

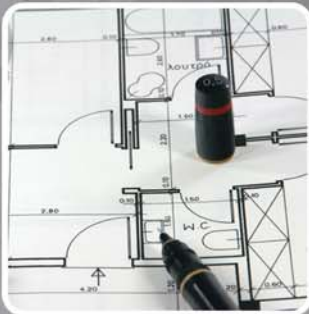


Araştırma Raporları

MÜSTAKİL SANAYİCİ ve İŞADAMLARI DERNEĞİ

2009

İNŞAAT SEKTÖR RAPORU



2009 İNŞAAT SEKTÖR RAPORU

—Bu raporun basımına katkılarından dolayı—



—teşekkür ederiz.—

2009 İnşaat Sektör Raporu

MÜSİAD Araştırma Raporları: 61

ISBN 978-975-7215-91-2

İstanbul, Aralık 2009

Yayına Hazırlık ve Baskı

Mavi Ofset

BASIM YAYIN TİC. SAN. LTD. ŞTİ.

Organize Sanayi Bölgesi Eskoop Sanayi Sitesi

C1 Blok No: 25 İkitelli-İSTANBUL

Tel: (0212) 549 25 30 Fax: (0212) 549 26 84

www.mavioffset.com



MÜSİAD

MÜSTAKİL SANAYİCİ VE İŞADAMLARI DERNEĞİ

Sütlüce Mah. İmrahor Cad. No: 28 34445 Beyoğlu-İSTANBUL

Tel: +90 212 222 04 06 Faks: +90 212 210 50 82

Elektronik Ağ: www.musiad.org.tr E-posta: musiad@musiad.org.tr

İÇİNDEKİLER

BAŞKANDAN	5
SUNUŞ	8

BİRİNCİ BÖLÜM

KÜRESEL KRİZ VE İNŞAAT SEKTÖRÜ

1.1. 2008 Küresel Krizin Analizi.....	11
1.2. Krizin Temelinde İnşaat Sektörünü Aramak.....	13
1.2.1. ABD Konut Piyasasında Krizin Tetiklenmesi.....	13

İKİNCİ BÖLÜM

İNŞAAT SEKTÖRÜNÜN PROFİLİ

2.1. Sektörün ve GSYH'nın Gelişimi.....	17
2.2. İnşaat Sektörünün Karşılaştırmalı Pozisyonu.....	20
2.3. Yurtdışı Müteahhitlik Hizmetlerindeki Gelişmeler.....	21
2.4. Yapı Sektörünün Analizi.....	23

ÜÇÜNCÜ BÖLÜM

İNŞAAT SEKTÖRÜNÜN SORUNLARI VE ÇÖZÜM ÖNERİLERİ

3.1. Sektörün Önemi ve Katma Değeri Net Olarak Tarif Edilmeli.....	25
3.2. Bürokrasi Sarmalına Derhal Çözüm Getirilmeli.....	26
3.3. KDV Mahsuplaşmasında Oluşan %17'lik Açık Kapatılmalı.....	27
3.4. TOKİ ve KIPTAŞ Gibi Kurumlar Lüks Konut Üretiminden Çekilmeli.....	27
3.5. Yurtdışı Müteahhitlik Hizmetlerinde Teminat Mektubu Desteği Sağlanmalı.....	28
3.6. Yapı Denetim Mekanizmasındaki Eksiklikler Giderilmeli.....	28
3.7. Eş Belediyelerdeki Farklı Uygulamaların Önüne Geçilmeli.....	29
3.8. Sektöre Girişte “Yeterlilik Lisansı” Uygulaması Getirilmeli.....	29

3.9. Sektörün Yapısal Dönüşümleri Tamamlanmalı.....	30
3.10. Ara Eleman İhtiyacı İçin Meslek Eğitimine Ağırlık Verilmeli.....	30
3.11. Kamu Kurumlarının ve Belediyelerin Müteahhitlere Olan Borçları Çözüme Kavuşturulmalı.....	31
3.12. Kamu İhale Kanunu Yeniden Gözden Geçirilmeli.....	31
3.13. SGK Pirim Yüğü Azaltılmalı.....	31
3.14. KDV Kod Uygulaması (Hakkında Olumsuzluk Tespit Edilme) İle Haksız Uygulamadan Vazgeçilmeli.....	32
3.15. İş Güvenliği Sertifikası Verilmesine Yeniden Başlanmalı ve Bu Konudaki Eğitilere Katkı Verilmeli.....	33
3.16. Yabancı Ülke Vatandaşlarına Konut Satışı Kolaylaştırılmalı.....	34
3.17. Tapu Harçları Azaltılmalı.....	34

BAŞKANDAN

Krizi Başlatan Sektörün Krizden Çıkıştaki Rolü

2000’li yılların başında ekonomik durgunluğu aşmak üzere ABD’de takip edilen genişleyici para ve maliye politikaları ile denetleme ve düzenleme mekanizmaları bağlamında gerçekleştirilen reformlar, sadece ABD’de büyümeyi tetikleyip ekonomiyi durgunluktan çıkarmadı, aynı zamanda bu ivme dünya ekonomisinde emsalsiz bir büyüme sürecini de ivmelendirdi.

Türkiye de krizden çıkardığı dersler, gerçekleştirdiği reformlar, tek parti hükümetiyle gelen siyasi istikrar, IMF ve AB tam üyelik müzakereleri gibi dış çıpaların kazandırdığı itici etki sayesinde ilk defa küresel fırsatları kaçırmadı ve bunlardan olabildiğince yararlandı.

Ancak bu süreç, kendi yan etkilerini de yarattı. Kısaca ifade etmek gerekirse; bir yandan bol kredi ve bu krediye ulaşım mekanizmalarının alabildiğince kolaylaştırılıp teşvik edilmesi, öte yandan da “deregülasyon” adı altında denetim ve gözetim mekanizmalarının zayıflatılması sayesinde önce ABD, ardından da eşzamanlı olarak Batı Avrupa ve Japonya gibi diğer sanayileşmiş ülkelerde hem tüketim, hem de kendini amorti edecek reel dayanaktan yoksun olan ölü bir yatırım süreci, zincirleme bir kredilendirme veya kaldıraçlama mekanizmasıyla devreye sokuldu.

Mevduat bankaları, yatırım bankaları ve bunların çıkardığı girift türev yatırım ürünlerini akredite eden kredi ve derecelendirme kurumları arasında denetim ve şeffaflıktan uzak bir iktisadi çıkar ilişkisi kuruldu. Sanal yatırımların mucidi “okumuş mühendis çocuklar” akla ziyan teşvik primleriyle iyice havaya sokuldu. Matematiksel tutarlılığı ispatlanmak şartıyla kâğıt üzerindeki her türlü “finansal icat” paketlenip pazarlandı.

Bu süreç, bir çeşit ‘küresel finansal terör’ olarak derinleşti. Zira kısa vadede aşırı kâr hırsı böyle bir ortamda terörize edildi. Sanal olarak kaydedilen bu zenginleşme ve refah artışı, bir yandan günlük ve dayanıklı tüketim sektörlerinde talep patlamasına, öte yandan da başta gayrimenkul sektörü olmak üzere diğer sektörlerde bir balon ekonomisinin oluşmasına neden oldu.

İpotekli konut sektörü, bu şişmenin en belirgin olduğu alanların başında geldi. Denetim dışı bırakılan küresel “hedge” fonların spekülatif saldırıları ile her türlü emtia fiyatı da, reel ekonomiyi zehirleyecek şekilde tavan yaptı. Finansal kazanç oranları ile reel ekonomideki büyüme oranı arasındaki makas sürekli açıldı.

Reel dayanaktan yoksun olan böyle bir saadet zincirinin sürdürülemediği açık olduğu halde, gerçekler asimetrik bir bilgi ortamında bireylerden, kurumlardan ve gerçek yatırımcıdan saklandı.

Ancak 2004 yılı ve sonrasında, bir yandan tüketim patlamasına dayalı olarak TÜFE enflasyonu, öte yandan da artan emtia fiyatlarına paralel olarak üretici fiyatlarında bütün dünyada hızlı artışlar meydana gelmeye başladı. Bu süreci kontrol altına almak için ABD başta olmak üzere hemen hemen bütün ülkelerde hızlı sayılabilecek bir faiz artırımını süreci başladı. Böylece değişken faizler nedeniyle özellikle zincirin zayıf halkasında yer alan kesimlere verilen “ninja kredileri” (iş ve geliri olmayanlara verilen kredi) geri ödenemez duruma düştü. Birçok kişi için geçerli olan bu durum nedeniyle eldeki gayrimenkulleri nakde çevirmek isteyenlerin hücumu nedeniyle inşaat sektöründe büyük bir değer kaybı yaşandı ve burada başlayan ödeme ve likidite sorunları kısa vadede tüm sistemi esir aldı.

Özellikle 2008 yılının Eylül ayından itibaren büyük yatırım bankalarının peş peşe batmasının yarattığı panik ortamında varlık fiyatlarında yaşanan serbest düşüşü durdurmak, iflasları önlemek üzere birçok tedbir alındı. Esasen krizin büyüklüğü dikkate alındığında, bu tedbirlerin erken sonuç verdiği ve 2009 yılının ilk çeyreğinden sonra bir dipten dönme sürecinin başladığı yolunda kuvvetli veriler mevcuttur.

Uluslararası Para Fonu’nun (IMF) tahminlerine göre dünya ekonomileri 2009 yılında % 1,5 oranında daralacaktır. Öte yandan Dünya Ticaret Örgütü’nün hesaplamalarına göre ise dünya ticareti 2009 yılında % 9 oranında daralma kaydedecektir. Hiç şüphesiz ki, böyle bir krizden Türkiye de nasibini almış, 2008’in son çeyreğinden itibaren 2009’un ilk iki çeyreğinde ekonomi reel bazda ileri derecede küçülmüştür. 2009 yılının üçüncü çeyreğinde de yine % 3-4 civarında bir küçülme beklentisi söz konusudur.

2004 yılı ve sonrasında dünyadaki eğilimlere ve oluşan gelişmelere paralel olarak Türkiye’de de inşaat ve konut sektörü, büyük bir ivme kaydetmiş, büyümenin ve istihdamın motor gücü olmuştur. Sektörün hacmi büyümüş, şirket sayısı ve sermaye derinliği artmış, kalite standartları gelişmiştir.

Bu gelişme yurt dışındaki müteahhitlik hizmetlerinde de izlenmiştir. Türk inşaat sektörü, toplam büyüklük olarak dünyada üçüncü sıraya yerleşerek aslında Türkiye’nin “yükselen markalarının” başında yer almıştır. Türkiye’nin kaydettiği bu performans ayrıca tüm dünya ülkeleri tarafından beğeniyle izlenmektedir. *Engineering News Record* dergisi tarafından her yıl, çeşitli ülkelerden müteahhitlik firmalarının bir önceki yılda üstlendikleri uluslararası iş hacmi esas alınmak suretiyle “Dünyanın En Büyük 225 Uluslararası Müteahhidinin” belirlendiği listede 31 Türk firması yer almış, Türkiye bu sayı ile Çin’den sonra ikinci ülke konumuna yükselmiştir. Bu gelişme önemli bir başarı göstergesi olarak belirtilmelidir.

Küresel kriz Türk inşaat ve özelde de konut sektörünü derinden etkilemiştir. Küresel kriz bir yana, sektörün halen birçok yapısal ve teknik sorunu vardır. Raporda ayrıntılı olarak takip edileceği üzere, sorunların başında bürokrasi, vergi yükleri, kayıtdışılık, standardizasyon, yapı ruhsat ve tahsislerindeki denetim eksikliği, yüksek maliyet yapısı, uygun arsa üretimindeki zorluklar başta gelmektedir.

Bütün bunlara rağmen, son yıllarda sektörde ölçekler büyümüş, sektöre taze sermaye girişi yaşanmış ve inşaat sektörü Türkiye'nin yükselen sektörleri arasında yerini almıştır. Sektörün Türkiye'de büyük bir gelişme potansiyeli mevcut olup, bundan sonra da istihdamın ve büyümenin kaynaklarından biri olmaya devam edeceği muhakkaktır. Birçok sektörü harekete geçirebilecek, ön ve arka beslemelere sahip olan inşaat sektörünün gelişmesi için ilgili piyasalarda yapısal reformlara devam edilmeli, piyasa düzenlemeleri bitirilmeli, kayıt içi, şirket birleşmeleri, ölçek ekonomilerinin yakalanması ve ortaklıklar teşvik edilmelidir.

Bu düşüncelerle kapsamlı bir araştırma sonucunda sektörün adeta bir resmini ortaya koyan bu çalışmanın gerçekleştirilmesinde emeği geçen başta MÜSİAD İnşaat Sektör Kurulu Başkanı Mahmut Asmalı ve şahsında tüm İnşaat Sektör Kurulu Yönetimine ve MÜSİAD Sektör Kurulları Yöneticisi Bayram Şenocak'a teşekkür eder, çalışmanın sektöre ve ülkemize hayırlar getirmesini dilerim.

Ömer Cihad VARDAN

Genel Başkan
MÜSİAD

SUNUŞ

Dünya ekonomisi 1929 Buhranı'ndan sonraki en keskin daralmayı, Eylül 2008'de ABD'deki Lehman Brothers adlı yatırım bankasının iflasıyla start alan finansal krizin beraberinde getirdiği etkilerle yaşamaktadır. ABD'de kolay ve ulaşılabilir kredilerinin bir süre sonra "subprime" (eşikaltı) kredilere dönüşmesi, "Mortgage" fonlarının iflas etmesine ve finans sisteminde bir köpüğün oluşmasına neden olmuştur. Eylül 2008'den itibaren geride bıraktığımız bir yılda, hükümetler krizin getirdiği etkileri azaltmak ve daralan talebi artırmak için oldukça radikal önlemler almışlardır. Uluslararası Para Fonu'nun (IMF) hesaplamalarına göre krizin maliyeti 10 trilyon doları aşmış, gerek gelişmiş ekonomiler gerekse gelişmekte olan ülkelerin büyük bir kısmı tarihi seviyelerde küçülmüştür.

Türkiye ise bu dönemde dünyaya eklemelenme sürecini başarıyla gerçekleştiren bir görüntü izlemiştir. Gerek Merkez Bankası, gerek Hazine gerekse de Başbakanlık eliyle, önemli müdahalelerin altına imza atılmıştır. Talep artırıcı ve özellikle işsizlik oranlarında meydana gelen ateşi söndürmeye yönelik politikaların dünya ülkelerine göre daha başarılı bir şekilde gerçekleştirildiği takdirle izlenmektedir. Bu süreçte sektörümüzün de içinde bulunduğu Türkiye'nin hane halkının tüketimine dayalı "lokomotif sektörlerinin" gelişimine ilişkin sürecin kısa ve orta vadede daha dikkatli yönlendirilmesi gerektiği de belirtilmelidir.

Türkiye'nin 2002-2007 yılları arasında gösterdiği eşsiz performans tüm dünya ülkelerine örnek olacak niteliktedir. İşte bu dönemde yıldızı parlayan ve dinamizmiyle birçok sektörün tetikleyicisi olan inşaat sektörünün de performansı dikkatle kayıt altına alınmalıdır. Bugün Türk müteahhitleri yurtdışında 25 milyar dolara ulaşan hizmetleriyle dünyada ikinci sıraya yükselmiştir. Dünyanın en iyi 225 müteahhidi listesinde 31 Türk müteahhidi yer alarak bu alandaki başarının ispatı olmuştur. İçeride ise inşaat sektörünün gerek miktar gerekse kalite açısından sergilediği başarı Türkiye'nin birçok yöresinde ortaya konulan on binlerce konut, otoyol, köprü, baraj gibi eserlerle tescillenmiştir. Ayrıca inşaat sektörü Türkiye'deki istihdam yapılanmasının da önemli bir bileşeni olarak varlığını sürdürmektedir. Böylesine bir süreçte Türkiye'nin inşaat sektörü önemli bir performans sergilerken, bir yandan da çözülmesi önem arz eden birçok problemle karşı karşıyadır. Özetle inşaat sektörüne, genel anlamda kamu düzeninde bir spesifik biriminin yetkilendirilmemesi sorunların ana temelini oluşturmaktadır. Bürokrasi sarmalına dolanan sektör, bunun sonucunda vizyonunu kaybetmektedir. Öte yandan sektörün mali yapılarına ilişkin devlet alacakları ve vergisel yapılanmalarda yaşanan aksaklıklar da önemli bir problem oluşturmaya devam etmektedir.

İşte böylesine bir dönemde, yaşanmakta olan küresel krizin en büyük tetikçisi bir sektörün krizden çıkarkenki durumunu analiz eden ve projeksiyonlarına yön veren bu çalışma her yönüyle sektörün geleceğine vizyon oluşturmak adına hazırlanmıştır. Çalışmanın ilk bölümünde küresel krizi tetikleyen bir araç olarak sektör değerlendirilmiş, ikinci bölümünde sektörün profili analiz edilmiştir. Çalışmanın son bölümünde ise sektörün sorunlarına ve çözüm önerilerine ilişkin görüşlere yer verilmiştir.

Sektörün 2010 yılı geleceğine ilişkin önemli bir çalışma olarak gördüğümüz bu raporun hazırlanmasında emeği geçen MÜSİAD İnşaat Sektör Kurulu Üyelerine, Sektör Kurulları yöneticisi Bayram Şenocak'a ve Araştırmalar Koordinatörü Hakan Kurt'a katkılarından dolayı teşekkür ediyorum. Bu vesileyle çalışmanın Türk inşaat sektörüne katma değer getireceğine olan inancımı belirtir, çalışmanın ülkemize hayırlar getirmesini dilerim.

Saygılarımla,

Mahmut Asmalı

MÜSİAD İnşaat Sektör Kurulu Başkanı

Birinci Bölüm

KÜRESEL KRİZ VE İNŞAAT SEKTÖRÜ

1.1. 2008 Küresel Krizinin Analizi

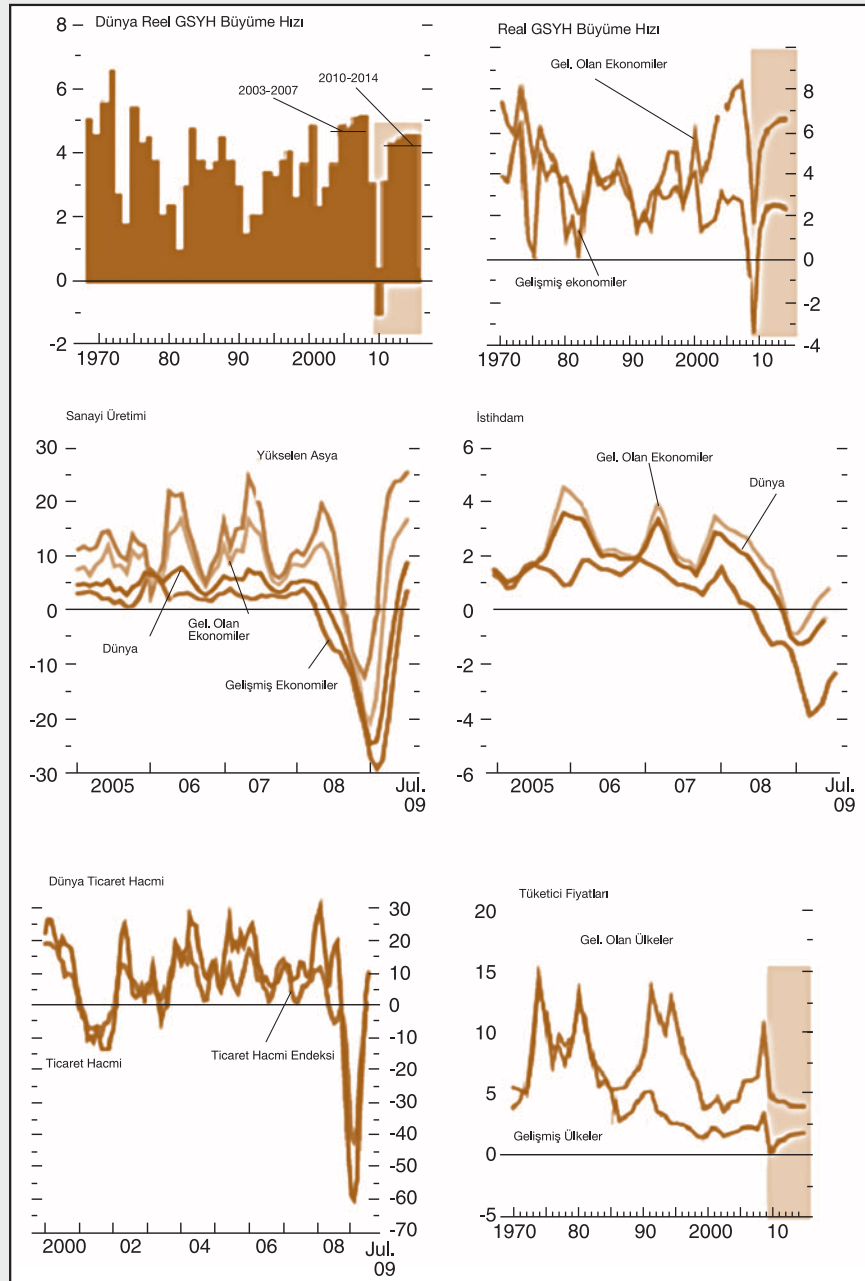
İçinden geçmekte olduğumuz süreç tüm dünyaya 1929 Buhranı'ndan sonraki en büyük resesyonun sancılarını yaşatmaktadır. Eylül 2008'de dünyanın önemli yatırım bankalarından Lehman Brothers'ın batışı ile tetiklenen piyasalardaki gerginlik, başta ABD olmak üzere tüm dünyada finans piyasalarına sirayet etmiştir. ABD'deki finansal sarsılma önce hızla Avrupa piyasalarına, ardından da Asya piyasalarına ulaşmıştır. Bugün itibariyle sadece ABD'de krizin finansal piyasalara etkilerinden dolayı 101 banka iflas talebinde bulunmuştur.

Krizin, bir sonraki adımda yaşanan panik havası nedeniyle reel sektörü etkisi altına aldığı gözlenmiştir. Tüm bu gelişmeler sonucunda yaşanan resesyonun büyüklüğü Uluslararası Para Fonu'nun (IMF) tahminlerine göre 2009 yılında reel büyümede %1,4 küçülme, dünya ticaret hacminde de %12,2'lik küçülmedir. Böylesine derin bir resesyon karşısında bir yılı aşkın süredir devletler, finansal sektörün verdiği zararları direkt müdahalelerle (Keynescil politikalar) kurtarmaya çalışırken, diğer yandan talep artırıcı önlemlerle piyasaların düşen talep arzusunı yükseltmeye uğraşmaktadırlar. Tüm bu uğraşların tarihsel bütçe açıkları oluşturacak cinsten maliyetlere sebep olduğu da gözlenmiştir. IMF'nin verilerine göre, finansal sektöre sağlanan destekler zengin ülkelerde 9,2 trilyon dolar, gelişmekte olan ülkelerde ise

1,6 trilyon doları bulmuştur. Bu maliyetin yaklaşık 1,9 trilyon dolarlık kısmının nakit destek, diğer kısmının ise garantiler ve krediler şeklinde olduğu kaydedilmiştir.

Küresel krizin, etkilerini 2009'un ilk çeyreğinden itibaren yitirmeye başladığı gözlenmektedir. Piyasalarda öncül göstergelerden elde edilen verilere göre krizin dip noktasını gördüğü fakat normalleşme sürecine geçişin tedrici olacağı tahmin edilmektedir. Kutu 1'deki şekillerde gösterildiği üzere dünya GSYH'sı krizin etkilerinin en fazla hissedildiği 2009 yılında derin bir çukura düşmüştür. Yapılan

Kutu 1. Krizin Dünya Ekonomisine Etkileri-Temel Göstergeler



Kaynak: IMF Ekim 2009 Dünya Görünümü Raporu.

tüm müdahaleler dipten yukarı çıkışın sağlandığına dair izleri göstermektedir. Fakat kriz öncesi seviyelere dönmek yine şekilde görüldüğü gibi 2014 yılında gerçekleşebilecektir. GSYH, gelişmekte olan ekonomiler ve gelişmiş ekonomilerin her ikisinde de 2008 ve 2009 yıllarında tarihi dip seviyelere inmiştir. Bu gruplarda da çıkış başlamıştır fakat süreç sancılı ve uzun olacaktır. Kutu 1’de gösterilen dünya ticaret hacmi, tüketici fiyatları, istihdam ve sanayi üretimi verilerinin hepsinde görülen daralma süreci “U” tipi iken toparlama süreci “V” tipi şeklindedir.

1.2. Krizin Temelinde İnşaat Sektörünü Aramak

ABD’de patlak veren finansal krizin etkileri ilk bölümde özetle anlatılmıştır. Fakat krizin etkilerinin yanında neden gerçekleştiği de önemli bir tartışma konusu olarak gündemde yerini korumaktadır. Gerek yapılan G-20 toplantıları gerekse bu yıl İstanbul’da gerçekleştirilen IMF-Dünya Bankası yıllık toplantısında kapitalizmin sorgulandığı ve sistemin değiştirilmesi gerektiği konusunda görüşlerin ciddi bir şekilde ortaya atıldığı izlenmiştir. Krizin teknik nedenleri incelendiğinde ise şu sonuçlara ulaşmak mümkündür:

- Kontrol edilemez tüketme arzusu
- Artan risk iştahı
- Subprime (eşikaltı) krediler

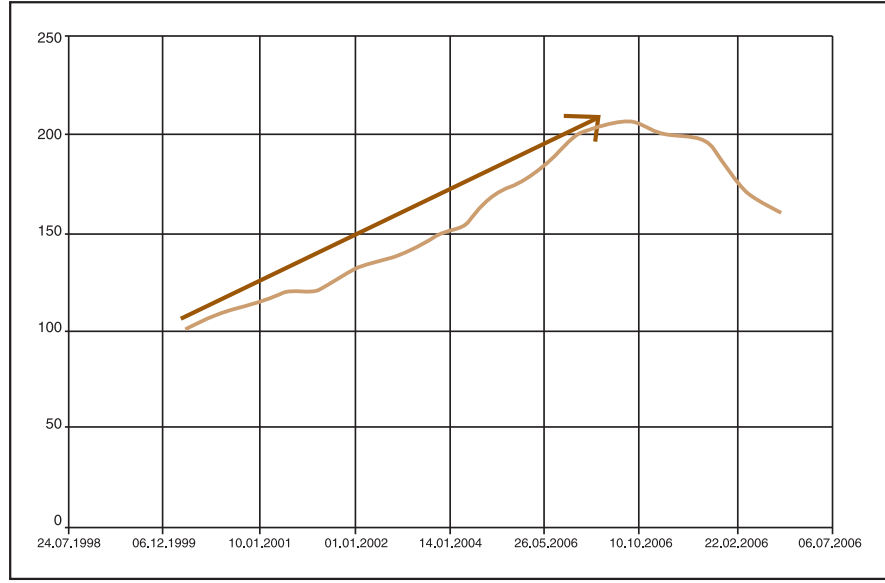
İşte bu nedenler göz önüne alındığında bir yılı aşkındır süregelen “ABD’de konut sektöründeki subprime kredilerin neden olduğu finansal krizin” altındaki temel dürtüleri, öncelikle kapitalizmin olumsuz etkilerini gösterdiği sınırsız tüketimde aramak gerekmektedir. İnsanlarda tüketim davranışı sorunu yaşanmış, gelir ve tüketim dinamiği bozulmuştur. Bu gerçekleşmenin ardından artan risk iştahıyla birlikte finans kesimini yönetenlerin bu tüketim arzusunu artırıcı yöndeki davranış biçimleri (likiditeye ulaşımı kolaylaştırmak) insanların altından kalkamayacakları biçimde borçlanarak harcama eğilimlerinin artmasına neden olmuştur. İşte bankaların, artan risk iştahıyla birlikte üstesinden gelinemeyecek risklerin altına girerek kolay kredi vermeleri (subprime kredi) köpük ekonomisinin oluşmasına ve 2008 Eylül’ünde de küresel krizin başlamasına neden olmuştur.

1.2.1. ABD Konut Piyasasında Krizin Tetiklenmesi

Krizin teknik nedenlerini ayrıntılı olarak incelediğimizde ABD konut sektöründeki fiyat artışları dikkat çekmektedir. 11 Eylül saldırılarının ardından ABD, vatandaşlarının refah ve mutluluğunu artırmak için devlet politikası olarak insanların konut sahibi olması için faiz oranlarını düşürmüş ve kapitalizmin tüketim dürtüsünün yanında başka bir tetikleyici olmuştur. Şekil 1’de görüldüğü üzere 1999 yılından itibaren ABD’nin büyük eyaletlerindeki konut fiyatları 2006 yılının sonuna % 100’ün

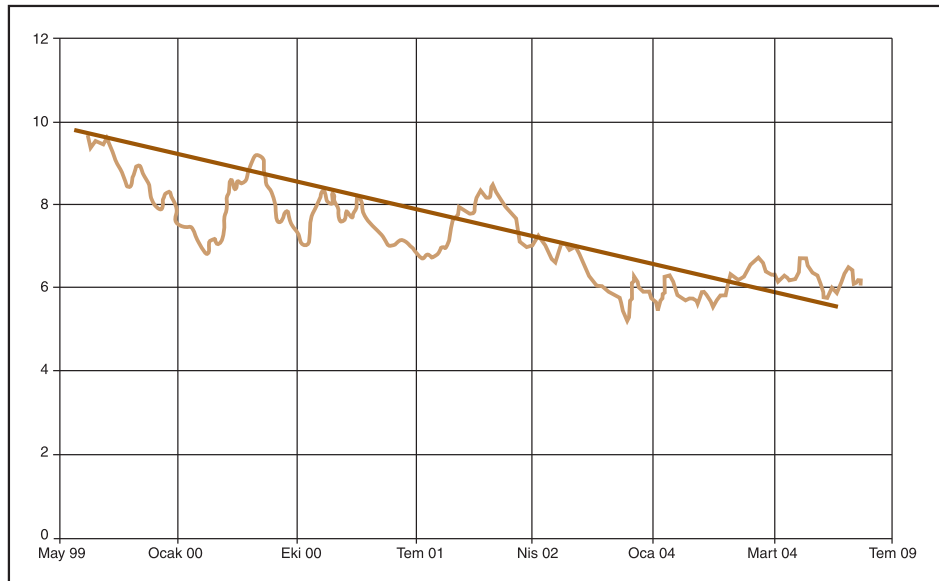
üzerinde artış kaydetmiştir. Daha açık bir ifadeyle 2000 yılında New York'ta 300.000 dolar olan bir suit, 2006 yılında 600.000 doların üstüne çıkmıştır. Bu yükselişte "Mortgage" uzun vadeli kredi sisteminin öncül etkisi bulunmaktadır. 2007 yılından itibaren konut talebinin doyuma ulaşmasıyla konut fiyatlarında düşüş başlamış, bunun yanında da subprime kredilerde takibe düşüş oranlarında artış baş göstermiştir.

Şekil 1. ABD'de Büyük Kentlerde Konut Fiyatlarının Gelişimi 1998-2008



Kaynak: TCMB-Erdem Başçı.

Şekil 2. ABD'de Konut Kredi Faizleri 1991-2008*



Kaynak: TCMB-Erdem Başçı.

*30 yıl vadeli, yıllık % oran

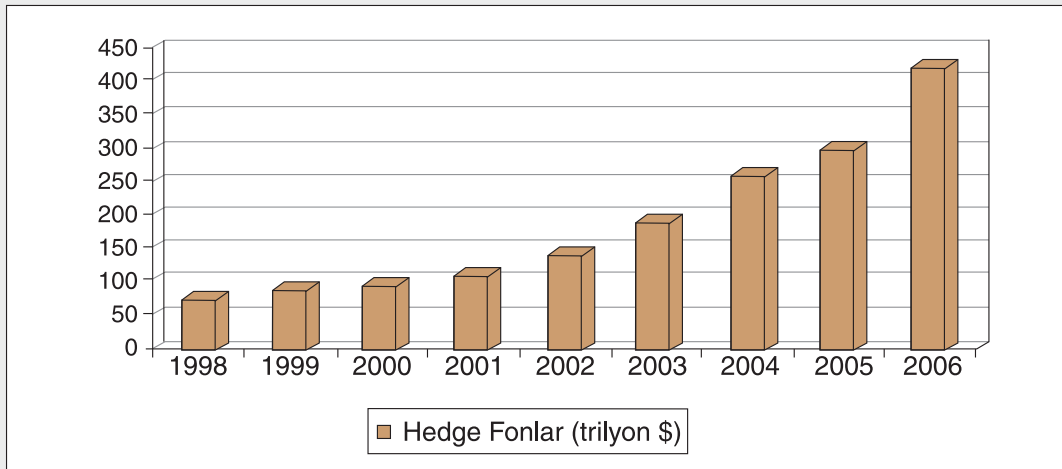
Kutu 2. Uyarılar Dikkate Alınmadı

1. Mortgage Krizini Hafife Almayın - *Para Dergisi* (5 Ağustos 2007)

Globalleşmenin nimetleri sonsuz değil! Nitekim yavaş yavaş külfetleriyle de tanışmaya başladık. Carry trade olarak adlandırılan “saadet zinciri”ni biliyorduk. Şimdi bir de subprime mortgage (yüksek riskli konut kredisi) deyimiyle tanıştık.

Neredeyse her gün ABD’de yeni bir mortgage fonunun battığı haberleriyle uyanan piyasalar diken üstünde. ABD Merkez Bankası (FED) Başkanı Ben Bernanke batışın 100 milyar dolarla sınırlı kalacağını açıklasa da, piyasaları inandırabilmiş değil. Temerrüt faiziyle birlikte faturanın çok fazla olmasından endişe ediliyor. Yatırımcılar paralarını çekmek için fonların kapısına dayanmış durumda. Birkaç ay öncesine kadar çok cesur hareketler yapan hedge fonların kafası karışık. ABD yönetimi ise ekonomideki olumlu rakamları gerekçe göstererek “Paniğe gerek yok” mesajını veriyor. ABD Hazine Bakanı Henry Paulson’a göre konut kredisi piyasasındaki sorun abartılıyor. IMF yönetimi de, bir süre devam etse de mortgage sorununun dünya ekonomisi üzerinde büyük bir etki yapmayacağını düşünüyor.

Şekil 3. Hedge Fonların Büyüklüğü



Kaynak: *Para Dergisi* 5 Ağustos 2007

100 Milyar Doları aşarsa

Bu gelişmeler kaçınılmaz olarak, zaten uzunca bir süredir dış piyasalara endeksli hareket eden İMKB’ye de yansdı. Endeks, 56 bin puandan gerileyerek 50 bin sınırına kadar dayandı. Uzmanlar yatırımcılara, içeride Cumhurbaşkanlığı seçimi ve Kuzey Irak sorunu, dışarıda ise mortgage kriziyle ilgili gelişmelere bağlı olarak karar vermesini öneriyor.

ABD’deki sarsıntı için üç farklı senaryo

- **Olumsuz senaryo:** Subprime mortgage kredilerde başlayan sorun tüm kredi piyasalarına yayılacak. ABD’deki sıkıntıların Avrupa ve Asya piyasalarına da yansması

kaçınılmaz. Çünkü batık fonları bünyesinde barındıran finans kuruluşlarının bu piyasalarda da yatırımları var.

- **İyimser senaryo:** Batık krediler kâr realizasyonu için kullanılıyor. Borsalarda yaşanan geri çekilmelerden sonra alımlar yeniden başlayacak ve yükseliş sürecek. Türkiye’de dövizdeki düşüş sürecek, endeks de 60 bin puana kadar yükselecek. Kısa vadede risk olsa da orta ve uzun vadede sorun yaşanmayacak.

- **Olumlu senaryo:** ABD’de yaşananlar, piyasaların işleyişi açısından normal bir süreç. Bu sıkıntı bir süre daha piyasalarda dalgalanmaya neden olacak, ancak daha fazla büyümeden belli bir noktada duracak. FED, faiz silahını çekerek bu süreçte müdahalede bulunabilir.

2. Sarsıntı Ne Kadar Devam Edecek? - *Platin Dergisi* (Eylül 2007)

Geride bıraktığımız son beş yıl, küresel ekonomi ve piyasalar açısından tam bir cennet ortamıydı. Bu dönemde küresel likidite bolluğu, bütün dünya ekonomisine damgasını vurdu. Bu likidite bolluğunun en fazla etkisini hissettirdiği iki alan ise “private equity” olarak bilinen girişim sermayesi ve başta “hedge fonlar” olmak üzere yüksek riskli fonlardı. Japon fon yönetim şirketi Sparks’ın kurucularından Murat Soyçengiz hedge fonların para çarpanı ve kaldıraçlarıyla birlikte yaklaşık 300 trilyon dolar büyüklüğünde bir işlem gerçekleştirdiğini, dünyanın toplam GSMH’sının ise yaklaşık 40 trilyon dolar olduğuna dikkat çekiyor. Soyçengiz, “Bu rakamlara bakıldığında piyasadaki sıcak paranın büyüklüğü daha kolay görülüyor. Bu dönemde, dev likidite dalgasının yöneldiği en önemli yerlerden biri gayrimenkul piyasası oldu. Ancak beş yıl süren bu tatlı oyun geçtiğimiz ayın başında bozuldu. Gayrimenkul piyasasının en önemli oyuncularında yer alan konut kredisi firmaları birbiri ardına zor duruma düştü. Bunun sonucunda, bu firmalara yatırım yapan yatırım fonları ve birçok uluslararası banka ciddi zararlarla karşılaştı. Piyasada risk algısı yükselince de yatırım fonları ve konut kredisi şirketleri likidite sıkıntısına düştüler. Ardından fonlar, bu sıkıntıyı aşmak amacıyla ellerindeki varlıkları satmaya başladılar. Bazı hedge fonlar battı. Bu durum, krizin reel sektörü de etkileyebileceği korkusuyla petrol ve altın gibi emtialara da yansdı” diyor.

İkinci Bölüm

İNŞAAT SEKTÖRÜNÜN PROFİLİ

2.1. Sektörün ve GSYH'nın Gelişimi

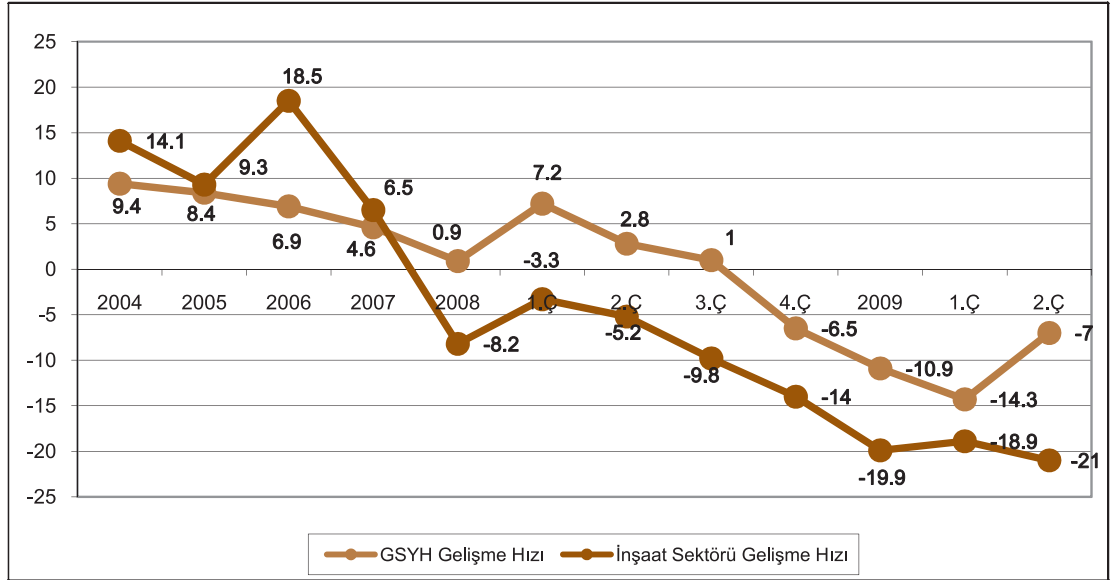
Türkiye’de inşaat sektörünün profil analizini yapmak için öncelikle GSYH’nın gelişimi yıllar içerisinde incelenmeli, ardından inşaat sektörünün GSYH içindeki payı analiz edilmelidir. Türkiye ekonomisi 2001 krizinin ardından yapısal dönüşümlerini gerçekleştirmiş, siyasi aktörlerin istikrarlı ve kararlı davranışlarıyla GSYH yükseliş sürecine girmiştir. Türkiye GSYH’sı 2002 yılında 350 milyar TL’den 2008 yılının sonunda 950 milyar TL’ye yükselerek tarihi bir trend gerçekleştirmiştir. Şekil 4’te Türkiye GSYH’sının 2004 yılından itibaren büyüme hızı verilmektedir. Türkiye İstatistik Kurumu’ndan derlenen verilere göre Türkiye, 2004 yılında %9,4, 2005 yılında %8,4, 2006 yılında %6,9 ve 2007 yılında %4,6 oranında büyüme performansı kaydetmiştir. 2008 yılında ise başta küresel krizin etkileri öncesinde ise Türkiye’nin iç dinamiklerinde yaşanan;

- Türkiye içinde değişim, dönüşüm ve reformlar noktasında yukarıda sıraladığımız sıkıntılı gelişmelerin yaşanmış olması,
- Dışarıda ise, özellikle Fransa ve Almanya liderlerinin Türkiye’nin müzakere sürecini “baltalayıcı” tavır ve tutumları, müzakereleri Kıbrıs, limanlar, Ermeni meselesi gibi konulara sıkıştırmaları ve bu gelişmelerin sonucunda, AB’ye üyelik sürecine verilen içerideki desteğin dibe vurması,

- 2008 yılında gelen kriz ile birlikte Türkiye’nin artık “durağan” dönemi bitirip; “küçülme” dönemine girmesi nedeniyle Türkiye büyüme patikasındaki hızını yitirmiş ve yılın tamamında %0,9 oranında büyümüştür.

2008 yılını çeyrekler bazında incelediğimizde ise 1. çeyrekte %7,2, 2. çeyrekte %2,8, 3. çeyrekte %1 büyüyen Türkiye, 4. çeyrekte küresel krizin etkilerini derin şekilde hissettirmesiyle birlikte %6,5 oranında küçülmüştür. Türkiye 21 çeyrek üst üste büyüme dinamiğini sürdüren bir ülke olarak dünyada örnek gösterilecek bir performans sergilemiştir. Fakat 1929 Buhranı’nda sonraki en büyük resesyon olarak tabir ettiğimiz bugünkü daralma, 2009 yılında yapılan tüm olumlu müdahalelere rağmen GSYH’nın 1. çeyrekte %14,3 ikinci çeyrekte de %7 oranında küçülmesine neden olmuştur. Türkiye’nin kriz döneminde özellikle özel sektör kanadında yaşanan koruyucu finans politikaları ve bankacılık sektörünün reel sektörü hiçe sayan anlamsız davranış biçimi nedeniyle önemli çıkmazlar yaşadığı da izlenmiştir. Öte yandan kriz döneminde kamu gerek tüketim harcamalarıyla gerekse makine-teçhizat ve inşaat yatırımları vasıtasıyla krizin Türkiye üzerindeki etkilerinin azalmasına yönelik olumlu davranışlar sergilemiştir.

Şekil 4. GSYH ve İnşaat Sektörünün Büyüme Hızı 2004-2009



Kaynak: TÜİK.

İnşaat sektörü ise GSYH’nın gelişimini belirleyen önemli bir sektör olarak, Türkiye’nin büyüme trendinde sürükleyici bir rol üstlenmiştir. Şekil 4’de görüldüğü üzere 2004 yılında inşaat sektörünün büyüme hızı %14,1, 2005 yılında %9,3, 2006 yılında %18,5 ve 2007 yılında %6,5 olarak gerçekleşmiştir. Görünmektedir ki dünya mortgage piyasalarında yaşanan psikolojik hava 2006 ve öncesinde inşaat sektörünün hızla yükselmesine vesile olmuştur. Tabii burada belirtmek gerekir ki inşaat

sektörünün aktörlerinin bu süreçte gösterdiği performansla konjonktürün şartlarına başarılı şekilde uymaları da sektörde yaşanan bu büyüme sürecinin önemli taşıyıcılarındandır.

2006 sonrasındaki süreçte ise ABD’de önemli mortgage fonlarının birbiri ardına batması ve mortgage kredilerinde takibe dönüşme oranının yükselmesi inşaat sektörü hakkında tüm dünyada olumsuz bir kanı oluşmasına sebep olmuştur. Öte yandan tüm dünyada enerji ve emtia fiyatlarında yaşanan arz şoklarının neden olabileceği düşünülen enflasyonist baskı da sektörün oyuncularının yeni yatırımlara gitmesine bir anlamda engel olmuştur. 2007 yılında sürdürdüğü büyüme ivmesini kaybeden inşaat sektörü %6,5 oranında büyürken, artan ivmeyle hızlanan küçülme küresel krizin etkisiyle birleşince 2008 yılının tamamında % 8,2 oranında küçülme yaşanmasına sebep olmuştur. 2008 yılı çeyrekler bazında incelediğinde ise 1. çeyrekte %3,3, 2. çeyrekte %5,2, 3. çeyrekte %9,8 ve son çeyrekte %14 oranında sektörün daraldığı gözlemlenmektedir. 2009 yılında ise kriz daha büyük hasarlara sebep olmuştur. Sektör 1. çeyrekte %18,9, 2. çeyrekte ise %21 oranında daralarak tarihi dip seviyelerini görmüştür.

Tablo 1. Üretim Açısından Gayri Safi Yurtiçi Hasıla (1998 fiyatlarıyla)

	Tarım	Madencilik	İmalat Sanayi	Elektrik gaz, su	İnşaat	Ticaret	Ulaştırma	Mali Sektör	GSYH
Büyüme hızları									
1.Ç.	6,3	8,4	9,1	8,3	-3,3	9,9	7,9	9,3	7,2
2.Ç.	-0,7	7,7	4,8	5,9	-5,2	4,5	4,2	9,6	2,8
3.Ç.	5,5	3,9	0,3	4	-9,8	-1,5	1,2	8	1
4.Ç.	3,3	2,7	-10,8	-1,2	-14	-15,9	-7,4	9,4	-6,5
2008	3,9	5,4	0,8	3,7	-8,2	-1,1	1,3	9,1	0,9
1.Ç.	-0,5	-13	-20,2	-6,1	-18,9	-26,4	-17,6	10,9	-14,3
2.Ç.	6,6	-15,3	-8,7	-6	-21	-15	-11,5	7,5	-7
2009 İlk yarı	4	-14,3	-14,4	-6	-19,9	-20,6	-14,5	9,2	-10,6
Sektör payları									
1.Ç.		0,7	26	1,8	6,1	14	15,2	10,3	100
2.Ç.		0,8	25,9	2	6,1	13,9	15,2	9,7	100
3.Ç.		0,9	21,8	1,9	5,5	12,2	13,8	9,8	100
4.Ç.		0,8	22,5	2,5	6	12	14,6	12,7	100
2008		0,8	24	2,1	5,9	13	14,7	10,6	100
1.Ç.		0,7	24,2	2	5,7	12	14,7	13,3	100
2.Ç.		0,8	25,4	2	5,2	12,7	14,5	11,2	100
2009 İlk yarı		0,7	24,8	2	5,5	12,4	14,6	12,2	100

Kaynak: TÜİK.

2.2. İnşaat Sektörünün Karşılaştırmalı Pozisyonu

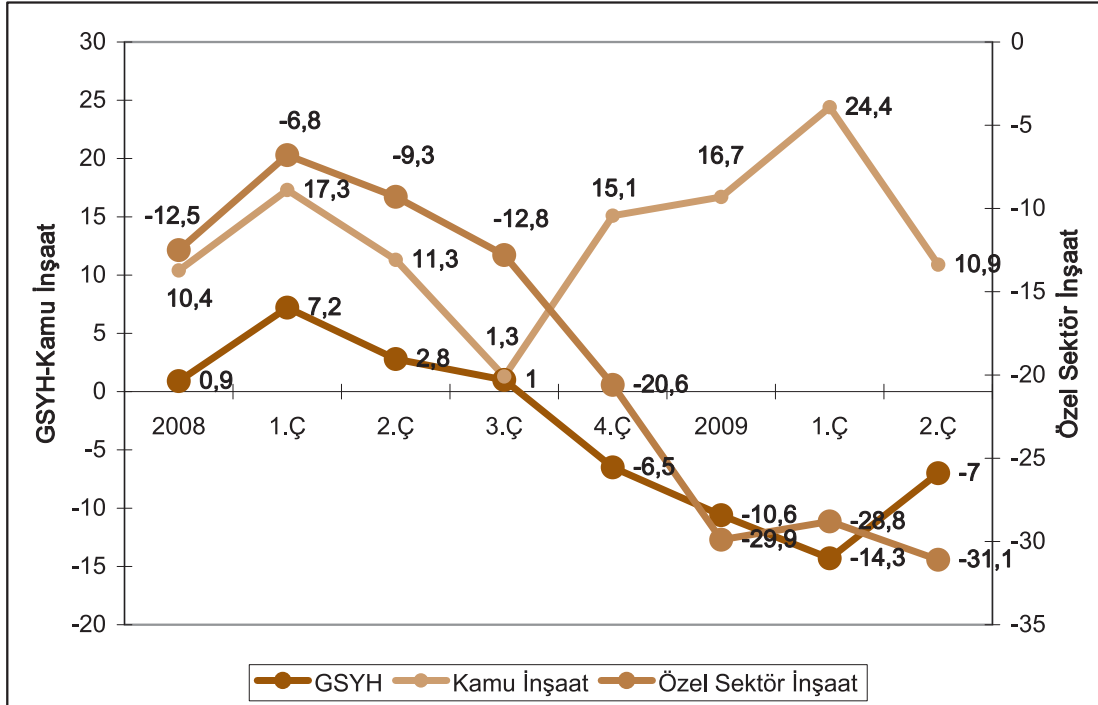
2008 yılının tamamı ve 2009 yılının ilk yarısı itibariyle sektörlerin GSYH içindeki payları ve gelişme hızları incelendiğinde inşaat sektörünün diğer sektörlerle performans değerlendirmesi imkânı bulunmuş olacaktır. Tablo 1’de görüldüğü üzere, 2008 ve 2009 yılında iki sektörün pozitif bir seyir içerisinde olduğu görülmektedir. Tarım sektörü 2008 yılının tamamında %3,9, 2009 yılının ilk yarısında ise % 4 oranında büyüme kaydetmiştir. 2008 ve 2009 yılları içerisinde büyüme kaydeden diğer sektör ise mali sektördür. Belirtmek gerekir ki mali sektörün önemli bir bileşeni olan bankacılık sektörünün 2008 ve özellikle 2009 yılında gösterdiği performans dünya finans piyasalarınca ibretle izlenmektedir. Bankacılık sektörü 2009 yılının ilk sekiz ayında geçen yılın aynı dönemine göre kârlılık oranını %36 oranında artırmıştır. Bu artış mali sektörün gelişme hızına pozitif olarak yansımıştır.

GSYH içinde 2009 yılının ilk yarısı itibariyle %24,8 oranında paya sahip olan imalat sanayi sektörü 2008 yılının tamamında % 0,8 oranında büyüme kaydetmiştir. Özellikle küresel krizin reel sektör üzerindeki etkilerini hissettirdiği 2008 yılının son çeyreğindeki %10,8’lik daralma sektörün 2008 yılındaki performansının tamamına olumsuz yönde etki etmiştir. 2009 yılında ise imalat sanayindeki daralma artarak sürmüştür. 2009 yılının ilk çeyreğinde %20,2 oranında daralan sektör Türkiye’de kriz sürecinin en karamsar verisi olarak tarihe geçmiştir. Bu daralmayla işsizlik oranlarında ve piyasa güven endekslerinde önemli kırılmalıklar oluşmuştur. İkinci çeyrekte ise hükümetin devreye koyduğu ÖTV ve KDV indirimi gibi tedbirler öncelikle iç talebin canlanmasına, kapasite kullanımı ve sanayi üretiminin artmasına sebep olmuş nihayetinde imalat sanayi sektörü yılın ikinci çeyreğinde küçülme hızından ciddi oranda toparlanarak % 8,7 oranında daralmıştır.

İnşaat sektörünün öncelikle GSYH içindeki payı incelenmelidir. Sektörün 2008 yılında GSYH içindeki payı %5,9 oranındadır. Bu oran 1. çeyrekte %6,1, 2. çeyrekte yine % 6,1, 3. çeyrekte % 5,5 ve yılın son çeyreğinde % 6 oranında gerçekleşmiştir. 2009 yılında ise sektörün GSYH içinden aldığı payda bir miktar düşüş yaşanmıştır. Sektör 2009 yılının ilk çeyreğinde %5,7, ikinci çeyreğinde ise %5,2 oranında GSYH içinden pay almıştır. Payın azalmasında özellikle sektördeki özel sektör oyuncularının etkinliğinin azalmasının önemli bir rolü bulunmaktadır.

İnşaat sektörünün aynı dönemler içerisinde gelişme hızı izlendiğinde ise 2009 yılının ilk yarısında %19,9 oranında küçülerek en fazla daralan sektörlerden olduğu görülmektedir. Şekil 5’te gösterildiği üzere kriz döneminde özel sektörün ve kamunun inşaat sektöründe hangi davranış biçimi içinde oldukları izlenmektedir. Kamu kriz döneminde azalan talebin önüne geçmek için bütçe açıklarına rağmen yatırımlarına ağırlık vermiştir. Doğal olarak da kamu inşaat sektörünün gelişme hızı kriz döneminde olunmasına rağmen artmıştır.

Şekil 5. GSYH, Kamu İnşaat ve Özel Sektör İnşaat Gelişim Hızı 2008-2009



Kaynak: TÜİK.

Şekil 5’de görüldüğü üzere kamu inşaat sektörü 2009 yılının ilk yarısında %24,4 oranında artmıştır. Yılın ikinci çeyreğinde ise artış oranı %10,9 olmuştur. Fakat kamunun toplam inşaat sektörü içindeki payı özel sektörle kıyaslanamayacak kadar az olduğundan bu müdahaleler inşaat sektörünün tamamında gelişimine nispi oranda katkı sağlamıştır. Aynı dönemde özel inşaat sektörü ise tarihi oranlarda düşüş sergilemiştir. 2008 yılının 1. çeyreğinde %6,8, 2. çeyreğinde %9,3, 3. çeyreğinde %12,8 ve son çeyreğinde ise %20,6 oranında daralan sektör 2008 yılının tamamında %12,5 oranında küçülmüştür. 2009 yılında ise küçülme hızını artırarak devam etmiştir. Yılın 1. çeyreğinde %28,8 oranında küçülen sektör, 2. çeyreğinde %31,1 oranında daralarak sektörün 2009 yılının ilk yarısında %29,9 oranında daralmasına öncül olmuştur.

2.3. Yurtdışı Müteahhitlik Hizmetlerindeki Gelişmeler

Türkiye’nin küresel ekonomik düzene entegre olmasıyla birlikte yurtdışı müteahhitlik hizmetlerinde önemli bir artış sergilenmiştir. Tablo 2’de görüldüğü üzere 2004 yılında Türk müteahhitlerin yurtdışında yaptıkları projelerin bedeli 6,5 milyar dolar iken 2008 yılının sonunda bu rakam 23,6 milyar dolara yükselerek neredeyse 4 katına çıkmıştır. Aynı dönemde proje sayısının ise 353’den 562’ye yükselmesi Türk müteahhitlerin bedeli yüksek projelere imza attığının önemli bir göstergesidir. Beş yıl içerisinde toplam 75 milyar dolarlık işlere imza atan Türk müteahhitleri, dünyanın en iyi 225 uluslararası müteahhidi listesinde 31 firmayla 2. sırada yer almışlardır.

Tablo 2. Yurtdışı Müteahhitlik Hizmetlerindeki Gelişmeler 2004-2008

Yıllar	Proje Sayısı	Ülke Sayısı	Toplam Proje Bedeli (\$)
2004	353	34	6.534.266.647
2005	316	25	9.792.234.049
2006	395	27	15.991.086.257
2007	352	34	19.495.475.023
2008	562	39	23.685.231.376

Kaynak: TMB.

Kutu 3. Dünyanın En İyi 31 Türk Müteahhidi

Engineering News Record tarafından her yıl, çeşitli ülkelerden müteahhitlik firmalarının bir önceki yılda üstlendikleri uluslararası iş hacmi esas alınmak suretiyle “Dünyanın En Büyük 225 Uluslararası Müteahhidi” belirlenmektedir. 2009 yılında *Engineering News Record* dergisi tarafından 2008 yılı verileri esas alınarak belirlenmiş ve derginin Ağustos 2009 sayısında yayınlanmış olan ENR 2008 “Dünyanın En Büyük 225 Uluslararası Müteahhidi” listesinde 31 Türk firması yer almış, Türkiye bu sayı ile Çin’den sonra ikinci ülke konumuna yükselmiştir.

Tablo 3. Dünyanın En İyi 31 Türk Müteahhidi

1	ENKA	17	ONUR TAAHÜT
2	GAMA	18	GAP
3	ANT YAPI	19	HAZİNEDAROĞLU
4	TEKFEN	20	SUMMA
5	RÖNESANS	21	MAK-YOL
6	TAV	22	BETA TEK
7	NUROL	23	RASEN
8	YÜKSEL	24	CENGİZ
9	STFA	25	ÇUKUROVA
10	BAYTUR	26	DOĞUŞ
11	KAYI	27	ALARKO
12	YAPI MERKEZİ	28	ESER
13	GÜRİŞ	29	ATLAS YAPI
14	YENİGÜN	30	MESA
15	POLİMEKS	31	TML
16	KONTEK		

Kaynak: TMB.

2.4. Yapı Sektörünün Analizi

İnşaat sektörünün en önemli kollarından birisi olan konut yapımında küresel kriz nedeniyle konut alımlarının ertelenmesi üzerine bir de konut kredi faiz oranlarının yükselmesi eklenince konut satışları durma noktasına gelmiştir. Konut kredi faiz oranlarının % 1,05 den % 1,50 ye kadar yükselmesi, bankaların kredi verme şartlarının ağırlaşması ve kredi onay sürelerinin uzaması alıcıları konut almaktan caydırmaktadır. Haziran 2009 itibari ile ortalama konut faiz oranları 1,48 seviyesindedir. Bu nedenle yapımına yeni başlanan konut inşaatları giderek azalmaktadır.

Tablo 4. Yapı Sektörünün Gelişimi 2004-2009

	Bina Sayısı	Yüzölçümü	Değer	Daire sayısı
		(m²)	(TL)	
2004	75.495	69.719.611	24.108.198.467	330.446
2005	114.254	106.424.587	40.529.421.744	546.618
2006	114.204	122.909.886	56.195.862.967	600.387
2007	105.865	124.132.360	61.709.610.627	581.696
2008	95.193	103.846.233	59.006.449.177	503.565
2009	44.786	47.750.312	25.619.490.523	233.842

Kaynak: İNTES.

2008 yılının on iki ayında bir önceki yılın on iki ayına göre belediyeler tarafından Yapı Ruhsatı bina sayısında % 10,8 düşüş olmuştur. 2007 yılının on iki ayında Yapı Ruhsatına göre konut bina sayısı 91.610 iken, 2008 yılının on iki ayında konut bina sayısı % 11,6 düşerek 81.003 olarak gerçekleşmiştir.

2009 yılının ilk altı ayında bir önceki yılın ilk altı ayına göre belediyeler tarafından Yapı Kullanma İzin Belgesi verilen yapıların yüzölçümünde % 20,2, değerinde % 11,1, daire sayısında %18,7 oranında artış olurken, bina sayısında % 0,8 oranında düşüş olmuştur.

2008 yılının ilk altı ayında Yapı Kullanma İzin Belgesine göre 31.761 olan konut bina sayısı 2009 yılının ilk altı ayında % 3,9 artarak 33 000 olmuş; konut yüzölçümleri ise 2008 yılının ilk altı ayında 26.362.399 m2 iken % 19,1 artarak 2009 yılının ilk altı ayında 31.407.011 m2 olarak gerçekleşmiştir.

Üçüncü Bölüm

İNŞAAT SEKTÖRÜNÜN SORUNLARI VE ÇÖZÜM ÖNERİLERİ

3.1. Sektörün Önemi ve Katma Değeri Net Olarak Tarif Edilmeli

İnşaat sektörünün gelişimi ülkelerin gayri safi hasıllarına yaptıkları katkı oranında anlaşılacağı gibi, sektörün bünyesinde bulundurduğu 300'ü aşkın alt sektörden de anlaşılmaktadır. Türkiye'de GSYH oluşumunun %6-7'si her yıl inşaat sektöründen oluşmaktadır. Yani her 100 birimlik GSYH'nın 7 birimi inşaat sektörünün kazanımlarıyla elde edilmektedir. Diğer yandan inşaat sektörünün bir önemli katkısı da istihdam alanındadır. İnşaat sektörü Türkiye'de istihdama katkısı tarım ve imalat sanayinden sonra en fazla olan sektör olarak algılanmaktadır. Tüm bu gerçekler göz önüne alındığında ise Türkiye'de inşaat sektörüne verilen değerin net olarak ortaya konulmadığı kanısı ortaya çıkmaktadır. Halihazırda sadece inşaat işlerinden sorumlu hiçbir devlet dairesi bulunmamaktadır. Raporun ilerleyen kısımlarında anlatılacağı üzere inşaat sektörünün yaşadığı bürokrasi sorunlarının temelinde zaten bu yatmaktadır. İnşaat sektöründeki koordinasyon eksikliği anlatılacak tüm sorunların temelinde yer alır.

3.2. Bürokrasi Sarmalına Derhal Çözüm Getirilmeli

Türkiye'nin her anlamda kanayan yarası haline gelen bürokrasi sarmalı, 1990 ve 2000'li yılların başında Türkiye'nin gelişiminin önünde önemli engeller oluşturmuştur. Özellikle 58.,59. ve 60. hükümetler döneminde bürokrasi hantallığının aşılması yönünde atılan adımlar realist ve verimli yaklaşımlar olmuştur. Bürokrasinin asli görevinin “gelen evrakı ivedi ile çözüme kavuşturma” olduğu bu dönemde hatırlatılmıştır. Özellikle sağlık ve adalet konularında hantallığın önüne geçilmiş, devlet kurumlarının işleyişi oldukça başarılı bir konuma getirilmiştir.

İnşaat sektörü ise bürokrasi sarmalıyla Cumhuriyetin ilk yıllarından itibaren uğraşmakta ve halihazırda çözüm bulamamaktadır. Sektörün içinden geçtiği dönemlerde kat ettiği büyüme hızına, açıkça ifade edilmelidir ki, bürokrasi negatif yönde etki etmektedir. Bugün dünya çapında kendini kanıtlamış olan Türk müteahhitleri, dünyanın her bölgesinde milyar dolarlık projelere imza atarken yaşamadıkları problemleri Türkiye’de milyon dolarlık işler yaparken yaşamaktadır.

Bu meyanda aşağıda ifade edilen sorunların aciliyetle çözüme kavuşturulması elzemdir.

- Gerek belediye gerekse kamu kurumlarında inşaat sektörünün temsilcilerine uygulanan ikinci sınıf muamele ortadan kaldırılmalıdır.
- İnşaat sektöründe özellikle 1999 depremi sonrasında zaten yasalarla şartlar yeterince ağırlaştırılmıştır. Bilinmektedir ki bu şartların düzenlenmesi sağlanmadan zaten hiçbir proje hayata geçmeyecektir. Kamu kendi regülasyon mekanizmasındaki eksikleri özel sektörün sorunuymuş gibi göstermekten vazgeçmeli ve koruyucu politikaları bir kenara bırakıp sektörün ivmelenmesine engel teşkil etmemelidir.
- Özellikle Devlet Planlama Teşkilatı, inşaat sektörünün içinde bulunduğu bu sarmalın çözüme kavuşturulması için bünyesinde “Özel İnşaat İhtisas Komisyonu” oluşturarak kısa ve orta vadede inşaat sektörünün sorunlarına direkt çözüm getirecek bir yapı oluşturmalıdır.
- Diğer yandan sektörün belediyelerde yaşadığı sorunların önüne geçilmesi için belediye bünyesinde doğrudan belediye başkanına bağlı “İnşaat Sektörü Çözüm Komisyonu” adı altında bir birimin temini İçişleri Bakanlığının emriyle oluşturulmalıdır.
- Proje yeterliliği aranan koşullarda, ortalama ayda 10 bin lira kazanan bir mimarın projesini ortalama ayda bin 500 lira kazanan bir memurun yeterlilik vermesi adaletsiz bir ortamı doğurmaktadır. Bu adaletsizliğin ortadan kaldırılması için sektörün temsilcilerinin de yer alacağı bağımsız bir mekanizma proje yeterliliği konusunda yetkilendirilmelidir. Bir başka açıdan çözüm aramak gerekirse de İmar ve Şehircilik

Müdürlüğünde çalışan personele performans ve verimliliğe dayalı ücret düzenlemesi yapılmalıdır.

- Yapı ruhsat ve yapı kullanım izinlerinde oluşan çifte standart sektörün işleyişinde önemli aksaklıklar oluşturmaktadır. Bunun önüne geçilmesi için gereken yasal düzenlemeler bir an önce gerçekleştirilmelidir. Yapı ruhsatlarına ve yapı kullanma ruhsatı işlemlerinde maksimum süre kriteri getirilmeli, personellerin keyfiliğine izin verilmemelidir.
- İnşaatlarda alınması gereken tüm izin ve ruhsatlar aynı belediye veya kurum bünyesinde toplanmalıdır (sivil savunma, itfaiye, su vs.). Bu şekilde bürokratik işlemlerin bir miktar azaltılması/hızlandırılması sağlanmalıdır.

3.3. KDV Mahsuplaşmasında Oluşan % 17'lik Açık Kapatılmalı

İnşaat malzemelerine uygulanan %18 KDV oranı halihazırda sektörün önünde büyük bir engel teşkil etmektedir. Öncelikli olarak bunun %8-10 seviyelerine düşürülmesi imkânlar ölçüsünde gündeme alınmalıdır. Diğer yandan ise sektör için en büyük kambur KDV mahsuplaşmasında yaşanmaktadır. Sektör, %17'lik KDV alacağını Hazine'den ortalama 3 yıl beklemektedir. Sektör %18 peşin vergi ile mal almakta fakat Hazine'den KDV iadesini peşin alamamaktadır. Bu sorunun çözümüne ilişkin Hazine'nin proaktif bir rol üstlenmesi ve sorunun çözümüne ilişkin kaynak temini oluşturması gereklidir. Özetle, müteahhitlerin KDV alacakları, SSK gibi her türlü peşin ödenen vergilerle hemen mahsup imkânı getirilmelidir.

3.4. TOKİ ve KİPTAŞ Gibi Kurumlar Lüks Konut Üretiminden Çekilmeli

Kriz tüm sektörlerle olduğu gibi inşaat sektörüne de rekabetin önemini bir kez daha göstermiştir. Rekabet avantajlarını iyi kullananlar kârlı çıkmış, kullanmayanlar yerini dahi koruyamadan iflasın eşiğine gelmiştir. Ülkemizde inşaat sektörünün rekabetçiliğinin önünde bürokrasi yanında kamu eliyle oluşan teşekküllerin de oluşturduğu önemli setler bulunmaktadır. Özellikle 58. hükümetin kurulmasıyla birlikte aktif çalışma dönemine giren Toplu Konut İdaresinin (TOKİ) bugüne kadar gelen başarısı tabii ki Türkiye'de alt ve orta sınıfın konut edinmesi adına oldukça başarılı olmuştur. Dünya Mortgage kriziyle mücadele ederken Türkiye'nin TOKİ eliyle konut kazandırma ve TOKİ ödemelerini uygun biçimde gerçekleştirme stratejisi yerinde olmuştur. Fakat burada TOKİ'nin kendi stratejilerini oluştururken "Lüks Konut" üretimine yönelmesi inşaat sektörünün diğer aktörleri açısından rekabeti koparan nokta olmuştur. Öte yandan İstanbul Büyükşehir Belediye'sinin iştirakı olan KİPTAŞ da İstanbul bölgesinde ki rekabet edebilirliği zorlaştırmıştır. Yıllar içinde inişli çıkışlı bir seyir izleyen emtia fiyatları Türk inşaat sektörünün

rekabet edebilirliğini zaten azaltmaktadır. Bu noktada TOKİ ve KİPTAŞ'ın devlet güvenceli uzun vadeli lüks konut satışı Türk özel inşaat sektörü üzerinde ki maliyet baskısını oldukça artırmıştır.

TOKİ ve KİPTAŞ gibi kurumlar sadece sosyal içerikli konut projeleri üretmeli, lüks konut üretmekten vazgeçmelidir. Lüks konut lokasyonuna uygun arsaların altyapısını hazırlayıp arsa olarak satışını gerçekleştirmeli, arsa üretimine ağırlık vermelidir. Sosyal konutların üretimi için gerekli olan kaynak ihtiyacı bu şekilde karşılanabilir. Bu sayede sektörün rekabet edebilirliği en azından kamu eliyle engellenmemiş olacaktır. Ayrıca bu gibi kurumların Kentsel Dönüşüm Projelerinde daha aktif rol almaları sağlanmalıdır.

3.5. Yurtdışı Müteahhitlik Hizmetlerinde Teminat Mektubu Desteği Sağlanmalı

Uluslararası inşaat sektörü dergisi *Engineering News Record* (ENR) tarafından her yıl yapılan dünyanın en büyük ilk 225 müteahhidi arasına Türkiye bu yıl 31 firmayla girerek dünya sıralamasında ikinci sıraya yükselmiştir. Bu başarıda şüphesiz ki alınan dev projeleri başarıyla tamamlayan Türk müteahhitleri baş aktördür. 2002 yılında 2 milyar dolar civarında seyreden yurtdışı müteahhitlik hizmetlerinin 2008 yılının sonunda 23,6 milyar dolar seviyelerine yükselmesi sektörün gösterdiği başarının net kanıtıdır. Bu bağlamda gelecek Türk müteahhitlerinin daha büyük projeleriyle şekillenecek, dünyayı Türk müteahhitleri inşa edecektir. Fakat özellikle projelerinin teminatlarında önemli nakit sıkıntıları yaşanmaktadır. Şüphesiz ki bu durum milyar dolarlık projeler için istenen teminatlarda oldukça yüksek düzeylerde seyretmektedir. Bunun için özellikle Türkiye'nin son dönemde izlediği aktif diplomatik ilişkiler kullanılarak teminat sorunu çözüme kavuşturmalıdır.

Öte yandan Türk bankacılık sektörünün teminat mektupları için ayırdığı fonun minimum %20'sini yurtdışı müteahhitlik hizmetlerine kullandırılmasına dair yönetmelik hazırlanmalıdır. Kısa vadede Türk müteahhitlerinin iş yaptığı bölgelere bölge müdürlüğü şeklinde; uzun vadede ise tüm bu bölgelere kamu bankalarının şubeleri açılmalıdır.

3.6. Yapı Denetim Mekanizmasındaki Eksiklikler Giderilmeli

Yapı denetimleri özellikle alt ve orta düzey sektör temsilcilerinin önemli bir problemi haline gelmiştir. Denetim mekanizmasında adaletsiz uygulamalar olduğu gibi mevzuatın verdiği açıklıklarda sektörün problem yaşanmasında önemli bir etkidir. Bu bağlamda belediye denetim uygulamalarındaki adaletsizliğin giderilmesi için uygun belediye yönetmeliklerinin tesisi sektörün temsilcilerinin de görüşleri alınarak revize edilmelidir. Ayrıca, mevcut Yapı Denetim Kanunu hizmet bedeli ücret oranları %50 azaltılmalıdır.

3.7. Eş Belediyelerdeki Farklı Uygulamaların Önüne Geçilmeli

Sektörün “harç” uygulamalarında yaşadığı problemler gerek mali yük açısından gerekse eş belediyelerdeki farklı uygulamalar neticesinde önemli bir sorunu beraberinde getirmektedir. Eş belediyelerde farklı harç uygulamalarına sebep olan düzenlemenin belediye meclisleri tarafından belirlenmesi sektörün farklı bölgelerde farklı mali tablolarla karşılaşmasına ve düzenli bir mali planlama yapamamasına sebep olmaktadır. Zira harçların minimum tutarları dahi sektör için önemli bir yük oluşturmaktadır. Bu sebeple harç uygulamalarında öncelikle eş belediyelerde farklı uygulamaların önüne geçilmelidir.

İl ve İlçe Belediyeleri arasındaki ve dahası aynı İl Belediyesine ait İSKİ, İtfaiye ve Elektrik, Makine, Mimarlar Odası vs. arasındaki mevzuat ve yönetmelik çelişkileri oldukça zaman almakta, yatırımcıları zor durumda bırakmaktadır. Bu da bahsi geçen bölgelerde iptidai İstanbul’a yakışmayacak bozuk yapılaşmaya sebep olmaktadır. Dahası ekonominin durduğu, yapılaşma ruhsatının alınamadığı, bundan dolayı da belediyenin personeline bile ücretini ödeyemez haline geldiği ilçe belediyeleri oluşmuştur.

Spesivize edildiğinde imar durumundan başlayıp, yapı ruhsatı ve yapı kullanma ruhsatı ile sonuçlanan süreçte 30’un üzerinde çeşitli ad altında harç alınmaktadır. Bu harçlar azaltılarak birleştirilmeli ve bu konuda şeffaf, sade bir yönetmenlik getirilmelidir. Bu harçlar için alınan ücretlerin karşılığı olan hizmetler verilmelidir. Örneğin hafriyat döküm harcı alınınca, hafriyat döküm yeri gösterilmeli, ayrıca döküm ücreti alınmamalı; otopark harcı alınınca otoparklar yapılmalı ya da otoparkı müteahhit yapıyorsa ayrıca otopark harcı alınmamalı; yol katılım bedeli alınıyorsa, ilgili yollar, kanal katılım payı alınıyorsa kanallar yapılmalıdır. Belediyelerin finans kaynağı müteahhitler olmamalı, kamu belediyelerin yatırımları için gerekli kaynağı aktarmalıdır.

3.8. Sektöre Girişte “Yeterlilik Lisansı” Uygulaması Getirilmeli

Nasıl ki geçmişte işi ehline vermek öngörülürken, bugün bu mesele yeterlilik lisansı ile aşılmaktadır. Bir berber dükkanı açmak için ustalık belgesi şartı aranırken inşaat sektörüne giren kişilerde herhangi bir kriter aranmaması oldukça düşündürücüdür. Bu konuda mutlaka “Yeterlilik Lisansı” şartı aranmalı, mühendis ve mimarlara pozitif ayrımcılık getirilmelidir.

Özellikle global likiditenin kullanılabilir olduğu, mortgage fonlarıyla dünya konut satışlarının tavan yaptığı bir dönemde, inşaat sektörüyle bir bağı olmamasına rağmen, *know-how* eksikliği bulunmasına rağmen sektöre yabancı aktörlerin katılması son

iki yılda yaşanan batıkların ana sebebidir. Bu sadece firmaların batmasına sebebiyet vermemiş öte yandan mevcut rekabet koşullarını da zorlaştırmıştır.

Bu durum arsa fiyatlarının aşırı değerlenmesine sebep olmuş, yaşanan global krizin de etkisi ile panik halinde piyasalardan çekilmek ve elindeki mevcutları zararına satmak sureti ile özellikle konut piyasasına ciddi darbe vurmuştur.

Sektörde önemli bir *know-how* sahibi olan firmaların rekabet kabiliyetlerini yitirmeleri mali tablolarında önemli sıkıntılar oluşturmıştır. Bugün ortalama 1000 konut üretme kapasitesine sahip bir firmanın sadece oyuna dışardan katılan aktörler sebebiyle kaybı piyasa analizleri göz önüne alındığında %30'dur. Yani 1000 konut pazarını firmalar 700 konuta indirdiği gibi, düşük maliyet, düşük verim ve düşük pazarlama eksenli çalışan firmalar sebebiyle 700 konuttan elde edilecek kâr marjı da %20 oranında sekteye uğramıştır.

3.9. Sektörün Yapısal Dönüşümleri Tamamlanmalı

İnşaat sektörü gerek ülkemizde gerekse dünyada büyümesine önemli bir hızla devam ederken bir yandan da yapısal dönüşümlerini tamamlamalıdır. Risk yönetimi konusunda özellikle yatırım firmalarıyla sektörün mesafeli duruşu geçmiş dönemlerde önemli risk paylarının dikkate alınmayarak mali kayıplar verilmesine sebep olmuştur. Ayrıca insan kaynakları planlaması ve stratejik yönetim hususlarında yardım almaktan çekinilmektedir. Bu hususlar yapılanamayan planlama firmaları için büyürken arkalarında önemli kambur önlerinde mühim engeller teşkil edecektir. Unutulmamalıdır ki bugün tüm dünya doğru planlama, doğru yönetim ve isabetli adımlarla büyümekte ve risk payını azaltmaktadır. İçinden geçtiğimiz küresel kriz de bu planlamaları yapanlarla yapmayanları ayırt etmiştir. Bu minvalde sektörün 2010-2012 sürecinde Türkiye'nin ortalama % 4 oranında büyümesi tahmin edilen bir dönemde yapısal dönüşümlerini radikal adımlarla alması, gelecek için bu maliyetlere katlanması gerekmektedir.

3.10. Ara Eleman İhtiyacı İçin Meslek Eğitime Ağırlık Verilmeli

Ülkemizde birçok sektörde olduğu gibi inşaat sektöründe de yetişmiş ara eleman sıkıntısı çekilmektedir. Bunun için meslek liselerine daha çok inşaat bölümü açılmalı ve bu bölümü bitirenlere mühendislik yolunun açılması kolaylaştırılmalıdır. Son dönemde YÖK tarafından ortaya atılan katsayı eşitsizliğini ortadan kaldırmaya yönelik adımların Danıştay tarafından bozulması ülkemizde tüm meslek gruplarının olduğu gibi inşaat sektörünün de önünde engel teşkil etmektedir. Şüphesiz ki inşaatlar mimar ve mühendisler tarafından tasarlanmaktadır, fakat yine şüphesiz ki hiçbir mimar ve mühendisin sadece üniversitede aldığı teorik eğitim iş sahasında kendisine yardımcı olamamaktadır. Özellikle insan becerisine dayalı sektörlerin orta

ve uzun vadede ara eleman sıkıntısını giderecek mevzuat katılımcı bir çalıştayla hazırlanmalı ve planlama ideolojik değil çözüme yönelik olmalıdır. Bu sayede sektörün önemli bir eksikliği olan belgesiz inşaat ustalarının çalışmasının önüne geçilmelidir.

3.11. Kamu Kurumlarının ve Belediyelerin Müteahhitlere Olan Borçları Çözüme Kavuşturulmalı

İçinden geçmekte olduğumuz küresel kriz, şirketlerin varlık kayıtlarında önemli eksiklerin yaşanmasına sebep olmuştur. Bu dönemde özellikle Türk bankacılık sektörünün reel sektörü hiçe sayan şekilde anlamsız yaklaşımlarıyla firmaların mali dengeleri alt üst edilmiştir. Firmaların kısa vadede yaptıkları ödeme planlarında, bankacılık sektörünün sırt dönmesi ile yaşadıkları finans sıkıntısına bu dönemde kamu kurumları ve belediyelerin aldıkları hizmetlere karşı bedellerini ödememesi de önemli bir sekte vurmuştur. Birçok firma 2007 ve 2008 yıllarında yaptıkları işlerin dahi karşılıklarını alamamıştır. Bu sorunun çözüme kavuşturulması için belediyeler ve kamu kurumları itina ile 2010 bütçelerini gözden geçirmeli ve aldıkları hizmetlerin bedellerini ivedilikle ödemelidir.

3.12. Kamu İhale Kanunu Yeniden Gözden Geçirilmeli

Türkiye Büyük Millet Meclisi'nde uzun bir süreden beri tartışılacak ve içeriği konusunda belirsizliğini koruyan Türk Ticaret Kanunu ve akabinde Kamu İhale Kanununun yapılandırılması, sektörün gerçekleri göz önüne alınarak oluşturulmalıdır. İhale Kanununda şeffaflık ve yeterlilik esasları göz önünde bulundurulmalıdır. İhalelerde uygulanan en düşük teklif verene işin ihale edilmesi uygulamasından vazgeçilmeli, işin tekniğine ve istenilen kaliteye göre yapılması için aşırı düşük teklifler değerlendirme dışı bırakılmalıdır. Bu konu da yoruma açık olmayan ve ihaleyi yapan kurumu şaibe altına sokmayan bir formül mutlaka geliştirilmelidir (daha önceden uygulanan ağırlıklı ortalama, benzer bir uygulama ya da çok daha farklı bir uygulama düşünülebilir). Aşırı düşük fiyattan iş alınmasından dolayı; bir çok müteahhit iflas ettiği gibi, bu işlerde çalışmış bir çok alt yükleniciler, tedarikçi firmalar ve çalışanlar zarar görmüştür, görmeye de devam etmektedirler. Bununla beraber işlerin zamanında bitmemesi, kalitesiz inşaatlar yapılması aşırı düşük ihale edilen işlerin sonucu olarak ortaya çıkmaktadır. İşini iyi yapan firmalara verilecek bir performans notu ile pozitif ayırmacılık sağlanmalıdır.

3.13. SGK Pirim Yüğü Azaltılmalı

Kriz dönemi açıkça göstermiştir ki işverenlerin üzerinde dünyaya kıyasla daha yüksek sosyal güvenlik primleri yer almaktadır. Türkiye'de Şubat ayında ulaşılan %16,1 oranında işsizlik, işverenin zor kaldığı durumlarda birincil olarak istihdam

üzerinde feragatte bulunduğunu göstermektedir. Bu da Türkiye'nin işveren üzerindeki "SGK primlerinin" oldukça ağır bir yük olduğuna dair önemli bir işaret. Bu gerçekleştirmeler göz önünde bulundurularak işveren üzerindeki vergi baskısı azaltılmalı, işverenin istihdam üzerindeki volalitesi artırılmalıdır. Bu sayede hem mali tablolarda rahatlatma sağlanacak hem de yeni istihdam alanları oluşturmak için işverene bir fırsat sunulacaktır.

Öte yandan peşin vergi olarak yıllara yayılan ve yapılan işlerin hak edişlerinden tahsil edilen %3 vergi tevkifatı (stopaj) uygulaması yeniden gözden geçirilmelidir. Bu uygulamanın gerekçesi, iş bitmeden bu tip işlerde kâr ya da zararın tespit edilmesinin zorluğudur. Genel anlamda doğru bir uygulama gibi gözükse de bu oranlardaki vergi tevkifatı sektördeki firmaları zora sokmaktadır. Yüzde 3 vergi tevkifatının matematiksel karşılığı %15 kâr edileceği varsayımdır ki, bu sektörün bugünkü rekabet koşulları için çok yüksektir. Yüzde 7-8 kâr hedeflerine göre bu oranın da %1,5-2 mertebelerine çekilmesi gerekir.

İnşaat sektörüne has uygulamalardan biri de asgari işçilik uygulaması ve asgari işçilik oranlarıdır. Bu oranlar son olarak 2005 tarihinde güncellenmiş ancak yine de günümüzde makine gücünün yoğun olduğu göz önünde bulundurulmadan oranlar yüksek tutulmuştur. Örneğin;

31- BİNA - Yarı prefabrik (% 50'den az) inşaat prim oranı	%7
32- BİNA - Tam prefabrik (%50'den fazla) inşaat prim oranı	%6
33- BİNA - Tünel kalıp sistemi ile yapılan inşaat prim oranı	%7
34- BİNA - Betonarme karkas inşaat prim oranı	%9

olarak belirlenmiştir .

İşçilik SGK maliyetlerinin asgari ücrette dahi 360 TL olduğunu göz önünde bulundurursak; asgari işçilik değerlerinden hesaplandığında ortalama işin %3,5 kadarını maliyet oluşturmaktadır. Başka bir ifade ile SGK prim maliyeti işin toplam bedelinin %3,5 gibi yüksek oranlara karşılık gelmektedir ki bu oran %2 civarına çekilmelidir.

3.14. KDV Kod Uygulaması (Hakkında Olumsuzluk Tespit Edilme) İle Haksız Uygulamadan Vazgeçilmeli

VUK'un 11. maddesine göre, kamu kurumları hariç, alışlarınızda tedarikçilerinize ödediğiniz KDV'nin bunlar tarafından vergi dairesine ödenmemesi halinde, devlet sizden ödenmeyen vergiyi isteyebilmektedir. Buna bağlı olarak KDV iadesinin usul ve esaslarını tayin eden en önemli mevzuat, 84 numaralı KDV tebliğidir. Tebliğde, "genel esaslar" ve "özel esaslar" olmak üzere iki tür esas öngörülmektedir. Genel esaslar işin normal prosedürünü tanımlarken; özel esaslar, iade talep eden

mükellef ve önceki safhalardaki tedarikçileri hakkında “olumsuz tespit” veya “olumsuz rapor” bulunmasına bağlı olarak zorlaşan bir prosedürü tanımlanmaktadır. 87 numaralı KDV tebliğiyle, 84 numaralı KDV tebliğinin “II. Özel Esaslar” bölümünün giriş cümlesinden sonra ve “1. Kapsam ve Tanımlar” başlığından önce gelmek üzere aşağıdaki paragraf eklenmesi uygun bulunmuştu:

“Şu kadar ki, bu kapsama giren iade hakkı sahibi mükelleflerin kendilerine ait vergi ve SSK prim borçları için yapacakları mahsup talepleri genel esaslara göre yerine getirilir...”

Ancak bu değişiklik sanki hiç yapılmamış gibi iade dosyasını ve bilahare YMM raporunu alan vergi dairesi, kod taraması yapmakta ve tedarikçilerin kodda olması halinde iade sürecini özel esaslara göre sonuçlandırmaktadır.

Oysa 87 numaralı KDV tebliği çok açık bir şekilde, “iade işlemini herhangi bir şart aramaksızın genel esaslara göre sonuçlandır” demektedir. Vergi daireleri tebliğin bu açık hükmünü de görmezlikten gelmekte ve iade işlemini özel esaslara göre sonuçlandırmak istemektedir. Bu gibi keyfi uygulamalar her işlemde sürmektedir.

Takibat konusu da ayrı bir karmaşa mükellefin olumsuz bir duruma düşmesiyle ilgili bilgi alım yapan mükellefe yıllar sonra ulaşabilmekte ve ancak alım yapan mükellef bu durumdan ilk andan itibaren haberdar olmuş gibi sorumlu tutulabilmektedir.

Bilgi akışının bu kadar zayıf olduğu bir sistemde alım yapan mükelleflerin bu durumdan sorumlu tutulmaları ve hiçbir iade veya mahsup talebi bulunmayan mükelleflerin dahi bu sistem kullanılarak taciz edilmeleri ayrıca bu uygulamanın ülke genelinde değil de büyük şehirlerde uygulanması keyfi bir uygulama olduğunu göstermektedir. İki yıl sonra haberiniz olan bir konudan dolayı sorumluluk altında tutuluyor olmak adaletli bir uygulama değildir. Bu uygulamanın gözden geçirilerek tamamen vazgeçilmesi gerekmektedir.

3.15. İş Güvenliği Sertifikası Verilmesine Yeniden Başlanmalı ve Bu Konudaki Eğitimlere Katkı Verilmeli

4857 sayılı İş Kanununun “İş Sağlığı ve Güvenliği Hizmetleri” başlıklı 81. maddesi İş Güvenliği Uzmanı bulundurulması konusunu tanımlamaktadır: İşverenler, devamlı olarak en az elli işçi çalıştırdıkları işyerlerinde alınması gereken iş sağlığı ve güvenliği önlemlerinin belirlenmesi ve uygulanmasının izlenmesi, iş kazası ve meslek hastalıklarının önlenmesi, işçilerin ilkyardım ve acil tedavi ile koruyucu sağlık ve güvenlik hizmetlerinin yürütülmesi amacıyla, işyerindeki işçi sayısı, işyerinin niteliği ve işin tehlike sınıf ve derecesine göre;

- a) İşyeri sağlık ve güvenlik birimi oluşturmakla,
- b) Bir veya birden fazla işyeri hekimi ile gereğinde diğer sağlık personelini görevlendirmekle,
- c) Sanayiden sayılan işlerde iş güvenliği uzmanı olan bir veya birden fazla mühendis veya teknik elemanı görevlendirmekle, yükümlüdürler.

Yukarıda belirtilen 4857 sayılı İş Kanunun getirdiği iş sağlığı ve güvenliğinin sağlanmasına yönelik bu uygulamanın yeniden hayata geçirilmesi sağlanmalıdır.

İş güvenliği konusunda tüm yükümlülüklerden işveren sorumlu tutulmuştur. İşverenler tarafından neredeyse kusursuz sorumluluğa varan düzenlemeler mevcuttur. Bu düzenlemelerin maliyetlere etkileri saptanmamış rekabet ortamı güvenlik önlemi almayanlar lehine oluşmaya başlamıştır.

3.16. Yabancı Ülke Vatandaşlarına Konut Satışı Kolaylaştırılmalı

Türkiye'nin izlediği proaktif dış politikalar yakın dönemde Türkiye'ye olan ilgiyi artırmış ve artırmaya devam edeceği gözükmektedir. Bu sebeptendir ki yakın geçmişte olduğu gibi kısa ve orta vadeli gelecekte Türkiye'de yabancı ülke vatandaşların konut edinme ihtiyacına yönelik talebin artacağı aşîkârdır. Bu minvalde yabancı ülke vatandaşlarına konut satışına ilişkin kısa ve uygulanabilir bir tasarı ile kolaylık getirilmesi hem elzem, hem de gerek konut talebinde bulunanlar gerekse de konut arzı sağlayacaklar için karşılıklı fayda sağlayacaktır.

Karşılıklılık anlaşması bulunmayan ülkelerin vatandaşlarına konut satışı için beklenen yasal süreç (gerekli izinlerin alınması, inceleme vs.) 3-4 ay zaman almaktadır. En azından konut alım-satımında karşılıklılık anlaşması varmış gibi hareket edilerek yabancılara konut satış süreci hızlandırılmalıdır.

3.17. Tapu Harçları Azaltılmalı

Tapu harçlarından alınan % 0,15 (binde on beş) alım ve satım harcı yüksek bir orandır. İki harcın da bazen müteahhit tarafından karşılandığı düşünülürse bu harçların toplamı % 3 gibi bir orana tekabül etmektedir. Bunun yerine tapudaki emlak beyan değerleri gerçek değeri üzerinden alınmalı ve tapu harcı % 0,1'e (binde bir'e) çekilmelidir.



MÜSİAD

MÜSTAKİL SANAYİCİ VE İŞADAMLARI DERNEĞİ

Sütlüce Mah. İmrahor Cad. No: 28 34445 Beyoğlu-İSTANBUL

Tel: +90 212 222 04 06 (PBX) Faks: +90 212 210 50 82

Elektronik Ağ: www.musiad.org.tr E-posta: musiad@musiad.org.tr

ISBN 978-975-7215-91-2



9 789757 215912