



İNŞAAT SEKTÖRÜ

Ekonomik Araştırmalar Departmanı

Mayıs 2017

Ayře Özden

Müdür

aozden@atbank.com.tr

Maral Haçikođlu

Uzman

mhacikoglu@atbank.com.tr

İnşaat Sektörüne Bakış:**1- Yönetici Özeti****2- Ekonomik Görünüm****3- Dünya İnşaat Sektörü**

- Dünya İnşaat Harcamalarında Büyüme
- Dünya İnşaat Harcamalarının Ükelere Göre Performansı
- Dünya İnşaat Harcamalarının Bölgelere Göre Dağılımı
- Sınır Ötesi Müteahhitlik Hizmetleri
- Dünya İnşaat Sektörü Büyüme Beklentileri

4- Türkiye İnşaat Sektörü

- Temel Göstergelerle 2016 Yılında İnşaat Sektörü
 - ✓ İnşaat Sektörü Büyüme Hızı Ve Sektörün GSYİH İçindeki Payı
 - ✓ İnşaat Ciro Ve Üretim Endeksleri
 - ✓ Bina İnşaat Maliyet Endeksi
 - ✓ Yapı Ruhsatları Ve Yapı İzin Belgeleri
 - ✓ İnşaat Sektörünün İstihdam Piyasasına Katkısı
 - ✓ Doğrudan Yabancı Yatırımlar
- İnşaat Sektörünün Alt Sektörler Bazında İncelenmesi
 - ✓ Konut Sektörü
 - ✓ Yurtdışı Müteahhitlik Hizmetleri
 - ✓ Ticari Gayrimenkul Sektörü
 - ✓ Altyapı Yatırımları
 - ✓ Kentsel Dönüşüm

5- İnşaat Sektörüne Yön Vermesi Beklenen Gelişmeler Ve 2017 Yılı Beklentileri

İNŞAAT SEKTÖRÜ

I) YÖNETİCİ ÖZETİ

Dünya İnşaat Sektörüne Yönelik Değerlendirme:

Kendisine girdi sağlayan birçok alt sektörün gelişimine katkıda bulunan ve yüksek istihdam yaratma kapasitesi olan inşaat sektörü ekonomik büyümeye destek veren en önemli sektörlerin başında gelmektedir. Sektör, 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.

2016 yılında küresel ekonomik büyüme %3,1 düzeyinde gerçekleşirken, inşaat sektöründe büyüme gelişmekte olan ülkelerdeki zayıf ekonomik aktivitenin sektörde yarattığı durgunluk nedeniyle %2,8 ile küresel büyümenin altında kalacağı tahmin edilmektedir. İnşaat sektörünün 2016 yılı itibarıyla küresel ekonomiden aldığı pay ise %10-12 düzeyinde gerçekleşirken, 2025 itibarıyla sektörün ekonomideki payının gelişmekte olan ülkelerde %16-17, gelişmiş ülkelerde ise %10 düzeyinde olacağı tahmin edilmektedir.

Gelişmekte olan ülkelerde inşaat sektörünün büyüklüğü 2012 yılından bu yana gelişmiş ülkelerin üzerindedir. 2016 yılında da inşaat sektöründe gelişmekte olan ülkeler arasında olan Çin ve Hindistan'ın sektörün büyümesine en çok katkı sağlayan ülkeler olduğu tahmin edilmektedir.

Dünya inşaat harcamaları 2016 yılında bir önceki yıla göre %3,2 artışla 10.03 trilyon USD olarak gerçekleşmiştir. Her ne kadar dünya inşaat harcamalarında bir önceki yıla göre artış kaydedilse de, inşaat harcamaları artış hızının diğer yıllara nazaran yavaşladığı görülmektedir. Gelişmiş ülkelerde inşaat harcamalarında toparlanma kaydedilirken, gelişmekte olan ülkelerde büyümenin ivme kaybettiği görülmektedir.

2017 yılına ilişkin küresel büyüme beklentilerinin 2016 yılına göre daha iyimser bir tablo çizmesi nedeniyle dünya inşaat sektörü büyümesinin de bir önceki yıla nazaran daha iyi bir performans sergilemesini bekliyoruz. Ayrıca 2017 yılında ABD ve AB inşaat sektörlerinde büyümenin hızlanması, enerji ihracatçısı ülkeler Katar, Suudi Arabistan ve BAE'de enerji fiyatlarındaki toparlanmanın etkisiyle inşaat sektörü yatırımlarının artacağı beklentisi de sektörün büyümesine katkıda bulunacaktır.

2016 yılında 10.0 trilyon USD olan inşaat harcamalarının 2017 yılında 10.4 trilyon USD seviyesinde gerçekleşmesi, 2016 yılında %3,2 büyüyen dünya inşaat malzemeleri pazarının ise 2017 yılında %4 büyümesi ve 7.3 trilyon USD'ye ulaşması beklenmektedir.

İNŞAAT SEKTÖRÜ

Türkiye İnşaat Sektörüne Yönelik Değerlendirme:

Türkiye ekonomisi 2016 yılında %2,9 büyüme kaydetmiştir. İnşaat sektörünün ise GSYİH büyüme hızındaki yavaşlamanın aksine 2016 yılında bir önceki yıla nazaran daha güçlü bir performans sergilediği görülmüştür. 2015 yılında %4,9 büyüyen inşaat sektörü gerek yurtiçi ve gerekse de yurtdışı pazarlarımızda artan risklere ve zayıflayan ekonomik aktiviteye rağmen 2016 yılında %7,2 büyümeyi başarabilmiştir.

Büyük ölçekli projelerin devam etmesi, konut piyasasına ve kredi koşullarına ilişkin yapılan düzenlemeler ile KDV indirimleri bu dönemde sektöre yönelik talebi canlı tutmuştur. 2015 yılında %8,2 olan inşaat sektörünün GSYİH içerisindeki payı 2016 yılında %8,8'e çıkarken, inşaat harcamalarının sabit sermaye yatırımları içindeki payı da %56 olmuştur.

Yurtiçinde devam eden mega projeler, sağlık yerleşkeleri ve hastane projeleri, kentsel dönüşüm sürecinin hızlanacağı beklentisi ve sektörün canlanmasına yönelik başlatılan ve 2017 yılında da devam eden yasal düzenlemelerin etkisiyle inşaat sektörünün 2017 yılında %5 civarında büyüyeceği tahmin edilmektedir. 2017 yılında kamu harcamalarının yanı sıra iç talepteki toparlanmanın da sektörün büyümesine destek olacağını düşünüyoruz.

Ayrıca özel sektör inşaat harcamalarının da 2017 yılında 2016 yılına nazaran sektöre daha olumlu bir katkı yapacağını tahmin ediyoruz. Diğer taraftan, yeni yaşam alanı konseptiyle ortaya çıkan karma projeler ile akıllı ev ve ofis projelerine yönelik talebin de sektörün büyümesine destek vereceğini düşünüyoruz.

Yurtdışı müteahhitlik sektörünün ise 2017 yılında da devam edeceğini düşündüğümüz küresel ekonomik belirsizlikler ve ana pazarlarımızdaki jeopolitik riskler nedeniyle yeni pazar arayışını sürdürmesi beklenebilir. Bununla birlikte, Rusya ile ilişkilerde normalleşme ve enerji fiyatlarındaki toparlanmanın etkisiyle Ortadoğu pazarında gelirlerde olası bir iyileşmenin yaşanması sektörde iş hacminin artmasında etkili olabilir.

Finansman tarafında ise, büyük ölçekli projelerde hızla artan borçlanma maliyetleri sektörü olumsuz etkilemektedir. Diğer taraftan, sıkılaştıran küresel likidite koşulları, jeopolitik riskler ve TL'deki değer kaybı inşaat yatırımları üzerindeki en önemli riskler olarak ön plana çıkmaktadır.

Bu açıdan, sektöre yönelik finansman çeşitlendirmesi önem arz etmektedir. Bunun ilk örneği Nisan ayında ihraç edilen gayrimenkul sertifikasıdır. Önümüzdeki dönemde de halka arzların, gayrimenkul sertifikası ve benzeri sermaye piyasası araçlarının yaygınlaştırılması gayrimenkul sektörüne yönelik talebi destekleyecektir.

II) EKONOMİK GÖRÜNÜM

2016 küresel piyasalarda hareketliliğin yüksek olduğu, özellikle ABD ve Avrupa’da yaşanan siyasi gelişmelerin ön plana çıktığı bir yıl olmuştur. ABD’de Başkanlık seçimleri, Avrupa’da ise İngiltere’nin Avrupa Birliği’nden çıkış süreci (Brexit) ve İtalya referandumu piyasalarda oynaklığı artırıcı gelişmeler arasındadır. 2017 yılında ise ABD yönetiminin ekonomi politikaları, Fed faiz artırımlarının zamanlaması ve seyri, Avrupa bölgesinde yapılacak seçimlerin sonuçları, İngiltere’nin AB’den çıkış süreci, Çin ekonomisindeki gelişmeler ve jeopolitik riskler küresel piyasalarda gündem maddeleri olmaya devam etmektedir. 2017 yılının ilk çeyreğinde, FED politika faizini 25 baz puan arttırarak %0.75-1.00 aralığına yükseltmiş, ECB ise beklentiler paralelinde politika faiz oranında ve varlık alım programında değişikliğe gitmemiştir. ABD’de ilk çeyreğe ilişkin açıklanan veriler ekonomideki toparlanmanın devam ettiğini göstermiştir. Çin’de ise ekonomik aktivite 2017 yılına ılımlı bir başlangıç yapmıştır. 2017 yıl genelinde ABD ekonomisinin olumlu görünümü çerçevesinde FED ’ten yılın geri kalanı için 2 faiz artışı beklenmektedir.

Küresel ekonomide belirsizlikler sürerken yurt içinde de siyasi ve jeopolitik riskler öne çıkmaktadır. 2016 yılında yurt içi piyasalarda sert dalgalanmalar yaşanırken, S&P ve Moody’s Türkiye’nin kredi notunu düşürmüştür. Mevcut durumun ekonomik aktivite üzerinde aşağı yönlü baskı oluşturabileceği, ancak dengeli bir zemine yeniden kavuşulması durumunda ekonominin yeniden potansiyeline yakın bir büyüme performansı yakalayacağı değerlendirilmektedir. Ancak bu süreçte, özellikle turizm ve turizmle ilgili sektörler üzerindeki baskının arttığı görülmüştür.

Türkiye ekonomisi 2009 yılındaki küresel kriz sonrası 27 çeyrek aralıksız büyümenin ardından 2016 yılının üçüncü çeyreğinde ilk defa %1,8 daralmasına rağmen geçirdiği olağanüstü gelişmelere ve şoklara karşın %2,9 ile ılımlı bir büyüme performansı kaydetmeyi başarmıştır. İç talebin beklenenden daha esnek olması ve ekonomide dengelenme ile beraber dış talep katkısının pozitive dönmesi sayesinde 2017’yi %3,5 büyüme performansı ile bitireceğimizi tahmin ediyoruz.

Politik gelişmelere olan duyarlılık ve TL’nin son değer kaybı dikkate alındığında ekonomideki toparlanmanın daha yavaş olması beklenmektedir. Yılbaşından itibaren rekor düşük seviyeleri test eden emtia ve enerji fiyatlarının desteği ile cari açığa daralma yaşanmasına rağmen turizm gelirlerindeki düşüşün ödemeler dengesi üzerinde olumsuz etkisi yılın ilk yarısından sonra görülmeye başlanmış ve 2016 yıl genelinde cari açık 32.6 milyar USD’ye yükselmiştir. Politika yapıcıların iç talebi canlandırma yönünde attıkları adımların yanı sıra uluslararası piyasalarda petrol fiyatlarının yükselme ihtimalinin bulunması cari açığın gelecek dönemde bir miktar artabileceğine işaret etmektedir.

Yılın üçüncü çeyreğinde döviz kurlarındaki değer kaybı nedeniyle enflasyon üzerindeki kur geçişkenlik etkisi artmaya devam etmektedir. 2016 yılına %9,6 ile yüksek bir giriş yaptıktan sonra TÜFE düşüş trendini neredeyse yılın sonuna kadar devam etmesine rağmen yılı %8,5 seviyesinde tamamlamıştır.

İNŞAAT SEKTÖRÜ

Aralık ayı ile birlikte başlayan yıllık enflasyonun yukarı yönlü hareketi 2017 yılının ilk yarısına kadar devam edeceğini tahmin ediyoruz. Hesaplamalarımız yılın kalanında enflasyonun kayda değer bir süre çift hanede kalacağına işaret ediyor. Yılsonu enflasyon tahminimizi %9,5 olarak koruyoruz. Enflasyon görünümündeki bozulma nedeniyle Merkez Bankası'nın sıkı duruşunu koruyacağını düşünüyoruz.

2016 yılında toplam ihracattaki daralma %0,9 seviyesinde kalırken, ithalat hacmi ise %4,2 oranında azalmıştır. İthalat hacminin ihracattan daha fazla gerilediği 2016 yılında dış ticaret açığı %11,7 daralarak 56 milyar USD olmuştur. Petrol fiyatlarında 2016 yılının son çeyreğinden itibaren gerçekleşen toparlanma paralelinde önümüzdeki dönemde düşük enerji fiyatlarının ithalat üzerindeki olumlu etkisinin azalmasını bekliyoruz.

Bütçe tarafında ise, yılın ilk yarısındaki güçlü sonuçlar sayesinde 2016 yıl geneline ait veriler bütçe disiplininin korunduğuna işaret etmektedir. 2017 yılı içinse Orta Vadeli Program'da gelirlerde %9,5 giderlerde %11 oranında artış öngörülmekte olup bütçe açığı hedefi 46.9 milyar TL olarak belirlenmiştir.

Bankacılık sektöründe,2016 yılının son çeyreğinde alınan ekonomik tedbir ve teşviklerin etkisiyle yıllık kredi büyümelerinde ivmelenme yaşanmıştır. Sektörde takipteki krediler oranı düşük kalmaya devam ederken, sermaye yeterlilik rasyosu hem hedef, hem de yasal oranın üzerindeki seyrini sürdürmeye devam etmektedir.

Makro Ekonomik Tahminler								
	2010	2011	2012	2013	2014	2015 T	2016	2017T
GSYİH (TL milyar)	1.105	1.394	1.570	1.810	2.044	2.338	2.591	3.080
GSYİH (\$ milyar)	736	832,0	858	950	935	862	857	821
GSYİH Büyümesi (reel % yıllık)	9,0	11,1	4,8	8,5	5,2	6,1	2,9	3,5
TÜFE	6,4	10,5	6,2	7,4	8,2	8,8	8,5	9,5
İşsizlik (%)	11,9	9,8	9,2	9,7	9,9	10,3	11,0	11,5
Dış Ticaret Dengesi	-72,0	-105,9	-84,0	-99,8	-84,5	-63,3	-56,0	-62,8
İhracat (\$ milyar)	114,0	134,9	152,5	151,8	157,7	143,9	142,6	149,7
İthalat (\$ milyar)	186,0	240,8	235,0	251,6	242,2	207,2	198,6	212,5
Cari İşlemler Dengesi (\$ milyar)	-47,1	-77,1	-48,8	-65,0	-43,6	-32,2	-32,6	-37,8
Cari İşlemler Dengesi (GSYİH'ye oranı)	-6,4	-9,3	-5,7	-6,8	-4,7	-3,7	-3,8	-4,6
Konsolide Bütçe Dengesi (GSYİH'ye oranı)	-3,6	-1,3	-1,9	-1,0	-1,1	-1,0	-1,1	-2,4
Kons. Bütçe Faiz Dışı Dengesi (GSYİH'ye oranı)	0,8	1,8	1,2	1,7	1,3	1,3	1,0	-0,4
Merkez Bankası Politika Faizi (%)	6,5	5,8	5,5	6,8	8,3	7,5	8,0	9,0
TL/\$ (yılsonu)	1,54	1,88	1,78	2,13	2,32	2,92	3,53	3,88
Sepet (yılsonu)	1,80	2,16	2,06	2,53	2,58	3,04	3,62	3,92

İNŞAAT SEKTÖRÜ

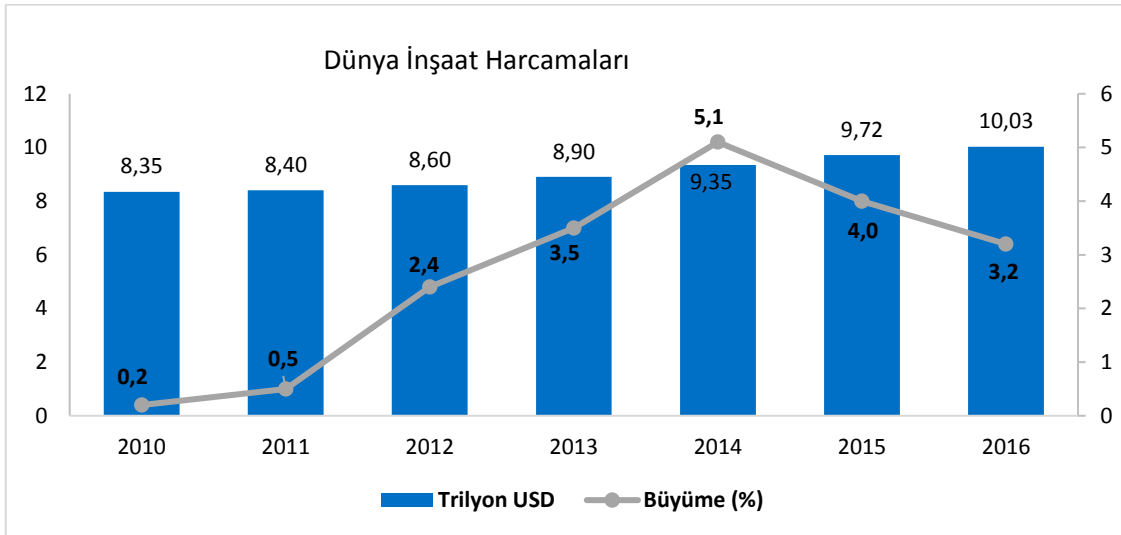
III) DÜNYA İNŞAAT SEKTÖRÜ

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. 2016 yılında küresel büyüme %3,1 düzeyinde gerçekleşirken, inşaat sektöründe büyüme gelişmekte olan ülkelerdeki zayıf ekonomik aktivitenin inşaat sektöründe yarattığı durgunluk nedeniyle %2,8 ile küresel büyümenin altında kalacağı tahmin edilmektedir.

İnşaat sektörünün 2016 itibarıyla küresel ekonomiden aldığı pay %10-12 düzeyinde gerçekleşirken, 2025 itibarıyla sektörün ekonomideki payının gelişmekte olan ülkelerde %16-17, gelişmiş ülkelerde ise %10 düzeyinde olacağı tahmin edilmektedir.

- **Dünya İnşaat Harcamalarında Büyüme 2016 Yılında Yavaşladı**

Dünya inşaat harcamaları 2016 yılında bir önceki yıla göre %3,2 artışla 10.03 trilyon USD olarak gerçekleşmiştir. Her ne kadar dünya inşaat harcamalarında bir önceki yıla göre artış kaydedilse de, inşaat harcamaları artış hızının diğer yıllara nazaran yavaşladığı görülmektedir. Gelişmiş ülkelerde inşaat harcamalarında toparlanma kaydedilirken, gelişmekte olan ülkelerde büyümenin ivme kaybettiği görülmektedir.



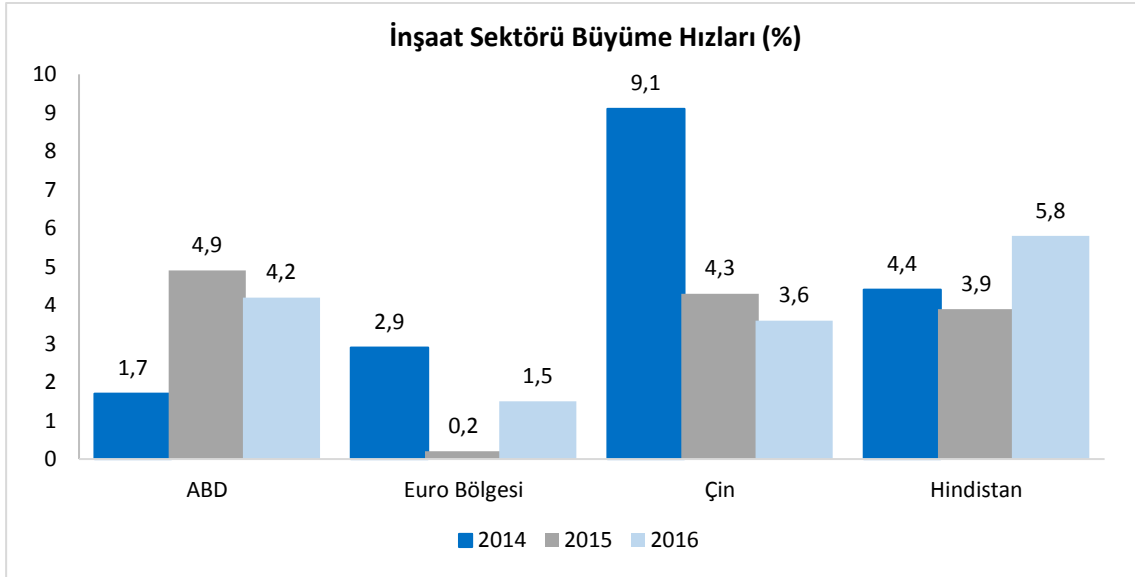
Kaynak: Global Construction Handbook 2016, AECOM OXFORD

İNŞAAT SEKTÖRÜ

- **Dünya İnşaat Harcamalarının Ükelere Göre Performansı**

2016 yılı itibariyle ABD ve Euro Bölgesi'ndeki inşaat harcamalarında büyüme sürmüştür. ABD'de inşaat harcamaları 2011 yılında 796 milyar USD ile en düşük seviyesini görmesinin ardından kademeli olarak yükselmiş ve 2016 yılı itibariyle 1.18 trilyon USD olmuştur.

Avrupa Birliği'nde inşaat harcamaları 2016 yılı itibariyle %1,8 büyüme kaydederken, Euro Bölgesi'nde ise büyüme %1,5 olarak gerçekleşmiştir.



Kaynak: Ülke İstatistik Büroları

Asya Pasifik Bölgesi'nde, Çin'de inşaat harcamalarında büyüme kademeli olarak yavaşlamış ve 2016 yılında %3,6 olmuştur. Bu yavaşlamada Çin ekonomisinde son yıllarda gözlenen dönüşüm süreci nedeniyle ekonomik büyüme hızındaki yavaşlamanın etkili olduğu söylenebilir. Hindistan'da ise inşaat sektöründe büyüme hızı kazanmış ve %5,8 olarak gerçekleşmiştir.

Yakın pazarlarımıza bakıldığında ise, jeopolitik gelişmeler ve enerji fiyatlarındaki gerilemenin inşaat sektörünü olumsuz etkilediği görülmektedir. Nitekim, Irak, Rusya ve Azerbaycan'da inşaat sektörü sırasıyla, %2,6, %1,2 ve %4,5 oranında daralmıştır.

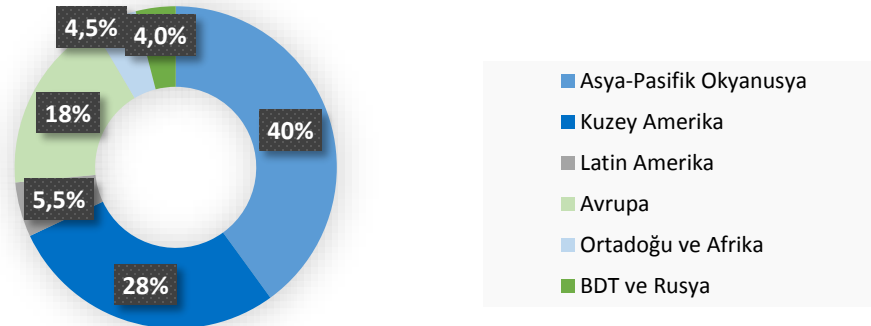
İNŞAAT SEKTÖRÜ

Seçilmiş Ülkelerin İnşaat Sektörlerinde Büyüme Verileri (%)					
Ülkeler	2012	2013	2014	2015	2016*
Almanya	-1,1	0,2	1,4	-0,2	1,5
İngiltere	-7,6	1,5	8,0	4,0	1,8
Fransa	-1,7	-1,5	-2,3	-2,9	-0,5
ABD	1,4	3,1	1,7	4,9	4,2
Kanada	3,9	1,8	1,4	-2,9	-1,8
Hindistan	5,6	5,9	4,4	3,9	5,8
Çin	7,4	7,3	9,1	4,3	3,6
Japonya	1,6	5,5	1,9	3,0	2,6
Endonezya	6,6	6,1	7,0	6,6	5,4
Irak	44,5	44,9	-9,5	-0,8	-2,6
Rusya	4,0	0,1	-2,1	-2,0	-1,2
Azerbaycan	18,0	21,3	9,1	-13,4	-4,5
Türkmenistan	9,4	8,4	12,1	5,9	4,4
Suudi Arabistan	4,8	7,8	6,7	5,6	1,8

Kaynak: Birleşmiş Milletler Ulusal Hesaplar Veritabanı, * Tahmin

• Dünya İnşaat Harcamalarının Bölgelere Göre Dağılımı

2016 yılı itibariyle dünya inşaat harcamalarının bölgelere göre dağılımına bakıldığında, Asya-Pasifik-Okyanusya bölgesinin dünya inşaat harcamamalarındaki payı 1 puan artarak %40'a yükselirken, onu ABD'deki toparlanmanın etkisiyle Kuzey Amerika (%28) ve Avrupa (%18) izlemiştir.



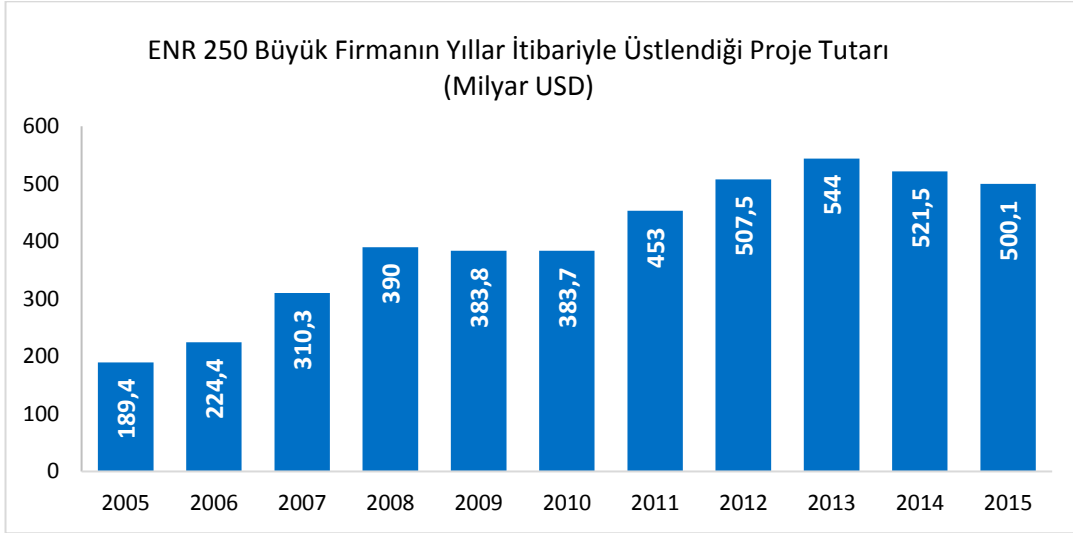
Kaynak: AECOM Company

İNŞAAT SEKTÖRÜ

Gelişen ülkelerin yer aldığı bölgeler incelendiğinde ise; enerji ve emtia fiyatlarındaki düşüşler gelirleri bu ürünlerin ihracatına dayalı ülkeleri olumsuz etkilemiş ve ekonomik aktivedeki yavaşlamaya paralel inşaat harcamalarında da düşüşler yaşanmıştır. Buna göre BDT ve Rusya'nın payı %4'e gerilerken, Latin Amerika'nın payı %5,5 ve Ortadoğu ve Afrika ülkelerinin payı ise %4,5 olarak gerçekleşmiştir.

- **Sınır Ötesi Müteahhitlik Hizmetleri**

Sınır ötesi müteahhitlik işlerine ilişkin olarak her yıl 250 büyük firmanın verileri ENR kurumu tarafından yayınlanmaktadır. Buna göre, en son açıklanan 2015 yılı verilerine göre ilk 250 büyük firmanın üstlendiği sınır ötesi işlerin hacmi bir önceki yıla göre gerilemiş ve 500.1 milyar USD olmuştur.

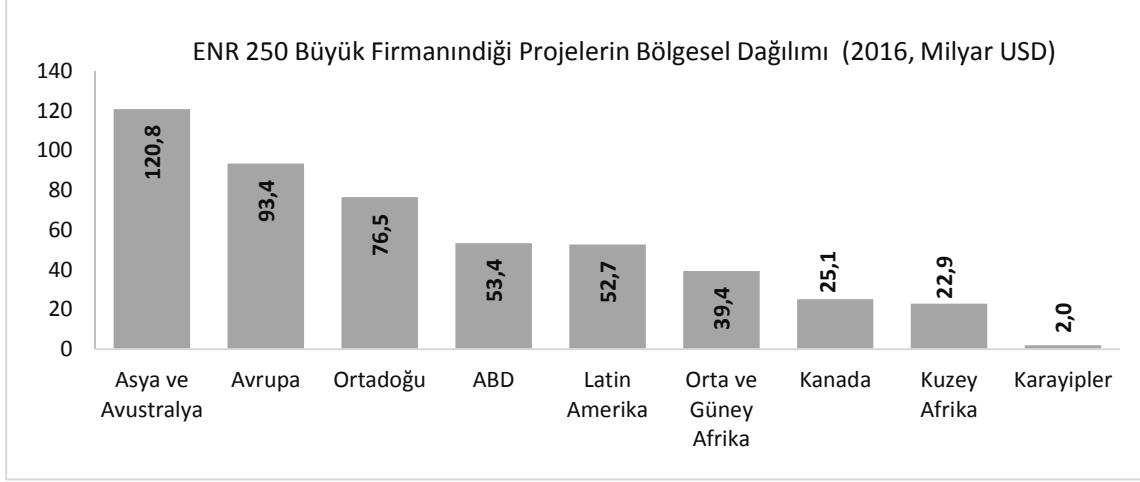


Kaynak: ENR 250, 2016

250 büyük firmanın üstlendiği projelerin dağılımına bakıldığında ise en yüksek iş hacmi 139,6 milyar USD ile ulaştırma yatırımı projelerinde gerçekleşirken, onu 114.4 milyar USD ile petrol arama çıkarma nakil ve işleme projeleri ile 106.8 milyar USD ile binalar izlemektedir.

250 büyük firmanın üstlendiği projelerin bölgesel dağılımları incelendiğinde ise en çok işin 120.8 milyar USD ile Asya-Avustralya bölgesinde alındığı görülürken, ikinci sırada 93.4 milyar USD ile Avrupa ve üçüncü sırada 76.5 milyar USD ile Ortadoğu yer almaktadır.

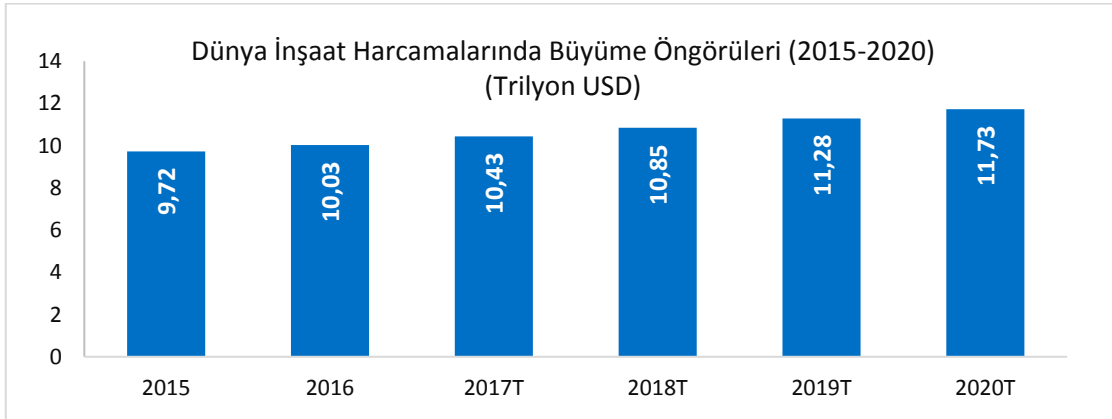
İNŞAAT SEKTÖRÜ



Kaynak: ENR 250, 2016

- **Dünya İnşaat Sektörü Büyüme Beklentileri**

2017 yılına ilişkin küresel büyüme beklentilerinin 2016 yılına göre daha iyimser bir tablo çizmesi nedeniyle dünya inşaat sektörü büyümesinin de bir önceki yıla nazaran daha iyi bir performans sergilemesini bekliyoruz. Sektör temsilcileri 2016 yılında 10.03 trilyon USD olan inşaat harcamalarının 2017 yılında 10.43 trilyon USD'ye, 2016 yılında %3,2 büyüyen dünya inşaat malzemeleri pazarının ise 2017 yılında %4 büyümesi ve 7.28 trilyon USD'ye ulaşmasını beklemektedirler. Ayrıca 2017 yılında ABD ve AB inşaat sektörlerinde büyümenin hızlanması ve buna ilave olarak çok sayıda gelişen ülkede inşaat sektörlerinin yeniden büyüyecek olması nedeniyle dünya inşaat malzemeleri ihracatında da artış yaşanması beklenmektedir.



Kaynak: Global Construction Handbook 2016, AECOM OXFORD, T: Tahmin

İNŞAAT SEKTÖRÜ

İnşaat sektörü büyümeleri bölgelere göre değerlendirildiğinde ise, enerji ihraç eden ülkelerin inşaat sektörlerinde 2 yıldır üst üste küçülme yaşanmasının ardından 2017 yılında sektörün bir toparlanma sürecine gireceği düşünülmektedir. İran'da ambargoların kalkması ve petrol arzının genişlemesi ile inşaat sektöründe büyümenin hızlanacağı tahmin edilirken, Katar, Suudi Arabistan ve BAE'de de inşaat sektörü büyümesinin bir önceki yıla göre daha iyi bir performans sergileyeceği öngörülmektedir.

Öte yandan, ekonomik dönüşüm sürecinden geçmekte olan Çin'de inşaat sektörü büyümesinin 2017 yılında bir önceki yıla benzer bir performans sergileyeceği, Hindistan'da ise sektörün yüksek büyüme oranlarını koruyacağı düşünülmektedir.

Seçilmiş Ülkelerin İnşaat Sektörlerinde Büyüme Beklentileri (%)		
Ülkeler	2016T	2017T
Almanya	1,5	1,5
İngiltere	1,8	2,9
Fransa	0,5	3,9
ABD	4,2	3,6
Kanada	-1,8	3,0
Hindistan	5,8	5,7
Çin	3,6	3,5
Rusya	-1,2	1,0
Azerbaycan	-4,5	1,0
Türkmenistan	4,4	4,5
İran	1,5	3,8
Suudi Arabistan	1,8	2,2
Katar	12,0	9,0
BAE	2,8	3,0

Kaynak: Ülke İstatistik Büroları

İNŞAAT SEKTÖRÜ

IV) TÜRKİYE İNŞAAT SEKTÖRÜ

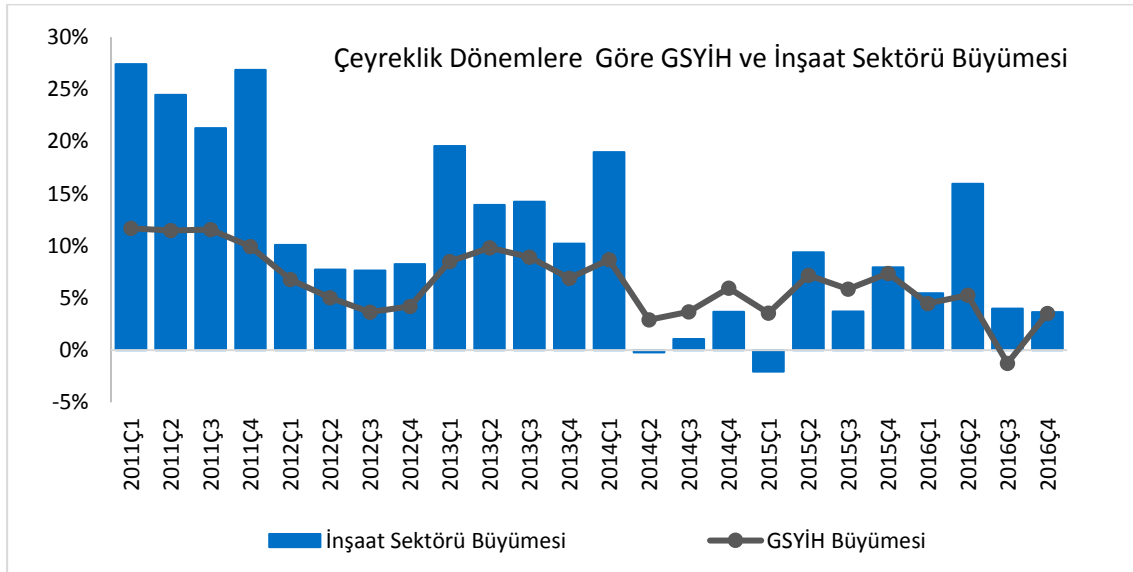
A) Temel Göstergelerle 2016 Yılında İnşaat Sektörü:

- **İNŞAAT SEKTÖRÜ BÜYÜME HIZI VE SEKTÖRÜN GSYİH İÇİNDEKİ PAYI**

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.

TÜİK’in yeni kullanmaya başladığı hesaplama yöntemiyle kayıt dışında kalan inşaat faaliyetlerin de milli gelire dahil edilmesi sonucunda inşaat sektörünün milli gelir içindeki payı yükselmiş ve sektörün büyüme hızı artmıştır. Ayrıca eski hesaplamada özel sektör ve kamu sektörü harcamaları ayrı olarak görülebiliyorken, yeni seride kamu ve özel sektörün harcamaları bir arada verilmiştir.

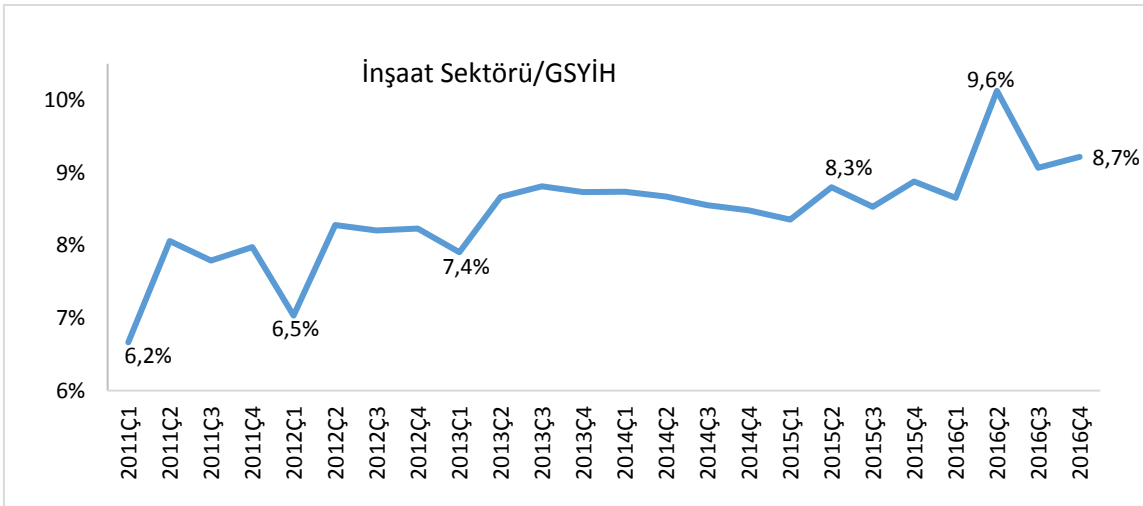
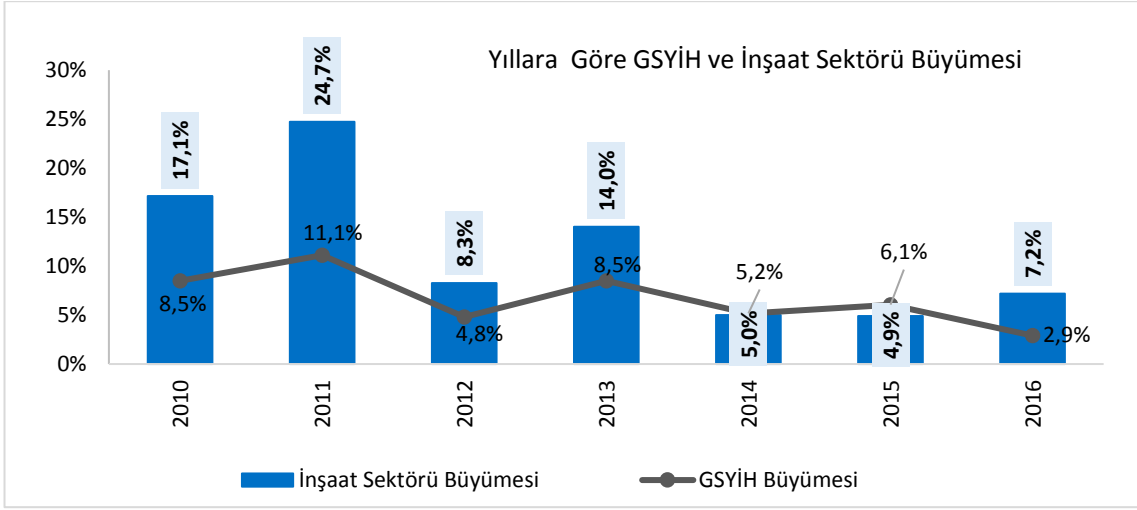
2016 yılı çeyreklik bazda GSYİH büyüme oranları %4,5, %5,3, %-1,3 ve %3,5 olurken, inşaat sektörünün büyüme oranları sırasıyla %5,4, %16,0, %4,0 ve %3,7 olarak gerçekleşmiştir. Açıklanan veriler inşaat sektörünün, ülkenin büyüme performansının üzerinde büyüdüğünü göstermektedir.



Kaynak: TÜİK

İNŞAAT SEKTÖRÜ

Yıllık bazda bakıldığında ise, 2015 yılında %6,1 büyüyen Türkiye ekonomisinin 2016 yılında %2,9 büyüdüğü, inşaat sektörünün ise GSYİH büyüme hızındaki yavaşlamanın aksine 2016 yılında bir önceki yıla nazaran daha güçlü bir performans sergilediği görülmüştür. 2015 yılında %4,9 büyüyen inşaat sektörü gerek yurtiçi ve gerekse de yurtdışı pazarlarımızda artan risklere ve zayıflayan ekonomik aktiviteye rağmen 2016 yılında %7,2 büyümeyi başarabilmiştir. Büyük ölçekli projelerin devam etmesi, konut piyasasına ve kredi koşullarına ilişkin yapılan düzenlemeler ile KDV indirimleri bu dönemde sektöre yönelik talebi canlı tutmuştur. 2015 yılında %8,2 olan inşaat sektörünün GSYİH içerisindeki payı 2016 yılında %8,8'e çıkarken, inşaat harcamalarının sabit sermaye yatırımları içindeki payı da %56 olmuştur.



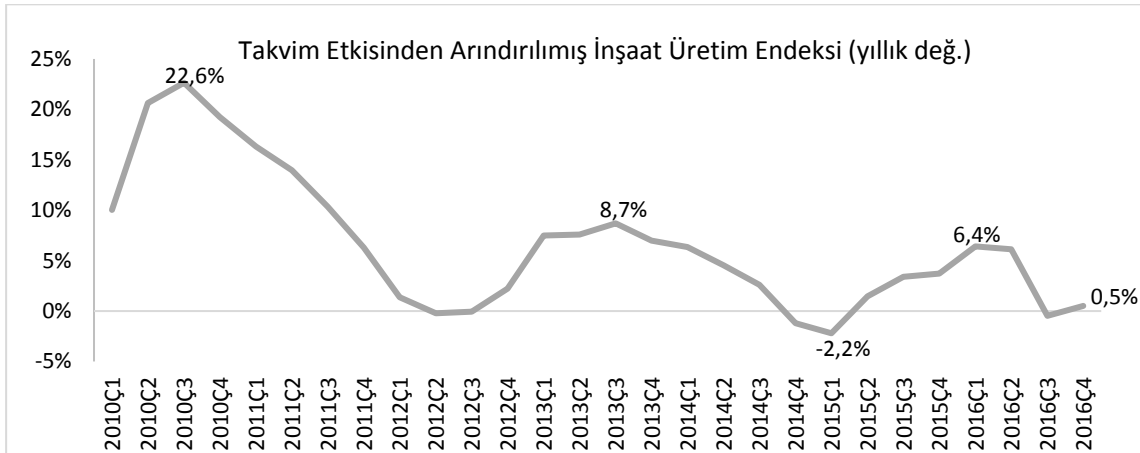
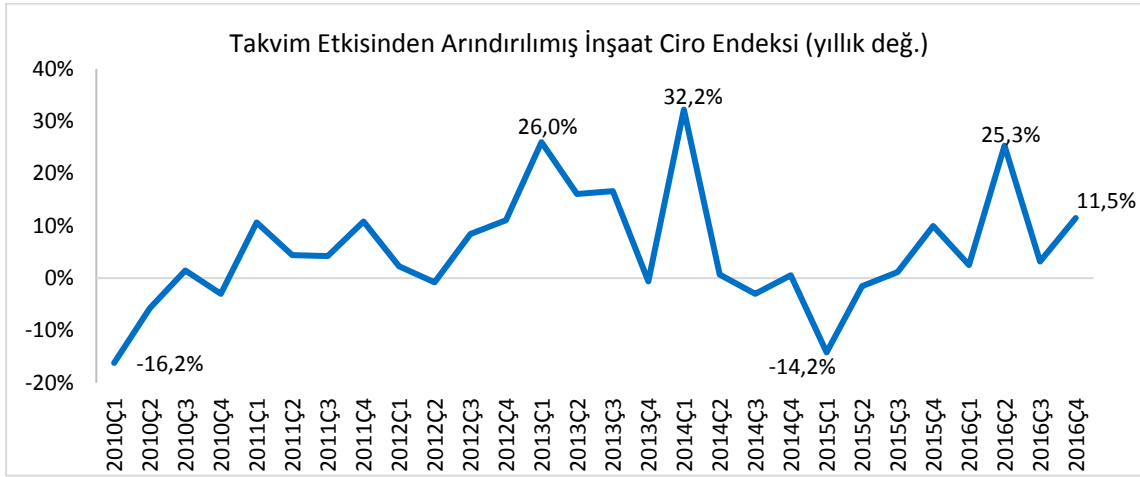
Kaynak: TÜİK

İNŞAAT SEKTÖRÜ

- İnşaat Ciro Ve Üretim Endeksleri

Takvim etkisinden arındırılmış inşaat ciro ve üretim endekslerinin 2016 yılı performansları değerlendirildiğinde, endekslerin bir önceki yıla göre daha iyi bir performans sergilediği görülmektedir. İnşaat ciro ve üretim endekslerinde bina ve bina dışı inşaat tiplerinde ciro ve üretim kıyaslandığında ise bina dışı inşaat faaliyetleri yakın pazarlarımızda yaşanan sorunlar nedeniyle bina inşaatına nazaran daha zayıf bir performans sergilemiştir.

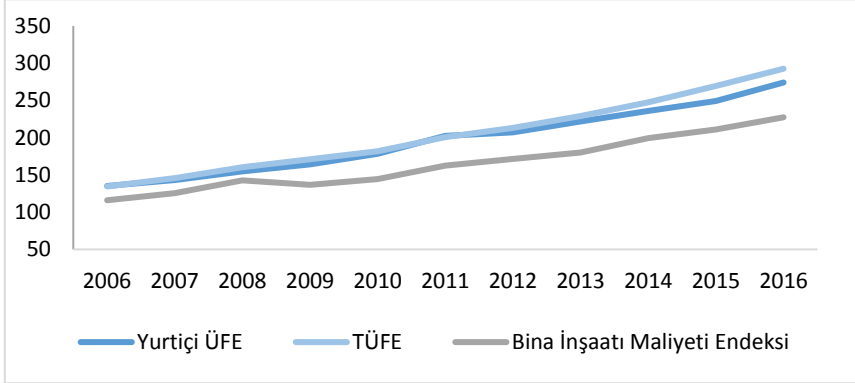
Yıllık bazda değişimler dikkate alınarak yapılan analizde, takvim etkilerinden arındırılmış inşaat ciro endeksinin 2016 yılında yıllık ortalama %10,8 artışla 2013 yılından bu yana en iyi performansını sergilediği görülmektedir. Bina inşaatında cironun önemli oranda yükselmesi sektördeki ciro artışının belirleyicisi olmuştur. Takvim etkilerinden arındırılmış inşaat üretim endeksi ise 2016 yılında ortalama %2,9 artmıştır.



Kaynak: TÜİK

İNŞAAT SEKTÖRÜ

- **Bina İnşaat Maliyet Endeksi**



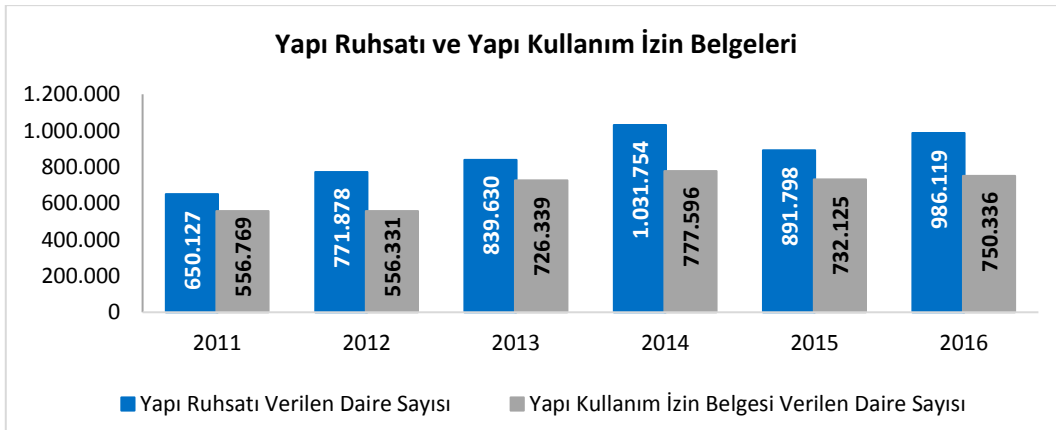
Kaynak: TÜİK

2015 yılında %5,9 artan bina inşaat maliyetleri, 2016 yılında işçilik ve malzeme maliyetlerindeki artışın etkisiyle yıllık ortalama %7,7 artarmıştır. Her ne kadar bina inşaat maliyetleri 2016 yılında bir önceki yıla nazaran daha yüksek bir artış kaydetse de, inşaat maliyetlerindeki artışın enflasyonun altında kaldığı görülmektedir.

- **Yapı Ruhsatları Ve Yapı İzin Belgeleri**

İnşaat sektöründe alınan yapı ruhsatları bir sonraki dönem inşaat faaliyetleri için önemli bir gösterge olduğu için önem arz etmektedir. Son dönemde yapı ruhsatları ve yapı kullanım izin belgeleri arasındaki farkın ruhsatlar lehine açılıyor olması yapı stokundaki artışın talebin üzerinde seyrettiğini göstermektedir. *Bu durum inşaat sektörünün önümüzdeki dönem büyümesini sınırlayabileceği için sektör açısından riskli bir durumdur.*

Yapı ruhsatı verilen daire sayısı, 2016'da bir önceki yıla göre %11 artışla 986.119 olurken, yapı kullanım izin belgesi verilen bina sayısı %2,5 artışla 750.336 olarak gerçekleşmiştir. Böylece 2015 yılında 159.673 olan yapı ruhsatı verilen daire sayısı ve kullanım izin belgesi verilen daire sayısındaki fark 2016 yılında 235.783'e yükselmiştir.

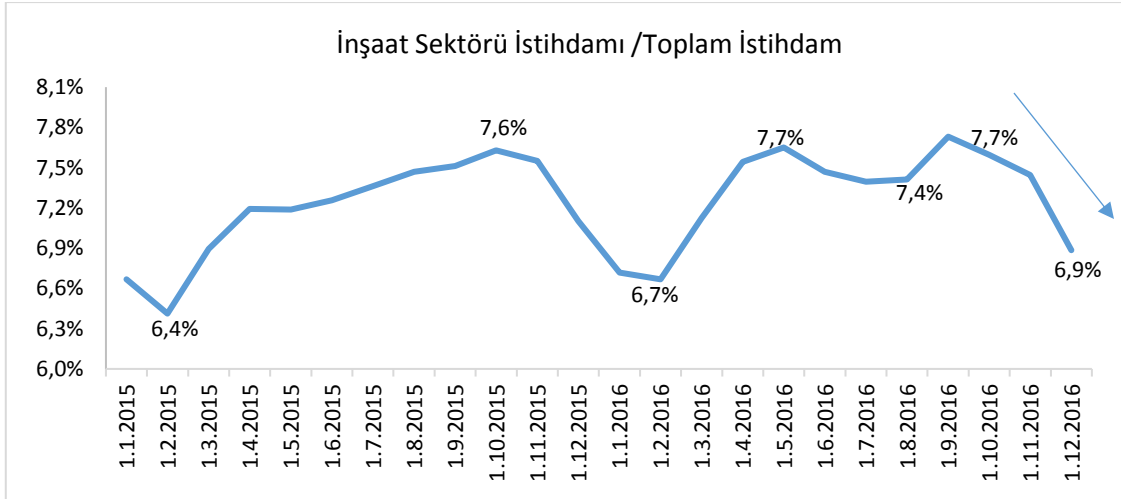


Kaynak: TÜİK

İNŞAAT SEKTÖRÜ

- **İnşaat Sektörünün İstihdam Piyasasına Katkısı**

2016 yılı, yurtiçi piyasada yaşanan olumsuz gelişmeler ve yurtdışı piyasalarda artan volatilité ile birlikte istihdam piyasası açısından da zorlayıcı bir yıl olmuştur. Ekonomik aktivitedeki yavaşlamanın etkisiyle işsizlik oranı özellikle yılın ikinci yarısından itibaren kademeli olarak artış göstermiş ve yılsonu itibariyle %10,9 seviyesine yükselmiştir. İnşaat sektörü ise 2016 yılında Türkiye ekonomisinin üzerinde bir büyüme performansı sergilemiş ve istihdam piyasasına destek olmayı sürdürmüştür. 2016 yılı Eylül ayından itibaren inşaat sektörünün toplam istihdam içindeki payı kademeli olarak gerilemiş ve 2016 yılı Aralık ayı itibariyle %6,9 olmuştur. Yıl genelinde ise bu oran %7,3 olarak gerçekleşmiş ve 2015 yılına benzer bir seyir izlemiştir.



- **Doğrudan Yabancı Yatırımlar**

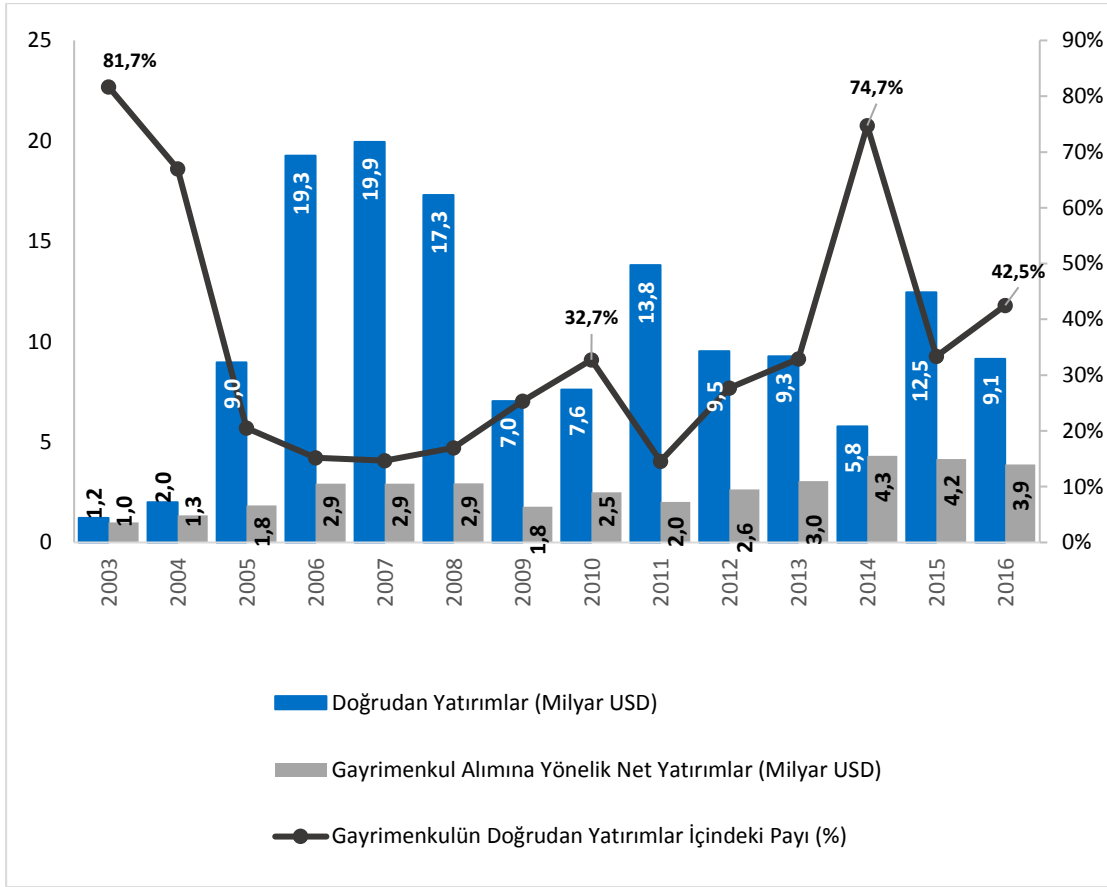
Gayrimenkul alımına yönelik net yatırımlar toplam net doğrudan yabancı yatırımların içerisinde önemli bir paya sahiptir. 2016 yılında artan jeopolitik riskler ve terör olayları yabancıların net doğrudan yatırımlarını da olumsuz etkilemiş ve yurt içine yönelik net doğrudan yabancı yatırımlar bir önceki yıla göre %26,6 azalışla 9.1 milyar USD düzeyinde gerçekleşmiştir.

Aynı dönemde gayrimenkul alımına yönelik yatırımlar ise %6,4 düşüşle 3.9 milyar USD olmuştur. Böylece 2016 yılı itibariyle gayrimenkul alımlarının toplam net doğrudan yabancı yatırımlar içerisindeki payı %42,5 olmuştur. 2009'da küresel ekonomik krizin etkisiyle önemli ölçüde gerileyen gayrimenkul alımlarına yönelik net doğrudan yatırımlar, kriz sonrası dönemde kademeli olarak yükselmiştir.

İNŞAAT SEKTÖRÜ

Önümüzdeki dönemde iç pazardaki büyüme potansiyeli ve yabancıya konut satışına KDV'nin kaldırılması düzenlemesinin sektörü olumlu etkilemesini ve gayrimenkul alımlarının toplam net doğrudan yabancı yatırımlar içerisindeki payının artmasını bekliyoruz.

Son yıllarda Orta Doğu kaynaklı yatırımcıların Türkiye'de gayrimenkul alımında önemli bir paya sahip olduğu göz önünde bulundurulduğunda, Ortadoğu bölgesindeki gelişmelerin de sektörün büyümesinde etkili olabileceğini düşünüyoruz.



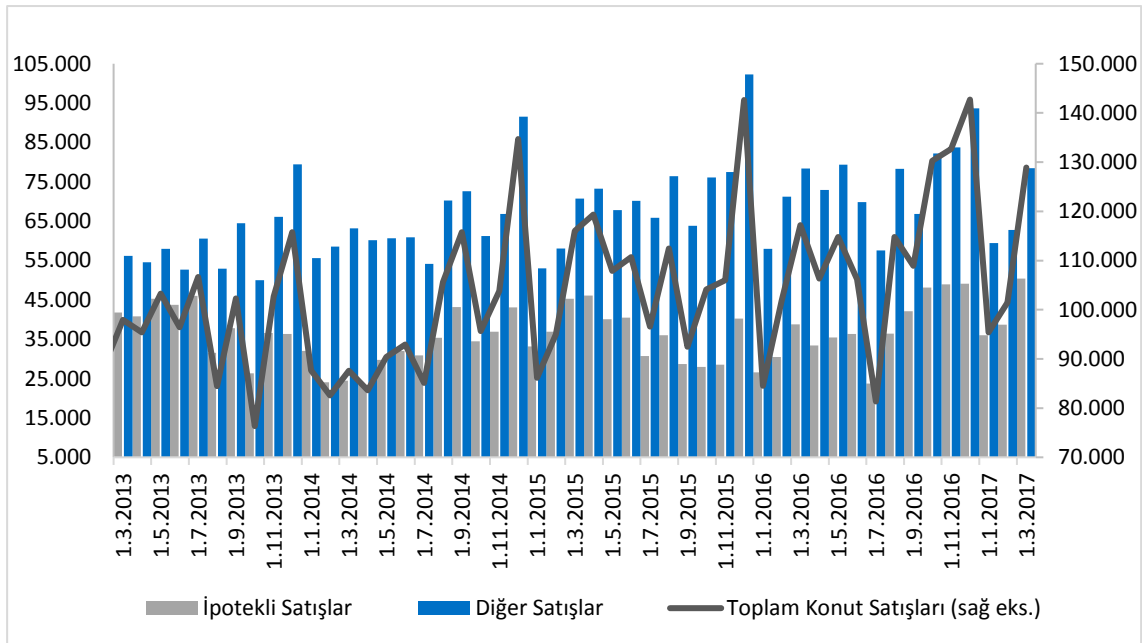
Kaynak: TCMB

İNŞAAT SEKTÖRÜ

B) İnşaat Sektörünün Alt Sektörler Bazında İncelenmesi

- Konut Sektörü

Konut Satışları: 2016 yılında konut satışları konut piyasasına yönelik yapılan düzenlemeler, vergi indirimleri ve faiz oranlarındaki düşüşün etkisiyle beklentilerin üzerinde bir performans sergilemiştir. 2016 yılında konut satışları geçen yıla göre %4,2 artışla 1.341.453 adet olarak gerçekleşirken, ipotekli konut satışları % 3,5 artarak 449.508 olurken, diğer satışlar %4,3 yükselişle 891.945 seviyesinde yılı tamamlamıştır.

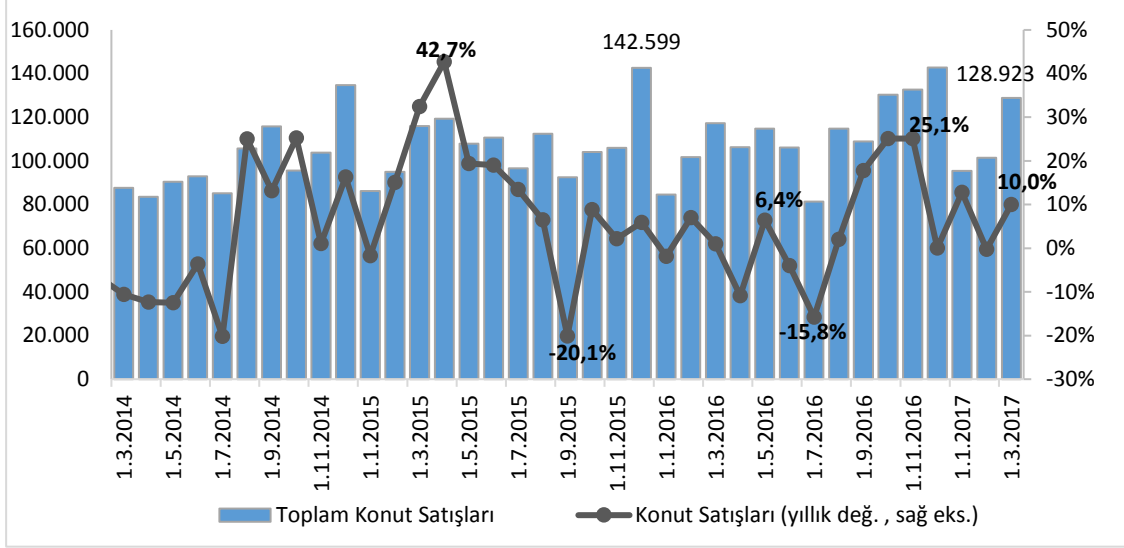


Kaynak: TÜİK

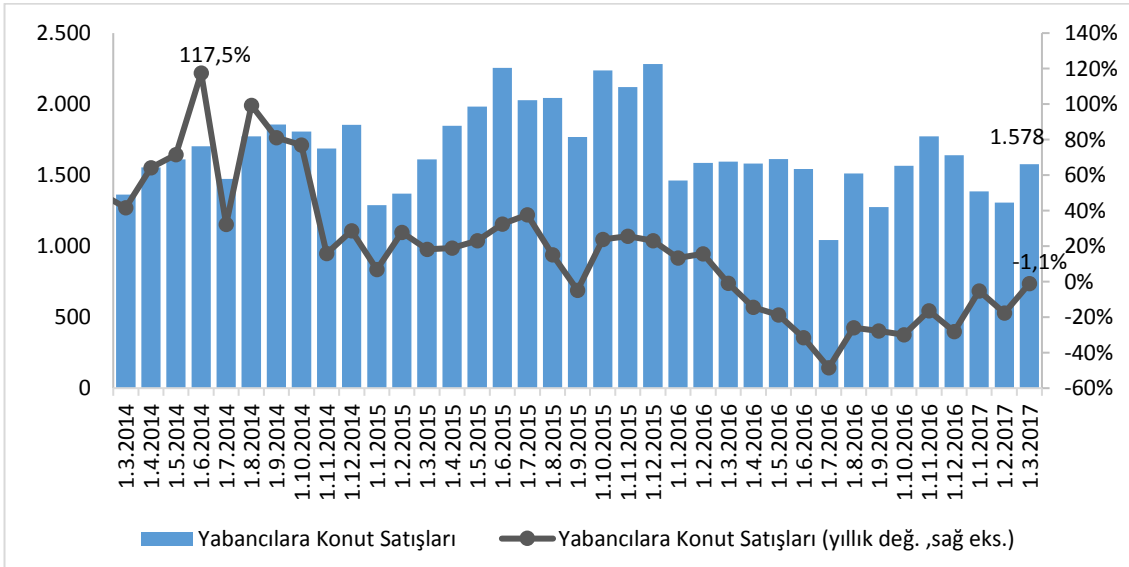
İpotekli konut satışları toplam konut satışlarının yaklaşık %30-%40'lık kısmını oluşturmakta ve ipotekli satışların faiz oranlarına karşı oldukça duyarlı olduğu görülmektedir. Nitekim 2016 yılının ikinci yarısından itibaren konut kredisi faiz oranlarının düşmeye başlaması ipotekli satışların toplam konut satışları içerisindeki payının artmasını sağlamıştır.

Yabancılar yapılan konut satışları ise 2016 yılında bir önceki yıla göre %20,3 azalırken, Irak vatandaşları 2016 yılında konut alımlarında başı çekerken, Suudi Arabistan, Kuveyt ve Rusya takip etmiştir. Yabancıların Türkiye'den gayrimenkul edinimleri 2016 yılında değer olarak ise 2015 yılına benzer bir performans sergilemiştir. 2014 yılında 4.32 milyar USD'ye kadar yükselen yabancıların gayrimenkul alımları geçen yılın aynı dönemine göre ise %0,9 azalarak 2016 yılında 3.85 milyar USD'ye gerilemiştir.

İNŞAAT SEKTÖRÜ



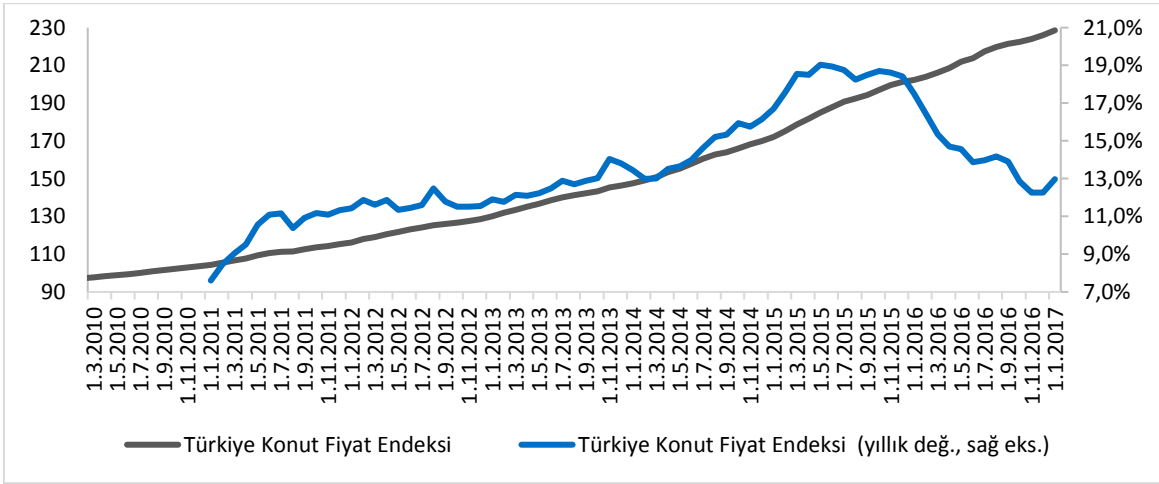
Yurtiçinde artan terör olayları, jeopolitik riskler ve iç siyasi gelişmeler yabancı yatırımcıların konut piyasasına 2016 yılında daha temkinli yaklaşmasına neden olmuştur. Fakat son dönemde konut finansmanında sağlanan kolaylıklar ve yabancıların Türkiye’de gayrimenkul alırken KDV ödememesi ve 1 milyon USD’lik gayrimenkul alan yabancıya vatandaşlık verilmesi teşvik paketinin yabancılarla konut satışında canlanma yaratmasını bekliyoruz.



Kaynak: TÜİK

İNŞAAT SEKTÖRÜ

Konut Fiyatları: Konut fiyatlarındaki artış son dönemde devam etse de 2016 ile birlikte başta İstanbul olmak üzere konut fiyat artış hızı yavaşladı. Merkez Bankası'nın açıkladığı konut fiyat endeksi 2016 yılı Aralık ayında %13 artışla bir önceki yılın artış hızı olan %18,4'ün oldukça altında kalırken, yeni konut fiyat endeksinde de benzer şekilde fiyat artış hızının önemli ölçüde yavaşlaması dikkat çekti. 2016 yılının ikinci yarısında konut sektörüne yönelik talebin sürdürülmesi için uygulanan kampanyaların konut fiyatları artış hızını sınırladığı görülmektedir. Önümüzdeki dönemde, yurtiçinde yükselen enflasyon ve faiz oranları göz önünde bulundurulduğunda, hane halkının harcanabilir gelirinde yaşanabilecek düşüş konut talebini sınırlayarak konut fiyatları artış hızlarının 2016 yılı paralelinde seyretmesine neden olabilir.

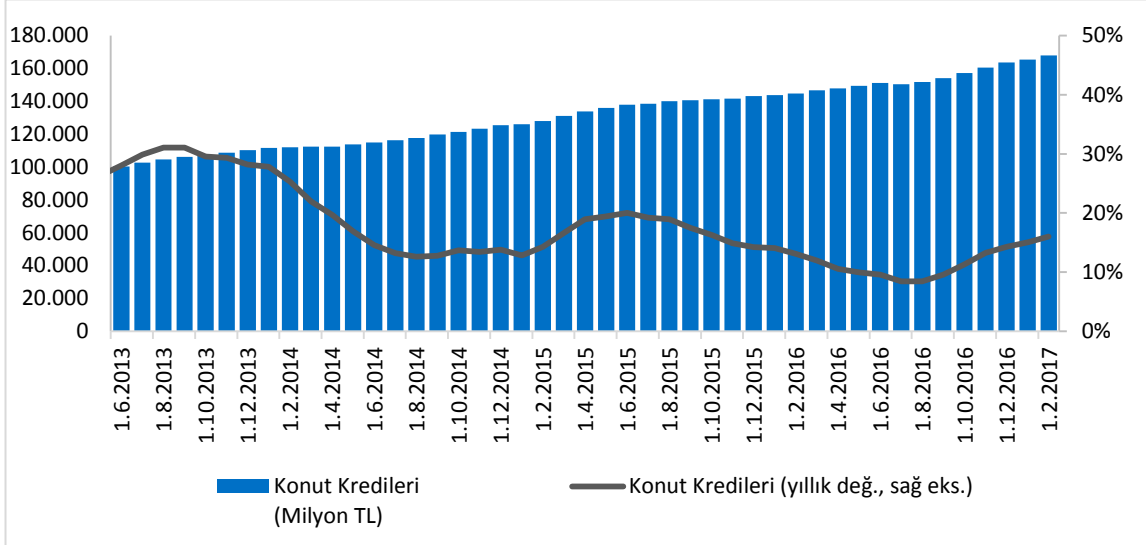


Kaynak: TCMB

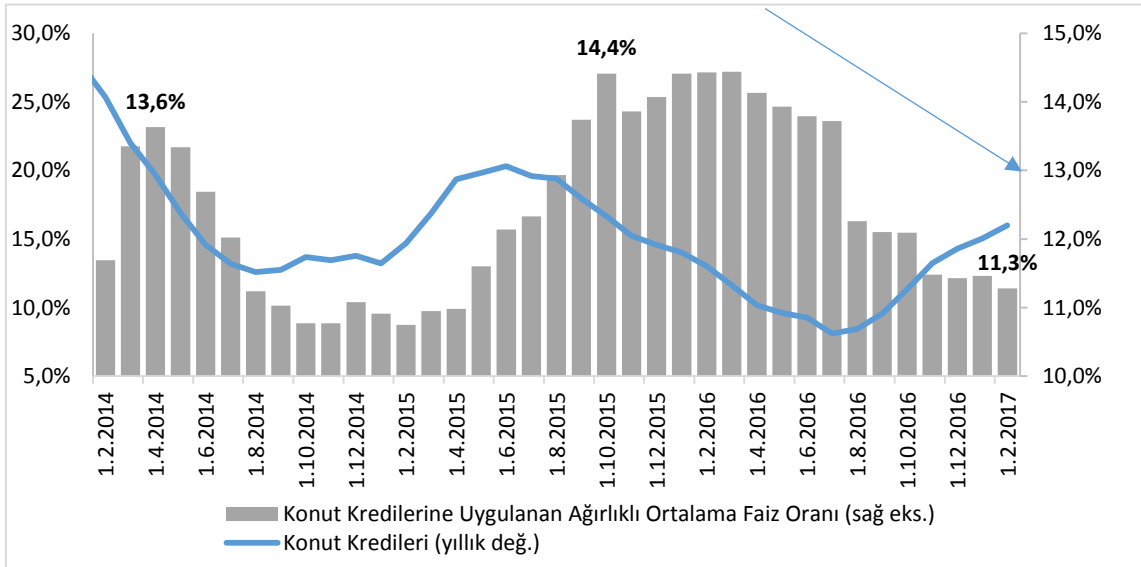
Konut Kredileri: 2016 yılı itibarıyla konut kredisi hacmi 163.7 milyar TL olarak gerçekleşirken, inşaat sektörüne kullanılan nakdi krediler toplamı ise 146 milyar TL düzeyine yükselmiştir. Aynı dönem itibarıyla sektörün gayri nakdi krediler toplamı 108 milyar TL düzeyindedir. 2016 yılında inşaat sektörüne kullanılan kredilerde ve konut kredilerinde 2015 yılına nazaran bir yavaşlama görülmüştür.

Yılın ilk yarısında Merkez Bankası'nın sıkı para politikası ve görece yüksek faizler konut kredisi büyümesini sınırlandırıcı etki yapmıştır. Fakat özellikle 2016 yılının Eylül ayından itibaren konut sektöründe uygulanan kampanyalar ve faizlerdeki gerilemenin etkisiyle konut kredileri yeniden yıllık %13-14 büyüme oranlarına ulaşmıştır. Konut kredilerine uygulanan ağırlıklı ortalama faiz oranı ise 2016 yılı başındaki %14'lü seviyelerden %11 seviyelerine gerilemiştir. 2017 yılına iyi bir başlangıç yapan konut sektöründe satışların iyi gittiği ve konut kredileri yıllık büyümesinin Şubat ayında %16 seviyesine ulaştığı görülmektedir.

İNŞAAT SEKTÖRÜ

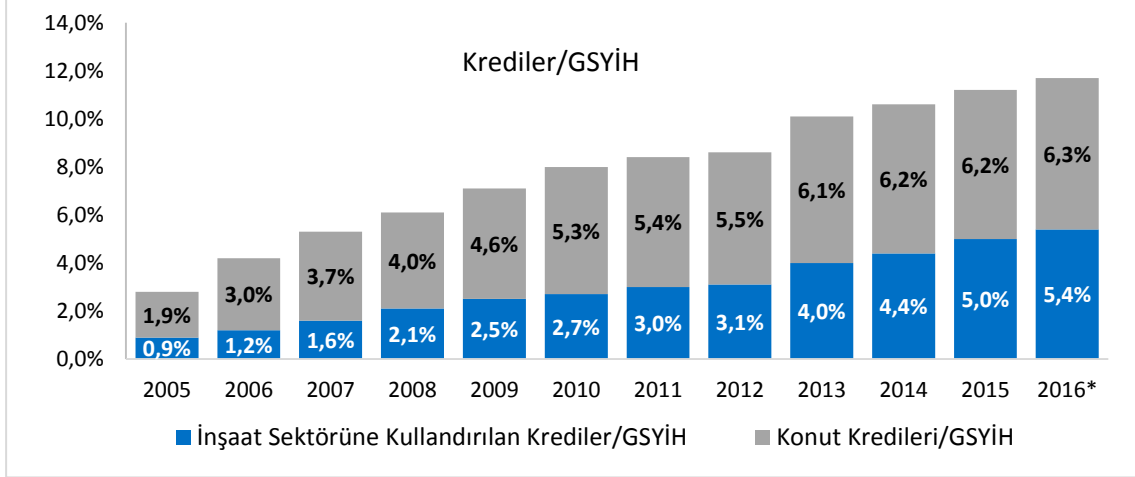


Kaynak: BDDK



İnşaat sektörü kredilerinin yıllar itibariyle GSYİH'ye oranı incelendiğinde ise inşaat sektörüne kullandırılan kredilerin GSYİH oranındaki artışın konut kredilerine göre daha belirgin olduğu, konut kredilerinin GSYİH'ye oranının ise 2013-2016 döneminde %6 ile yatay seyrettiği görülmektedir.

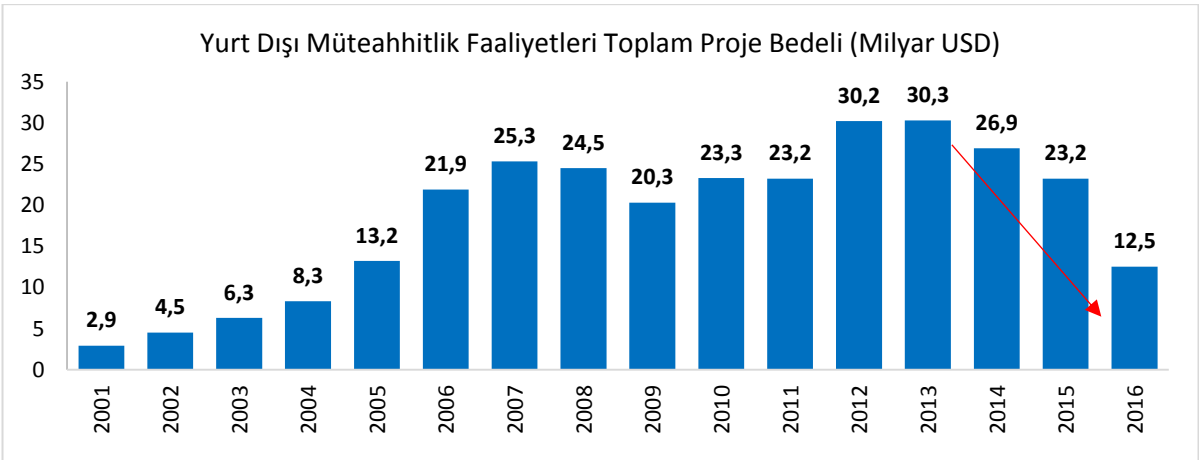
İNŞAAT SEKTÖRÜ



Kaynak: BDDK, TÜİK, *Eylül 2016 İtibariyle

• Yurtdışı Müteahhitlik Hizmetleri

2016 yılı yurtdışı müteahhitlik hizmetleri açısından kayıp bir yıl olmuştur. Küresel ekonomik belirsizlikten en çok etkilenen sektörlerin başında gelen yurtdışı müteahhitlik sektörü küresel likidite koşullarında oluşan sıkılaşma ve jeopolitik sorunların etkisiyle zorlu bir süreçten geçmiştir. Türk müteahhitlerin yurtdışında üstlendiği proje tutarı 2012-2013 yıllarında 30 milyar USD bandına oturmuş durumdayken, 2014 yılında 27, 2015 yılında 23 milyar USD düzeyine gerilemiş, 2016 yılında ise 12.5 milyar USD ile keskin bir düşüş göstermiştir.

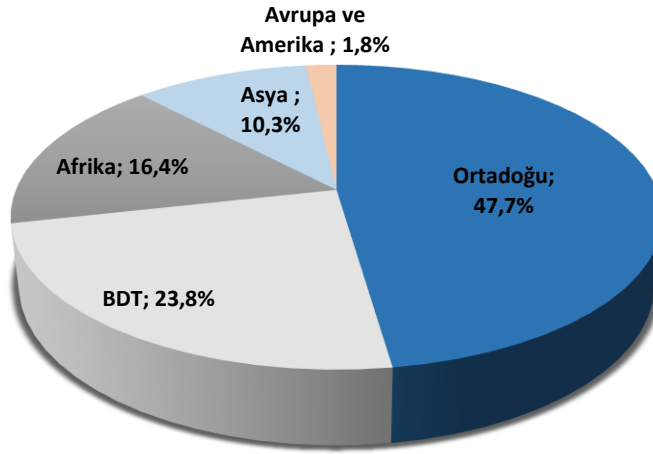


Kaynak: Ekonomi Bakanlığı

İNŞAAT SEKTÖRÜ

2016 yılında üstlenilen projelerin ülkelere göre dağılımında ise ilk 5 ülke Katar (%19,3), Suudi Arabistan (%6,9), Özbekistan (%6,9), Bahreyn (%6,3) ve BAE (%5,1) olmuştur. 2016 yılında üstlenilen projelerin bölgesel dağılımında ise Ortadoğu, BDT ve Afrika öne çıkmaktadır.

2016 Yılında Üstlenilen Projelerin Bölgesel Dağılımı



Kaynak: Ekonomi Bakanlığı

2016 yılında üstlenilen proje tutarının geçmiş yıllarda üstlenilen proje değerlerinin belirgin şekilde altında kalmasının ana sebeplerinden biri ana pazarlardaki jeopolitik sorunlar olmuştur. Ayrıca düşen enerji fiyatları nedeniyle önceki yıllarda yurtdışı müteahhitlik hizmetlerinin son derece güçlü olduğu enerji ihracatçısı ülkelerde gerçekleştirilen yatırımların ivme kaybettiği gözlenmektedir.

Mevcut konjunktürde, yurtdışı müteahhitlik pazarımız içerisinde %35'lik toplam paya sahip Libya, Irak ve Rusya'da yaşanan olumsuz gelişmeler neticesinde yeni pazar arayışına giren Türk firmaları faaliyetlerini gelirleri petrol ve değerli maden ihracatına dayalı olan Sahra altı Afrika ülkelerine çevirmişlerdir. Fakat bu ülkelerde üstlenilecek projelerde de enerji fiyatlarının gelişimi önemli bir rol oynamaktadır.

Ana pazarlarımızda devam eden sorunlara rağmen, önümüzdeki dönemde petrol fiyatlarındaki yükseliş ve Rusya ile ilişkilerdeki düzelmeye de etkisiyle 2017 yılının yurtdışı müteahhitlik hizmetleri açısından 2016 yılına nazaran daha iyi bir yıl olması beklenmektedir.

İNŞAAT SEKTÖRÜ

Yurtdışında Üstlenilen Projelerin Ülkelere Göre Dağılımı (2016)		
Ülkeler	Toplam Proje Bedeli (USD)	Pay (%)
Katar	2.416.584.536	19,3%
S.Arabistan	867.563.237	6,9%
Özbekistan	862.324.741	6,9%
Bahreyn	789.234.166	6,3%
BAE	634.453.420	5,1%
Kuveyt	626.266.592	5,0%
Senegal	496.655.292	4,0%
Pakistan	465.758.412	3,7%
Ukrayna	457.110.851	3,6%
Fas	452.086.225	3,6%
Diğer Ülkeler	4.916.679.949	39,2%
Toplam	12.532.631.196	

Kaynak: Ekonomi Bakanlığı

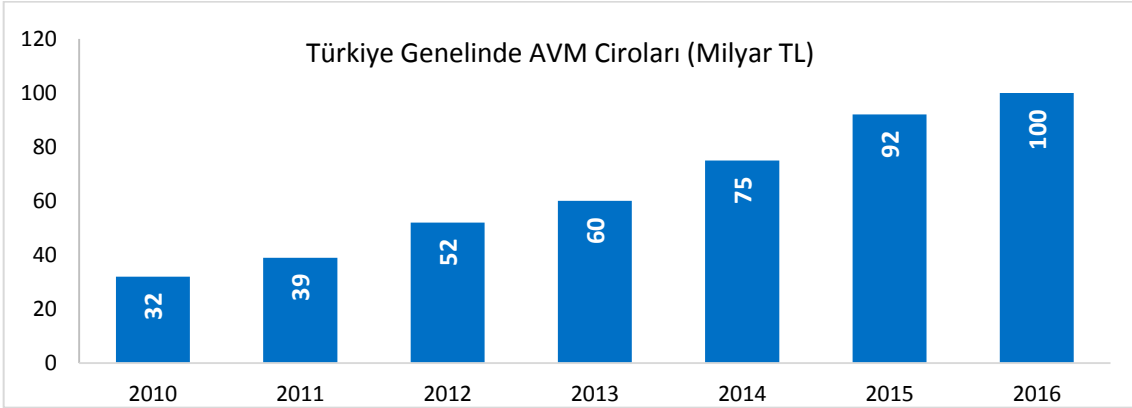
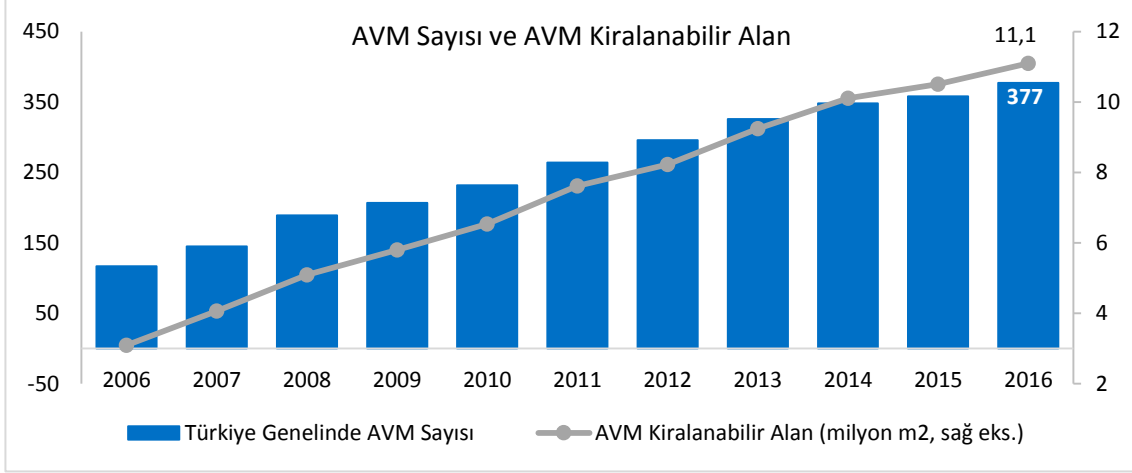
- **Ticari Gayrimenkul Sektörü**

AVM Sektörü: 2016 yılında yaşanan siyasi ve ekonomik gelişmeler AVM yatırımlarının ertelenmesine neden olmuş, yıl genelinde 20 yeni AVM açılmış ve 600 bin m2 kiralanabilir alan ilave edilmiştir. Böylece 2016 sonunda AVM sayısı 377 ve kirala-anabilir alan büyüklüğü 11.1 milyon m2 olmuştur. AVM yatırımlarının finansmanında yüksek oranda yabancı kaynak kullanımı söz konusu olduğundan TL’de yaşanan belirgin değer kaybı AVM yatırımlarında maliyet artışı yaratmış ve sektör yatırımları ertelenmek durumunda kalmıştır.

2016 yılında yurtdışında artan riskler ve güvenlik endişeleri nedeniyle AVM’lere yönelik ziyaretçi sayısındaki azalma alışveriş merkezlerinde ciro artışının yavaşlamasına neden olmuştur. Türkiye genelindeki alışveriş merkezlerinde elde edilen ciro %8,7 artarak 100 milyar TL’ye ulaşsa da ciro artış hızında bir önceki yıla kıyasla yavaşlama söz konusudur. 2016 yılında 100 milyar TL olan cironun 2017’de 110 milyar TL’ye yükselmesi beklenmektedir.

AVM yatırımlarının 2017 döneminde de devam eden kur riski ve talepteki görece yavaşlamaya bağlı olarak beklentilerin altında gerçekleşeceğini düşünüyoruz. AVM yatırımları ertelenmiş olmakla birlikte halen 2017-2019 yıllarında 41 yeni AVM açılacağı ve 2.9 milyon m2 kiralanabilir alan ilave edileceği öngörüler arasındadır.

İNŞAAT SEKTÖRÜ



Kaynak: Alışveriş Merkezi Yatırımcıları Derneği (AYD)

Otel Yatırımları: 2016 yılında artan jeopolitik riskler ve güvenlik endişeleri yerli ve yabancı ziyaretçi sayısında belirgin düşümlere neden olmuş ve otel yatırımları yavaşlamıştır. Özellikle yeni otel yatırımlarında yavaşlama sürerken, turizm sektörü yeni yatırımlar ve büyümeden çok mevcut varlıkların yatırımına öncelik vermiştir.

2016 yılında İstanbul'daki 5 yıldızlı oteller ile üst ve üst orta sınıf otellerde gerçekleşen doluluk oranları 2015 yılına göre %29 oranında azalırken, ortalama oda fiyatları %30 oranında gerilemiştir. Oda fiyatlarındaki düşüş büyük ölçüde yakın coğrafyadaki gelişmeler ve jeopolitik risklerin artmasından kaynaklanmıştır. İstanbul'da 2016 sonu itibarıyla Kültür ve Turizm Bakanlığı'ndan yatırım belgesi almış olan 191 tesisin 20.861 oda ve 43.464 yatak kapasitesi vardır. Bunlardan 39 tesis 5 yıldızlı olup 9.934 oda ve 21.446 yatak kapasitesine sahiptir. Önümüzdeki yıl içinde tamamlanacak otel yatırımları ile 2017 sonunda oda sayısının 52.400'e yükseleceği öngörülmektedir. Otel yatırımları kapsamında uluslararası otel markalarının girişi de sürmektedir.

İNŞAAT SEKTÖRÜ

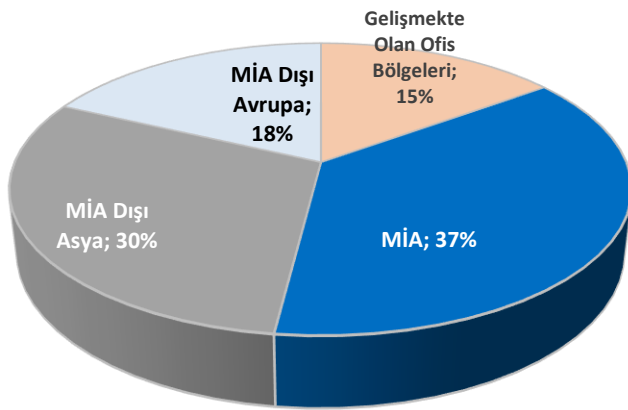
İstanbul 5 Yıldızlı Otel Doluluk Oranları ve Oda Fiyatları			
Yıllar	Doluluk Oranları (%)	Ortalama Oda Fiyatı (Euro)	Oda Başı Gelir (Euro)
2008	76	160	122
2009	70	155	109
2010	72	155	112
2011	71	161	114
2012	73	163	119
2013	69	167	115
2014	69	140	97
2015	65	121	29
2016	50	91	45

Kaynak: Colliers Türkiye, Real Estate Review

Ofis Pazarı: 2016 yılında da ofis piyasasında hareketlilik sürmüştür. Bununla birlikte yurtiçi ve yurtdışı piyasalardaki dalgalanmalar nedeniyle ofis talebi ve yeni kiralamarlar bir önceki yılın altında kalmıştır. Ofis piyasasında talebin arzın gerisinde kalması nedeniyle 2016 yılında fiyatlar düşüş baskısı altında kalmış ve stoklar artmıştır. 2017 yılında ekonomik aktivitedeki canlanma paralelinde ofis projelerinde sınırlı yükseliş beklenebilir.

Ofis Alanları:

İstanbul Toplam Ofis Alanı Dağılımı



Kaynak: Propin İstanbul Ofis Pazarı, 2016 Q3

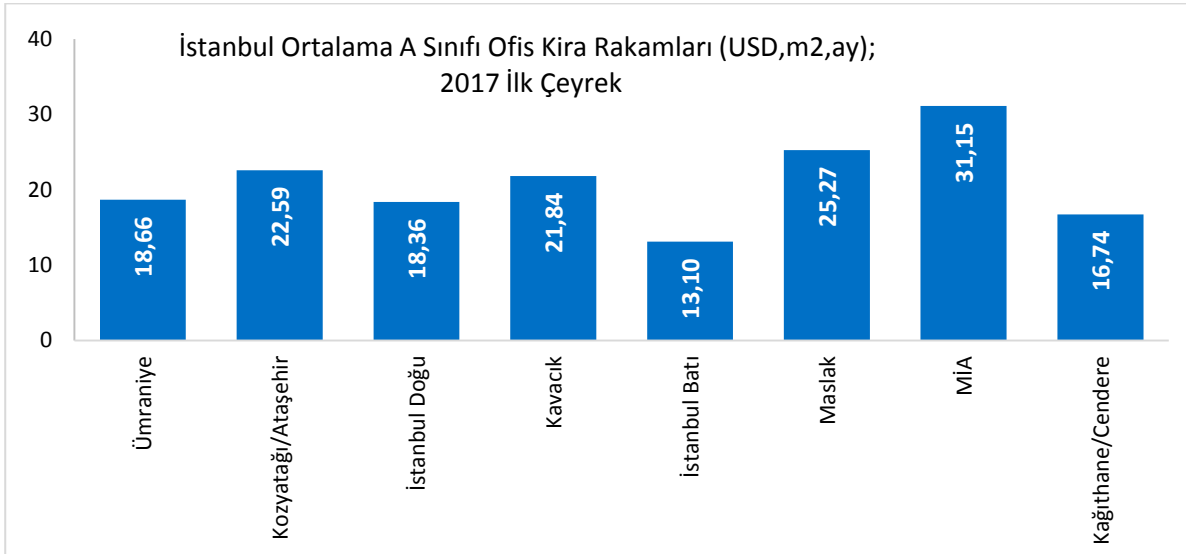
İstanbul'da dört ofis alanı bulunmaktadır. Mevcut ofis stoku bu dört ofis alanı içinde dağılmaktadır. 2016 yılında gelişmekte olan ofis bölgeleri en hızlı büyümeyi gösteren alt bölge olmuştur. Gelişmekte olan ofis bölgeleri Kâğıthane, Bomonti-Piyale Paşa, Kartal-Maltepe ve Batı Ataşehir'den oluşmaktadır. Gelişmekte olan ofis bölgelerinin toplam ofis stoku içindeki payı, 2016 yılında %12'den % 15'e yükselmiştir. Merkezi İş Alanı (MİA) bölgesinin payı % 39'dan %37'ye inerken, MİA dışı Avrupa bölgesinin payı %18 ile aynı kalmıştır. MİA dışı Asya bölgesinin payı ise %31'den %30'a gerilemiştir.

İNŞAAT SEKTÖRÜ

Ofis Kiraları:

İstanbul ofis piyasasında kiralar bölgelere göre farklı eğilimler göstermiş olmakla birlikte kiralarda genel eğilimler, daha çok gerileme yönündedir. A sınıfı ofis kiraları bölgesel olarak daha çok gerileme eğilimi içinde olmuştur. 2016 yılında A sınıfı ofis kiraları hemen tüm bölgelerde düşüş göstermiştir. 2016 genel olarak arzın arttığı talebin ise azaldığı bir yıl olmuştur. Son 5 yıllık dönemi baz aldığımızda A sınıfı ofis binalarında gerçekleşen işlemlerin en az olduğu yıl 2016 yılı olmuştur. 2016 yılının dördüncü çeyreğinde Avrupa Yakası A sınıfı ofislerin ortalama kirası USD 29.29/m² /ay iken 2017 yılının ilk çeyreğinde bu rakam USD 28.21/m² /ay'a düşmüştür . Aynı dönem itibari ile Asya Yakası A sınıfı ofislerin ortalama kirası ise değişmemiştir.

Bölgesel olarak bakıldığında Ümraniye, İstanbul Batı ve Maslak bölgelerinde kiralar sabit kalmış, Kozyatağı/Ataşehir ve MİA'da düşmüş, Kağıthane/Cendere, İstanbul Doğu ve Kavacık bölgelerinde ise artış göstermiştir. 2017 yılının ilk çeyreğinde boşluk oranları aşağı yukarı sabit kalmış, 2016 yılının son çeyreğinde %33,34 olan Avrupa Yakası A sınıfı ortalama boşluk oranları %33,77'ye; %36,73 olan Asya Yakası A sınıfı ortalama boşluk oranları %36,73 iken %36,67'ye düşmüştür. Önümüzdeki iki yıl içerisinde İstanbul A sınıfı kiralanabilir ofis arzına eklenecek 1.083.240 m² ofis alanının %39'u Kozyatağı/Ataşehir bölgesinde, %25'i MİA'da, %25'i Kağıthane/Cendere'de, %6'sı Ümraniye'de, %3'ü Maslak'ta ve %3'ü de İstanbul Doğu bölgelerinde inşa edilecektir.



Kaynak: Colliers Türkiye, Real Estate Review

İNŞAAT SEKTÖRÜ

- **Altyapı Yatırımları**

Kamunun altyapı yatırımlarında en önemli payı ulaştırma-haberleşme yatırımları almaktadır. Türk Yapı Sektörü Raporu'nun son verilerine göre, 2014 yılında kamunun bu alanlardaki mevcut altyapı projelerinin tutarı 242.8 milyar TL iken 2015 yılında ise 253.6 milyar TL olmuştur. 2016 yılında ise enerji ve ulaştırma-iletişim altyapı yatırımları 280.97 milyar TL'ye yükselmiştir. Kamu yatırımlarının, bölgeler arası gelişmişlik farklarını azaltmayı ve bölgesel gelişme potansiyelini değerlendirmeyi hedefleyen alanlara yönlendirilmesine devam edilmiştir. Bu kapsamda kentsel gelişme odaklı projelerin yanı sıra, Güneydoğu Anadolu Projesi (GAP) bölgesinde üretken özel sektör yatırımlarını destekleyecek ekonomik ve sosyal altyapı projelerine, Doğu Anadolu Projesi (DAP), Konya Ovası Projesi (KOP) ve Doğu Karadeniz Projesi (DOKAP) bölgelerinde de eylem planlarıyla öncelikli projelere ağırlık verilmiştir. Projeler içinde önemli ve yeni büyük kamu yatırımları da bulunmaktadır. İlk 20 yatırımın toplam yatırım tutarı ise 107.6 milyar TL'dir.

2016 Yılı Yatırım Programı İlk 20 Büyük Kamu Yatırım Projesi	
Projeler	Proje Tutarı (Milyon TL)
Ankara-İstanbul Hızlı Tren	12.769
Gebze-Haydarpaşa, Sirkeci-Halkalı Banliyö Hattı İyileştirme ve Demiryolu Boğaz Tüp Geçişi İnşaatı	12.146
Yüksek Hızlı Tren Seti (106 Adet)	10.348
Ilısu Barajı ve HES (GAP)	6.476
Silvan I. Merhale (GAP)	6.186
İzmir-Aydın Otoyolu (İzmir Çevreyolu Devamı)	5.953
Yeni Demiryolu ve İkinci Hat Yapımları	5.567
Kanal İstanbul Bağlantı Yolları Etüt Proje ve Yapımı	5.380
Sivas-Erzincan Demiryolu (DAP)	5.126
Aşağı Fırat II. Merhale (GAP)	4.968
Fırsatları Arttırma, Teknolojiyi İyileştirme Hareketi (FATİH) Projesi	4.600
Ankara-Polatlı-Afyonkarahisar-Uşak-İzmir Demiryolu	4.529
Kemerhisar-Pozantı Otoyolu (Kemerhisar ve Niğde Bağlantı Yolu Dahil)	4.265
Kralkızı-Dicle I. Merhale (GAP)	3.375
Kuzey Marmara Doğalgaz Depolama Tevsii Projesi	3.259
Ankara-Sivas Demiryolu	3.256
Ankara Metroları Tamamlama Projesi	3.202
Samsun-Bafra-Sinop (YHGP) (DOKAP)	3.197
Kiğı Barajı ve HES (DAP)	3.058
Tuz Gölü Doğalgaz Yeraltı Depolama (KOP)	2.722
İlk 20 Toplam	107.661

Kaynak: Türk Yapı Sektörü Raporu 2016, Yatırım Programı, 2016

İNŞAAT SEKTÖRÜ

2017 yılında mega projeler olarak adlandırılan İstanbul Finans Merkezi (İFM), Kanal İstanbul, 3. Havalimanı, Akkuyu Nükleer Santrali gibi projeler ve şehir hastaneleri projelerinin inşaat faaliyetlerini desteklemeyi sürdüreceğini düşünüyoruz. Kamunun daha çok Yap-İşlet-Devret (YİD) modeli uygulayarak hayata geçirdiği bu projeler inşaat sektörü için önemli bir potansiyel yaratmaktadır. Nitekim 3. Havalimanı, Boğaz Geçiş Tüneli, Ataköy Yat Limanı ve Haliç Liman Projesi YİD modelinin uygulandığı projelerdir. Söz konusu projelerin yüksek finansman ihtiyacı gerektirmesi ve bunun sonucunda artan borçlanma maliyetleri sektör açısından önemli bir risk oluştururken, kamunun dövizle endeksli fiyatlar üzerinden satın alma garantisi vermesi ve kredilerin uzun vadeli olması firmaları uzun vadede kur ve kredi risklerine karşı koruyacaktır.

2016 yılı verileri inşaat sektöründe faaliyet gösteren özel sektör firmalarının 1 yılın altında kalan dış borcunun 1.2 milyar USD, uzun vadeli dış borçlarının ise 13.1 milyar USD olduğunu göstermektedir. TL’de yaşanan oynaklığın 2017 yılında da süreceği göz önünde bulundurulursa, sektörde finansman ihtiyacı önemli bir risk unsuru olmayı sürdürecektir.

- **Kentsel Dönüşüm**

Çevre ve Şehircilik Bakanlığı verilerine göre 2015 yılında riskli ilan edilen alan sayısı 47 ilde toplam 177 olup, bu alanların büyüklüğü 7.750 hektardır. Bu alanlardaki toplam bağımsız birim sayısı 400.000 ve bu alanların dışındaki bağımsız riskli birim sayısı ise 192.400 olmuştur. 2015 yılında yaklaşık 26 bin yeni riskli birim sayısı tespit edilmiş olup toplam riskli birim sayısı 592.400’e yükselmiştir. 2016 yılı Ekim ayı itibarıyla riskli ilan edilen alan sayısı 49 ilde toplam 188 olup, bu alanların büyüklüğü 12 bin hektardır. Bu alanlardaki toplam bağımsız birim sayısı 406 bin ve bu alanların dışındaki bağımsız riskli birim sayısı ise 196.000 olmuştur. 2016 yılında yaklaşık 10 bin yeni riskli birim sayısı tespit edilmiş olup toplam riskli birim sayısı 602.536’ya yükselmiştir.

Türk Yapı Sektörü Raporu’na göre Türkiye genelinde 406.536 adet konut ve işyeri riskli yapı statüsünde yenilenmektedir. Bunlardan 153.852 konut ve 20.287 işyeri olmak üzere toplam 174.139 adet bağımsız bölüm içeren 60.472 adet riskli bina yıkılmıştır. Ayrıca 5 ilde yıpranan tarihi ve kültürel taşınmazların korunması amacıyla yenileme alanı ilan edilmiştir. 20 ilde de kentsel dönüşüm ve gelişim alanı ilan edilmiş olup çalışmalar sürdürülmektedir. Riskli alan ilan edilen birimleri ilgilendiren nüfus sayısı 1.75 milyon kişiye ulaşmıştır. Dönüşüm projeleri özel hesabının ihdas edildiği 2012 yılından itibaren 1.4 milyar TL tutarında kurumsal ve bireysel kira yardımı olmak üzere faiz desteği, kamulaştırma ve dönüşüm uygulamaları olmak üzere toplam yaklaşık 2.5 milyar TL harcama yapılmıştır.

2015 ve 2016 yılında kentsel dönüşüm hızı yavaşlamıştır ve kentsel dönüşüm daha çok özel sektörün kentsel yenileme faaliyetlerine dönüşmüştür. Riskli bölgelerdeki kentsel dönüşümden çok, getirisi yüksek bölgelerde mevcut konut stokunun yenilenmesinin giderek yaygınlaştığı görülmektedir.

İNŞAAT SEKTÖRÜ

Bu yüzden önümüzdeki dönem “Kentsel Dönüşüm Kanunu’nun Uygulama Yönetmeliği’nde” yapılan ve projelerin hızlanmasına olanak tanıyan değişikliklerin de etkisiyle yeniden riskli alanlara odaklanılacak ve kentsel dönüşüm süreci ivme kazanacaktır. Yaklaşık 6 milyon konutun 10-15 yıllık dönemde yeniden inşası öngörülmekte olup, kentsel dönüşüm sürecinin sektörel büyümeye olumlu katkı sağlanması beklenmektedir.

Kentsel Dönüşüm Kapsamında Riskli İlan Edilen Alan ve Birimler				
Yıllar	Riskli İlan Edilen Alan Sayısı	Riskli İlan Edilen Alanlarda Birim Sayısı	Riskli İlan Edilen Bağımsız Birim Sayısı	Riskli İlan Edilen Toplam Birim Sayısı
2013	106	377.167	69.288	446.455
2014	152	392.000	174.629	566.629
2015	177	400.000	192.400	592.400
2016 Ekim	187	406.536	196.000	602.536

Kaynak: T.C. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı ve Çalışma Ekibi

V) İNŞAAT SEKTÖRÜNE YÖN VERMESİ BEKLENEN GELİŞMELER VE 2017 YILI BEKLENTİLERİ

A) Ekonomik Büyüme ve İnşaat Sektörü İlişkisi:

Türkiye ekonomisi 2016 yılında çalkantılı bir süreçten geçmiştir. Artan terör olayları, jeopolitik riskler ve iç siyasi gelişmeler ekonomik aktivitenin zayıflamasına neden olmuş, yurtdışı piyasalarda yaşanan Brexit süreci ve ABD başkanlığına Donald Trump’ın seçilmesi gibi sürpriz gelişmeler ise tüm gelişmekte olan ülkeler gibi Türkiye’yi de olumsuz etkilemiştir.

Türkiye ekonomisi 2016 yılının ilk yarısında hane halkı tüketimi ve kamu harcamalarının etkisiyle iyi bir büyüme performansı yakalarken, inşaat sektörünün ülke ekonomisinden daha hızlı büyüdüğü görüldü. 2016 yılının ikinci yarısından itibaren ise artan siyasi ve ekonomik riskler, ekonomik aktivitedeki zayıflama ve iç talepteki durgunluğun etkisiyle daha ılımlı bir büyüme performansı sergilendi. Özellikle yılın üçüncü çeyreğinde hane halkı tüketim harcamalarındaki sert düşüşün etkisiyle ülke ekonomisi %1,3 daralırken, kamu harcamalarının gücünü koruması inşaat sektörünün bu dönemde %4 büyümesinde etkili oldu.

İNŞAAT SEKTÖRÜ

Sonuç olarak, yılın ikinci yarısından itibaren sektörün büyümesine destek olmak ve iç talebi canlandırmak adına alınan bir dizi önlemin de etkisiyle inşaat sektörü 2016 yılında %7,2 oranında büyüyerek, %2,9'luk GSYİH büyümesinin üzerinde bir performans sergiledi.

Yılın son çeyreğinde hane halkı tüketimindeki canlanmanın inşaat sektöründeki büyümeyi desteklediği görülürken, önümüzdeki dönemde de hane halkı tüketim harcamalarındaki pozitif görünümün korunmasının, sektöre yönelik yatırımları destekleyeceğini düşünüyoruz.

B) Yasal Düzenlemeler:

Hükümet inşaat sektörüne destek olmak amacıyla 2016 yılının ikinci yarısından itibaren bir dizi önlem açıklamıştır. Bunlar;

- Bankalar konut kredilerine uyguladıkları faiz oranlarını indirirken, kredili konut satışlarında peşinat oranı %25'ten %20'ye çekildi.
- Net alanı 150 m2'den büyük konutların satışında 10 puanlık KDV indiriminin uygulama süresi 30 Eylül 2017 tarihine kadar uzatılarak bu tarihe kadar net alanı 150 metrekarenin üzerinde olan konut teslimlerinde %18 yerine %8'lik oranın kullanılması sağlandı.
- Yeni yapılacak evlerde kombi, radyatör, küvet gibi ürünlerde %18 olan KDV %1'e indi. Bu indirimin yeni ev fiyatlarına %1 ila 1,5 düşüş olarak yansması bekleniyor.
- 2017 yılı Şubat ayında alınan karar ile 1 Ocak'tan itibaren yapılacak konut inşaatı projelerinde metrekare vergi değeri 1.000 TL ila 2.000 TL arasındaki konutların tesliminde %8, 2.000 TL'nin üzerindeki konutların tesliminde de %18 KDV uygulanması kararlaştırıldı.
- Konut sözleşmelerinde %1'e yakın oranda uygulanan damga vergisi de %0 olarak belirlendi.
- Yabancılara konut satışında 1 Nisan itibarıyla geçerli olan KDV istisnası getirilmiştir. Buna göre KDV indirimi stokların eritilmesi anlamında önem arz etmektedir. Ayrıca, Türkiye'de en az 1 milyon USD'lik gayrimenkul satın alan ve 3 yıl satmayan yabancıya vatandaşlık veren düzenleme getirildi.

İNŞAAT SEKTÖRÜ

C) Finansman Yapısı

Yurtiçinde büyük altyapı yatırımları devam etmekte ve büyük ölçekli projelerde hızla artan borçlanma maliyetleri sektörü olumsuz etkilemektedir. Diğer taraftan, sıkılaştan küresel likidite koşulları, jeopolitik riskler ve TL'deki değer kaybı inşaat yatırımları üzerindeki en önemli riskler olarak ön plana çıkmaktadır. Bu açıdan, sektöre yönelik finansman çeşitlendirmesi ve küçük yatırımcıların da gayrimenkul sektörüne yatırım yapmasını amaçlayan düzenlemeler sektörünün finansmanı açısından önem arz etmektedir.

Bu kapsamda, gayrimenkul projesinin yatırımın başında küçük paylara bölünüp belli bir kısmının satın alınmasına imkân tanıyan gayrimenkul sertifikası 'Park Maveria 3' adlı proje için Nisan ayında ihraç edilmiş ve Türkiye'nin ilk gayrimenkul sertifikasının ihraç edildiği Park Maveria 3 projesinin yüklenicisi, TOKİ'nin uzun yıllardır çalıştığı Makro İnşaat olmuştur. Projenin detaylarına bakıldığında, gelir paylaşımı modeliyle TOKİ ve Makro İnşaat işbirliğiyle inşa edilen Park Maveria 3 Projesi'nin belli bir kısmı, paylara bölünecek ve paylar, inşaatın teslim süresi olan 36 ay boyunca Borsa İstanbul'da işlem görecek.

Bölünen paylar doğrultusunda inşaatın teslim süresi olan 36 ay boyunca Borsa İstanbul'da işlem görecek sertifikalarla, dileyen herkes projeye ortak olabilecek. Gayrimenkul sertifikasının sektöre yeni bir soluk getirmesi, hem konut sahibi olmak isteyen vatandaşlara kolaylık, hem de sağlıklı kentsel gelişime katkı sağlaması bekleniyor.

D) Sektöre Yönelik Beklentiler

Yurtiçinde devam eden mega projeler, sağlık yerleşkeleri ve hastane projeleri, kentsel dönüşüm sürecinin hızlanacağı beklentisi ve sektörün canlanmasına yönelik başlatılan ve 2017 yılında da devam eden yasal düzenlemelerin etkisiyle inşaat sektörünün 2017 yılında %5 civarında büyüyeceği tahmin edilmektedir. 2017 yılında kamu harcamalarının yanı sıra iç talepteki toparlanmanın da sektörün büyümesine destek olacağını düşünüyoruz. Ayrıca özel sektör inşaat harcamalarının da 2017 yılında 2016 yılına nazaran sektöre daha olumlu bir katkı yapacağını tahmin ediyoruz.

Mega projeler olarak tanımlanan ve İstanbul'da yapılması planlanan köprü, havalimanı, kanal, otoyol gibi alt yapı yatırımlarının yanı sıra, finans, alışveriş ve sağlık hizmetlerine yönelik talebin artmasıyla bu sektörlere yönelik yatırımlarda 2017 yılında hareketlenme olabileceğini öngörüyoruz. Diğer taraftan yeni yaşam alanı konseptiyle ortaya çıkan karma projeler ile akıllı ev ve ofis projelerine yönelik talebin de hızla arttığı görülmektedir.

Yurtdışı müteahhitlik sektörünün ise 2017 yılında da devam edeceğini düşündüğümüz küresel ekonomik belirsizlikler ve ana pazarlarımızdaki jeopolitik riskler nedeniyle yeni pazar arayışını sürdürmesi beklenebilir. Bununla birlikte, Rusya ile ilişkilerde normalleşme ve enerji fiyatlarındaki toparlanmanın etkisiyle Ortadoğu pazarında gelirlerde olası bir iyileşmenin yaşanması sektörde iş hacminin artmasında etkili olabilir.

İNŞAAT SEKTÖRÜ

Finansman tarafında ise artan borçlanma maliyetlerinin önüne geçebilmek adına yeni finansman modelleri geliştirilmesi amaçlanmaktadır. Bunun ilk örneği Nisan ayında ihraç edilen gayrimenkul sertifikasıdır. Önümüzdeki dönemde de halka arzların ve gayrimenkul sertifikası ve benzeri sermaye piyasası araçlarının yaygınlaştırılması gayrimenkul sektörüne yönelik talebi destekleyecektir.

İnşaat Malzemeleri Pazarı:

Türk yapı sektörü, 2016 yılında reel olarak %6,2 büyüyerek 290.4 milyar TL büyüklüğüne ulaşan inşaat malzemeleri iç pazarının 2017 yılında reel olarak %6,5-7,0 ve cari fiyatlarla %15 büyüyerek 335 milyar TL hacme ulaşacağını tahmin etmektedir.

İhracat tarafında ise yakın coğrafyamızda süregelen jeopolitik ve siyasi riskler nedeniyle 2016 yılında %10,2 azalarak 15.23 milyar USD'ye gerileyen inşaat malzemeleri ihracatının, 2017 yılında 16-16.5 milyar USD arasında gerçekleşeceği öngörülmektedir. İnşaat malzemeleri ihracatındaki yükselişte enerji ihraç eden ülke pazarlarındaki toparlanma, Avrupa ve ABD'de altyapı yatırımlarına ağırlık verilecek projelerdeki artış ve Rusya ile normalleşen ekonomik ilişkilerin etkili olacağını düşünüyoruz.

İNŞAAT SEKTÖRÜ

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.