

TÜRKİYE İNŞAAT SEKTÖRÜ

İnşaat sektörü gelişmekte olan ülkelerde sürekli ön planda olan sektörlerin başında gelmektedir. Günümüzde inşaat deyince sadece konut sektörü anlaşılmaktadır. Fabrikalar, hastaneler, yollar, köprüler barajlar, havaalanları vb. tüm alanlar inşaat sektörüne dahildir. Bu nedenle gelişmekte olan ülkelerde, inşaat sektörünün milli hasıla içerisindeki payının yüksek olması normal karşılanmakla birlikte, bunun sürekli olması ciddi ekonomik problemler getirmektedir. İnşaat sektörü kısa sürede ciddi değerlerin ve rant alanlarının yaratılabildiği sektörlerin başında gelmektedir. Türkiye’de bu sektör büyümeyi etkileyen lokomotif sektörlerden birisi haline gelmiştir. Yeni alanların imara açılması ve özellikle planlı kentleşmenin olmaması nedeniyle özellikle büyük şehirlerde bu sektör, kendisini konut ağırlıklı olarak hissettirmektedir.

2001 krizi sonrası uygulanan politikalar ve uluslararası konjonktürün de desteğiyle birlikte, Türkiye ekonomisinde yaşanan büyüme sonucu kişi başına düşen gelir artmış, hane halkının tüketim harcamalarına paralel olarak ev sahibi olma tercihi öne çıkmıştır. Kişilerin konuta yönelmelerinde; barınma ihtiyacının temel ihtiyaçlar arasında yer almasının yanı sıra yatırım yapma isteği de yer almaktadır. Tasarruf oranının yüksek olmadığı Türkiye’de, insanlar tasarruflarını bono, tahvil ve hisse senedi gibi yatırım araçlarına yöneltmek yerine gözle görebilecekleri ve varlığından emin olabilecekleri bir yatırım olan konuta yönelmektedirler. İnsanların konut sektörüne yönelmesi ve hükümetin bu alanı olabildiğince desteklemesiyle ülkedeki müteahhit sayısı ve sektör istihdamı ciddi şekilde artmıştır. Geçici olmayıp meslek olarak müteahhitlik yapanların sayısı geline dönem itibarıyla 300 binden fazla olup, buna geçici olarak müteahhitlik yapanlarında eklenmesiyle rakamın 450 bini aştığı görülmektedir. Ancak, 2017 yılında sektörde istihdam edilenlerin sayısı 2,1 milyona ulaşmışken yaşanan daralma sonucu Haziran 2019 itibarıyla 1,6 milyon kişiye gerilemiştir.

Konut sektöründeki daralmanın temelinde yüksek konut kredi faizleri dolayısıyla ipotekli satışların gerilemesi yatmaktadır. Ağustos 2018 döneminde yaşanan kur şoku sonrası artan faiz oranları ve kurlar sektörün geleceğini olumsuz etkilemiştir. Sektörde kur kaynaklı artan maliyetler ve artan maliyetlerin fiyatlara yansıtılmaması, talep yetersizliği ile yeni satışların sınırlı olması, biriken stoklar nedeniyle şirketlerin nakit akışı dengesinin bozulması sektörün başlıca sorunlarındandır.

Bankacılık sektöründe kullanılan kredilerin sektörel dağılımında inşaat sektörünün nakdi kredileri 2015 yılında 116,2 milyar TL iken 2018 yılında bu rakam iki kat artarak 232,6 milyar TL’ye yükselmiştir. İnşaat sektörü kaynaklı sorunlu alacakları ise aynı dönemde üç kat artarak 4,3 milyar TL’den 12,4 milyar TL’ye yükselmiştir. Sektörün oldukça büyük olması nedeniyle yaratacağı sorunlardan etkilenecek kesimlerin başında bankacılık sektörü gelmektedir. Bununla birlikte, inşaat sektöründeki gelişmelerden etkilenen 200’den fazla alt sektör de dikkate alındığında toplam riskin çok daha büyük olduğu tahmin edilmektedir.

İnşaat sektörü, ülkenin büyüme oranlarının üzerinde bir büyüme ya da küçülme göstermektedir. 2010-2018 döneminde ülke ortalama %6,3 büyürken, inşaat sektörü %9,4 büyümüştür. Faiz, kur ve maliyet sarmalı ve mali disiplin politikalarıyla sektör 2018 yılının üçüncü çeyreğinden beri değer bazında daralmaya devam etmektedir. Sektör değer olarak 2018 yılında 2017 ile neredeyse aynı (266 milyar TL) değeri yaratırken, GSYİH’nın artmaya devam etmesiyle GSYİH içerisindeki payı %8,6’dan %7,2’ye gerilemiştir. İnşaat yatırımlarının Haziran 2019 döneminde cari olarak yıllık bazda ise %23,5 gerilediği görülmektedir.

TÜRKİYE İNŞAAT SEKTÖRÜ

İnşaat sektörünün en önemli alanı olan konut sektöründe, belediyeler tarafından verilen yapı izin ruhsatı verileri sektörün gelişmesi hakkında bilgi vermektedir. 2013 ve 2014 yılında ciddi artışların olduğu yapı izinleri 2018 yılına kadar belli bir düzeyde seyretmiştir. 2018 yılında ise yapı ruhsatı verilen daire sayısı %52,7 azalarak 656.120 adete gerilemiştir. Yapı izin ruhsatları daire, yüzölçümü ve bina sayısı bakımından 2019 yılında da azalmaya devam etmektedir. Yeni inşaat yapı izinlerinde yaşanan bu düşüşün, mevcut faiz oranlarıyla ve kurun istenilen düzeye gerileyip stabil hale gelmemesi nedeniyle, devam etmesi beklenmektedir. Kamu bankalarının yakın zamanda konut faizlerini %0,99'a düşürmesi sonucu iç talepte kısmen de olsa canlanma olabileceği; buna rağmen, maliyetlerin geldiği nokta itibarıyla sektörün eski performansını gösteremeyeceği düşünülmektedir. Bununla birlikte satın alma gücündeki zayıflama ihtiyaç sahiplerinin konut talebini olumsuz etkilemeye devam edecektir.

KÖİ (Kamu Özel İş birliği) uygulaması sektörün canlı kalmasını sağlayan unsurlardan biri olmuştur. 1986 yılından beri 239 KÖİ projesi imzalanmıştır. Bu sözleşmelerin 204'ü işletmeye alınırken 35 projenin yapımı devam etmektedir. Mali disiplinin sağlanması ve kamu harcamalarında tasarruf amacıyla ihalesi yapılmamış ya da ihalesi yapılmış ancak başlamamış projelerin askıya alınması kararlaştırılmıştır. Bu nedenle kamu harcamalarının da yakın dönemde sektörü canlandırarak düzeyde artması beklenmemektedir.

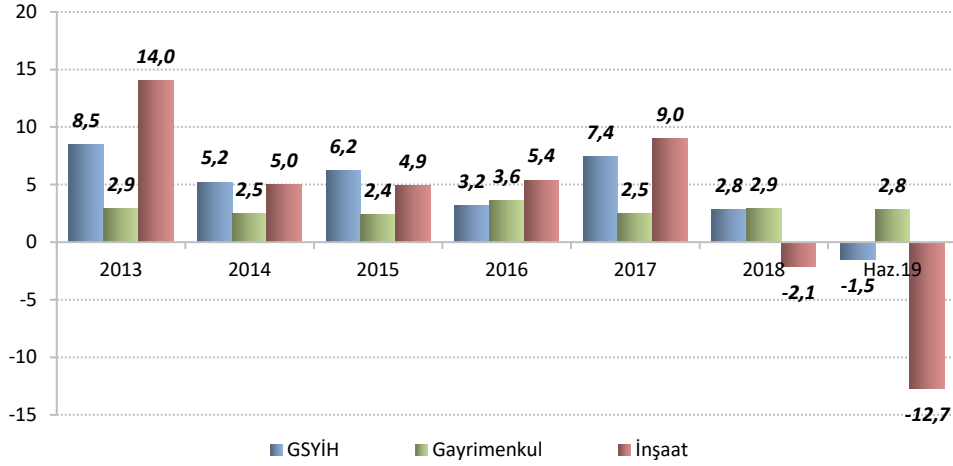
Türkiye inşaat sektörü deneyime, yeterli makine teçhizata, kalifiyeli iş gücüne, yurt dışında itibara sahip olup, bünyesinde çok başarılı büyük şirketleri barındırmaktadır. Sektör yurtdışında 1972 ile Temmuz 2019 arasında toplamda 386,5 milyar dolar değerinde 9.782 projeyi üstlenmiştir. Yurtiçinde daralan sektörün önemli oyuncularını yurtdışına ağırlık vermeye başlamıştır. Uluslararası alanda rekabetin oldukça yüksek olması ve sadece belli başlı şirketlerin yurtdışında faaliyet gösterebilmesi sektör için ciddi bir manevra alanı yaratmamaktadır.

Sektörde 2019 yılı ilk 8 ayında satışı yapılan konut sayısı 718.570 olup, bir önceki yılın aynı dönemi yapılan satışın (875.064) %17,9 gerisinde kalmıştır. İç piyasada yaşanan daralma sonucu yabancılara konut satışı kolaylaştırılmıştır. 2019 yılının ilk 8 ayında yabancılara yapılan konut satışı bir önceki yılın aynı dönemine göre %49,7 oranında artış göstermiştir. Henüz toplam satışlar içinde küçük bir payı olan yabancılar satış oranının artmaya devam etmesi beklenmektedir.

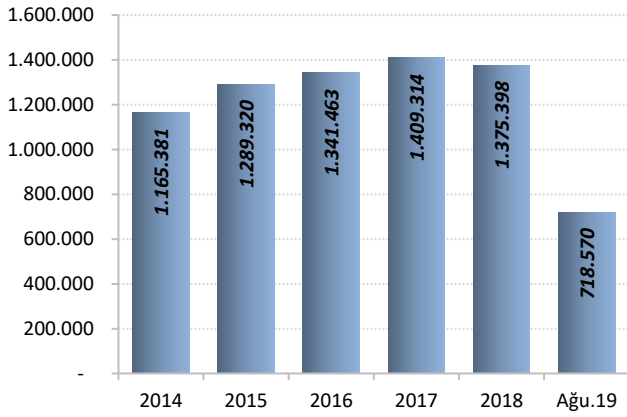
İç piyasadaki talep yetersizliği ve finansman sorunu sektörle bağlantılı olan yüzlerce alt sektörü de olumsuz etkilemektedir. Sektöre olan talebin piyasalardaki kısa düzelmelerde bile canlandığı görülmektedir. Fakat sektörün köklü sorunları bulunmakta olup, bu sorunlara çözüm arayışları devam etmektedir. Başta yüksek faizler olmak üzere kurlarda yaşanan dalgalanmaların yarattığı fırsatlar ve diğer yatırım araçlarının cazibesinin son dönemde konut yatırımının önüne geçtiği gözlemlenmektedir. Ekonominin halen içinde bulunduğu daralma sürecinde mali yapısı sağlıklı olan şirketlerin stok eriterek varlığını koruyacağı beklentisinin yanında, hali hazırda mali yapısı bozuk olan özellikle orta ve küçük ölçekli şirketlerin sektörden çıkış yapması beklenmektedir.

GÖSTERGELER

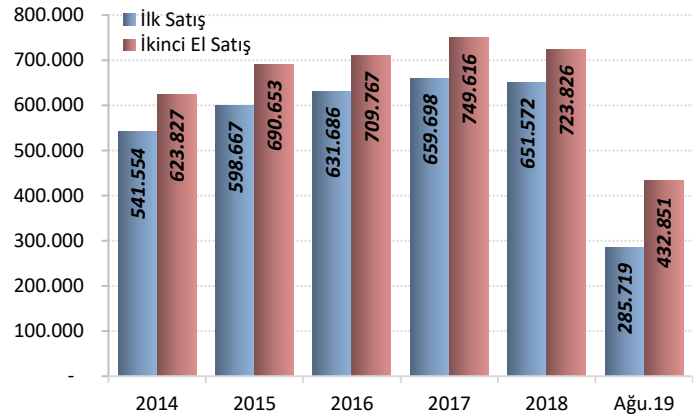
Şekil 1- GSYİH, Gayrimenkul ve İnşaat Sektörü Büyüme Oranları (%)



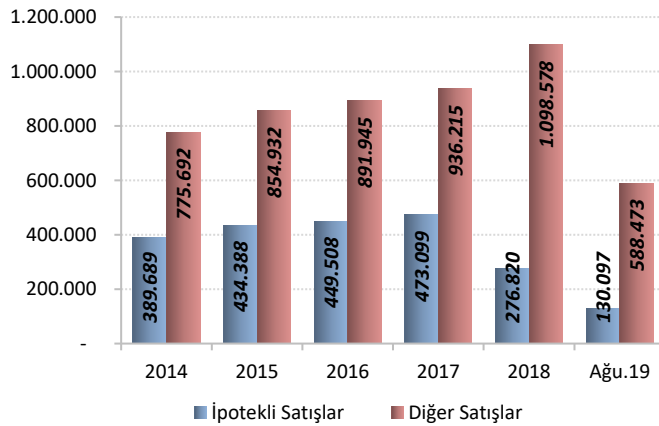
Şekil 2- Konut Satışı (Adet)



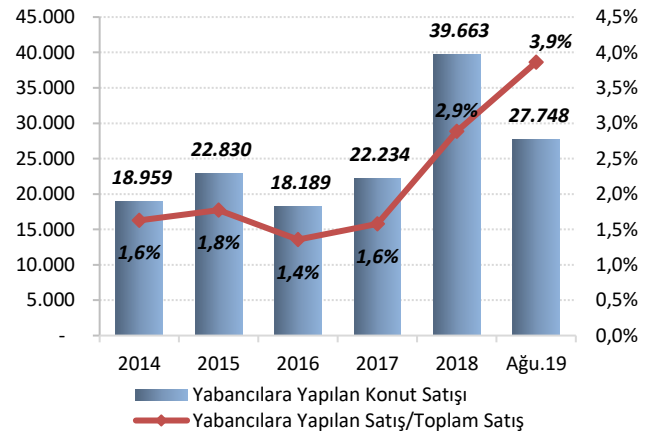
Şekil 3- İlk ve İkinci El konut Satışı (Adet)



Şekil 4- İpotekli ve Diğer Satışlar (Adet)

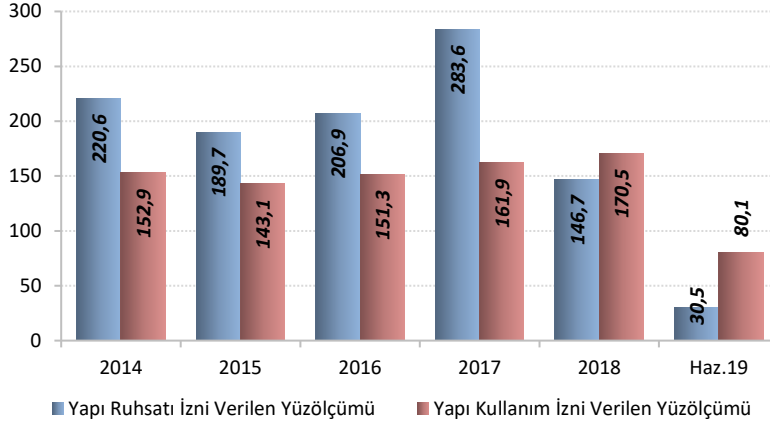


Şekil 5- Yabancılar Konut Satışları (Adet)

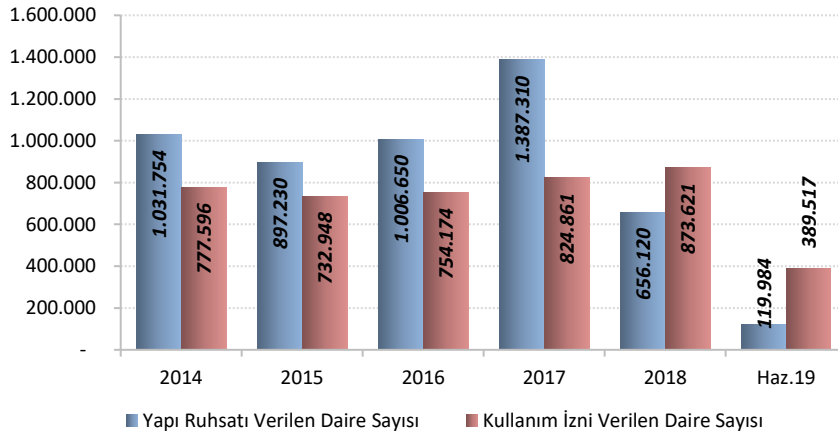


GÖSTERGELER

Şekil 7- Yapı Ruhsatı ve Kullanım İzinleri Yüzölçümü (milyon m²)



Şekil 8- Yapı Ruhsatı ve Kullanım İzinleri (Adet)





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

Mazlum Eraslan – Kredi Derecelendirme Uzmanı

mazlum@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.
