

TÜRKİYE İNŞAAT SEKTÖRÜ

Ülke ekonomisindeki olumsuz gelişmeler ve sektörün yapısal sorunları nedeniyle önceki iki yılda küçülen Türkiye İnşaat Sektörü, Covid-19 salgınının önemli ölçüde etkilediği 2020 yılında da %3,5 daralmıştır. Salgının olumsuz etkilerine rağmen yıl genelinde sanayi üretimi %2,2, gayrimenkul sektörü %2,6 ve Türkiye Ekonomisi %1,8 büyüme gerçekleştirmiştir. İnşaat sektörüne yönelik olarak 2020 yılında uygulanan destekler ve genişleyici para politikası sonucu negatif düzeyde seyreden reel faiz oranları sektördeki daralmayı sınırlanmış olsa da, üç dönem üst üste gerçekleşen bu daralma salgının getirdiği olumsuzlukların yanında sektörün yapısal sorunlarının büyüklüğüne de işaret etmektedir.

Düşük seviyedeki talep ve mali sorunlar nedeniyle 2020 yılının ilk çeyreğine küçülmeye başlayan inşaat sektörü, Covid-19 salgınının etkileriyle ikinci çeyrekte de küçülmeye devam etmiştir. Ancak yılın üçüncü çeyreğinde sektöre verilen destekler ve düşük faiz oranlarının etkisiyle %4,7 büyüme sağlayan sektör, salgındaki ikinci dalga ve yükselen faiz oranları sonucunda yılın son çeyreğinde %12,5 küçülmüştür. Yıl genelinde yapılan inşaat harcamaları cari fiyatlar üzerinde %8,1 artarak 628,2 milyar TL'ye yükselmesine karşın, enflasyondan arındırıldığında reel olarak %13,6 küçüldüğü görülmektedir. Sektörün Gayri Safi Yurtiçi Hasıla'daki payı %6,5'den %6,2'ye gerilemiştir.

Devlet tarafından sağlanan desteklerle birlikte salgının ilk dalgası sırasında uygulanan genişleyici para politikası, 2020 yılında sektörün konut tarafında talebin canlı kalmasını sağlamıştır. Toplam konut satışları %11,2 büyürken ipotekli satışlar %72,4 yükselmiş, konut kredilerinin toplam hacmi ise %39,8 artışla 278,3 milyar TL'ye ulaşmıştır. Ancak satışlardaki büyüme ağırlıklı olarak ikinci el konutlarda yaşanmış olup, yeni konutların satışlarında %8,2 daralma gerçekleşmiştir. Salgın nedeniyle uygulanan kısıtlamalar sonucunda yabancılara satılan konutlarda da %10,3 düşüş yaşanmıştır. Alınan konut yapı ruhsatları m2 bazında %69,9 artarken, yeni konut yapı izinleri %17,6 daralmıştır. Bu durum, sektördeki mevcut konut stokunun gereğinden yüksek seviyede olmasından kaynaklanmaktadır. Yapılan çeşitli araştırmalar ülkemizin yıllık konut ihtiyacının 800 bin adet olduğunu belirtirken, 2020 yılı sonu toplam konut stoku yaklaşık 1,5 milyon adettir. Buna rağmen sektörün yeni konut arzı halen yeni konut satışlarının üzerindedir. Bu durumun sektörün en önemli yapısal sorunlarından biri olduğu düşünülmektedir.

Konut satışlarında yaşanan canlanmaya karşın, Covid-19 salgını konut dışı binalar ve taahhüt işlerini olumsuz etkilemiştir. Salgın nedeniyle ekonomik faaliyetlerdeki belirsizlikler ve kamu kaynaklarının salgınla mücadeleye yönlendirilmesi sonucunda azalan yeni yatırımlar, bu alanlarda daralmaya sebep olmuştur. Alınan konut dışı yapı izinleri %23,9 azalmıştır. İnşaat harcamalarının sabit sermaye yatırımları içerisindeki payı %52,0'den %45,8'e gerilemiştir. Özellikle kamu yatırımlarındaki yavaşlama sektörü olumsuz etkilemekte ve Kamu-Özel İşbirliği (KÖİ) projelerinde düşüş görülmektedir. Cumhurbaşkanlığı Strateji ve Bütçe Başkanlığı verilerine göre; KÖİ modeli kapsamında yurtiçinde 2018 ve 2019 yıllarında sekiz sözleşme, 2020'de üç sözleşme ve 2021 yılın ilk altı ayı itibarıyla da sadece bir sözleşme imzalanmıştır. Bununla birlikte yurtdışı müteahhitlik işleri de Covid-19 salgınından olumsuz etkilenmiştir. Bir önceki sene 19,7 milyar USD olan alınan yeni iş hacmi 2020 yılında 14,4 milyar USD olmuştur.

İnşaat sektörünün geçtiğimiz iki dönemde yaşadığı en büyük sorunlardan biri de faaliyetlerinin finansmanında yaşadığı sıkıntılardır. 2018 yılı içerisinde ülke ekonomisinde yaşanan dalgalanmalar inşaat sektörünün finans piyasaları nezdinde fonlama iştahını düşürmüştür. Sektörün yurtiçindeki toplam kredi bakiyesi 2018 yılında 245 milyar TL iken bu tutar, 2019 yılında 230 milyar TL'ye gerilemiştir. Sektör 2020 yılının ilk yarısında da kredi erişiminde sıkıntı yaşamış, ancak salgının ekonomi ve sektörler üzerindeki olumsuz etkilerin azaltılması amacıyla uygulanmaya başlayan uygun koşullu kredi programları sonrasında sektörün yurtiçi ticari kredi hacmi 2020 sonunda 321 milyar TL'ye yükselmiştir.

TÜRKİYE İNŞAAT SEKTÖRÜ

Bununla birlikte inşaat sektörüne verilen kredilerin tahsili gecikmiş bakiyelerinde artış sürmektedir. Tahsili gecikmiş krediler 2019 yılında 28,7 milyar TL ile tarihinin en yüksek seviyesine ulaşırken toplam kredilerin %12,5'ini oluşturmuştur. Sorunlu kredilerin tutarı 2020 yılında ise 32 milyar TL'ye yükselirken toplam kredi bakiyesinin artması nedeniyle oranı %10,0'a gerilemiştir. Ancak salgınla mücadele tedbirleri kapsamında kanuni takiplerin geçici olarak yasaklanması sorunlu kredilerin bakiye artışını kısıtlamaktadır. Söz konusu yasağın kaldırılması sonrasında sorunlu kredilerde büyük artış yaşanması beklenmektedir.

Salgın ortamında emtia fiyatları dünya genelinde artış göstermiştir. Fiyat artışlarının yanı sıra ülkemiz para biriminin 2020 yılı genelinde %25,0 değer kaybı yaşaması sektörün maliyetlerini arttırmıştır. Türkiye İstatistik Kurumu (TÜİK) verilerine göre; inşaat maliyet endeksi 2021 Nisan'da yıllık olarak %35,5 artarak son dönemlerin en hızlı yükselişini kaydetmiştir. Ayrıca piyasa fiyatları incelendiğinde 2020 Mayıs - 2021 Mayıs döneminde demir-çelikte %116 ve çimento fiyatlarında %60 oranlarında fiyat artışları yaşandığı görülmektedir. Durgun seyreden talep göz önüne alındığında artan maliyetler sektörü önümüzdeki dönemlerde de zorlayacak en önemli unsurlardan biri olacaktır.

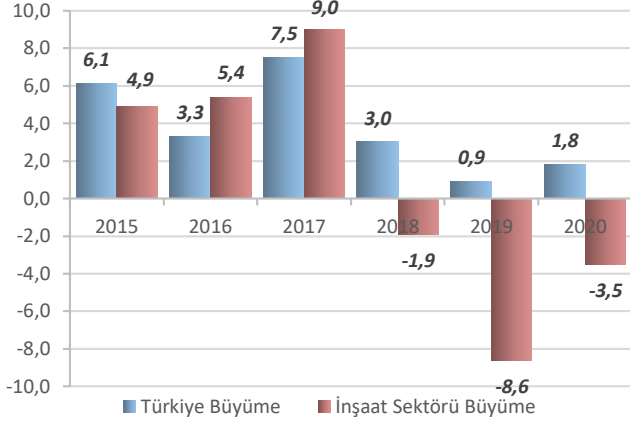
Covid-19 salgınının ikinci dalgasıyla 2021 yılına başlayan inşaat sektörü, önceki dönemki kötü performansın baz etkisiyle ilk çeyrek sonunda %2,8 büyüme sağlamıştır. Ancak bu büyüme aynı dönemde gerçekleşen %7,0'lik GSYİH büyümesinin gerisinde kalmıştır. Özellikle ipotekli satışlardaki düşüş 2021 yılında dikkat çekmektedir. Yılın ilk beş ayında 2020 yılının aynı dönemine göre ipotekli satışlarda %54,3 düşüş meydana gelmiştir. Söz konusu düşüş yüksek seviyede seyreden konut kredisi faiz oranlarından kaynaklanmaktadır. Ortalama yıllık faiz oranı 2020 yılı ortalarında %9,0 iken güncel olarak ortalama %17,9 seviyesindedir. 2020 yılı Eylül ayı sonunda konut kredileri stoku 277,3 milyar TL büyüklüğüne ulaşmış, ancak daha sonra uygulanan sıkılaştırıcı para politikası ve yüksek piyasa faizleri sonrasında büyüme durmuştur. 2020 yılsonunda 278,9 milyar TL olan konut kredileri stoku, 2021 yılı haziran ayı itibarıyla 275,4 milyar TL'ye gerilemiştir. Mevcut faiz düzeyinin yılsonuna kadar devam edeceği öngörülmekte olup, ipotekli satışlardaki düşüşün 2021 yılı genelinde sürmesi beklenmektedir.

Yılın ilk beş ayına bakıldığında 2021 yılında toplam konut satışlarının %3,5, ilk el konut satışlarının ise %8,2 gerilediği görülmektedir. Güncel olarak yüksek enflasyonun yaşandığı, hane halkının alım gücünün ve harcama isteğinin azaldığı, buna karşılık faiz oranlarının ise üst seviyelerde seyrettiği ve üreticilerin artan maliyet baskısı nedeniyle satış fiyatlarını yükselttiği bir ekonomik ortamda konut satışlarındaki düşüş eğiliminin 2021 yılı boyunca da devam edeceği öngörülmektedir.

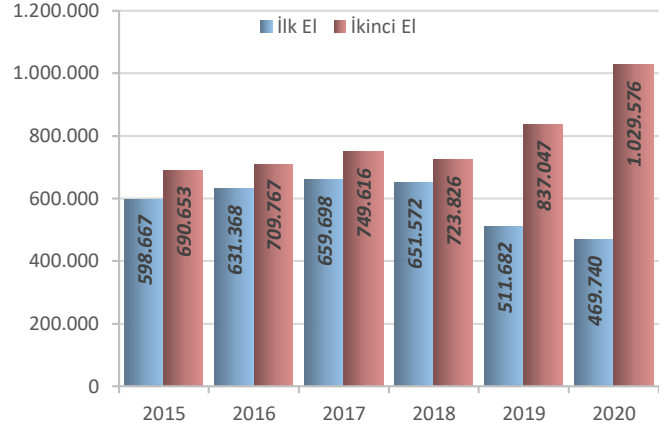
Sektörde yaşanan durgunluğa karşın, istihdam seviyesinde artış yaşanmıştır. Geçtiğimiz yılın Nisan ayında 1,1 milyon ile en düşük seviyesine gerileyen istihdam 2021 Nisan sonunda 1,8 milyona yükselmiştir. Bu artış sektördeki toparlanmayı göstermekle birlikte, 2017 yılın Temmuz ayındaki 2,4 milyonluk seviyenin halen çok uzağındadır. Yapı ruhsatı verilen daire sayısı 2021 yılının ilk çeyreğinde önceki yılın aynı dönemine oranla %105,6 artış yaşamıştır. Bununla birlikte, yapı kullanım izni verilen daire sayısı ise ilk çeyrek sonunda sadece %2,1 oranında yükselmiştir. Konut tarafındaki durgunluğun yanı sıra kamu yatırımlarındaki yavaşlamanın da 2021 yılında sektörün büyümesini olumsuz etkilemesi beklenmektedir. Ayrıca yükselen maliyetler ve olumsuz ekonomik koşullar, sektör şirketlerinin mali yapısını zorlamaya devam edecektir. Tüm bu olumsuzluklara karşın, Türkiye İnşaat sektörünün geçtiğimiz yılın baz etkisiyle 2021 yılı sonunda yaklaşık %3,0 büyüme gerçekleştirmesi beklenmektedir.

GÖSTERGELER

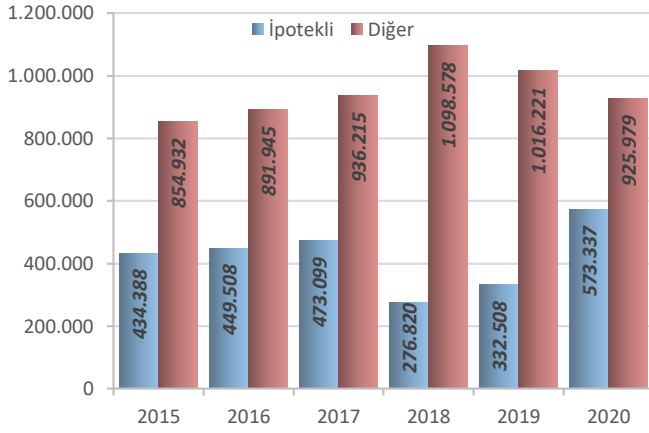
Şekil 1- Türkiye Ekonomisi ve İnşaat Sektörü Büyümelere (Yüzde)



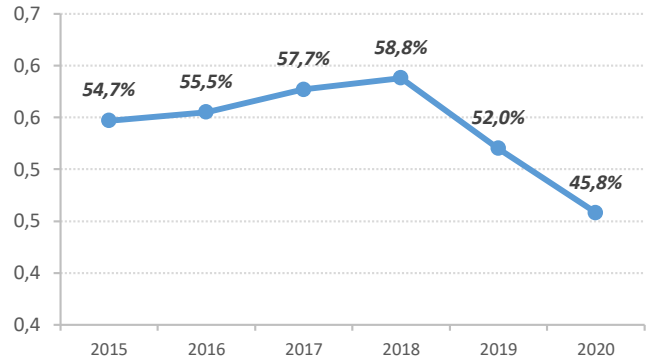
Şekil 2- İlk ve İkinci El konut Satışı (Adet)



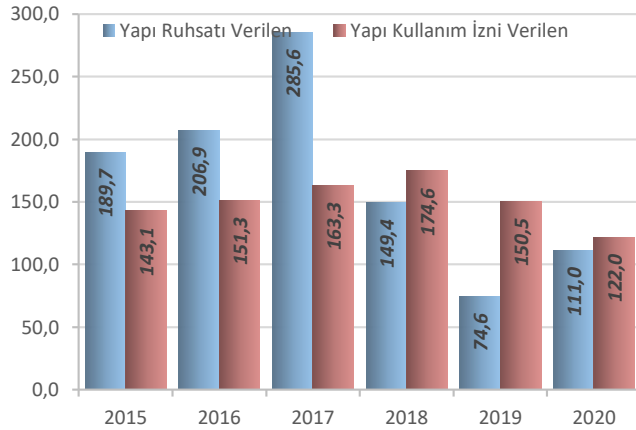
Şekil 3- İpotekli ve Diğer Satışlar (Adet)



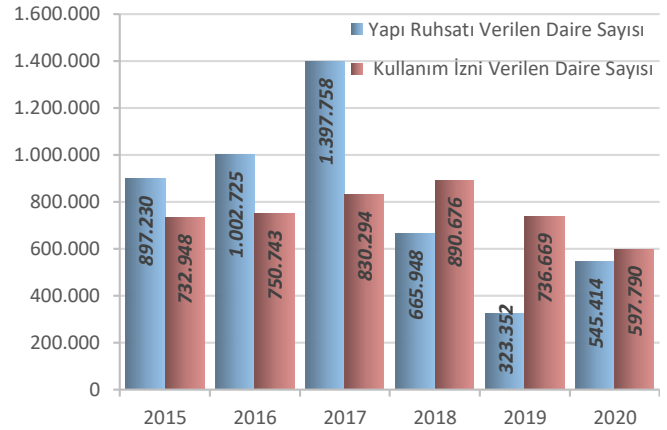
Şekil 4- İnşaat Harcamalarının Sabit Ser.Yatırımlarındaki Payı



Şekil 5- Yapı Ruh. ve Kull. İzin. Yüzölçümü (Milyon m²)



Şekil 6- Yapı Ruhsatı ve Kullanım İzinleri (Adet)



*Kaynak: TÜİK



İstanbul Uluslararası Derecelendirme Hizmetleri A.Ş.

Esentepe Mah. Büyükdere Cad. Müselles Sok. Onur İş Merkezi No:1/2

Şişli / İSTANBUL

Tel: 0212 272 01 44

Fax: 0212 257 54 85

Tahir Murat Kahveci – Kredi Derecelendirme Uzmanı

tahir@turkrating.com

Bu rapordaki bilgiler ve yorumlar, kamuya açık, güvenilir olduğuna inanılan kaynaklardan temin edilen bilgilerden derlenmiştir. Bununla beraber, bu raporda geçen bilgilerin kullanılması veya bu raporun yararlandığı kaynaklardaki hata ve eksikliklerden doğan bilgilerin kullanılması sonucunda yatırımcıların uğrayabilecekleri doğrudan ve/veya dolaylı zararlardan İstanbul Uluslararası Derecelendirme Hizmetleri A.Ş. sorumlu tutulamaz. Bu raporlar hiçbir şekilde menkul kıymetlerin alımı veya satımı konusunda tavsiye olarak yorumlanmamalıdır. Kullanan ancak kendi bilgi, inisiyatif ve değerlendirmesi ile hareket edecektir.
