



4. GAYRİMENKUL VE İNŞAAT SEKTÖRÜ

4. GAYRİMENKUL VE İNŞAAT SEKTÖRÜ

2019 yılının son aylarında ortaya çıkan ve hala devam eden, dünyada görülen en büyük salgınlardan birisi olan Covid-19, tüm ülkelerde ekonomik ve sosyal yönden oldukça olumsuz etkilere yol açmıştır. Bu durum, inşaat sektörünün de tarihindeki en ciddi krizlerden birisi ile karşı karşıya kalmasına yol açmıştır. Dünya Bankası'nın 2020 sonu tahminlerine göre pandemi etkisiyle dünya ekonomisi 2020'de yüzde 4,3 oranında küçülmüştür.¹ Bu durum, küresel ekonomide olağanüstü hallerde rastlanan ciddi bir krizin göstergesidir.

Dünya ve Türkiye ekonomisinin tüm alanlarında etkili olan pandemi, 2020 yılında inşaat sektöründe de olumsuz sonuçlara yol açmıştır. İnşaat sektörünün dünyada ve Türkiye'deki son durumu aşağıdaki bölümlerde ayrıntılı olarak açıklanmıştır.

■ 4.1. Dünyada İnşaat Sektörü

İnşaat sektörü, ilişkili olduğu diğer sektörlerle birlikte küresel GSMH'nin %13'ü kadar büyüklüğü ile dünyadaki en derin çaplı endüstri dalıdır. 2020 yılındaki pandemi etkisinin ötesinde, son dönemde sektörün performansı beklentileri karşılamamıştır. Son yirmi yılda, inşaat sektöründe yıllık olarak ancak %1'lik bir iş verimliliği artışı görülmüştür. Oysa, küresel ekonominin aynı dönemdeki yıllık büyüme oranı yaklaşık %2,8'dir. Sarfedilen zaman ve çalışma performansı dikkate alındığında sektörün riski oldukça yüksektir, buna karşın, EBITDA ortalaması %5 civarındadır.²

2019 yılında dünyada inşaat sektörü pazar değerindeki yıllık değişim yaklaşık %2,6 iken 2018 yılında %3,2'ydi. Bu oran bölgesel olarak ciddi farklılıklara sahiptir. Zira, Çin'de 2019 yılındaki değişim oranı %4,4'iken, Kuzey Amerika'da %1,2, Avrupa'da ise %2,3'tür.³

2021 yılı itibarıyla, dünyada büyük bir ekonomik belirsizlik söz konusudur. İnşaat sektörü, ekonominin genel istikrarsızlığına paralel olarak oldukça değişken bir yapıya sahiptir. Planlanan tüm varsayımların gerçekleşmesi halinde, 2021 yılında inşaat sektöründeki genel durumun pandemi krizi öncesine dönebileceğini söylemek mümkündür. Bununla birlikte uzun süreli yasaklamalar, krizin etkisinin 2024 ya da sonraki yıllara sarkabileceğini göstermektedir.

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. Verimlilik, uzmanlaşma, değer zincirinin kontrolü, markalaşma, müşteri odaklılık gibi unsurlar, söz konusu değişimin yol açtığı üzerinde durulması gereken önemli alanlardır. Bütünleşme ve uluslararası alanda faaliyet gösterme ihtiyacı, daha fazla dijitalleşme yatırımı yapılmasını, Ar-Ge faaliyetlerine önem vermeyi, insana yatırımı, sürdürülebilirliğin sağlanmasını ve malzeme tedariki ihtiyacını zorunlu hale getirmektedir.

¹ <https://www.reuters.com/business/finance/world-bank-sees-global-output-up-4-2021-flags-downside-risks-2021-01-05/#:~:text=The%20global%20economy%20is%20expected,to%20just%201.6%25%20this%20year.>

² Mc Kinsey & Company, "The Next Normal in Construction - How Disruption is Reshaping the World's Largest Ecosystem", June 2020. sf. 16

³ UN Environment Programme, 2020 Global Status Report for Buildings and Construction, p.18.

2014 yılından 2019 yılına kadar, yatırım şirketleri, dünyada altyapı yatırımlarına 388 milyar USD'den fazla fon tahsis etmişlerdir. Sadece 2019 yılındaki fon tahsisi bir önceki yıla göre %24 artışla 100 milyar USD olmuştur. Bu esnada, müşteri talepleri de performans, ikamet sertifikası koşulları ve sürdürülebilirlik: akıllı yapılar, enerji ve kullanım etkinliği, yapıda esneklik ve uyum, konularında öncelik kazanmıştır.

Pandemi krizinin, halihazırda bir değişim içinde olan inşaat sektöründeki gelişmeleri hızlandırması beklenmektedir. Önümüzdeki 10 yıl içinde inşaat sektöründe köklü değişiklikler olması beklenmektedir. Bunun göstergelerini bugünden gözlemlemek mümkündür. Örneğin, Kuzey Amerika'daki emlak piyasasında kalıcı modüler inşaat pazarı, 2015'ten 2018'e %50 oranında büyüme göstermiştir. Ar-Ge harcaması yapan en büyük 2500 firma, 2013 yılından itibaren küresel pazarda yaklaşık %77 oranında büyüme göstermişlerdir. Piyasaya yeni giren firmalar da değişimin öncülüğünü yapmaktadırlar. Covid-19 krizinin bu değişimi hızlandırması piyasada beklenen bir olgudur.

Piyasaya giren yeni firmalar, yatırım ve risk sermayesi şirketlerinin piyasaya ilave fonlar tahsis etmesine yol açmaktadır. Bu durum, sektörde var olan yapının hızlı biçimde değişmesine neden olmaktadır. Covid-19 salgınından dolayı, şirketlerde yeniden yapılandırılmaların hızlanması; birleşme ve devir işlemlerinin artması beklenen bir durumdur.

Inşaat sektöründe modüler yapıya geçiş, üretimde otomasyon, montaj gibi konular, sanayileşmeye ve şantiye dışı üretim faaliyetinin etkin hale gelmesine yol açmaktadır. Söz konusu yaklaşım, çevre duyarlılığına da önem verdiği için yaşanan pandemi ortamında daha dikkat çeker hale gelmiştir. Bundan sonraki aşamalarda, inşaat sektörünün şantiye faaliyetinden ziyade, otomotiv sektörü benzeri bir yapıya kavuşması beklenmektedir.

Küresel pazarda, krizin sona ermesiyle gerçekleştirilmesi umulan yaklaşık 265 milyar USD tutarındaki yıllık kar beklentisi vardır. Sektörün toplam değer zinciri büyüklüğü, yaklaşık 11 trilyon USD küresel katma değer ve 1.5 trilyon USD küresel karlılık tutarı olarak tahmin edilmektedir. Yapılan analizler, pandemiden dolayı inşaat dışı alanlara kayma, talep eksikliği gibi nedenlerle oluşan kayıplara rağmen, sektördeki katma değer riskinin %40-45 oranında olduğunu göstermektedir. Eğer, maliyet-fayda değişim değeri, inşaat sektöründeki firmalar tarafından avantaja çevrilebilirse, toplam karlılık oranı %5'ten %10'a çıkabilecektir. Oranlar, konut, altyapı, endüstriyel inşaat gibi dallarda farklılık göstermesine karşın, tüm sektörün bu avantajdan etkileneceğini söyleyebiliriz. 265 milyar USD tutarındaki potansiyel karlılıktan aslan payını almak için firmalar arasında büyük bir rekabet vardır ve geleneksel firmalardan ziyade Silikon Vadisi'nin yeni (start-up) oyuncularına benzeyen firmaların daha avantajlı olduğunu söyleyebiliriz. Söz konusu 265 milyar USD tutarın, 215 milyar USD'ı konut, 40 milyar USD'ı altyapı ve 10 milyar USD'ı endüstriyel inşaat ile ilişkilidir.



Sektörde ciddi bir maliyet baskısı vardır. Kamu kaynaklarının kısıtlılığı ve bireysel müşterilerin hassasiyeti, bu baskıyı sürekli canlı tutmaktadır. McKinsey'in yaptığı analizlere göre, 2035 yılına kadar dünyada toplam 69,4 trilyon USD altyapı yatırımına ihtiyaç vardır. Bunu sağlayacak ölçüde ekonomik büyümenin gerçekleşmesi zorunlu bir kriterdir. Bununla birlikte, Covid-19 salgını nedeniyle yaşanan ekonomik kriz, maliyet ve satın alma gücünü oldukça olumsuz etkilemiştir.

İnşaat alanındaki güvenliğin sağlanması konusu, tüm dünyada daha hassasiyetle üzerinde durulan ve standartların yasalar ile düzenlemeye tabi tutulduğu bir husustur. Covid-19 salgını, yeni sağlık ve güvenlik tedbirlerinin alınmasını ve yasal düzenleme konusu yapılmasını zorunlu kılmıştır. Önümüzdeki dönemlerde bu hususta düzenlemeler yapılması kaçınılmazdır. Ayrıca, küresel olarak yaşanan iklim değişikliği sorunu, sektörde karbon emisyonunun azaltılması konusunun ciddi bir kamu baskısı haline gelmesine yol açmıştır. Tüm bu hususlar, devletlerin inşaat sektöründe standartlar oluşturmaya ve yasal düzenlemeler yapmasına neden olmuştur. Yapılan inşaatların sertifika alması ve yürütülen faaliyetin onaylanması önemli bir unsur haline gelmiştir. Bu alandaki süreç halen devam etmektedir.

Sektörde kalabilmek ve etkin olabilmek önemlidir. Sektördeki tüm firmaların başarılı olmak için strateji geliştirmeleri zorunludur. Bu durum özellikle, mühendislik ve tasarım, malzeme sevkiyatı, lojistik, sözleşmeler, taşeron anlaşmalarında önem taşımaktadır. Şirketler, piyasadaki konumlarını korumak, değişen ortama uyum sağlamak, sektördeki değişiklikleri fark etmek için çaba göstermelidir. Bunun için de sürekli sistemi dikkatle izleyen bir yapıya sahip olmak gerekmektedir.

Yatırımcılar, geleceğe yönelik planlar konusunda iyi bir şekilde yönlendirilmeli ve yatırım faaliyetlerini yönlendirmek için yeterli bilgiye sahip olmalıdır. Politikacılar, sektörün daha verimli olması ve vatandaşlar için daha kaliteli konutlar ve altyapı yatırımları yapılması için çaba sarf etmelidirler.⁴

⁴ Mc Kinsey & Company, "The Next Normal in Construction - How Disruption is Reshaping the World's Largest Ecosystem", June 2020. p.4-7

McKinsey'nin analizlerine göre, inşaat sektöründe önümüzdeki dönemde değişiklik getirmesi beklenen 9 unsur aşağıdaki gibidir:

1. Ürün temelli yaklaşım: Standartlaşma, modüler uygulama ve otomasyon sektördeki faaliyetlerin önemli bir unsuru olacaktır.
2. Uzmanlaşma: Firmalar, işin özelliğine göre (lüks konut, rezidanslar, hastane inşaatı, altyapı inşaatı, tesis inşaatı gibi) uzmanlaşacaklardır. Bu süreçte, inşaat yöntemi, farklı nitelikte malzeme kullanımı, alt bölümlerin yapımı gibi hususlar önem taşır hale gelecektir. Bilgi birikimi ve gelişime açık olma, rekabetin etkili unsurları olacaktır.
3. Değer zincirinin kontrolü ve endüstriye tedarik zinciri ile bütünleşme: Şirketler, tasarım, mühendislik, montaj, tedarik zinciri yönetimi ve şantiye yönetimi gibi alanları kontrol altında tutmalıdır. Söz konusu kontrolde, safhalar arası bütünleşme, stratejik ortaklıklar ve anlaşmalar önem taşımaktadır. Sevkiyat ve lojistik yönetiminde dijitalleşme zorunlu hale gelmiştir.
4. Konsolidasyon: Ürün temelli yaklaşım, yüksek düzeyde standartlaştırmayı ve yinelenebilirliği gerektirmektedir. Bu ihtiyaç, değer zincirinin her aşamasında konsolidasyonu zorunlu hale getirmiştir.
5. Müşteri odaklılık ve markalaşma: Üretilen ürünün pazarlamasının önemi, yaratılan değer ve özgünlüğün etkisini ciddi olarak artırmıştır. Bu bağlamda, köklü bir sektör olan inşaat alanında, tanınır bir markaya sahip olma, ürün ve hizmet kalitesi, yaratılan değer, verilen hizmet, zamanlama ve garanti gibi hususlar çok daha önemli hale gelmiştir.
6. Yatırım teknolojisi ve tesisler: Üretim süreci, belli bir şantiye oluşturulmasını zorunlu kılmaktadır. Bu zorunluluk, tesis, inşaat makineleri, malzeme (otomasyon ve robot kullanımı dahil) ve teknoloji yatırımı beraberinde getirmektedir. Günümüzde şantiyelerde etkin bir üretimin yapılması, dron kullanımı, ileri düzeyde otomasyon teknolojilerine sahip olma, diğer teknolojileri izleme ve kullanma gibi ciddi sermaye harcamasını gerektirmektedir. Bu çerçevede, Ar-Ge harcamaları da rekabetin zorunlu bir parçası haline gelmiştir.
7. İnsan kaynağına yatırım: Teknolojik gelişmeler ve yoğun rekabet, sektörde nitelikli işgücüne olan ihtiyacı da artırmıştır. Bu nedenle, insan kaynağına yatırım yapılması, geleceğe yönelik iş modellemesinde ve rekabetçi faaliyetin sürdürülebilmesinde önemli unsurlarından birisi haline gelmiştir.
8. Uluslararasılaşma: Standartlaşmada genişleme, uluslararası sınırların bir engel olarak görülmemesine yol açmaktadır. Rekabet edebilirlik becerisinin kazanılması, altyapı yatırımı gibi büyük ya da konut gibi küçük her türlü inşaat faaliyetinde uluslararası alana girişi kolaylaştırmaktadır. Faaliyetin yanı sıra uluslararasılaşmak, malzeme temini ve finansman olanakları açısından da maliyetleri oldukça düşüren bir alandır. Sektörde en büyük 10 firmanın uluslararası faaliyetlerdeki büyümesi, yerel pazardaki büyümesinin çok üzerindedir. İçinde bulunduğumuz dönemde, yaşanan Covid-19 salgını uluslararasılaşma sürecini yavaşlatmıştır.

9. Sürdürülebilirlik: Bu husus, henüz başında olduğumuz önemli bir süreci ifade etmektedir. Günümüzde, inşaat firmaları, çevresel etkileri mutlaka dikkate almaları gerektiği bir döneme girdiğimizi dikkate almalıdırlar. Sürdürülebilirlik, kullanılan malzemeden, üretim yöntemlerine (elektrikli makine kullanımı gibi), ve tedarik zincirindeki esneme optimizasyonuna kadar geniş bir alanda etkili olmaktadır. Ayrıca, çalışılan ortam, tehdit oluşturmayan, faaliyetin güvenle sürdürüldüğü bir alan olmalıdır. Su tüketimi, toz, toprak, gürültü ve üretim atıkları diğer önemli hususlardır.⁵

OECD, 2021/Mart dönemi Ekonomik Görünüm Raporu'nda, etkin aşılamanın, bazı ülkelerdeki ilave mali desteklerin ekonomilerin pandemi etkisinin yarattığı olumsuzlukları bir parça giderdiği ve daha iyi verilerin gelmeye başladığı belirtilmiştir. Küresel GSMH büyümesi 2021'de %5,5; 2022'de de %4 olarak tahmin edilmektedir. Tüm bu gelişmelere karşın, birçok ülkede 2022'de gelir seviyesinin pandemi öncesi duruma ulaşamayacağı belirtilmiştir.⁶

IMF'nin Nisan 2021 tarihli raporunda, küresel büyüme beklentisi 2021 için %6, 2022 için de %4,4 olarak öngörülmüştür. Söz konusu veriler, 2020'ye göre daha güçlü ve iyimserdir. Bu iyimserliğin nedeni, büyük ekonomilerdeki mali destekle ve Covid-19 aşılarının etkin kullanımıdır. Aşılamanın etkin olarak devam etmesi halinde, normalleşmenin ve mali koşullardaki iyileşmenin hızlanacağı açıktır.⁷



⁵ a.g.e. sf. 9

⁶ OECD Economic Outlook, Interim Report, "Strengthening the Recovery: The Need for Speed", March 2021. p.3

⁷ IMF, "World Economic Outlook", April, 2021.

■ 4.2. Türkiye’de İnşaat Sektörü

Cumhuriyet’in kabul edilmesiyle birlikte ülkenin hızlı ve planlı bir şekilde kalkındırılması için sanayi, tarım ve ulaşım sektörlerine verilen önem Türk inşaat sektörünün temelini oluşturmuştur. Söz konusu dönemde ilk inşaat çalışmaları ulaşım sektöründeki yol inşaatlarını kapsamaktadır. Ülkedeki yetişmiş eleman azlığı, çalışmaların yabancı firmalar tarafından yapılmasına neden olmuştur. Yabancı firmaların, yerli mühendis ve işçi kullanmaları yerli teknik gücün yetişmesinde önemli rol oynamış, bu da Türk inşaat sektörünün gelişmesine neden olmuştur. Cumhuriyet döneminin başlangıcından 1950’li hatta 1960’lı yıllara kadar inşaat sektöründe yoğun olarak altyapı ve bayındırlık faaliyetlerinin yer aldığı görülmektedir. Daha önce yabancı firmalar tarafından gerçekleştirilen yol, köprü, baraj, havalimanı ve fabrika inşaatları, bu dönemde Türk inşaat firmaları tarafından yapılmaya başlanmıştır. DSİ ve TC Karayolları gibi devlet desteği ile yatırımlar yapan teşkilatlar kurulması da bu döneme rastlamaktadır. Söz konusu teşkilatların yaptığı yatırımlar inşaat sektörüne bir ivme kazandırmıştır. Özellikle 1980 sonrasında Türk inşaat sektörünün yurt dışına açılması yurt içindeki inşaat işlerini de olumlu yönde etkilemiştir. İnşaat sektöründe kalite kavramının, inşaat firmalarında ise organizasyon, planlama ve yönetim olgularının önem kazanmasına neden olmuştur.⁸

1990 sonrası inşaat sektörü, ülkenin lokomotif sanayilerinden birisi olmuş ve hızlı bir gelişme göstermiştir. Bu gelişme, ülkede ve dünyada meydana gelen ekonomik krizler ile deprem gibi doğal afetlerden önemli ölçüde etkilenmesine karşın, uzun dönemde süreklilik gösteren bir gelişme ve büyüme söz konusu olmuştur.

Konut, sanayi tesisleri, hastane gibi her türlü bina inşaatını; yol, köprü, su yapıları, boru hattı gibi altyapı faaliyetlerini; elektrik, sıhhi tesisat, ısıtma, havalandırma gibi her türlü donanım işini kapsayan geniş bir faaliyet alanına sahip olan inşaat sektörünün neredeyse tüm üretimi yatırım malı sayılmaktadır. İnşaat sektörü, son derece önemli bir ekonomik faaliyet alanıdır. Önemli ölçüde yerli endüstriye dayanması, istihdam potansiyelinin büyüklüğü, başta imalat sanayi olmak üzere diğer sektörlerle yoğun girdi-çıkı ilişkisi içinde olması ve yurtdışında yürütülen faaliyetlerin döviz kazandırıcı özelliği nedeniyle Türkiye ekonomisinin lokomotif sektörüdür denebilir.⁹

2019 yılından itibaren dünya ekonomisinin üzerindeki durgunluk inşaat sektöründe olumsuz bir etki yapmıştır. Bunun üzerine 2020 yılı içinde kimsenin tahmin edemeyeceği ölçüde büyük bir hasar oluşturan Covid-19 salgını durgunluğun ciddi bir krize dönüşmesine yol açmıştır. 2021 yılı itibarıyla tüm dünyada olduğu gibi ülkemizde de Covid-19 salgınının ve yol açtığı sorunların ekonomimize getirdiği büyük bir yük söz konusudur. İnşaat sektörü de salgın krizinden son derece olumsuz etkilenmiştir.

Ekonomik İşbirliği ve Kalkınma Örgütü (OECD), Mart ayında açıkladığı Ekonomik Görünüm Raporu’nda, küresel ekonomik aktivitenin aşı uygulamalarındaki artış, ek mali destek paketleri ve genel olarak ekonomilerin salgınla mücadele etme konusundaki başarısı sayesinde son aylarda gelişme gösterdiğini belirtmiştir. Kuruluş, küresel ekonomide büyüme beklentisini bu kapsamda 2021 yılı için %4,2’den %5,6’ya, 2022 yılı için de %3,7’den %4’e yukarı yönlü olarak güncellemiştir.

⁸ İlhan, Bahriye, “Türk İnşaat Sektörünün Girdi-Çıktı Analizi ve İthalata Bağımlılığı”, Yüksek Lisans Tezi, İstanbul Teknik Üniversitesi, Ocak, 2008. sf. 11,12

⁹ TÜBİTAK, “Rapor- İnşaat ve Altyapı Paneli”, Vizyon 2023 Teknoloji Öngörüsü Projesi, Temmuz 2003. sf. 10

Uluslararası Para Fonu (IMF) da Nisan ayında yayımlanan Dünya Ekonomik Görünüm Raporu'nda, mevcut görünümün yılın ikinci yarısı için daha iyimser beklentiler oluşturduğu gerekçesiyle, %5,5 olan dünya ekonomisinde 2021 büyüme beklentisini %6,0 olarak güncellemiş, 2022 yılı için %4,4 oranında büyüme tahmininde bulunmuştur. Raporda, 2020 yılı daralma tahmini de Ocak ayı raporunda açıklanan %3,5 seviyesinden %3,3'e indirilmiştir.

Her iki kuruluş birden salgının yol açtığı ekonomik krizden toparlanma aşamasında ülkeler arasında farklılaşmanın başladığına ve eşitsizlikleri arttığına dikkat çekmiştir. OECD küresel ekonomik durumun 2021 yılının ortalarında salgın öncesi seviyelere dönebileceğini ancak büyük kısmı gelişmekte olan ülkeler (GOÜ) olmak üzere bazı ülkelerin bu seviyelere 2022 yılına kadar ulaşamayacağını savunurken; IMF'ye göre gelişmekte olan ülkelerin toparlanması 2023 yılına kadar sürebilecektir.¹⁰

Salgının etkisiyle dünya ekonomisinin daraldığı 2020 yılında büyüme (%1,8) kaydeden az sayıda ülkeden biri Türkiye'dir. OECD verilerine göre; en büyük 20 ekonomi olan G-20'de 2020 yılında %3,3'lük daralma yaşanırken, bu ülkeler içinde büyüme sergileyenler Çin ve Türkiye ile sınırlı kalmıştır. Hükümetin Eylül ayında ortaya koyduğu Yeni Ekonomi Programı'nda (YEP) %0,3 olarak kaydedilen büyüme beklentisinin üzerine çıkan bu performansta, yaratılan olumlu kredi koşullarının desteklediği iç talep rol oynamıştır. İthalat hacmindeki yükseliş ve ihracatın zayıf seyretmesi ile net ihracatın büyüme üzerindeki sınırlayıcı etkisi ise sürmüştür. Salgın koşullarında sanayi ve hizmetler sektörünün yıl genelinde sırasıyla %10,3 ve %4,6 büyümesi dikkat çekmiş; inşaat sektöründe küçülme hız kesse de -%3,5 oranıyla devam etmiştir. Bu dönemde ekonomide izlenen hızlı kredi genişlemesine paralel olarak finans ve sigorta faaliyetlerindeki büyüme %21,4 olmuştur.¹¹

GSYH içindeki doğrudan payı %5,4 olarak ölçülen, ancak 200'ü aşkın alt sektör üzerindeki doğrudan ve dolaylı etkileri ile birlikte ekonomi içerisindeki payının %30'lara ulaştığı değerlendirilen inşaat sektöründe daralma sürmektedir. 2018 yılının üçüncü çeyreğinde daralmaya başlayan sektörde, uygun faiz koşulları ve destekleyici politikaların ağırlıklı etkisiyle 2020'nin üçüncü çeyrek döneminde %6,4'lük büyüme yaşanmıştı. Sektör, son çeyrekte ise keskin bir daralma (-%12,5) sonucunda yılı %3,5 oranında küçülme ile tamamlamıştır. Dönemin salgın koşulları, sektördeki kırılganlıkların artmasına neden olmaktadır. Salgının ekonomi üzerindeki yansımalarına ve geleceğe dönük yol açtığı belirsizliklere, yılın son çeyreğinde sıkılaştıran para politikası ve faiz koşullarındaki hızlı değişimin olumsuz etkileri eklenmiştir.

Ekonomide 2018 yılı ikinci yarısında döviz kuru artışları ile birlikte yaşanan sıkıntılara paralel olarak; yavaşlayan inşaat yatırımları, TÜİK verilerine göre 2020 yılının üçüncü çeyreğinde %13,8 oranında artış göstermiştir. Buna karşın yatırımlar 2020 yılı sonu itibarıyla yıllık bazda %14,7 oranında daralmıştır. 2019 yılında bu oran, -%9,3 olarak gerçekleşmiştir. Dolayısıyla yatırımlardaki yavaşlamaya salgının ivme kazandırdığı izlenmiş olup, cari fiyatlara göre geçen yıl yapılan inşaat harcamaları 628 milyar TL olarak kaydedilmiştir. Hızlanan kentsel dönüşüm çalışmaları, öncelikli büyük altyapı projeleri ile birlikte önümüzdeki dönemde sektör yatırımlarını destekleyebilecektir. Sektörün istidam içindeki payı 2017'de %7,4, 2018'de %6,9, 2019'da %5,5 iken geçtiğimiz yıl sınırlı da olsa artarak %5,7 olmuştur. Bu kapsamda sektörde istihdam edilen kişi sayısı 2018 yılında yaklaşık 2 milyon iken 2020 yılında 1 milyon 538 bin olarak gerçekleşmiştir.¹²

¹⁰ Türkiye Mühendisler Birliği, "İnşaat Sektörü Analizi-Salgında Ortak Kaygı: Ekonomi", Nisan 2021. sf.1

¹¹ a.g.e. sf. 3

¹² a.g.e. sf. 19

İnşaat Sektörü Temel Göstergeler	2019	2020	Değişim %
GSYİH Büyüme %	0,9	1,8	
İnşaat Sektörü Büyüme %	-8,6	-3,5	
İnşaat Sektörü Güven Endeksi (Aralık)	68,9	73,3	6,4
İnşaat Sektörü İstihdamı (bin)	1.550	1.538	-0,7
Yapı Ruhsatı Sayısı (adet) (kümülatif)	324.839	547.211	68,4
Yapı Kullanım İzin Belgesi Sayısı (adet) (kümülatif)	740.470	599.889	-19,0
İlk El Konut Satışları (adet) (kümülatif)	511.682	469.740	-8,2
Konut Kredileri Hacmi (milyar TL) (Aralık)	199,1	278,2	39,7
Konut Kredisi Faiz Oranları (%-yıllık) (Aralık)	18,70	12,64	

Kaynak: TÜİK, BDDK, TCMB

Emtia fiyatları ve döviz kurlarında yaşanan yükseliş ile birlikte sektörde girdi maliyetlerinde görülen yüksek artışlar ciddi sorunlara yol açmayı sürdürmektedir. TÜİK İnşaat Maliyet Endeksi Ocak'ta yıllık %27,8 artarken endekste aylık bazdaki artış %7,4'e tırmanmıştır. Bir önceki aya göre malzeme endeksi %3,2, işçilik endeksi %17,7 artmıştır. Yıllık bazdaki artışlar ise malzeme endeksi için %32,2, işçilik endeksi için %19,4 olmuştur. Endeks, Kasım 2018'den itibaren yıllık bazda en hızlı yükselişini kaydetmiştir. Endekste Şubat ayındaki yıllık artış ise 27,6 olmuştur.

İnşaat sektöründe piyasa şartlarındaki hızlı değişimler, kurdaki dalgalanmalar, salgın ve salgın tedbirleri nedeniyle çalışma koşullarının değişmesi, iş programlarındaki aksamalar nedeniyle ciddi finansal ve operasyonel sorunlar yaşanmaktadır. Bu sorunlar devamında sektörün çok sayıda alt sektörle ilişkisi kapsamında ekonominin genelinde nakit ihtiyacını artırarak kısa vadede önemli nakit akışı sorunlarına sebep olmaktadır.¹³

¹³ a.g.e. sf. 20

Söz konusu sorunlar paralelinde finansman/nakit akışı sıkıntısı içerisinde kalan sektörde borçluluk oranlarında artış da sürmektedir. Ekim 2019'da başlayan ve büyük şirketlerin bankalara kredi borçlarının yeniden yapılandırılmasını içeren süreçte, yapılandırma 2020 yılında 25 milyar TL büyüklüğüne ulaşmıştır. Mevcut tabloda inşaat sektörünün sorunlu kredilerde başı çektiği izlenmektedir. Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurumu (BDDK) verilerine göre; Ocak 2021 itibarıyla inşaat sektöründe kullanılan nakdi kredi toplamı bir yılda %20'den fazla artarak 300 milyar TL'ye ulaşmış, aynı dönemde tahsili gecikmiş kredi oranı ise %9 olarak kaydedilmiştir. Küresel salgın şartlarının getirdiği zor günler sonrasında, ertelenmiş talep ve yatırımların sektöre, sektörün de yurtiçinde ve yurtdışındaki iş olanakları ile ülke ekonomisine itici güç olması beklenmektedir. ¹⁴

Salgınla birlikte mücbir sebep kapsamında yer alan ve uygun koşullu faiz ortamında 2020 yılı yaz dönemi kamu bankaları öncülüğünde kredi kampanyaları ile desteklenen konut alanında canlanma yerini bir süredir gerilemeye bırakmıştır. Temmuz ayında 229 bin daire ile rekor kıran konut satışları yükselen faizler ve süren belirsizlikler sonucunda gerilemektedir. Konut için talepte erteleme ve bekle-gör yaklaşımının öne çıktığı mevcut koşullarda Şubat satışlarında aylık bazda görülen kıpırdanma ise sınırlı bulunmuştur. ¹⁵

Konut Satışları (adet)	Yıllık			Ocak - Şubat Dönemi		
	2019	2020	Değişim (%)	2020	2021	Değişim (%)
İpotekli Satışlar	332.508	573.337	72,4	85.970	25.401	-70,5
-İlk Satış	112.774	183.987	63,1	29.154	7.282	-75,0
-İkinci El Satış	219.734	389.350	77,2	56.816	18.119	-68,1
Diğer Satışlar	1.016.221	925.979	-8,9	146.398	126.408	-13,7
-İlk Satış	398.908	285.753	-28,4	44.189	39.723	-10,1
-İkinci El Satış	617.313	640.226	3,7	102.209	86.685	-15,2
Diğer Satışlar	1.348.729	1.499.316	11,2	232.368	151.809	-34,7
-İlk Satış	511.682	469.740	-8,2	73.343	47.005	-35,9
-İkinci El Satış	837.047	1.029.526	23,0	159.025	104.804	-34,1
Yabancılar Satışlar	45.483	40.812	-10,3	7.912	5.639	-28,7

Kaynak: TÜİK

¹⁴ a.g.e. sf. 20

¹⁵ a.g.e. sf. 21

Geçen yıl konut fiyatlarında başlayan artış ise inşaat maliyetlerinde izlenen yükseliş paralelinde devam etmektedir. TCMB tarafından kalite etkisinden arındırılmış fiyat değişimlerini izlemek amacıyla hesaplanan Konut Fiyat Endeksi (KFE) Ocak ayında aylık bazda %1,8, yıllık bazda da nominal olarak %30,4 artış kaydetmiştir. 2011 yılı başından bu yana açıklanan endeks veri setinde böylece en hızlı yıllık yükseliş yaşanmıştır. KFE reel olarak Ocak'ta %13,5 ve Şubat'ta da %13,1 oranında artmıştır. Küresel emlak ajansı Knight Frank'in Global Konut Fiyat Endeksi'ne göre; Türkiye, konut fiyatlarında yıllık nominal artışta 56 ülke arasında ilk sırada yer almıştır. "Markalı konut" olarak da adlandırılanlar için açıklanan REIDINGYODER Yeni Konut Fiyat Endeksi'nde konut fiyatları Şubat ayında aylık %0,2 ve yıllık %6,2 artış kaydetmiştir. ¹⁶

TÜİK'in 2020 yılı Yapı İzin İstatistikleri 'ne göre; yapı ruhsatı verilen daire sayısı 2019 yılı genelinde 324 bin 839 iken 2020 yılında 547 bin 211 olmuştur. Sektörde yapı kullanım izin belgesine geçiş ise hız kesmeye devam etmiştir. 2019 yılında 740 bin 470 konut için yapı kullanım izin belgesi alınmış iken bu sayı 2020 yılında 599 bin 889 olmuştur. İskân alan konutlarla ilk el satışlar arasındaki makas daralmıştır. Türkiye'de şu an yaklaşık 1,4 milyonluk konut stoku bulunduğu hesaplanmaktadır. ¹⁷

Yıllar	İnşaat Ruhsatı	Yapı Kullanım İzin Belgesi	İlk El Konut Satışı	Konut Stokuna Eklenen (Kümülatif)
2013	839.630	726.339	529.129	197.210
2014	1.031.754	777.596	541.554	433.252
2015	897.230	732.877	598.667	567.462
2016	1.000.368	753.131	631.686	688.907
2017	1.405.447	833.517	659.698	862.726
2018	669.165	894.240	651.572	1.105.394
2019	324.839	740.470	511.682	1.334.182
2020	547.211	599.889	469.740	1.464.331

*Konut Stokunda Durum (adet)

Kaynak: TÜİK

¹⁶ a.g.e. sf. 22

¹⁷ a.g.e. sf. 22

Bu arada Türkiye'nin deprem gerçeği kapsamında kentsel dönüşüm çalışmaları önümüzdeki dönemde konut alanını destekleyebilecek olup, bazı destekler de gündeme gelmektedir. Son olarak hükümet tarafından riskli yapıların bulunduğu yerlerde dönüşüm projeleri çerçevesinde taahhüt işlerine yönelik KDV indirimi yapılmış, Türkiye Emlak Katılım Bankası da kentsel dönüşüm çerçevesinde 120 aya kadar kullanılacak dört yeni finansman modeli açıklamıştır.¹⁸

Devam eden salgın koşullarında yurtdışı projelerde aksamalar ve kayıplar yaşanırken, yeni projelerde 2021 yılına görece olumlu bir başlangıç yapıldığı izlenmiştir. Ticaret Bakanlığı verilerine göre; 2021 yılı Ocak-Mart döneminde sektör, yurtdışında 3,1 milyar ABD Doları tutarında 52 proje üstlenmiştir. Böylelikle yurtdışı müteahhitlik hizmetlerinde bugüne kadar üstlenilen proje tutarı 424,5 milyar ABD Doları'na ve proje sayısı da 10 bin 725'e yükselmiştir. 2020 yılının aynı döneminde 2 milyar ABD Doları tutarında 50 proje üstlenen Türk müteahhitlerinin bu yıla katma değeri daha yüksek işlerle başladığı da dikkat çekmiştir. Geçen yıl ilk üç ayda projelerde 41,7 milyon ABD Doları olan ortalama bedel, bu yılın aynı döneminde 59,7 milyon ABD Doları'na yükselmiştir. Esasen, katma değeri daha yüksek projeler için sektörün daha büyük bölümünde inovatif çalışmaların faaliyetlere adaptasyonunun büyük önem taşıdığı da muhakkaktır.

Türk inşaat sektörü, salgın koşullarında yurt dışında 2020 yılında 15,1 milyar ABD Doları tutarında yeni proje üstlenmiştir. Sektörün 2012-2013 döneminde 31 milyar ABD Doları seviyesine çıkan yıllık proje tutarı 2016 yılında 15 milyar ABD Doları'na kadar düşmüş; bu rakam, küresel pazardaki zorluklara rağmen 2018-2019 döneminde yeniden 20-23 milyar ABD Doları düzeyine çıkmıştır.

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

2021 yılından itibaren dünya ekonomisinde büyümeye dönüş öngörülleri çerçevesinde inşaat sektörünün süreçte normalleşme ile hayata geçirilecek kalkınma planları ve gerçekleştirilecek büyük altyapı projeleri üzerinden önemli rol oynayabileceği değerlendirilmektedir. Sektör bu doğrultuda yurtdışında yıllık 20 milyar ABD Doları ve orta vadede de 50 milyar ABD Doları üzerinde proje üstlenme hedefini korumaktadır. Geçen dönemde ivme kaydeden ancak kısa süre içinde yeniden düşüşe geçen petrol fiyatlarındaki gelişmeler de petrol üreticisi ve ihracatçısı bölge ülkelerinde güçlü olan Türk müteahhitleri için potansiyel yaratabilecektir.

Yurt dışı müteahhitlik hizmetlerinde Türk işgücü sayısının artırılmasına yönelik çalışmalar öne çıkmaktadır. Sektörün yurtdışı projelerinde istihdam edilen ve sayısı yaklaşık 35 bin olarak ifade edilen Türk işgücü sayısının salgının ardından yaklaşık 100 bine çıkarılması öncelikli hedeflerden biri olarak belirlenmiştir. Bu doğrultuda, yatırım teşvik verilerinden hareketle yurtdışı müteahhitlik hizmetlerinde istihdam için atılacak yapıcı adımlarla, 100 bin kişi ile yaklaşık 10 milyar ABD Doları yatırıma eşdeğer istihdamın ülke kaynakları harcanmadan yaratılabileceği hesaplanmıştır.¹⁹

¹⁸ a.g.e. sf. 23

¹⁹ a.g.e. sf. 23,24

Ticari Gayrimenkul Alanında İse Ülkedeki Durum Aşağıdaki Gibidir:

Potansiyel seviyelerinin altında seyreden Türkiye ekonomisinin büyüme performansı, ticari gayrimenkul sektöründe etkisini göstermeye devam etmektedir. Ülke ekonomisinin yaklaşık üçte birinin döndüğü İstanbul'da 2019 yılında 100.910 m² yeni ofis alanının pazara girmesiyle toplam arz 6,46 milyon m²'ye çıkmıştır. Buna karşın talepteki güçsüz seyir sebebiyle ofislerdeki doluluk oranı % 74,6 seviyesinde kalmıştır. Arzın düzenli olarak arttığı bu süreçte, doluluk oranının artması, ekonomik canlanmanın hızına bağlıdır. Kiralama işlemleri bacağında çeyrekte çeyreğe %62'lik bir artış yaşansa da, 2019'un üçüncü çeyreği, bir önceki yılın zayıf performansının da altında gerçekleşmiştir. 2019 yılının son çeyreğinde yapılan 78.382 m²'lik kiralama, önceki yılın aynı dönemine kıyasla %4,8 oranında daha düşüktür. Ekonomik canlanmanın hız kazanması ve döviz kurlarındaki stabilite ile 2019 yılının üçüncü çeyreğinde yaşanan hızlı toparlanmanın devam etmesi beklenmektedir. Üstelik, 2018 yılındaki TL kira sözleşmesi zorunluluğu için geçiş / alışma sürecinin tamamlandığını da göz ardı etmemek gerekmektedir.

Ülkede 2020 yıl sonu itibariyle AVM sayısı 444'tür ve toplam alanı 13,4 milyon metrekare seviyesindedir. 2022 yılı sonu itibariyle 14,5 milyon metrekare alanına ulaşılması beklenmektedir. İstanbul'un payı %37'dir.

Kira sözleşmelerinin TL'ye çevrilmesi yönündeki yasal düzenlemeyle başlayan sıkıntılı sürecin devam ettiği AVM'lerin enflasyonist baskı ile maruz kaldıkları maliyet artışları, en önemli risk unsuru olarak görülmektedir.²⁰

GYODER verilerine göre, en çok AVM üç büyük ilde bulunmaktadır. Sıralama İstanbul (147), Ankara (38) ve İzmir (28) şeklindedir.²¹



²⁰ GYODER, "Gösterge - Türkiye Gayrimenkul Sektörü 2020 3. Çeyrek Raporu", sf.45

²¹ KPMG, "İnşaat - Sektörel Bakış", 2020. sf. 19

Altyapı İnşaatlarında, 2019 Yılı Sonu İtibariyle Durum Aşağıdaki Gibidir:

1990'lı yıllarda altyapı tesislerinin inşa edilmesi ve kamusal hizmetlerin sunulmasında alternatif bir finansman yöntemi olarak ortaya çıkan Kamu-Özel Sektör İşbirliği (KOİ) projeleri, diğer gelişmekte olan ekonomiler gibi Türkiye'de de yaygın olarak kullanılmaktadır. Cumhurbaşkanlığı Strateji ve Bütçe Başkanlığı verilerine göre, şu anda Türkiye'de bu kapsamda 246 proje yürütülmektedir. Sektörel olarak ele alındığında en çok enerji ve karayolu yapımı söz konusuyken, sözleşme değeri olarak en yüksek pay havalimanı yapımlarında görülmektedir.

Yıllara göre bakıldığında en yüksek yatırımların 24,6 milyar dolar ile 2013 yılında gerçekleştiği görülmektedir. Sonrasındaki beş yılın toplamında sadece 12,9 milyar dolarlık yatırım harcaması ise dikkat çekici trendi göstermektedir.

2023 yılı itibariyle öngörülen altyapı yatırımları aşağıdaki gibidir. ²²

Sektör	Yatırım Hacmi (milyar USD)
Ulaşım (yol)	80
Ulaşım (demiryolu)	30
Ulaşım (liman)	30
Ulaşım (havaalanı)	30
Sağlık	30
Telekom	25
Yenilenebilir enerji	39
Nükleer enerji	36
Kömüre fayalı enerji	15
Diğer enerji	10
TOPLAM	325

²² PWC and Garanti Bank, "Capital Projects and Infrastructure Spending in Turkey - Outlook to 2023. p. 6

Mevcut Bazı Dev Projelerdeki Son Durumlar İse Şu Şekildedir:

İstanbul Yeni Havalimanı: 2018 yılı Nisan ayında havacılık tarihinin en büyük taşınma operasyonu ile faaliyete başlayan İstanbul Havalimanı, potansiyeline yaklaşmaya devam etmektedir. Yeni Havalimanı'nda 2019 Ocak-Ekim döneminde geliş-gidiş seferleriyle toplam 41,8 milyon yolcu seyahat etmiştir.

Finans Merkezi: Projenin durmasına yol açan aksaklıklardan sonra sürece Varlık Fonu dahil edilmiştir. İnşaatlar için toplam 3,7 milyar TL tutarında üç yeni sözleşme imzalanmıştır. Taşınmaların 2022 yılında başlaması planlanmaktadır.

Çanakkale 1915 Köprüsü: Temeli 18 Mart 2017 tarihinde atılan ve ikisi Türk, ikisi Koreli olmak üzere toplam 4 firma tarafından konsorsiyum olarak üstlenilen köprünün inşası devam etmektedir. Türkiye Cumhuriyeti'nin kuruluşunun 100'üncü yılını simgelemesi için orta açıklığı 2023 metre olarak tespit edilen köprü, dünyanın en uzun kuleler arası açıklığa sahip asma köprüsü olacaktır. Çanakkale 1915 Köprüsü'nün 2023 yılında tamamlanması planlanmaktadır.

Şehir Hastaneleri: Son günlerde verimliliği çok tartışılan bu projelerde, KOİ sistemi dışında, bütçe kaynaklarının kullanımı ile yola devam edilecektir. Ordu, Sakarya ve Sancaktepe ile birlikte 10 hastanenin devlet kaynakları ile inşa edilmesi planlanmaktadır.²³

²³ KPMG, "İnşaat - Sektörel Bakış", 2020. sf. 23.