Sektör Raporları Ekim 2022

TÜRKİYE İNŞAAT SEKTÖRÜ

Ülke ekonomisindeki olumsuz gelişmeler ve sektörün yapısal sorunların yanı sıra, 2020 yılından itibaren Covid-19 salgının da olumsuz etkilerini hisseden Türkiye İnşaat sektörü önceki üç dönemde olduğu gibi 2021 yılında da küçülmüştür. Sektör 2021 yılının ilk çeyreğinde %3,2, ikinci çeyreğinde %3,8 büyüme gerçekleştirmiş olsa da, yılın ikinci yarısında artan ekonomideki enflasyonist baskılar sonucunda üçüncü çeyrekte %5,9, son çeyrekte %3,9 küçülmüş ve 2021 genelinde %0,9 daralmıştır. Bununla birlikte 2021 yılında, Türkiye ekonomisinin %11,0, Gayrimenkul sektörünün 3,5 büyüdüğü göz önüne alındığında İnşaat sektöründe yaşanan küçülme, sektörün yapısal sorunlarının ekonomik dalgalanmalar karşısındaki kırılganlığını ortaya koymuştur. Bunun yansıması 2022 yılının ilk iki çeyreğinde de görülmüş, Türkiye ekonomisi çeyrek bazında sırasıyla %7,5 ve %7,6 büyürken, sektördeki küçülme %7,7 ve %10,9 olarak devam etmiştir.

Sektörde 2021 yılında yaşanan küçülmeye rağmen yıl genelinde cari fiyatlarla yapılan inşaat harcamamaları %39,5 artarak 874,8 milyon TL'ye yükselmiştir. Üretici fiyatlarında ve döviz kurlarında yaşanan önemli artışların maliyetleri oldukça arttırdığı 2021 yılında, inşaat harcamaları tüketici enflasyonundan arındırıldığında büyümesinin reel olarak %2,5 ile sınırlı kaldığı görülmektedir. Ayrıca, inşaat harcamalarının toplam sabit sermaye yatırımları içinden aldığı pay 2021 yılında %45,4'den %43,4'e gerilemiştir. Sektörün GSYH'dan aldığı pay 2018 yılından itibaren başlayan düşüşünü sürdürmüş ve 2021 yılında %6,0'dan %5,4'e düşmüştür. Maliyet artışları 2022 yılında da yükselerek devam etmiş ve toplam inşaat harcamaları ilk çeyrekte %71,7 artışla 284,1 milyar TL'ye, ikinci çeyrekte ise %112,1 artışla 441,2 milyar TL'ye yükselmiştir. İnşaat maliyet endeksi, 2022 yılı Temmuz ayında da yükselişini sürdürmüş ve bir önceki yılın aynı ayına göre %114,7 artmıştır. Ayrıca bir önceki yılın aynı ayına göre malzeme endeksi %126,5, işçilik endeksi %83,9 yükselmiştir. Sektörün GSYH'dan aldığı pay da gerilemeye devam etmiş, ilk çeyrekte %4,4'e ikinci çeyrekte ise %4,1'e düşmüştür.

Devlet tarafından sağlanan desteklerin etkisiyle Covid-19 salgınına rağmen toplam satışlarını 2020 yılında %11,2 büyüten sektörün konut tarafı, 2021 yılında satışlarda %0,5 azalma yaşamıştır. Konut satışlarına sağlanan desteğin azaltılması yanı sıra, yüksek faiz oranları da özellikle yılın ilk yarısında satışların düşük seviyede kalmasına neden olmuştur. Yılın ikinci yarısında özellikle devlet bankaları tarafından sağlanan uygun maliyetli kredilerle satışlar yeniden canlanmıştır. Bununla birlikte yüksek faiz oranları nedeniyle yıl genelinde ipotekli satışlar 2020 yılına göre %48,6 gerilemiştir. 2021 yılında alınan konut yapı izinleri bir önceki yıla göre daire sayısı olarak %4,3 artmıştır.

Kont satışları ise 2022 yılının ilk yarısında yükselmiştir. Bu dönemde toplam satış %31,5 artışla 726.938 konuta ulaşmıştır. Bu artışta, salgınla birlikte 2020 ve 2021 yılının aynı aylarında satışlarda yaşanan düşük seyrin yarattığı baz etkisi ile TL'nin döviz kuru karşısındaki değer kaybı sonrası yatırımcıların enflasyondan kaçış trendi ve hayata geçirilen uygun koşullu kredi kampanyalarının etkisi bulunmaktadır. Bu dönemde ipotekli satışlar %72,3 büyürken ilk el konut satışları %23,9 artışla 208.421 adete, ikinci el konut satışları ise %34,8 artışla 518.487 adete yükselmiştir.

2021 yılında yoğun yapılanan aşı faaliyetleri ve tedbirlerin giderek azaltılması, iktisadi ve sosyal faaliyetlere geri dönüşü sağlamış ve bu durum konut dışı bina talebini etkilemiştir. İşe ve işyerlerine geri dönüşler ile ofis ve işyeri talebinde artış gerçekleşmiştir. Kısıtlama ve kapatmaların kademeli olarak kaldırılmasıyla alışveriş merkezlerine girişler yükselmiştir. Buna rağmen alışveriş merkezleri talebinde düşüş sürmüştür. Oteller ile turizm ve diğer konaklama tesisleri talebinde ise sınırlı bir iyileşme yaşanmıştır. Artan talebe bağlı olarak konut dışı binalar arzı da 2021 yılında genel olarak artışlar göstermiştir. Otel ve konaklama tesisleri arzı alan olarak 2021 yılında %43,8 artarak 1,74 milyon m2 olmuştur. Ofis ve işyerleri arzı ise alan olarak yüzde %45,1 genişlemiş ve 3,86 milyon m2'ye yükselmiştir. Ticaret binalarının arzı alan olarak azalmıştır. Sanayi binaları ve depoların arzı ise alan olarak %35,2 artmış ve 6,36 milyon m2 olarak gerçekleşmiştir.

TÜRKİYE İNŞAAT SEKTÖRÜ

2022 yılımda artan maliyetler alınan yeni yapı ruhsatlarının da azalmasına neden olmuştur. 2022 yılının ilk çeyrek döneminde alınan toplam yapı ruhsatları 2021 yılının ilk çeyrek dönemine göre alan olarak %21,8 düşmüştür. Daralma ikinci çeyrekte de devam etmiş ve alınan yapı ruhsatları %7,8 azalmıştır. Bu durum sektörün mevcut ekonomik koşullar içerisinde yeni projelere olan isteğinin zayıfladığını göstermektedir.

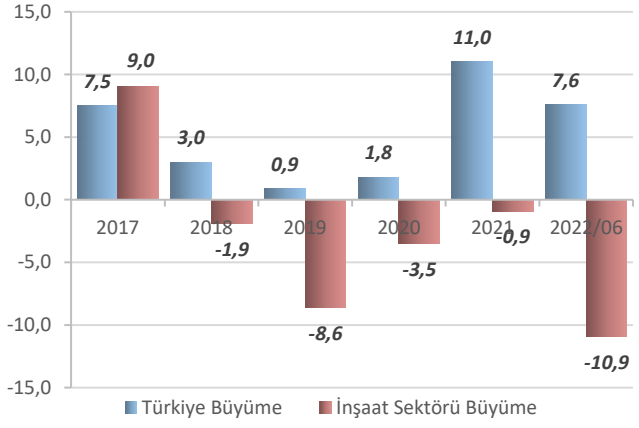
Merkezi Yönetim Bütçesi kapsamında hayata geçirilen ve finanse edilen kamu yatırımları stoku 2021 yılı itibari ile 3.012 proje olmuştur. 3.012 projenin toplam proje tutarı 1.126 milyar TL'dir. Bu projeler için 2021 yılında 115,3 milyar TL ilave yatırım harcaması yapılmıştır. Böylece mevcut yatırım stokunun toplam proje tutarının %10,2'si 2021 yılı içinde harcanmıştır. 2020 yılında yaşanan salgın nedeniyle ortaya çıkan ilave harcama ihtiyaçları sonucu, merkezi bütçede sınırlanan yatırım harcamaları 2021 yılında yeniden hareketlenmiştir. Kamu alt yapı yatırımlarındaki hareketlenme inşaat sektörünü olumlu etkilemiştir. 2022 yılında kamu kurumları tarafından yürütülen 3.134 adet projeni toplam tutarı 1.778 milyar TL olup, 2022 yılı için 184,3 milyar TL ödenek tahsis edilmiştir.

Bununla birlikte sürekli artan maliyetler, kamu projelerini üstlenen yüklenici şirketleri zorlamaktadır. Söz konusu enflasyonist ortamda ortaya çıkan zararların karşılanması için uzun zamandır beklenen Ek Fiyat Farkı düzenlemesi, "4735 Sayılı Kamu İhale Sözleşmeleri Kanunu'nun Geçici 5. Maddesi kapsamında Ek Fiyat Farkı Uygulanmasına İlişkin Esaslar" başlıklı Cumhurbaşkanı Kararı olarak 24 Şubat 2022 tarihinde Resmi Gazete'de yayımlanarak yürürlüğe girmiştir. Ancak, söz konusu düzenleme ile belirlenen ek fiyat farkı formülünün gerçek maliyet artışlarını karşılamadığı, kapsadığı Temmuz 2021-Ocak 2022 döneminin son derece sınırlı olduğu ve tasfiye hakkına yer verilmemesi gibi unsurlar nedeniyle bu düzenleme sektör tarafından yetersiz bulunmuştur. 13 Mayıs 2022 tarihli 5546 sayılı Cumhurbaşkanı Kararı ile bu kez ek fiyat farkı ve artırımlı fiyat farkı ödenmesi ile birlikte şartsız tasfiye olanağı sağlanmasını içeren yeni bir düzenleme hayata geçirilmiştir. Ancak sektör temsilcilerinin, tasfiye hakkı için işin %15 olarak belirlenen tamamlanma oranı kriterinin çok düşük olduğu ve yeni fiyat farkı formüllerinin sektörün beklentilerini karşılamadığını düşünmektedir.

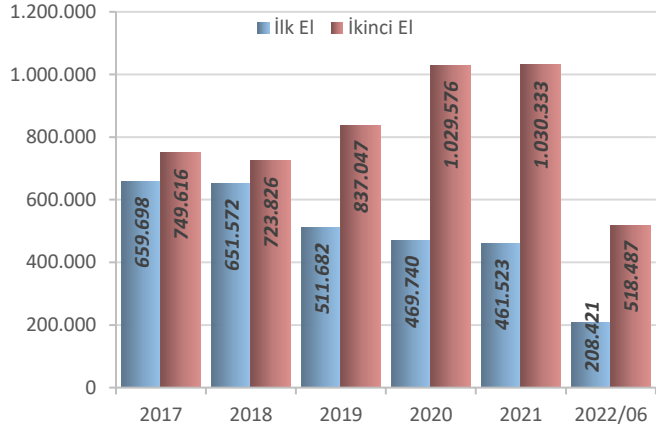
İnşaat sektörünün geçtiğimiz iki dönemde yaşadığı en büyük sorunlardan biri de faaliyetlerinin finansmanında yaşadığı sıkıntılardır. 2018 yılı içerisinde ülke ekonomisinde yaşanan dalgalanmalar inşaat sektörünün finans piyasaları nezdinde fonlama iştahını düşürmüştür. Sektörün yurtiçindeki toplam kredi 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. İnşaat sektörü 2021 yılına finansmana erişim ve kredi olanakları açısından daha uygun koşullarda başlamıştır. 2021 yılında inşaat sektörünün yurt içinden kullandığı banka kredileri %39,9 artarak 449,1 milyar TL'ye ulaşmıştır. Bu artışta 2021 yılında inşaat sektörünün finansmana erişimde göreceli uygun koşulları etkili olmuştur. 2021 yılında inşaat sektöründe yurt dışından kullanılan krediler bir önceki yıla göre %17,2 artarak 23,11 milyar USD'ye yükselmiştir. Bununla birlikte sektörde tahsili gecikmiş kredilerin büyümesinde de 2021 yılında yavaşlama görülmüştür. 2020 yılında toplam sorunlu krediler 32,0 milyar TL ile toplam kredilerin %10,0'unu oluştururken, 2021 yılında tahsili gecikmiş krediler 34,3 milyar TL'ye yükselmiş ancak toplam kredilere oranı % 7,6'ya gerilemiştir. Bununla birlikte 2022 yılından faiz oranlarında yapılan indirimlere rağmen, ülke ekonomisinde yaşanan gelişmeler sonrasında sektörün finansmana erişiminde sıkıntılar yaşanmaktadır. Sektör temsilcileri, gösterge faiz oranının %14,0 olmasına rağmen sektörün büyük sağlanan kredilerin %35,0-%45,0 faiz oranı aralıklarında olduğunu ve de bankaların kredi verme isteklerinin oldukça düşük olduğunu belirtmiştir.

GÖSTERGELER

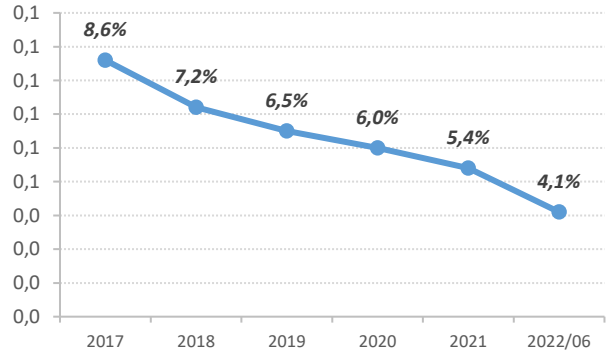
Şekil 1- Türkiye Ekonomisi ve İnşaat Sektörü Büyümeleri (Yüzde



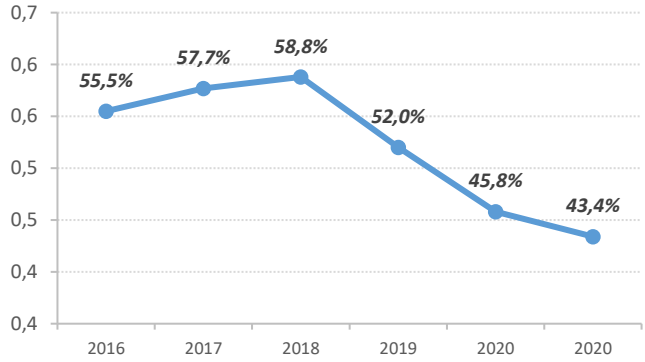
Şekil 2- İlk ve İkinci El konut Satışı (Adet)



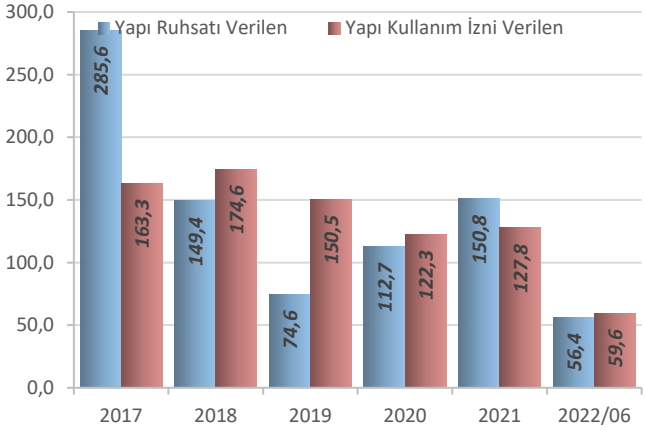
Şekil 3- İnşaat Sektörü GSYH Payı



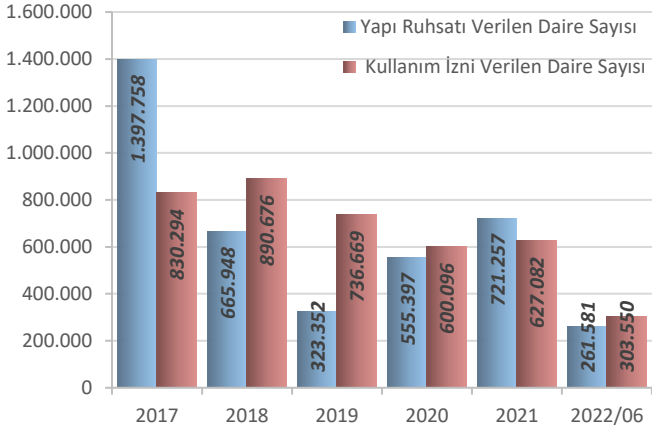
Şekil 4- İnşaat Harcamalarının Sabit Ser.Yatırımlarındaki Payı



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.