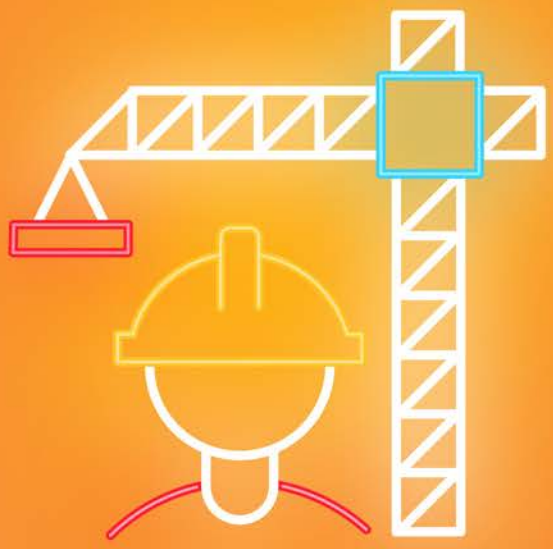
KPMG

İnşaat

Sektörel Bakış



2020

kpmg.com.tr

Dünyada ve Türkiye'de trendler

2019, başladığı gibi, küresel büyüme endişeleri ve ticaret savaşlarının gölgesinde son buldu. Küresel resesyona dair korkular bir nebze yavaşlamış olsa da, büyüme beklentileri hemen her kurum tarafından aşağı yönlü revize edildi. %3,0'ler bandında beklenen küresel büyümenin lokomotifi ise her zaman olduğu gibi gelişmekte olan ülkeler olacak. Gelişmiş ülkeler ekonomilerinin içinde bulunduğu durgunluk, ticaret savaşlarının getirdiği baskı ile birlikte merkez para otoritelerini de daha gevşek politikalar benimsemeye itiyor. Ayrıca bu durgunluk varlık ve doğal olarak gayrimenkul fiyatları üzerinde aşağı yönlü baskı yaratmaya devam ediyor.

Merkez para otoritelerinin genişleyici para politikaları, küresel finansal koşullarda iyileşme sağlasa da; süregelen durgunluk atmosferinin kısa vadede terse dönmesi beklentiler arasında kendine yer bulamıyor.

Dünya ekonomilerinde bunlar olurken Türkiye ise 2018 yılında yaşadığı şokun etkilerini, 2019 yılının ikinci çeyreğinin sonundan itibaren atmaya başladı. Yeni normali yakalamaya başlayan ekonomik koşulların ardından büyüme tahminleri yukarı yönlü revize edildi. Piyasa beklentileri 2019 yılı için %0, 2020 yılı için ise %3,0-%3,5 bandında bir büyüme öngörüyor.

Yurtdışı kanattaki faiz uygulamaları ve yurt içinde aşağı yönlü hareket eden faizler sayesinde kredi bulma imkanları genişleyen yatırımcı ve tüketicilerin harcama miktarlarını artıracağı, kabul gören ana varsayım olarak öne çıkıyor.

Merkez Bankası, gerek küresel gerekse de yerel dinamikler çerçevesinde faiz oranlarını aşağı çekerken karşı karşıya kalınabilecek finansal riskler ise madalyonun öbür yüzünde yer alıyor. Buna ek olarak özellikle uluslararası ilişkilerde yaşanan gerilimler de bu trendin önündeki en büyük belirsizlik olarak öne çıkıyor.

Yine de, kısa vadeli belirsizliklerin ötesinde, gelişmekte olan ekonomilerin inşaat sektörlerinin orta ve uzun vadedeki olumlu ayrışma geleneğinin devam edeceği öngörülüyor.

Türkiye Pazarı





Türkiye inşaat sektöründe beklentiler iyi, işaretler kötü

Türkiye ekonomisinin büyüme trendi geleneksel olarak inşaat ve emlak piyasası üzerine oturuyor. Etkileşim içinde olduğu yan sektörler ile birlikte istihdamda lokomotif role sahip. Söz konusu tutarların büyüklüğü nedeniyle finans ile de yakından ilişkili. Kredi oranları, güven endeksi ve arz-talep dengesi sektörün dinamiklerini belirliyor. Özellikle 2018 yılında üst noktaya çıkan durgunluk sektörün Türkiye ekonomisindeki hormonlu boyutunu ortaya koydu. Öncü göstergelerde dikkate alınan sektör verileri halen sorunlu. Ama sektör büyük nüfus, küçülen aile yapısı, evlilik yaşının yükselmesi gibi sosyal, demografik ve ekonomik nedenlerle büyüme potansiyelini koruyor.

Sektör, 2018 yılının ikinci yarısından bu yana büyümeye önemli oranda negatif katkı veriyor. Bu yüzden ekonomik büyümenin unsurları içindeki kritik önemini vurguluyor. Sektör, 2019 yılının ikinci yarısı sonu itibarıyla da bir önceki döneme kıyasla çok sert bir daralma yaşayarak (-%12,7) büyümeyi sınırladı.

Diğer yandan, yapısı gereği ekonomik gelişmelere diğer sektörlerden daha duyarlı. Ekonomik büyümenin en tempolu yaşandığı 2003-2007 döneminde genel ekonomiden çok daha hızlı büyüyen sektör, 2008-2009 döneminde tam ters tepki vermişti. Sektör 2010-2014 döneminde de genel ekonomik büyümenin oldukça üzerinde bir performans sergiledikten sonra, 2015 ile birlikte genel ekonomik performansa uygun hareket etti.

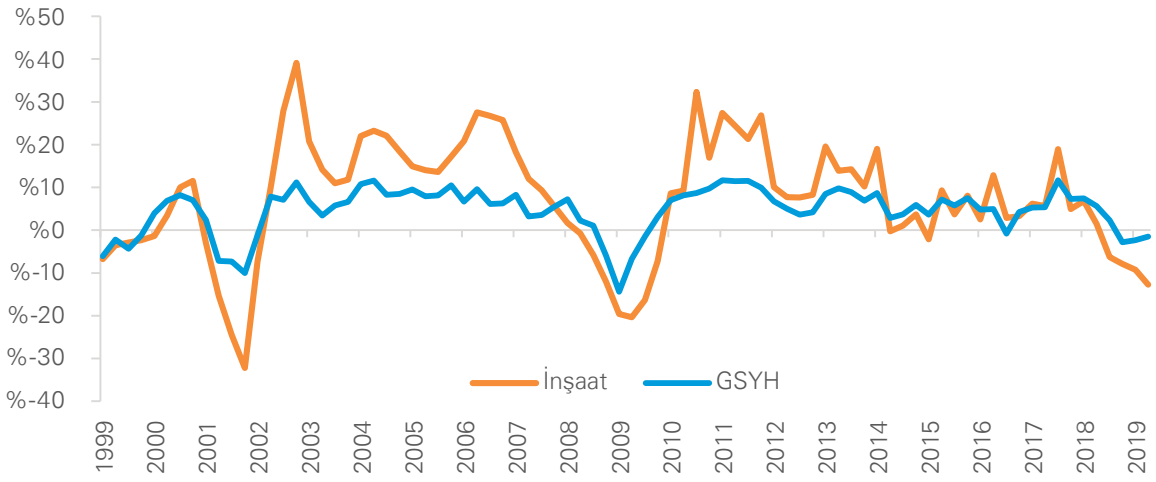
GSYH büyümesine dönemlik ortalama katkılar

	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	%1,2	%0,4	%3,6	%5,3
2017 2. ç.	%0,3	%1,2	%0,5	%3,3	%5,3
2017 3. ç.	%0,5	%2,8	%1,4	%6,9	%11,6
2017 4. ç.	%0,3	%1,9	%0,4	%4,7	%7,3
2018 1. ç.	%0,2	%1,6	%0,5	%5,1	%7,4
2018 2. ç.	%0,0	%0,9	%0,1	%4,6	%5,6
2018 3. ç.	%0,3	%0,3	%-0,5	%2,2	%2,3
2018 4. ç.	%0,0	%0,0	%-0,6	%-2,2	%-2,8
2019 1. ç.	%0,0	%-0,8	%-0,6	%-1,0	%-2,4
2019 2. ç.	%0,1	%-0,5	%-1,0	%-0,1	%-1,5

Kaynak: TÜİK

Sektör, 2018 Ç2 - 2019 Ç2 döneminde ortalama %9 küçüldü. 2020 yılı ile birlikte yeniden başlaması beklenen büyüme trendine yükselişle cevap vermesi beklentiler dahilinde. Hareket, önce stokların erimesi yönünde kampanyalı ev satışlarıyla başlayabilir. Yeni projeler için henüz erken.

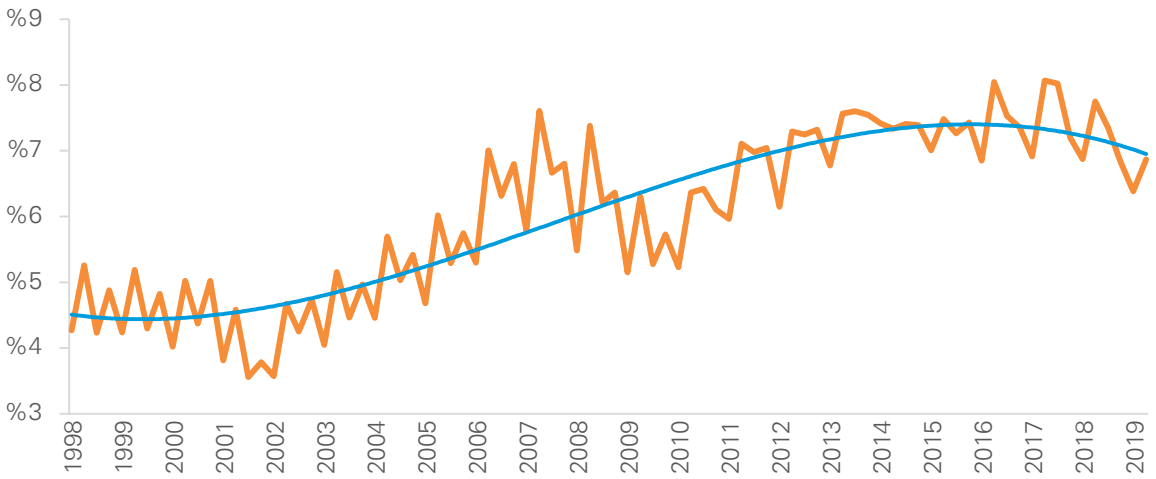
Yıllık büyüme hızları



Kaynak: TÜİK

Öte yandan, sektörün GSYH içinden aldığı paydaki dalgalanma devam ediyor. Son veri, olumlu bir gelişme içermekle birlikte; trendin yönü negatif sürecin devamını destekliyor. Sektör, 2017 yılında GSYH içinden aldığı %8,1 payın gerisindeki seyrini sürdürüyor.

İnşaat sektörünün GSYH içindeki payı



Kaynak: TÜİK

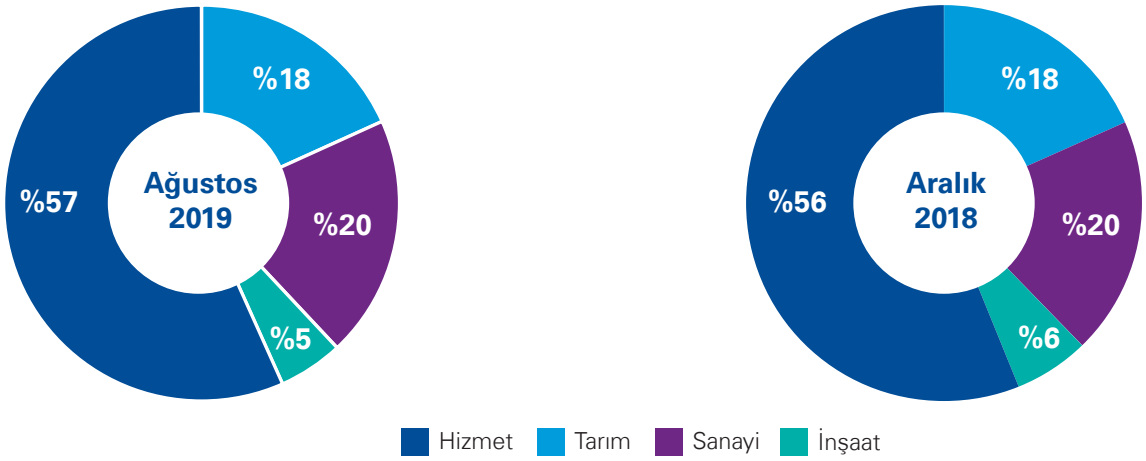
Özetle, aşağı yönlü faiz hareketlerinden ve yabancı talebiyle yelkenlerini şişiren sektör, risk algısının bozulduğu dönemlerdeki kırılganlık eğilimini sürdürüyor. Sektör her ne kadar gücünü yurtiçi talepten alsa da sadece ekonomik değil siyasi risklere karşı hassasiyetini koruyor.

Sektörün, özellikle kamu kaynaklı desteklerle tahmin edilenden daha hızlı bir toparlanma sürecine girmesi olasılıklar arasında. Diğer yandan mevcut veriler sürecin o kadar da kolay bir şekilde son bulmayacağına işaret ediyor.

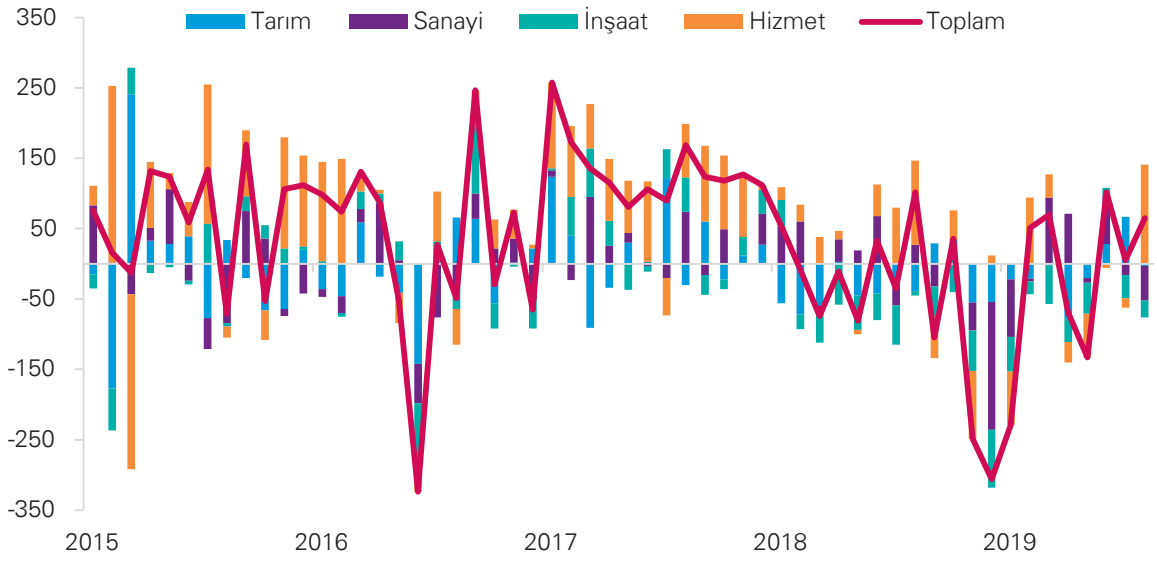
İstihdamdaki azalma kırılmanın göstergesi

Mevsimsellikten arındırılmış verilere göre, sektör 2019 Ocak itibarıyla 1 milyon 677 bin kişiyi istihdam ediyordu. Bu rakam, bir önceki yılın aynı dönemine göre 540 bin kişilik azalmayı ifade ediyor. Bu da bize 2018 yılında yaşanan kırılmanın ciddiyetini gösteriyor. İstihdam rakamına Ağustos 2019 itibarıyla baktığımızda ise 1 milyon 480 bin, diğer bir deyişle Ocak 2018'e kıyasla 737 bin daha az istihdam görüyoruz. Sektördeki istihdam kayıplarının bir kısmı "Taşeron Yasası" olarak bilinen düzenleme olarak açıklansa da sektörün emek yoğunluklu yapısı daralan talebin direkt istihdama yansımasının ana sebebidir.

Sektörel dağılım



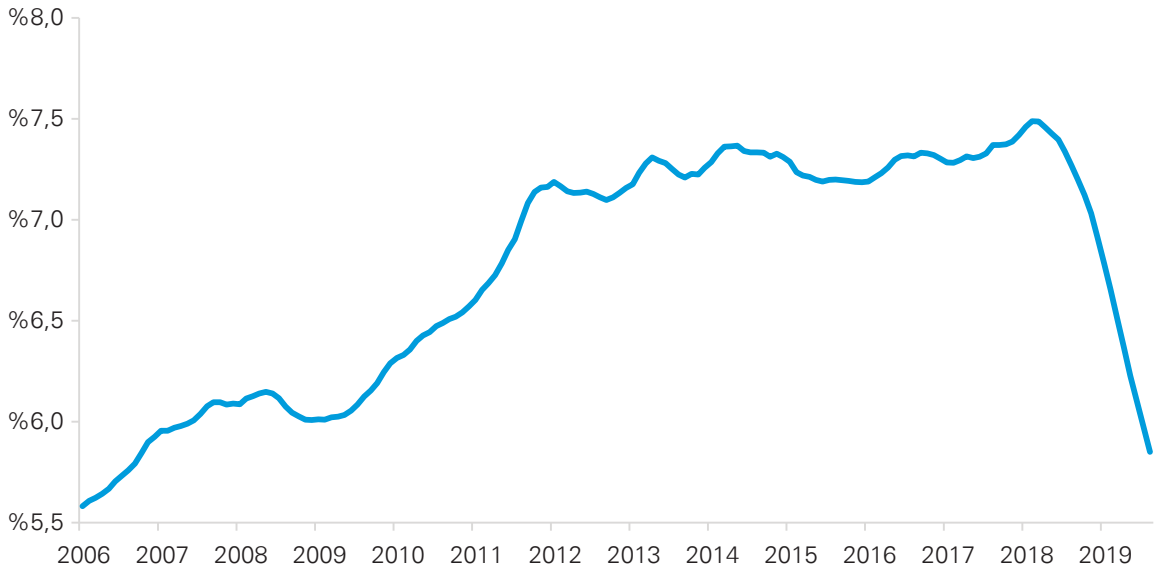
Sektörel istihdam aylık değişimleri (mev. ar., bin kişi)



Kaynak: TÜİK

Sektörün toplam istihdamdan aldığı pay, içinden geçtiği sert daralmaya paralel olarak düşüyor. 12 aylık ortalama oran 2006 yılından bu yana ilk kez %6,0 barajının altında kaldı. Basit ortalamalara göre ise 2017'nin %7,4'lük ve 2018 %6,9'in %7,3'lük payına karşın 2019 yılının ilk sekiz aylık ortalaması %5,5 oldu.

İnşaatın toplam istidam içindeki payı (12 aylık ortalama)



Kaynak: TÜİK

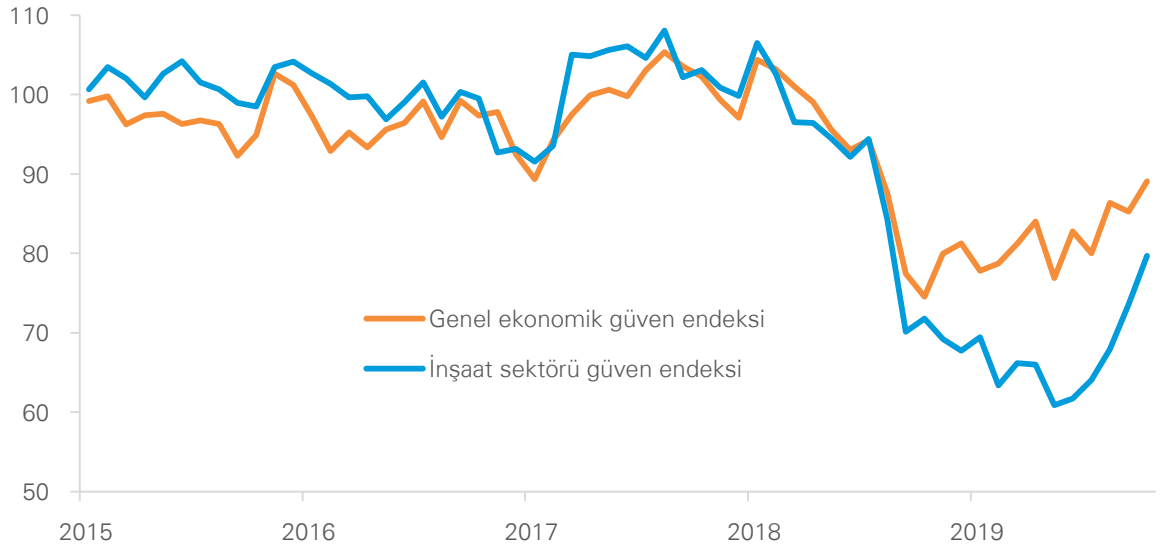
İnşaat güven endeksinde mayıstan ekime büyük düzelme

2019 yılı, 2018 yılından gelen kötü mirasla tamamlandı. Ekonomik aktivitedeki yavaşlama ve beklentilerdeki bozulma ekonomik güven endekslerinin trendini tam ters yöne çevirdi. İnşaat sektörü de bu bozulmaya, daha büyük bir bozulmayla tepki verdi. Yılın ikinci yarısından itibaren ise hızlı bir toparlanma süreci yaşanmaya başlandı. Genel ekonomik güven endeksi Ocak-Ekim döneminde yüzde 14 artarken, inşaat sektörü güven endeksinde artış yüzde 15 olarak gerçekleşti. Bu değişim oranları endekslerin dip yaptığı Mayıs '19 dönemi için ise sırasıyla yüzde eksi 20 ve yüzde eksi 36 seviyesinde. Bu rakamlar, beklentilerdeki ani ve hızlı toparlanmanın en ciddi göstergelerinden.

İnşaat sektöründeki iyileşmenin teknik olarak genel görünümden daha iyi olması beklenirdi. Buradaki iyileşmenin görece sınırlı kalmasındaki temel faktör, sektörün aldığı yaranın derinliği ile açıklanabilir. Bununla birlikte sektör temsilcilerinin, faaliyetlerini sınırlayan temel unsur olarak ilk sırada tanımladığı finansman sorununun görece iyileşmesi, geleceğe ilişkin en olumlu sinyal olarak kabul edilebilir.

Kasım 2019 itibarıyla yakın dönemin en istikrarlı finansal iklimini yaşayan ülkemizde, Ekim güven endeksi verileri belirgin bir toparlanma yaşadı. Sektörün alışıldık "yüksek katsayılı tepkisi" de burada gözlendi. Genel ekonomik güven endeksi Ekim '19'da yüzde 4,5 artarken inşaat sektörü güven endeksi yüzde 8,3 yükseldi. Burada, genel gidişat ve tüketici güven endekslerindeki hızlı iyileşmenin inşaat sektörüne yansıması da önemli bir etken olarak öne çıkıyor.

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



Kaynak: TÜİK

İnşaat sektörü güven endeksi alt bileşenleri (2014=100)



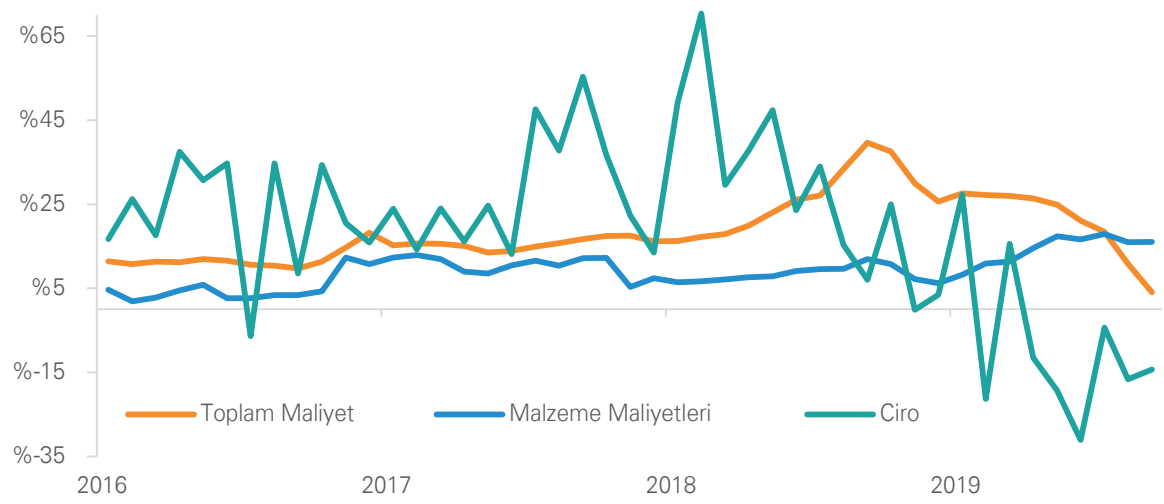
Kaynak: TÜİK

Cirolar düştü, maliyetler arttı, finansallar bozuldu

Son yıllarda inşaat sektöründe maliyetler devamlı olarak artarken, satış fiyatlarındaki eşdeğer hareketler ve yüksek talep buradaki artışları dengeliyordu. Ancak 2018 sonrası dönemde talepteki kırılma, satış fiyatlarının artışını da sınırladı. Talebin düşmesi, ciro artışlarının maliyet artışlarının altında kalmasına sebep odu. Bu da sektörün finansal performansını ciddi seviyede olumsuz etkiye maruz bıraktı.

Eylül 2019 itibarıyla inşaat sektörünün parasal büyüklüğü, önceki yılın aynı dönemine göre yüzde 14,3 daraldı. Aynı dönemde malzeme maliyetleri yüzde 16,1; toplam maliyetler ise yüzde 4 artış kaydetti. Buna geçtiğimiz yıl yaşanan maliyet şoku da eklendiğinde tablonun ciddiyeti daha da berraklaşıyor. Sektör açısından işçilik ve demir çelik maliyetleri her zamanki önemini korumaya devam edecek. Döviz kurlarındaki yükselişin son dönemde duraksaması olumlu bir gelişme olsa da emek yoğunluğunun yüksek olduğu sektörde asgari ücret artışları maliyetler üzerine ilave bir yük getirebilir.

Yıllık değişimler



Kaynak: TÜİK

Konut Sektörü

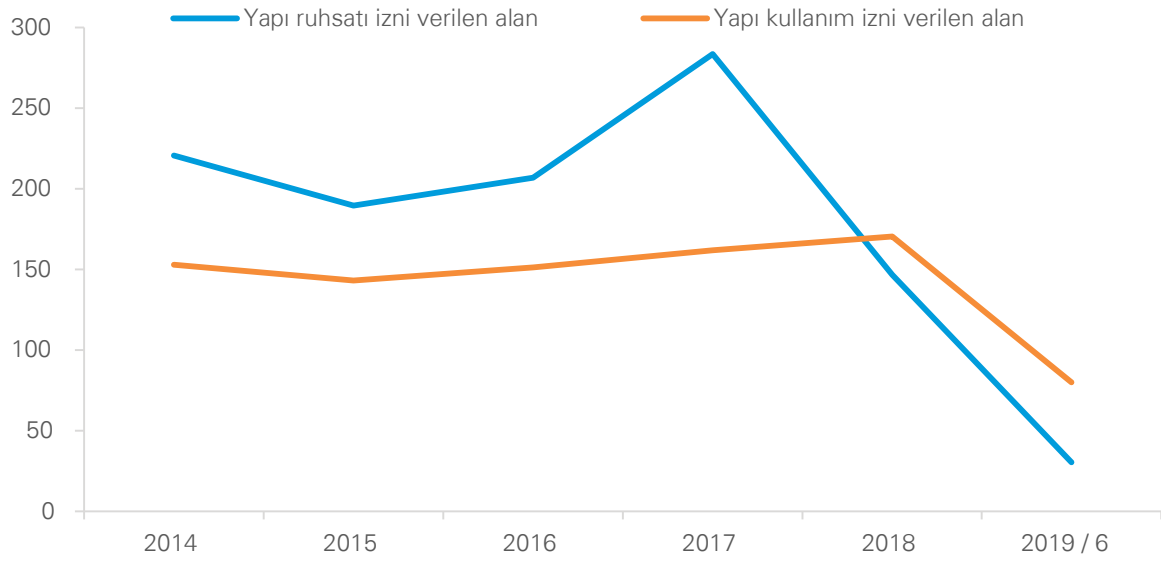
İnşaat sektörünün dünya genelinde kabul gören en önemli alt kırılımı, gerek hane halkı tarafından bir yatırım aracı olarak görülmesi, gerekse de beslediği alt sektörler sebebiyle konut sektörüdür. Diğer yandan, konut sahipliği toplumsal açıdan da büyük öneme sahip bir olgudur. Ülkemizde konut sektörü, içinden geçtiği zorlu döneme rağmen orta-uzun vadede büyük potansiyel barındırmaktadır.

Konut yapı ruhsatları ve izin belgeleri

Konut sektörünün performansı noktasında en önemli öncü gösterge yapı ruhsatlarıdır. Yapı ruhsatlarının seyri, 2018 yılının ardından 2019 yılının ilk altı ayı sonu itibarıyla kötüleşmeye devam ediyor. Daha önce, yatırımcıların yeni konut yatırımı yapmaktan kaçınacaklarını ima eden rakamlar, öngörülerin doğruluğunu teyit eder nitelikte.

Diğer yandan, yılın ikinci yarısı ile başlayan toparlanmanın söz konusu göstergelere de kısa süre içinde olumlu yansıyacağı aşikar.

Yapı ruhsatı ve kullanım izinleri (milyon M2)



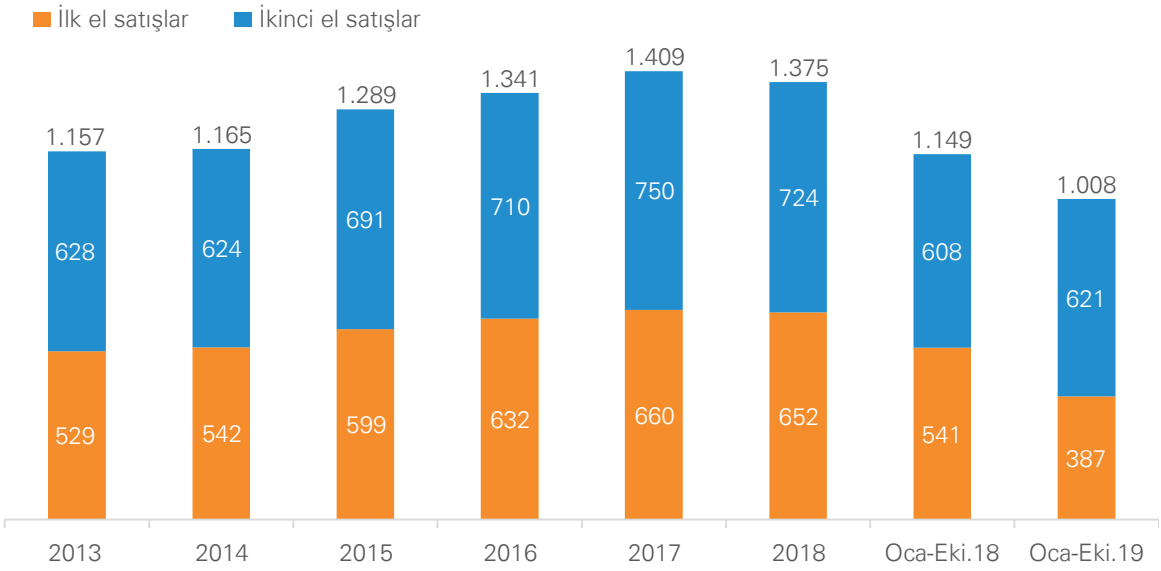
Kaynak: TÜİK

Yeni konut satışları yüzde 28 azaldı

2013-2017 dönemindeki ivmesinden çok uzakta olan sektörde satışlar, 2019 Ocak-Ekim döneminde bir önceki yılın aynı dönemine göre yüzde 12,2 daraldı. Bu dönemde tüketicilerin beklentilerindeki kötüleşmenin kamu bankalarının kredi bacağında sunduğu imkanların öne çıktığı görüldü.

Ocak-Ekim döneminde yeni konut satışları 2018'in aynı dönemine göre yüzde 28,4 gibi rekor seviyede daralırken, ikinci el konut satışları yüzde 2,1 oranında arttı. Böylece toplam konut satışları 1 milyon 8 bin adette kaldı.

Konut satışları (bin adet)



Kaynak: TÜİK



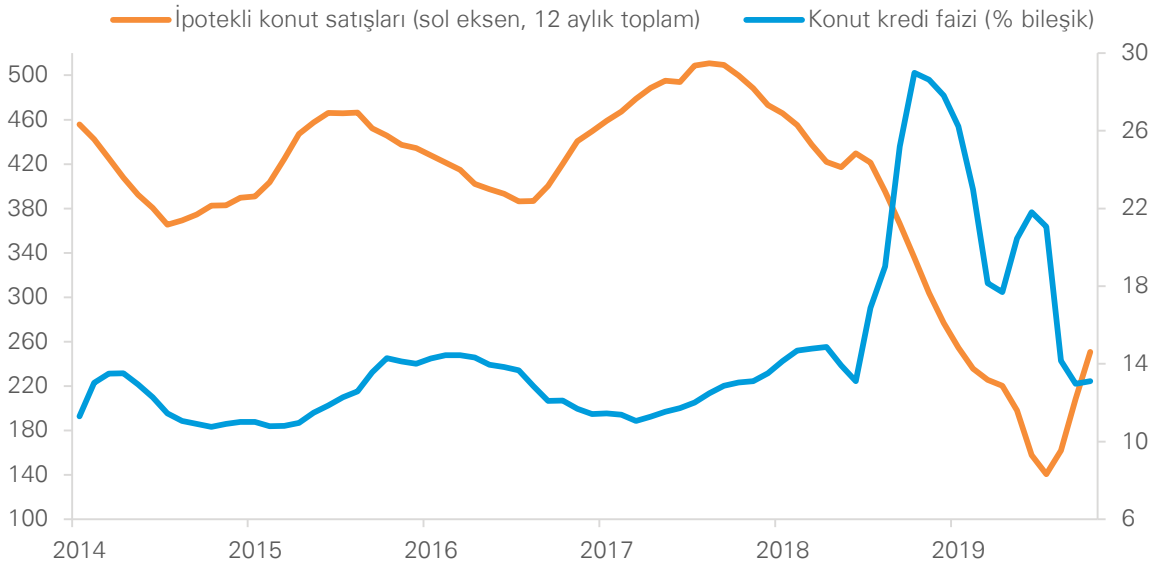
İpotekli konut satışları ve konut kredisi faizleri

Sektördeki toplam satışlar içindeki payı bir dönem yüzde 40'a yaklaşan ipotekli konut satışları, konut kredi faizlerindeki ani dalgalanma nedeniyle, kamu desteğine rağmen zayıf bir seyir izliyor. Dönemsel olarak kampanyalar ve teşvikler ipotekli konut satışlarında bir canlanma sağlasa da faizlerin gördüğü nokta ve beklentilerdeki kötüleşme hareketi sınırlıyor. 2017 yılında ortalama yüzde 12 seviyelerindeki konut kredi faiz oranları, 2018 yılında 29'a dayanmıştı. Bu oran 2019'un ikinci yarısı itibarıyla hızla aşağı gelse de yaşanmışlıkların izi tüketicilerin halen hafızasında.

Diğer yandan bu durumun Eylül 2019 itibarıyla düzelmeye başladığı göze çarpıyor. Burada, tüketicilerin konut fiyatları ile kredi faizleri arasındaki negatif korelasyonda optimum noktayı yakaladıkları algısı gözleniyor.

2019'un ilk 10 ayında ipotekli konut satışları 2018'nin aynı dönemine göre yüzde 10 azaldı. Aylık karşılaştırmada ise 8.065'e karşı 50.411'lik mutlak değerler davranış modelinin net bir şekilde değişmeye başladığını gösteriyor.

İpotekli konut satışları ve konut kredi faizleri

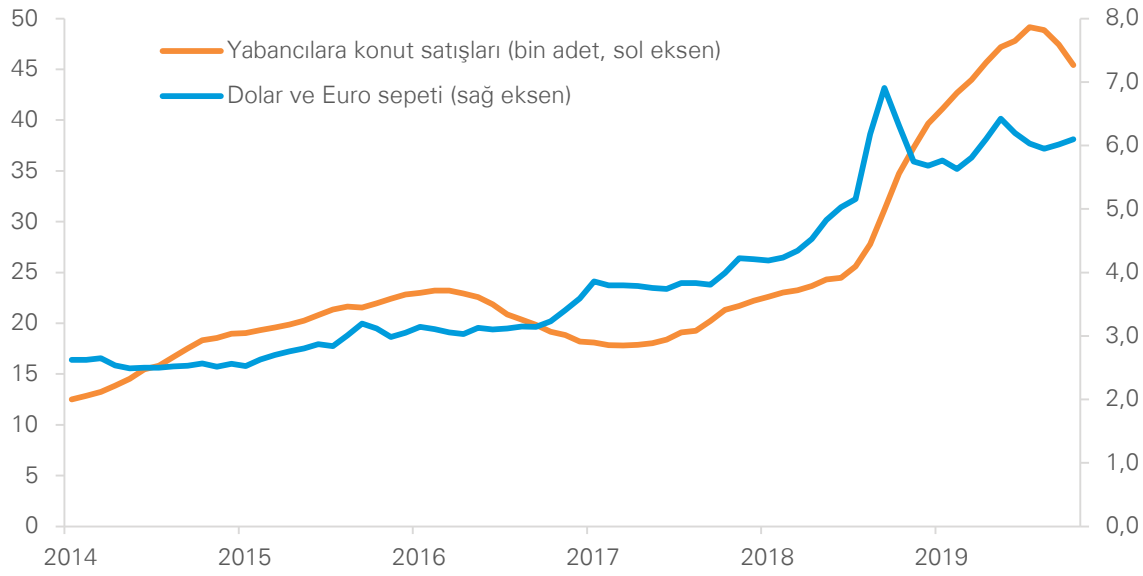


Kaynak: TÜİK, TCMB

Yabancılara konut satışlarının tarihsel gelişimi

TL'de yaşanan değer kaybı, sektördeki yabancı talebini yüksek tutmaya devam ediyor. Özellikle 2018 yılındaki kur şokuyla zirveye ulaşan yabancı satışları, 2019 yılında dengelenmiş görünse de trend hala yukarı yönde. Reel efektif döviz kurunun geldiği ve görece sabit kaldığı olduğu 70-80 bandı da bu süreci destekliyor. Ocak – Ekim 2019 döneminde yabancılara yapılan konut satışları 2018'in aynı dönemine göre yüzde 18,9 oranında arttı. TL'nin düşük değerli seyri ile Orta Doğulu ve Arap yatırımcıların özellikle İstanbul'a olan talebi trendin devamını sağlıyor.

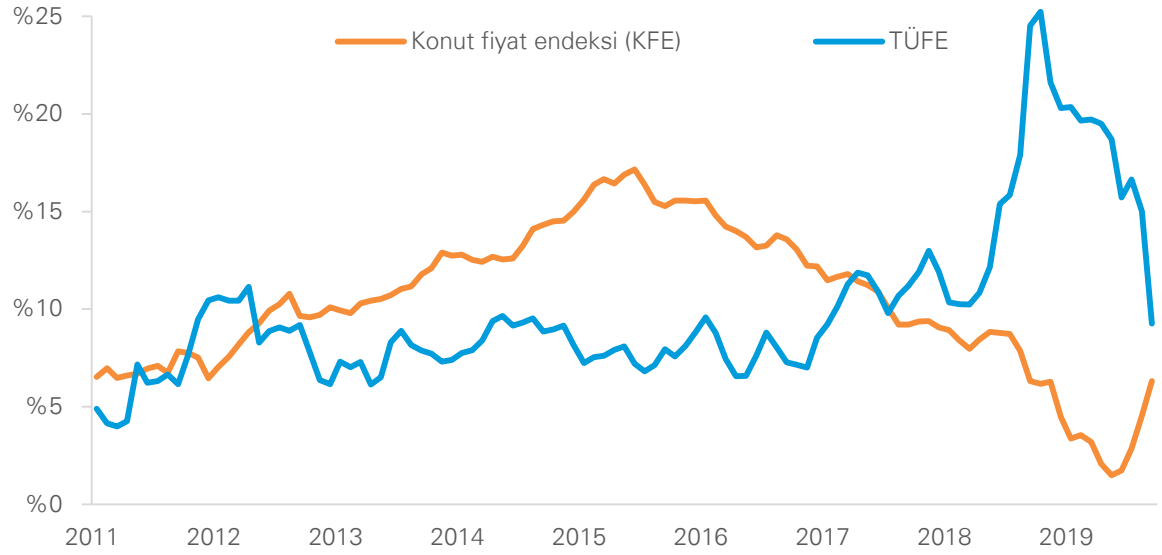
Döviz kurları ve yabancılara konut satışları



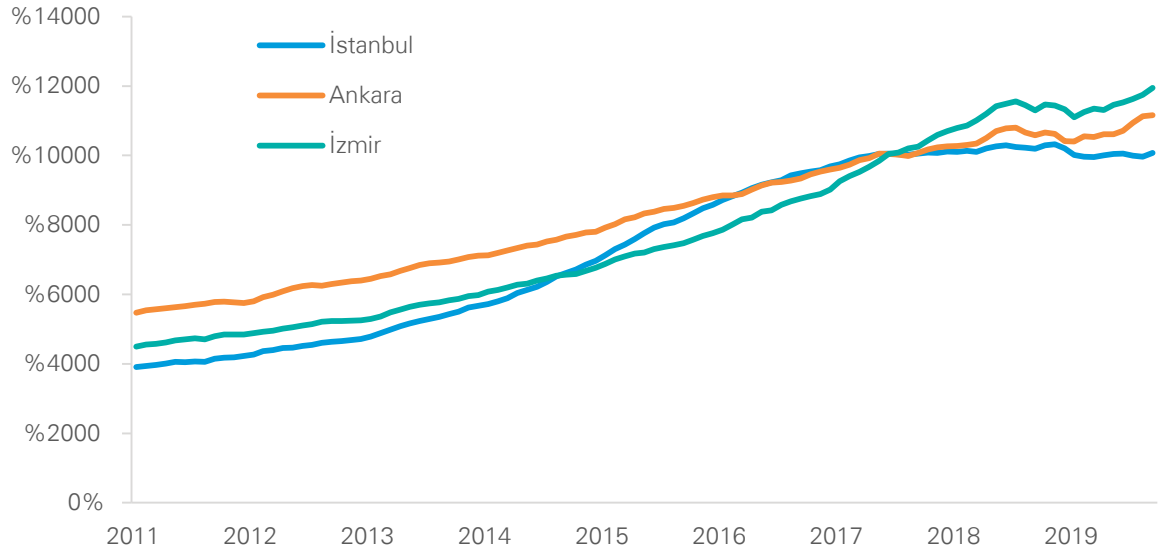
Konut fiyat endeksi 26 aydır ekside

Konut talebindeki düşüş, fiyatları baskılamaya devam ediyor. Konut fiyat endeksi, Eylül 2019 itibarıyla yıllık bazda yüzde 6,3 arttı. Böylelikle endeksin artış oranının enflasyonun altındaki seyri 26 aya çıktı. Bununla birlikte konut fiyatlarında yıllık artışlar şehir bazında İzmir'de en yüksekken, Ankara ve İstanbul'da görece daha düşük seyrediyor.

Yıllık değişimler

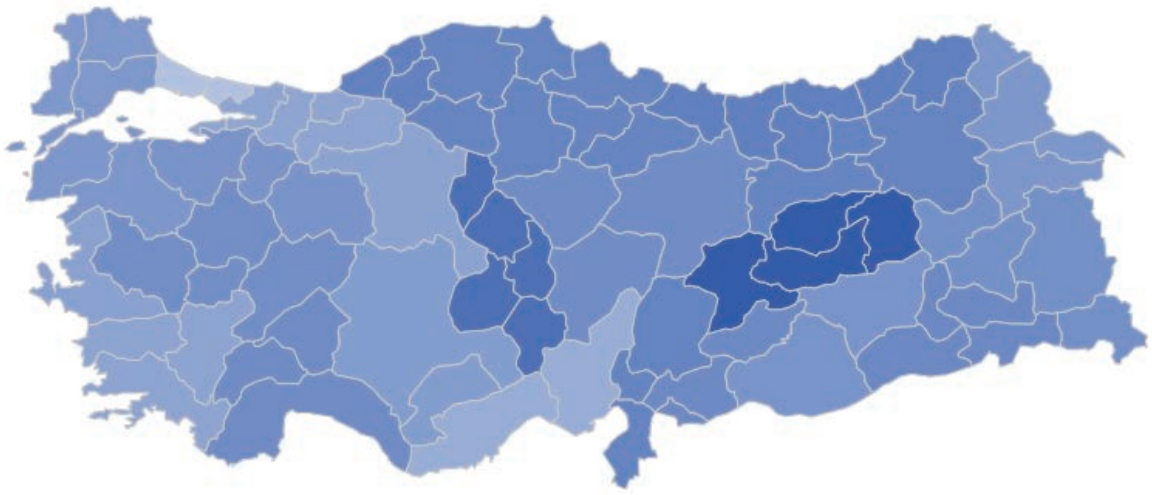


İl bazında konut fiyat endeksleri



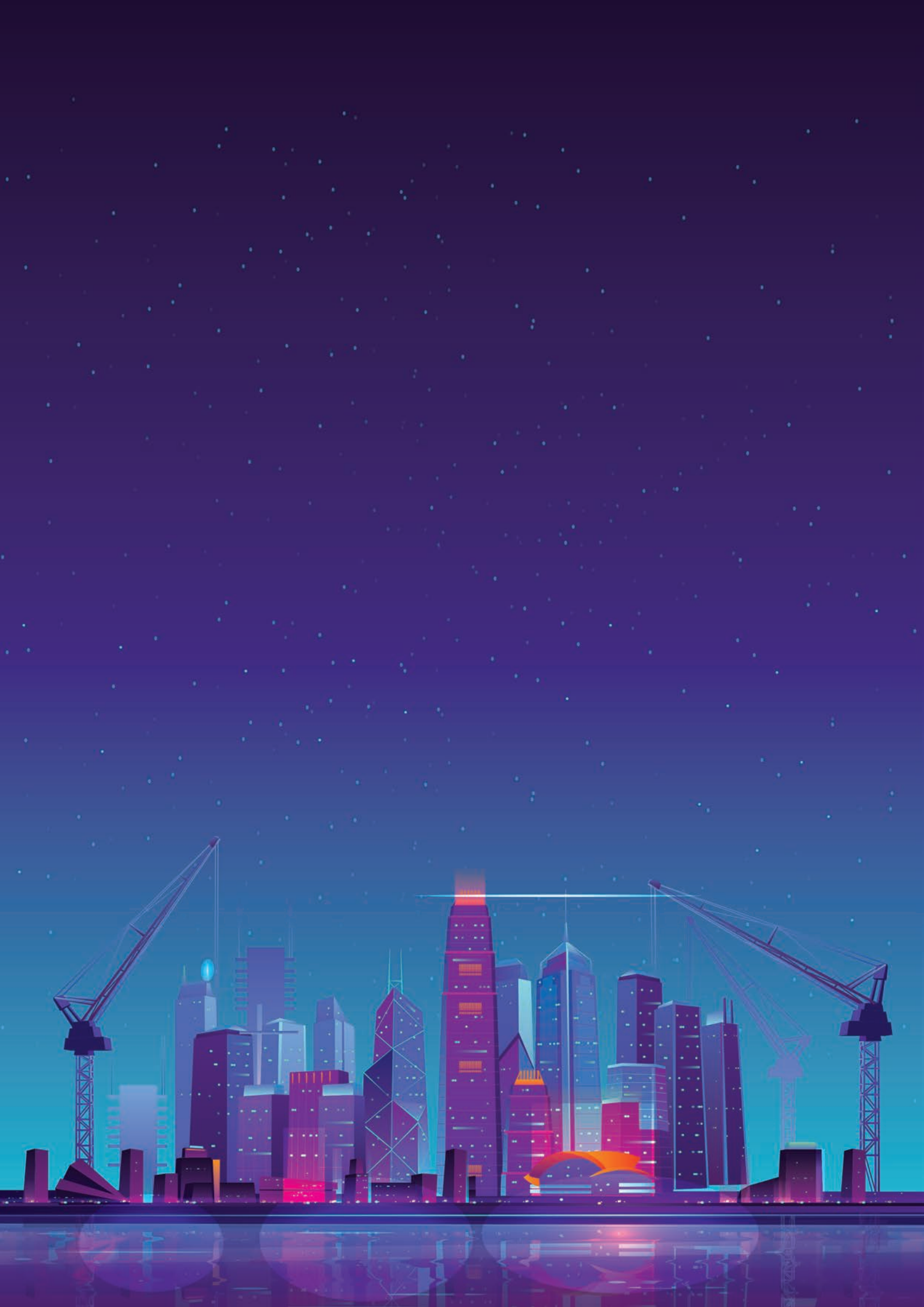
Kaynak: TÜİK, TCMB

Konut fiyat endeksi (KFE) (2017=100)



Yüksek faiz 500 bin konutluk satış kaybına neden oldu

Yükselen konut kredilerinin konut satışlarında 500 bin adetlik bir kayıp yarattığı da öne sürülüyor. Konut kredileriyle büyüyen sektörün satışları içinde ipotekli kredilerin payı yüzde 40'larda. Son iki yıldaki yüksek faizlerle bu oran yüzde 0'lara geriledi. Bu nedenle de konut satışlarında aylık 40 bin adetlik kayıp hesap ediliyor. Ağustos 2019 itibariyle konut kredilerinin yeniden yüzde 0.99 oranına çekilmesi sektör için canlanmayı tetikledi. 350-400 bin adetlik birikmiş konut stoğundan söz ediliyor. Stokların 2020 yılında erimesi beklentiler arasında. Son dönemde alınan yapı ruhsatlarının yüzde 15'i kendi evine yönelik. Bunlar düşüldüğünde son 5 yıldaki stokların 1 milyon konuta indiği hesaplanıyor.



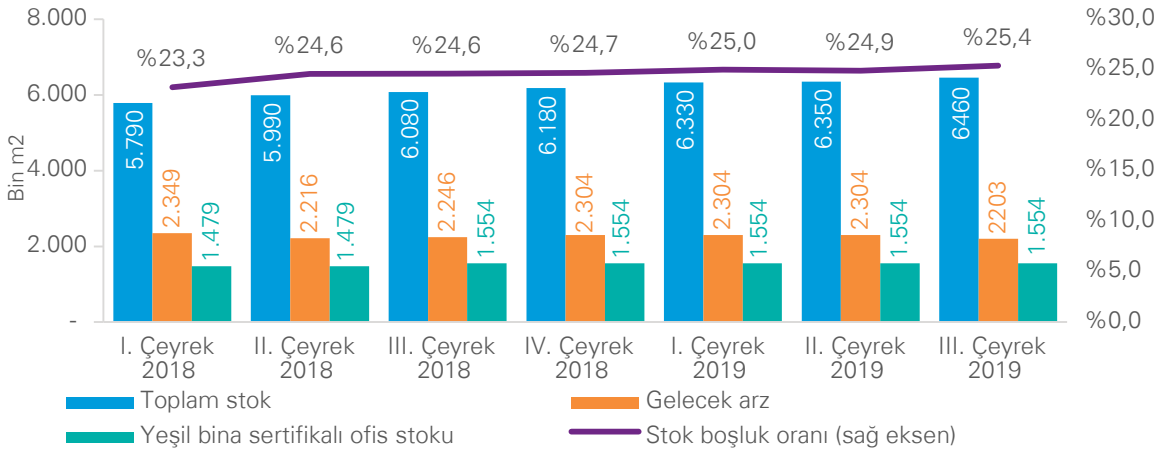
Ticari gayrimenkul sektörü

Ofis pazarı 6,5 milyon m2'ye yaklaştı

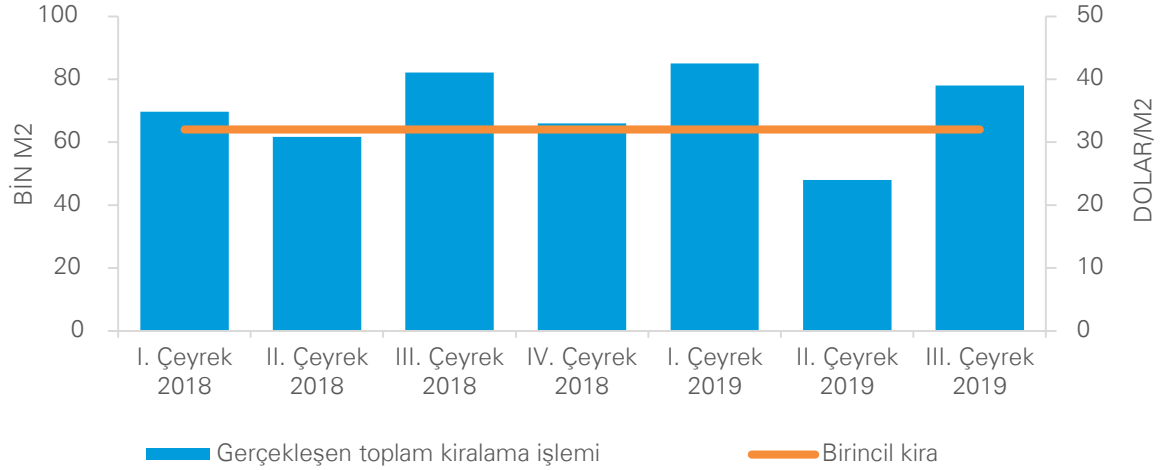
Potansiyel seviyelerinin altında seyreden Türkiye ekonomisinin büyüme performansı, ticari gayrimenkul sektöründe etkisini göstermeye devam ediyor. Ülke ekonomisinin yaklaşık üçte birinin döndüğü İstanbul'da 100.910 m2 yeni ofis alanının pazara girmesiyle toplam arz 6,46 milyon m2'ye çıktı. Buna karşın talepteki güçsüz seyir sebebiyle ofislerdeki doluluk oranı % 74,6 seviyesinde kaldı. Arzın düzenli olarak arttığı bu süreçte, doluluk oranının artması, ekonomik canlanmanın hızına bağlı.

Kiralama işlemleri bacağında çeyrekten çeyreğe %62'lik bir artış yaşansa da, 2019'un üçüncü çeyreği, geçtiğimiz yılın zayıf performansının da altında gerçekleşti. 2019 yılının son çeyreğinde yapılan 78.382 m2'lik kiralama, geçtiğimiz yılın aynı dönemine kıyasla %4,8 oranında daha düşük. Ekonomik canlanmanın hız kazanması ve döveiz kurlarındaki stabilite ile 2019 yılının üçüncü çeyreğinde yaşanan hızlı toparlanmanın devam etmesi bekleniyor. Üstelik, 2018 yılındaki TL kira sözleşmesi zorunluluğu için geçiş / alışma sürecinin tamamlandığını da göz ardı etmemek gerekiyor.

Ofis stok boşluk alanları



Ofis kiralama



Kaynak: GYODER

Alışveriş merkezleri (AVM) sayısı aynı kaldı

Türkiye genelinde 2018 yıl sonu itibarıyla 453 olan toplam AVM sayısı, 2019 yılının son çeyreğinde değişmedi. Bu, ilk kez karşılaşılan tarihsel bir durum olmakla birlikte proje halindeki AVM sayısı 44 olarak gözlendi.

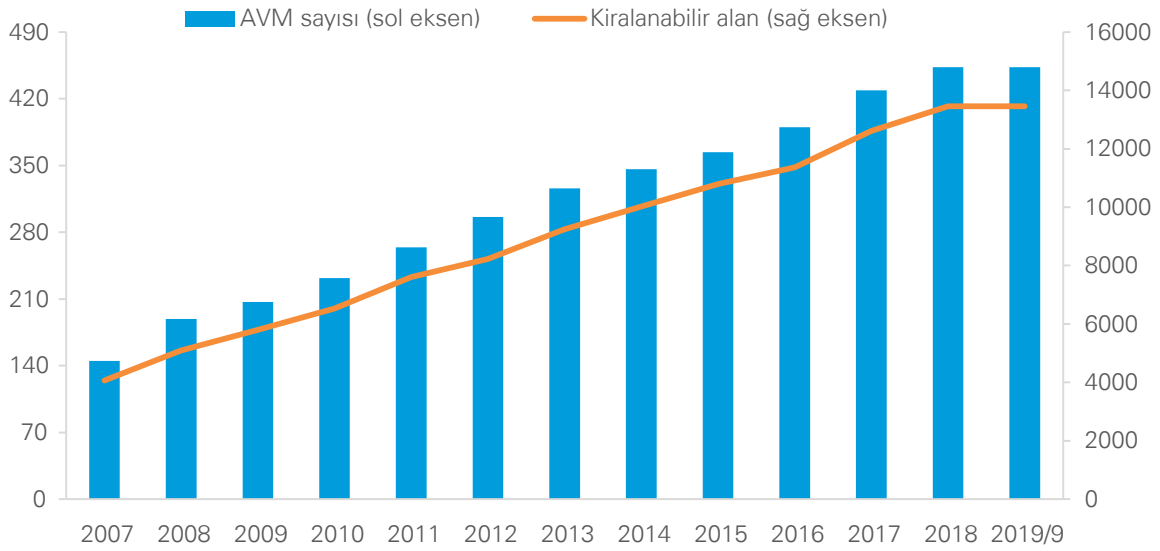
Ülkemizde 2019 yılının son çeyreği itibarıyla bulunan 13 milyon 453 bin metrekarelik kiralanabilir alan stoku ise yeni projelerin hayata geçmesi ile birlikte 16 milyon metrekareye ulaşacak.

AVM'ler, özellikle şehirli yaşam biçiminin bir parçası oldu. Yaşanan ekonomik sıkıntılara ve görece düşen ziyaretçi sayılarına rağmen ciro endeksi Eylül 2019'da yıllık %3,5 oranında artış kaydetti.

Kira sözleşmelerinin TL'ye çevrilmesi yönündeki yasal düzenlemeyle başlayan sıkıntılı sürecin devam ettiği AVM'lerin enflasyonist baskı ile maruz kaldıkları maliyet artışları, en önemli risk unsuru olarak karşılarına çıkıyor.

2019 yılının üçüncü çeyreği itibarıyla en çok AVM üç büyük ilde bulunuyor. Sıralama İstanbul (147), Ankara (38) ve İzmir (28) şeklinde.

Avm sayısı ve kiralanabilir alan (bin m2)



Kaynak: GYODER

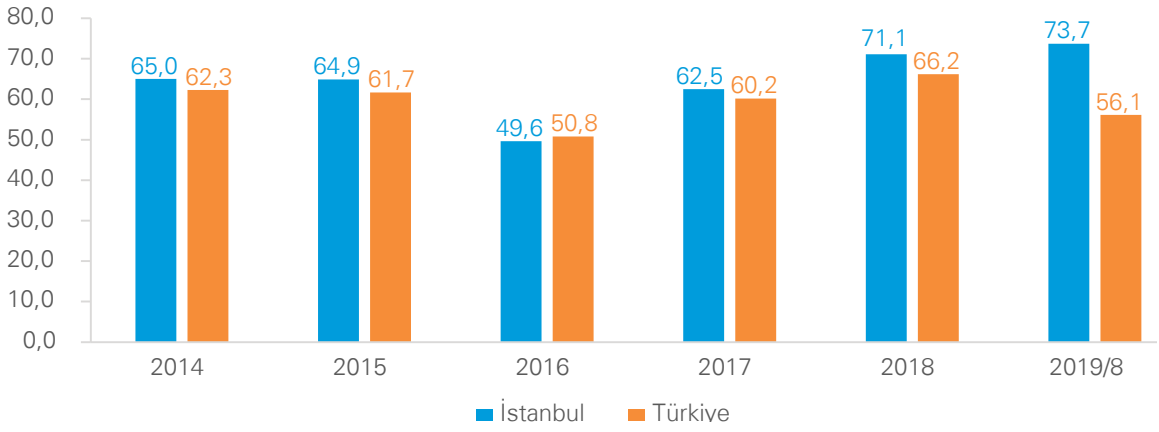
Turistik tesisler 41 milyon turist ağırladı

TL'de yaşanan değer kaybı, makroekonomik dengeleri sarsarken turizm sektöründe olumlu yansımalar yaşanmasını sağladı. 2017 yılında yüzde 27 artan turist sayısı, 2018'in ilk 10 ayında önceki yılın aynı dönemine göre yüzde 21,6 artmıştı. Artış, 2019 yılının ilk 9 ayında da devam etti ve toplamda %14,5'lik oranla 41 milyon seviyesine ulaştı.

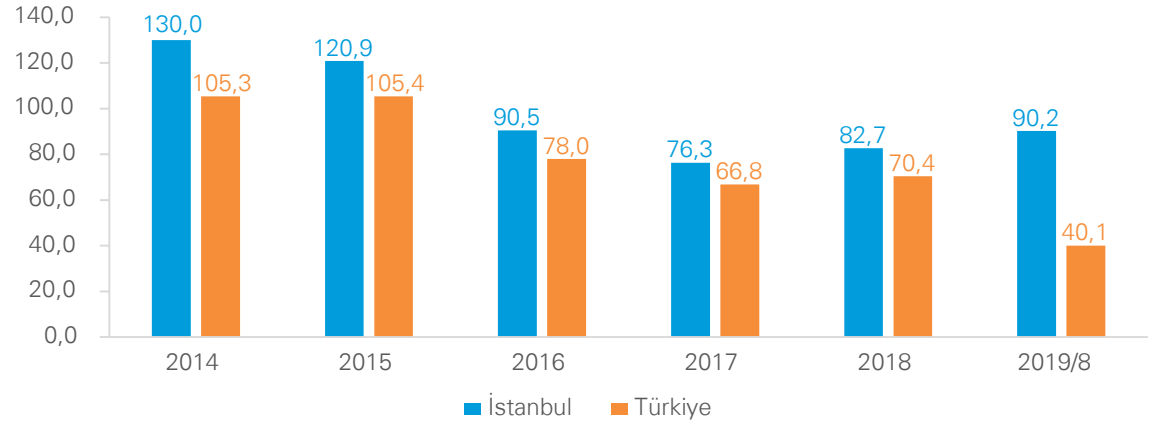
Gelirler bacağında ise 2019 yılının üçüncü çeyreğinde bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %22 artış yaşandı. 14,3 milyar ABD doları gelir elde edilen bu dönemde ziyaretçilerin kişi başı ortalama harcaması 649 ABD Doları seviyesinde gerçekleşti. Geçtiğimiz yılın aynı döneminde 612 ABD Doları olan bu rakamdaki artış, sektör için bir güç kaynağı olarak değerlendirilebilir. YEP kapsamında 2021 yılı için turizm geliri hedefi ise 42 milyar ABD Doları olarak belirlenmiş durumda.

Sektörde otel doluluk oranı 2019 yılı Ağustos ayı itibarıyla Türkiye genelinde yüzde 56 iken, İstanbul'da yüzde 74 seviyesine çıktı. Buna karşın sektörde oda fiyatları ciddi ayrışma yaşadı. Ülke genelinde fiyatlar 40 Euro seviyesine düşerken İstanbul ortalaması 90 Euro'nun üzerine çıktı. 2020 yılında turizmin daha da büyüyeceği, Antalya bölgesinde en az 14 milyon turistik konuklama ile yeni bir rekorun beklendiğini söyleyebiliriz.

Türkiye ve İstanbul otel doluluk oranları (%)



Türkiye ve İstanbul ortalama oda fiyatları (Euro)



Kaynak: GYODER

Altyapı inşaatı

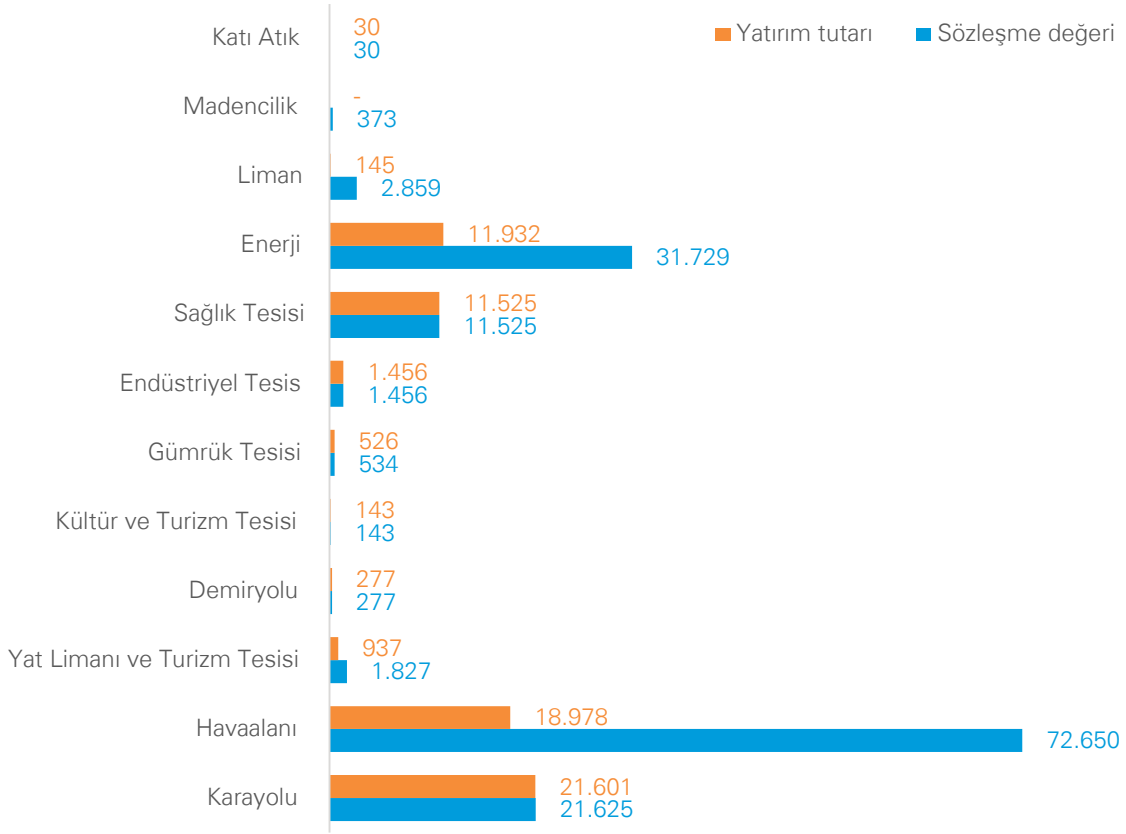
Kamu özel sektör işbirliği projeleri

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. Cumhurbaşkanlığı Strateji ve Bütçe Başkanlığı verilerine göre, şu anda Türkiye'de bu kapsamda 246 proje yürütülüyor.

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

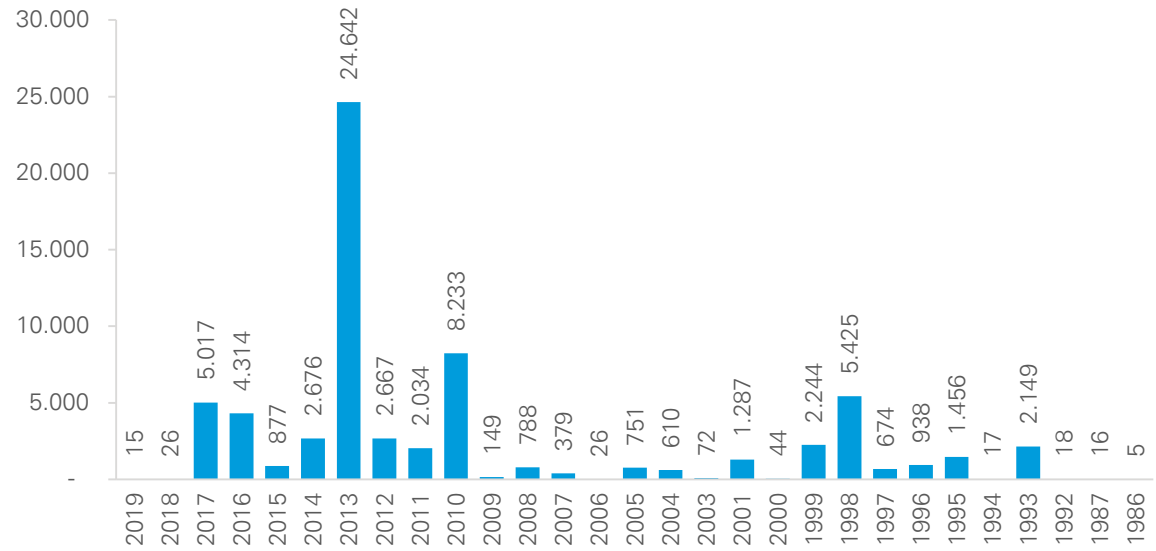
Yıllara göre bakıldığında en yüksek yatırımların 24,6 milyar dolar ile 2013 yılında gerçekleştiği görülüyor. Sonrasındaki beş yılın toplamında sadece 12,9 milyar dolarlık yatırım harcaması ise dikkat çekici trendi gösteriyor.

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

2019 Eylül'de açıklanan Yeni Ekonomik Program'da (YEP), ihalesi yapılmamış ve ihalesi yapılmış ancak yapımına başlanmamış projelerin askıya alınacağı tekrarlandı. Devam eden projelerden finansman koşulları uygun olanlar için ise yeni ve daha uzun zamana yayılmış iş planları oluşturulacağı belirtildi.

Mevcut bazı dev projelerdeki son durumlar ise şu şekilde:

İstanbul Yeni Havalimanı: Geçtiğimiz Nisan ayında havacılık tarihinin en büyük taşınma operasyonu ile faaliyete başlayan İstanbul Havalimanı, potansiyeline yaklaşmaya devam ediyor. Yeni Havalimanı'nda 2019 Ocak-Ekim döneminde geliş-gidiş seferleriyle toplam 41,8 milyon yolcu seyahat etti. Diğer yandan havalimanının işletmecisi İGA'nın borçlarının en fazla 5 milyar euro tutarındaki kısmını yapılandırma kararı aldığı açıklandı.

Finans Merkezi: Projenin durmasına yol açan aksaklıklardan sonra sürece Varlık Fonu dahil edildi. İnşaatlar için toplam 3,7 milyar TL tutarında üç yeni sözleşme imzalandı. Cumhurbaşkanlığı Finans Ofisi Başkanı Prof. Dr. Göksel Aşan, 4. Türkiye Sermaye Piyasaları Kongresi'nde yaptığı konuşmada proje inşaatının 2020 yılı sonunda tamamlanması ve taşınmaların 2022 yılında başlamasının planlandığını açıkladı.

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 açıklığa sahip asma köprüsü olacak. Çanakkale 1915 Köprüsü'nün 2023 yılında tamamlanması planlanıyor.

Kanal İstanbul: Gündeme ilk kez 2011 yılında gelen, amacı İstanbul Boğazı'nı tanker trafiğine tümüyle kapatmak olan proje, 2018 yılındaki makroekonomik çalkantının ardından ertelendi. Projeye ilişkin teknik çalışmalar ile ÇED çalışmalarının tamamlandığı açıklandı. Çevre Düzeni Planı'nın hazırlanmasının ardından ihale aşamasına geçilecek.

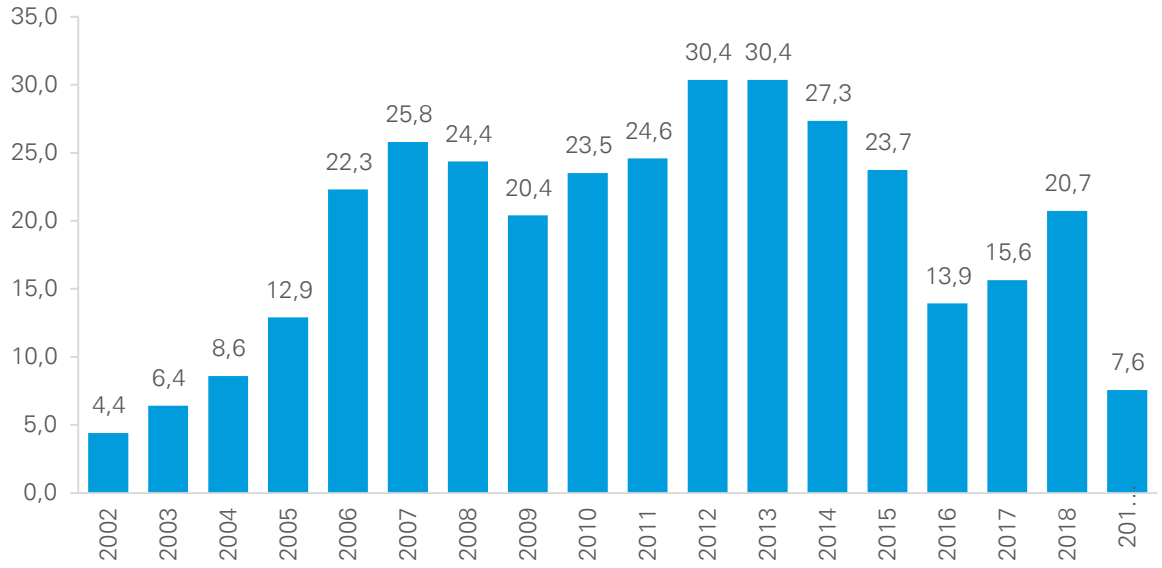
Şehir Hastaneleri: Son günlerde verimliliği çok tartışılan bu projelerde, KOİ sistemi dışında, bütçe kaynaklarının kullanımı ile yola devam edilecek. Ordu, Sakarya ve Sancaktepe ile birlikte 10 hastanenin devlet kaynakları ile inşa edilmesi planlanıyor.

Yurtdışı müteahhitlik projeleri

Türk müteahhitlik firmalarınca 1972'den 2019 Eylül sonuna kadar üstlenilen projelerin toplam bedeli 388 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 göre oldukça zayıf bir seyir izliyor.

2012 ve 2013 yıllarında 30 milyar doların üzerine çıkan yeni proje değerleri, sonrasındaki yıllarda geriledi. Proje değerleri 2017'de bir miktar toparlanan, 2018 yılında ise 21 milyar USD ile 2015 rakamına ulaşan hacim, 2019 Eylül sonu itibarıyla 7,6 milyar dolar seviyesinde gerçekleşti. 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 bedeli (milyar dolar)



Kaynak: Ticaret Bakanlığı

Ülkelere göre dağılım (1972-2019*)

Ülkeler	Toplam proje bedeli ($)	Pay (%)
Rusya Fed.	75.955.644.853	%19,6
Türkmenistan	48.226.562.984	%12,4
Libya	28.918.950.694	%7,5
Irak	26.133.110.469	%6,7
Kazakistan	25.417.883.433	%6,6
S.Arabistan	23.672.903.003	%6,1
Katar	16.989.766.812	%4,4
Cezayir	15.859.453.156	%4,1
Azerbaycan	12.967.105.720	%3,3
BAE	11.622.988.562	%3,0
Diğer Ülkeler	101.874.069.547	%26,3
Toplam	**387.638.439.234**	**100**

*2019 Eylül sonu

Kaynak: Ticaret Bakanlığı

Dünyada ve Türkiye'de önemli sektör oyuncuları

Uluslararası inşaat sektörü dergisi ENR'ın (Engineering News Record), müteahhitlerin bir önceki yılda ülkeleri dışındaki faaliyetlerinden elde ettikleri gelirleri esas alarak yayımladığı "Dünyanın En Büyük 250 Uluslararası Müteahhidi" listesinde 2018 itibarıyla 44 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.



	2018 Gelirlerine göre sıralama	2017 Gelirlerine göre sıralama
Rönesans	33	36
Limak	67	68
Tekfen	69	98
TAV	71	70
Yapı merkezi	77	82
Ant yapı	87	86
Enka	92	79
Alarko	105	101
Gama	118	108
Çalık enerji	119	104
Mapa	126	119
Gülermak	127	171
Nurol	128	154
Onur	131	147
Doğuş	135	124
IC İçtaş	139	165
Yüksel	142	131
Kuzu	147	142
Dekinsan	148	164
Kolin	151	180
Esta	156	159
Taca	159	**
Yenigün	163	205
Eser	164	150
Kayı	168	166
AD konut	170	**
GAP	172	73
Anel	175	176
AE Arma-Elektropanç	176	156
STFA	179	170
Tepe	184	153
Summa	188	226
Gürbağ	190	189
Nata	193	**
İlk	203	194
Cengiz	211	225
Üstay	216	232
Kur	217	237
Polat yol	219	228
Özkar	222	235
Zafer	228	231
Bayburt	229	195
Makyol	231	209
Mbd	248	247

Kaynak: Türkiye Müteahhitler Birliği

İnşaat malzemeleri ihracatı gücünü koruyor

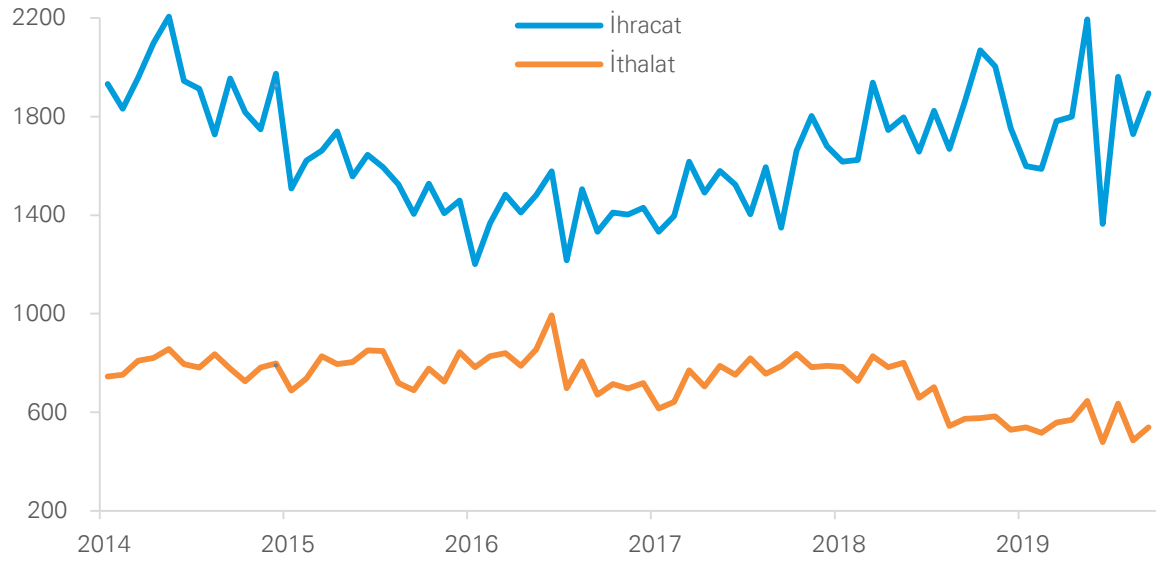
Yurtiçi pazarlardaki zayıflayan performansa rağmen, sektörün ihracatı güçlü seyrini koruyor. İnşaat Malzemeleri Dış Ticaret Endeksi'nde 2018 yılında yaşanan finansal dalgalanmanın yol açtığı gerileme ile oluşan baz etkileri son dönemde ortadan kalkmaya başladı. Eğilim, Ekim ayı verilerinde de gözlendi. İnşaat malzemeleri dış ticaretinde İhracat Değer Endeksi, ekimde bir önceki aya göre yüzde 3 arttı. Ekim'de İhracat Miktar Endeksi bir önceki aya göre yüzde 6,5 gerilerken, İhracat Birim Fiyat Endeksi bir önceki aya göre yükseldi.

İhracatın miktar olarak yine yüksek olduğu ekim ayında 4,42 milyon ton ihracat yapıldı. Değer olarak yılın en yüksek üçüncü aylık ihracatının yapıldığı ekim ayında ihracat 1,94 milyar dolar seviyesinde gerçekleşti. 2018 Ekim-2019 Ekim aralığında ise yıllık ihracat 21,6 milyar dolar olarak kayıtlara geçti. Bu yılın en yüksek ikinci aylık ortalama ihracat birim fiyatının gerçekleştiği ekim ayında ihracat birim fiyatları 0,44 dolara yükseldi.

İthalat Miktar Endeksi, ekimde bir önceki aya göre yüzde 15,9 artış gösterdi. Bu, geçen yılın ekim ayının da 2,88 puan üzerinde gerçekleşti. İthalat Değer Endeksi'nin bir önceki aya göre yükseldiği ekimde ithalat 211,6 bin ton oldu. Gerçekleşen kademeli artışla ekim ayı ithalatı 585 milyon dolara ulaştı.

Ekim ayında ithalat birim fiyatları kilogram başına 2,76 dolara indi. Geçen yılın ekim ayı ithalat birim fiyatının ise yüzde 4,1 altında gerçekleşti. Bu verilerle Ekim ayı 2019 yılında ithalatta hareketlenme işaretlerinin alındığı ilk ay oldu.

İnşaat malzemeleri dış ticareti (milyon dolar)

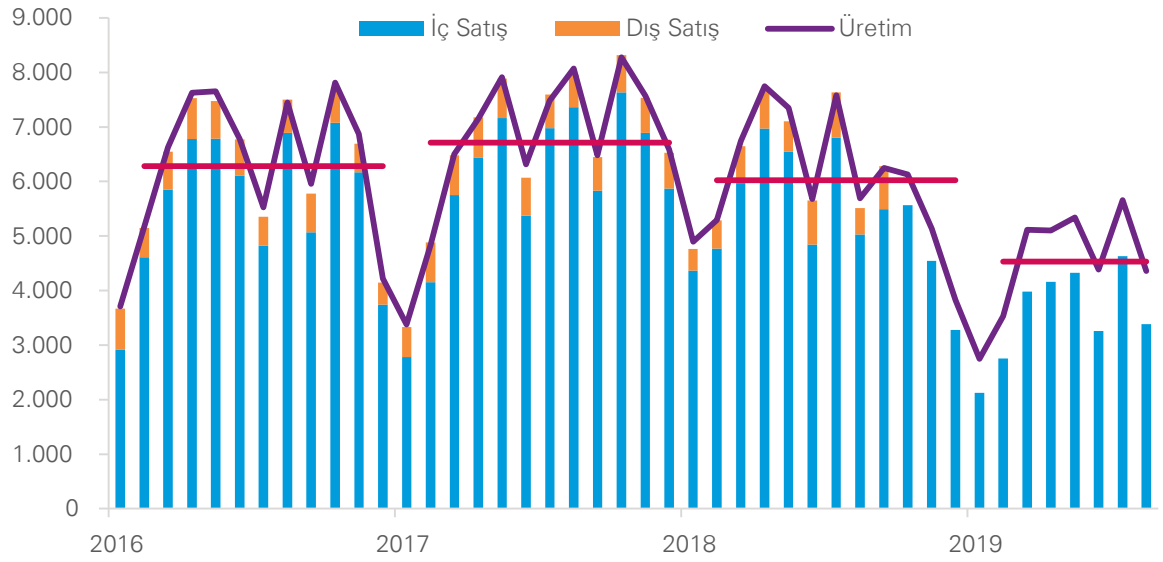


Kaynak: İMSAD

İnşaattaki durgunluk çimento sanayini de durdurdu

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, 2018'de çok ciddi bir daralma yaşayarak üretim hacmini yüzde 42 azaltmıştı. 2019 yılı da benzer şekilde yüzde 24'lük bir üretim daralmasına giderken ihracat 2018 yılının Ağustos ayına kıyasla yüzde 95 seviyesinde arttı. Buna karşın iç satıştaki yüzde 33'lük daralma sektör için her şeyin iyi gitmediğini teyit ediyor. İç satışları 2018 Mayıs ayından bu yana negatif büyüyen sektörün, mevcut kur seviyesi ile büyüyen ihracat hacmine karşın ekonomik canlanma sürecinde hızla toparlanması gerekiyor.

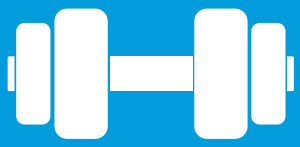
Çimento üretimi ve satışlar (bin ton)



Kaynak: Türkiye Çimento Müstahsilleri Birliği

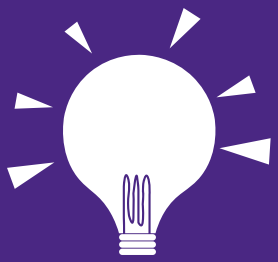
İnşaat sektörü durum analizi





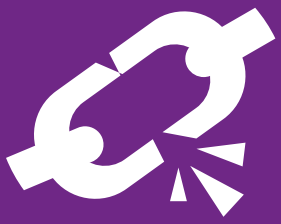
Güçlü yönler

- Türkiye'nin jeopolitik konumu, Ortadoğu ülkeleri için cazibe merkezi özelliğini artırıyor
- Genç nüfus, konut ve alt yapı yatırımlarının devamlılığını sağlıyor
- Göç nedeniyle ortaya çıkan ucuz işgücü, maliyetlerdeki artışı görece sınırlıyor
- Uluslararası tecrübeye sahip, kurumsallıkları gelişkin önemli sektör temsilcileri mevcut



Fırsatlar

- Türkiye'nin uluslararası müteahhitlik hizmetlerinde en önemli ikinci büyük ülke konumu, tüm sektörün önünü açan bir güven ortamı yaratıyor
- Coğrafi konum uluslararası talebi canlı tutuyor
- Genç nüfustan dolayı doğal talep yüksek
- Konut sahipliği oranının düşüklüğü potansiyel talebi besliyor
- Hükümetin konut alımını ve tasarrufu teşvik edici uygulamaları güçleniyor
- TL'nin mevcut değeri yabancı talebini yüksek tutuyor
- Kentsel dönüşüme olan ihtiyaç orta ve uzun vadede arz iştahı yaratıyor



Zayıf yönler

- Finansal koşullardaki bozulmanın yarattığı etkiler ve kırılganlık
- Sektör oyuncularının mali tablolarında yaşanan bozulma
- Bina inşaat maliyetlerinin yükselmesi
- Bireylerin uzun vadede ekonomik güveninin zayıf olması
- İnşaat sektörünün nitelikli işgücü ihtiyacı
- Sektörde kurumsallaşmanın zayıf olması
- Dünyadaki teknolojik gelişmelerin sektörde henüz yakalanmamış olması



Tehditler

- Finansal piyasalarda kırılganlıklar
- Ekonomik güvenin finansal piyasalara duyarlılığı
- 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
- Tapuda gerçek değer uygulaması
- Değerli konut vergisi uygulaması





Projeksiyonu

Türkiye'nin potansiyele yakın bir ortalamada seyreden büyüme trendi, 2018 ve 2019 yılında ani bir şekilde zayıfladı. Buna karşın, 2019 yılının ikinci yarısı ile birlikte başlayan toparlanma süreci ve 2020 yılında %3-%5 arasındaki büyüme tahminleri geleceğe yönelik beklentilerde iyileşme sağlıyor. Sektör uzun vadede hemen hemen tüm alanlarda yüksek potansiyelini koruyor. Kısa vadeli kırılganlıklar da kamu desteği ile aşılma gayretinde. Artan üretim maliyetlerine karşın yılın son döneminde aşağı gelen fonlama maliyetleri sektör cirosu için önemli bir gelişme. Yine de, kalıcı bir toparlanmadan bahsedebilmek için finansal piyasalarda istikrarın ve güven endekslerindeki ivmelenmenin görülmesi gerekiyor.

Bu süreçte, Yeni Ekonomi Planı'nda da yer verilen sağlık turizminin geliştirilmesi için projeler ile kentsel dönüşüm uygulamaları da sektörün hareketlenmesi açısından önemli. Öte yandan, devam eden dev projeler tarafında bir değişim beklenmiyor.

Diğer yandan yeni vergi düzenlemeleri bu sürece ayrı bir boyut katıyor. 2020 yılında hayatımıza girecek olan "Tapuda Gerçek Değer" uygulaması ile el değiştirecek gayrimenkul için belediyelerin belirlediği matrahın daha yüksek olduğu durumlarda kabulü öngörülüyor.

Bunun dışında, yeni vergi paketi içinde yer alan Değerli Konut Vergisi, lüks gayrimenkuller üzerindeki vergi yükünü artırıyor. Yasaya göre, bedeli 5 milyon TL'nin üzerinde kalan konutlardan ek vergi alınacak. Bakanlık, bu kapsama giren 103 bin konut belirledi ve 3 milyar TL değerli konut vergisi tahsilatı hedefleniyor.

Özetle, dinamikleri makroekonomik çerçeveden daha hassas olan ve rakamsal yansımaları daha yüksek olan sektörün gidişatı, ekonomik görünüm ve tüketici algıları ile doğrudan ilintili. Rakamların güçlenmesi ve algının iyileşmesi, büyümenin yıldızı olarak kabul edilen sektörde canlanmayı da beraberinde getirecektir.

İnşaat sektörü genel ekonomi için öncü gösterge niteliği taşırken, çimento üretimi de inşaat sektörü için öncü gösterge niteliğindedir. Daha çok iç pazar odaklı çalışan Türk çimento sektörü, 2018'de çok ciddi bir daralma yaşayarak, üretim hacmini yüzde 42 azaltmıştı. 2019 yılı da benzer şekilde yüzde 24'lük bir üretim daralmasına giderken ihracat 2018 yılının Ağustos ayına kıyasla yüzde 95 seviyesinde arttı. Buna karşın iç satışlardaki yüzde 33'lük daralma, sektör için her şeyin iyi gitmediğini teyit ediyor. İç satışları 2018 Mayıs ayından bu yana negatif büyüyen sektörün, mevcut kur seviyesi ile büyüyen ihracat hacmine karşın ekonomik canlanma sürecinde hızla toparlanması gerekiyor.

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.

© 2019 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.