



İnşaat

Sektörel Bakış

2019

kpmg.com.tr



Dünyada ve Türkiye’de eğilimler

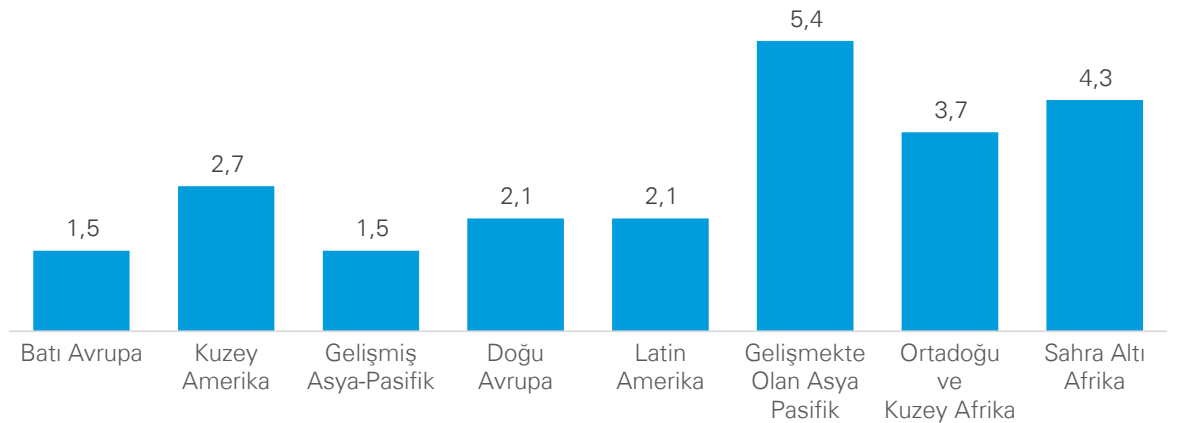
Dünya genelinde şehirleşme yavaşlamakla birlikte artışını sürdürürken, ülkelerim inşaat sektörü de uzun vadede büyümeye devam ediyor. Ancak kısa vadede küresel büyümeye yönelik kaygılar, inşaat sektörü görünümü üzerindeki riskleri dünya genelinde artırıyor. Dünya ticaretindeki korumacı eğilimler finansal piyasaların ve ekonomik karar alıcıların güvenini zedelerken, konut başta olmak üzere inşaat harcamalarına yönelik kararların ertelenmesine yol açabiliyor. Bununla birlikte, belirsizlikler ve artan kısa vadeli riskler hükümetlerin altyapı yatırımlarının da ertelenmesine neden olabiliyor. Bu faktörlerin etkisiyle, küresel inşaat sektörü 2018 yılının sonu itibarıyla kısa vadeli büyüme eğilimini korusa da kırılgan bir görünüme sahip.

Orta-uzun vadede ise gelişmiş ve gelişmekte olan ekonomilerin inşaat sektörlerinin ayrışan bir performansa sahip olduğu görülüyor. Gelişmiş ekonomilerin genelinde büyümenin önümüzdeki dönemde, yaşlanan nüfus, küresel ticarete korumacı eğilimler, düşen verimlilik eğilimi ile kriz öncesi dönemin altında kalacağı öngörülüyor. Bu nedenle gelişmiş pek çok ekonomideki yüksek borçluluk düzeyi, küresel inşaat sektörü üzerindeki aşağı yönlü riskleri artırıyor.

Ayrıca yüksek borçluluk seviyesiyle birlikte, gelişmiş ülkelerin destekleyici para politikalarından çıkış süreci mevcut borcun maliyetlerini artırırken, büyümeyi sınırlayıcı bir başka faktör olarak karşımıza çıkıyor. Bu da işgücü piyasalarındaki toparlanmayı tehdit ediyor ve Y kuşağının harcama eğilimlerinin farklılığıyla birlikte konut başta olmak üzere inşaat sektörüne olan talebi sınırlıyor.

Gelişmiş ekonomilerde inşaat sektörünün önündeki zorluklar, söz konusu ekonomilerin ulaştığı olgunluk seviyesinin bir sonucu olarak yapısal değerlendiriliyor. Gelişmekte olan ekonomilerdeki zorluklar ise daha geçici unsurlara bağlanıyor. Küresel emtia fiyatlarındaki kırılganlık, finansal piyasalardaki oynaklıklar ve ticaret ortakları olan gelişmiş ülkelerdeki geçmişe göre daha yavaş büyüme hızları, gelişmekte olan ekonomilerin inşaat sektörlerini sınırlayabiliyor. Diğer bir ifadeyle, gelişmekte olan ekonomilerin inşaat sektörlerinde doğal olarak büyüme potansiyeli yüksek olsa da gelişmiş ekonomilerdeki belirsizlikler ve risklerden kaynaklı kısa vadeli zorluklarla karşılaşılıyor.

İnşaat sektörü bölgesel büyüme tahminleri 2014-2030 (%)



Kaynak: Oxford Economics

Türkiye Pazarı





Türkiye inşaat sektörü

Diğer pek çok ekonomide olduğu gibi, Türkiye’de de inşaat sektörü, genel ekonomi açısından bir öncü gösterge olmanın yanında büyümenin itici gücünü oluşturma özelliğini de taşıyor. İnşaat sektöründeki ivmelenme ve yavaşlama genel ekonomiye göre daha önce gerçekleşiyor. Bununla birlikte, son dönemlerdeki yavaşlama haricinde sektörün yüksek büyüme temposuyla genel ekonomik büyümeye hem doğrudan hem de dolaylı olarak en önemli katkı yapan sektörlerden biri olduğu görülüyor. İnşaat sektörü, 2018 üçüncü çeyrekte ise 2017’nin aynı dönemine kıyasla yüzde 5,3 daralarak büyümeyi sınırlayan sektörlerden biri oldu. Türk inşaat sektörünün uzun dönemli eğilimlerine baktığımızda genel ekonomideki dalgalanmalara en duyarlı sektörlerden biri olduğunu söyleyebiliriz.

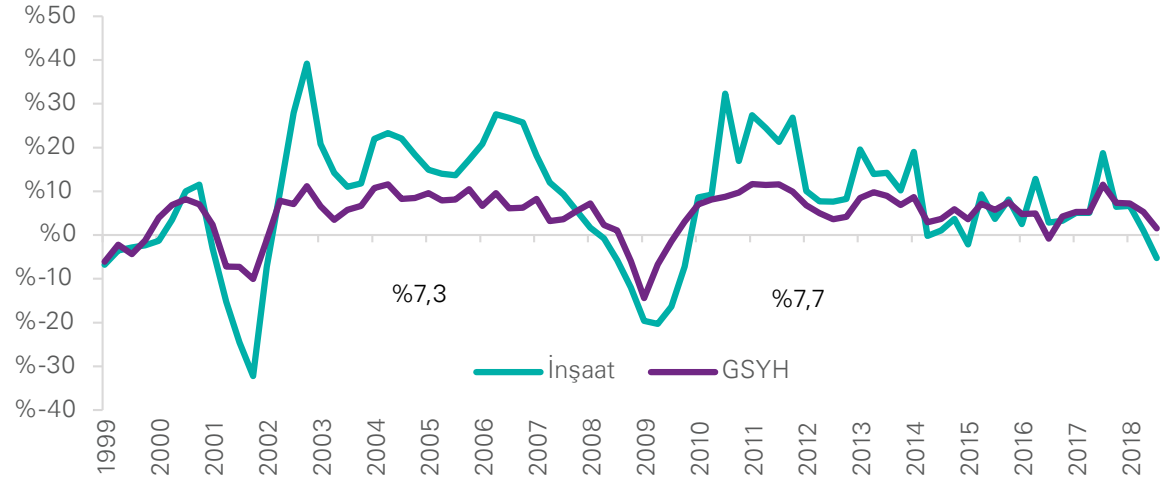
2003-2007 döneminde Türkiye yüzde 7’nin üzerinde bir büyüme temposu yakalarken, inşaat sektöründe büyüme çok daha hızlı gerçekleşmişti. Buna karşın küresel krizin etkisiyle Türkiye ekonomisinin de daraldığı 2008-2009 döneminde ise sektör sert bir şekilde küçülmüştü. Sektör 2010-2014 döneminde de genel ekonomik büyümenin oldukça üzerinde bir performans sergiledikten sonra, 2015 ile birlikte genel ekonomik performansa daha yakınsadı. Hatta 2017 son çeyrekle birlikte genel ekonomik büyümeden daha yavaş büyümeye başladı.

GSYH büyümesine dönemlik ortalama katkılar

	Tarım	Sanayi	İnşaat	Hizmet ve Ticaret	Toplam GSYH dönemlik ortalama büyüme
2003-2007	%0,1	%1,7	%0,9	%4,7	%7,3
2008-2009	%0,3	%-0,7	%-0,7	%-0,8	%-1,9
2010-2014	%0,2	%1,8	%0,9	%4,8	%7,7
2015-2016	%0,2	%0,9	%0,4	%3,1	%4,7
2017 1. ç.	%0,1	%1,3	%0,3	%3,5	%5,3
2017 2. ç.	%0,3	%1,2	%0,4	%3,4	%5,3
2017 3. ç.	%0,5	%2,7	%1,4	%6,9	%11,5
2017 4. ç.	%0,3	%1,9	%0,5	%4,7	%7,3
2018 1. ç.	%0,1	%1,7	%0,5	%4,9	%7,2
2018 2. ç.	%-0,1	%0,8	%0,1	%4,5	%5,3
2018 3. ç.	%0,1	%0,1	%-0,4	%1,8	%1,6

Kaynak: TÜİK

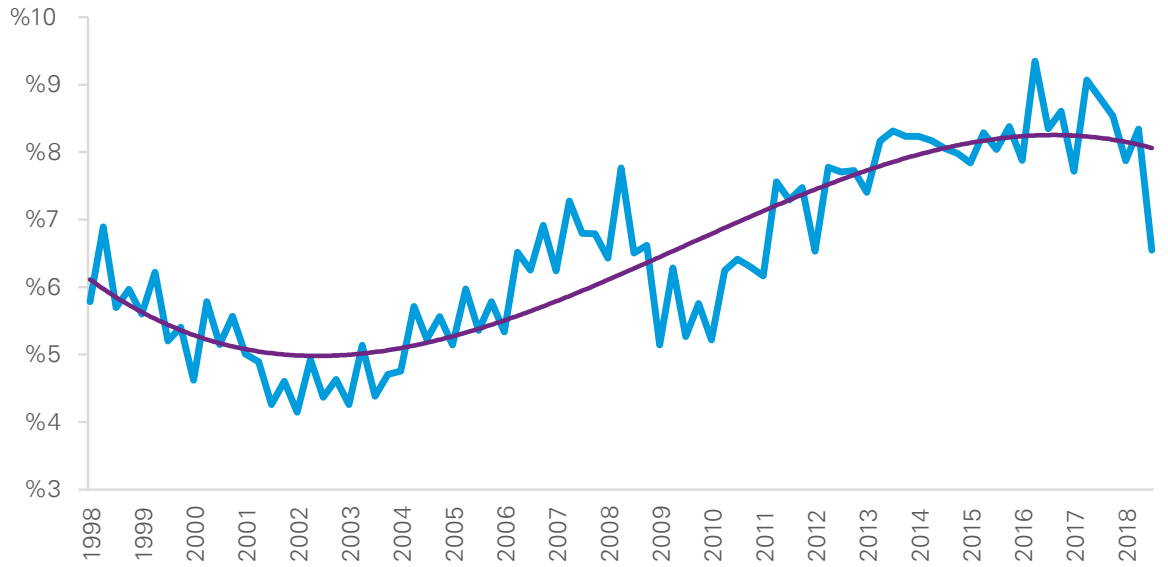
Yıllık büyüme hızları



Öte yandan yakın dönemdeki zayıflayan performans nedeniyle sektörün GSYH içindeki payının da olumsuz bir seyir izlediği görülüyor. 2008-2009 dönemindeki sert daralmaya rağmen sektörün GSYH içindeki payı 2013-2014 döneminde hızlı bir şekilde artmıştı.

Ancak son dört yılda sektörün büyüme ivmesinin yavaşlamasına paralel olarak GSYH'dan aldığı pay da azalmaya başladı.

Yıllık büyüme hızları



Bu rakamlar, ülkemizin genel makroekonomik göstergeleri ile birlikte değerlendirildiğinde sektörün, yurtiçinde faizlerin düşük olduğu dönemlerden ve yabancı yatırımcıların Türkiye'ye olan ilgisinin yüksek seyrettiği dönemlerden oldukça verimli bir şekilde faydalandığını söylüyor. Ancak risk iştahının ve ekonomik güvenin zayıfladığı zamanlarda ise sektörün kırılganlaştığını görüyoruz. Bu da bize sektörün ağırlıklı olarak yurtiçi pazara dönük olsa da finansman kanalı üzerinden yurt dışı gelişmelere de duyarlı olduğunu hatırlatıyor.

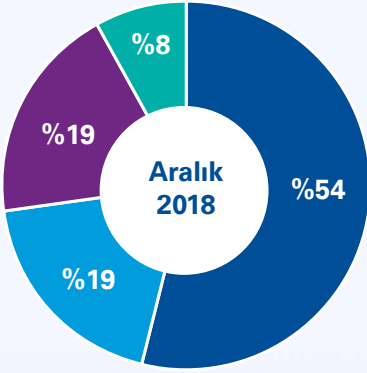
İşte bu nedenle yaklaşık bir yıldır sektöre verilen teşviklerin ve sektör temsilcilerinin kampanyalarının şu aşamada kalıcı bir toparlanma sürecini başlatmaya yetmediğini görüyoruz. Sektöre ilişkin detaylı veriler de bu eğilimleri destekliyor.

İstihdam

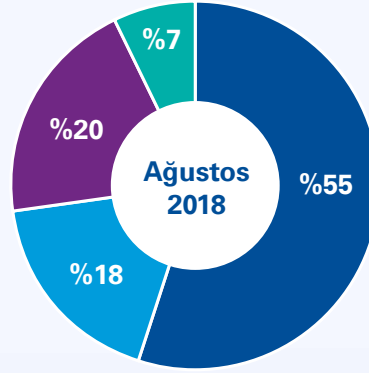
Mevsimsellikten arındırılmış verilere göre, sektör 2018 Ocak itibarıyla 2 milyon 196 bin kişiyi istihdam ediyordu. Sonrasında sektörde büyüme yavaşladı ve Şubat-Temmuz arası dönemlerde sektörde 228 bin kişi işten çıkarıldı. Ağustos döneminde ise mevsimsellikten arındırılmış verilere göre bir önceki döneme kıyasla 4 bin kişilik sınırlı bir

istihdam artışı sağlandı. Sektördeki istihdam kayıplarının bir kısmı 'Taşeron Yasası' olarak bilinen düzenlemeden etkilenmiş olabilir. Ancak sektörün emek yoğun yapısından dolayı istihdamdaki zayıflamanın büyük ölçüde yavaşlamanın bir sonucu olduğunu değerlendiriyoruz.

Sektörel dağılım



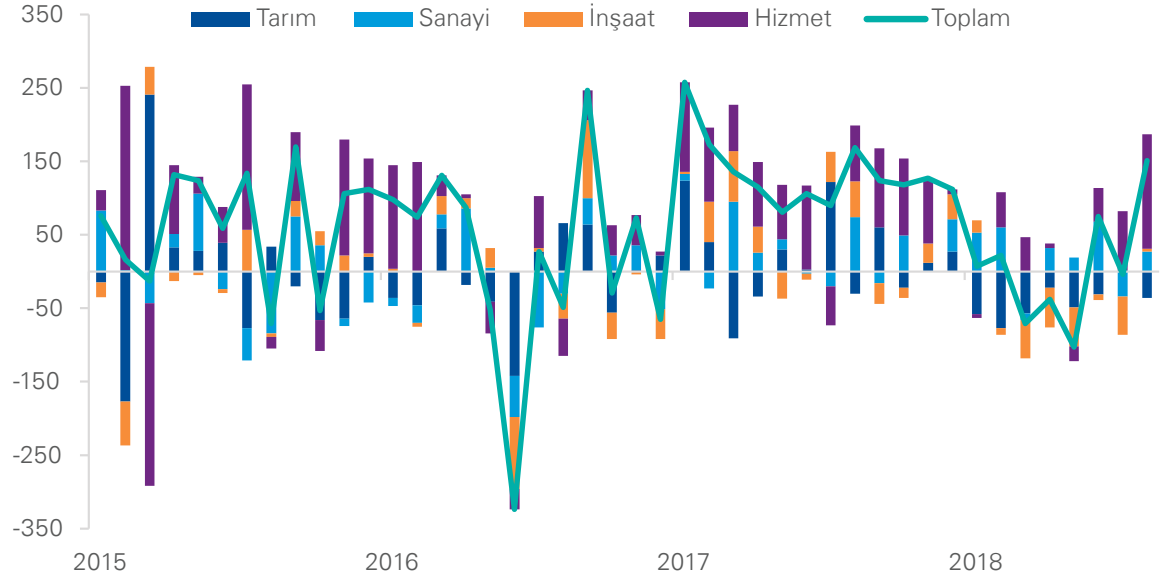
■ Hizmet ■ Tarım ■ Sanayi ■ İnşaat



■ Hizmet ■ Tarım ■ Sanayi ■ İnşaat



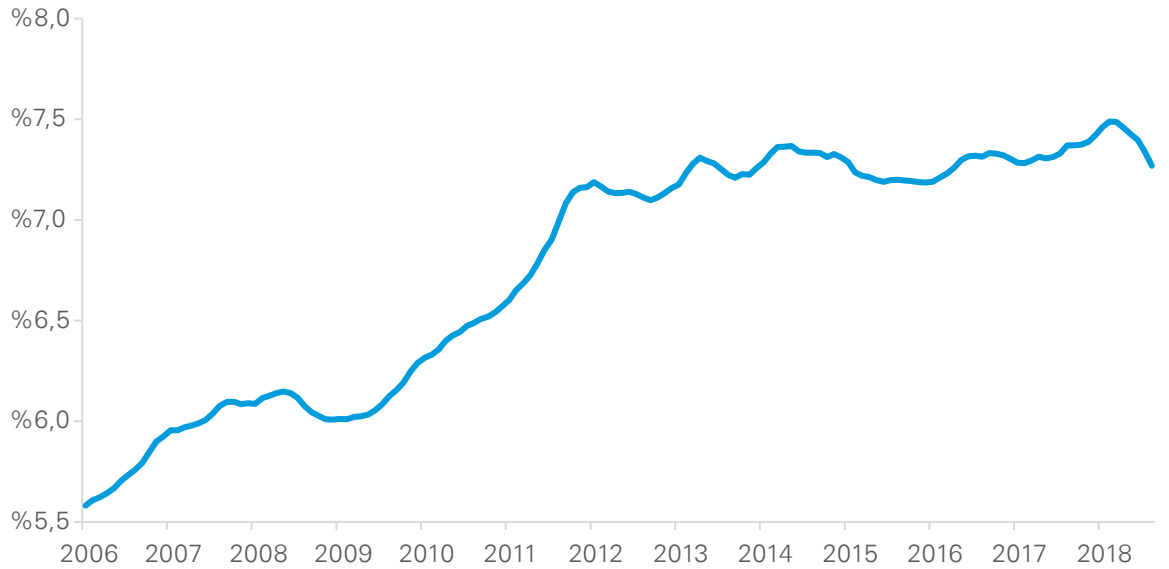
Sektörel istihdam aylık değişimleri (mev. ar., bin kişi)



Kaynak: TÜİK

Yüksek büyüme dönemlerinde istihdamını hızlı bir şekilde artıran inşaat sektörünün son dönemdeki yavaşlama ile birlikte toplam istihdam içindeki payı ise azalıyor. 12 aylık ortalama rakamlara göre sene başında toplam istihdamın yüzde 7,5'i inşaat sektöründe idi. Bu rakam Ağustos dönemi itibarıyla yüzde 7,3'e geriledi.

İnşaatın toplam istidam içindeki payı (12 aylık ortalama)



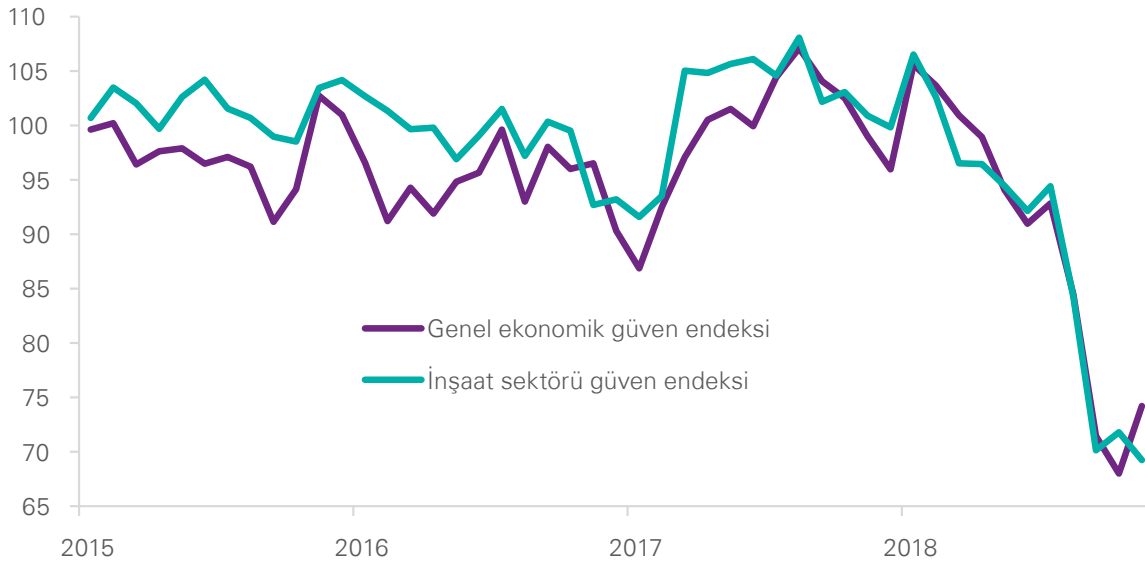
Kaynak: TÜİK

Güven endeksi

2018 yılı genelinde finansal piyasalarda oynaklık arttı. Ekonomik aktivitedeki yavaşlama ile genel ekonomik güven endeksi de sert geriledi. Bu gerilemeye inşaat sektörü de eşlik ediyor. Genel ekonomik güven endeksi Ocak-Ekim döneminde yüzde 35,6 gerilerken, inşaat sektörü güven endeksinde düşüş aynı dönemde yüzde 32,6 olarak gerçekleşti. İnşaat sektöründeki düşüşün sınırlı kalmasındaki temel faktör ise satış fiyatlarına ilişkin katılımcıların göreceli iyimserliğini korumasıydı. Diğer bir ifadeyle, sektör temsilcileri işlerin zayıfladığını kabul etseler de fiyatlardaki düşüşlerin hala sınırlı kalacağını düşünüyor. Bununla birlikte sektör temsilcileri mevcut ve yeni inşaat faaliyetlerini sınırlayan temel unsur olarak ilk sırada finansman sorununa işaret ederken ikinci sırada talep yetersizliğini gösteriyor.

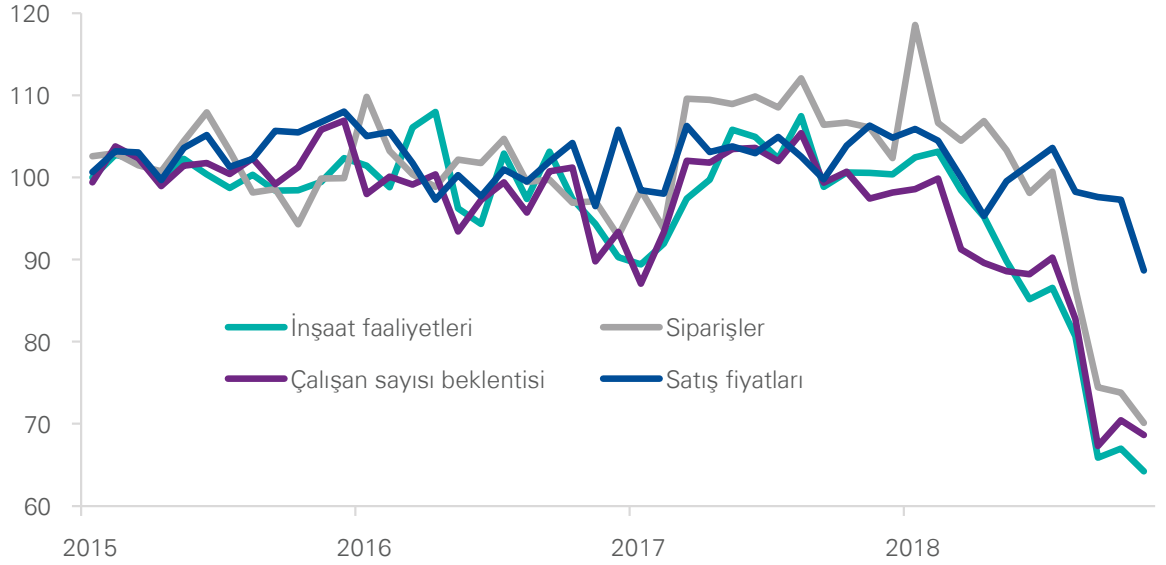
Kasım ayında finansal piyasalarda oynaklık azalırken güven endeksinde belirgin bir toparlanma gözlemlendi. Buna karşın inşaat sektörü güven endeksi kırılğan bir seyir izledi. Diğer sektörlerdeki toparlanma ile genel ekonomik güven endeksi Kasım'da yüzde 9,1 arttı ancak inşaat sektörü güven endeksi yüzde 3,5 geriledi. Önceki ayların aksine inşaat sektörü güvenindeki zayıflama, fiyatlara yönelik beklentilerdeki bozulmayı yansıttı. İnşaat sektörü satış fiyatları alt endeksi Kasım'da bir önceki aya göre yüzde 8,9 oranında düşüşle endeks hazırlanmaya başladığından bu yana en düşük seviye olan 93,3'e indi.

Genel ekonomi ve inşaat sektörü güven endeksleri (2014=100)



Kaynak: TÜİK

İnşaat sektörü güven endeksi alt bileşenleri (2014=100)



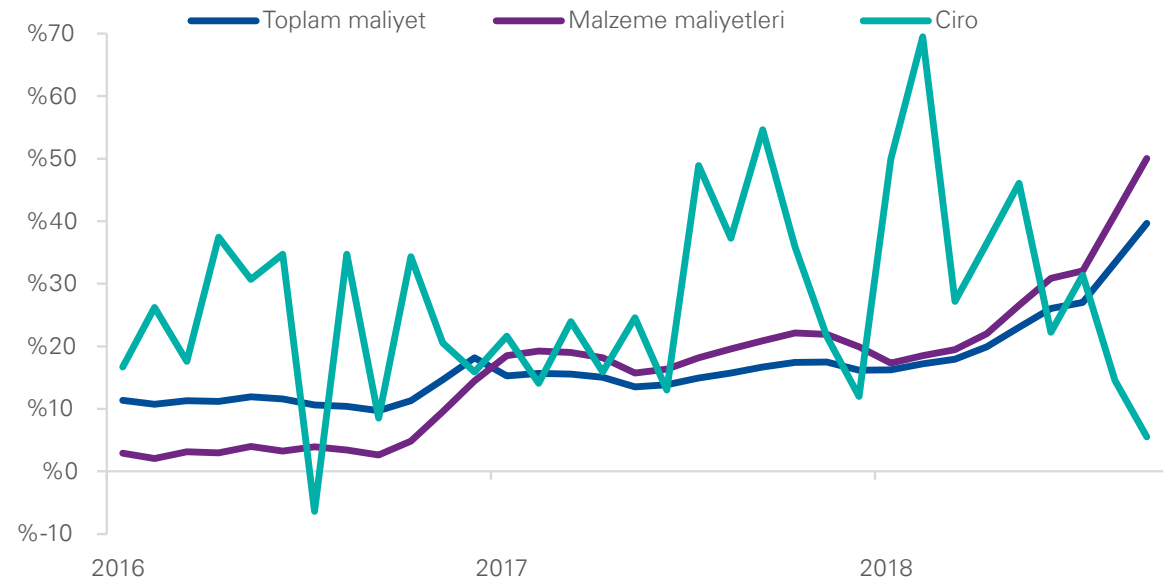
Kaynak: TÜİK

Ciro ve üretim maliyetleri endeksleri

Son yıllarda döviz kurlarındaki artışlar ve küresel demir-çelik fiyatlarının dalgalı seyri nedeniyle inşaat sektöründe maliyetler devamlı yükselirken, satış fiyatlarındaki artışlar sayesinde yüksek ciro artışları yaşanması maliyetlerdeki artışları dengeliyordu. Ancak 2018 ortalarına gelindiğinde beklenti endeksi detaylarında da görüldüğü gibi, satış fiyatlarındaki artış yavaşladı. Talebin düşmesiyle ciro artışları maliyet artışlarının altında kaldı ve sektörün finansal performansını olumsuz etkilemeye başladı.

Eylül itibarıyla inşaat sektöründe ciro, önceki yılın aynı dönemine göre sadece yüzde 5,5 arttı. Aynı dönemde malzeme maliyetleri yüzde 50, toplam maliyetler ise yüzde 39,7 artış kaydetti. Sektör açısından önümüzdeki dönemin kritik maliyet unsuru ise asgari ücret artışları olacak. Döviz kurlarındaki yükselişin son dönemde duraksaması olumlu bir gelişme olsa da emek yoğunluğunun yüksek olduğu sektörde asgari ücret artışlarının maliyetler üzerine ilave bir yük getirme olasılığı yüksek görünüyor.

Yıllık değişimler



Kaynak: TÜİK

Konut Sektörü

İnşaat sektörü denildiğinde ilk akla gelen alt sektör tüm dünyada olduğu gibi Türkiye’de de konut sektörüdür. Konut sektörü bir ekonomideki aktörler için tasarruf ve servet biriktirme aracı olmasının yanı sıra, diğer sektörlerle olan etkileşimi nedeniyle kalkınmada önemli bir maniveladır. Bu nedenle ülke vatandaşlarının güvenli bir şekilde barınma ihtiyacının giderilmesinin yanında ekonomik açıdan da kritik bir öneme sahiptir.

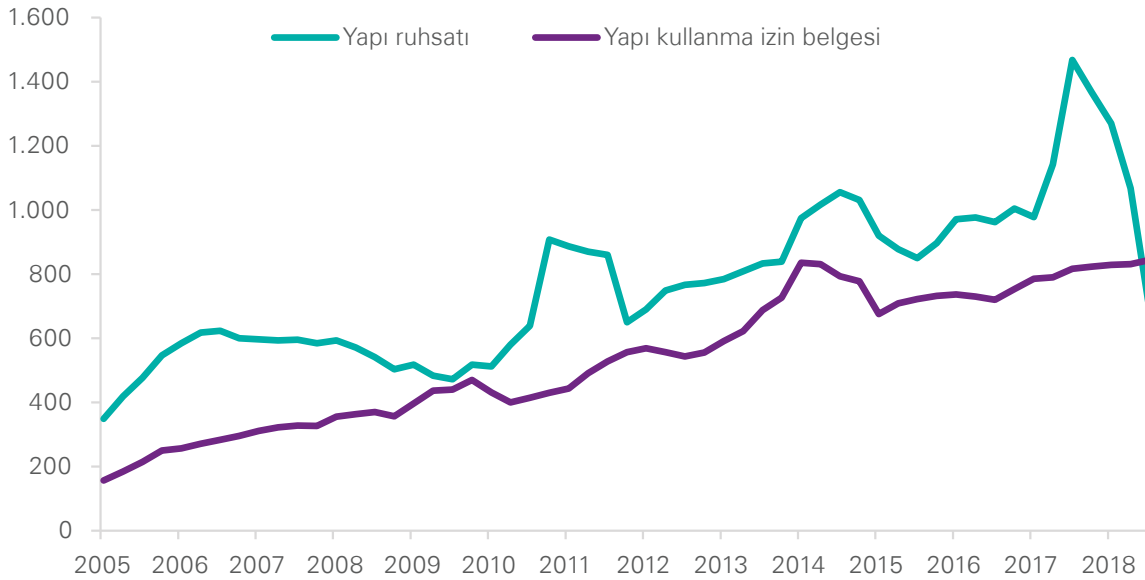
Türkiye’de konut sektörü inşaat sektörünün genel eğilimlerini içeriyor. Yani uzun vadede yüksek potansiyele sahip olsa da kısa-orta vadede zorlu bir dönemden geçiyor.

Konut yapı ruhsatları ve izin belgeleri

Konut sektörü açısından öncü gösterge niteliğindeki yapı ruhsatı sayısı 2018 yılının ilk dokuz ayında bir önceki yıla göre yüzde 41,4 azaldı. Bununla birlikte, aynı dönemde yapı kullanma izin belgeleri sadece yüzde 3,7 arttı.

Söz konusu veriler sektördeki aktörlerin, daha önceden alınan izinleri kullanmaya devam etseler de önümüzdeki dönemde yeni konut yatırımı yapmaktan kaçınacaklarını gösteriyor.

Yıllıklandırılmış bina sayısı (bin adet)



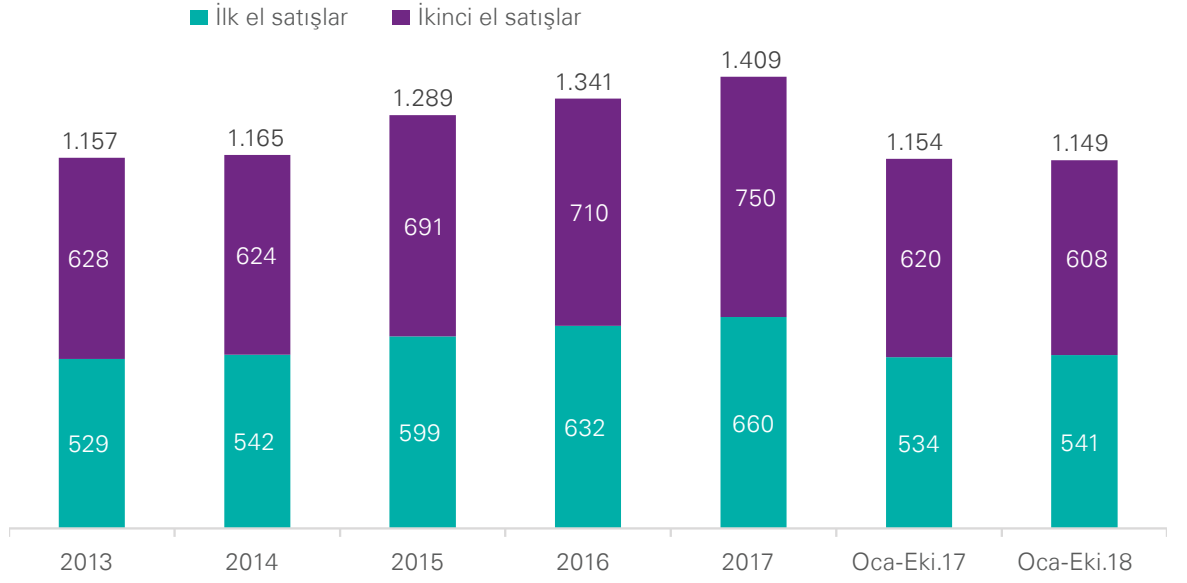
Kaynak: TÜİK

Konut satışları

2013-2017 arasında konut satışları genel itibarıyla yükselişini sürdürse de 2018'in ilk 10 ayında satışlar hız kesmiş görünüyor. Bu dönemde sektördeki kampanyalar sayesinde ilk el konut satışlarında sınırlı da olsa bir artış kaydedildi. İkinci el konut satışları ise geriledi.

Ocak-Ekim döneminde ilk el konut satışları 2017'nin aynı dönemine göre yüzde 1,4 artarken, ikinci el konut satışları yüzde 1,9 geriledi. Böylece toplam konut satışları aynı dönemde yüzde 0,4 azalarak 1 milyon 149 bin adette kaldı.

Konut satışları (bin adet)



Kaynak: TÜİK



İpotekli konut satışları ve konut kredi faizleri

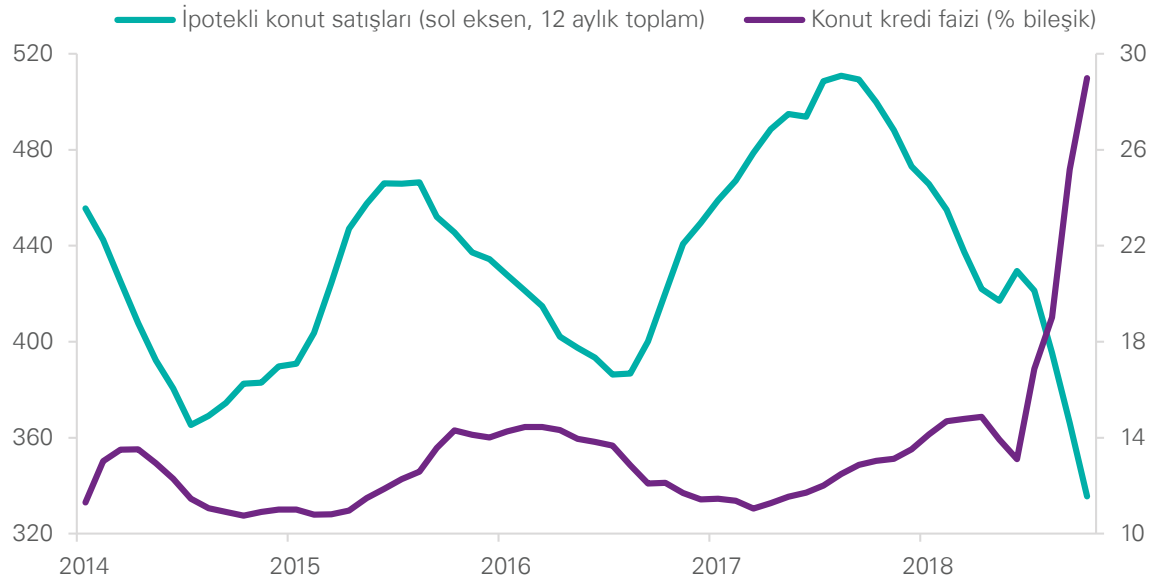
Sektördeki toplam satışlar içindeki payı bir dönem yüzde 40'a yaklaşan ipotekli konut satışları konut kredi faizlerindeki yükselişler nedeniyle zayıf bir seyir izliyor. Dönemsel olarak kampanyalar ve teşvikler ipotekli konut satışlarında bir canlanma sağlasa da faizlerin geldiği nokta itibarıyla yeterli olmuyor. 2017 yılında ortalama yüzde 12 seviyesinde olan konut kredi faizleri, 2018 Ekim itibarıyla yüzde 29'a dayandı. İlk 10 ayda ipotekli konut satışları ise 2017'nin aynı dönemine göre yüzde 34 azaldı.

Sektör temsilcileri konut kredi faizlerindeki artışlardan dolayı çek ve senet gibi alternatif finansman yöntemleriyle satışlarını artırma çabası gösterebilirler de iş gücü piyasasında yaşanmaya başlayan zayıflama, konut sektörünün görünümü üzerindeki aşağı yönlü riskleri artırıyor.

Bu arada yılın son ayında devlet bankaları destekli konut kredilerinde faizlerin düşürülmesi uygulaması dikkatle izlenmesi gereken bir gelişme. Söz konusu uygulamanın devamlılığı ve yaygınlık kazanması, 2019'a ilişkin satışlara yönelik iyileştirici bir yaklaşım sunabilir.

Öte yandan piyasa faizlerinde oluşabilecek genel bir düşüş, sektöre önemli katkı sağlayacaktır.

İpotekli konut satışları ve konut kredi faizleri



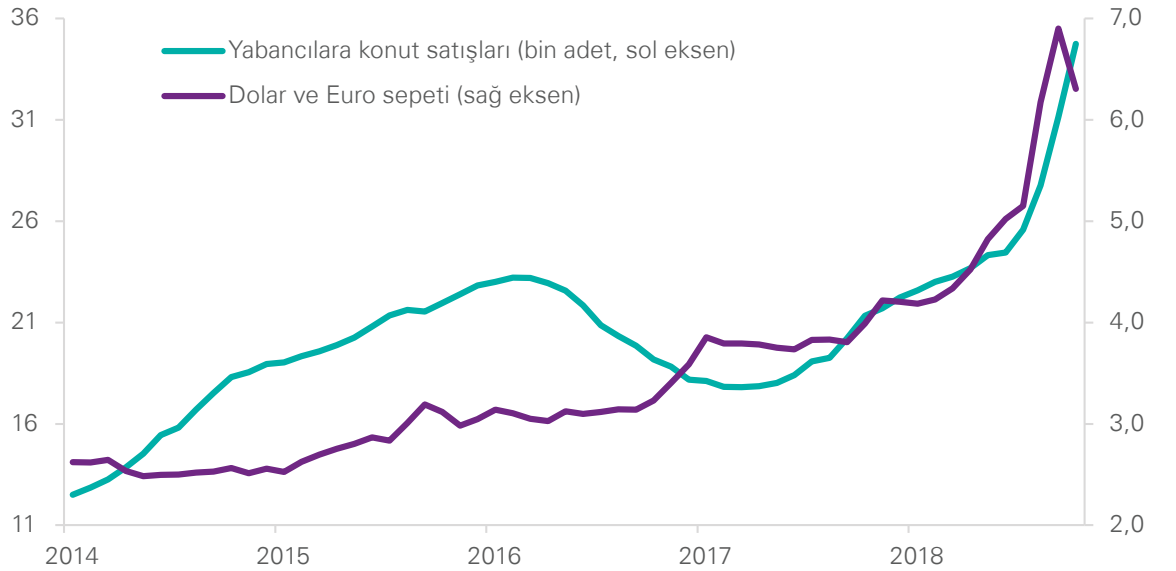
Kaynak: TÜİK, TCMB

Yabancılar konut satışlarının tarihsel gelişimi

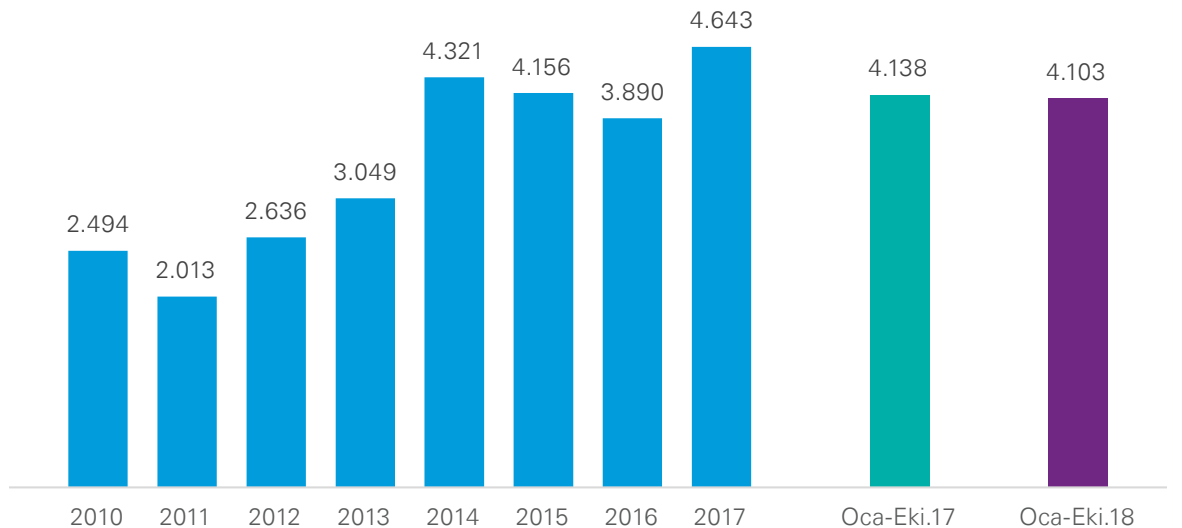
2016'da yüksek seyreden güvenlik kaygıları yabancıların Türkiye'de konut yatırımlarını zayıflatırsa da 2017 ile birlikte döviz kurlarındaki yükselişlerle ilginin yeniden canlandığı görüldü. Son dönemde ise yurtiçi finansal piyasalarda faiz ve kurlardaki yükseliş nedeniyle yerleşiklerin konut alım gücü geriledi. Buna karşın yabancılar konut satışları artışını sürdürüyor. TL, dolar ve Euro karşısında son bir yılda yüzde 60'a yakın değer kaybederken, Ocak – Ekim 2018 döneminde yabancılar yapılan konut satışları 2017'nin aynı dönemine göre yüzde 69,8 oranında arttı. Döviz

kurlarındaki yükselişin yanında İstanbul'un cazibe merkezi özelliğini koruması ve Ortadoğu açısından Türkiye'nin bir güvenli liman olarak görülmesi yabancıların ilgisini canlı tutuyor. Adet olarak yabancıların Türkiye'deki konut veya genel olarak gayrimenkul yatırımları artsa da bu yatırımların dolar karşılığının önemli bir değişim göstermediği görülüyor. TCMB verilerine göre 2018'in ilk 10 ayında gayrimenkul olarak doğrudan yabancı yatırım tutarı 2017'nin aynı dönemindeki 4,1 milyar dolar seviyesinde sabit kaldı.

Döviz kurları ve yabancılar konut satışları



Doğrudan yabancı gayrimenkul yatırımları (milyon dolar)



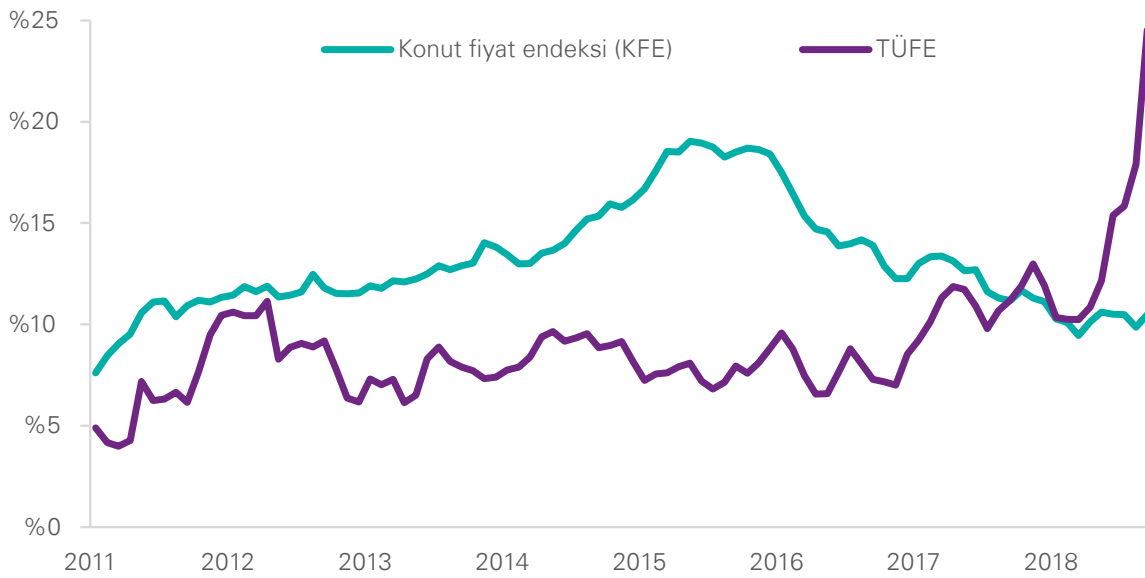
Kaynak: TÜİK, TCMB

Konut fiyatları

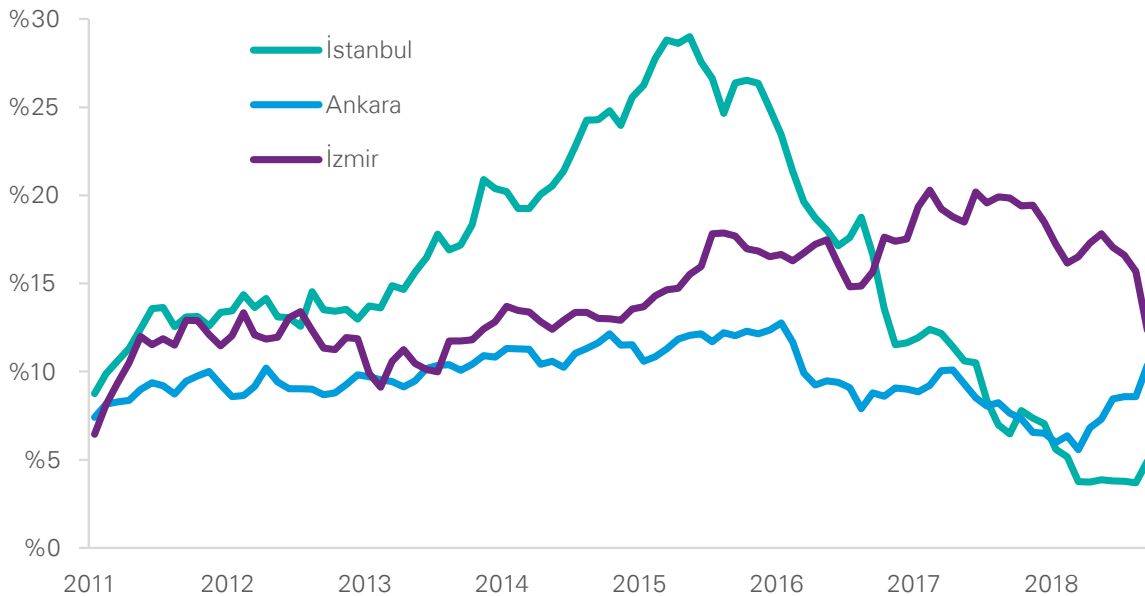
Konut talebinin önündeki zorluklar nedeniyle fiyatlar da son yıllarda zayıflayan bir görünüm sergiliyor. Döviz kurlarındaki artışlar ülke genelinde fiyatları desteklese de Eylül itibarıyla yıllık bazda yüzde 10,5 yükselen konut fiyatlarının geldiği nokta, yüzde 24,5 seviyesindeki enflasyonun oldukça altında seyrediyor. Bununla birlikte konut fiyatlarında

yıllık artışlar arz-talep dengesizliğinin daha az olmasıyla 2017 başından 2018 ortalarına kadar üç büyük şehir içinde İzmir’de en yüksekken, İstanbul ve Ankara’da daha düşük seyrediyordu. Son dönemde ise İstanbul ve Ankara’da konut fiyatları enflasyonu toparlanma eğilimindeyken, İzmir’de fiyat artışları sert bir şekilde yavaşlıyor.

Yıllık değişimler



İl bazında konut fiyatlarında yıllık değişimler



Kaynak: TÜİK, TCMB





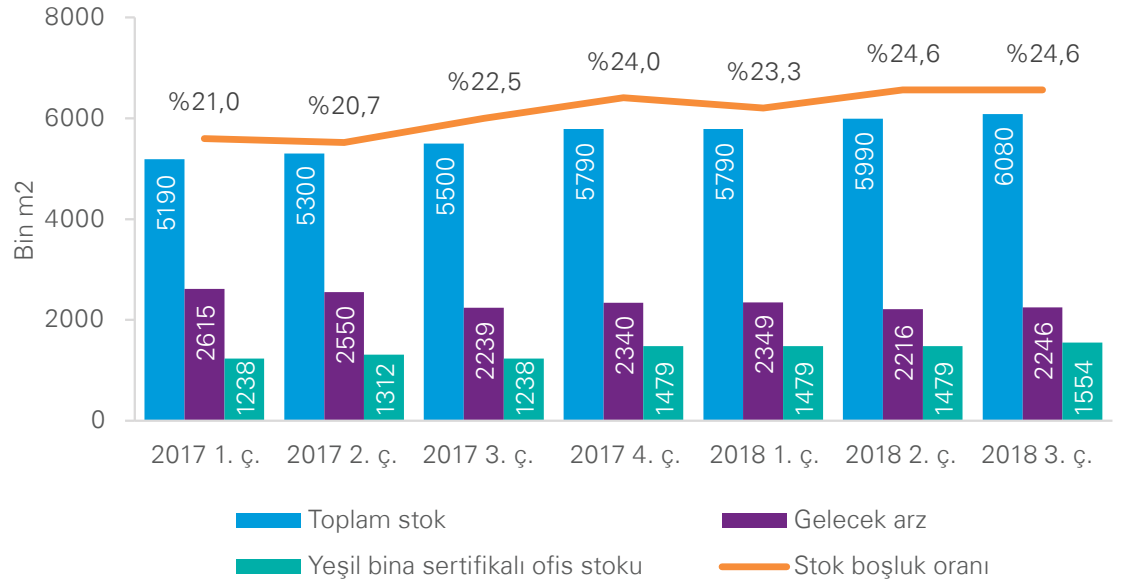
Ticari gayrimenkul sektörü

Ofis

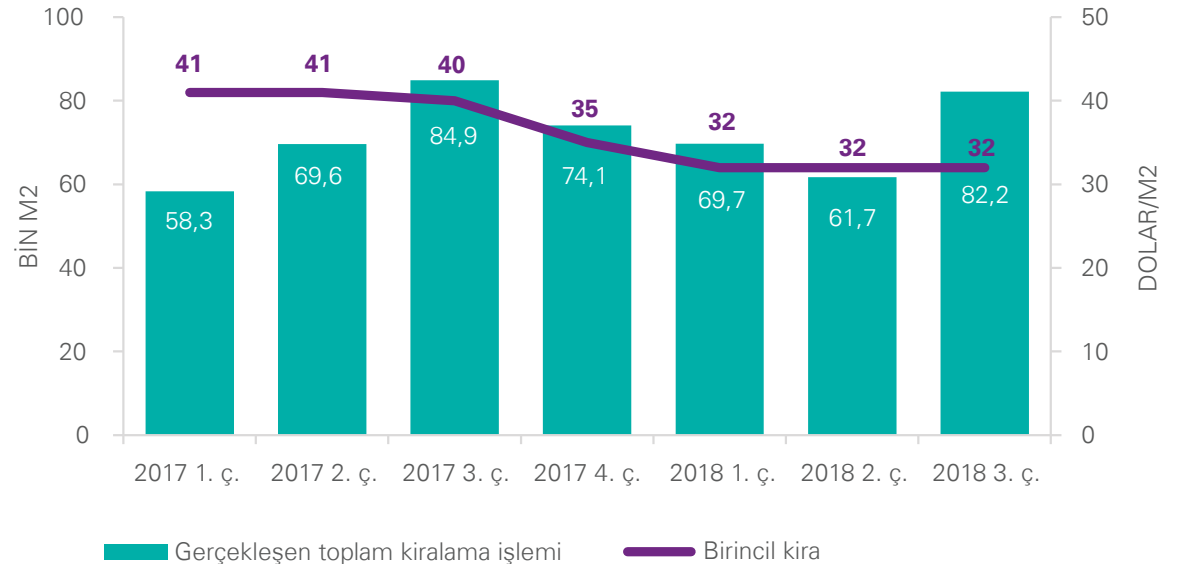
Türkiye ekonomisinde büyüme 2018 ortalarında potansiyelinin altına indi. Bu durum ticari gayrimenkul sektöründe de etkilerini göstermeye başladı. Ekonominin kalbinin attığı İstanbul'da 85.881 m2 yeni ofis alanının pazara girmesiyle toplam arz 6,08 milyon m2'ye çıktı. Ancak ofislerin yaklaşık dörtte biri boş durumda. Gelecek dönemde arzın süreceği planlanırken, ofis stok boşluğunda kayda değer bir iyileşme için büyümenin sürdürülebilir bir şekilde hızlanması gerekiyor.

Öte yandan üçüncü çeyrekte yeni kiralama bir önceki yılın aynı dönemine kıyasla yüzde 3,31 azalarak 82.178 m2'ye indi. Bununla birlikte kiralamalar döviz kurlarındaki yükselişle dolar bazında ciddi biçimde geriledi. Tüm kira sözleşmelerinin TL'ye dönüşüyle bu durumun kısa sürede toparlanması zor olabilir. Sektör yeni düzenlemeye orta vadede uyum sağlayabilecekken, düşük değerlemeler yabancı yatırımcıların ilgisini yeniden canlandırabilir.

Ofis stok boşluk alanları



Ofis kiralama



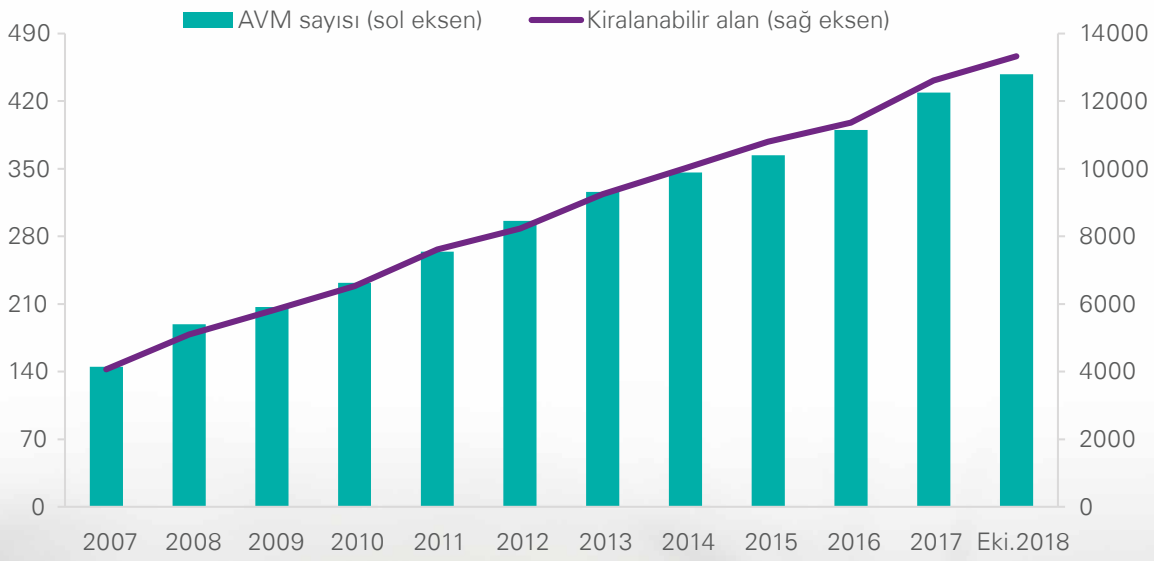
Kaynak: TÜİK, TCMB

AVM

Türkiye genelinde 2017 yılsonu itibarıyla 429 olan toplam AVM sayısı 2018 Ekim sonu itibarı ile 448'e ulaştı. 2018 yılsonuna kadar yeni açılacak alışveriş merkezleriyle bu sayının 488'e ulaşması, toplam kiralanabilir alanın ise 16 milyon m2'yi geçmesi bekleniyor. Ancak ekonomide yaşanan çalkantı nedeniyle açılışların ertelenmesi, maliyet atışları sonucu

inşaat sürecinde yaşanabilecek aksamlar ve fonksiyonunu kaybetme gibi nedenler sektörün hedefleri önündeki engeller olarak görülüyor. 2018 üçüncü çeyrek itibarıyla 63 ilde AVM bulunurken, en çok AVM üç büyük ilde İstanbul (145), Ankara (38) ve İzmir (28) şeklinde sıralanıyor.

Avm sayısı ve kiralanabilir alan (bin m2)



Kaynak: GYODER

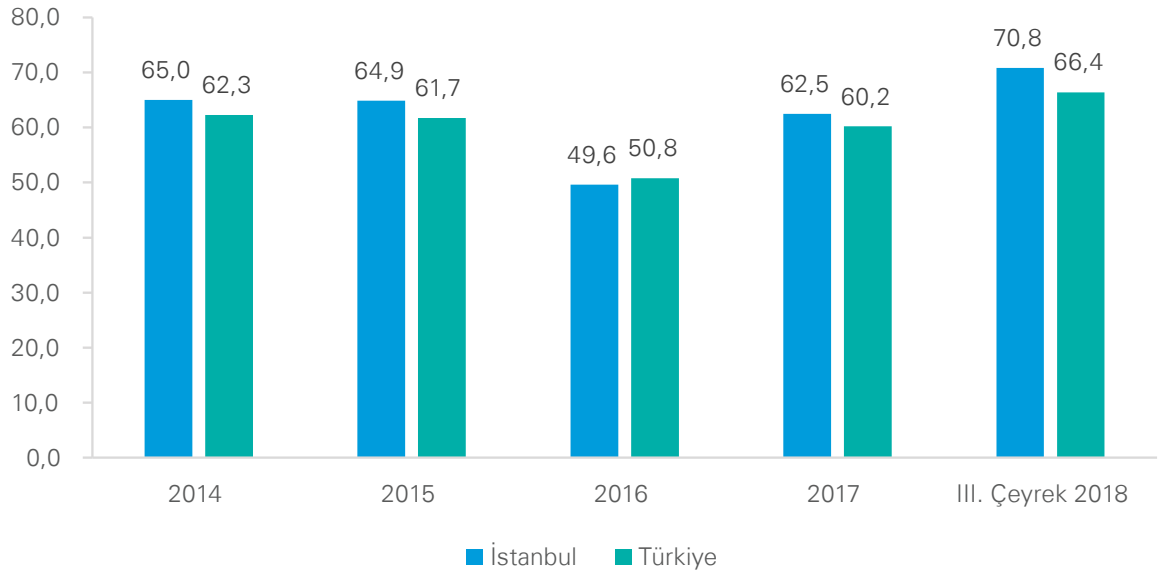


Turistik tesisler

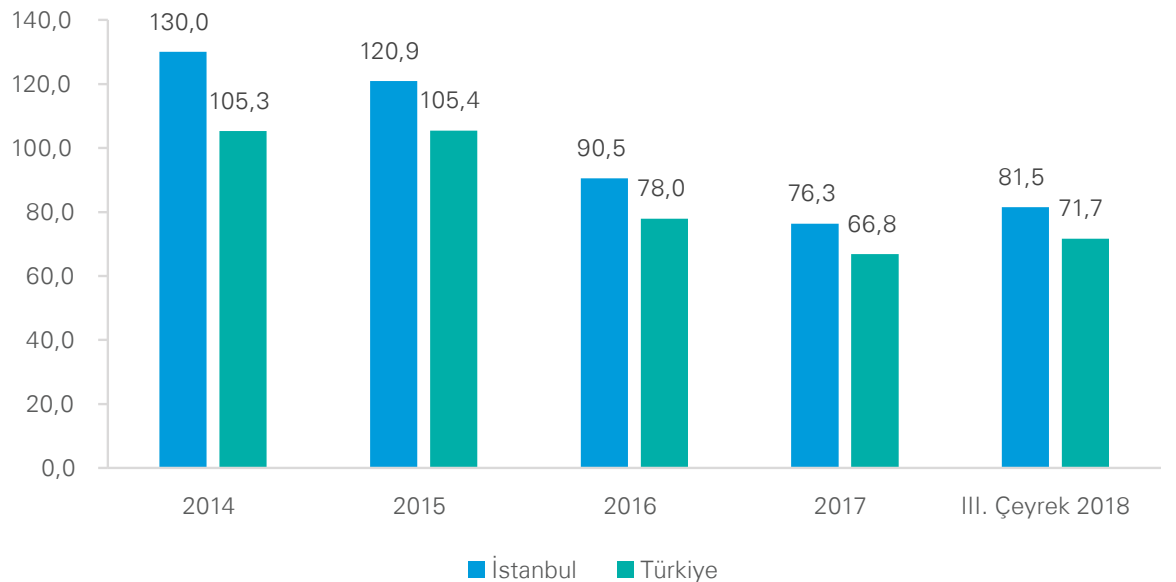
2016 yılında güvenlik kaygıları ve artan jeopolitik gerilimlerden turizm sektörü olumsuz etkilenirken, 2017 ve 2018 sektör için oldukça pozitif bir performansa sahne oldu. TCMB Ödemeler Dengesi verilerine göre, 2017 yılında yüzde 27 artan turist sayısı 2018'in ilk 10 ayında önceki yılın aynı dönemine göre yüzde 21,6 artış kaydetti. Buna karşın turizm gelirlerinde 2018'in Ocak-Ekim döneminde 2017'nin aynı dönemine göre artış yüzde 13,9 seviyesinde kaldı. Bu durumda kişi başına harcamalarda düşüş trendi yaşandı ve 2017'deki 582 dolar

olan kişi başına harcama, Eylül 2018 itibarıyla 530 dolar seviyesine indi. Turist sayısındaki artışa karşın gelirlerin aynı hızda artmıyor oluşu, dövizde yaşanan dalgalanmaların etkisini göz önünde bulundurmasak bile, sektörde turistik tesis yatırımlarını sınırlayan bir unsur haline geliyor. Sektörde otel doluluk oranı 2018 üçüncü çeyrek itibarıyla Türkiye genelinde yüzde 66,4 iken, İstanbul'da yüzde 70 seviyesine çıktı. Buna karşın sektörde oda fiyatları 2017'ye kıyasla hafif toparlansa da hala 2016 seviyelerinin altında seyrediyor.

Türkiye ve İstanbul otel doluluk oranları (%)



Türkiye ve İstanbul ortalama oda fiyatları (Euro)



Kaynak: GYODER

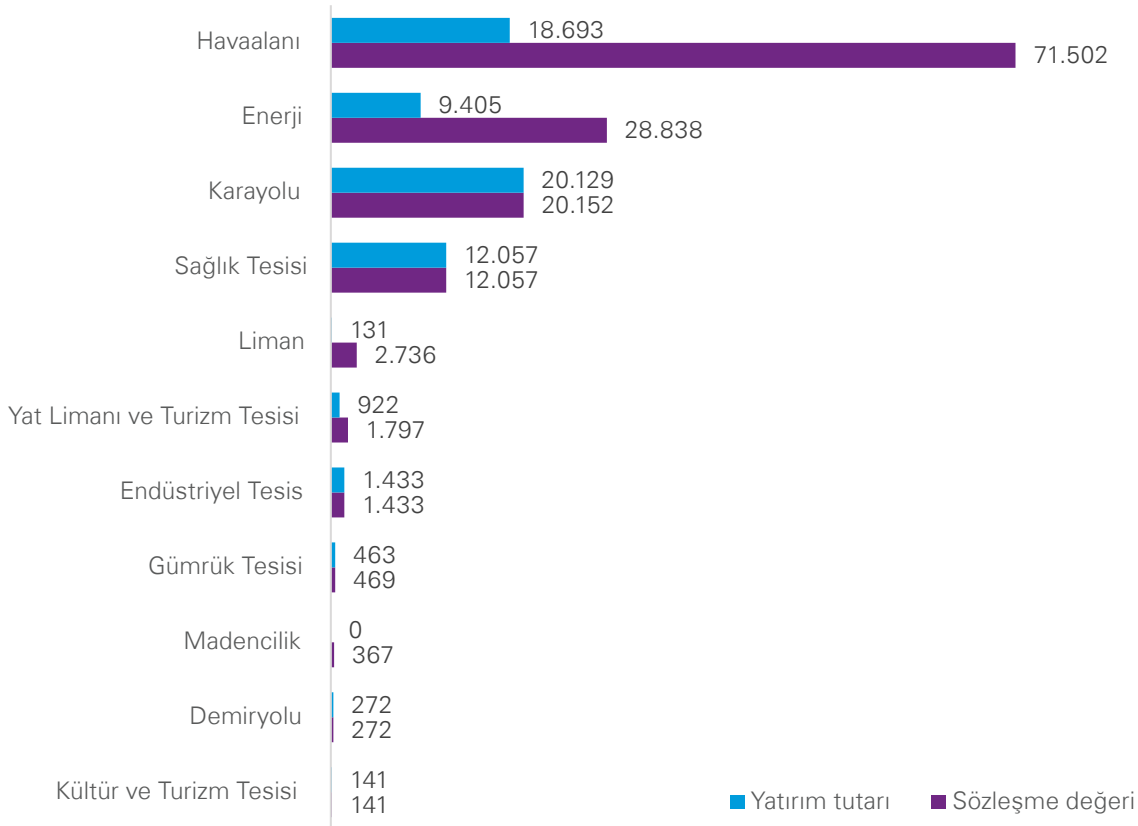
Altyapı inşaatı

Kamu özel sektör işbirliği projeleri

90'lı yıllarda altyapı tesislerinin inşa edilmesi ve kamusal hizmetlerin sunulmasında alternatif bir finansman yöntemi olarak ortaya çıkan Kamu-Özel Sektör İşbirliği (KOİ) projeleri, diğer gelişmekte olan ekonomiler gibi Türkiye'de de yaygın olarak kullanılıyor. T.C. Cumhurbaşkanlığı Strateji ve Bütçe Başkanlığı verilerine göre, şu anda Türkiye'de bu kapsamda yürütülmekte olan 238 tane proje bulunuyor. Sektörel olarak bakıldığında en çok enerji ve karayolu yapımı söz konusuyken, sözleşme değeri olarak en yüksek pay havalimanı yapımlarında görülüyor.

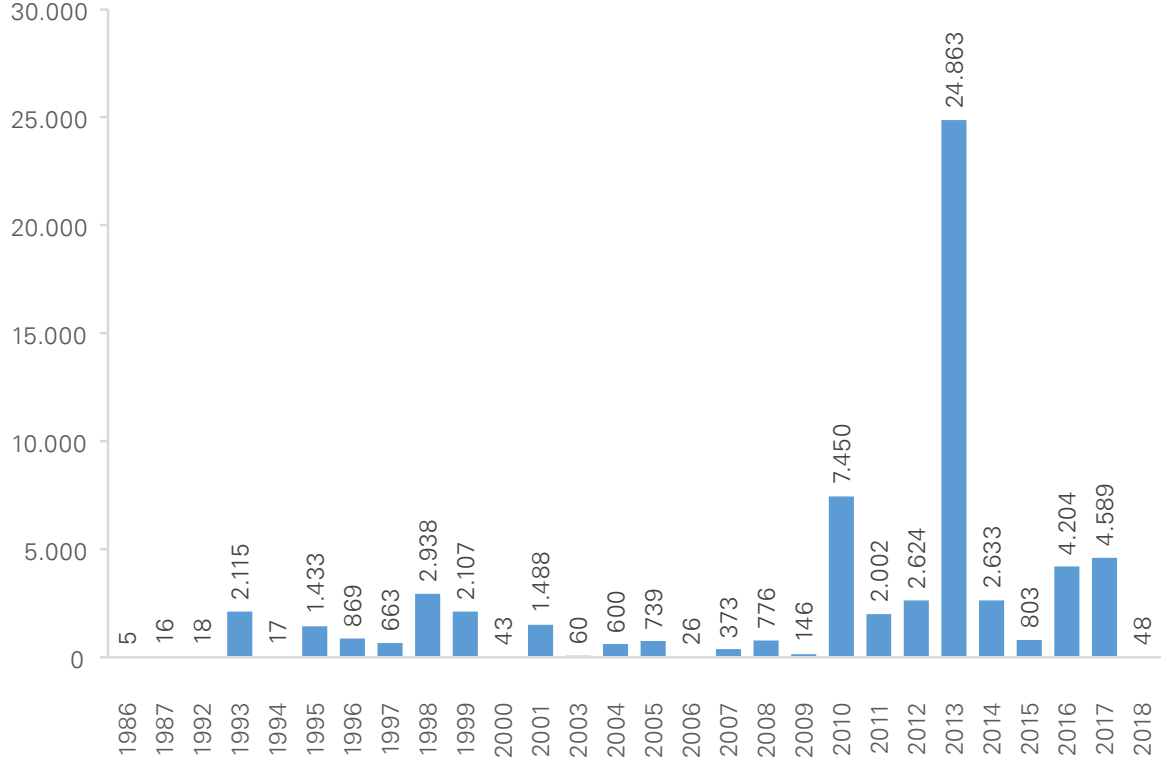
1986 yılından bu yana toplamda 139,8 milyar dolar tutarında, çoğunluğu Yap-İşlet-Devret modelinde olan proje bulunuyor. Ancak şu aşamada yatırım harcamaları gerçekleştirilen tutar ise 63,6 milyar ile ancak toplam tutarın yarısı kadar. Yıllara göre bakıldığında en yüksek yatırımların 24,9 milyar dolar ile 2013 yılında yapıldığı görülürken, sonrasındaki beş yılda toplamda sadece 12,3 milyar dolarlık yatırım harcaması yapıldığı görülüyor.

Kamu ve özel sektör işbirliğinde yürütülen projeler (milyon dolar)



Kaynak: T.C. Cumhurbaşkanlığı Strateji ve Bütçe Başkanlığı

Yatırım tutarlarının yıllara göre dağılımı (milyon dolar)



Kaynak: T.C. Cumhurbaşkanlığı Strateji ve Bütçe Başkanlığı

Dev projeler

2018 Eylül’de açıklanan Yeni Ekonomik Program’da (YEP), ihalesi yapılmamış ve ihalesi yapılmış ancak yapımına başlanmamış projelerin askıya alınacağı ve mega projelerin doğrudan yabancı yatırım yoluyla, uluslararası finansman ile hayata geçirileceği belirtilmişti. Ancak hükümetin İkinci 100 Günlük Eylem Planı’nda son yıllardaki en önemli mega proje olan Kanal İstanbul Projesi’ne yer verildi. Bu kapsamda, Kanal İstanbul Projesi’nin ihalesinin 22 Mart 2019’a kadar yapılması hedefleniyor.

Toplamda 22 milyar 152 milyon Euro proje bedeline sahip adı İstanbul havalimanı olarak konulan 3’üncü Havalimanının 90 milyonluk

yolcu kapasitesini yakalayacak ilk etabı tamamlandı ve yolcu taşımacılığına başlandı. Projenin bütün etapları tamamlandığında yaklaşık 1,5 milyon metrekaarelik kapalı alanı, 165 yolcu köprüsüne sahip olacak olan İstanbul Havalimanı 150 milyon yolcu kapasitesine ulaşacak.

Çanakkale Boğazı üzerine inşa edilen ve kuleler arasındaki açıklık bakımından dünyanın en uzun köprüsü olan Çanakkale 1915 Köprüsü’nün 2023 yılında tamamlanması planlanıyor.

Yurtdışı müteahhitlik projeleri

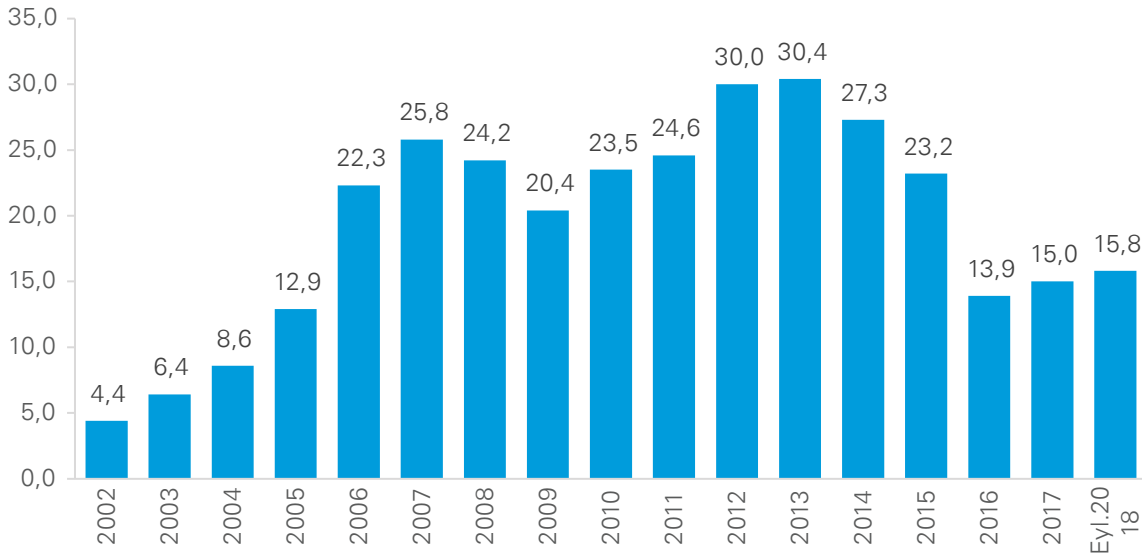
Türk müteahhitlik firmalarınca 1972'den 2018 Kasım sonuna kadar 122 ülkede üstlenilen 9.479 projenin toplam bedeli 375 milyar doları buldu. Ancak Türkiye'de yerleşik müteahhitlik ve teknik müşavirlik şirketlerinin yurtdışındaki faaliyetleri son yıllarda jeopolitik gelişmelerden ve küresel emtia fiyatlarındaki düşük seviyelerden kaynaklı olarak önceki yıllara kıyasla zayıf bir seyir izliyor. 2012 ve 2013 yıllarında 30 milyar doların üzerine çıkan yeni proje değerleri, sonraki yıllarda geriledi. Proje değerleri 2017'de bir miktar toparlanırken, 2018 Kasım sonu itibarıyla 15,8 milyar dolar seviyesinde gerçekleşti.

Sektör temsilcileri enerji fiyatlarındaki toparlanma eğiliminin, Türk müteahhitlerin güçlü referanslara sahip olduğu enerji

ihracatçısı pazarlardaki inşaat faaliyetine; dolayısıyla Türk müteahhitlerin söz konusu pazarlardaki iş hacmine olumlu yansımaya başladığını ve bu pazarlar özelindeki enerji fiyatı avantajının sürmesinin beklendiğini değerlendiriyorlar.

Bölgesel olarak bakıldığında ise Türk müteahhitlerinin yurtdışı projelerinin Rusya ve Bağımsız Devletler Topluluğu'nda, daha sonra Ortadoğu ve Afrika'da yoğunlaştığı görülüyor. En çok proje üstlenilen sektörlerin dağılımında ilk 5 sıraya bakıldığında, konut projeleri yüzde 13,0'lık pay ile ilk sırada yer alırken, karayolu/tünel/köprü, ticaret merkezleri, enerji santralleri ve havalimanları diğer sıraları paylaşıyor.

Türk yurtdışı müteahhitlik hizmetleri toplam proje bedeli (milyar dolar)



Kaynak: Ticaret Bakanlığı

Ülkelere göre dağılım (1972-2018*)

Ülkeler	Toplam proje bedeli (\$)	Pay (%)
Rusya Fed.	73.121.151.933	%19,5
Türkmenistan	47.726.127.066	%12,7
Libya	28.875.374.694	%7,7
Irak	25.668.789.019	%6,9
Kazakistan	24.486.056.420	%6,5
S.Arabistan	22.714.416.347	%6,1
Katar	15.605.428.473	%4,2
Cezayir	15.513.788.135	%4,1
Azerbaycan	12.477.729.757	%3,3
BAE	10.922.633.349	%2,9
Diğer Ülkeler	97.457.305.591	%26
Toplam	374.568.800.784	100

Kaynak: Ticaret Bakanlığı



Dünyada ve Türkiye’de önemli sektör oyuncularını

Uluslararası inşaat sektörü dergisi ENR’in (Engineering News Record), müteahhitlerin bir önceki yılda ülkeleri dışındaki faaliyetlerinden elde ettikleri gelirleri esas alarak yayımladığı ‘Dünyanın En Büyük 250 Uluslararası Müteahhidi’ listesinde 2017 itibarıyla bir önceki yıl ile aynı sayıda, yani 46 Türk firması yer alıyor.

Türkiye bu sayı ile listede birinci sırada yer alan Çin’in ardından ikinciliğini korurken, üçüncü sırada 36 firma ile ABD bulunuyor.



	2017 Gelirlerine göre sıralama	2016 Gelirlerine göre sıralama
Rönesans	36	38
Limak	68	85
TAV	70	76
GAP	73	92
Enka	79	72
Yapı merkezi	82	78
Ant yapı	86	86
Tekfen	98	112
Alarko	101	79
Çalık enerji	104	110
Gama	108	162
Sembol	116	125
Mapa	119	109
Doğuş	124	128
Yüksel	131	134
Kuzu	142	130
Onur	147	140
Eser	150	158
Tepe	153	166
Nurol	154	151
AE ARMA-ELEKTROPANÇ	156	190
Esta	159	168
Dekinsan	164	225
İC İçtaş	165	175
Kayı	166	167
Stfa	170	165
Gülermak	171	**
Anel	176	200
SMK	179	187
Kolin	180	224
Metag	183	186
Gürbağ	189	216
İlk	194	156
Bayburt	195	196
Yenigün	205	206
Makyol	209	226
Gülsan	213	154
Cengiz	225	223
Summa	226	194
Polat yol	228	239
Zafer	231	233
Üstay	232	**
Özkar	235	**
Kur	237	**
Dorçe	239	**
Mbd	247	250

Kaynak: Türkiye Mühendisler Birliği

Öte yandan Türkiye, 2017 yılı gelirlerine göre 46 Türk firmasının üstlendiği projelerden elde edilen gelirleri ile 8'inci sırada yer alıyor. Türk müteahhitlik sektörü toplam 482,4 milyar dolarlık küresel gelir pastasının yüzde 4,8'ine karşılık olarak 23,2 milyar dolarlık pay alıyor.

Ülkesi	Firma sayısı	Uluslararası gelirler	
		Milyar dolar (\$)	Yüzdesi
Amerikan	36	33,5	%6,9
Kanadalı	4	4,2	%0,9
Avrupalı	45	227,8	%47,3
İngiliz	3	22,2	%4,6
Alman	4	30,3	%6,3
Fransız	3	36,8	%7,6
İtalyan	11	18,6	%3,9
Hollandalı	2	6,5	%1,4
İspanyol	11	67,1	%13,9
Diğer Avrupa	11	46,3	%9,6
Avustralyalı	4	8,7	%1,8
Japon	14	25,4	%5,3
Çinli	69	114,1	%23,7
Koreli	11	25,7	%5,3
Türk	46	23,2	%4,8
Hindistanlı	6	7,3	%1,5
Diğer	15	12,3	%2,5

Kaynak: Ticaret Bakanlığı

İnşaat malzemesi sanayisi

Üretimi

Ekonomide talebin zayıflaması, maliyetlerin artması ve finansman maliyetlerindeki artış, inşaat sektörü genelinde olduğu gibi, inşaat malzemesi sanayisi de olumsuz etkilemeye başladı. Toplam sanayi üretiminin yüzde 2,7 daraldığı Eylül ayında inşaat malzemeleri sanayisi üretimi yüzde 3,4 oranında azalış gösterdi. En sert daralan ürünler metalden yapılan kapı ve pencere ile diğer bina doğramacılığı ve marangozluk üretimi oldu.

Kireç ve alçı imalatında ise yüksek oranlı artışlar sürdü. İç piyasa koşullarının bozulması ile iç talepteki zayıflama sektörün üretimi üzerinde aşağı yönde baskı yaparken, dış talebin gücünü koruyor oluşu toplam üretim kaybını kısmen sınırlıyor. Yılın ilk dokuz ayında toplam inşaat malzemeleri üretimi yıllık bazda yüzde 4,1 arttı ve alt sektörler bazında Eylül ayındakine benzer performanslar görüldü.

Yıllık değişimler (%)

	Eylül 2018	Ocak - Eylül 2018
Kireç ve alçı imalatı	55,4	41,6
Seramik karo ve kaldırım taşları imalatı	23,7	23,1
İnşaat amaçlı beton ürünlerin imalatı	-0,4	13,5
Soğutma ve havalandırma donanımlarının imalatı	24,1	11,9
Kilit ve menteşe imalatı	5,8	10,5
Merkezi ısıtma radyatörleri, sıcak su kazan imalatı	-9,2	9,4
Çimento imalatı	5,1	8,8
Taş ve mermerin kesilmesi, şekil verilmesi, bitirilmesi	1,2	6,7
Plastik inşaat malzemesi imalatı	-4,1	5,4
Fırınlanmış kilden tuğla, karo ve inşaat malzemeleri imalatı	-11	5,1
Kabloların imalatı	-3,1	4,5
Metal yapı ve yapı parçaları imalatı	-8,9	3,4
Boya, vernik ve benzeri kaplayıcı maddeler ile macun imalatı	-10,4	3,1
Diğer musluk ve valf / vana imalatı	-6,1	2,8
Elektrikli aydınlatma ekiplerinin imalatı	-15,3	2,4
Seramik sıhhi ürünlerin imalatı	12,1	2,2
Çelikten tüpler, borular, içi boş profiller bağlantı parça imalatı	-9,6	2
Ana demir ve çelik ürünleri imalatı (inşaat demiri vb)	-1,9	1,8
Hazır beton imalatı	-10	1,4
Birleştirilmiş parke yer döşemelerinin imalatı	-7,2	-3,1
Metalden kapı ve pencere imalatı	-33,4	-12,9
Düz cam imalatı	-22,5	-19,2
Diğer bina doğramacılığı ve marangozluk ürünlerinin imalatı	-32	-20,3
İnşaat malzemeleri	-3,4	4,1

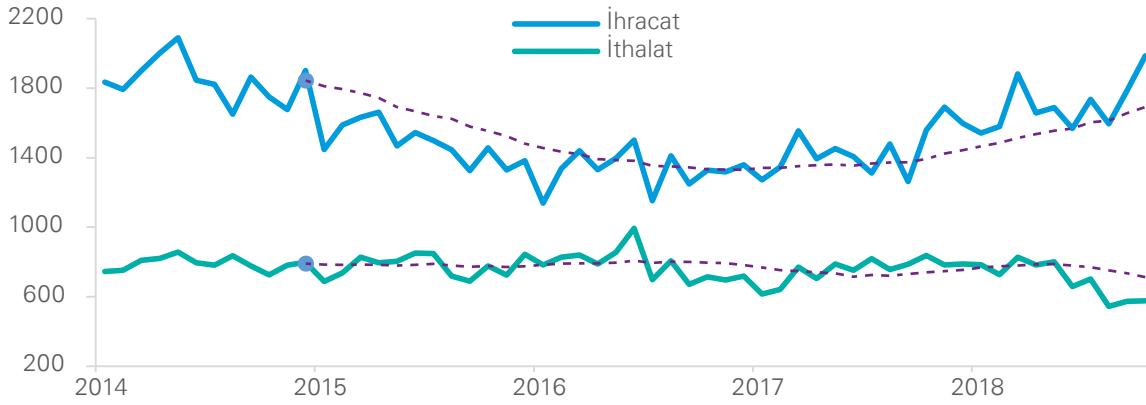
Kaynak: İMSAD

İnşaat malzemesi dış ticareti

Yurtiçi pazarlardaki zayıflayan performansa rağmen, sektörün ihracatı yaklaşık iki yıldır güçlenen bir seyir izliyor. 2017 yılında yüzde 8,5 artan inşaat malzemeleri ihracatı, Ocak-Ekim 2018'de bir önceki yılın aynı dönemine göre yüzde 21,6 artış gösterdi. İthalatta ise yurtiçi talebin zayıflaması ve TL'deki değer kayıpları nedeniyle gerileme gözlemlendi.

İnşaat malzemeleri ithalatında 2017'deki yüzde 3,7'lik daralmanın ardından, 2018'in ilk 10 ayında önceki yılın aynı dönemine kıyasla yüzde 6,6'lık daralma yaşandı.

İnşaat malzemeleri dış ticareti (milyon dolar)



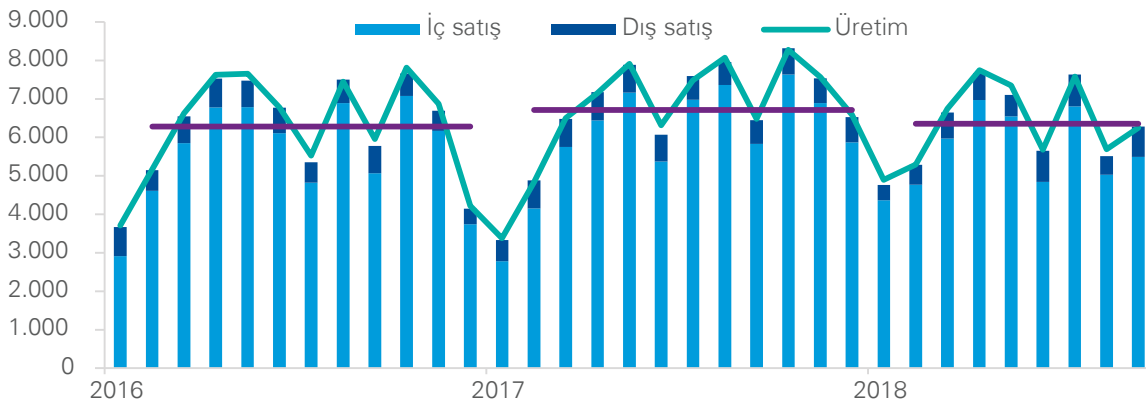
Kaynak: İMSAD

Çimento sanayi

İnşaat sektörü genel ekonomi için öncü bir gösterge niteliği taşıırken, çimento üretimi de inşaat sektörü için öncü bir gösterge olarak tanımlanır. Daha çok iç pazar odaklı çalışan Türk çimento sektörü, 2017'de oldukça güçlü bir performans sergileyerek yılı yüzde 6,8'lik üretim artışı ile tamamlamıştı. Bu dönemde dış satışlar yüzde 7,0 artarken, iç satışlarda artış yüzde 8,1 olarak gerçekleşmişti. 2018'e ise iç satışlar öncesinde güçlü bir başlangıç yapılsa da sonrasında artan finansal stres ve zayıflayan talep ile daralma süreci başladı.

İlk dört ayda 2017'nin aynı dönemine göre yüzde 15,4 artan çimento sektörü iç satışları, Mayıs-Eylül döneminde 2017'nin aynı dönemine kıyasla yüzde 12,2 azaldı. Aynı şekilde ilk dönemde yüzde 12,9 artan çimento üretimi yüzde 10,2 daraldı. Yıl genelinde ise iç satışlar yüzde 2 küçülürken, üretimde daralma yüzde 1,6'da kaldı. Dalgalı bir seyir izleyen sektörün dış satışları ise toplam içinde sınırlı bir paya sahip olduğundan, üretim üzerinde çok fazla etkili olmuyor.

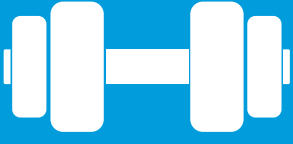
Çimento üretimi ve satışlar (bin ton)



Kaynak: Türkiye Çimento Müstahsilleri Birliği

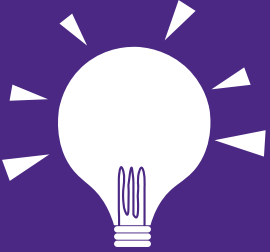
İnşaat sektörü durum analizi





Güçlü yönler

- Türkiye'nin jeopolitik konumu, Ortadoğu ülkeleri için cazibe merkezi özelliğini artırıyor
- Genç nüfus, konut ve altyapı yatırımlarının devamlılığını sağlıyor
- Göç nedeniyle ortaya çıkan ucuz işgücü, maliyetlerdeki artışı sınırlıyor
- Uluslararası tecrübeye sahip, kurumsal yapısı olgunlaşmış önemli sektör temsilcilerinin olması
- Petrol geliri yüksek pazarlar ile sektörün gelişim gösterdiği bölgelere olan yakınlık



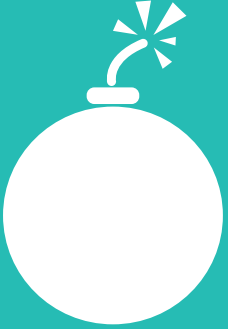
Fırsatlar

- Türkiye'nin yurt dışı pazarlarda inşaat alanında en önemli ikinci ülke olarak görülmesi, tüm sektörün önünü açan bir güven ortamı yaratıyor
- Türkiye'nin coğrafi konumu bölgeye olan uluslararası talebi canlı tutuyor
- Genç nüfustan dolayı doğal talep yüksek
- Nüfusun yüzde 60 gibi bir oranına karşılık gelen konut sahipliği oldukça düşük
- Konut alımını ve tasarrufu teşvik edici olarak hükümetin aldığı tedbirler
- Türkiye konut sektöründe orta ve orta alt gruba ait konut ihtiyacı oldukça yoğun
- Döviz kurlarındaki yükselişler nedeniyle yabancı ilgisi yüksek
- Kentsel dönüşüme olan ihtiyacın sürmesi, sektörü orta ve uzun vade için destekliyor



Zayıf yönler

- Finansal koşullardaki sıkılaşma ile konut kredi faizlerinde hızlı yükseliş
- Bina inşaat maliyetlerinin döviz kurlarındaki artışlar nedeniyle yükselmesi
- Bireylerin uzun vadede ekonomik güveninin zayıf olması
- İnşaat sektörünün nitelikli işgücü ihtiyacı
- Sektörde kurumsallaşmanın zayıf olması
- Dünyadaki teknolojik gelişmelerin sektörde henüz yakalanmamış olması
- Bünyesinden derinliği olan finansal destek mekanizmalarını çıkaramamış olmasının da etkisi ile uzun vadeli gayrimenkul edinme sistemine kavuşamaması



Tehditler

- Döviz kurları ve finansal piyasalarda kırılganlıklar ve finansman maliyetlerindeki artışlar
- Ekonomik güvenin finansal piyasalara duyarlılığı ve konut kredi faizlerinin yüksek seyri
- Jeopolitik belirsizlikler
- Bazı segmentlerdeki yanlış yatırım kararları nedeniyle oluşan arz-talep dengesizliği
- Atıl kapasitenin yüksek olmasının fiyatlar üzerinde oluşturduğu aşağı yönlü baskı
- Petrol ve doğal gaz fiyatlarındaki düşüşün enerji ihracatçısı ülkelerin gelirlerini de düşürmesi ve bu durumun inşaat faaliyetleri ile Türk müteahhitlerin iş hacmini olumsuz yönde etkilemesi



Projeksiyonu

Önceki 15 yıldaki görece hızlı büyüme dönemi, son iki yıldır yerini kırılgan bir görünüme bıraktı. Sektör uzun vadede hemen hemen tüm alanlarda yüksek potansiyele sahip olsa da kısa vadeli kamusal destekler ve teşviklere rağmen kalıcı olarak toparlanmakta zorlanıyor. Artan üretim ve finansman maliyetlerine karşılık, gelir ve cirosunu aynı ölçüde artırmakta zorluk çekiyor. Kalıcı toparlanma için finansal piyasalarda istikrarın ve bunun ekonomik birimlerin güveninde oluşturacağı pozitif yansımaların bir an evvel ortaya çıkması gerektiği görülüyor. Bununla birlikte, inşaat sektörünün alt bileşenleri bazında orta vadeli beklentileri ve değerlendirmeleri şu şekilde sıralayabiliriz:

Konut sektörü: Konut sahipliğinin düşük seviyede olması ve orta-düşük gelirliilere yönelik konut talebi güçlü olsa da yurtiçi yerleşiklere satışların toparlanabilmesi için piyasada faizlerin kalıcı olarak gerilemesi ve işgücü piyasasının güçlü kalması gerekiyor. Orta vadede faizler üzerindeki yukarı yönlü riskler sınırlanmış görünse de hane halkının konut alım talebini canlandırmak için faizlerin tekrar tek haneli seviyelere inmesi gerekiyor. Bu nedenle konuta yönelik inşaat sektörünün uzun vadedeki yüksek potansiyeline rağmen, kısa vadede yabancı alımlarla destekleneceği düşünülüyor. Kalıcı toparlanmanın ise zaman alacağı öngörülüyor. 2019'da hükümetin sektörü

canlı tutacak enstrümanları devreye alma uygulamalarına devam edeceği söylenebilir. Yanı sıra yabancı ilgisinin, hem kurumsal hem de bireysel açılardan süreceği rahatlıkla dile getirilebilir. Finans yapısında denge sorunu yaşayan sektör oyuncularını açısından zor bir sürece girilirken, markalı konutta İzmir, Antalya başta olmak üzere Anadolu'ya yönelik ilgi farklı illeri de içine alacak şekilde sürecektir. 2018'in son günlerinde gündeme gelen kamu bankaları ağırlıklı kredi faizlerinin düşürülmesine ilişkin uygulamalar, 2019'da sektör açısından dikkatle izlenecek.

Altyapı yatırımları: 31 Mart 2019'da gerçekleştirilecek yerel seçim süreci, altyapı yatırımlarını canlandırabilecek bir unsur olarak görülebilir. Ancak hükümetin YEP ile büyük projelerin pek çoğunda tasarrufa gidebileceğinin sinyalini vermiş olması, sektörün görünümünü sınırlıyor. Ancak daha önce de belirtildiği gibi İkinci 100 Günlük Eylem Planı'nda, daha önce ifade edilen tasarruf yaklaşımının yumuşayacağına dair net ifadeler bulunması, büyük altyapı projelerinin 2019'da da devrede olacağına işaret sayılabilir. Bununla birlikte uzun vadede gelişmekte olan bir ekonomi olarak altyapı yatırımlarının yüksek potansiyele sahip olduğu görülüyor.

Ticari gayrimenkuller: Türkiye'nin demografik unsurlarının yanında jeopolitik konumu ve hem tatil hem de sağlık turizmi, ticari gayrimenkul sektörlerini uzun vadede destekliyor. Ancak son yıllarda yapılan aşırı yatırım ve finansal piyasalardaki gelişmeler, sektörü finansman maliyetleri üzerinden olumsuz etkiliyor. Kısa ve orta vadede ticari gayrimenkul sektöründe görünüm zorlu olsa da uzun vadede yeniden cazibe merkezi olabileceği değerlendiriliyor. Bununla birlikte özellikle turizmde bahar havasının devam edeceğine dair genel kanı, ağırlıklı iyileştirmeye yönelik inşaat projelerinin önünü açabilecek. İki yıl önceki kriz dönemlerinde dahi kredi geri dönüşlerinde iyi sınav veren turizm sektörü, bu karnesi ile 2019 projelerinde yine en büyük desteği bankacılık sektöründen alabilecek.

Yurtdışı müteahhitlik hizmetleri: Küresel emtia fiyatlarındaki dalgalanmalar ve jeopolitik gerilimler, sektör üzerinde kısa vadeli riskler oluştursa da TL'deki düşük seviyeler sektörü destekliyor. Bununla birlikte, orta-uzun vadede sektörün geçmişte oluşturduğu tecrübe ve uluslararası itibar sayesinde yüksek potansiyele sahip olduğu düşünülüyor. Genel olarak sektörün kısa vadeli sorunları son yıllardaki hızlı büyümenin ve risk almanın gecikmeli yansımalarından kaynaklanıyor. Bununla birlikte,

genel olarak inşaat sektörünün hemen hemen tüm alt sektörlerinde gerek içsel gerekse dışsal faktörlerle orta-uzun vadede yüksek potansiyel taşıdığı görülüyor. Ancak bu potansiyelin ortaya çıkması için makroekonomik istikrarın güçlendirilmesi gerektiği anlaşıyor. Yine de yakın zamana kadar petrol fiyatlarının düşmesi, gelirlerini bu kaynağa dayandıran pazarlarda risk unsuru yaratıyordu. Petrol fiyatlarının yükseleceğine dair beklentinin realize olması ile birlikte petrol geliriye dayalı ekonomilere sahip ülkelerin pazar konumları sürecek. Ayrıca AB kaynaklarından yararlanma imkanlarını artıran kimi Avrupa ülkeleri de yurtdışı müteahhitlerin radarına girecek. Her geçen dönem daha çok iştah sunan Afrika pazarı, risk ihtimalleri de göz önünde bulundurularak Türk müteahhitlerin gündeminde daha çok yer edinecek. Yanı sıra beşeri ilişkilerin arttığı Güney Amerika ülkeleri, genel ortalama düşük oranlar ile temsil edilmesine karşın ortaya koyacakları büyüme rakamları ile orta vadenin potansiyel sunan pazarları olacak.

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 garantisizdir. 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.

© 2019 KPMG Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş., KPMG International Cooperative'in üyesi bir Türk şirkettir. KPMG adı ve KPMG logosu KPMG International Cooperative'in tescilli ticari markalarıdır. Tüm hakları saklıdır. Türkiye'de basılmıştır.