

TÜRKİYE İNŞAAT SEKTÖRÜ

İnşaat sektörü, ekonomik gelişmelere duyarlılığı en yüksek sektörlerden biridir. Dolayısıyla 2019 yılında ekonomik göstergelerde oluşan temel değişiklikler sektörü önemli ölçüde etkilemiştir. Güven eksikliği, talep yetersizliği, maliyet artışları, yüksek faizler, kur artışları, yasal çerçevenin yetersizliği vb. birçok faktör konut sektörünü olumsuz şekilde etkilemiş ve etkilemeye devam etmektedir. Ülkemizde genç nüfusun yüksek olması, evlilik ve boşanma oranlarının artması konut sektöründe talebi beslemektedir. Böyle olmakla birlikte 2014-2017 döneminde ortalama %6,6 artan toplam konut satışları, 2018 yılındaki ekonomik kriz ile birlikte düşmeye başlamıştır. 2018 yılında toplam konut satışları bir önceki yıla göre %2,4 azalarak 1.375 bin adete gerilemiştir. Konut satışlarındaki azalışta, artan faiz oranları nedeniyle ipotekli konut satışlarında yaşanan gerileme etkili olmuştur. Yılın ikinci yarısından itibaren kamu bankaları öncülüğünde konut kredisi faiz oranlarının %1,0'in altına çekilmesi sektör için olumlu bir etki yaratmıştır. 2019 yılındaki konut satışlarının bir önceki yıl ile benzer seviyede tutunmasında etkili olan önemli diğer iki husus, KDV ve tapu harcı teşviki olmuştur.

Konut piyasasını canlandırmak için kamu bankaları tarafından başlatılan faizlerin indirimlerinin yanı sıra %18 olan KDV %8 olarak, %4 olan tapu harcı ise %3 olarak uygulanmaya başlanmıştır. Bu iki avantajdan yararlanmak isteyen yatırımcılar, 2019 yılında hem ertelenen hem de planlanan yatırımlarını öne çekmiştir. Söz konusu teşvikler 31 Aralık 2019 tarihinde son bulmuştur. Hem faiz indirimi hem de diğer teşviklerin etkisiyle yılın ikinci yarısından sonra satışlar artmış, böylelikle konut satışlarındaki daralma sadece %1,9'da kalmıştır. Aylık olarak ele alındığında ise Aralık ayı satışlarının zirve yapmasında vergi ve harç teşviklerinden faydalanma isteğinin etkili olduğu görülmektedir.

2014-2018 döneminde ilk satış ve ikinci el satışların dağılımı benzer bir seyir izlemiş ve sırasıyla toplam satışların %46-47'si ile %52-54'ünü oluşturmuştur. Ancak, 2019 yılında ilk satışlar toplam satışların %37,9'una gerilemiş, ikinci el satışların payı artmıştır. 2018 yılında %41,5 düşen ipotekli satışlar, 2019 yılında kısmen toparlanarak %20,1 artmış ve 332 bine yükselmiştir. Söz konusu ipotekli satışlar yine de 2014-2017 dönemi performansının çok gerisinde kalmıştır. Konut kredi faiz oranlarının 2020 yılında da düşük seyretmesi durumunda, ipotekli satışlarda toparlanmanın sınırlı da olsa devam edeceğini düşünüyoruz. Diğer yandan, sektör açısından düşük faiz oranları finansmana ulaşma kolaylığının yanı sıra stokları eritme imkânı da tanınmaktadır. Yüksek borçlanma sarmalına girmiş şirketler açısından bu dönemin iyi değerlendirilmesi, borç ödeme kapasitelerinin artırılması ve finansalların daha sağlıklı bir yapıya dönüştürülmesi önem arz etmektedir.

Yabancılara yapılan konut satışları 2018 yılında ciddi şekilde (%78,4) artmış, artış trendi %14,7 ile 2019 yılında da devam etmiş ve toplam satışların %3,4'ünü oluşturmuştur. En az 250 bin USD karşılığında konut veya gayrimenkul alan yabancılara vatandaşlık hakkı tanınması, Mart 2019 itibarıyla uygulanmaya başlanmıştır. 2019 yılında çoğunluğu Orta Doğu'dan olmak üzere yabancılara toplamda 45,5 bin konut satılmıştır.

Eylül 2019 döneminde yapı ruhsat ve kullanma izinlerinde düşüş görülmektedir. 2018 yılında yapı ruhsatı verilen daire sayısı 662 bin, yapı ruhsatı verilen yüzölçümü ise 147,9 milyon m² iken, bu istatistikler Eylül 2019 döneminde sırasıyla 180 bin konut ve 45,5 milyon m² olarak gerçekleşmiştir. Sektörün geleceğinde öncü gösterge niteliğinde olan ve beklentimize paralel olarak ciddi oranda düşen söz konusu izin istatistikleri olumsuz bir tablo çizmeye devam etmektedir.

TÜRKİYE İNŞAAT SEKTÖRÜ

Merkezi Hükümet, vergi ve harç avantajının yanı sıra inşaat sektörüne finansman desteğinin de verilmesini kalkınma programına almıştır. Söz konusu programa göre belli bir aşamaya gelmiş ve bitirilmeye yakın projelerin tamamlanması için finansman desteği verilmesi öngörülmektedir. İnşaat sektörünün bankalardan kullandığı kredi büyüklüğü finans sektörünü ciddi şekilde etkileyen bir yapıdadır. Kasım 2019 itibarıyla inşaat sektörünün bankacılık sektöründeki net nakdi kredi tutarı 220,1 milyar TL olup, bunun %9,3'lük kısmı yasal takibe düşmüştür. İnşaat sektörüne kullandırılmış olan toplam net nakdi kredinin 97,5 milyar TL'si kamu bankalarınca kullandırılmıştır. Bu nedenle inşaat sektöründeki riskin yarısı neredeyse kamu bankaları üzerinde yer almaktadır. İnşaat sektörünün kullanmış olduğu kredilerin takibe düşme hızı, 2019 yılında oldukça artmış; Kasım 2018 döneminde %3,7 olan takibe düşme oranı, Kasım 2019 döneminde %8,5'e yükselmiştir. İnşaat sektörünün toplam gayri nakdi kredi tutarı ise Kasım 2018 dönemine göre sınırlı bir artış göstererek 158,9 milyar TL'ye yükselmiştir. Tahminlerimiz doğrultusunda birçok inşaat şirketi, ekonomik ortamın stresine karşı hazırlıksız olması nedeniyle sektörden çıkış yapmak zorunda kalmıştır. Birçok banka yeniden yapılandırmalar ile inşaat sektördeki risklerini tekrar düzenlemiştir. Temerrüde düşen inşaat sektörü kredilerinin yanı sıra yeniden yapılandırmaların bankacılık sektörünü olumsuz etkilemeye bir süre daha devam edeceği düşünülmektedir.

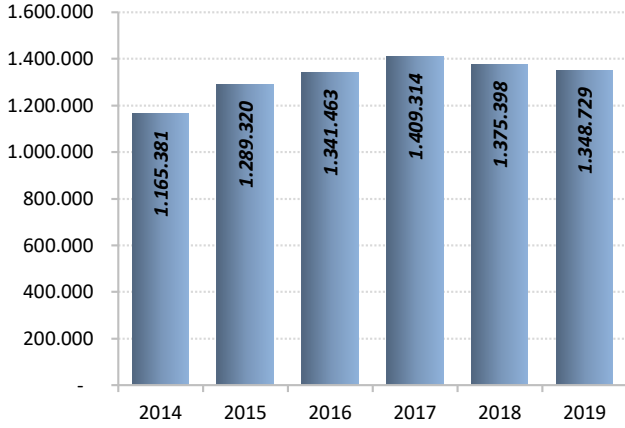
Mali disiplinin sağlanması ve kamu harcamalarında tasarruf amacıyla ihalesi yapılmamış ya da ihalesi yapılmış ancak başlamamış projelerin askıya alınması sonucu, Kamu Özel İşbirliği ve kamu taahhüt projelerinde gerileme yaşanmıştır. 2013-2016 döneminde toplamda altmış sekiz KÖİ projesi gerçekleştirilmiştir. 2017 yılında on bir, 2018 yılında sekiz KÖİ projesi gerçekleştirilirken bu sayı 2019 yılında beklentimiz çerçevesinde düşerek sadece dört proje ile sınırlanmıştır. Yurtiçinde büyük çapta projelerin sınırlanması nedeniyle büyük inşaat şirketlerinin uluslararası projelere olan ilgisi artarak devam etmektedir. Uluslararası alanda oldukça iyi bir tecrübeye sahip olan Türk inşaat sektörü, 1972'den 2019 yıl sonuna kadar 126 ülkede 400,4 milyar dolar değerinde 10.108 proje üstlenmiştir. 2019 yılında inşaat sektörünün yurtdışında üstlendiği proje bedeli 18 milyar dolar olarak gerçekleşmiştir.

Sektörün yasal çerçevesinin yetersiz olmasına rağmen bu alanda bazı önemli adımlar atılmaktadır. Aralık 2019 döneminde yürürlüğe giren müteahhitlik sınıflandırma zorunluluğunun, sektörün pozitif ayrışmasına katkı sağlayacağını düşünmekteyiz. Söz konusu uygulamayla; iflas eden, usulsüz hareket eden ve işlerini askıya alan müteahhitlere inşaat yapma izni verilmeyecektir. İzin verilmiş olan projelerde can ve mal güvenliğini tehdit eden bir durumun yaşanması durumunda yetki belgesi 10 yıl boyunca iptal edilecektir. Söz konusu müteahhitlik yetki belgesi 8 gruba ayrılmakta, bunun haricinde geçici yetki belgeleri de bulunmaktadır. Bu yasa ile herkesin müteahhit olmasının önüne geçilerek sektörde uzmanlaşmanın önü açılmıştır.

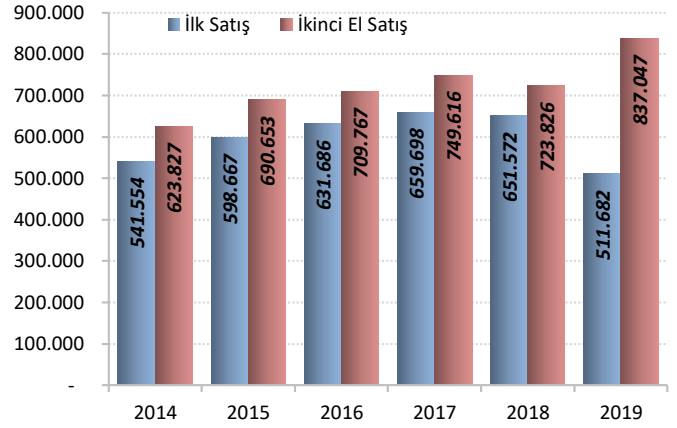
Özellikle 2019 yılının ikinci yarısından itibaren faiz oranları ve teşviklerin etkisiyle canlanan sektör, 2020 yılı için olumlu bir beklentiye sahiptir. Yatırım ortamının halen geçen dönemin sıkıntılarını barındırdığı inşaat sektörü, her ne kadar ekonomi içerisinde önemli bir yer tutsa ve kısa vadede olumlu gelişmeler yaşansa da gelecek performansı makroekonomideki iyileşmeler çerçevesinde şekillenecektir.

GÖSTERGELER

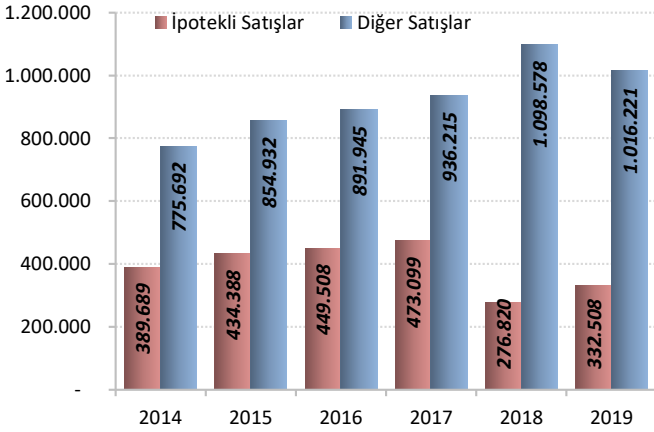
Şekil 1- Konut Satışı (Adet)



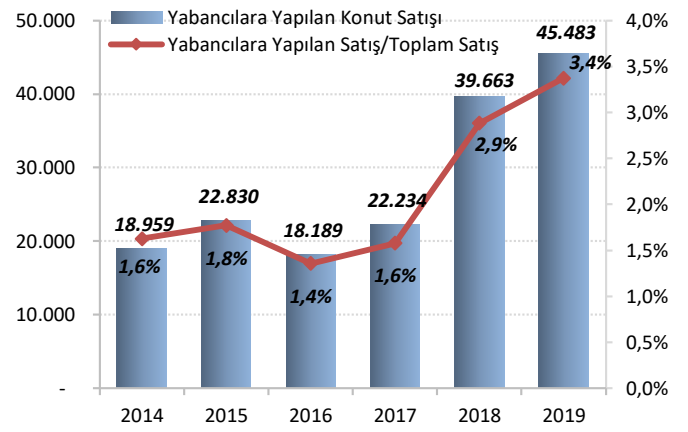
Şekil 2- İlk ve İkinci El konut Satışı (Adet)



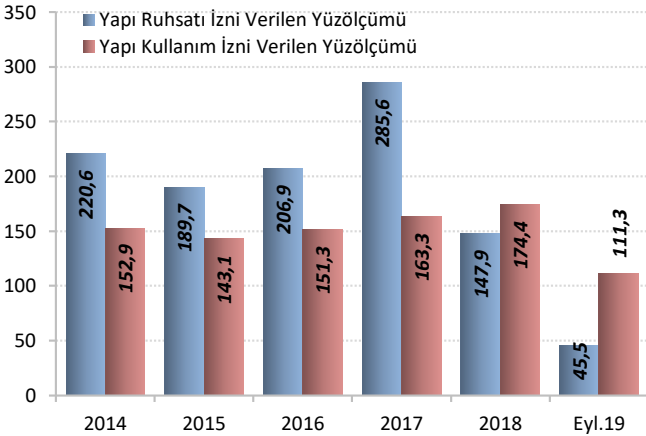
Şekil 3- İpotekli ve Diğer Satışlar (Adet)



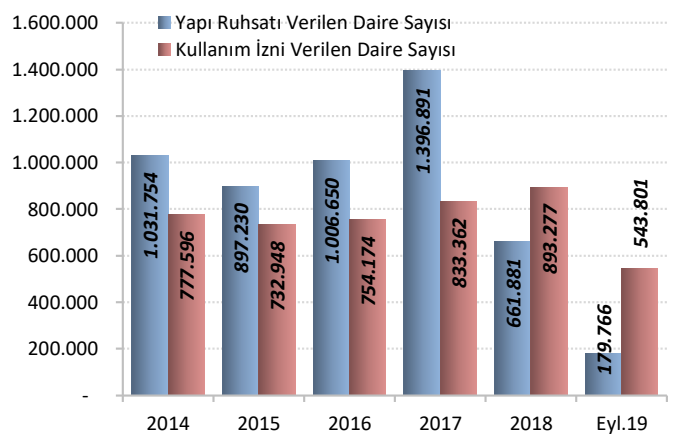
Şekil 4- Yabancılara Konut Satışları (Adet)



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



Şekil 6- 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.
