KPMG

İnşaat

Sektörel Bakış

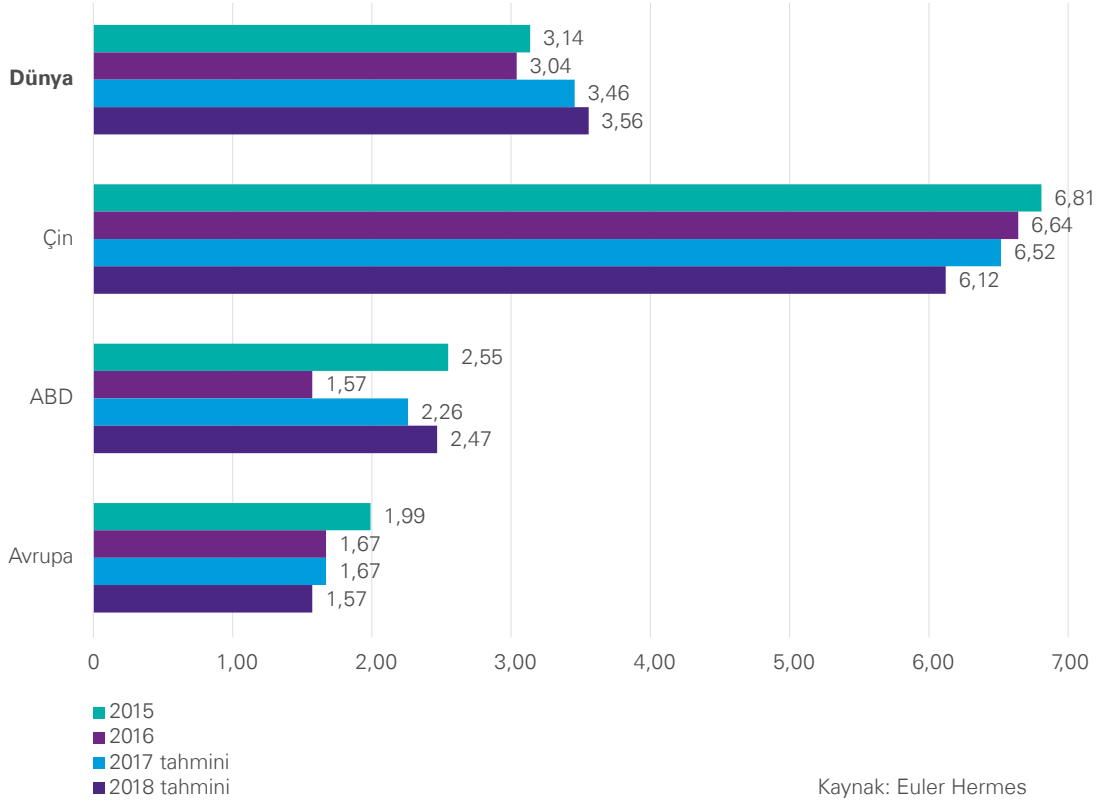
2018

kpmg.com.tr

Dünyada ve Türkiye'de eğilimler

2017 itibariyle inşaat sektörünün küresel ekonomideki payı yüzde 15 düzeyinde gerçekleşirken, Türkiye'de bu oran yüzde 9 düzeyinde. İnşaat sektörü, ülke ekonomisinin büyüme ivmesi, hükümet politikalarının ve yatırım potansiyellerinin etkisi ile yoğunluklu olarak gelişmekte olan ülkelerde canlılık gösteriyor. 2025 yılına gelindiğinde inşaat sektörünün toplam ekonomideki payının gelişmiş ülkelerde yüzde 10, gelişmekte olan ülkelerde ise yüzde 17 seviyesine erişeceği tahmin ediliyor.

Dünya inşaat sektörü büyüme (yüzde)



Kaynak: Euler Hermes

Dünya geneline bakacak olursak; Asya Pasifik ve Kuzey Amerika'da devam eden düşük faiz oranları ve istikrarlı seyreden emtia fiyatları inşaat sektörünün 2018'e sağlam bir giriş yapacağını gösteriyor. ABD ve Kanada için de büyüme ve istikrar öngörülüyor. Büyük altyapı projeleri ve konut inşaatlarına tahsis edilen gelir yüzde 4 ila 6 oranında artabilir. Latin Amerika'da ise inşaat sektöründe, bütçe kesintileri ve çeşitli yolsuzluk skandalları nedeniyle yaşanan proje iptallerine bağlı olarak süren durgunluğun 2018'de de devam edeceğini tahmin ediyoruz.

Çin, yeni normal olarak adlandırılan büyüme oranlarıyla ivmesini aynı şekilde devam ettirerek inşaat alanındaki hareketliliği koruyacak.

Avrupa'nın genelinde ise inşaat sektöründe genel bir durgunluk öngörülebilir. Brexit İngiltere'de olduğu gibi Avrupa'nın genelinde de hala birçok sektörün belirsizliğini korumasına sebep oluyor. İnşaat sektörü de belirsizlikten en çok etkilenen sektörlerden biri.

Rusya inşaat sektöründe ise 2020 yılına kadar, yıllık yüzde 1,76 büyüme hızı bekleniyor. Hükümetin orta ve düşük gelir gruplarına konut edindirme çalışmalarının hedefi doğrultusunda 500.000 konut inşası tamamlanacak. Rusya'da inşaat sektörünün genel olarak toparlanma eğilimi içinde olması, Rus pazarında çok güçlü olan Türk şirketleri için de önemli bir gelişme. Rusya'nın yanı sıra Kafkasya ve Ukrayna gibi pazarlarda da bugüne dek ertelenen taleplerle artan önemli pazar fırsatları var.

Türkiye'de inşaat sektörü, konut ve altyapı projelerinin yoğunluğu nedeniyle hareketli bir dönemden geçti. Yarattığı katma değerle ülkenin en önemli ekonomik sektörlerinden olan inşaat; GSYH içindeki yüzde 9'luk paya ilave olarak dolaylı olarak etkilediği sektörler ile ekonomideki payını yüzde 30'a eriştiriyor.

Genel olarak değerlendirdiğimizde; dünyada ve Türkiye'de inşaat sektörünün önümüzdeki yıllarda büyümeye devam edeceğini öngörüyoruz. Araştırmalar 2020'de dünyanın en büyük inşaat pazarının Çin olacağını, Çin'i ABD, Hindistan, Japonya ve Kanada'nın izleyeceğini gösteriyor. Pazar büyüklüğü sıralamasında önemli bir değişiklik beklenmezken, inşaat sektörünün büyüme hızı sıralamasında ise önemli değişiklikler bekleniyor. 2018-2020 yılları arasında Ortadoğu ve Afrika bölgeleri, inşaat sektörünün büyüme hızında Asya Pasifik'i geride bırakacak. Bu gelişmede Çin'in yavaşlayan büyümesinin etkisinin yanı sıra körfez ülkelerinde süren büyük altyapı yatırımlarının da önemli rolü var. 2020'de sektör 2010 yılına oranla yüzde 67 büyümüş olacak.

Öte yandan Afrika pazarında bir hareketlenme izleniyor. Türk müteahhitlerinin de dikkatle takip ettiği pazarda, altyapıdan konuta çok yönlü bir

talep var. Bölge ülkelerinde inşaat ruhsatlarıyla ilgili süreçlerin zorluğu bugüne dek yavaşlatıcı bir etkiye sahipti. Ancak bölge genelinde hükümetler son on yılda bürokratik süreçleri kolaylaştırmak ve proje inşaat sürelerini kısaltmak için çalışmalar yaptı. Örneğin Cezayir inşaatların zamanında tamamlanmasına yönelik yasama çalışmaları gerçekleştirdi. Burkina Faso ve Burundi bürokratik işlemlerin hızlanması işin 'tek işlem' büroları kurdu. Nijerya ve Liberya kurumlarına işlem başına zaman sınırlaması getirdi. Mauritius işlem prosedürlerini birleştirdi, Ruanda ise izin sistemini merkezileştirdi.

Teknoloji devrimine ayak uydurulması da sektörün büyüme planları için önemli bir unsur. İnşaat sektörünün performansı ancak yönetişim, teknoloji ve insan üçlemesinin etkin ve uyumlu kullanımıyla yükselebilir. Nitelikli işgücünü sektöre çekmek ve kalmalarını sağlamak, veriyi doğru kullanmak ve doğru analiz etmek ve ileri teknolojileri bir an önce faaliyetlerine katmak, geleceğin inşaat sektörünün başarısını belirleyecek kriterler olarak ortaya çıkıyor. İnşaat; mobil platformlar, gelişmiş veri analitiği ve robotik işgücü gibi yeni teknolojilerin kullanımı için önemli fırsatlar yaratıyor. Ancak KPMG Küresel İnşaat Araştırması 2017 sonuçları bu teknolojik gelişmelerin şirketlerde kullanım oranının yüzde 10 gibi düşük bir düzeyde kaldığını gösteriyor. Araştırma'ya göre katılımcıların yüzde 18'i önümüzdeki birkaç yıllık dönemde yapay zeka ve robotik işgücünün kullanılmaya başlamasıyla bu oranın artacağını düşünüyor, yüzde 6'sı robotik teknolojilerin halihazırda kullanıldığını, kalan yüzde 76'lık bölümü ise bu tür teknolojiler için sektörün daha fazla zamana ihtiyacı olduğunu düşünüyor.

Küresel İnşaat Araştırması 2017'nin sonuçları da dahil olmak üzere araştırmalar Endüstri 4.0 ve dijitalleşmenin inşaat sektörünü de etkilemeyi sürdüreceğini ortaya koyuyor. İnşaat sektöründe 3D teknolojiler şimdiden modelleme, proje yönetimi ve örnek projelerde kullanılmaya ve başarılı sonuçlar elde edilmeye başlandı. Teknolojinin, yönetişimin ve kalifiye insan faktörünün verimli birlikteliği, yeni bir dünyayı inşa ederken sektöre büyük hız kazandıracak.

Türkiye Pazarı

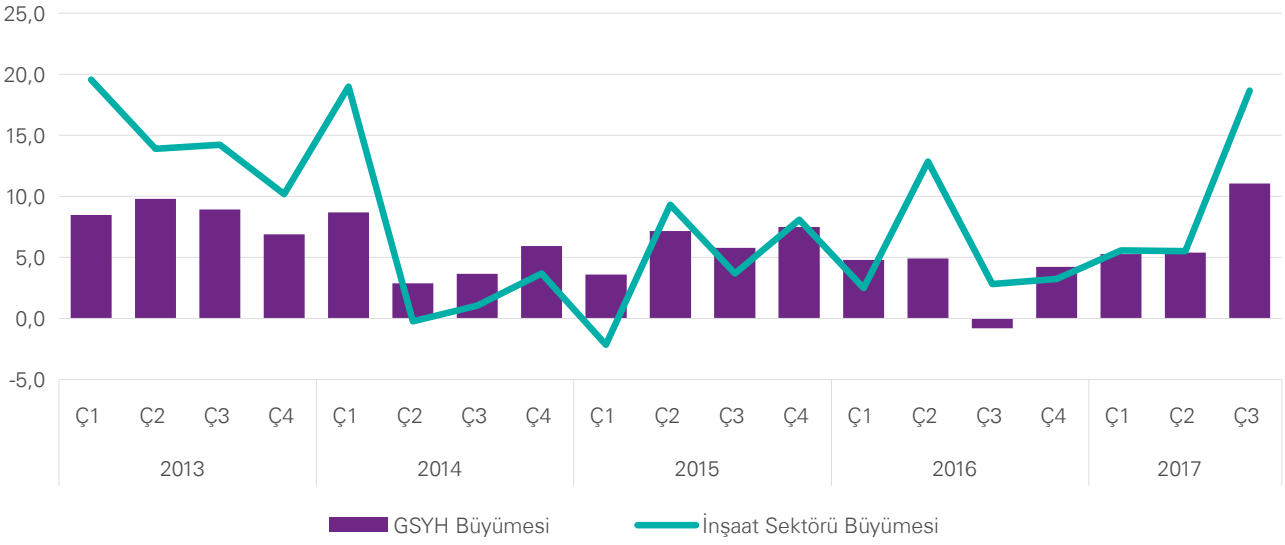
Türkiye İnşaat Sektörü

2013 yılından bugüne inşaat sektörünün ekonomik büyüme ile olan ilişkisini değerlendirdiğimizde, 2014 yılının ikinci çeyreğinde yaşanan düşüşün dışında sektörün istikrarlı bir gelişim içinde olduğunu görüyoruz. 2013 yılı, sektörün beklentilerin üzerinde artış kaydettiği bir yıl oldu. 2014, artan jeopolitik riskler ve dövizin buna bağlı olarak yukarı yönlü hareketi ile hem ekonomik anlamda hem de sektörel anlamda bir daralma yılı oldu. 2015 yılında ise Türkiye ekonomisi yüzde 6 büyüme oranını yakaladı. Bu büyümede, özel tüketim harcamalarının ve kamu harcamalarının etkisi oldu. Ekonomik büyümeyle birlikte inşaat sektörünün büyüme performansı yüzde 4,9 olarak gerçekleşti. 2016'nın tüm çeyreklerinde inşaat sektörü ekonomik büyümenin üzerinde bir büyüme kaydetti.

2017'nin ilk iki çeyreğinde sektörün büyümesi ise yine yüzde 5,6 ve yüzde 5,5 olarak gerçekleşti. Sektör, 3. çeyrek sonuçlarına göre yüzde 18,7 ile son 3 yılın en yüksek büyüme oranını yakaladı. Bu rakamla sanayi büyümesinin de önüne geçen inşaat sektörü, aynı dönemde yatırımlarını da yüzde 12 düzeyinde artırdı.

2016 ve 2017'de gerçekleşen olumlu tabloya rağmen sektörün, 2018 yılı beklentileri daha temkinli. Sektörü özellikle son iki yılda konut üretimi ve konut satışları büyüttü. Özellikle üst gelir düzeyine hitap eden projelerde stok erime hızının yavaşlaması, sektörün bu segmentte doygunluk noktasına yaklaştığını gösteriyor. Arz talep dengesizliğinin 2018'de sürmesi durumunda sektör 2016 ve 2017'de ulaştığı büyüme ivmesini kaybedecektir.

GSYH büyümesi ve inşaat sektörü büyümesi, 2013 - 2017

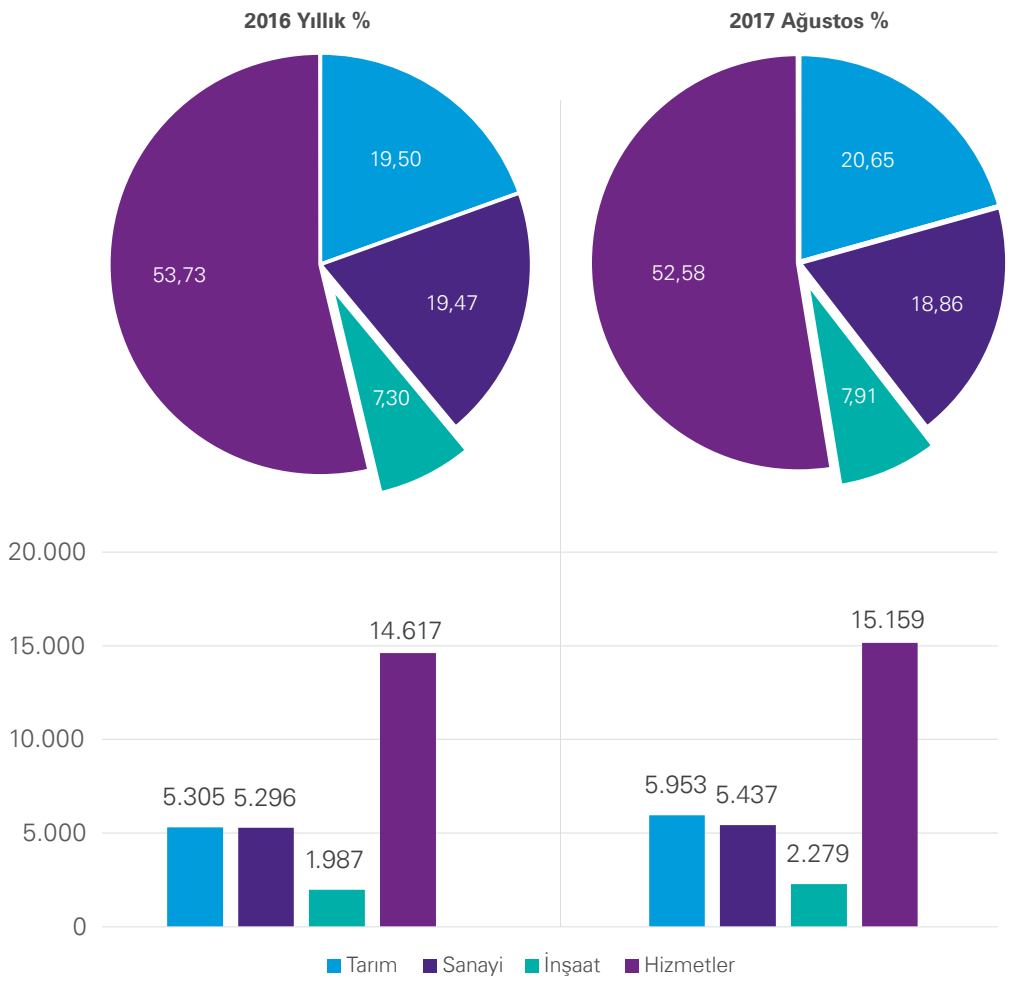


Kaynak: TÜİK, Dönemsel Gayrisafi Yurtiçi Hasıla

İstihdam

İnşaat sektörünün toplam istihdamdaki oranı 2005 yılında yüzde 5,6 düzeyindeydi. 2016 sonu itibariyle bu oran yüzde 7,3'e yükseldi. Sektörün istihdam katkısı mevsimsel etki ile en yüksek düzeye yaz aylarında çıkıyor. 2017 Ağustos ayında Türkiye'de istihdam edilen toplam 28 milyon 828 kişinin 2 milyon 279'u inşaat sektörü çalışanlarından oluşuyordu. Bu sayı toplam istihdamın yüzde 7,9'unu oluşturuyordu. Henüz tartışma konusu olan Taşeron Yasası ile ilgili gelişmelerin inşaat sektöründe istihdamı nasıl etkileyeceğini 2018 yılı içerisinde gözlemleyeceğiz.

İstihdam edilenlerin yıllara göre iktisadi faaliyet kolları ve dağılımı (bin kişi)

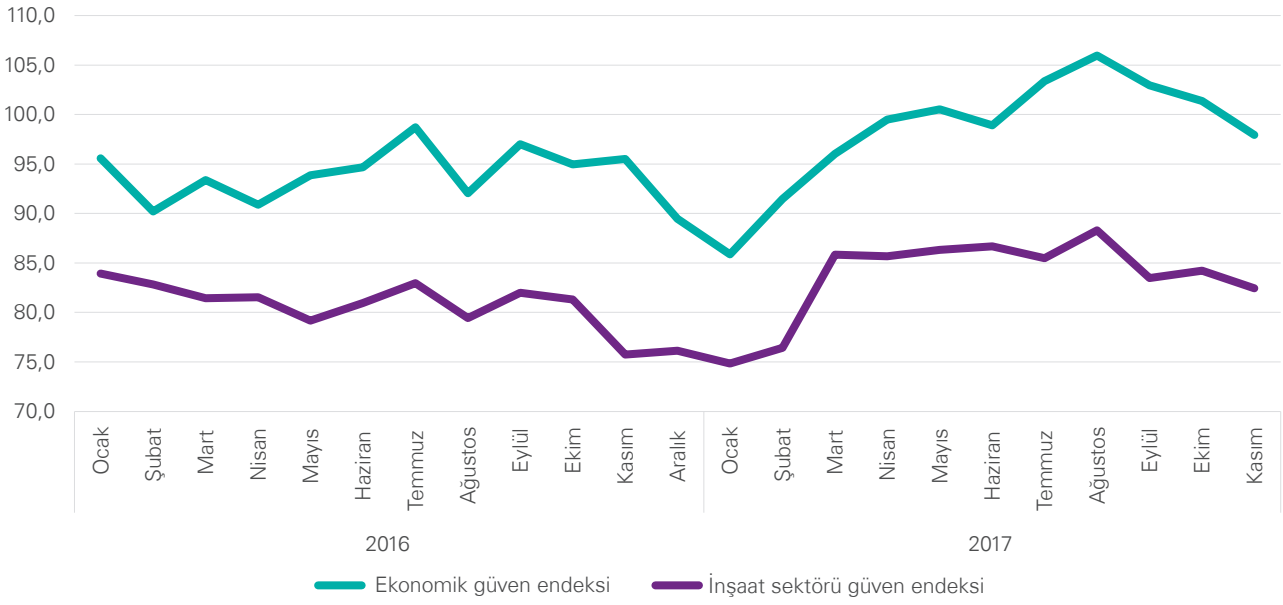


Kaynak: TÜİK, İşgücü İstatistikleri

Güven endeksi

Takvim ve mevsim etkisinden arındırılmamış endeks verilerine göre, inşaat sektöründe güven endeksi, 2016 yılını önemli bir düşüş eğilimi ile tamamlamıştı. 2017 yılının ilk 4 ayında güven endeksi yükseliş gösterdi ve Mart ayında yüzde 12,3 ile geçtiğimiz iki yılın en büyük yükseliş oranı gerçekleşti. Mevsim etkisi sebebiyle yaz aylarında girişimcilerin istihdama yönelik olumlu öngörüleriyle yorumlanabilecek bu yükseliş, Nisan, Mayıs ve Haziran aylarında sırasıyla yüzde -0,2, yüzde 0,8 ve 0,4 oranlarında gerçekleşerek durağan seyretti. Kasım ayında ise Ekim ayına göre yüzde -2,1 oranında geriledi. Genel görünüm olarak, 2017 yılı 2016'ya göre daha güvenli bir yıl oldu.

Ekonomik güven endeksi ve inşaat sektörü güven endeksi



Kaynak: TÜİK, Ekonomik Güven Endeksi, Kasım 2017

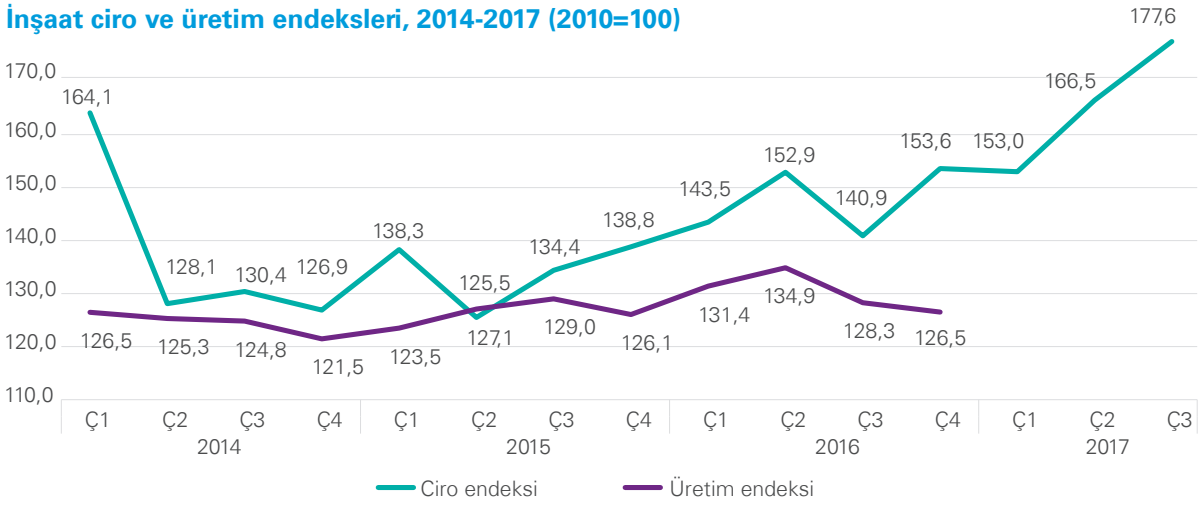
Ciro ve üretim endeksleri

Ciro ve üretim endekslerini değerlendirdiğimizde inşaat sektöründeki son 3 yıllık ciro artış eğilimi açık olarak görülüyor. Mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmış inşaat ciro endeksi 2016 yılı 4. çeyreğinde bir önceki çeyreğe göre yüzde 9 oranında arttı. 2017 yılı 1. çeyreğinde bir önceki çeyreğe göre yüzde 0,4 oranında azaldı ancak 2. ve 3. çeyrekte tekrar sırasıyla yüzde 8,8 ve 6,7 artış göstererek son dört yılın en yüksek seviyesine çıktı.

Mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmış inşaat üretim endeksi ise 2016 yılı 4. çeyreğinde bir önceki çeyreğe göre yüzde 1,4 oranında düşüş gösterdi.

Not: TÜİK İnşaat üretim endeksinin veri kaynağının devamlılığının sağlanamaması nedeniyle, daha güncel ve kapsamlı veri kaynağı olan idari kayıtların hesaplamalarda kullanılmasına karar verilmiştir. Bu kapsamda, inşaat üretim endeksi idari kayıtlara dayalı olarak hesaplanacak 2015 temel yıllı çalışmalar tamamlandıktan sonra, endeks, geriye dönük seriler ile birlikte 2018 yılından itibaren yayımlanacaktır.

İnşaat ciro ve üretim endeksleri, 2014-2017 (2010=100)



TÜİK, İnşaat Ciro ve Üretim Endeksleri, III. Çeyrek: Temmuz - Eylül, 2017

Orta vadeli program ve inşaat sektörü

2018-2020 dönemine ilişkin Orta Vadeli Program (OVP) ile iş ve yatırım ortamının iyileştirilmesi amacıyla yatırımcılara ve işletmelere yönelik bürokratik izin, onay ve işlemlerin elektronik ortama aktarılarak süreçlerin hızlandırılması ve kalitesinin artırılması hedefleniyor. Bu kapsamda bürokratik süreçlerin kısaltılacağı sektörler arasında inşaat da var. Program, inşaat izin süreçlerinin de kısaltılmasını ve inşaat ruhsatlarının tek imzayla verilebilir olmasını da içeriyor. Ayrıca "Çevresel Etki Değerlendirmesi (ÇED)" kararı, yatırımcının buna ilişkin raporunu ilgili bakanlığa eksiksiz teslimini takiben 2 ayda sonuçlandırılacak.

OVP'de potansiyel yatırım alanlarının belirlenmesini ve yatırımcılara daha kolay yer tahsisi yapılabilmesini sağlayacak coğrafi bilgi sistemleri alt yapısının tamamlanması hedefleniyor. Yerel yönetimlerin farklı sektörlere yönelik yatırım tahsis edebilmesi için gerekli altyapı projeleri geliştirilecek.

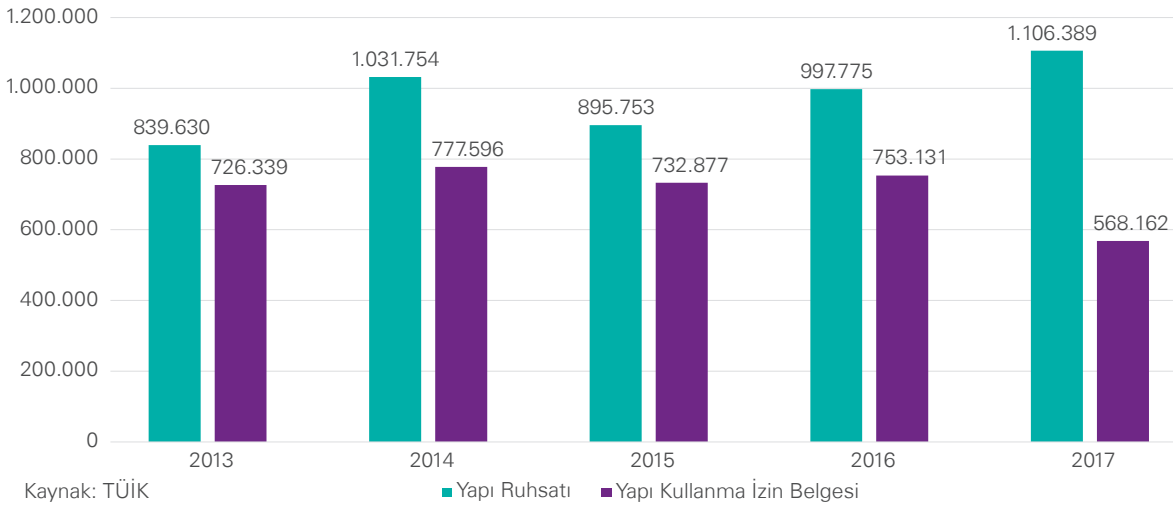
Güneydoğu ve Doğu Anadolu'daki yatırımların teşvik edilmesi ve hızlandırılması, inşaat sektörünün en önemli başlıklarından biri. Teşviklerle Doğu ve Güneydoğu Anadolu'da sanayi ve hizmet binaları da dahil olmak üzere yaklaşık 67 bin konut inşa edilmesi, içme suyu, kanalizasyon, ulaştırma ve sulama projelerinin hayata geçirilmesi planlanıyor. Bu çalışmaların bölgede istihdam yaratması, bölge refahını artırması ve özel sektör inşaat harcamalarındaki olası yavaşlamayı telafi etmesi bekleniyor.

Konut Sektörü

Yapı ruhsatı ve izin belgesi verileri

2017 yılının ilk 9 aylık döneminde, daire bazlı yapı ruhsatı sayısı 1,1 milyonu geçti. Ruhsat sonrasında tamamlanarak yapı izni alınan daire sayısı ise, 568 bin seviyesinde gerçekleşti. Yapı ruhsatı sayısının, yapı izin belgesi sayısının neredeyse iki katı olması, konut stoklarının arttığını gösteriyor. Alınan yapı ruhsatı sayısındaki artış, 1 Ekim 2017 itibariyle değişen imar yasası öncesi koşullardan yararlanma amaçlı olarak değerlendirilmelidir.

Alınan konut yapı ruhsatları ve izinleri (daire sayısına göre)



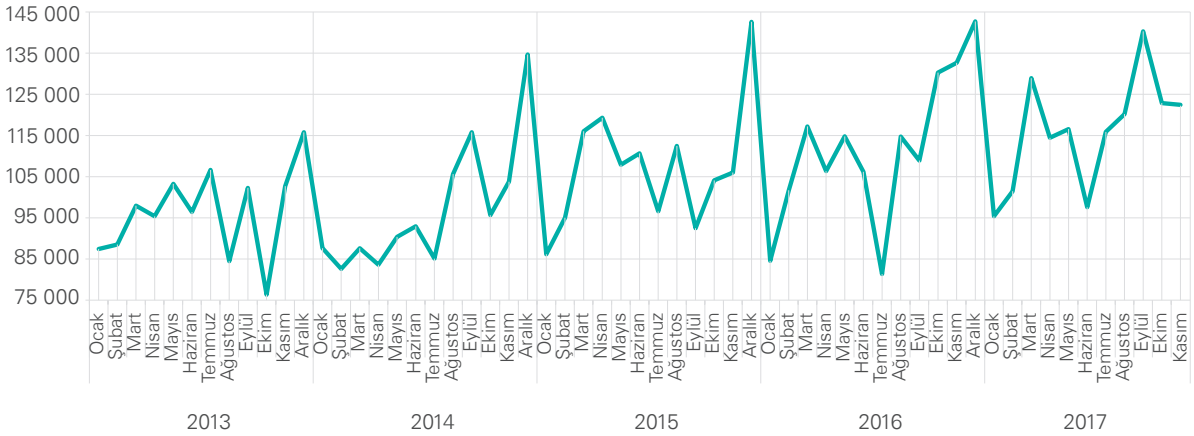
Kaynak: TÜİK

Konut satışları

Konut sektöründeki satışlar, tüketicilere ödeme kolaylığı yaratan kampanyaların ve banka kredi faizlerindeki düşüşlerin de etkisiyle 2016 yılında yakaladığı ivmeyi, 2017 yılının ikinci ayından itibaren sürdürdü. Temmuz-Eylül 2017 arasındaki dönemde ciddi bir artış gösterdi, Ekim ayında ise yüzde 5,7 azalarak 122 bin 882 adet, Kasım ayında ise 122 bin 732 olarak gerçekleşti. Buna rağmen Ekim ayı yılın en yüksek satışının yapıldığı 3. ay oldu. Kasım 2017 sonuna kadar konut satışları geçtiğimiz yıla göre yüzde 6,5 arttı ve 1 milyon 276 bin olarak gerçekleşti.

Konut satışlarında, İstanbul yüzde 16,9 ile en yüksek paya sahip il olurken, İstanbul'u yüzde 10,8 pay ile Ankara ve yüzde 5,9 pay ile İzmir takip ediyor. Hakkari, Ardahan ve Bayburt ise en düşük sayıda konut satışının gerçekleştiği iller.

Yıllara göre konut satış sayıları, 2013-2017

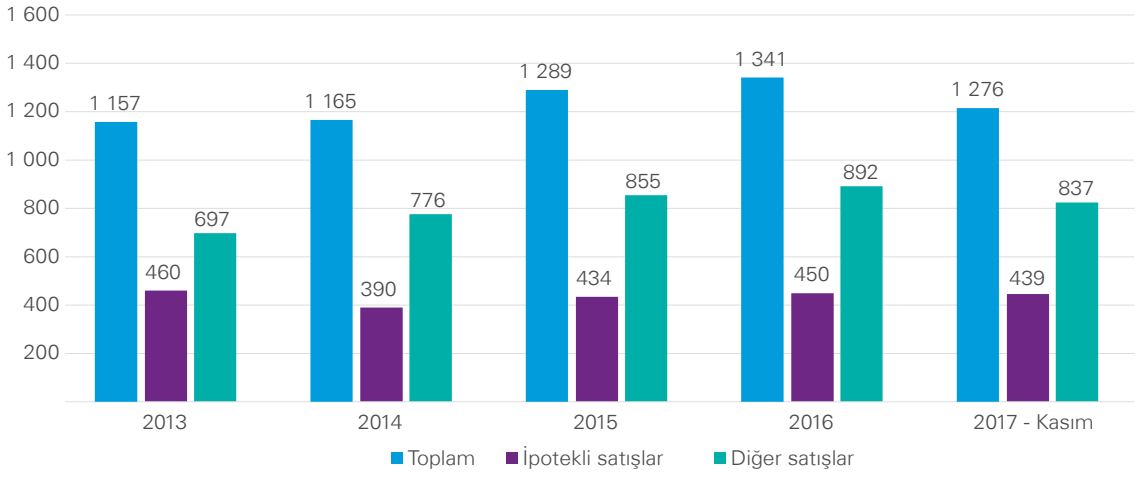


Kaynak: Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü (TKGM)

2017'nin ilk 11 ayında Türkiye genelinde gerçekleşen 1 milyon 276 bin adet konut satışının, yaklaşık 439 bini ipotekli satış olarak gerçekleşti. Bu rakam yılın ilk on bir ayında geçtiğimiz yılın aynı dönemine göre ipotekli satışların yaklaşık yüzde 10 arttığını gösteriyor.

Diğer satış türleri ise yüzde 4,9 oranında bir artışla 837 bin 272 adet olarak gerçekleşti. Oransal bazde ise ipotekli satışların toplam satışlara oranı yüzde 34,4 seviyesinde gerçekleşerek, son üç yıldaki seviyesini korudu.

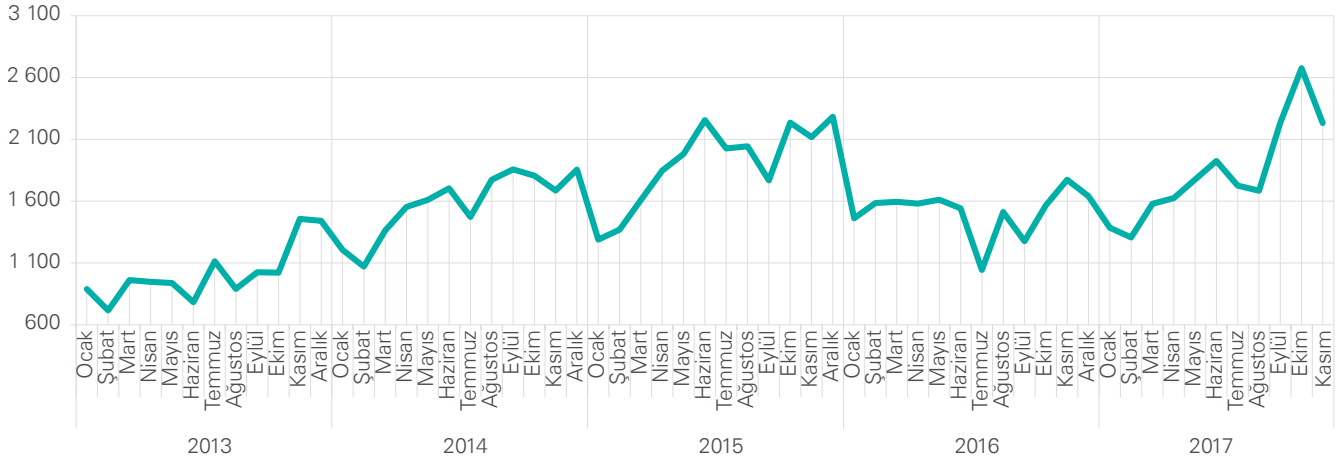
İpotekli ve diğer ayrıntısında yıllara göre konut satış sayıları, 2013-2017 (bin adet)



Kaynak: Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü (TKGM)

Yabancılara yapılan konut satışları 2016 yılında 18.189 adet olarak gerçekleşmişti. 2017 verilerine göre toplam satış bu yılın ilk on bir ayında 20.070 oldu. Ekim ayında gerçekleşen 2.677 adetlik konut satışı, 2013 yılından beri görülen en yüksek aylık satış adedi oldu. Kasım ayında ise 2.152 adet konut satıldı.Türkiye'den konut alan kişilerin ülke uyrukları incelendiğinde, 2017 yılında en yüksek satışın Iraklılara yapıldığı görülüyor. Iraklıları sırasıyla, Suudi Arabistan, Kuveyt ve Rusya vatandaşları izledi. Son dört yıllık satış toplamına bakıldığında, ülke uyruklarına göre satış sıralamasının değişmediği görüldü.

Yabancılara yapılan konut satış sayıları, 2013-2017



Kaynak: Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü (TKGM)

TOKİ

Büyük oyuncuların dışında, çeşitli ölçekte yüzlerce inşaat firmasının bulunduğu sektörde, Toplu Konut İdaresi Yatırımları da önemli bir rol oynuyor. 2017 yılında TOKİ'nin üretimleri sayesinde doğrudan ve dolaylı olarak üzere 900.000 kişilik istihdam sağlandı. TOKİ verilerine göre 81 ilde, 3.325 şantiyede 754.097 konut üretimi rakamına ulaşıldı. Üretilen konutların 627.605'i yani yüzde 85,16'sı sosyal konut niteliğinde. Satılan konut sayısı ise 606.798 olarak gerçekleşti. Yapım ve proje işlemleri aşamasında 82,7 milyar TL tutarında 5.617 ihale sonuçlandı.

İnşaat ruhsatı alma sıralaması

Dünya Bankası'nın inşaat sektörüyle ilgili iki iş yapma kolaylığı kriteri "inşaat ruhsatı alma süreci" ve "gayrimenkulün tapu sicil dairesine kaydedilmesi" olarak belirlenmiş. Bu kriterlere göre inşaat ruhsatı alma süreci kolaylığında Türkiye 189 ülke içinde 98. sırada, gayrimenkul tescili kolaylığı sıralamasında ise 52. sırada.

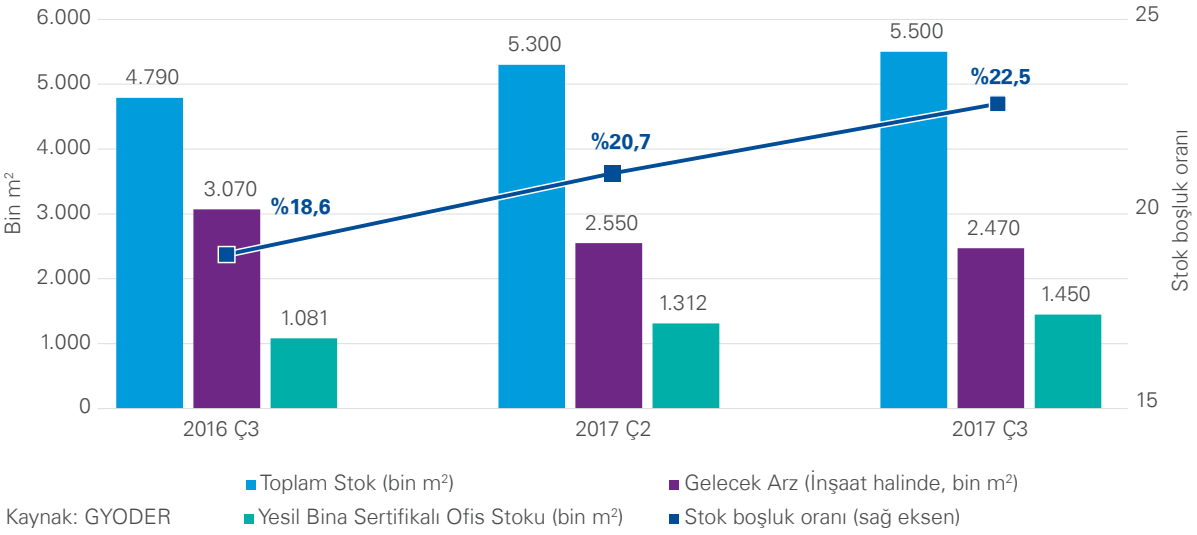
Ticari Gayrimenkul Sektörü

Ofis

Ticari gayrimenkul kapsamında ofis rakamlarını, Türkiye ofis yatırımlarının merkezi olan İstanbul verileriyle değerlendirebiliriz. İstanbul, 2017 itibariyle ofis stoku açısından arz-talep dengesini bozan bir konumda bulunuyor. 2015 ve 2016 yılları arasında ofis üretimi büyük bir ivme yakalarken, 2016'nın sonlarına doğru pazar doygunluğa ulaştı. Buna rağmen 2017 yılında ofis stoku büyümeye devam etti. Sunulan avantajlı satış ve kiralama koşulları sayesinde talep de beklenenin üzerinde gerçekleşmesine rağmen, arzın gerisinde kalarak ofis alanlarında boşluklar oluşturdu.

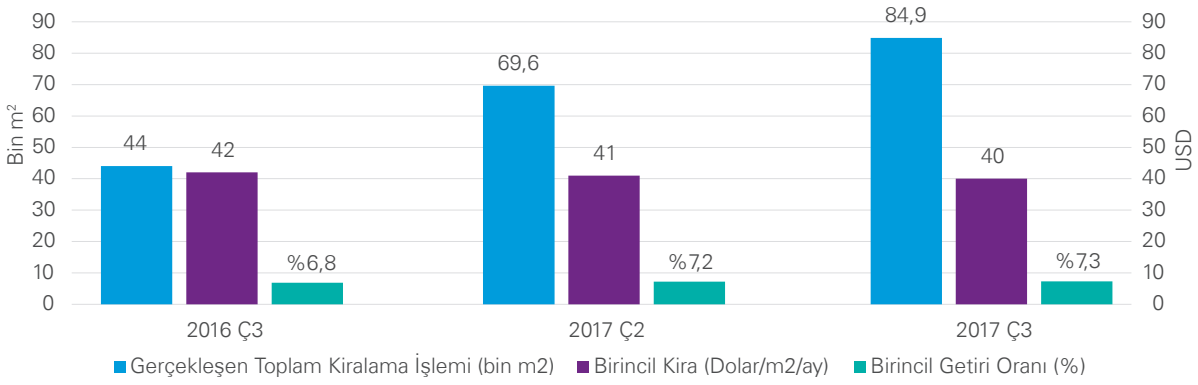
2017 yılında özellikle Maslak ve Atatürk Havalimanı bölgesindeki büyük ölçekli ofis binalarının kullanıma açılmasıyla, ofis stoku hızlı büyüdü. Gelişmekte olan ofis bölgelerinden olan Kâğıthane'de yer alan projelerin de kullanıma açılmasıyla, İstanbul ofis pazarı son iki yıldaki en hızlı büyümesini 2017 3. çeyrekte gösterdi.

Ofis stok boşluk oranları



Kaynak: GYODER

Ofis kiralama



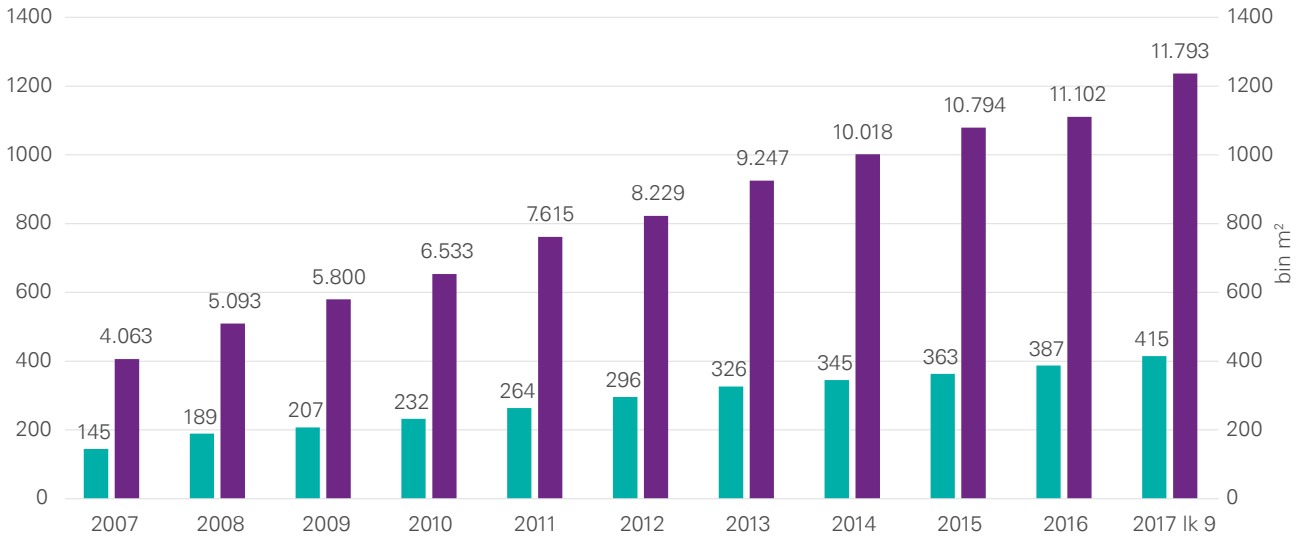
Kaynak: GYODER

AVM

AVM yatırımlarının 2017'de azaldığını görüyoruz. Ülkemizde 2017 Eylül sonu itibariyle toplam 415 AVM mevcut. AVM'ler nüfus ve ekonomik büyüklükle doğru orantılı olarak İstanbul, Ankara ve İzmir'de yoğunlaşıyor. AVM'lerdeki toplam kiralanabilir alan stoku 2016'ya göre yaklaşık yüzde 5'lik artış ile 11 milyon 793 bin m2'ye ulaştı. Şu anda proje aşamasında 65 AVM bulunuyor ve bunların 30 tanesi İstanbul'da yer alıyor. AVM yatırımlarının büyük şehirlerde doygunluk düzeyine gelmesi, Anadolu yatırımlarına olan ilgiyi artırıyor.

Bu noktada fonksiyonunu kaybeden AVM'lerin yüzde 67'sini kiralanabilir alan büyüklüğü 20.000 m2 ve üzerinde olan büyük ölçekli AVM'lerin oluşturduğunu belirtmeliyiz. Yatırımların doğru fizibilite etüdü ile hayata geçirilmesi, yatırımcıların stratejik önceliği olmalı. Arz ve talep dengesinin doğru eşleşmediği durumlarda fonksiyonunu yitiren AVM sayısındaki artış devam edecek.

Yıllara göre açılan AVM sayısı ve toplam kiralanabilir alan (bin m²)



Kaynak: Eva GYD

■ Açık AVM Sayısı ■ GLA (bin m²)

Turistik Tesisler

Turizm alanındaki yatırımların hızı, turizm gelirlerindeki düşme nedeniyle azaldı. 2016 yılına kıyasla, 2017 yılı turizm açısından zayıf da olsa bir artışla kapanıyor. Ülkemize gelen turist sayısında 2015 seviyesinin 2018'de yakalanması beklenirken turizm gelirlerinde 2015 düzeyinin yakalanması 2019 yılından önce gerçekleşmeyecek.

Otellerin doluluk oranlarına bakıldığında Avrupa ortalaması 2016 ve 2017'de sırasıyla yüzde 73,0 ve yüzde 71,2 olarak gerçekleşti. Türkiye'deki doluluk oranı ise 2016 yılında gerçekleşen yüzde 50,7'lik seviyenin üstüne çıkarak 2017 Ekim ayı itibariyle yüzde 60,1 olarak gerçekleşti. Öte yandan Kültür ve Turizm Bakanlığı'nın turistik tesisler için belirlediği birim maliyetler 2017 yılında yüzde 16,2 oranında artış gösterdi. Hem turist sayısı ve turizm gelirlerinin azalması hem de doluluk oranlarının Avrupa'nın en düşüğü olarak gerçekleşmesi nedeniyle yatırım iştahının oldukça azaldığı bir dönemde öngörülen birim başına maliyet artışı sektöre yatırımları olumsuz etkileyecek.

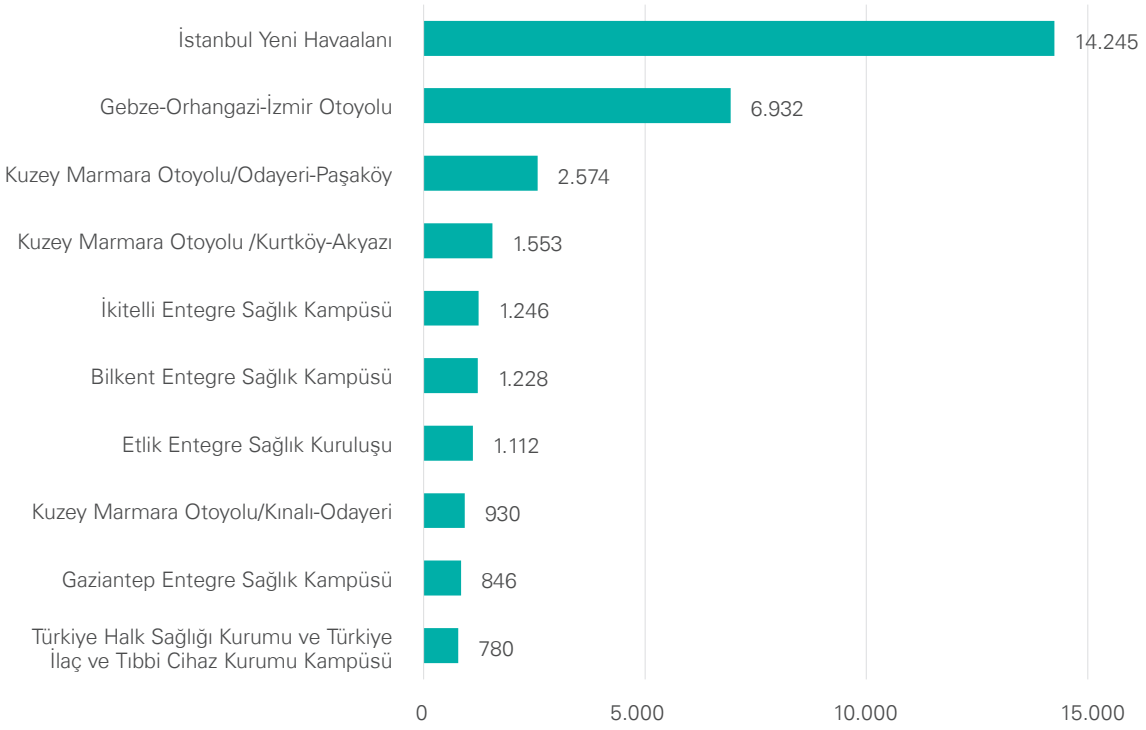
Alt Yapı İnşaatı

Kamu Özel Sektör Ortaklığı (Public Private Partnership - PPP)

Kamu Özel Sektör Ortaklığı (PPP), tasarruf açığı bulunan ülkelerde, altyapı ihtiyaçlarını karşılamak üzere riskin kamu ve özel sektör arasında paylaşılmasına dayalı bir iş birliği modeli olarak ortaya çıktı. Özünde finansman modeli olan PPP, Yap-İşlet-Devret, Yap-İşlet, Yap-Kirala-Devret, İşletme Hakkı Devri formatlarında karşımıza çıkmakla birlikte ülkemizde uygulanan en yaygın model Yap-İşlet-Devret modelidir.

Kalkınma Bakanlığı sözleşme değeri verilerine göre Türkiye'de mevcut PPP projeleri arasında, 68,5 milyar dolarlık sözleşme değeri ile havaalanı projeleri ilk sırada yer alıyor. Bunu sırasıyla enerji (25,8 milyar dolar), karayolu (18,3 milyar dolar), sağlık tesisi (11,5 milyar dolar) projeleri takip ediyor.

Türkiye'deki en önemli 10 PPP projesi (toplam yatırım tutarına göre)



Kalkınma Bakanlığı, Şubat 2017

Dev projeler

Türk inşaat sektörü konut dışında özellikle enerji ve ulaşım alanında dev yatırımlarla büyümeyi sürdürüyor. Kanal İstanbul projesi, 15 milyar dolarlık yatırımı ve yaratacağı çok yönlü etkiyle bu projelerin başında geliyor. 2023 yılında tamamlanması beklenen proje sonrası, kanalın iki yakasına toplamda 100 bin adet konut inşa edilmesi planlanıyor.

Ulaşım alanında ortaya konan en önemli projelerden biri Demir İpek Yolu olarak da adlandırılan Bakü-Tiflis-Kars Demiryolu Projesi. Bakü-Tiflis-Ceyhan ve Bakü-Tiflis-Erzurum boru hattı projelerinden sonra Türkiye, Azerbaycan ve Gürcistan'ın ortak gerçekleştirdiği üçüncü büyük projede resmi açılış yapıldı. Hat işletme kapasitesine ulaştığında 1 milyon yolcu ve 6,5 milyon ton yük taşınabilecek. 2034 yılında proje hattı üzerinde 3 milyon yolcu ve 17 milyon yük taşıma kapasitesine çıkılması planlanıyor.

Dünyanın üçüncü, Türkiye'nin ikinci deniz üzerine yapılacak havalimanı olan Rize-Artvin Havalimanı'nın dolgu çalışmaları başlatıldı. Türkiye'nin deniz dolgusuna inşa edilecek ikinci havalimanı olacak Rize-Artvin Havalimanı için en derin yeri 22 metre olmak üzere 17 metrelik bir dolgu oluşturulacak. Havalimanı, terminal binası ve diğer üst yapı tesisleriyle yılda 2 milyon yolcuya hizmet verecek.

Öte yandan Ulaştırma, Denizcilik ve Haberleşme Bakanlığı Altyapı Yatırımları Genel Müdürlüğünce 3 katlı Büyük İstanbul Tüneli Projesi'nde zemin etüdü çalışmalarına başlandı. Mühendislik faaliyetlerinin bir yıl sürmesi planlanan projede hem karayolu hem de demiryolu ulaşımı yapılabilecek. İnşaat faaliyetlerinin yapım aşaması başladıktan sonra 5 yıl sürmesi bekleniyor. Güzergahtan günde 6,5 milyon yolcunun yararlanması hedefleniyor.

Dünyanın en uzun açıklıklı köprüsü olma unvanını alacak olan Çanakkale 1915 Köprüsü'nün temeli 18 Mart 2017 tarihinde atıldı. Ayak açıklığıyla dünyanın en uzun köprüsü unvanını alacak olan Çanakkale 1915 Köprüsü hizmete girdiğinde Japonya'yı tahtından indirecek.

Yurt dışı müteahhitlik projeleri

Türkiye yurtdışı müteahhitlik hizmetleri sektörü 1972'den 2017 yılı sonuna kadar 119 ülkede 354,6 milyar dolar değerinde 9.173 proje üstlenmiştir.

Türk müteahhitlerinin yurtdışı projelerinin ortalama toplam bedelleri 2000'li yılların başında yaklaşık 20 milyon dolar iken, 2015 yılında gelinen ortalama proje bedeli 87,4 milyon dolara ulaşmıştır. 2016 yılının ortalama proje bedeli 71 milyon dolar olurken 2017 yılı için rakam 61 milyon dolar düzeyindedir.

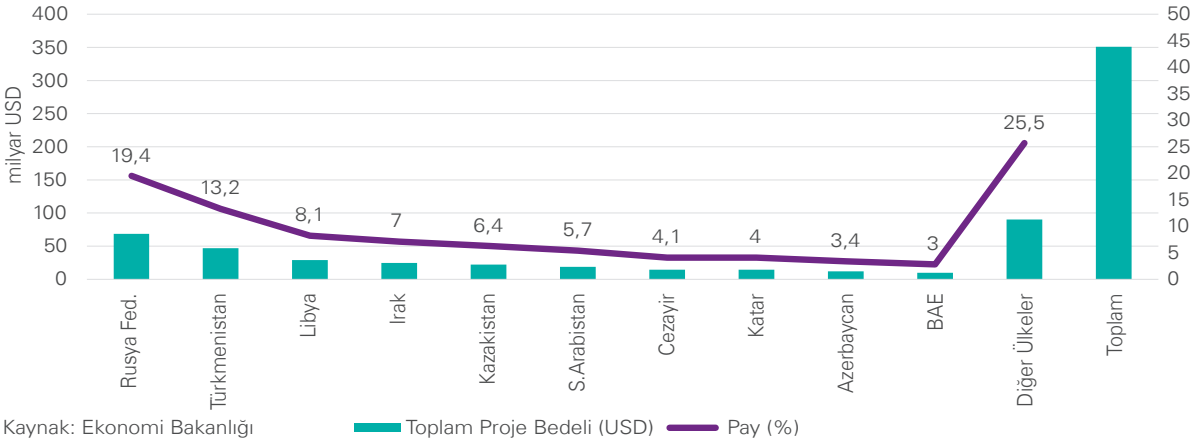
Yıllar	Proje Sayısı	Toplam Proje Bedeli (Usd)	Ortalama Proje Bedeli (Usd)
2002	207	4.491.234.346	21.696.784
2003	337	6.240.609.988	18.518.131
2004	475	8.630.834.610	18.170.178
2005	452	12.978.472.136	28.713.434
2006	574	22.079.142.361	38.465.405
2007	615	25.039.971.457	40.715.401
2008	656	23.995.417.571	36.578.380
2009	511	20.334.308.971	39.793.168
2010	631	23.367.247.330	37.032.088
2011	561	23.915.301.304	42.629.771
2012	545	30.073.223.340	55.182.083
2013	428	29.890.222.255	69.836.968
2014	345	26.856.659.319	77.845.389
2015	265	23.162.952.814	87.407.369
2016	190	13.577.339.410	71.459.681
2017	241	14.666.729.498	60.857.799

Türk müteahhitlerinin yurtdışı projeleri özellikle Rusya ve Bağımsız Devletler Topluluğu'nda, daha sonra Ortadoğu ve Afrika'da yoğunlaşıyor. Bugüne kadar üstlenilen projelerin 2017 sonu itibariyle bölgesel dağılımı; Rusya ve BDT yüzde 46,8 (165,9 milyar dolar), Ortadoğu yüzde 26,2 (92,8 milyar dolar), Afrika yüzde 18,1 (64,2 milyar dolar - Sahraaltı Afrika yüzde 4,1, Kuzey Afrika yüzde 14), Avrupa ve Amerika yüzde 5,6 (20 milyar dolar), Asya Pasifik Bölgesi yüzde 3,3'tür (11,8 milyar dolar).

1972'den bugüne dek gerçekleştirilen projeleri analiz ettiğimizde, Rusya'nın yüzde 19,4 oranıyla lider olduğunu görüyoruz. Rusya'yı Türkmenistan izlerken, ilk onda yer alan ülkelerin 4'ü BDT ülkeleri, 6'sı ise Ortadoğu ve Kuzey Afrika ülkeleridir.

Son dönemde Liberya, Çad, Ruanda, Seyşeller, Sri Lanka, Çekya, Estonya, Madagaskar, Filipinler, Macaristan, Malavi ve Vietnam'ın da eklenmesi ile Türk müteahhitlerinin yer aldığı pazar sayısı 119'a yükselmiştir. Öte yandan, 2017 yılında ilk kez Sahraaltı Afrika ülkesi (Tanzanya) geleneksel pazarlarımızın önüne geçerek en fazla proje üstlenilen ülke konumuna geldi. Bunda, Türkiye'nin 2013 yılında Afrika Kalkınma Bankası'na üyeliğini tamamlamasını takiben T.C. Ekonomi Bakanlığı tarafından Sahraaltı Afrika'ya yönelik hedef ülke çalışmaları gerçekleştirmesi önemli rol oynadı. Böylece Tanzanya, Etiyopya, Nijerya, Mozambik ve Gana gibi öncelikli ülkeler başta olmak üzere Sahraaltı Afrika da Türk müteahhitlerinin hedef pazarları arasına girmiş oldu. Bu kapsamda, firma temsilcilerinin de katılımıyla Etiyopya, Nijerya ve Mozambik'e "Müteahhitlik Heyeti Programı" gerçekleştirildi.

Yurtdışı müteahhitlik hizmetleri ülkelere göre dağılım / 1972-2017



Kaynak: Ekonomi Bakanlığı

Önemli uluslararası oyuncular

Türkiye inşaat sektörü firmaları arasında uluslararası arenada faaliyet gösteren büyük ölçekli birçok şirket var. Uluslararası inşaat sektörü dergisi ENR'ın 2017 yılı içerisinde açıklanan "Dünyanın En Büyük 250 Uluslararası Müteahhidi" listesine 46 firmayla giren Türkiye, dünya sıralamasında Çin'den sonra ikinci ülke olarak yer aldı.

Uluslararası müteahhitlik pazarının son üç yılda toplam yüzde 14 oranında gerileme gösterdiği konjonktürde, Türk müteahhitlik firmalarının yurtdışı performansı ise artış gösterdi. ENR listesindeki Türk firmalarının sayısı 2016'ya göre 40'tan 46'ya yükselirken aynı dönemde Türk firmalarının pazar payı da arttı. Listedeki Türk firmaların toplam pazar payı 2013 yılında yüzde 3,8 iken 2016 yılında ise yüzde 5,5 olarak gerçekleşti. Türk müteahhitlerin bölgesel gelirlerdeki payı Avrupa'da bir miktar azalırken, ana pazarlarının tümünde artış gösterdi. Pazar payı Ortadoğu'da yüzde 7,9'dan yüzde 9,1'e, Asya'da yüzde 5,5'ten yüzde 7,0'ye, Afrika'da yüzde 4,7'den yüzde 5,1'e çıktı.

Listenin ilk şirketi olan Rönesans Holding, Heitkamp Ingenieur und Kraftwerksbau GmbH şirketinin yüzde 100'ünü satın alarak bünyesine kattı. Rönesans Holding ayrıca, Hollandalı şirket Ballast Nedam'ı da satın alarak 1 milyar euro ciro büyüklüğüne ulaştı. Rönesans Holding, Avrupa'da dünyanın en uzun demiryolu tüneli Gotthard Base'i hayata geçirerek Zürih ile Milano'yu birbirine bağladı. Şirket, Hollanda'nın Rotterdam kentinde yaklaşık 1 milyar euro tutarında, yol ve tünellerden oluşan PPP projesini de aldı. Rönesans Holding'i sıralamada Polimeks ve Enka takip ediyor.

ENR, Dünyanın en büyük 250 uluslararası müteahhidi listesindeki Türk şirketleri

2017 Sıralaması	2016 Sıralaması	Şirket
38	44	Rönesans Holding, Ankara
42	40	Polimeks İnşaat Taahhüt ve Sanayi Ticaret A.Ş., İstanbul
72	79	ENKA İnşaat ve Sanayi A.Ş., İstanbul
76	81	TAV İnşaat, İstanbul
78	93	Yapı Merkezi İnşaat ve Sanayi A.Ş., İstanbul
79	**	Alarko Taahhüt Grubu, İstanbul
85	135	Limak İnşaat Sanayi ve Ticaret A.Ş., Ankara
86	86	Ant Yapı Sanayi ve Ticaret A.Ş., İstanbul
92	137	GAP İnşaat Yatırım ve Dış Ticaret A.Ş., İstanbul
98	**	Universal Acarsan Sağlık Hizmetleri ve İnşaat Ltd. Şti., Gaziantep
105	98	Nata İnşaat Turizm Taşımacılık Ticaret ve Sanayi A.Ş., Ankara
109	133	Mapa İnşaat ve Ticaret A.Ş., Ankara
110	101	Çalık Enerji Sanayi ve Ticaret A.Ş., Ankara
112	118	Tekfen İnşaat ve Tesisat A.Ş., İstanbul
125	157	Sembol Uluslararası Yatırım Tarım Peyzaj İnşaat Turizm Sanayi ve Ticaret A.Ş., İstanbul
128	146	Doğuş İnşaat ve Ticaret A.Ş., İstanbul
130	141	Kuzu Grup, İstanbul
134	121	Yüksel İnşaat A.Ş, Ankara
140	151	Onur Taahhüt Taşımacılık İnşaat Ticaret ve Sanayi A.Ş., Ankara
151	148	Nurol İnşaat ve Ticaret A.Ş., İstanbul
154	**	Gülsan İnşaat Sanayi Turizm ve Nakliyat Ticaret A.Ş., Ankara
156	138	İlk İnşaat Taahhüt Sanayi ve Ticaret A.Ş., İstanbul
158	173	Eser Taahhüt ve Sanayi A.Ş., Ankara
162	155	GAMA İnşaat A.Ş., Ankara
165	158	STFA İnşaat Grubu, İstanbul
166	**	Tepe İnşaat Sanayi A.Ş., Ankara
167	169	KAYI İnşaat Sanayi ve Ticaret A.Ş., İstanbul
168	174	Esta İnşaat Sanayi Lojistik ve Dış Ticaret A.Ş., İstanbul
175	182	IC İçtaş İnşaat Sanayi ve Ticaret A.Ş., İstanbul
176	193	Aslan Yapı ve Ticaret A.Ş., Ankara
186	217	Metag İnşaat Ticaret A.Ş., Ankara
187	206	SMK Ulusal İnşaat ve Ticaret A.Ş., Ankara
190	222	AE Arma-Elektropanç Elektromekanik Sanayi Mühendislik Taahhüt ve Ticaret A.Ş., İstanbul
194	195	SUMMA Turizm Yatırımcılığı A.Ş., İstanbul
196	200	Bayburt Grup A.Ş., Ankara
200	231	Anel Holding A.Ş., İstanbul
206	226	Yenigün İnşaat Sanayi ve Ticaret A.Ş., Ankara
216	**	Gürbağ A.Ş., Ankara
223	184	Cengiz İnşaat Sanayi ve Ticaret A.Ş., İstanbul
224	246	Kolin İnşaat Turizm Sanayi ve Ticaret A.Ş., Ankara
225	**	Dekinsan Grup İnşaat A.Ş., Ankara
226	**	Makyol İnşaat Sanayi Turizm ve Ticaret A.Ş., İstanbul
233	224	Zafer Taahhüt İnşaat ve Ticaret A.Ş., Ankara
239	**	Polat Yol Yapı Sanayi ve Ticaret A.Ş., İstanbul
244	**	Caba Grup A.Ş., Ankara
250	**	MBD İnşaat Sanayi Turizm Mühendislik ve Ticaret A.Ş., Ankara

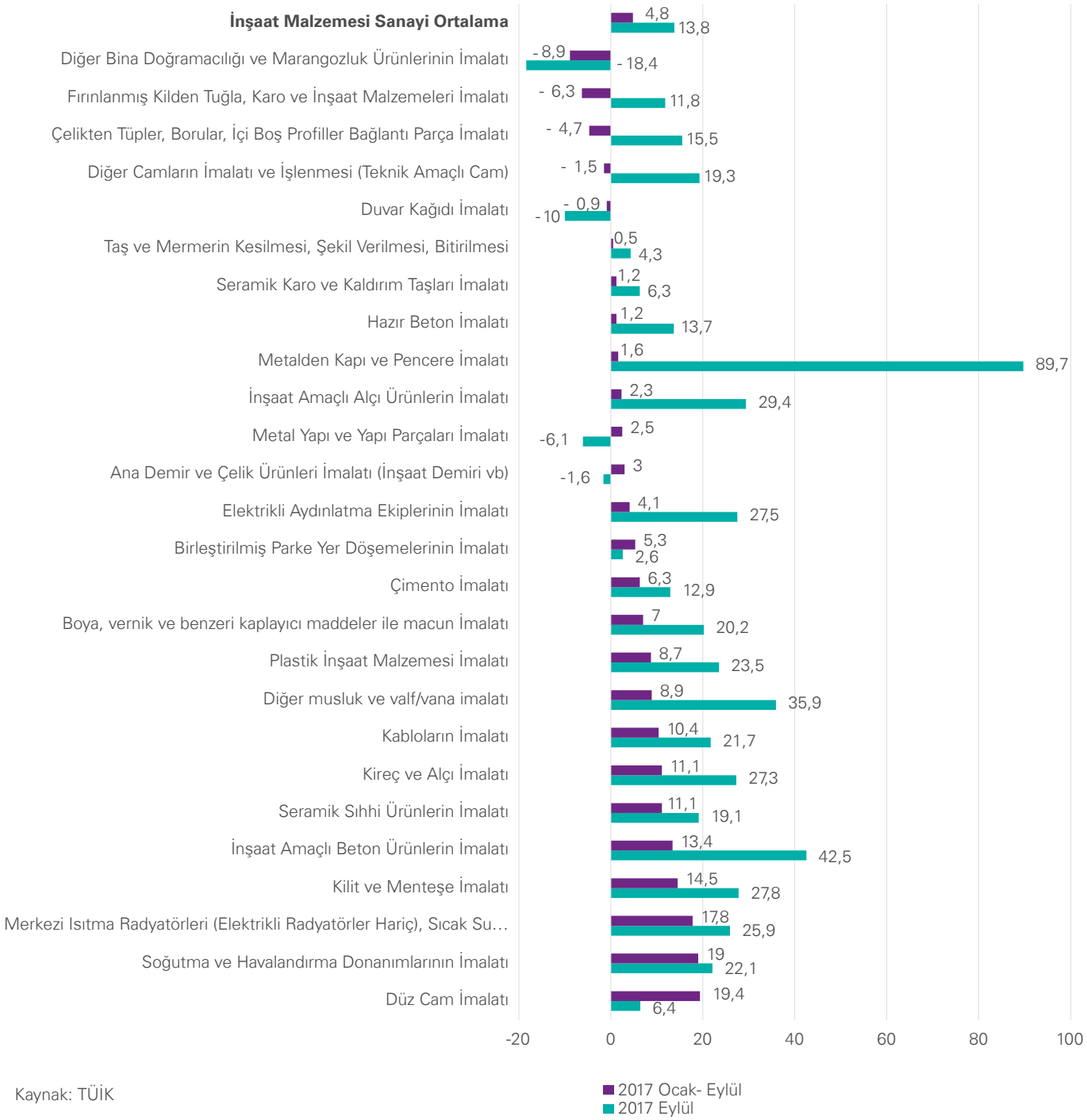
İnşaat malzemesi sanayi üretimi

Türkiye inşaat sektörünün büyümesiyle doğru orantılı olarak inşaat malzemesi sanayisi de gelişmeyi sürdürüyor. İMSAD tarafından analiz edilen 2017 yılı Eylül ayı verilerine göre inşaat malzemesi sanayisi ortalama üretimi 2016 yılı aynı dönemine göre yüzde 13,8 artış gösterdi. Eylül ayındaki üretim artışı ile birlikte Ocak-Eylül dönemi üretimi de geçen yılın yüzde 4,8 üzerinde gerçekleşti. Üretimdeki artış iç ve dış talepteki artışı oransal olarak ortaya koyuyor.

İnşaat malzemeleri sanayinin önemli başlıkları, çimento, düz cam, soğutma ve ısıtma donanımları, merkezi ısıtma radyatörleri, kilit ve menteşeler, seramik sıhhi ürünleri, inşaat amaçlı beton ürünleri ile kablo üretimleri olarak sıralanabilir. Bu ürünler detayında yılın ilk dokuz ayında üretim arttı.

Mermer, hazır beton ile seramik karolar üretim artışı ise diğerlerine kıyasla düşük oranda gerçekleşti.

Sanayi üretimi büyüme, 2017 Eylül / 2017 Ocak- Eylül (Bir önceki yılın aynı ayına ve dönemine göre, yüzde)



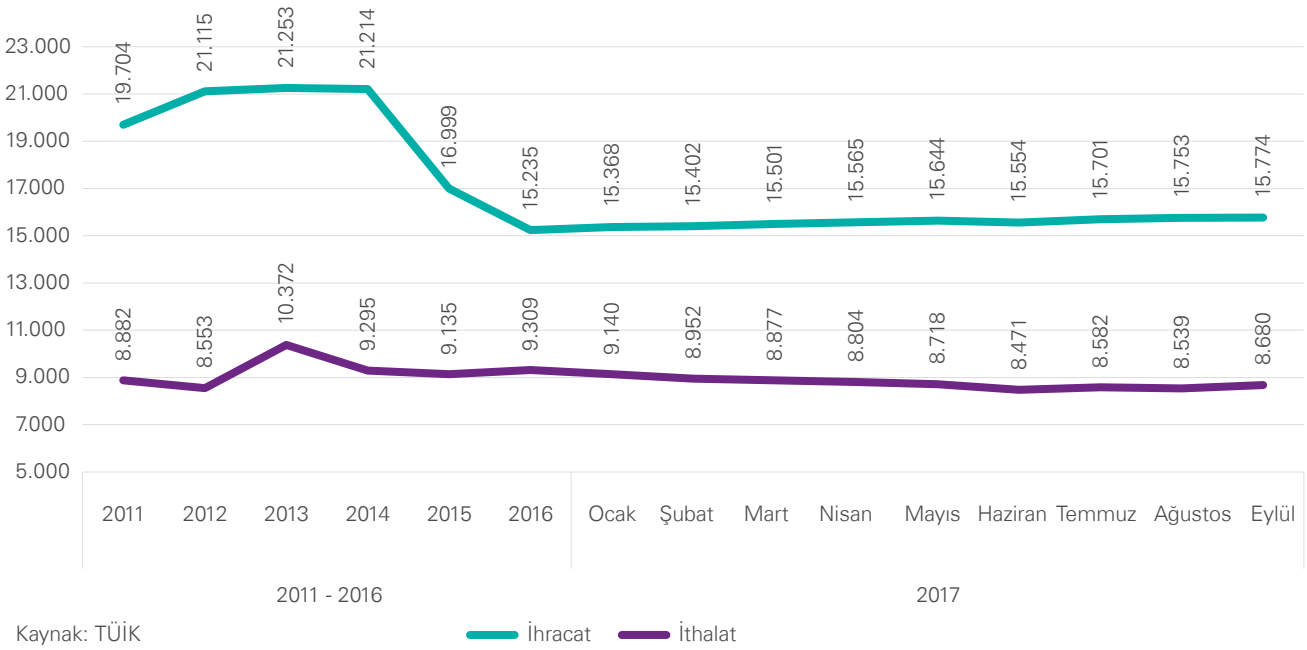
Kaynak: TÜİK

İnşaat malzemesi dış ticareti

İnşaat malzemeleri ihracatı 2016 yılını çok sert bir düşüşle tamamladı. 2013 yılında toplam 21 milyar doları aşan bir performans gösteren inşaat malzemeleri ihracatı, 2017 yılına 15,3 milyar dolar seviyesinde girdi. 2017 yılının ilk sekiz ayında ihracat 15,7 milyar dolar seviyesine ulaştı ve 2016'ya oranla yüzde 4,1 oranında artış gösterdi.

Sektörün gelişimini, ihracattaki yukarı yönlü değişimle birlikte ithalat rakamlarındaki düşüş de destekledi. 2017 Ocak-Eylül döneminde inşaat malzemeleri sektörü ithalatı 2016'nın aynı dönemiyle karşılaştırıldığında yüzde 11,6 oranında düşüş gösterdi. 2017 yılı Eylül ayı sonunda yıllık ithalat da 8,6 milyar dolar düzeyine geriledi. 2017 yılının son çeyreğinde de ithalattaki düşüşün sürdüğünü tahmin ediyoruz.

İnşaat malzemeleri ihracatı ve ithalatı (yıllık – milyon dolar)



Kaynak: TÜİK

Çimento sanayi

Türkiye'de çimento sektörü ekonomik büyümenin önemli göstergelerinden biri olarak değerlendiriliyor. Çimento sektörü üretim, iç pazar ve dış pazar satışlarının Türkiye Çimento Müstahsilleri Birliği tarafından analiz edilen istatistiklerinde, çimento sektörünün en önemli pazarının iç pazar olduğu açıkça görülüyor. Türkiye inşaat sektöründeki gelişmelerle doğru orantılı olarak iç pazar satışları da yüksek miktarlarda gerçekleşiyor.

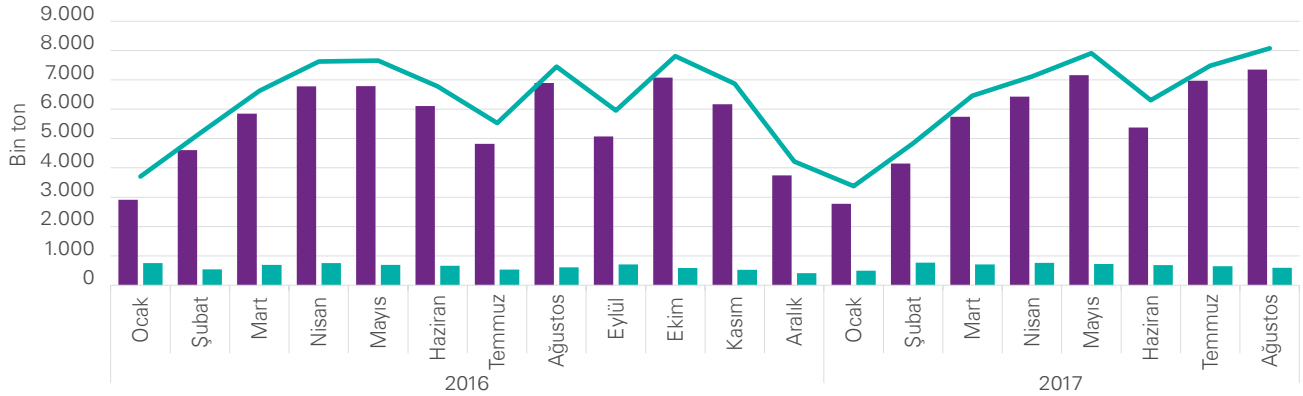
2017 yılının ilk 8 ayında çimento üretiminde bir önceki yılın aynı dönemine göre yüzde 2 oranında bir artış yaşandı. Üretilen çimentonun yüzde 10,5'i ihraç edildi. Yine 2017 yılı ilk 8 ay verisine göre iç satışlarda yüzde 2,7, ihracatta ise yüzde 2,9'luk bir artış gerçekleşti.

İki yılın grafiklerine bakıldığında, 2016 yılının Temmuz ayındaki siyasi çalkantıların satışlara olumsuz etkisini görüyoruz. 2017 yılında ise Haziran ayında bayram tatili etkisi ile satış grafiklerinde düşüş yaşandı.

Türkiye'de 2016 yılında toplam 501 milyon dolarlık bir değere ulaşan çimento ihracatı, Kasım sonu verileri itibariyle 20017 yılında 494 milyon dolar olarak gerçekleşti.

Altyapı ve inşaat faaliyetlerinin devam etmesi, çimento talebini de artıracak. 2023'de çimento üretiminin 99,9 milyon tona ulaşması bekleniyor. TİM 2023 İhracat Stratejisi kapsamında çimento sektörünün 2023 yılında 1 milyar dolarlık ihracat yapması hedefleniyor.

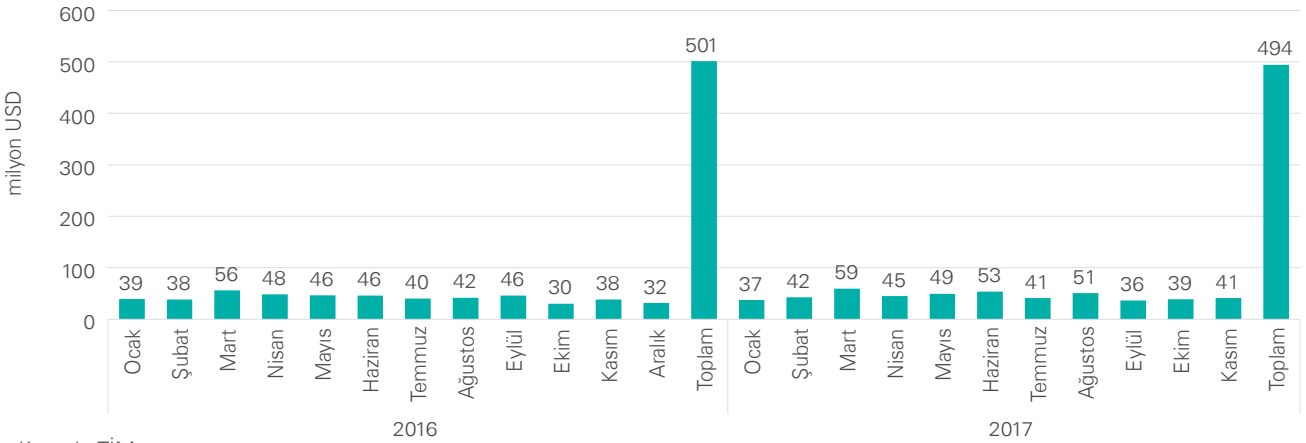
Çimento üretim ve satışları, 2016-2017



Kaynak: Türkiye Çimento Müstahsilleri Birliği

İç Satış — Dış Satış — Üretim

Çimento ihracatı, 2016-2017



Kaynak: TİM

İnşaat sektörü durum analizi

Güçlü yönler

- İstanbul marka şehir olarak dünya yatırımcılarının ilgisini çekmeye devam ediyor.
- Genç nüfus Türkiye'nin tüm alanlardaki en güçlü yanı olmayı sürdürüyor. Türkiye'de göç kaynaklı insan gücünün artması da, inşaat sektörünün istihdam kaynaklarını artırıyor.
- İnşaat alanındaki şirketlerin kurumsallaşma oranları giderek artıyor. Bu da şirketleri yönetim ve finans anlamında güçlü bir noktaya taşıyor.

Fırsatlar

- Türkiye'nin inşaat alanında itibarının yüksek olması ve yurt dışı pazarda inşaat alanının en önemli ikinci ülkesi olarak görülmesi, tüm sektörün önünü açan bir güven ortamı yaratıyor.
- Türkiye'nin coğrafi konumu sektör oyuncularının değerlendirdiği fırsatlar yaratıyor.
- Genç ve dinamik nüfus ortamı inşaat sektörü için hala önemli fırsat, doğal talep böylece devam ediyor.
- Konut alımını ve tasarrufu teşvik amacıyla alınan önlemler (konut hesabı açarak birikim yapan kişilere yönelik yüzde 15 devlet desteği) ve bunun ekonomi üzerindeki etkisi önemli. Hükümet politikalarının inşaat sektörünün gelişmesine yönelik olarak sürekli güncel tutulduğunu görüyoruz.
- Türkiye konut sektöründe orta ve orta alt gruba ait konut ihtiyacı oldukça yoğun olarak sürüyor.
- Ekonomi, olumsuz etkilere karşı büyüme eğilimi göstermeyi sürdürüyor.
- Yabancı yatırımcının ilgisi sürüyor, döviz kurundaki artış yabancı yatırımcılar için göreceli bir avantaj yaratıyor.
- Yabancılara yönelik yatırımlarda, vize, vatandaşlık, oturma izni ve bürokratik işlemlerin azaltılması bir fırsat ortamı yaratıyor.
- Yatırımcıların değer kazanan bölgelerde konut alma eğilimleri devam ediyor.
- Yüksek kentsel dönüşüm ihtiyacı, sektörün orta ve uzun vadede geleceğini güvence altına alıyor.

Zayıf yönler

- Bankaların konut kredisine yönelik yüksek faiz uygulamaları. Kredi faizlerinin yükselmesi potansiyel konut müşterilerinin kararlarını olumsuz etkiliyor ve toplam talebi baskı altına alıyor.
- Bina inşaat maliyetlerindeki artış devam ediyor.
- Ekonomik güven endeksinin düşük seyri sürüyor.
- Konut standartları tüm önlemlere rağmen hala düşük seviyede.
- İnşaat sektörünün nitelikli işgücü ihtiyacı. Sektörde kayıtsız işçi çalıştırma oranları yüksek, bu da inşaat standartlarında yaşanan olumsuzlukların en büyük sebeplerinden biri.
- Ar-Ge alanındaki faaliyetler hâlâ gelişmiş ülkeler düzeyinde değil.
- İnşaat alanında dünyada hız kazanan teknoloji devrimi Türkiye'de henüz başlangıç aşamasında.
- Yükselen demir fiyatlarının sektör maliyetlerine etkisi yüksek.
- Vergi oranlarının yüksekliği.
- Türkiye'de Babyboomers (1945-1965) kuşağının yönetimde ağırlıklı olarak görev alması nedeniyle, kuşak çatışmalarının iş yapma metotlarında tartışmaya yol açması.

Tehditler

- Döviz kurlarında yaşanan dalgalanmaların tüketici güveni üzerinde olumsuz etki yaratması ve tüketicilerin satın alma eğilimlerini geciktirmesi, iç talebi daraltıcı bir etki yapabilir.
- Süregelen jeopolitik riskler, hem iç pazara yönelik yabancı yatırımlarını azaltıcı etki yapıyor hem de Türkiye inşaat sektörü için önemli bir hedef pazar olan Ortadoğu'da iş hacimlerini düşürüyor.
- AVM yatırımlarında yapılan hatalar, fonksiyonunu yitiren AVM sayısını artırıyor. Atıl alan kapasitesi yükseliyor.
- Turistik yatırımlar, turizm gelirlerinin düşmesine paralel olarak azalma yönünde.
- Artan arz nedeniyle özellikle ofis kiraları düşüş eğiliminde.
- Yine artan arz sebebiyle konut alımında gözle görülür bir yavaşlama beklentisi oluşuyor.
- Ekonominin tüm dünyada yeni normal olarak değerlendirilebilecek inişli çıkışlı göstergeleri bölgesel iyileşmelere rağmen genel ihtiyat halinin sürmesine neden oluyor.
- Türkiye'deki şirketler belirsiz makroekonomik şartlar nedeniyle bekle-gör stratejisini uygulamaya devam ediyor.
- Petrol ve doğal gaz fiyatlarındaki düşüşün enerji ihracatçısı ülkelerin gelirlerini de düşürmesi, inşaat faaliyetlerini ve Türk müteahhitlerin iş hacmini olumsuz yönde etkiliyor.
- Artan faizler nedeniyle ipotekli satışlar olumsuz etkileniyor ve konut yatırımı yerine cazip hale gelen banka mevduat faizleri tercih ediliyor.

2018 Projeksiyonu

İnşaat sektörü tüm dünyada içinde bulunduğu büyümeyi, rakamsal öz kaynakların ötesinde doğru bir yönetim stratejisi oluşturarak gerçekleştirebilir. Bu stratejinin ülke, ölçek ve faaliyet alanları ışığında birçok farklı uygulama planı olabilir ama dünya genelinde sektörün temel ve ortak ihtiyacı, teknolojiyi, insanı ve yönetim araçlarını uyum içinde geliştirmek.

Her alanda yenilikçi düşünmek ve yenilikleri teknolojinin olanaklarıyla hayata geçirmek sektörün hız kazanmasına yardımcı olacaktır. Bugün gelinen noktada, yapay zekanın yardımıyla verimli bir biçimde çalışan robotik işgücü, sektörün aradığı iş gücü çözümü olabilir. Endüstri 4.0 sadece sanayi üretiminin değil, inşaat üretiminin de içinde bulunduğu bir değişimi simgeliyor. İnşaat sektörü kurumları hızla evrimlerini tamamlamalı ve dijitalleşme hızlarını artırmalı.

Ülkemiz inşaat sektörüne yönelik olarak, Sektörel Bakış 2017 çalışmamızda, faiz oranlarının, hükümetin hedeflediği gibi daha da aşağılara çekilebilirse, konut sektöründeki canlanmayı tetikleyeceğini öngörmüştük. Bu öngörümüzü de, Türkiye'nin demografik yapısından kaynaklanan konut ihtiyacına, halkımızın tasarruf ve yatırım tercihleri ile yakın coğrafyalardaki sorunlar nedeniyle aldığımız göç ve yabancılardan gelen konut talebi de eklendiğinde pazarda hala talep kaynaklı önemli potansiyele bağlamıştık. Kentsel dönüşüm projelerinin büyüklüğü bu talep ile birleştiğinde konut sektörünün ekonominin lokomotifi olma durumunun devam edeceğini belirtmiştik. 2017 yılında faizlerde değişiklik olmamasına rağmen hükümetin vergi desteği ile konut satışlarında artışı gözlemledik.

Konut satışları yılın ilk on bir ay toplamında yıllık bazda yüzde 6,5 oranında arttı. Özellikle Eylül ayında satışlar yıllık bazda yüzde 29 artışla sıçrama yaptı ve 140 bine ulaştı. Bu artışın arkasındaki temel faktörlerin, tapu harcı indirimi ve yüzde 8 KDV oranı uygulaması olduğu söylenebilir. 2017 yılı rekor rakamlarına karşın diğer taraftan, bölgesel arz-talep koşulları farklılık gösterse de, yurt genelinde konut fiyatlarında yıllık artış hızı yavaşlatıyor ve yeni konutlarda stok erime hızı düşüyor.

REIDIN-GYODER Yeni Konut Fiyat Endeksi sonuçlarına göre, 2017 Eylül ayında bir önceki aya göre artış yüzde 0,34 gibi sınırlı bir oranda gerçekleşti. Eylül ayı stok erime hızı rakamları değerlendirildiğinde ise adet bazında yüzde 2,7 oranında, metrekare bazlı ise yüzde 2,5 oranında stoklarda erime gözlemlenmiştir. Yine REIDIN tarafından hazırlanan Türkiye Satılık Konut Fiyat Endeksi Eylül ayında bir önceki aya göre yüzde 0,79, yıllık bazda yüzde 11,55 oranında artmıştır. Türkiye Kiralık Konut Fiyat Endeksi'ndeki yıllık artış ise yüzde 4,89 ile oldukça sınırlı gerçekleşmiştir. Değerlendirmeler, 2017 yılında talepteki canlanmanın 2018 yılı için kalıcı olamayabileceğine yönelik endişeleri akıllara getiriyor. Ayrıca, yurt içinde yükselen enflasyon, faiz oranları ve döviz kurları ile harcanabilir gelirde beklenen düşüş talebi sınırlayabilir.

2017 yılı değerlendirmemizde yurtiçinde planlanan, devam eden ve tamamlanan İzmir-Ankara otoyolu, nükleer santraller, Kanal İstanbul ve şehir hastaneleri gibi büyük altyapı projelerinin hükümetin 2023 hedefleri içinde yer alan ulaşım, enerji, sağlık yatırımları finansman ihtiyaçları ile çözülebildiği sürece sektörü canlı tutmaya devam edeceğini öngörmüştük. Yurtdışında rekabetçi gücünü uzun süredir ENR listesinde 2. sırada yer alarak kanıtlamış olan inşaat sektörünün petrol fiyatları ve siyasi karışıklıklar nedeniyle olumsuz etkilendiği mevcut pazarlarını Afrika, İran, Güney Amerika gibi alternatif pazarlarla destekleme arayışınını 2017 yılında da devam edeceğini öngörmüştük. Bununla birlikte yurtdışı müteahhitlik hizmetlerinden yaratılan katma değerin tasarım odaklı müşavirlik hizmetleri ile artırılması da, 2018 ve sonrası için sektörün stratejik bir hedefi olmalı.

Öngörülerimize paralel olarak 2017 yılında kur ve faizlerde gerçekleşen yükselme firmaların finansman kabiliyetini ciddi ölçüde zorladı. Ancak 2017 yılında yurtdışında 14,6 milyar dolar büyüklüğünde 241 yeni proje üstlenilmiş olup; bu performans 2016 yılında 13,5 milyar dolar olarak gerçekleşen proje bedeli ile karşılaştırıldığında yurtdışı müteahhitlik hizmetleri segmentinde sınırlı oranda toparlanma olduğunu gösteriyor.

Müteaahitlerimizin iyi tanıdığı Suudi Arabistan, Cezayir, Türkmenistan ve milli gelirleri petrole bağlı olan Nijerya gibi ülkelerde sınırlı da olsa artış gösteren petrol fiyatları, ilgili ülkelerin yatırım programlarına yansıyacaktır.

İletişim:

İsmail Önder Ünal
İnşaat Sektör Lideri,
Şirket Ortağı
iunal@kpmg.com

Detaylı bilgi için:
KPMG Türkiye
Kurumsal İletişim ve
Pazarlama Bölümü
tr-fmmarkets@kpmg.com

İstanbul
İş Kuleleri Kule 3 Kat 2-9
34330 Levent İstanbul
T : +90 212 316 6000

Ankara
The Paragon İş Merkezi Kızılırmak Mah.
Ufuk Üniversitesi Cad. 1445 Sok. No:2
Kat:13 Çukurambar 06550 Ankara
T: +90 312 491 7231

İzmir
Heris Tower, Akdeniz Mah. Şehit Fethi Bey
Cad. No:55 Kat:21 Alsancak 35210 İzmir
T: +90 232 464 2045

kpmg.com.tr
kpmgvergi.com

Bu dokümanda yer alan bilgiler genel içeriklidir ve herhangi bir gerçek veya tüzel kişinin özel durumuna hitap etmemektedir. Doğru ve zamanında bilgi sağlamak için çalışmamıza rağmen, bilginin alındığı tarihte doğru olduğu veya gelecekte olmaya devam edeceği garantisi yoktur. Hiç kimse özel durumuna uygun bir uzman görüşü almaksızın, bu dokümanda yer alan bilgilere dayanarak hareket etmemelidir. KPMG International Cooperative ("KPMG International") bir İsviçre kuruluşudur. KPMG ağına üye olan bağımsız firmalar, KPMG International'a bağlıdır. KPMG International'ın müşterilere sunduğu herhangi bir hizmet yoktur. Hiçbir üye firmanın KPMG International'ı veya bir başka üye firmayı, aynı şekilde KPMG International'ın da hiç bir üye firmayı üçüncü şahıslar ile karşı karşıya getirecek zorlayıcı ya da bağlayıcı hiçbir yetkisi yoktur. Tüm hakları saklıdır.

© 2018 KPMG Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş., KPMG International Cooperative'in üyesi bir Türk şirketidir. KPMG adı ve KPMG logosu KPMG International Cooperative'in tescilli ticari markalarıdır. Tüm hakları saklıdır. Türkiye'de basılmıştır.