaya devam edecektir. Nüfus artışı ve ekonomideki gelişmeler göz önüne alındığında inşaat sektörünün ciddi bir potansiyel barındığı öngörülmektedir. Buna ek olarak artan maliyetlerle birlikte zayıf talep koşulları nedeniyle gayrimenkul fiyatlarının zayıf seyrin etmesi, inşaat sektöründe faaliyet gösteren firmaların karlılıklarını ve yeni yatırım isteklerini olumsuz etkileyeceği öngörülmektedir.

Sektör için en büyük risk artan maliyetler, düşen kârlılık ve firmaların nakit akışını bozan tahsilat sorunlarıdır. Yatırım iştahının azalması da firmaların kar marjını etkilemektedir. Ayrıca, sektörün büyük bir kısmını küçük ölçekli firmaların oluşturması ve finansman yapısı gereği finansal risklere görece açık olması, sektörün faaliyetlerinin piyasadaki dalgalanmalardan daha fazla etkilenmesine yol açmaktadır. Dolayısıyla, sektörde faaliyetin yavaşladığı dönemlerde ödemelerde vadeler uzamakta ve tahsilat sorunları yaşanabilmektedir.

AÇIKLAMA:

Burada yer alan yatırım bilgi, yorum ve tavsiyeleri yatırım danışmanlığı kapsamında değildir. Yatırım danışmanlığı hizmeti; aracı kurumlar, portföy yönetim şirketleri, mevduat kabul etmeyen bankalar ile müşteri arasında imzalanacak yatırım danışmanlığı sözleşmesi çerçevesinde sunulmaktadır. Burada yer alan yorum ve tavsiyeler, yorum ve tavsiyede bulunanların kişisel görüşlerine dayanmaktadır. Bu görüşler mali durumunuz ile risk ve getiri tercihlerinize uygun olmayabilir. Bu nedenle, sadece burada yer alan bilgilere dayanarak yatırım kararı verilmesi beklentilerinize uygun sonuçlar doğurmayabilir.

Bu rapor, A&T Bank Ekonomik Araştırmalar tarafından sadece bilgi amaçlı olarak hazırlanmıştır. Sunulan bilgilerin yayım tarihi itibarıyla yanlış/yanıltıcı olmamasına özen gösterilmiş olmasına karşın, A&T Bank bilgilerin doğru ve tam olmasından sorumlu değildir. Bu raporda yer alan bilgiler herhangi bir uyarı yapılmadan değişebilir. A&T Bank ve kurum çalışanları bu raporda sunulan bilgilerin kullanılmasından kaynaklanabilecek herhangi bir doğrudan ve dolaylı zarardan ötürü hiçbir şekilde sorumluluk kabul etmemektedir. Telif hakkı saklıdır, herhangi bir amaçla A&T Bank'ın izni olmadan raporun tamamı veya bir kısmı başka bir yerde yeniden yayımlanamaz, dağıtımı yapılamaz. Tüm hakkı saklıdır.

A&T Bank

Valikonağı Cad. No: 10 Nişantaşı 34367 İstanbul - Türkiye

T :212 - 373 62 00 (PRI) / (212) 225 05 00 (19 Hat)

F :+90 (212) 225 05 26 / (212) 224 99 92

E-mail: erd@atbank.com.tr