



KPMG Perspektifinden İnşaat Sektörüne Bakış



CarbonNeutral.com

KPMG Turkey sertifikalı bir
CarbonNeutral® şirkettir

2021

KPMG Türkiye

kpmg.com.tr



Pandemi döneminde dünyada ve Türkiye'de trendler

Koronavirüs salgını ile Dünyada Pandemi ilan edilmesinin üzerinden 1 yıl geçti. Pandemiden küresel ekonomiler oldukça fazla etkilendi ve ekonomik krizler artmaya başladı. 2021 yılında aşılama başlamış olsa da bazı ülkelerde aşı tedarikinin gerekli düzeyde sağlanamaması, sürecin yavaş ilerlemesi gibi etkenler virüsün mutasyona uğraması ile beraber ülkeleri büyük bir zorlukla karşı karşıya bıraktı.

Ekonomik İşbirliği ve Kalkınma Örgütü (OECD) ile Uluslararası Para Fonu (IMF) salgının yol açtığı ekonomik krizden toparlanma yolunda ülkeler arası farklılıkların görüldüğünü belirtti. Bazı ülkelerde planlanan yeni projelerin askıya alınması endişelere yol açarken bazı ülkelerde de yeni teşvik paketleri küresel ekonomide iyimserliği arttırdı. Bu yıl da geçen sene olduğu gibi büyüme tahminleri yukarı yönlü revize edildi. 2021 yılı için %5,6-%6,0, 2022 yılı için ise %4,0-%4,4 bandında bir büyüme öngörüldü.

Gelişmekte olan ülkelerin ekonomilerinde toparlanma ve salgın öncesi seviyelere dönmenin 2023 yılına kadar sürebileceği belirtiliyor. Birçok ülkede salgın desteklerinin nakit yardımı yerine finansman desteği verilerek yapılması ve gelişmekte olan aşırı borçlu ülkelerin borçlarının sınırlı oranda ertelenmesi ekonomilerde canlanmayı sınırlayan gelişmeler olarak görülüyor.

Pandemi süreci Tüm dünyada çeşitli endişelere sebep olurken Türkiye'de de yüksek enflasyon oranlarının görülmesi ve cari dengedeki sorunlar endişe yaratmaktadır. Cari açık baskı unsuru olarak devam etmek ile birlikte pandemiden kaynaklı oluşan belirsizliklerin oluşabilecek ek diğer belirsizliklere olan tahammülü azalttığı da açıkça gözlemlenebilmektedir. Önümüzdeki dönemde yatırım planları, ekonomi politikaları, ulusal ve küresel pazardaki gelişmeler ekonomik gelişim için kritik olacaktır.

Aşılama süreci ülkeden ülkeye farklılık göstermekle birlikte ülke ekonomilerinin yarınları umutla bakabilmek için bel bağladığı önemli bir unsur. Aşılamanın beklenen seviyelerde gitmiyor olması 2021 yılının başında yakalanan iyimser havaya sekte vursa da yaşadığımız krizin şuan için tek çıkış anahtarı. Aşılama ilerlemesindeki asimetri gibi dünyada ekonomik toparlanma da dengesiz bir şekilde ilerliyor. Pandemi etkilerini yönetebilmek için gerçekleştirilen desteklerin oluşturduğu enflasyon riski ise gelecek için bir risk olarak beklemede.

Tüm bu değerlendirmeler ışığında 2020 ve 2021 yılı pandemi ve aşılamanın gölgesinde geçerken geleceğe umutlu bakmaya çalışan inşaat sektörü pandemi sınırlamalarının kalkması ile eski ivmesini yakalamak için çabalamaya devam edecektir.

Türkiye pazarı

Türkiye inşaat sektörünün COVID-19 sınavı

Küresel ekonomi 2020 yılını COVID-19 pandemisinin yarattığı korku ile aşı haberleri doğrultusunda artan umudun etkisinde karışık bir görünüm ile tamamladı. Aşı haberleri olumlu olsa da gelen mutasyon haberleri ve aşı dağıtımının beklenenden yavaş gerçekleşmesi genel ekonomi üzerindeki baskıyı devam ettirmekte. Küresel ölçekte büyük hasara uğrayan ve hâlâ baskı altında olan ekonomiyi canlandırmak için merkez bankaları her ne kadar genişletici para politikalarını sonuna kadar uygulamaya çalışsalar da bunun da bir sonu olduğu bilinmekte. Mart 2021 sonu itibarıyla 3 milyondan fazla vaka açıklayan Türkiye’de de pandemi etkisi altında olan ekonomiyi canlandırmak için yoğun efor sarf edilmeye devam ediliyor.

İnşaat sektörü, ilintili olduğu yan sektörleri harekete geçirmesi itibarıyla yaratmış olduğu istihdam ve katma değer ile özellikle gelişmekte olan ülke ekonomilerinin lokomotif konumunda. Bu genelleme ile paralel olarak Türkiye’de gerçekleşen büyümenin en önemli indikatörlerinden biri de yine inşaat sektörü son dönemlerde beklentinin altında ilerliyor. Türkiye ekonomisinin büyüme trendinde hatırı sayılır miktarda payı olan sektör son dönemlerde daralmaya başladı. Yapısı gereği ekonomik ve siyasi gelişmelere diğer sektörlerle nazaran daha duyarlı olan sektörün bu değişiminde Türkiye’nin son yıllarda yaşadığı finansal dalgalanmaların ana sebeplerden biri olabileceği düşünülüyor.



GSYH büyümesine dönemlik ortalama katkılar

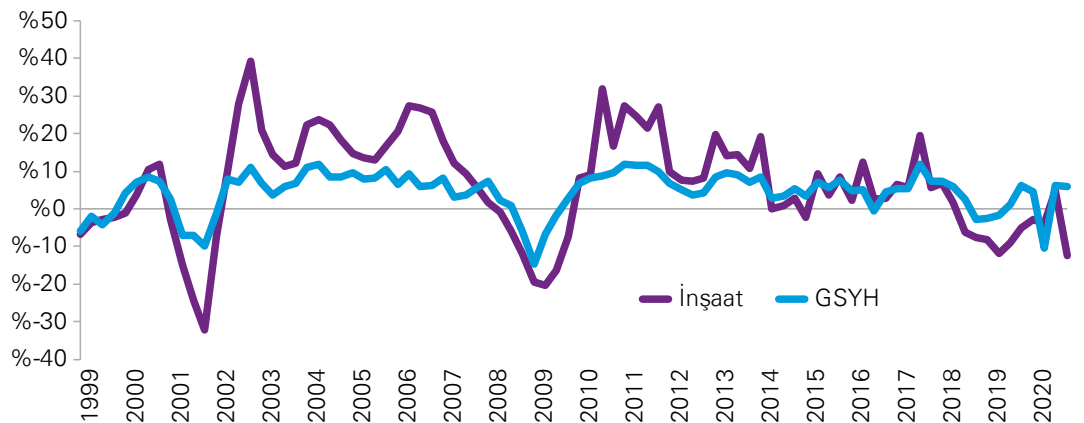
GSYH büyümesine dönemlik ortalama katkılar					
	Tarım	Sanayi	İnşaat	Hizmet ve Ticaret	Toplam GSYH dönemlik ortalama büyüme
2003-2007	%0.11	%1.69	%0.89	%4.65	%7.34
2008-2009	%0.30	-%0.74	-%0.65	-%0.77	-%1.86
2010-2014	%0.24	%1.77	%0.88	%4.77	%7.66
2015-2016	%0.21	%0.92	%0.37	%3.15	%4.65
I. Çeyrek 2017	%0.13	%1.20	%0.40	%3.57	%5.30
II. Çeyrek 2017	%0.29	%1.20	%0.50	%3.31	%5.30
III. Çeyrek 2017	%0.47	%2.80	%1.40	%6.93	%11.60
IV. Çeyrek 2017	%0.33	%1.86	%0.40	%4.71	%7.30
I. Çeyrek 2018	%0.20	%1.70	%0.46	%5.14	%7.50
II. Çeyrek 2018	-%0.10	%1.00	%0.08	%4.82	%5.80
III. Çeyrek 2018	%0.30	%0.20	-%0.40	%2.40	%2.50
IV. Çeyrek 2018	%0.00	-%1.40	-%0.50	-%0.80	-%2.70
I. Çeyrek 2019	%0.20	-%1.10	-%0.50	-%1.20	-%2.60
II. Çeyrek 2019	-%0.10	-%0.80	-%0.80	%0.00	-%1.70
III. Çeyrek 2019	%0.30	%0.20	-%0.60	%1.10	%1.00
IV. Çeyrek 2019	%0.00	%0.80	-%0.30	%5.90	%6.40
I. Çeyrek 2020	%0.10	%1.30	-%0.20	%3.30	%4.50
II. Çeyrek 2020	%0.20	-%3.00	-%0.30	%9.39	%6.29
III. Çeyrek 2020	%0.70	%1.30	%0.30	%3.99	%6.29
IV. Çeyrek 2020	%0.20	%2.10	-%0.60	%4.17	%5.87

Kaynak: TÜİK

Daha detaylı anlatmak gerekirse, 2 yılı aşkın süredir daralma yaşayan sektör, 2020 yılında tüm dünyayı olduğu gibi Türkiye’yi de etkisi altına alan COVID-19 salgını sebebiyle bir darbe daha aldı. Pandeminin yayılmasını engellemeye yönelik alınan tedbirler, mevcut projelerdeki gecikme ve iptaller ile azalan gayrimenkul talebi inşaat sektörüne özellikle 2020 2Ç’de sert bir daralma yaşattı. Bu dönemde Kamu Özel İşbirliği (KÖİ) projelerinde önemli bir tempo kaybı olmaması da bu tabloyu tersine çevirmeye yetmedi. Çizilen negatif tabloya rağmen, COVID-19 döneminde sunulmuş olan kredi destek paketleri, düşük faiz oranlarının yarattığı iç talep ve stok eritmek amacıyla yapılan kampanyalar sebebiyle 2020 3Ç’de sektör yeniden canlandı. Böylece kısa vadede inşaat sektörü tekrar pozitif bir ivme kazanmış olsa da son çeyrekte beklenen ikinci dalga sebebiyle tedbirlerin yeniden arttırılması, üst üste gelen mutasyon haberleri ve T.C. Merkez Bankası’nın para politikasında tekrar sıkılaşma yönünde pozisyon alması pozitif ivmeyi kısa sürede tersine çevirdi.

2018 Ç3 - 2020 Ç2 döneminde sektördeki daralma ortalama %7 olarak gerçekleşti. Son sekiz çeyrekte yaşanan küçülmenin ardından, pandeminin gölgesinde, ilk defa 2020 Ç3’te %4.7 büyüme kaydedildi. Mevcut yapı stoklarının eritilmesi amacıyla gerçekleştirilen kampanyalı ev satışları, pandemi döneminin olumsuz etkisini azaltmak amacıyla uygulanan genişleyici para politikaları (düşük faiz, Kredi Garanti Fonu (KGF) kapsamında sağlanan destekler ve 49 milyar lirayı aşan nakdi krediler) ve pandemi dönemine rağmen yapımına devam edilen Kamu Özel İşbirliği proje inşaatları sayesinde iki yıl aradan sonra ilk kez büyüme kaydeden inşaat sektörü tekrar sıkı para politikasına geçilmesiyle birlikte pozitif yönde yakaladığı ivmeyi kaybetti ve 2020’nin son çeyreğinde bir önceki döneme kıyasla %12.5’luk bir daralma yaşadı. Pandemi ve sıkı para politikası yeni projelerin önündeki en büyük iki engel. Artış trendindeki döviz kurlarının baskılanması için eldeki en etkili enstrümanın faiz olduğu düşünüldüğünde, sıkılaşmanın bir müddet daha devam etme zorunluluğu ortaya çıkıyor.

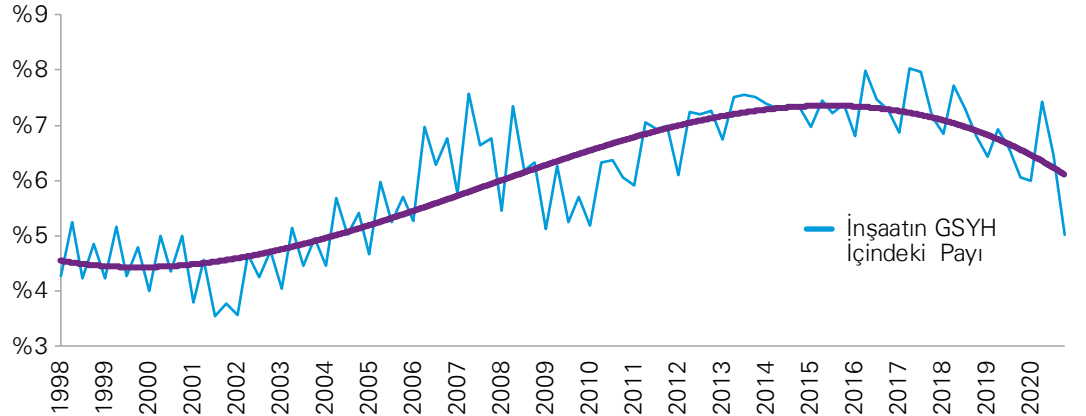
Yıllık büyüme hızları





Öte yandan, sektörün GSYH içindeki payındaki dalgalanma devam etmekte. İnşaat sektörü, alınan kredi destekleri sayesinde GSYH içindeki payını 2020 2Ç’de %7.4 seviyelerine kadar çıkarmış olsa da trendin yönü genel seyrinde negatif. Sektör, 2017 yılında ulaşmış olduğu %8,1’lik oranın oldukça gerisinde dalgalanmakla birlikte 2020 4Ç’de sektörün GSYH içindeki payı %5 seviyesinde kaldı. Bu düşüşte inşaat ihalelerinin sayısında gözlenen düşüş ve ülkedeki yatırım hızının azalması etkili oldu. Bununla birlikte, Kamu Özel İşbirliği projelerinin son zamanlarda özellikle devlet tarafından yapılmakta olan yüksek garanti ödemeleri ve bu ödemelerin çoğunun döviz endeksli olması inşaat sektörünü yakından etkiliyor.

İnşaat sektörünün GSYH içindeki payı



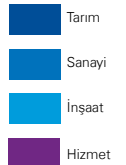
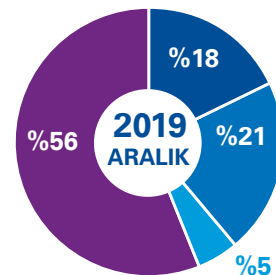
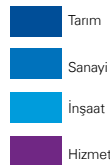
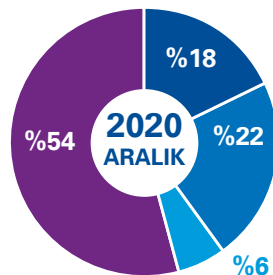
Belirli bir süredir gerçekleşen kur artışı ile finansal yapısı bozulmakta olan sektörün COVID-19 döneminde verilen destek kredileri ve devlet tarafından yapılan ödemelere bağlı olarak 2020 3Ç’te kazandığı ivmeyi ileride uygulanacak olan sıkı para politikaları ile uzun vadede sürdürmeyeceği düşünülüyor, bu sebeple sektör her ne kadar gücünü yurtiçi talepten alsa da ekonomik ve siyasi risklere karşı hassasiyetini koruyor. Bu hassasiyet döviz kurundaki dalgalanmalar ve enflasyon-faiz etkisiyle birlikte kendini gösteriyor.

İstihdamda 2018’deki kırılmanın etkisiyle geline nokta bu yıl da aşılamadı

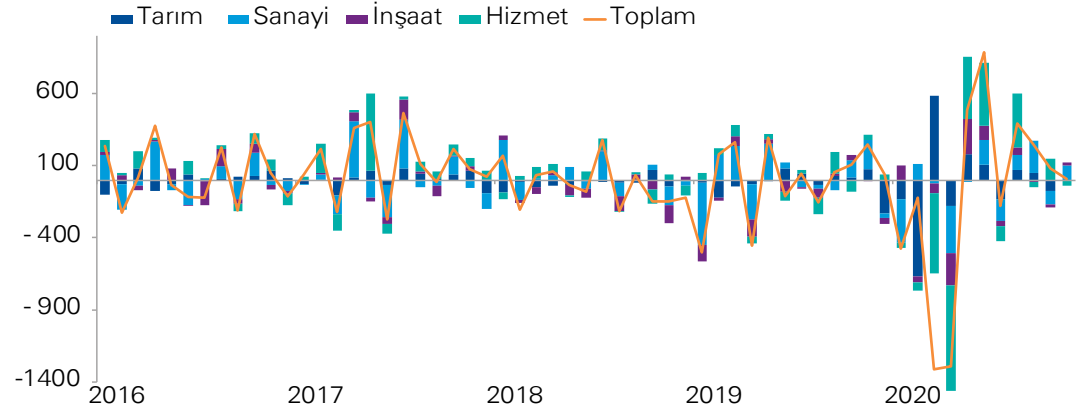
Mevsimsellikten arındırılmış verilere göre inşaat sektörü 2020 Ocak ayı itibarıyla 1 milyon 571 bin kişi istihdam ediyordu. Bu sayı, bir önceki yılın aynı dönemine göre yaklaşık 100 bin kişilik azalma yaşandığını göstermekteydi. İstihdam oranlarına Aralık 2020 itibarıyla bakıldığında ise 1 milyon 607 bin mertebesine ulaşıldığını, diğer bir deyişle, Aralık 2019’a kıyasla 137 bin kişinin istihdama katılmış olduğunu görüyoruz. Bununla birlikte, yıl içerisinde gerçekleşen dalgalanmalara ve COVID-19’un olumsuz etkisine rağmen geçen yıla kıyasla inşaat sektörü ortalama istihdam payı %0.13’lük artış gösterdi.

2019’a göre genel istihdamda ortalama 1 milyon 354 bin kişilik ciddi bir azalış olmasına rağmen inşaat sektöründeki düşüşün çok daha yumuşak (ortalama 40 bin kişilik azalış) kalmasının sebebinin son dönemde verilen destek kredileri, gerileyen faiz oranları, konut satışlarında görülen artış ile Kamu Özel İşbirliği projelerindeki istikrar doğrultusunda toparlayan iş hacmi olduğunu düşünüyoruz. Verilen kredi destekleri sayesinde yarıda kalan işlerin tamamlanmasından kaynaklı iş gücü ihtiyacına paralel olarak inşaat sektörü Aralık 2020 istihdamında artış gözlenmektedir. Pandemi sonrası yaşanacak hızlı büyüme ile birlikte inşaat sektörünün ve altyapı projelerinin ivmesi ile paralel olarak sağlanacak istihdamın artması beklense de pandemi döneminin en büyük kazanımlarından olan uzaktan ve esnek çalışma sebebiyle istihdam artışının büyüme artışının gerisinde kalabileceği düşünülmektedir.

Toplam nakdi krediler / toplam mevduat (%)



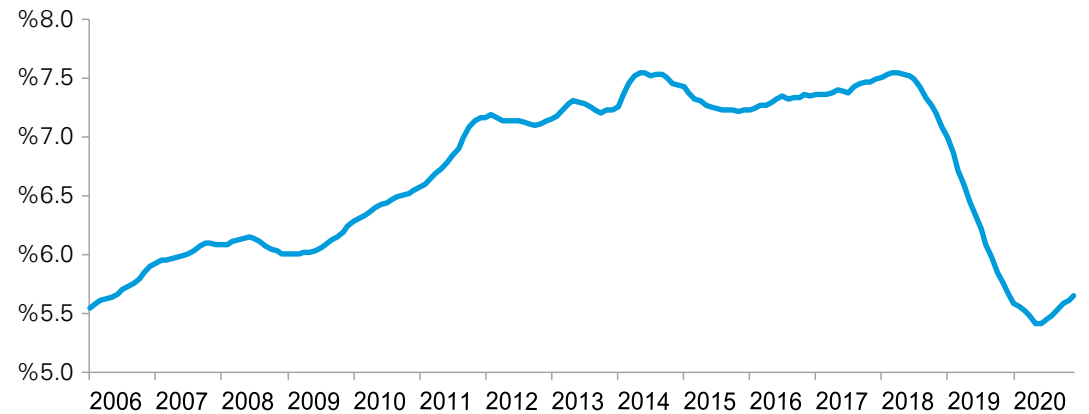
Sektörel istihdam aylık değişimleri (mev. ar., bin kişi)



Kaynak: BDDK

İnşaat sektöründe sağlanan istihdamın toplam istihdam içerisindeki payı son 2 yılda yaşanan sert daralma ile paralel bir biçimde azalmış durumdaydı. Basit ortalamalara göre 2019 yılında %7,4’den %5,59 seviyelerine düşen istihdam payı 2020 yılında geçen seneye göre %0,13 artarak %5,72 olarak gerçekleşti. 2020 yılında yaşanan COVID-19 salgınının olumsuz etkisine rağmen inşaat sektörünün toplam istihdam içerisindeki payının minimal de olsa artmasının sebebinin genel ekonomi halihazırda salgının etkisiyle daralma yaşarken ve büyük bir baskı altındayken inşaat sektörü özelinde gerçekleşen dönemsel sınırlı büyümeden kaynaklandığı görülüyor.

İnşaatın toplam istihdam içindeki payı (12 aylık ortalama)



Kaynak: BDDK

Pandemi etkisinde inşaat güven endeksinde dalgalı seyir

Güven endeksi ekonomik gidişat hususunda oldukça önemli bir indikatör olup endeksin 100’ün altında olması güvensizliğe, 100’ün üstünde olması da iyimserliğe işaret etmekte. Bununla birlikte artış ve düşüşler de ekonomik beklentileri anlamak açısından büyük önem taşımakta. 2019 yılında artan genel ekonomi ve inşaat sektörü güven endekslerinin yönü COVID-19 pandemisi ile birlikte tam tersi yöne, aşağıya döndü. Pandeminin getirdiği kısıtlamalar, geleceğe dair belirsizliğin yarattığı kaygı ve yarıda kalan projeler sebebiyle ekonomik aktivitelerde görülen yavaşlama beklentilerdeki bozulmayı tetikledi, bu da ekonomik güven endekslerinin trendini ters yöne çevirdi. İnşaat sektörü genel ekonomi endeksine göre genellikle daha keskin inişler ve çıkışlar yaşamakta.

Bu geleneği bozmayacak şekilde inşaat sektörü genel güvendedeki COVID-19 kaynaklı bozulmaya bu zamana kadar bahsettiğimiz kırılma durumunun da etkisiyle daha büyük bir düşüş ile tepki verdi. COVID-19 pandemisinin başlangıcıyla genel ekonomi ve inşaat sektörü güven endeksleri çok ciddi bir düşüş yaşamış olup COVID-19 tedbirlerinin hafiflemesi ve aşı haberleriyle birlikte büyük bir toparlanma yaşandı, hatta sınırlı bir süre için de olsa pandemi öncesi seviyeler yakalandı. İnşaat sektöründeki toparlanma ise bu süreçte gelenekten şaşmayarak genel görünümünden daha iyi oldu. Bu pozitif ivmenin sonrasında yeni dalga ihtimali, önlemlerin artması ve mutasyon haberleriyle birlikte düşüş trendi tekrar başladı.

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



Kaynak: BDDK

Pandemi döneminde
dünyada ve
Türkiye’de trendler

KPMG

Türkiye pazarı

GSYH büyümesine
dönemlik ortalama
katkıları

İstihdamda 2018’deki
kırılmanın etkisiyle geline
nokta bu yıl da aşılamadı

Pandemi etkisinde
inşaat güven endeksinde
dalgalı seyir

Artan maliyetler ve
eriyen cirolar sektörün
finansallarına
olumsuz yansıdı

Altyapı
inşaatı

Dev projeler

Yurtdışı
müteahhitlik
projeleri

Dünyada ve
Türkiye’de önemli
sektör oyuncular

İnşaat malzemeleri
ihracatı iyi sinyaller
veriyor.

Çimento üretimi
krizin ardından
toparlanıyor.

İnşaat sektörü
durum analizi

İnşaat sektörü
2021 öngörülleri

İnşaat sektörü güven endeksi alt bileşenleri (2014=100)

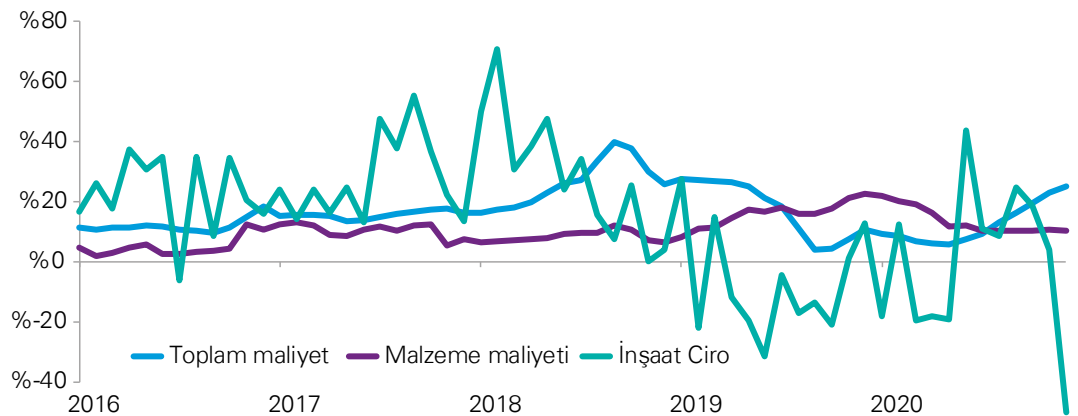


Artan maliyetler ve eriyen cirolar sektörün finansallarına olumsuz yansıdı

Son dönemde gerçekleşen maliyet artışı, talebin azalması ve ödeneklerin yetersizliği sebepleriyle halihazırda sıkıntılı bir süreçten geçen inşaat sektörü salgın döneminin yarattığı koşullar ve döviz kurlarındaki ani artışın da eklenmesiyle oldukça zor bir dönemden geçmekte. Özellikle yüksek döviz kurlarının döviz bazlı ithalat kalemlerine yaptığı olumsuz etki maliyet artışında önemli bir rol aldı.

Sert bir şekilde yükselen inşaat masraflarının ve finansman maliyetlerinin yanı sıra talepteki dalgalanmalar sektörün parasal büyüklüğünde değişken etkiler yarattı. 2020 yılı içerisinde inşaat maliyet endekslerinde yaşanan daralmanın pozitif etkileri görülse de Ocak ayında %9.3 olarak seyir eden toplam maliyet artış değeri aralık ayında değişen ekonomik koşullara paralel olarak %25 seviyelerine kadar ulaştı. Bu durum Aralık ayında inşaat ciro seviyelerini geçen seneye göre %50 daralttı. Yüksek döviz fiyatlarının ithalata yaptığı etkiden ve fesih politikalarının sınırlı kalmasından oldukça kötü etkilenen sektör kısa vadede elde ettiği pozitif büyüme ivmesini son çeyrekte kaybetti.

Yıllık değişimler



Altyapı inşaatı

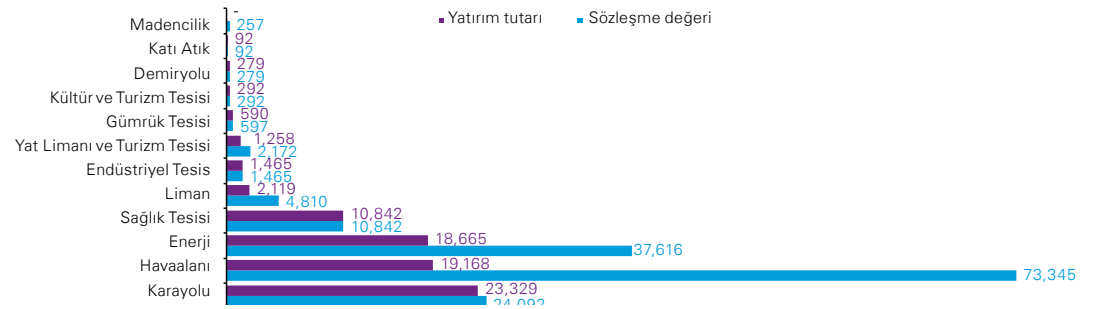
Kamu özel sektör işbirliği projeleri

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. Cumhurbaşkanlığı Strateji ve Bütçe Başkanlığı verilerine göre, şu anda Türkiye’de bu kapsamda 252 proje yürütülüyor.

Sektörel olarak ele alındığında en çok enerji ve karayolu yapımı söz konusuysa, sözleşme değeri olarak en yüksek pay havalimanı yapımlarında görülüyor.

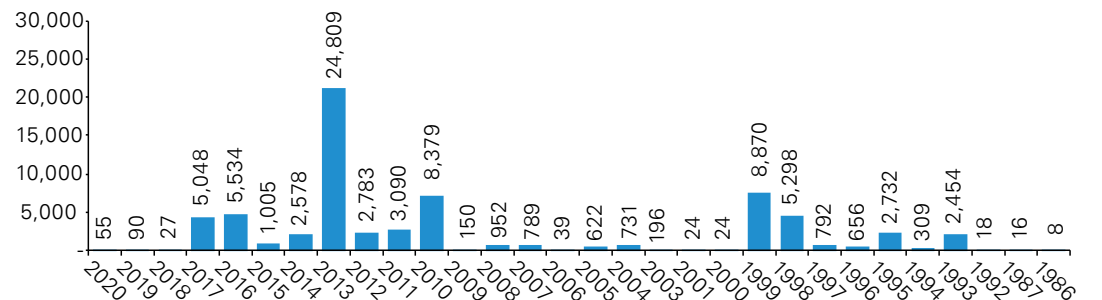
Yıllara göre bakıldığında en yüksek yatırımların 24,6 milyar dolar ile 2013 yılında gerçekleştiği görülüyor. Sonrasındaki yedi yılın ortalamasının sadece 2,0 milyar dolarlık yatırım harcaması olması ise dikkat çekici trendi gösteriyor.

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

2020 Eylül’de açıklanan Yeni Ekonomik Program’da (YEP), İnşaat sektöründe yerel üretim, ithal ikameci politikalarla desteklenmesi yer aldı.

Mevcut bazı dev projelerdeki son durumlar ise şu şekilde:

İstanbul Yeni Havalimanı: 2019 Nisan ayında havacılık tarihinin en büyük taşınma operasyonu ile faaliyete başlayan İstanbul Havalimanı, pandemi koşullarının da etkisiyle hedeflenen yolcu sayılarının altında kalmaya devam ediyor. Yeni Havalimanı’nda 2021 Ocak-Mart döneminde 46 bin 427 uçak ve 5 milyon 542 bin 158 yolcu trafiği gerçekleşti. Ayrıca Eurocontrol’ün 1-31 Mart tarihlerine ilişkin paylaştığı uçuş sayılarına göre; İstanbul Havalimanı 17 bin 407 uçuşla Avrupa’da birinci oldu.

Finans Merkezi: İstanbul Finans Merkezi projesi yarım kalan inşaatıyla beraber Cumhurbaşkanlığına devredilmiş ve Proje için Cumhurbaşkanlığı Finans Ofisi altında İstanbul Finans Merkezi Daire Başkanlığı kurulmuştu. Hazine ve Maliye Bakanlığıyla yapılan protokol kapsamında TOKİ Başkanlığı, İller Bankası Genel Müdürlüğü, Emlak Konut Genel Müdürlüğü ve Varlık Fonuyla yürütülen projenin 2021 yılı içerisinde tamamlanması planlanmaktadır.

Çanakkale 1915 Köprüsü: Temeli 18 Mart 2017 tarihinde atılan ve ikisi Türk, ikisi Koreli olmak üzere toplam 4 firma tarafından konsorsiyum tarafından üstlenilen köprünün inşası devam ediyor. Türkiye Cumhuriyeti’nin kuruluşunun 100’üncü yılını simgelemesi için orta açıklığı 2023 metre olarak tespit edilen köprü, dünyanın en uzun kuleler arası açıklığına sahip asma köprüsü olacak. Köprünün, Çanakkale Deniz Zaferi’nin 107’nci yıl dönümüne rastlayan 18 Mart 2022’de hizmete alınması planlanıyor.

Kanal İstanbul: Gündeme ilk kez 2011 yılında gelen, amacı İstanbul Boğazı’nı tanker trafiğine tümüyle kapatmak olan proje bir süreliğine rafa kaldırılmıştı. Çevre ve Şehircilik Bakanı Murat Kurum yaptığı açıklamalarda projenin ihalesinin 2021 yılında gerçekleştirileceğini ve projenin ilk temellerinin de 2021 yılında atılmasının planlandığını dile getirmiştir.

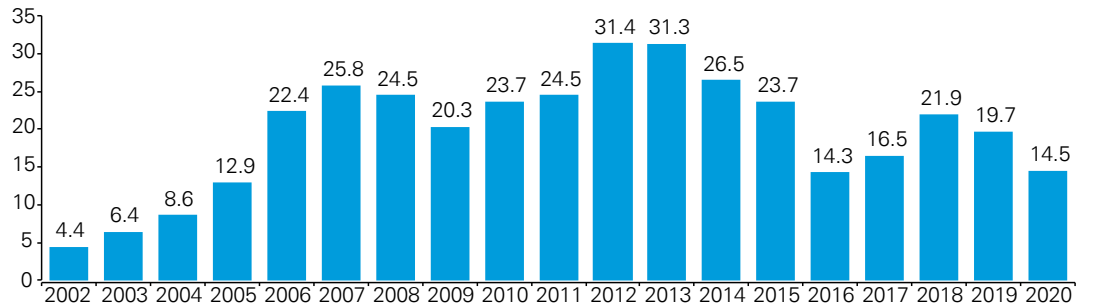
Şehir Hastaneleri: 2020 yılı sonu itibarıyla hizmete giren 13 hastane bulunurken 2021 ve 2022 yılları içerisinde Kocaeli, Kütahya, Etlik, Gaziantep ve İzmir Şehir Hastaneleri’nin hizmete girmesi ile Kamu Özel İşbirliği sistemi sona erecek. Sağlık Bakanlığı’nın daha önce duyurmuş olduğu fakat gerçekleşmeyen ihalelerin bundan sonra devlet kaynakları ile inşa edilmesi planlanmaktadır.

Yurtdışı müteahhitlik projeleri

Türk müteahhitlik firmalarının 1972’den 2020 Eylül sonuna kadar üstlenilen projelerin toplam bedeli 419 milyar dolara ulaştı. Ancak Türkiye’de yerleşik müteahhitlik ve teknik müşavirlik şirketlerinin yurtdışındaki faaliyetleri son yıllarda jeopolitik gelişmelerden ve küresel emtia fiyatlarındaki düşük seviyelerinden kaynaklı olarak, önceki yıllara oranla zayıf bir seyir izliyor.

2012 ve 2013 yıllarında 30 milyar doların üzerine çıkan yeni proje değerleri, sonrasındaki yıllarda gerilerken, son 3 yılda yeniden 20 milyar dolar bandına çıkmayı başarmıştır. Bölgesel olarak bakıldığında ise Türk müteahhitlerinin yurtdışı projelerinin Rusya ve Bağımsız Devletler Topluluğu’nda, daha sonra Ortadoğu ve Afrika’da yoğunlaştığı görülüyor.

Türk yurtdışı müteahhitlik hizmetleri toplam proje (milyon dolar)



Kaynak: Ticaret Bakanlığı

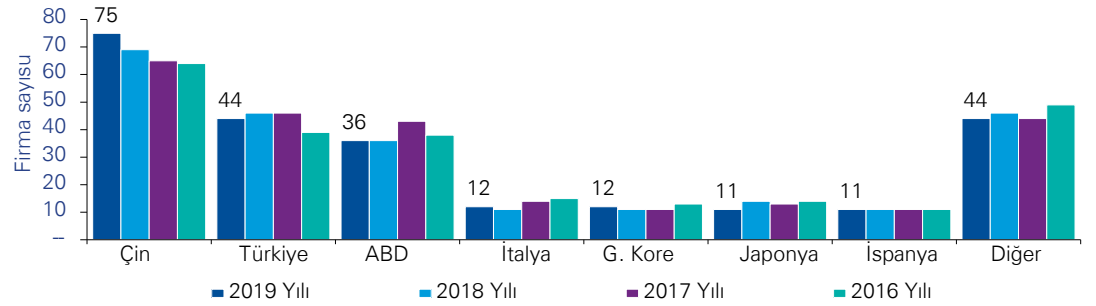
Yurtdışı faaliyetlerin ülkelere göre dağılımı		
Ülkeler	Toplam proje bedeli USD	Pay (%)
Rusya Fed.	84,158,700,000	%20.10
Türkmenistan	48,987,900,000	%11.70
Libya	29,309,000,000	%7.00
Irak	27,634,200,000	%6.60
Kazakistan	26,378,100,000	%6.30
Suudi Arabistan	23,865,900,000	%5.70
Katar	18,422,800,000	%4.40
Cezayir	16,748,000,000	%4.00
Azerbaycan	14,654,500,000	%3.50
BAE	12,561,000,000	%3.00
Diğer Ülkeler	115,979,900,000	%27.70
Toplam	418,700,000,000	%100.00

Dünyada ve Türkiye’de önemli sektör oyuncular

Uluslararası inşaat sektörü dergisi ENR’ın (Engineering News Record), müteahhit firmaların bir önceki yılda ülkeleri dışında gösterdikleri faaliyetlerinden elde ettikleri gelirleri esas alarak yayımladığı “Dünyanın En Büyük 250 Uluslararası Müteahhidi” listesinde 2019 yılı itibarıyla 45 Türk İnşaat Şirketi yer alıyor.

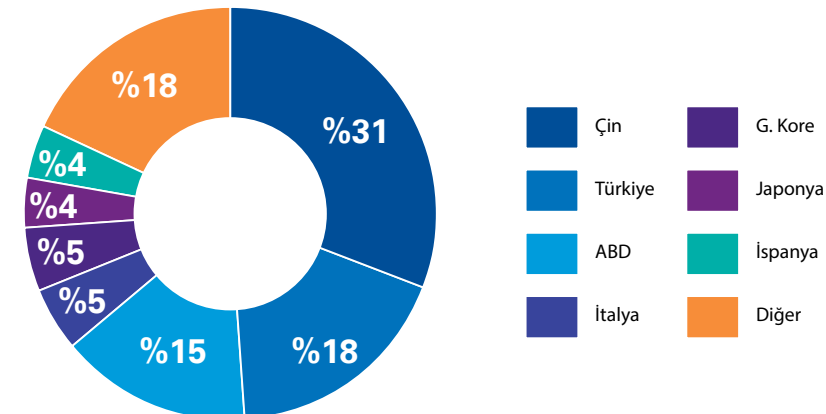
Türkiye, listede 75 inşaat şirketi bulunduran Çin’in ardından ikinciliğini korurken, üçüncü sırada ise 36 şirket ile Amerika Birleşik Devletleri bulunuyor.

Yıllar itibarıyla müteahhitlik firma sayıları



Kaynak: Ticaret Bakanlığı

Ülke bazında müteahhitlik firma oranları



	2019	2018	2017	2016	2015
Rönesans	33 th	36 th	38 th	44 th	37 th
Limak	67 th	68 th	85 th	135 th	145 th
Tekfen	69 th	98 th	112 th	118 th	–
TAV	71 th	70 th	76 th	81 th	82 th
Yapı Merkezi	77 th	82 th	78 th	93 th	111 th
Ant Yapı	87 th	86 th	86 th	86 th	–
Enka	92 th	79 th	72 th	79 th	65 th
Atlas Group	104 th	113 th	–	123 th	–
Alarko	105 th	101 th	79 th	–	184 th
GAMA	118 th	108 th	162 th	155 th	133 th
Çalık Enerji	119 th	104 th	110 th	101 th	–
MAPA	126 th	119 th	109 th	133 th	177 th
Gülermak	127 th	171 th	–	–	–
Nurol	128 th	154 th	151 th	148 th	139 th
Onur	131 th	147 th	140 th	151 th	–
Doğuş	135 th	124 th	128 th	146 th	179 th
İC İçtaş	139 th	165 th	175 th	182 th	121 th
Yüksel	142 th	131 th	134 th	121 th	123 th
KUZU	147 th	142 th	130 th	141 th	151 th
Dekinsan	148 th	164 th	225 th	–	–
Kolin	151 th	180 th	224 th	246 th	–
Esta	156 th	159 th	168 th	174 th	–
TACA	159 th	–	–	–	–
Yenigün	163 th	205 th	206 th	226 th	205 th
Eser	164 th	150 th	158 th	173 th	–
Kayı	168 th	166 th	167 th	169 th	–
AD Konut	170 th	–	–	–	–
GAP	172 th	73 th	92 th	137 th	–
ANEL	175 th	176 th	200 th	231 th	–
AE Arma - Elektropanç	176 th	156 th	190 th	222 th	229 th
STFA	179 th	170 th	165 th	158 th	192 th
Tepe	184 th	153 th	166 th	–	248 th
Summa	188 th	226 th	194 th	195 th	–
Gürbağ	190 th	189 th	216 th	–	223 th



	2019	2018	2017	2016	2015
NATA	193 th	--	105 th	98 th	116 th
İLK	203 th	194 th	156 th	138 th	107 th
Cengiz	211 th	225 th	223 th	184 th	169 th
Üstay Yapı	216 th	232 th	--	--	--
KUR	217 th	237 th	--	--	--
Polat Yol	219 th	228 th	239 th	--	--
Özkar	222 th	235 th	--	--	--
Zafer	228 th	231 th	233 th	224 th	233 th
Bayburt Grup	229 th	195 th	196 th	200 th	183 th
MAKYOL	230 th	209 th	226 th	--	--
MBD	247 th	247 th	250 th	--	--
Aslan Yapı	--	--	176 th	193 th	168 th
Caba	--	--	244 th	--	--
DIA	--	--	120 th	147 th	157 th
Dorçe	--	239 th	--	233 th	--
Gülsan	--	213 th	154 th	--	--
Metag	--	183 th	186 th	217 th	236 th
Polimeks	--	--	42 th	40 th	62 th
Rasen	--	--	--	243 th	--
Sembol	--	116 th	125 th	157 th	--
SMK Group	--	179 th	187 th	206 th	--
Universal Acarsan	--	--	98 th	--	--

İnşaat malzemeleri ihracatı iyi sinyaller veriyor.

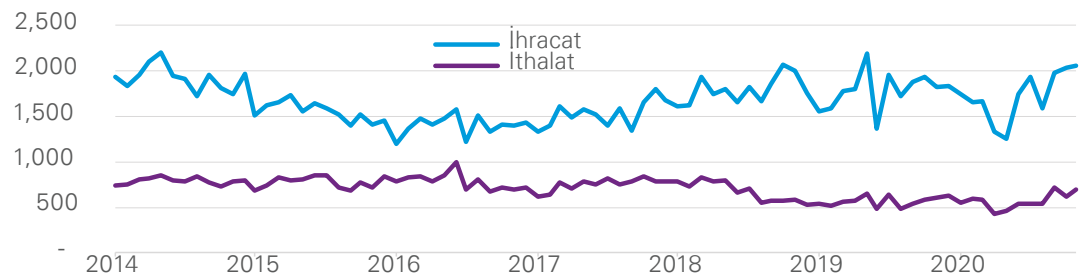
İnşaat Malzemeleri Dış Ticaret Endeksi, 2018 ve 2019 yıllarında yaşanan finansal dalgalanmanın etkisini atlatmasının hemen ardından bu sefer de küresel salgının yarattığı olumsuzluk etkiye maruz kaldı. Covid-19 salgınının küresel etkisini artırdığı Mart 2020 – Ağustos 2020 döneminde önemli seviyede gerileme gözlemlenen endeks, Eylül ayı ile birlikte toparlanma görünümü sergileyerek 17 ay sonra ilk kez Ekim ve Kasım aylarında tekrar 2 milyar dolar seviyesine ulaştı.

Miktar yönünden değerlendirildiğinde, ihracatın Kasım ayı itibarıyla geçen senenin aynı dönemine kıyasla %12,8 artış göstererek 5,02 milyon tona ulaştığı gözlemleniyor. Ortalama birim fiyat ise 0,41 dolar/kg ile 2019 yılının aynı döneminde gerçekleşen seviyeyi koruyor.

İthalat Miktar Endeksi ise, Kasım ayında bir önceki aya kıyasla %11,24, 2019 yılının aynı dönemine kıyasla ise %14,73 artış gösterdi. Miktar yönünden incelendiğinde ise, İthalat Değer Endeksi’nin Kasım ayında 273 bin tona ulaştığı görülüyor. Gerçekleşen bu artışla yılın en yüksek ithalat miktarına ulaşıldığı Kasım ayında değer cinsinden 693 milyon dolar tutarında ithalat gerçekleşti.

Kasım ayında ithalat birim fiyatları 2,54 dolar/kg seviyesinde gerçekleşti. Geçen yılın Kasım ayı ithalat birim fiyatının ise 2,41 dolar olduğu hatırlanacak olursa, bu durum %5,39 oranında artışa işaret ediyor.

İnşaat malzemeleri dış ticareti (milyon USD)



Çimento üretimi krizin ardından toparlanıyor.

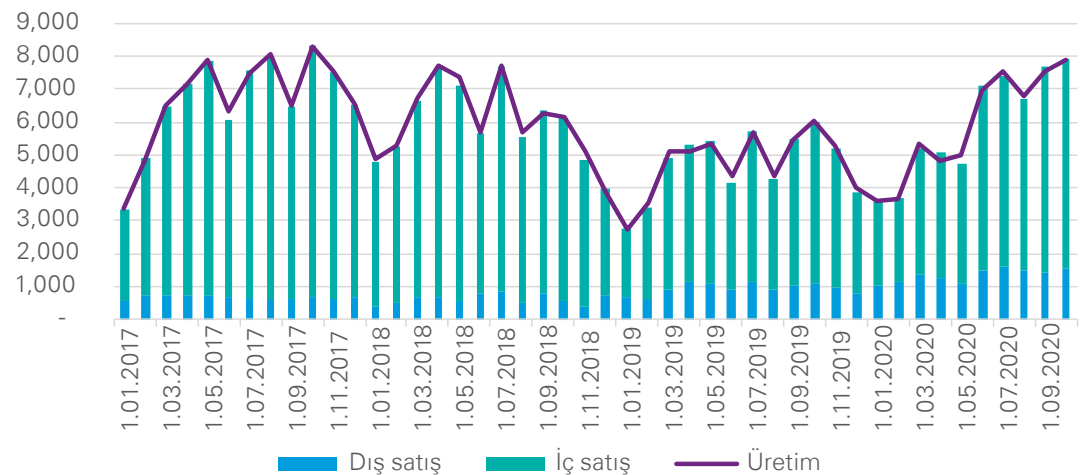
İnşaat sektörü genel ekonomi için öncü göstergeler içinde yer alırken, çimento üretimi de inşaat sektörü için öncü gösterge niteliğindedir.

Daha çok iç pazar odaklı çalışan Türk çimento sektörü, 2019 yılında yaklaşık 57 milyon ton toplam üretim ile bir önceki yıla göre %21,5 düşüş yaşamıştı. 2020 yılının ilk 10 ayında ise 59 milyon ton olarak gerçekleşen toplam çimento üretimi küresel salgının etkilerine karşın toparlanma görünümü sergiliyor.

İç pazar istatistikleri dikkate alındığında ise 2019 yılında bir önceki yıla kıyasla %29,4 oranında gerileyen satış grafiği, 2020 yılının Ekim ayı itibarıyla 2019 yılının tamamını geride bırakarak 45,6 milyon ton olarak gerçekleşti.

Sektör ihracat tarafında 2018 yılında daralma yaşamış ve üretim hacmi bir önceki yıla kıyasla %6,44 oranında düşmüştü. 2019 yılında ise önemli seviyede bir toparlanma görünümü sergileyen ihracat 2018 yılına kıyasla %48,88 oranında arttı.

Çimento üretimi ve satışlar (bin ton)



İnşaat sektöründe durum analizi

Güçlü yanlar

- Çevredeki hızlı büyüyen pazarlara nüfus etme açısından Türkiye’nin coğrafi konumunun sağladığı lojistik avantajlar
- Yeterli sayıda deneyimli mühendis ve teknik personel
- Çelik ve çimento sektörü gibi güçlü alt sektörlerin varlığı
- Çok çeşitli ülkelerde ve proje türlerinde kazanılmış zengin uluslar arası deneyim
- Süreklilik taşıyan konut talebi
- Yeterli yerli makine ve malzeme yan sanayi

Fırsatlar

- Yüksek kentsel dönüşüm ihtiyacının sektörün orta ve uzun vadede geleceğini güvence altına alması
- Devletin yurtiçi ve yurtdışı projelere olan desteği
- Türkiye’nin inşaat sektöründe ve özellikle yurtdışı müteahhitlik projelerindeki tecrübesinin ve itibarının yüksek olması
- Türkiye’nin en güçlü yanı olarak görülen genç nüfus; konut talebinin artması ve göç kaynaklı insan gücünün de artmasıyla beraber istihdam kaynaklarının artması
- Ulaşım, sosyal ve altyapı tesis ihtiyaçlarının sürekli artması
- Komşu ve diğer ülkelerde inşaat yatırımlarına duyulan ihtiyaç

Zayıf yönler

- Girdi maliyetlerinin yüksek olması
- Sektörün konut talebine büyük çapta bağımlılığı
- Mesleki yetersizlik ve ara eleman bulunmasındaki sorunlar
- Sektörde denetim sorununun yaşanması, yapı denetim sisteminin etkin çalıştırılmaması
- Sözleşme ve risk yönetimi sorunları, proje ve planlamadaki yetersizlikler
- İnşaat malzemeleri üretiminde dağıtım kanallarının yetersizliği
- Ar-Ge alanındaki faaliyetlerin yeterli seviyelerde olmaması,

Tehditler

- Küresel sağlık krizi ve Covid-19 pandemisi nedeniyle talebin gerilemesi, maliyet artışları ve geleceğin öngörülemez olması
- Kilit pazarlarda siyasi istikrarsızlık
- Döviz kurlarında ve faiz oranlarında oluşan dalgalanmaların; tüketicilerin satın alma isteklerini ertelemelerine ya da geciktirmelerine neden olması ve ithal girdi maliyetler üzerinde baskı oluşturmaları
- Firmaların risk yönetimi konusunda yeterli seviyede olmamaları
- Bölge ve iş potansiyeli olan ülkelerin kendi iç çatışmalarının inşaat yatırımlarını olumsuz etkileme tehdidi
- Deprem riski, vergi ve mevzuat uygulamalarındaki öngörülemez değişiklikler yaşanması

İnşaat sektörü 2021 öngörülleri

İnşaat sektörü 2020 yılında ortaya çıkan pandemi sürecinden en çok etkilenen sektörlerin başında gelmektedir. Covid-19 salgınının başladığı ilk aylarda durma noktasına gelen sektör, yıl ortasında alınan iyileştirme önlemleri neticesinde kendini toparlayarak tüm zamanların konut satış rekorunun kırıldığı yıl olarak kayıtlara geçti. Ancak dövizde yaşanan dalgalanma ve artan konut kredisi faiz oranları tekrar durgunluk dönemine giren sektör, 2021 yılının ikinci yarısından sonra alınacak önlemlere bağlı olarak bir toparlanma süreci öngörülmektedir.

Türk inşaat sektörü, salgın koşullarında yurtdışında 2020 yılında 15,1 milyar ABD Doları tutarında yeni proje üstlenmiştir. Sektör 2021 yılında da yurtdışında yeniden 20 milyar ABD Doları tutarına ulaşmayı hedeflemekte olup, bu kapsamda salgının seyri ile birlikte finansman temini ve nakit akışının düzenlenmesi, yapıcı diplomatik ilişkiler büyük önem taşımaktadır.

2021 yılından itibaren dünya ekonomisinde büyümeye dönüş öngörülleri çerçevesinde inşaat sektörünün süreçte normalleşme ile hayata geçirilecek kalkınma planları ve gerçekleştirilecek büyük altyapı projeleri üzerinden önemli rol oynayabileceği değerlendirilmektedir. Sektör bu doğrultuda yurtdışında yıllık 20 milyar ABD Doları ve orta vadede de 50 milyar ABD Doları üzerinde proje üstlenme hedefini korumaktadır. Geçen dönemde ivme kaydeden ancak kısa süre içinde yeniden düşüşe geçen petrol fiyatlarındaki gelişmeler de petrol üreticisi ve ihracatçısı bölge ülkelerinde güçlü olan Türk müteahhitleri için potansiyel oluşturmaktadır.

Uluslararası Para Fonu (IMF), 2020 Ekim ayında yayınladığı Dünya Ekonomik Görünüm raporunda Türkiye ekonomisinin 2021 yılında yüzde 5 büyüyeceği tahmininde bulunmuş sonrasında ise bu beklentisini yüzde 6’ya çıkarmıştır. Ekonomik İşbirliği ve Kalkınma Örgütü (OECD) Türkiye’nin 2021’deki büyüme tahminini 3 puan yükselterek, yüzde 3,6’dan yüzde 5,9’a yükseltti. 2021’in ikinci çeyreğinde küresel salgının etkisinin azalacağını beklentisi ile birlikte, 2021 yılı inşaat sektöründe yüzde 4, inşaat malzemeleri sanayisi üretiminde de yüzde 6-7 civarında büyüme öngörülmektedir.

İnşaat sektörü 2021 yılına bir önceki seneden gelen likidite olanakları ile göreceli olarak rahat girmiştir. 2020 yılında genişleyen kredi olanakları ve konut satışları inşaat sektörünü desteklemiştir. 2021 yılının ilk çeyreğinde sıkı para politikası ve yüksek faiz oranlarının yavaşlatıcı etkileri olmuştur. İkinci çeyrekte ise salgının üçüncü dalgası ve kısıtlamalar sektörü olumsuz etkileyecektir. Bu çerçevede inşaat sektöründe büyümeye geçişin yılın ikinci yarısında başlayacağı öngörülmektedir.

Koşulların belirsiz, risklerin büyük, rekabetin ise zorlu olduğu uluslararası pazarda, öne çıkan Türk müteahhitliği ve marka haline gelmiş Türk inşaat firmaları ile birlikte sektörün, geleneksel pazarlardaki payını sürdürmesi ve yeni pazarlarda da ciddi bir büyüklüğe ulaşması; geleceğe yönelik beklentileri güçlendirmektedir.

İletişim:



Engin Ölmez

İnşaat Sektör Lideri,
Şirket Ortağı
eolmez@kpmg.com

Detaylı bilgi için:

KPMG Türkiye
Clients & Markets
tr-fmmarkets@kpmg.com

İstanbul

İş Kuleleri Kule 3 Kat 1-9
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

Folkart Towers Adalet Mah. Manas Bulvarı
No:39 B Kule Kat: 35 Bayraklı 35530 İzmir
T : +90 232 464 2045

Bursa

İnallar Cadde Plaza, Balat Mahallesi
Mudanya Yolu Sanayi Caddesi No: 435 K:5
D:19-20 Nilüfer Bursa
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 adı ve KPMG logosu, bağımsız üye şirketlerden oluşan KPMG küresel organizasyonun lisansı altında tescilli ticari markalardır. KPMG International Limited ve ilişkili kuruluşları müşterilere herhangi bir hizmet sunmamaktadır.

© 2021 KPMG Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş., şirket üyelerinin sorumluluğu sundukları garantiyle sınırlı özel bir İngiliz şirketi olan KPMG International Limited ile ilişkili bağımsız şirketlerden oluşan KPMG küresel organizasyonuna üye bir Türk şirkettir.
Tüm hakları saklıdır.