İnşaat ve Yurtdışı Müteahhitlik Sektörü

Ekonomik Araştırmalar Departmanı

Eylül 2021

1. Ekonomik Görünüm
2. Dünya İnşaat Sektörü
3. Türkiye İnşaat Sektörü ve Yurtdışı Müteahhitlik Hizmetleri
   - 3.1. Sektörün SWOT Analizi
   - 3.2. Yurtdışı Müteahhitlik Hizmetleri
   - 3.3. İnşaat Sektörünün Finansmanı
4. Genel Değerlendirme ve Geleceğe Yönelik Beklentiler

Ayşe Özden
Müdür
aozden@atbank.com.tr

Ömür Seheri
Müdür Yardımcısı
oseheri@atbank.com.tr

Dr. Ömer Ersan
Uzman
oersan@atbank.com.tr

İnşaat ve Yurtdışı Taahhüt Sektörü

1. Ekonomik Görünüm

2020 yılını Covid-19 salgını ve hem ekonomik hem de finansal durgunluk ile atlatırken, 2021 yılı ise aşılama çalışmalarının hızlanması, artan küresel büyüme ve ticaret hacmi ile toparlanma yılı oldu. Birçok ülkede genişlemeci politikaların ve destek paketlerinin devam etmesi, küresel talepteki iyileşme ve küresel ekonomik aktivitedeki canlama ile birlikte OECD, 2021 ve 2022 yılları için küresel ekonomik büyüme tahminlerini yukarı yönlü revize ederek, dünya ekonomisinin 2021 yılında %5,8, 2022'de %4,4 büyüyeceğini tahmin etmektedir. Dünya geneline yayılan ekonomik toparlanma 2008 krizinden bu yana ilk kez bu kadar ciddi ölçekte takip edildi. Gelişen ekonomiler öncülüğündeki toparlanma tüketici güvenlerinde artışa ve yatırım ile ticaret hacminin düzelmesine imkan sağladı. 2021 yılının kalanında ve önümüzdeki dönemde küresel ekonomilerde gündem delta varyantının yayılma hızı ve ülkelerin yeniden kısıtlamalara geçip geçmeyeceği, FED'in varlık alımlarını ne zaman azaltacağı ve Merkez Bankalarından gelebilecek sıkılaşma hamleleri olacaktır. Dünyada Covid-19 vaka sayıları artmaya devam ederken ekonomilere etkisi ise geçen seneye oranla daha sınırlı olmaya devam edecektir.

Yurtiçinde ise 2021 yılına güçlü büyüme ile başlayan Türkiye ekonomisi yılın ikinci çeyreğinde %21,7 büyümüştür. Yılın ilk çeyreğinde %7,2 büyüme ile birlikte 2021 yılının ilk yarısında yıllık %14,3 büyümüştür. Hem aşının etkinliğine bağlı olarak hem de küresel ekonomik ve ticaret hacmindeki toparlanma ile birlikte yılın üçüncü çeyreğinde öncü göstergeler ışığında ekonomik aktivitedeki güçlü seyrin devam ettiğini söyleyebiliriz. Yılın ikinci yarısında ise kurda yaşanan oynaklık, kredi genişlemesindeki yavaşlama ve artan finansman maliyetleri nedeniyle büyümenin yılın ilk yarısına göre ivme kaybedeceğini tahmin ediyoruz. Enflasyon gelişmeleri ve makro ihtiyati tedbirlerin büyüme üzerindeki etkisini göz önünde bulundurarak dış talebin güçlü seyri öncülüğünde 2021 yılı için GSYH büyümenin %8,5 civarında olacağını tahmin ediyoruz.

Yılın ilk sekiz ayında manşet enflasyon %19,25'e yükselirken yurtiçi ÜFE ise yıllık %45,52'ye yükseldi. Özellikle ÜFE'nin %46'lara ulaşmasının kademeli olarak tüketici fiyatlarına yansıtılacağını ve manşet enflasyon üzerindeki baskının önümüzdeki dönemde devam edeceğini gösteriyor. Enflasyon beklentileri ve fiyatlama davranışlarında yukarı yönlü riskler artmaya devam etmektedir. Eylül ayında da enflasyonun %18-19 bandında kalacağını ve Ekim ayı itibarıyle enflasyondaki düşüşün başlayacağını tahmin ediyoruz. Lakin 2021 yılının ilk sekiz ayında enflasyon %11,65 seviyesindedir. Yılın geri kalan ayları için tarihsel ortalamaları hesaplamamıza alsak bile ki bu çok iyimser olmakla birlikte yılsonu enflasyonu %16 seviyelerinde çıkmaktadır. (Merkez Bankası'nın yılın üçüncü Enflasyon Raporu toplantısında %12,2 olan yılsonu enflasyon tahminini %14,1'e yükseltmişti). Tüm bu faktörler yılsonu enlasyon tahminimiz olan %15,5 üzerinde yukarı yönlü riskleri ve revizyonu işaret etmektedir. Yıl genelinde enflasyonun beklentiler üzerinde gerçekleşmesinin arkasında; 2021 yılında TL'nin kur sepeti karşısında 2020 sonuna göre %14 değer kaybetmesi, enflasyonist beklentilerde yükselme eğiliminin devam etmesi, güçlü talebin fiyat baskılarını arttırması ve gıda fiyatlarındaki artışın yüksek olması ana nedenler olarak sayabiliriz. 2022 yılının ilk yarısında enflasyon tarafında baz etkisi kaynaklı sınırlı ölçekte geri çekilme beklentimize paralel enflasyon görünümündeki düzelmeye ve sözlü yönlendirmelerin gücüyle tahvil faizlerinde sınırlı da olsa aşağı yönde geri çekilme olabileceğini düşünüyoruz. 2022 yılsonu enflasyon beklentimizi ise %12 olarak koruyoruz.

Hem enflasyondaki yukarı yönlü riskleri azaltmak hem de cari açıktaki iyileşmeyi desteklemek adına Merkez Bankası'ndan Eylül ayında da politika faizini %19'da sabit tutmasını ve sıkı duruşunu korumasını bekliyoruz. Enflasyon görünümündeki riskler nedeniyle kısa ve orta vadede faizlerin tatmin edici seviyede gerilemesinin çok mümkün olduğunu düşünmüyoruz.

Yılın ilk yarısında hem AB'deki toparlanma ile dış talep katkısı hem de turizm ve hizmet gelirlerinin desteği ile cari açık yıllık gerileyerek 29,7 milyar dolara düşmüştür. Yılın ilk yedi ayında dış ticaret açığı %19 azalırken turizm gelirleri %73 artmıştır. Önümüzdeki dönemde Avrupa ekonomilerinden gelen talep ile güçlü ihracat performansının sürmesi, net altın ithalatının normalizasyonu ve turizm faaliyetlerindeki canlanma cari dengedeki olumlu görünümün süreceği beklentisini destekliyor. Türkiye'nin yeni Pazar çeşitlendirmesi öncülüğünde dış

ticaret açığının bu yıl 25 milyar dolar civarında olacağını tahmin ediyoruz. Yılın geri kalanında cari işlemler dengesindeki iyileşmenin devam edeceğini ve yılı 23 milyar dolar civarında tamamlayacağını öngörüyoruz. Orta Vadeli Program'a göre yılsonunda 21 milyar dolar düzeyinde gerçekleşeceği bekleniyor.

Türkiye ekonomisi bütçe performansı ile hala gelişmekte olan ekonomiler arasında özel bir yere sahip bulunmaktadır. 2020 yılının Ocak-Ağustos döneminde bütçe dengesi 110,9 milyar TL açık veririken, bu yılın ilk sekiz ayında bütçe açığı pandemi dönemindeki teşvikler ve ertelemelerin yarattığı baskının da azalmasıyla 37,5 milyar TL'ye geriledi. Yüksek faiz ortamının etkilediği faiz giderlerinin artması ve faiz dışı harcamalardaki artış ile birlikte 2021 yılsonunda bütçe açığının milli gelire oranının Orta Vadeli Plan'da tahmin edildiği gibi %3,5 seviyelerinde olacağını tahmin ediyoruz. Mali politika kaynaklı özellikle kamu kesimi borçlanması kaynaklı faizler üzerinde ekstra bir baskı oluşmasını beklemiyoruz.

Fed'in para politikasındaki genişleme veya sıkılaşma dönemlerinde artan küresel sermaye girişlerinin veya çıkışlarının gelişmekte olan ülkelerin cari açığında ve iktisadi büyümesinde önemli artışlara veya azalışlara yol açtığını biliyorduk. Pandemi döneminde özellikle Türkiye'ye yönelik portföy girişlerinin zayıf kaldığı bu dönemde makro ihtiyati tedbirler ile desteklenen para politikası ve uygulanan sıkı politikalar Türkiye ekonomisinin özel tüketim harcamaları, yatırımlar ve ihracattaki güçlü seyir ile en hızlı büyüyen G20 ülkesi olmasına neden olmuştur.

Türk Bankacılık Sektörü hem maliye politikalarının uygulanmasına aracılık ederek hem de %17 sermaye yeterlilik oranı ile güven vermeye devam etmektedir. Yüksek faiz ortamının etkisiyle 2021 yılının ilk yedi ayında kredi artışı %10 olurken, takipteki kredi oranı %3,71'e geriledi. Çekirdek bankacılık gelirlerinde ve artan diğer bankacılık gelirlerindeki toparlanma ile birlikte sektörün 7 aylık kümülatif karı %3 artışla 40,2 milyar TL oldu. 2021 yılının ikinci yarısıda artan vaka sayıları ile birlikte hem küresel bazda hem de yurtiçinde belirgin şekilde hissedilen salgın sürecininve ekonomiye etkisinin , sıkı para politikası ve tamamlayıcı maliye politikasının yanı sıra güçlü bankacılık sektörünün desteğiyle birlikte en az hasarla atlatılacağını düşünüyoruz.

	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020T	2021T	2022T
Nominal GSYH (TL milyar)	1.810	2.044	2.339	2.609	3.111	3.724	4.280	5.047	6.397	7.260
Nominal GSYH (USD milyar)	950	935	862	857	851	789	757	717	765	789
Reel GSYH (%)	8,5	5,2	6,1	2,9	7,4	2,8	0,9	1,8	8,5	4,5
TÜFE	7,4	8,2	8,8	8,5	11,9	20,3	11,8	14,6	15,5	12,0
Dış ticaret dengesi (USD milyar)	-99,8	-84,5	-63,3	-56,0	-76,7	-55	-16,6	-49,9	-24,9	-28,8
İhracat (USD milyar)	151,8	157,7	143,9	142,6	157,1	168	182,3	169,5	218,7	231,8
İthalat (USD milyar)	251,6	242,2	207,2	198,6	233,8	222,3	198,9	219,4	243,5	260,6
Cari denge (USD milyar)	-65,0	-43,6	-32,2	-32,6	-47,1	-27,6	8,7	-36,30	-23,00	22,00
Cari denge (GSYH %)	-6,8	-4,7	-3,7	-3,8	-5,5	-3,5	1,1	-5,1	-3,0	2,8
Konsolide Bütçe Dengesi (GSYH %)	-1,0	-1,1	-1,0	-1,1	-1,5	-2,0	-3,0	-3,4	-3,5	-3,0
Faiz Dışı Denge (GSYH %)	1,7	1,3	1,3	1,0	0,3	0,2	-0,5	-0,7	-2,0	-1,5
Merkez Bankası politika faizi (%)	6,8	8,3	7,5	8,0	8,0	24,0	12,0	17,00	18,0	15,0
USD/TL yıl sonu	2,13	2,32	2,92	3,53	3,79	5,32	5,94	7,44	8,90	9,50
EUR/TL yıl sonu	2,94	2,82	3,17	3,71	4,55	6,05	6,65	9,08	10,77	11,60

A&T Bank Ekonomik Araştırmalar tahminleri kırmızı ile gösterilmiştir.

2. Dünya İnşaat Sektörü

İnşaat Sektörü küresel olarak önemli bir ekonomik güç ve emek yoğun bir sektördür. Ülkelerin altyapısında önemli bir rol oynayan sektör, küresel GSMH'nın %13'ü kadar büyüklüğe sahip olmasıyla birlikte küresel ekonomiye de destek sağlamaktadır. Mc Kinsey'nin Haziran ayında yayınladığı 'The Next Normal in Construction' raporuna göre sektörün toplam değer zinciri büyüklüğü, yaklaşık 11 trilyon dolar küresel katma değer ve 1.5 trilyon dolar küresel karlılık tutarı olarak tahmin edilmektedir. Ayrıca değinilen bir diğer nokta ise, pandemiden dolayı inşaat dışı alanlara kayma, talep eksikliği gibi nedenlerle oluşan kayıplara rağmen, sektördeki katma değer riskinin %40-45 oranında olduğu hesaplanmaktadır. İnşaat sektörü, kendisine bağlı 200'den fazla alt sektörün ürettiği mal ve hizmete talep yaratan bir sektördür. Sektör ekonomik büyümenin yüksek olduğu dönemlerde, ekonomik büyümenin üzerinde bir performans sergileyen, ekonomik yavaşlama dönemlerinde ise diğer sektörlere kıyasla daha hızlı bir tempoda küçülen bir yapıya sahip olup çarpan etkisi diğer sektörlere göre daha yüksektir. Birleşmiş Milletler Çevre Programı'nın (UNEP) 2020 yılı 'Global Status for Buildings and Construction' başlıklı raporunda dünya inşaat sektöründe , krizin sona ermesiyle gerçekleştirilmesi umulan yaklaşık 265 milyar dolar tutarındaki yıllık kar beklentisinden bahsedilmektedir.

Sürdürülebilirlik gerekleri, maliyet baskısı, nitelikli işgücü eksikliği, yeni malzemeler, sektördeki yeni yaklaşımlar, dijitalleşme ve yeni şirketlerin sektöre girmesi, bir bütün olarak inşaat sektörünün yapısında sürekli olarak değişimlere yol açmaktadır. Korona virüs salgını nedeniyle yaşanan ekonomik kriz, sektördeki maliyet ve satın alma gücünü oldukça olumsuz etkilemiştir. Korona virüs salgını, alınan yeni hem sağlık hem ekonomik önlemler nedeniyle şirketlerde yeniden yapılandırmaların hızlanması, birleşme ve devir işlemlerinin artması beklenmektedir.

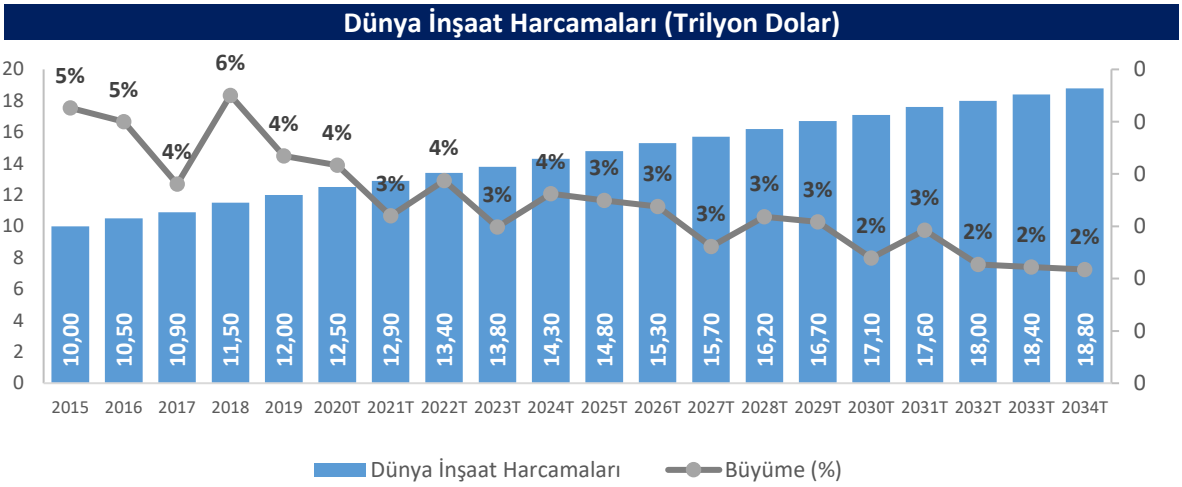
Statistica verilerine göre, küresel inşaat sektörü 2015-2019 yılları arasında ortalama %5 büyümüştür. Küresel inşaat sektörü harcamaları 2015 yılında 10 trilyon dolar seviyesinde iken 2019 yıl sonu itibariyle 12 trilyon dolara ulaşmıştır. 2020 yılında %4 büyüdüğü hesaplanan sektörün 2020-2029 yılları arasında yıllık ortalama %3 büyüyeceği tahmin edilmektedir. Büyümenin Covid-19 kısıtlamalarının kalkması, ekonomilerin tekrar açılması ve uzaktan çalışmaların azalarak sona ermesi beklentisiyle şirketlerin faaliyetlerini yeniden düzenlemesiyle destekleneceği tahmin edilmektedir.

2021 yılında ise %3'e yakın büyüyeceği tahmin edilen sektörün 2022 yılında gelişmiş ülkelerin altyapılarını modernleştirmek adına planladıkları harcamaları arttırması sayesinde küresel inşaat sektöründe %4 civarında büyüme olacağı tahmin edilmektedir. Küresel inşaat harcamalarının değeri 2020 yılında 12,5 trilyon doları bulmuştur. Küresel inşaat harcamalarının artış hızının küresel ekonomiye de bağlı olarak yavaşlaması beklenmekle birlikte Çin, ABD ve Hindistan öncülüğünde 2034 yılında 18,8 trilyon dolar seviyesine ulaşması tahmin edilmektedir.

Küresel inşaat endüstrisi, kilitlenmelerle/ kısıtlamalarla karşılaşmayan ülkelerde bile korona virüsten ciddi bir şekilde etkilenmiştir. Bunun nedeni şantiyelerdeki mesafe önlemleri, işgücünün hareketliliğindeki kısıtlamalar, idari ofislerin azalan kullanılabilirliği nedenine ek olarak inşaat izinlerindeki gecikmeler ve tedarik zinciri aksaklıklarıdır. Genel ekonomik gelişmeye ve 2018 yılından bu yana kötüleşen hissiyata rağmen, inşaat faaliyetleri son dönemlerde olağanüstü derecede güçlü faaliyetler sürdürmektedir. Korona virüs, inşaat sektöründeki segmentler arasında değişen bir etkiye sahip olmuştur. Yine de, inşaat ve ekonomik faaliyet arasındaki tarihsel olarak yüksek ilişki göz önüne alındığında, inşaat talebi, duyarlılığı ve beklentileri güçlü seviyededir. Bu gelişmelerin altında en büyük üç neden; *büyük altyapı programları, düşük faiz oranları ve küresel göç gelişmeleridir.*

Küresel olarak inşaat sektöründe konut segmenti, düşük konut kredisi faiz oranlarının etkisiyle toparlanmıştır. Özellikle ABD'deki konut başlangıçlarının 2021 yılındaki büyümesini sürdürmesi bekleniyor. Konut inşaatçılarının

cephesinde, ilave kredi destekleri ve güçlü mali politikalar güveni yüksek tutmuştur. Üretim tarafına baktığımız zaman ise, kredi hacimlerindeki artışa rağmen yüksek talep ve kısıtlı arz nedeniyle konut fiyatları artmaya devam ederken aynı zamanda artan maliyetler nedeniyle üretim zorluğu devam etmektedir.



Kaynak: Statista, 2019

Küresel olarak inşaat sektöründe konut dışı segment ise yeni inşaatlarda düşüşlerin beklenmesi olasıdır. Sağlık hizmetleri, kamu güvenliği, su ve enerji altyapısına yapılan harcamalar artmıştır. Ancak diğer konut dışı bölümlerdeki harcamalar ya aynı kalmış ya da düşmüştür. Konaklama, oteller ve restoran, kafe gibi hizmet üretim tesisleri ve yapıları, eğlence ve rekreasyon ve ofis segmentleri 2019'a kıyasla 2020'de en büyük harcama düşüşlerinin göze çarptığı segment olmuştur. Pek çok şirket, uzaktan ve evden çalışma modellerini geliştirdikçe gelecekteki ofis alanı gereksinimlerini de değerlendirmeye başlamıştır. Bu kapsamda birçok ticari müşterinin mevcut kira ve sözleşmelerini ertelemesine veya iptal etmesine yol açmaktadır. Bu zayıflığın 2021 ve sonrasında da devam etmesi beklenmektedir.

Avrupa Komisyonu, 2021-27 için 1,1 trilyon Euro tutarında yeni bir bütçe (Multiannual Financial Framework - MFF) ve 2021-24 için 750 milyar Euro tutarında Next Generation EU (NGEU) adlı bir kurtarma planı üzerinde anlaşmıştır. Toplam 1,85 trilyon Euro olan bu kaynak alt yapı projelerinde de kullanılacaktır. EUROFER tarafından yayımlanan Ekonomi ve Çelik Piyasalarının Görünü 2021 raporuna göre, 2020 yılında AB inşaat sektörü üretimi %4,6 düşmüştür. Hükümetler ekonomik performansı arttırmak amacıyla altyapıya yatırım yapmaya devam etmesiyle birlikte 2021 yılında sektörün %5 ve 2022 yılında da %4 büyüyeceği tahmin edilmektedir. 2050 yılına kadar Avrupa Birliği'ni karbon nötr hale getirecek bütçenin önümüzdeki on yıl için en az 1 trilyon Euro olacağı tahmin ediliyor. Finansman, özel ve kamu fonlarının bir karışımı olacaktır. Yaklaşık 500 milyar Euro toplam AB bütçesinin en az %30'u Avrupa Birliği bütçesinden, 100 milyar Euro ulusal hükümetlerden ve 300 milyar Euro özel sektörden ayrılmıştır. Birleşmiş Milletler'in yapmış olduğu araştırmalarda kentleşme eğiliminin devam etmesi bekleniyor. Küresel olarak, kentleşmenin 2050 yılına kadar mevcut %55'ten %68'e çıkması bekleniyor. Avrupa'daki nüfusun %74'ü kentsel alanlarda yaşadığından, kentleşmenin Avrupa'da daha iyi olduğu görünüyor. Yine de, Avrupa'daki kentsel nüfusun 2050'ye kadar %84 olması bekleniyor.

Yeşil Kurtarma veya Yeşil Anlaşma, özellikle demiryolu altyapısındaki mevcut yatırım payları hesaba katıldığında, ileriye dönük altyapı harcamalarına katkıda bulunabilir. Birleşik Krallık (%57), Danimarka (%47), Avusturya ve İsveç (her biri %43) demiryolu altyapısına en yüksek paya yatırım yaparken, AB-19 ortalaması %29, Fransa gibi ülkelerle (%8) ve Portekiz (%7) açıkça geride kalıyor. Yeni Avrupa bütçelerinden gelen fonlar muhtemelen bu yatırımların ilerlemesine yardımcı olacaktır.

İnşaat ve Yurtdışı Taahhüt Sektörü

Dünyanın öncü inşaat ve taahhüt sektörü yayınlarının başında gelen Engineering News Record tarafından her yıl geçmiş yıl verileri göz önüne alınarak hazırlanan "Dünyanın En Büyük 250 Müteahhidi" çalışması yayınlanmaktadır. En Büyük 250 Uluslararası Müteahhit, 2018'deki 487,29 milyar dolardan, kendi ülkeleri dışındaki projelerden 2019'da 473,07 milyar dolar sözleşme geliri bildirmiştir. Bu şekilde yıllık olarak bu 250 firmanın kendi ülkeleri dışındaki projelerde %3'e yakın hasılat kaybı oluşmuştur. Bu firmalar ayrıca 2018'de 1,1 trilyon dolardan 2019'da %12 artışla 1,287 trilyon dolar hasılat elde etmişlerdir. 2020 yılında ise listede yer alan firmaların yerel ve uluslararası gelirlerinin toplamının 1,76 trilyon dolar seviyesinde olduğu görülmüştür. Engineering News-Record Dergisi'nin 2020 yılı sayısındaki firmaların toplam geliri 473,1 milyar dolar olup, gelirlerin %31'inin ulaştırma (146,6 milyar dolar), %26,1'inin bina inşası (123,5 milyar dolar), %15'inin petrol tesisi (71 milyar dolar) ve %10,3'ünün enerji (48,6 milyar dolar) projelerinden elde edildiği görülmüştür.

Firmaların gelirlerini bölgesel olarak incelediğimizde Asya ve Avustralya'nın %26,5, Avrupa'nın %22,4, Ortadoğu'nun %15,1, ABD'nin %15,1, Afrika'nın %11,7, Latin Amerika'nın %4,9 ve Kanada'nın %3,6 pay aldığı görülmüştür. Toplam gelirden en büyük payı Çinli (120 milyar dolar), İspanyol (71 milyar dolar), Fransız (47 milyar dolar), Amerikan (25 milyar dolar), Alman firmalar (31 milyar dolar) ve Koreli (25 milyar dolar) firmalar almıştır.

Küresel İnşaat Şirketleri					
Sıra		Firma Adı	2019 (Milyon Dolar)		
2020	2019		Uluslararası Hasılat	Toplam Hasılat	Yeni Taahhüt
1	1	Grupo ACS, Madrid, İspanya	38,95	45,016	44,242
2	2	Hochtıef, Essen, Almanya	29,303	30,243	32,544
3	4	Vinci, Rueil-Malmaison, Fransa	24,499	54,574	24,264
4	3	China Communications Constr. Group Ltd., Pekin, Çin	23,304	89,506	36,565
5	6	Bouygues SA, Paris, Fransa	17,142	33,225	15,476
6	5	StrabagSE, Viyana, Avusturya	15,659	18,669	15,822
7	7	Power Construction Corp. of China, Pekin, Çin	14,716	57,009	36,818
8	9	China State Construction Eng'gCorp. Ltd., Pekin, Çin	14,143	25,36	13,317
9	8	SkanskaAB, Stockholm, İsveç	12,881	16,116	11,557
10	11	TechnipFMC, Londra, İngiltere	12,852	13,409	18,048
11	10	Ferrovial, Madrid, İspanya	12,065	15,714	17,17
12	14	China Railway Construction Corp. Ltd., Pekin, Çin	8,205	123,427	38,721
13	18	China Railway Group Ltd., Pekin, Çin	6,572	154,905	17,859
14	15	Hyundai Mühendislik ve İnşaat Co. Ltd., Seul, G. Kore	6,3	15,166	4,015
15	23	China Energy Engineering Corp. Ltd., Pekin, Çin	5,325	27,001	19,84
16	13	Bechtel, Reston, VA, ABD	5,277	15,891	840
17	26	Eiffage, Velizy-Villacoublay, Fransa	5,203	17,426	4
18	22	TecnicasReunidasSA, Madrid, İspanya	5,119	5,253	4,424
19	16	WebuildSpa, Milano, İtalya	4,981	5,968	8,68
20	21	Petrofac Ltd., Jersey, İngiltere	4,966	4,966	2,588

Engineering News Record dergisinin verilerine göre 2020 yılında kendi ülkeleri dışındaki projelerden iş alan en büyük firma İspanya'dan Grupo ACS'dir. 1968 yılında kurulan grup 2020 yılsonu itibariyle 180 bin kişiyi istihdam etmektedir. Küresel bir şirket olarak ACS Group, dünya ekonomisi için kilit alt yapı projelerinde görev almaktadır. Grubun uluslararası varlığı dünya çapında elliden fazla ülkeyi kapsamaktadır. Grubun yoğun faaliyet gösterdiği bölgeler Kuzey Amerika, Asya Pasifik ve Avrupa'dır. Grubun 2020 yılsonu itibariyle 70 milyar Euro'ya yakın devam eden taahhüdü bulunmaktadır. Kendi ülkeleri dışındaki projelerden iş alan en büyük ikinci firma Almanya'dan Hochtıef firmasıdır. Firma Avustralya, Kuzey Amerika ve Avrupa'ya odaklanan inşaat, hizmetler ve kamu-özel sektör ortaklıkları gibi temel faaliyetlerinde lider konumlara sahip, mühendislik tarafından yönetilen küresel bir altyapı şirketidir. 1875 yılında kurulan grup 2020 yılsonu itibariyle 50 bin kişiye yakın çalışan istihdam etmektedir.

3. Türkiye İnşaat Sektörü ve Yurtdışı Müteahhitlik Hizmetleri

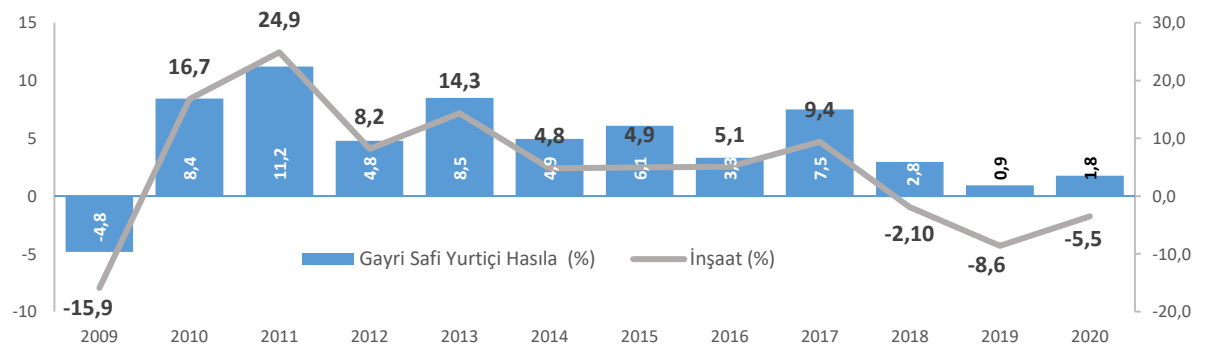
İnşaat sektörü Türkiye'de önemli bir ekonomik güç ve emek yoğun bir sektördür. GSYH içinde doğrudan payı %5 olan ve özellikle iktisadi aktivite içindeki payı %30'ları geçen inşaat sektörü hem ülkenin kalkınmasında önemli bir rol oynarken hem de istihdama destek sağlamaktadır. Sektörün ülkenin istihdamı içindeki payı 2020 yılında %6,6 seviyesinde bulunmaktadır. İnşaat sektörü kendisine girdi sağlayan demir çelik, çimento, hazır beton, seramik ve iklimlendirme gibi birçok alt sektörün ürünlerini hammadde olarak kullanmaktadır. Sektörün bu geniş alt sektörleri nedeniyle sektörde oluşabilecek herhangi bir sorun diğer sektörlere hızlı bir şekilde yayılma olasılığından dolayı inşaat sektörü stratejik öneme sahiptir.

Yıllık Değişim																	
	1Ç2018	2Ç2018	3Ç2018	4Ç2018	2018	1Ç2019	2Ç2019	3Ç2019	4Ç2019	2019	1Ç2020	2Ç2020	3Ç2020	4Ç2020	2020	1Ç2021	2Ç2022
İnşaat	8,00%	1,50%	-6,30%	-7,80%	-2,10%	-8,60%	-11,90%	-9,00%	-4,50%	-8,60%	-5,10%	-5,40%	3,20%	-15,00%	-5,50%	3,30%	3,10%
GSYIH	7,40%	5,30%	2,30%	-2,80%	2,80%	-2,50%	-1,60%	1,00%	6,00%	0,90%	4,40%	-10,40%	6,30%	6,20%	1,80%	7,20%	21,70%

İnşaat Sektörü Temel Göstergeleri	2019	2020
Büyüme %	0,9	1,8
İnşaat Sektörü Büyüme %	-8,6	-5,5
İnşaat Sektörü Güven Endeksi	68,9	73,3
İnşaat Sektörü İstihdam (bin)	1.550	1.538
Yapı Ruhsat Sayısı (adet/kümülatif)	324.839	547.211
Yapı Kullanım İzin Belgesi (adet/kümülatif)	740.470	599.889
İlk El Konut Satışları (adet/kümülatif)	511.682	469.740
Konut Kredileri Hacmi (milyar TL)	199	278
Konut Kredisi Faiz Oranları %	18,70	12,64
Takipteki Krediler Oranı %	8,7	9,4

2018 yılının üçüncü çeyreğinde finansal piyasalardaki dalgalanma, TL'deki değer kaybının tüketim ve yatırım iştahına yansımaları sonucunda daralmaya başlayan sektörde, salgın etkilerinin azalması, uygun faiz koşulları ve destekleyici politikaların ağırlıklı etkisiyle 2020'nin üçüncü çeyrek döneminde büyüme yaşanmıştı. Sektör, salgının tekrar artması ve salgına karşı alınan önlemler nedeniyle son çeyrekte ise %15 ile keskin bir daralma yaşayarak 2020 yılını küçülme ile tamamlamıştır. 2020 yılında yıllık %5,5 daralan inşaat sektörü, düşük baz etkisi öncülüğünde hem pandemi nedeniyle açık hava temalı yeni konut projeleri hem de lojistik depo yatırımları etkisiyle 2021 yılının ilk yarısında %3 büyümüştür.

Yıllık Dönemlere Göre GSYİH ve İnşaat Sektörü Büyümesi



Kaynak: TÜİK

İnşaat ve Yurtdışı Taahhüt Sektörü

Tüketicilerin harcanabilir geliri düştükçe inşaat harcamalarını azaltmasından dolayı korona virüs salgını ekonomik olarak inşaat sektörünü de etkilemiştir. Ayrıca 2020 yılında konut satışları da yıllık bazda %48 azalmıştır. Konut fiyatlarındaki artışlar %30 seviyelerine çıkarken talepteki yavaşlama ve gelirlerdeki azalma nedeniyle bina inşaat ciro endeksi de 2020 yılında %12 oranında gerilemiştir.

Türkiye'de inşaat sektöründe 2010 yılından sonra büyük altyapı projeleri ve devasa projelerle hızlı bir büyüme yaşamıştır. Son yıllarda Türk Lirasındaki değer kaybı ile birlikte ortaya çıkan makroekonomik dengesizlikler inşaat sektörünü yavaşlatmıştır. Ancak gelişmekte olan bir ekonomi sınıfında olan Türkiye, sanayileşme ve altyapı yatırımlarını sürdürme zorunluluğu içerisinde olup bu kalkınma planlarında inşaat oldukça önemli bir yer tutmaktadır.

ÜLKELERE GÖRE DAĞILIM (2020)		
Ülkeler	**Toplam Proje Bedeli ($)**	**Pay (%)**
Rusya Fed.	4.584.840.143	30,10%
Cezayir	896.961.416	5,90%
Kuveyt	841.149.957	5,50%
Romanya	743.320.553	4,90%
Ukrayna	720.694.497	4,70%
Hollanda	697.487.961	4,60%
Katar	566.417.310	3,70%
Özbekistan	535.074.743	3,50%
Kazakistan	458.064.890	3,00%
Hırvatistan	453.218.000	3,00%
Diğer Ülkeler	**4.720.608.591**	**31,00%**
Toplam	**15.217.838.061**	**100%**

Ticaret Bakanlığı verileri 'Yurt Dışı Müteahhitlik Hizmetleri Genel Notu' Eylül sayısına göre inşaat sektörü ***2020 yılında salgın koşullarına rağmen 15,2 milyar dolar tutarında 354 adet yeni proje üstlenmiştir. 2021 yılının ilk yarısında ise 141 yeni proje ile 8 milyar dolar değerinde proje üstlenilmiştir.***

Önümüzdeki dönemde Ortadoğu ve Afrika bölgelerinde 5,4 trilyon dolar büyüklüğünde yeni projenin hayata geçirilmesi beklentisi sektörün güçlü olduğu bu coğrafyada izlenecek hassas ve proaktif yaklaşımları daha da önemli hale getirmektedir.

ÜLKELERE GÖRE DAĞILIM (1972-2021)		
Ülkeler	**Toplam Proje Bedeli ($)**	**Pay (%)**
Rusya Fed.	**84.472.398.951**	19,60%
Türkmenistan	**49.102.754.135**	11,40%
Libya	**29.311.603.632**	6,80%
Irak	**27.972.156.424**	6,50%
Kazakistan	**26.785.673.378**	6,20%
S. Arabistan	**23.958.190.674**	5,60%
Cezayir	**19.775.392.707**	4,60%
Katar	**18.624.282.310**	4,30%
Azerbaycan	**15.316.089.078**	3,60%
BAE	**12.576.901.178**	2,90%
Diğer Ülkeler	**122.008.942.992**	28,40%
Toplam	**429.904.385.460**	100,00%

Ayrıca yan taraftaki tablodan görüldüğü üzere ekonomiye net döviz girdisi sağlayan Yurt Dışı Müteahhitlik Hizmetleri sektörü 1972 yılından beri yurt dışında üstlenilen iş hacmi 430 milyar dolar seviyesinde olup ülke ekonomisine, ödemeler dengesine, istihdama ve rekabet gücüne katkısı ele alındığında lokomotif sektörlerin başında gelmektedir.

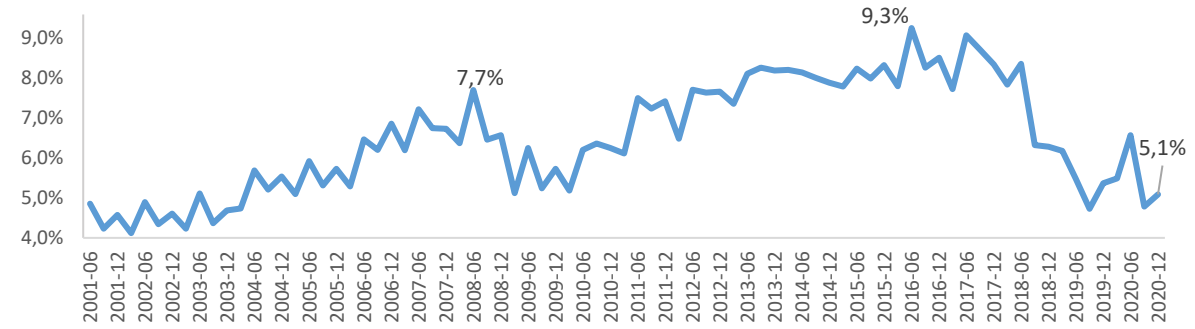
İnşaat sektörü bu çerçevede yurtdışında yıllık 20 milyar dolar ve orta vadede de 50 milyar dolar üzerinde proje üstlenme hedefini korumaktadır.

Emtia fiyatları, faiz oranları ve kurlarda yaşanan oynaklık sektörü hem maliyetler hem de nakit ihtiyacı olarak etkilemektedir. 2020 yılının Haziran ayında, kamu bankaları tarafından yapılan konut kredi faiz oranlarındaki indirim kampanyası inşaat sektörünü oldukça olumlu etkilemiştir. Konut satışlarını ve inşaat sektörünü canlandıran bu kampanyalar sayesinde hem talep öne çekilmiş hem de yatırım amaçlı konut talebi artmıştır. Ancak 2020 yılının ikinci yarısında Merkez Bankası'nın faiz oranlarını artırmasıyla birlikte konut kredisi faiz oranları hızla yükselmiştir. Faiz oranları yükselişine ek olarak kamu bankalarının yapmış olduğu kampanyaların bitmesi de inşaat sektörünü etkilemiştir.

2001 yılı krizi ile birlikte inşaat sektörünün GSYİH'dan aldığı pay %5 seviyesinde gerçekleşmiştir. Ardından ekonominin istikrarı sayesinde %7 seviyelerine yükselmesine rağmen küresel finans krizi esnasında bir süre inşaat

sektörünün GSYİH'dan aldığı pay %6 seviyelerine inmiştir. Ardından yabancı yatırımcıların ilgisi ve düşük faiz sayesinde inşaat sektörünün GSYİH'dan aldığı pay yükselmiştir. 2019 yılının son çeyreğinde inşaat sektörünün GSYİH'dan aldığı pay %5,4 olup, 2020 yılının son çeyreği itibarıyla bu oran %5,1'e gerilemiştir.

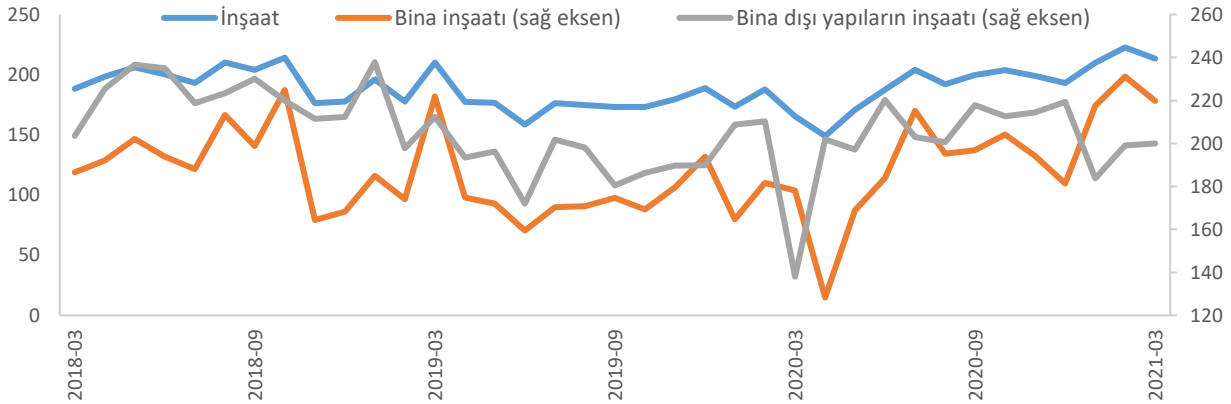
İnşaat Sektörü/GSYİH



Kaynak: TÜİK

İnşaat sektörünün hem bina inşaatından elde edilen ciroyu hem de bina dışı ciroyu gösteren en etkili veriler TÜİK tarafından yayımlanan inşaat sektörü ciro endeksleridir. Bu ciro endeksi satışların yarattığı nakit akışlarını takip edilmesi açısından önem arz etmektedir. Mevsim ve takvim etkisinden arındırılmış olarak inşaat ciro endeksini 2019 yılı için değerlendirdiğimizde yıllık bazda inşaat sektörü %8, bina inşaatı %3, bina dışı inşaat ise %23 büyümüştür. Mevsim ve takvim etkisinden arındırılmış inşaat ciro endeksi 2018 yılının Ekim ayında yılın en yüksek seviyesi olan 214 seviyesine ulaştıktan sonra izleyen aylarda kademeli bir gerileme göstermiş; 2020 yılının Nisan ayında 149 seviyesine kadar gerilemiştir. *Bu dönem zarfında inşaat sektöründeki ciro kaybı %30, bina inşaatındaki ciro kaybı %43, bina dışı inşaattaki ciro kaybı ise %8 olarak gerçekleşmiştir. Bina dışı inşaat sektöründeki ciro kaybının göreceli olarak daha az olduğu gözlenmiştir.*

Mevsim ve Takvim Etkilerinden Arındırılmış İnşaat Sektörü Ciro Endeksi



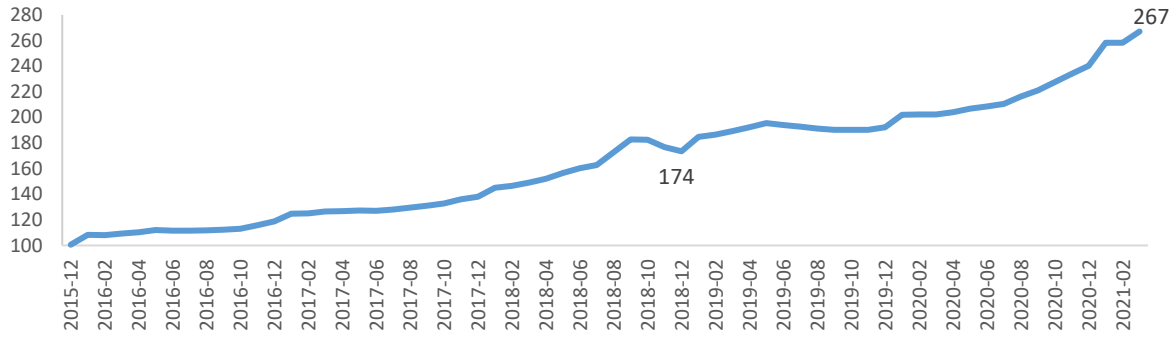
Kaynak: TÜİK

Mevsim ve takvim etkisinden arındırılmış inşaat ciro endeksini 2021 yılı birinci çeyreği itibariyle değerlendirdiğimizde yıllık bazda %29 büyümüştür. Bu büyümede bina dışı endeksin %45 ile bina inşaat ciro endeksini (%23) geçtiği görülmüştür. Özellikle 2020 yılının ilk çeyreğinde başlayan korona virüs salgını nedeniyle talebin dalgalı olması, çok hızlı değişen koşullar ve belirsizlikler nedeniyle sektörün cirosu 2020 yılı başına göre %21 düşmüştür. Ancak, korona virüs salgını sonrası beklenmedik seviyede gerçekleşen ani talep sayesinde 2020 yılında mevsim ve takvim etkisinden arındırılmış inşaat ciro endeksi yılık bazda %2 büyümüştür. Ancak inşaat ciro

endeksindeki bu artışın yıllık enflasyonun altında olması nedeniyle mevsim ve takvim etkisinden arındırılmış inşaat ciro endeksi reel olarak daralmıştır.

İnşaat sektörü açısından arsa maliyetlerine ek olarak önemli bir değişken ise inşaat maliyetleridir. İşçilik ve malzemeden oluşan inşaat maliyetlerinde yaşanan değişimler ve bunların satış fiyatlarına etkisi sektörü etkilemektedir. İnşaat sektörünün hareketlenmesiyle birlikte sektörde birikmiş maliyet baskıları inşaat fiyatlarına yansımaktadır. Özellikle inşaat ve buna bağlı alt sektörlerdeki ana girdi fiyatlarındaki değişimler döviz kuru ile yakından ilişkilidir. 2016 yılının ilk yarısında ise inşaat sektörü maliyetleri makul ölçüde seyrederken üçüncü çeyrek itibarı ile yaşanan darbe girişimi nedeniyle Türk Lirası'nın değer kaybı girdi maliyetlerini etkilemiştir.

İnşaat Sektörü Maliyet Endeksi

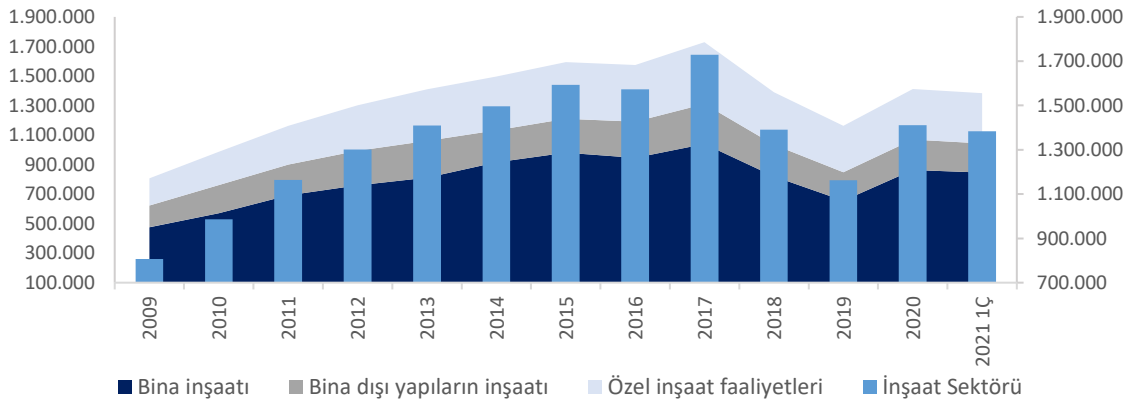


Kaynak: TÜİK

Bina inşaat maliyet endeksinin yıllık değişimi incelendiğinde 2016 yılında inşaat sektörü maliyet endeksi %18 artarken, aynı yıl malzeme endeksi %14, işçilik endeksi %27 yükselmiştir. 2017 yılında ise inşaat sektörü maliyet endeksi %16 artarken, aynı yıl malzeme endeksi %20, işçilik endeksi %8 yükselmiştir. 2018 yılında ise inşaat sektörü maliyet endeksi %26 artarken, aynı yıl malzeme endeksi %29, işçilik endeksi %17 yükselmiştir. Hem 2018 hem de 2017 yılında malzeme fiyatlarındaki artış işçilik maliyetlerini geçmiştir. 2019 yılında ise inşaat sektörü maliyet endeksi %11 artarken, aynı yıl malzeme endeksi %5, işçilik endeksi %26 yükselmiştir.

2020 yılı için bina inşaat maliyet endeksinin yıllık değişimi incelendiğinde, inşaat malzemelerinde, 2019 yılındaki artış hızı 2020 yılında hem enflasyonist hem de dövizdeki baskı ile birlikte yükselmiştir. 2020 yılında ise inşaat sektörü maliyet endeksi %25 artarken, aynı yıl malzeme endeksi %30, işçilik endeksi %14 yükselmiştir. 2021 yılının ilk çeyreğinde ise bina inşaat maliyet endeksinin yıllık değişimi incelendiğinde, inşaat sektörü maliyet endeksi %32 artarken, aynı yıl malzeme endeksi %38, işçilik endeksi %20 yükselmiştir.

İnşaat Sektöründe Ücretli Çalışan Dağılımı

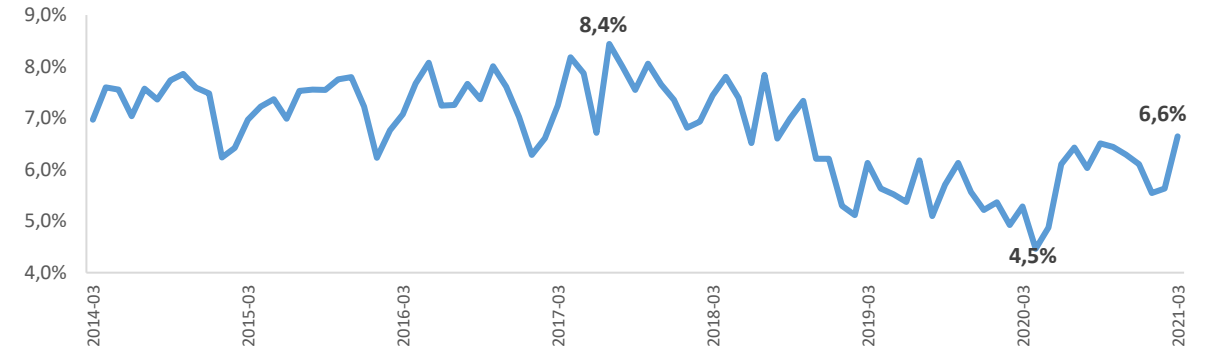


Kaynak: TÜİK

İnşaat ve Yurtdışı Taahhüt Sektörü

İstihdam piyasası ile ekonomik büyüme arasında doğru yönlü bir ilişki bulunmaktadır. Ancak son dönemlerde Türkiye'de istihdam ekonomik büyüme kadar artmamaktadır. İnşaat sektörü özelinde ise 2011 yılı öncesinde 1 milyonun altında iken 2011 yılı sonrasında giderek artmış ve 1,7 milyona ulaşmıştır. Ardından inşaat sektöründe ücretli çalışan sayısı azalmış ve 2019 yılını 1,2 milyon ile tamamlamıştır. 2021 yılının ilk çeyreğinde ise sektör tekrar canlanmış ve 1,4 milyon ücretli istihdam sağlamıştır. Bu istihdamın %61'i bina inşaatında, %14'ü bina dışı yapıların inşaatında ve kalanı ise özel inşaat faaliyetlerinde çalışmaktadır.

İnşaat Sektöründe İstihdamın Toplam İstihdama Oranı

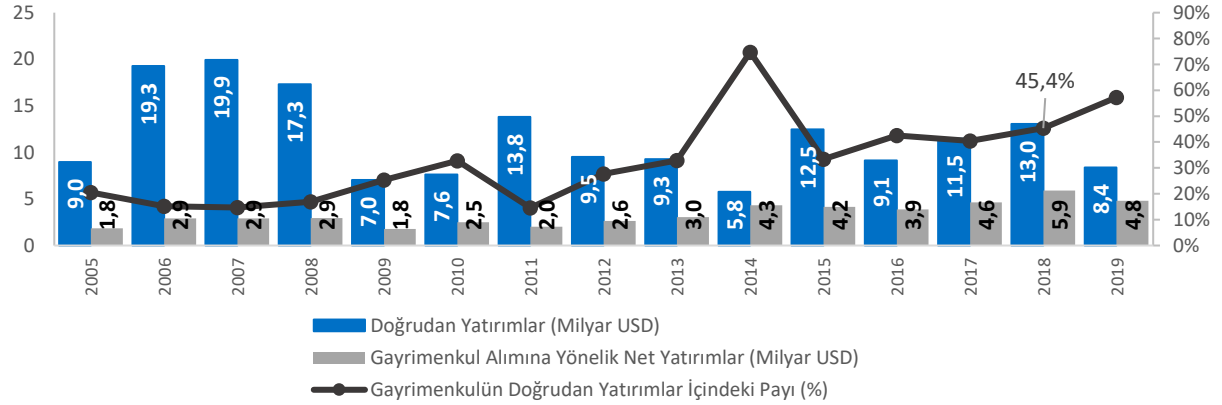


Kaynak: TÜİK

İnşaat sektörünün durumu gereği geniş bir yaş grubu ile her eğitim düzeyinden bireylere istihdam sağlama özelliğine sahiptir. Gerek mavi gerekse beyaz yakalılar için istihdam fırsatı sunan inşaat sektörü son yıllarda tarım ve sanayi sektörlerinden daha az iş yaratmıştır. Bunun bir sonucu olarak inşaat sektörünün toplam istihdam içindeki payı azalmıştır. Yüksek büyüme dönemleri olan 2017 yılında inşaat sektörünün toplam istihdam içindeki payı %8'lerde iken korona virüs salgını ile birlikte 2020 yılı Nisan döneminde bu oran %4,5'lere gerilemiştir. Ardından kamu bankalarının uygun koşullarda verdiği konut kredileri ile canlanan inşaat sektörü sayesinde inşaat sektörünün toplam istihdam içindeki payı %6,6'ya kadar yükselmiştir.

Yabancı yatırımcıları Türkiye'den taşınmaz almaları Doğrudan Yabancı Yatırım olarak sınıflandırılmaktadır. 2005–2011 yılsonu arası döneme baktığımızda toplamda 94 milyar dolar doğrudan sermaye girişi yaşanırken bunun 16,9 milyar dolarlık kısmı gayrimenkul alımları amacıyla gerçekleşmiştir. Ancak Tapu ve Kadastro Kanunu'nda Değişiklik Yapılmasına İlişkin Kanun sonrası dönem olan 2012-2019 yılsonu arası döneme baktığımızda toplamda 79,1 milyar dolar doğrudan sermaye girişi yaşanırken bunun 33,4 milyar dolarlık kısmı gayrimenkul alımları amacıyla gerçekleşmiştir. Ödemeler dengesi açısından baktığımızda özellikle finansman ihtiyacının doğrudan ve kısa vadeli olmayacak şekilde kapatılması için konut satışı oldukça önemli bir kalem görülmektedir. Bu durum inşaat sektörünü uzun vadede olumlu etkilemektedir.

Gayrimenkul Sektöründe Doğrudan Yabancı Yatırımlar



Kaynak: YASED

İnşaat ve Yurtdışı Taahhüt Sektörü

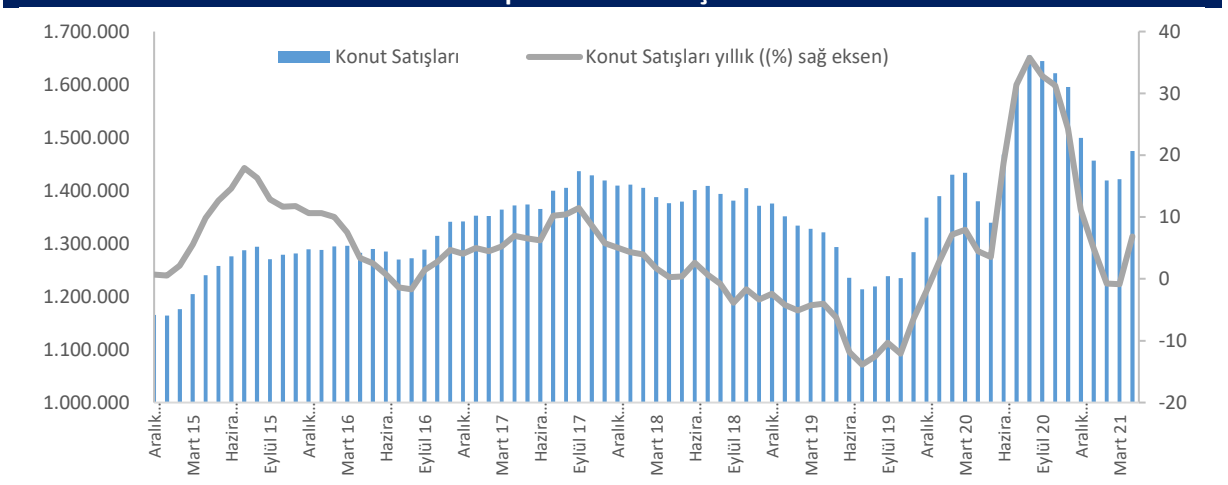
Gayrimenkulün doğrudan yatırımlar içindeki payını değerlendirdiğimizde 2005–2011 yılsonu arası döneme baktığımızda oran ortalama %20 iken 2012-2019 yılsonu arası dönemde aynı oran %44 olarak gerçekleşmiştir. 2012 yılında gayrimenkul yatırımlarının toplam doğrudan yatırımlardan aldığı pay %28 iken 2014 yılında %75 seviyesine ulaşmıştır. 2014 yılından sonra gayrimenkulün doğrudan yatırımlar içindeki payı ilk etapta azalmasına rağmen 2017 yılından beri artmakta olup 2019 yılında gayrimenkulün doğrudan yatırımlar içindeki payı %57,3 olmuştur.

Konut Satışları	2019	2020	Değişim
İpotekli Satışlar	332.508	573.337	72,4
İlk Satışlar	112.774	183.987	63,1
İkinci El Satışlar	219.734	389.350	77,2
Diğer Satışlar	2.364.950	2.425.295	2,6
İlk Satışlar	910.590	755.493	-17,0
İkinci El Satışlar	1.454.360	1.669.752	14,8
Yabancılara Satışlar	45.483	40.812	-10,3

Türkiye genelinde konut satışları inşaat sektörünü oldukça yakından ilgilendirmektedir. Yabancı vatandaşların konut yatırımları ile ilgili olan Tapu ve Kadastro Kanunu'nda Değişiklik Yapılmasına İlişkin Kanun 2012 yılında yürürlüğe girmiştir. 2013 yılında bir milyon dolar tutarında yatırım ile yabancılara Türk vatandaşlığı verilir iken 2018 yılında bu tutar 250 bin dolara düşürülmüştür. Bunun bir sonucu olarak Türkiye genelinde yabancılara yapılan konut satışları hızlanmıştır. Türkiye'de yabancılara yapılan konut satışları 2018 yılında bir önceki yıla göre %78 oranında artarak 22.234 adetten, 39.663'e yükselmiştir. Türkiye genelinde 2019 yılında yabancılara 45.483 adet konut satılmıştır. 2020 yılında yabancılara konut satışları korona virüs salgını nedeniyle 40.812 olarak gerçekleşirken, bir önceki yıla göre %10,3 azalma göstermiştir.

İnşaat sektörünün büyümesindeki en önemli itici gücün başında konut üretimi ve satışları gelmektedir. Türkiye'de yıllık ortalama 1,1 milyon ile 1,6 milyon arasında konut satılmaktadır. Konut sektörü bankaların uygun koşullarda verdiği konut kredileri, ekonomik istikrar, konut üreticileri tarafından sağlanan teşvikler ve kampanyalardan olumlu yönde etkilenirken, buna karşılık özellikle Türk Lirasının değerindeki değişiklikler ve faiz oranlarından olumsuz yönde etkilenmektedir. Türkiye genelinde konut satışları 2019 yılında %2 azalarak 1 milyon 348 bin adet olmuştur. 2019 yılında gerçekleşen satışların %38'i birinci el konut satışları oluştururken, ikinci el konut satışlarının payı artış göstererek %62'ye yükselmiştir. Türkiye genelinde konut satışları 2020'de ise bir önceki yıla göre %11 artarak 1.5 milyona ulaşmıştır. 2020 yılında gerçekleşen satışların %31'i birinci el konut satışları oluştururken, ikinci el konut satışlarının payı artışını sürdürerek %69'a çıkmıştır. 2014 ile 2018 yılları arasında birinci ve ikinci el konut satışlarındaki değişim birbirine yakın olmasına karşın 2019 yılından itibaren iki satış türü arasında belirgin bir ayrışmanın meydana geldiği görülmüştür. Bu durum, konut piyasasındaki dengesizliği artırarak var olan stokların erimesi konusunda olumsuz sinyaller sunmaktadır.

Toplam Konut Satışları



Kaynak: TÜİK

İnşaat ve Yurtdışı Taahhüt Sektörü

2021 yılının ilk dört ayında, kredi faiz oranlarındaki yükseliş, enflasyon ve döviz kurlarındaki oynaklığın artmasıyla konut satışlarında düşüş olmuş ve bir önceki yılın ilk dört ayına göre %6,5 düşüş meydana gelmiştir. 2021 yılının Nisan ayında ise konut satışları yıllık olarak 1 milyon 474 bin adet gerçekleşmiş olup bir önceki yıla göre yıllık bazda %6,8 artmıştır.

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. 2020 yılının ikinci yarısındaki faizlerde yaşanan yükseliş sonrasında finansman maliyetlerinde yaşanan artışlar ile Türk Lirasındaki dalgalanmaların ilave yapılacak yeni yatırımlarda maliyet artışına sebep olmasıyla birlikte konut fiyatlarında artışlar yaşanmıştır. Bu artışlar ile yatırım amaçlı konut talebinde de bir artış yaşanmıştır.

Konut arzında geleceğe yönelik arz beklentileri için en önemli gösterge TÜİK tarafından yayımlanan yapı ruhsatı ve yapı kullanma izin belgesi istatistikleridir. 2020 yılı incelendiğinde hem imar barışının hem de kamu bankalarının konut sektöründe yarattığı pozitif havanın inşaat ruhsatlarına da yansıdığı görülmektedir.

Belediyeler tarafından verilen yapı ruhsatları, 2020 yılında geçen yılın aynı dönemine göre; bina sayısında %69,4, yüzölçümünde %48,7, değer olarak %71,1, daire sayısında %68,5 oranında artış göstermiştir. Belediyeler tarafından verilen yapı ruhsatları artmasına rağmen yapı kullanım izin belgeleri aynı süre zarfında azalmıştır. Belediyeler tarafından verilen yapı kullanma izin belgelerinin yüz ölçümü ise 2020 yılında %19 oranında azalmıştır. Yapı kullanma izin belgelerine göre bina sayısı %17,4, değeri %7,8, daire sayısı %19,0 azalmıştır.

3.1. İnşaat Sektörünün SWOT Analizi – (GZFT Analizi)

Güçlü Yönler:

- Göreceli olarak ucuz işgücü
- Nüfus artış eğilimi ile konut talebinin sürmesi
- İleri teknoloji donanım ve AR-GE yatırımlarının artması
- Sektörde güçlü, deneyimli ve sermaye yeterliliğine sahip firmaların bulunması
- Müşteri odaklı yaklaşımların artıyor olması
- Küreselleşme sayesinde yurtdışı projelerin yapılması, küresel boyutta rekabet gücü
- Yatırım ve iş üretme iştahının fazla olması

Zayıf Yönler:

- İnşaat malzemelerinde dışa bağımlılık
- Sektörde faaliyet için standartların belirgin olmaması nedeniyle oluşan eksik rekabet
- Sektördeki risk yönetimi eksiklikleri
- İnşaata başlama sürecindeki bürokratik engeller
- Sektörde kurumsallaşma düzeyinin düşük olması
- Yükselen arsa maliyetleri
- TL'de ki oynaklık ve yüksek enflasyon

Fırsatlar Yönler:

- Yakın coğrafyalarda ortaya çıkan inşaat talebi
- Kentsel dönüşüm nedeniyle oluşan talep
- Mega projelerin devam etmesi
- Hükümet teşviklerinin verilmesi

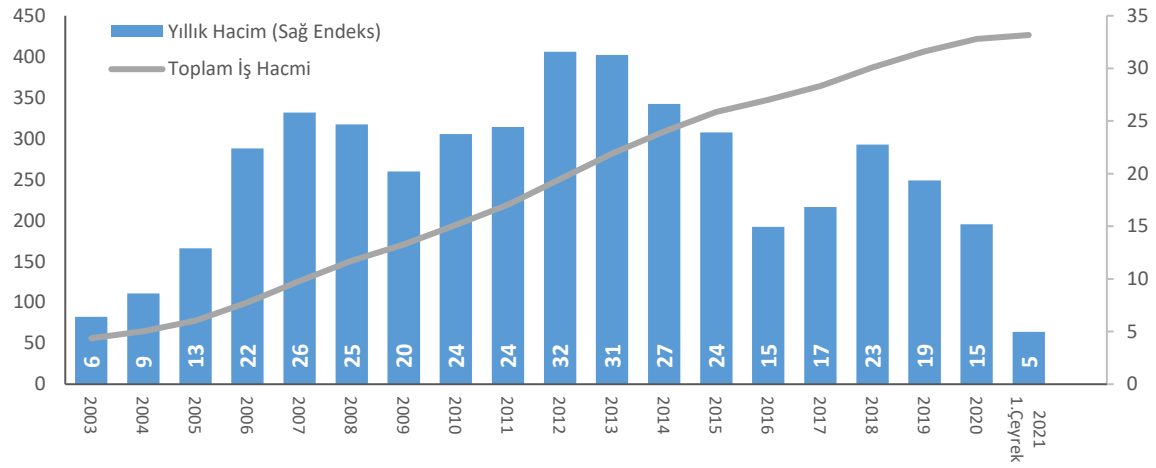
Tehditler Yönler:

- Finansman maliyetlerindeki yükseklik
- Ana yurt dışı pazarlarda siyasi istikrarsızlık
- Makro ekonomik istikrarsızlıktan hızlı etkilenmesi
- Kayıt dışının yüksek olması
- Pandemi dönemi boyunca zayıflayan ekonomik güven
- Atıl kapasitenin fazla olması

3.2. Yurtdışı Müteahhitlik Hizmetleri

Türkiye, küresel olarak Çin'in ardından yurt dışına müteahhitlik hizmeti sunan firma sayısında ikinci sıradaki yerini korumaktadır. 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 (2021 Nisan) 129 ülkede 426,4 milyar dolar değerinde 10.759 proje üstlenilmiştir.

Yurtdışı Müteahhitlik Hizmetleri İş Hacmi (2002-2021 1. Çeyrek (milyar dolar))



Kaynak: Ekonomi Bakanlığı, Yurtdışı Müteahhitlik ve Teknik Müşavirlik Dairesi

2012 ve 2013 yıllarındaki aşılan 30 milyar dolar seviyesi 2016 yılına kadar yavaşça azalarak 15 milyar dolar gelire kadar gerilemiştir. Küresel olarak yaşanan siyasi ve ekonomik gelişmeler ile petrol fiyatlarının düşük performansı Türkiye'nin yurtdışı müteahhitlik gelirlerini etkilemiştir. Yurtdışı müteahhitlik hizmet gelirleri 2019 yılında tekrar yükselişe geçmiş 19 milyar doları aşmıştır.

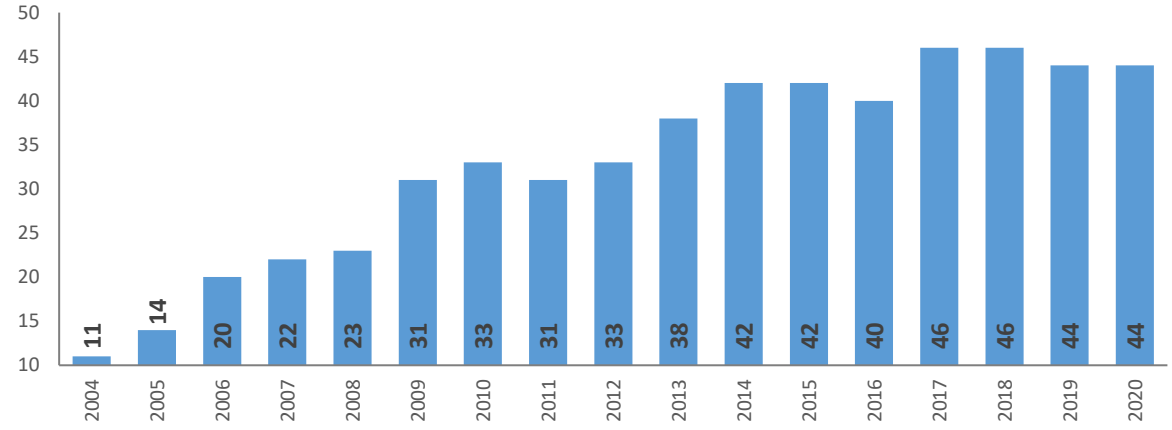
Türkiye, 2020 yılında ise siyasi istikrarsızlıklar, konjonktür ile ilgili sorunlar ve korona virüsün etkilerine rağmen 15 milyar dolar değerinde yurtdışı müteahhitlik projesi üstlenmiştir. Rusya Federasyonu müteahhitlik firmaların yurt dışında üstlenilen projelerin ülkelere göre dağılımında %20'lik pay ile lider seviyededir. Libya'nın payı ise

%6,8 olup müteahhitlik firmaların yurt dışında üstlenilen projelerin ülkelere göre dağılımında üçüncü sırada bulunmaktadır.

Engineering News-Record Dergisi'nin, 2020 yılı yıl içerisinde üstlenilen uluslararası projelerin toplam bedeli üzerinden her yıl belirlediği dünyanın en büyük 250 müteahhitlik firmasını gösteren listede Türkiye, 2004 yılında sadece 11 müteahhitlik firması ile yer alırken, 2020 yılında 44 firma ile listeye girmeyi başarmıştır. Engineering News-Record Dergisi'nin, 2020 yılı sayısında yer alan en büyük 250 müteahhitlik firmasının 9'u söz konusu listede ilk 100 firma arasında yer almaktadır.

Rönesans firması ise ilk 50 firma arasında yer bulmuştur. Türkiye listede son 8 yılda firma sayısı itibariyle Çin'den sonra ikinci sırada yer almaktadır. Bu durum yurt dışında faaliyet gösteren müteahhitlik firmalarımızın süratle büyüdüklerinin bir göstergesidir.

En Büyük 250 Müteahhitlik Firmasına İlişkin Liste Türk Firmalarının Sayısı



Kaynak: ENR

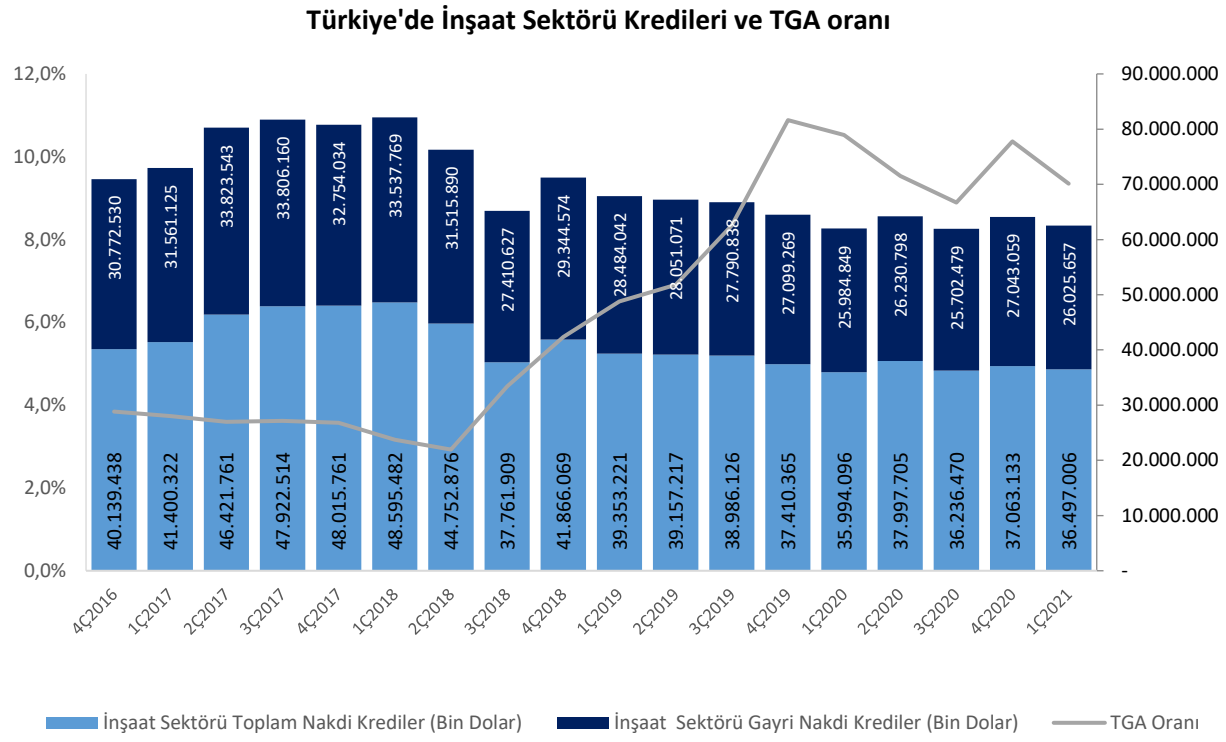
Türkiye'nin 2020 yılında inşaat malzemeleri ihracatı 21,7 milyar dolar seviyesine ulaşmış olup yurt dışı müteahhitlik sektörü almış olduğu projeler inşaat malzemeleri ihracatını doğrudan etkilemektedir. Yurt dışı müteahhitlik sektörü hem ihracata katkısı ile döviz girdisi sağlamakta hem de istihdama katkı sağlamaktadır. Yurt dışı müteahhitlik sektörü sadece ödemeler dengesi içerisinde sadece inşaat gelirini değil ayrıca lojistik ve işçi gelirleri ile Türkiye'ye döviz yaratmaktadır.

3.3. İnşaat Sektörünün Finansmanı

Türkiye son yıllarda yaşanan zorluklarının üstesinden gelerek güçlü bankacılık sektörü performansını korumuştur. Türkiye'deki bankacılık sistemi, İnşaat sektörü de dahil olmak üzere Türkiye ekonomisinin temel itici güçleri olan hem tüketici hem de sanayi sektörlerine sürekli artan finansman sağlanması üzerinde odaklanmaktadır. Ancak yakın izlemede ve takipteki krediler, Türk Bankacılık Sektörü'nün önümüzdeki dönemde dikkat etmesi gereken temel zorluklardan biri olmaya devam etmektedir.

İnşaat Sektörünün en yüksek nakdi kredi daralması 2018 yılının üçüncü çeyreğinde yıllık %19 ile gerçekleşmiştir. Ocak 2021 itibarıyle inşaat sektöründe kullanılan nakdi krediler toplamı 300 milyar TL olup bir önceki seneye göre %20 artış göstermiştir. Aynı dönemde tahsili gecikmiş kredi oranı ise %9 seviyesinde bulunmaktadır. 2021 yılının ilk çeyreğinde sektör 36,5 milyar dolar stok nakdi kredi kullanmıştır. Sektörün kredi hacmi 2020 yılının ilk çeyreğinde ise 36 milyar dolar seviyesindeydi.

İnşaat ve Yurtdışı Taahhüt Sektörü



Kaynak: BDDK

İnşaat Sektörüne verilen gayri nakdi krediler 2020 yılını yıllık olarak %0,2 düşüşle 27 milyar dolar ile kapatmıştır. İnşaat Sektörüne verilen gayri nakdi krediler 2021 yılının ilk çeyreğinde ise çeyreklik olarak %4 oranında daralmıştır. 2020 yılının üçüncü çeyreğinde gayri nakdi krediler yıllık olarak %7,5 düşmüş olup 25,7 milyar dolar seviyesine düşmüştür. Bu gayri nakdi kredi hacmi son dönemlerin en düşük seviyesi olup en yüksek hacim 33,8 milyar dolar ile 2017 yılının ikinci çeyreğinde gerçekleşmiştir. Gayri nakdi krediler yatırımlara teminat olarak kullanıldığından dolayı önem arz etmektedir.

31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla, inşaat sektörüne verilen kredilerin takipteki alacaklara oranı %4,1 olan sektör ortalamasının üstünde olup %10,4 seviyesindedir. Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurumu (BDDK) verilerine göre inşaat sektörüne verilen kredilerin 2020 yılsonuna göre tahsili gecikmiş alacak oranı 2019 yılsonuna göre %10,9'dan düşmüştür. Aynı dönemde bankacılık sektörünün tahsili gecikmiş alacak oranı ise %5,4 olarak gerçekleşmiştir.

4. Genel Değerlendirme ve Geleceğe Yönelik Beklentiler

2020 yılında başlayan ve tüm dünyayı rtkisi altına alan korona virüs salgını ile birlikte hem inşaat sektöründeki hem de gayrimenkul sektöründeki dengeler değişmiştir. Küresel olarak gayrimenkul piyasasında kiralama oranları azalmasına rağmen fiyatlar artmıştır. Ayrıca evden çalışmanın yeni normal olmasıyla birlikte ofislerdeki boşluk oranları tarihi zirvelere yükselmiştir. Buna karşılık ofis dışı veri merkezi ve soğuk hava deposu gibi alternatif gayrimenkullere olan talep artmıştır. Korona virüs salgını esnasında yurtiçinde ise hem inşaat sektöründeki hem de gayrimenkul sektöründeki dinamikler küresel dinamiklerden farklı şekilde işlememiştir. Özellikle 2020 yılı ilk yarısı sonu itibarıyla yeni normale geçilmesi ve ardından konut kredi faizlerinin düşürülmesi, salgın sürecinde ertelenen ve biriken konut talebine kredi kaynaklı finansman sağlamıştır. Bu finansmanın bir sonucu olarak hem inşaat sektörü hem de inşaat sektörüne bağlı diğer sektörler hareketlenmiştir. Bu şekilde Türkiye ekonomisine yukarı yönlü bir ivme kazandırılmış ve yaşanan bu gelişmeler hasılatlardaki düşüşün sınırlı seviyede kalmasına destek olmuştur.

Borsa İstanbul'da faaliyet gösteren gayrimenkul yatırım ortaklığı şirketlerinin toplam hasılatı 2019 yılında bir önceki yıla göre %57 artarak 7,7 milyar seviyesinden 12,2 milyara yükselmiştir. Bu şirketlerin toplam hasılatı 2020 yılında ise %2 daralmıştır. Bu kapsamda Borsa İstanbul'da faaliyet gösteren gayrimenkul yatırım ortaklığı şirketlerinin toplam hasılatı inşaat sektöründeki olumlu gidişattan faydalanamamıştır.

Türkiye'de inşaat sektörü 2021 yılının ilk çeyreğinde bir önceki yılın aynı çeyrek dönemine göre %3 büyümüş olup dalgalı şekilde büyümeye devam etmiştir. 2018 yılı üçüncü çeyreğinde başlayan daralma dönemi toplam sekiz çeyrek sürmüştür. Türkiye'de gayrimenkul sektörü ise küresel piyasalara benzer şekilde hareket etmiştir. Gayrimenkul yatırımına alternatif varlıkların getirilerindeki yükselişin bir sonucu olarak gayrimenkul yatırımcıları beklemeyi tercih etmişlerdir. Diğer bir ifade ile kira getirisi için gayrimenkul talebi 2020 yılının yaz aylarından sonra sıkılaşan para politikasının etkisiyle azalmıştır. Korona virüs sonrası dönemde salgın tedbirlerinin azalması ve aşılanma hızının artmasıyla uzun süreli kontratlı kiracılı gayrimenkuller ile sanayiye uygun arsalara olan yatırım talebi devam edecektir.

Türk Lirası'nın değer kaybı ve demir çelik, alüminyum, çimento ürünlerindeki küresel fiyat artışıyla inşaat sektörünün yapım maliyetleri hızlı şekilde yükselmiştir. Küresel fiyat artışlarıyla birlikte İstanbul'da ortalama inşaat yapım maliyetleri metrekare başına 5.000 Türk Lirası olduğu düşünülmektedir. Arsa ve finansman maliyetleri de göz önünde bulundurulduğunda konut satışlarının 2020 yılındaki tarihi zirvesine uzun süre erişemeyeceği öngörülmektedir. İnşaat sektörü güvenindeki gerileme 2021 yılının ilk yarısında da devam etmiştir. Zayıf talebin yanı sıra son dönemde artan maliyetler sektör üzerindeki baskının artmasına neden olmakla birlikte İç talep koşulları ve faiz oranlarının seyrinin önümüzdeki dönemde de sektörün faaliyetleri üzerinde belirleyici rol oynaması devam edecektir. Ayrıca, 2021 yılının ilk yarısında yüksek konut kredisi faiz oranları nedeniyle konut satışları bir önceki yılın aynı dönemine göre %12 azalmıştır. Yılı %16-17 seviyelerinde tamamlaması beklediğimiz enflasyon, artan finansman maliyetleri ve gelirlerdeki düşüş nedeniyle önümüzdeki dönemde de konut talebinde düşüşün devam etmesini bekliyoruz. 2020 yılında başlayan konut satış sayılarındaki gerilemeye rağmen konut fiyatlarındaki artış inşaat maliyet endeksindeki artışa paralel devam etmektedir.

İnşaat sektöründe yaşanan maliyet artışları tüketiciye hızlı bir şekilde yansıtılamamaktadır. Korona virüs döneminde alınan tedbirler ve lojistik maliyetlerindeki yükselişler yeni normale yeni fiyatlamalar getirmiştir. İnşaat sektörü otuz beşe yakın ana alt sektörü temsil etmektedir. Bu alt sektörlerden demir çelik gibi küresel olarak fiyatları belirlenen sektörler fiyatları doğrudan tüketicilerine yansıtabilmesine rağmen bazıları yansıtamayıp kar marjlarından feragat etmektedirler.

Yatırım amaçlı konut talebi dışında tüketim amaçlı konut talebi de hızla devam etmektedir. Özellikle nüfus artışı, kentsel dönüşüm, riskli yapıların terk edilmesi, evlilik gibi değişkenler konut talebini etkilemektedir. Bu

İnşaat ve Yurtdışı Taahhüt Sektörü

değişkenlerin göz önünde bulundurularak devam eden konut arzı yeni maliyetler ile üretilmeye devam edilecektir. Kent merkezlerindeki metrekare konut satış değerleri kentin çevre bölgelere daha yüksek olması beklenmektedir. Ancak son yıllarda proje ölçeği, bina yaşı ve site yaşamı nedeniyle çevre bölgelerdeki metrekare konut satış değerleri kent merkezlerinin üzerine çıkabilmektedir. Önümüzdeki dönemde kent merkezlerinde bulunan kentsel dönüşüm projeleri ve merkezde bulunma isteğiyle metrekare konut satış değerleri, kent merkezlerinde çevre ilçelerden daha hızlı yükseleceği beklenmektedir.

	Konut Getirisi	TL Mevduat	USD Mevduat	EUR Mevduat	Altın	TÜFE	BIST-100
2010	10,80%	7,59%	6,23%	0,66%	36,90%	4,47%	20,78%
2011	11,12%	7,55%	26,17%	22,60%	35,75%	10,45%	-22,33%
2012	14,10%	8,26%	-4,36%	-2,63%	-0,31%	6,16%	52,55%
2013	15,99%	6,58%	21,30%	26,29%	-13,29%	7,40%	-13,31%
2014	17,50%	9,24%	10,21%	-2,70%	6,78%	8,17%	26,43%
2015	17,62%	9,89%	27,08%	13,84%	11,95%	8,81%	-16,33%
2016	14,48%	9,81%	23,29%	17,30%	31,03%	8,53%	8,94%
2017	11,60%	11,10%	10,07%	24,32%	21,73%	11,92%	47,60%
2018	7,65%	17,53%	42,00%	34,08%	37,36%	20,30%	-20,86%
2019	11,61%	19,43%	15,60%	11,03%	33,09%	11,84%	25,37%
2020	27,40%	9,98%	25,08%	35,61%	56,49%	14,60%	29,06%
2021*	17,65%	5,71%	16,58%	12,05%	16,03%	10,41%	-5,68%

*2021 yılı ilk 6 ay

İnşaat şirketleri önümüzdeki dönemde finansman, likidite ve nakit akışlarını iyi yöneterek faaliyetlerini verimli şekilde sürdürmelidirler. Finansal açıdan güçlü olmayan inşaat şirketleri arasında konsolidasyon yaşanma ihtimali bulunmaktadır. Bunun yanı sıra korona virüs sonrası dönemde finansal olarak sıkıntı yaşamayan firmaların bu süreçten güçlenerek çıkacağı öngörülmektedir. Üretici ve tüketici fiyatlarındaki enflasyon, gerek hammadde gerekse işçilik fiyatlarındaki yükselişler inşaat sektöründeki firmaların net işletme sermayesi ihtiyaçlarını yükseltmiştir. Bu kapsamda yeni projeleri stok fazlası olan şehir dışı yerine şehir merkezlerine kaydırmalıdırlar. Sektörde faaliyet gösteren inşaat şirketleri 2020 yılında yaşanan talep ile stoklarını bir miktar eritmiş olduğu düşünülmektedir. Bu talebin bir sonucu olarak 2021 yılında belediyelerden alınan yapı ruhsatları değer bazında 2019 ve 2020 yıllarında yaşanan daralmalardan sonra 2021 yılının ilk çeyreğinde bir önceki yılın aynı dönemine göre %144 artarak 75 milyar TL'ye ulaşmıştır.

Korona virüs döneminde evden çalışmanın yeni normal olmasıyla birlikte ofislerdeki boşluk oranları yüksek kalmaya devam etmiştir. Yeni normal ile birlikte hazır ofis konseptinin ön plana çıkacağı düşünülmektedir. Önümüzdeki dönemde bitirilmesi hedeflenen İstanbul'daki büyük ofis projelerinin en önemlisi İstanbul Finans Merkezi olup 2023 yılında bitirilmesi planlanmaktadır.

İstanbul'daki Başlıca Gelecek Ofis Projeleri		
Proje	Konum	Toplam Kiralanabilir Alan (Metrekare)
İstanbul Finans Merkezi	Ataşehir	1.450.000
Business İstanbul D-E-F	Kadıköy	136.000
İstanbul Tower 205	Levent	130.000
Ferko Line	Kağıthane	105.000
Nida Park Bomonti	Şişli	60.000
Maslak Square	Maslak	44.000
Çiftçi Towers	Zincirlikuyu	10.400
Sarphan Finans Park	Ataşehir	9.600

İnşaat ve Yurtdışı Taahhüt Sektörü

Türk müteahhitlerinin yurt dışında üstlendikleri projeler küresel gelişmeler, petrol fiyatları ve siyasi istikrara bağlı olarak dalgalanmaktadır. Türk müteahhitleri yeni ülkelerin eklenmesiyle birlikte toplam 128 ülkeye proje ihraç etmektedir. Bu ihracata ek olarak Türkiye'nin inşaat malzemeleri ihracatı da artmaktadır. Avrupa Birliği'nin yılın ikinci yarısında canlanmasıyla birlikte artan inşaat malzemeleri siparişi ile inşaat malzemeleri ihracatının güçleneceği düşünülmektedir.

Türkiye'nin 2020 yılında inşaat malzemeleri ihracatı bir önceki yıla göre %1,5 düşerek 21,2 milyar dolar seviyesine düşmüştür. Salgın koşullarına rağmen oldukça iyi gelişen inşaat malzemeleri ihracatının 2021 yılında 22 milyar dolara ulaşacağı öngörülmektedir. Bu çerçevede inşaat malzemeleri sektörü otomotiv ve hazır giyim-tekstilden sonra en yüksek ihracat yapan üçüncü sektördür. Salgın sonrası dönemde yakın coğrafyada yer alan Libya, Mısır, Irak gibi ülkeler inşaat malzemeleri ihracatının hedef pazarları arasında yer almaktadır. Özellikle Libya pazarında geçmiş dönemlerde var olan satış kanalları ile birlikte satış şartları (teminat) sektör için önem arz edecektir. Türkiye'de inşaat sektörü ölçek sorunu nedeniyle yapı kimyasalları, armatür malzemeleri, demir-çelik ve katma değerli elektrik ürünlerini düzenli olarak ithal etmek zorundadır. Bunun yanı sıra boya, seramik ve yalıtım malzemesi gibi malzemeler ise yurt içinde yeteri kadar bulunmasına rağmen ithal edilmektedir. Bu ürünlerinin ithalatının azaltılması dış ticaret açığını azaltıcı etkide bulunacaktır.

Türkiye'de inşaat sektörünün yönetildiği tüm yönetmeliklerin bir araya getirilerek oluşturulacak yapı yasası sektöre destek sağlayacaktır. Buna ek olarak kentsel dönüşüm ve enerji kimlik belgesi ile binalarda oluşacak standartlaşma ve denetim Türkiye'de inşaat sektörüne katkı sağlayacaktır. Son olarak Avrupa Birliği'nin 2022 yılında uygulayacağı çevre vergisi ile birlikte yeşil ekonomiye geçiş inşaat sektörü için önem arz etmektedir.

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 dayanılarak 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