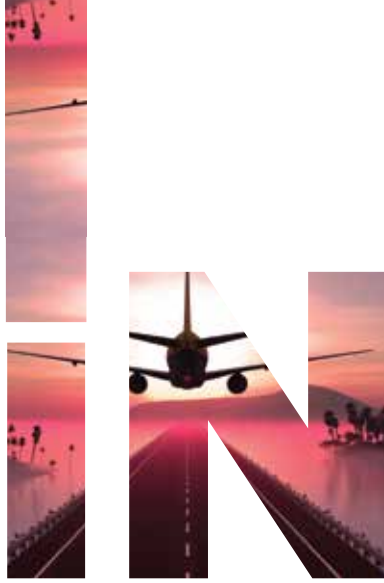


ARASTIRMA RAPORLARI

2015 İNŞAAT, ÇEVRE ve YAPI MALZEMELERİ SEKTÖR RAPORU

RAKAMLARLA



SEKTÖRÜ

MUSIAD

**İnşaat, Çevre ve Yapı
Malzemeleri Sektör Kurulu
Sektörel Raporu
RAKAMLARLA
İNŞAAT SEKTÖRÜ**

[101]

MUSIAD

www.musiad.org.tr

İnşaat, Çevre ve Yapı Malzemeleri Sektör Kurulu Sektörel Raporu RAKAMLARLA İNŞAAT SEKTÖRÜ [101]

HAZIRLAYAN

Prof. Dr. Murat ÇAK
İstanbul Üniversitesi Öğretim Üyesi

Reha YELTEKİN
MÜSİAD İnşaat, Çevre ve
Yapı Malzemeleri Sektör Kurulu Başkanı

BASKI VE CİLT

MAVİ OFSET
maviofset.com

YAYINA HAZIRLAYAN

ADEM DÖNMEZ
BURCU TANIDIR

TASARIM KONSEPT

MAVİ OFSET / SERDAR CANLI

BASIM YERİ VE TARİHİ

İSTANBUL, MAYIS 2016

978-605-4383-53-5

Her türlü yayın hakkı MÜSİAD'a aittir.

*MÜSİAD'dan izin almak veya MÜSİAD kaynak gösterilmek suretiyle telif
mevzuatı çerçevesinde alıntı yapılabilir.*



optimal
Project Management

www.optimalpmo.com

Tel.: +90 216 545 71 48



İÇİNDEKİLER

BAŞKANDAN | 7

YÖNETİCİ ÖZETİ | 11

İNŞAAT, ÇEVRE VE YAPI MALZEMELERİ SEKTÖR
KURULU SEKTÖREL RAPORU

RAKAMLARLA İNŞAAT SEKTÖRÜ | 15

I. DÜNYA EKONOMİSİNDEKİ GELİŞMELER | 15

II. TÜRKİYE EKONOMİSİNDEKİ GELİŞMELER | 21

III. İNŞAAT SEKTÖRÜNDEKİ GELİŞMELER | 35

A. KÜRESEL ANLAMDA İNŞAAT SEKTÖRÜNDEKİ
GELİŞMELER | 35

B. ULUSAL İNŞAAT SEKTÖRÜ DEĞERLENDİRMESİ | 37

C. KONUT ÖZELİNDE İNŞAAT SEKTÖRÜ
DEĞERLENDİRMESİ | 41

D. KENTSEL DÖNÜŞÜM UYGULAMALARINA İLİŞKİN
TESPİT VE ÖNERİLER | 47

E. YURT DIŞI MÜTEAHHİTLİK SEKTÖRÜ HİZMETLERİNE
İLİŞKİN TESPİT VE ÖNERİLER | 50

F. İNŞAAT SEKTÖRÜNÜN KARŞILAŞTIĞI TEMEL
SORUNLAR | 53

KAYNAKÇA | 56

BAŞKANDAN

İnşaat sektörü, ekonomik büyümede öncü ve alt sektörlerin taleplerinde belirleyici niteliğiyle, özellikle de gelişmekte olan ülkelerde ayrıcalıklı bir yerde duruyor.

Türkiye, son 10 yılda inşaat sektörünün bu niteliklerinden yararlanarak önemli kazanımlar sağladı. Fakat bugün, hem ülkemizin kalkınma yolunda yeni bir aşamanın eşiğinde olması, hem de dünyadaki ekonomik denklemlerin yeni sanayi devrimi düzleminde değişmesi nedeniyle, inşaat sektöründe de yeni bir hikâyeye ihtiyaç duyduğumuzu söyleyebiliriz.

Dünya geneline baktığımız zaman, 2008 yılındaki krizin ardından, gelişmiş ülkelerde yaşanan sektörel durgunluk nedeniyle işlerin gelişen ülkelerde yoğunlaşmasının inşaat sektöründeki rekabeti her geçen gün artırırken, alandaki teknolojik gelişmelerle sınır ötesi pazarlara yönelen şirketlerin avantaj sağlayarak üstünlüğü ele geçirdiğini görüyoruz.

Gerek ülkemiz ekonomisi açısından lokomotif bir sektör olması, gerekse birçok farklı sektörle karşılıklı etkileşim halinde olması dolayısıyla, inşaat sektörünün mevcut durumunu tahlil etmek, gelişmesi önündeki engelleri tespit etmek ve sorunların giderilmesi için çözüm önerileri üretmek de Türkiye ekonomisi için büyük önem taşıyor.

MÜSİAD olarak 26. yılımızı geride bırakırken, yayımladığımız araştırma raporlarıyla ekonomi, akademi ve bürokrasi arasındaki iletişimi sağlamaya devam ediyoruz.

İstanbul Üniversitesi Öğretim Üyesi Prof. Dr. Murat Çak ve İnşaat, Çevre ve Yapı Malzemeleri Sektör Kurulu Başkanımız Reha Yeltekin başta olmak üzere, dünya genelinde ve Türkiye özelinde inşaat sektörünün mevcut durumuna mercek tutan bu çalışmanın hazırlanmasında emeği geçen herkese teşekkür ediyorum.

NAİL OLPAK

Genel Başkan
MÜSİAD

YÖNETİCİ ÖZETİ

- 2015 yılında Dünya ekonomisi %2,5; Türkiye ekonomisi %4 büyüme kaydetmiştir.

- Amerikan Merkez Bankası FED'in 2015 yılı başında, yılsonuna doğru faiz artırımına gideceği yönünde gerçekleşen söyleminin ardından bu artırıma ilişkin bir takvim yayınlamamış olması, gelişmekte olan ülke piyasalarını gerçekleşen faiz artırımından daha fazla etkilemiştir.

- 2014 yılından beri süregelen global anlamda emtia fiyatlarındaki düşüşler, 2015 ve 2016 yıllarında da etkisini sürdürmeye devam etmektedir. Bu durum özellikle, petrol ihraç eden ülkelerin ekonomilerini olumsuz etkilemektedir.

- Latin Amerika, Rusya ve Çin'de yaşanan büyüme performansı düşüşleri, FED'in faiz artırma politikasına geçiş süreciyle başlayan finansal koşullardaki sıkılık, emtia piyasasındaki fiyat düşüşleri, genel anlamda dış piyasalardaki talep yavaşlaması ve bazı jeopolitik risklerin devam etmesi küresel ekonomideki büyüme performansında etkili olmuştur.

- 2016 yılında özellikle gelişmekte olan ülkelerin emtia piyasalarındaki fiyat düşüşleriyle birlikte, mali ve parasal alanda küresel anlamdaki daralmadan daha fazla etkilenecekleri, bunun bir neticesi olarak hem iç hem de dış ekonomik problemlerinin artabileceği yönündeki öngörüler kuvvetlenmiştir.

- Kurlardaki büyük ölçekli dalgalanmalar da en çok gelişmekte olan ülkelerin büyüme planlarını olumsuz etkilemiş, ihracatlarında büyük ölçü-

de ithal malı kullanan ülkelerde ise bu etkilenme 2015 ve 2016'nın şimdiye kadar ki periyodunda daha şiddetli olmuştur.

- Dolar temelli borç yükünün artması, emtia fiyatlarının düşmesi ve sermaye girişlerinin azalması, gelişmekte olan ülkelerin 2016'da karşılaştığı risk faktörlerinin önde gelenleri olarak karşımıza çıkmaktadır.

- Avro bölgesine baktığımızda 2013 ve 2014 yıllarındaki negatif büyümenin ardından alınan tedbirlerle, 2015'te uluslararası kuruluşların tahminlerinin ötesinde bir büyüme yakalanmış fakat talep hâlâ arzulanan seviyede canlanmamıştır.

- Türkiye ekonomisinde özellikle 2015'in Ağustos ayından beri sürekli yükseliş trendinde olan enflasyon, 2016'nın Şubat ayına kadar söz konusu artış yönlü ivmeyi devam ettirmiştir. Bu durum faiz oranlarının aşağı yönlü evrilmesinin önünde bir risk unsuru oluşturmaya devam ettirmektedir.

- 2015 yılında Türkiye'de inşaat sektörü 2014 yılındaki büyüme oranının gerisinde kalarak %1,7 büyümüştür.

- Sektördeki azalan büyüme performansında; yükselen döviz kurları, faizlerin aşağı yönlü revize edileceği yönündeki beklentilerin zayıflaması, iç talepte daralmanın baş göstermesi, 2015 yılı içerisinde iki genel seçim ortamı yaşanması ile yakın bölgelerle birlikte ülke içindeki güvenlik ortamının öncelikli ele alınması gereken konu haline gelmesi etkili olmuştur.

- Gayrimenkul satışlarındaki yükseliş, 2015 yılında da devam etmiştir. Bu yükseliş trendi, konut faiz oranlarındaki yukarı yönlü eğilimden ötürü ipotekli satışlar da yerini düşüşe bırakmıştır.

- 2015 yılında Türkiye genelindeki konut fiyat artışı TCMB verilerine göre %17,5 olarak gerçekleşmiştir. Aynı verilere göre, en yüksek yıllık değişim gerçekleşen illerden biri olan İstanbul'daki artış ise % 23,41 olmuştur.

- Diğer yatırım araçlarında yıl boyu görülen dalgalı seyir ve konut fiyatları ile kira getirisindeki artışlar, Türk halkının konut alımına daha fazla rağbet etmesinde ve nihayetinde konut satışlarının rekor seviyelere ulaşmasında önemli bir etkidir.

- Doğrudan yabancı yatırımlar içinde 2014 yılı itibariyle en fazla yatırım alan sektörlerin başında %33'le yabancı gerçek kişilerin gayrimenkul alımlarının gelmiştir. Gayrimenkul sektörünü %22 ile üretim, %12 ile de finans sektörü izlemektedir. 2015 yılında ise toplam doğrudan yabancı yatırımın %25'i gayrimenkul alımları şeklinde gerçekleşmiştir.

- 2016 yılında, ekonomik ve siyasi alandaki muhtemel olumsuz gelişmelerin özellikle yabancıların konut alımları üzerinde oluşturabileceği negatif etkilerden kaynaklanabilecek talep eksikliğini de dikkate almak suretiyle, kentsel dönüşüm gibi bir takım projelere hız verilmesi, sektör açısından son derece büyük önem arz etmektedir.

REHA YELTEKİN

İnşaat, Çevre ve Yapı Malzemeleri Sektör Kurulu Başkanı
MÜSİAD

DÜNYA EKONOMİSİNDEKİ GELİŞMELER

2008 yılındaki krizin ardından dünya ekonomisi ılımlı fakat yavaş bir toparlanma süreci yaşamaktadır. Özellikle 2014 yılında etkisini hissettiren petrol fiyatlarındaki düşüşler genel anlamda ekonomik büyümeye pozitif bir katkı yapmış olsa da, özellikle büyümenin lokomotif aktörleri konumundaki ülkeler bu durumdan tam olarak istifade edememişlerdir. Bu sonucun ortaya çıkmasında Amerika Merkez Bankası (FED)'nin genişletici para politikasından vazgeçtiğini duyurmasının, özellikle gelişmekte olan ülkelerde oluşturduğu döviz kuru dalgalanmalarının payı önem taşımaktadır. Her ne kadar, normalleşmeye geçiş şeklinde adlandırılan süreç ile ilgili olarak FED, uzunca bir süre kesin bir takvim yayımlamamış da olsa, bu belirsizlik kurlardaki öngörülebilirliği etkilemiştir. Yine Avrupa Birliği ve Japon Merkez Bankaları'nın genişletici para politikasını en azından 2016 yılının sonuna kadar sürdüreceği olması, her ne kadar kredi olanakları ve talep çerçevesinden değerlendirildiğinde olumlu görülse de, söz konusu sürecin Amerikan Doları'nı global düzeyde kuvvetlendireceği de düşünülmektedir. Bu ise, özellikle gelişmekte olan ülke ekonomilerindeki dışa dönük kırılma noktalarını artırmaktadır.

Tüm bu gelişmeler ile birlikte uluslararası kuruluşların 2015 yılına ait büyüme tahminleri yıl içerisinde pek çok kez revize edilmek suretiyle yayınlanmıştır. Dünya Bankası, Ocak ayında yayımladığı raporda küresel ekonominin 2015 yılı sonunda %3 büyüyeceğini öngörmüştü. Ancak ku-

runluş, 2015 yılı Haziran ayında yayımladığı Küresel Ekonomik Beklentiler raporunda söz konusu öngörüsünü 0,2 puan aşağı yönlü revize ederek yılsonu küresel büyümeyi %2,8; Ocak 2016 yılındaki raporunda ise 2015 yılsonu ekonomik büyümesini %2,4 olarak duyurmuştur. Birleşmiş Milletler Ekonomik ve Sosyal İlişkiler birimince hazırlanan Dünya Ekonomik Durum ve Beklentiler Raporu'nda 2015 yıl sonu global büyüme rakamı %3,1 olarak açıklanmıştı, kuruluşun 2016 yılındaki aynı ismi taşıyan raporunda ise 2015 yıl sonu büyüme tahmini %2,4 olarak değerlendirilmiştir. Benzer bir biçimde OECD'nin 2015 Haziran ayında yayımladığı Ekonomik Görünüm raporunda da 2015 yıl sonu global büyüme rakamı %3,1 olarak deklare edilmiş, daha sonra bu tahmini oran sırasıyla %2,9 ile %3'e revize edilmiştir. IMF'nin küresel ekonomik büyümeye ilişkin 2015 yılsonu tahminleri ise %3,5, yıl ortasında %3,1 ve yılsonunda ise %3,4 olarak açıklanmıştır. Sonuç olarak küresel ekonomik büyümeye ilişkin uluslararası kuruluşların defalarca revize ettikleri hiçbir tahmin tutmamış ve 2015 yılında dünya ekonomik büyümesi %2,5 olarak gerçekleşmiştir.

TABLO 1: DÜNYA EKONOMİK BÜYÜMESİNE İLİŞKİN ULUSLARARASI KURULUŞLARIN YILSONU TAHMİNLERİ (%)

IMF Dünya Ekonomik Görünüm Nisan 2015 Rapor Tahminleri	2015	2016	OECD Küresel Ekonomik Görünüm (Haziran 2015 Rapor Tahmini)	2015	2016
Dünya Ekonomisi (%)	3,5	3,8	Dünya Ekonomisi (%)	3,1	3,8
IMF Dünya Ekonomik Görünüm Ekim 2015 Rapor Tahminleri			OECD Küresel Ekonomik Görünüm (Aralık 2015 Rapor Tahmini)		
Dünya Ekonomisi (%)	3,1	3,6	Dünya Ekonomisi (%)	2,9	3,3
IMF Dünya Ekonomik Görünüm Ocak 2016 Revize Rakamları İçeren Rapor Tahminleri			OECD Küresel Ekonomik Görünüm (Şubat 2016 Ara Rapor Tahminleri)		
Dünya Ekonomisi (%)	3,4	3,6	Dünya Ekonomisi (%)	3	3
Dünya Ekonomik Durum ve Beklentiler Raporu Tahminleri 2015 BM	2015	2016	Küresel Ekonomik Beklentiler Raporu Tahminleri DB Ocak 2015	2015	2016
Dünya Ekonomisi (%)	3,1	3,3	Dünya Ekonomisi (%)	3	3,3
Dünya Ekonomik Durum ve Beklentiler Raporu Revize Tahminleri 2015 BM			Küresel Ekonomik Beklentiler Raporu Tahminleri DB Haziran 2015		
Dünya Ekonomisi (%)	2,8	3,1	Dünya Ekonomisi (%)	2,8	3,2
Dünya Ekonomik Durum ve Beklentiler Raporu Tahminleri 2016 BM			Küresel Ekonomik Beklentiler Raporu Tahminleri DB Ocak 2016		
Dünya Ekonomisi (%)	2,4	2,9	Dünya Ekonomisi (%)	2,4	2,9

KAYNAK: OECD Global Economic Outlook, June 2015 and December 2015, OECD Economic Outlook, Interim Report February 2016.

Küresel ekonomik büyümeye ilişkin olarak farklı uluslararası kuruluşlarca çeşitli zamanlarda yapılan tahminlerde yaşanan sürekli revize hareketleri ve tahmin açıklamalarında bir önceki tahminini tekrarlayan kuruluşun dahi bulunmaması; dünyada, daha önceki yıllara kıyasla çok daha zorlu ekonomik koşulların gerçekleştiğine dair ipuçları vermektedir. Büyüme tahminlerinin bu denli dalgalı bir biçimde belirlenmesinde özetle Latin Amerika, Rusya ve Çin’de yaşanan büyüme performansı düşüşleri, FED’in faiz artırma politikasına geçiş süreciyle başlayan finansal koşullardaki sıklık, emtia piyasasındaki fiyat düşüşleri, genel anlamda dış piyasalardaki talep yavaşlaması ve bazı jeopolitik risklerin devam etmesi etkili olmuştur.

Bahis konusu gerçekleştirmeler ışığında, 2016 yılında özellikle gelişmekte olan ülkelerin, emtia piyasalarındaki fiyat düşüşleriyle birlikte mali ve parasal alandaki küresel daralmadan daha fazla etkilenecekleri, bunun bir neticesi olarak hem iç hem de dış ekonomik problemlerinin artabileceği yönündeki öngörüler kuvvetlenmiştir. Öte yandan kurlardaki büyük ölçekli dalgalanmalar da en çok gelişmekte olan ülkelerin büyüme planlarını olumsuz etkilemiş, ihracatlarında büyük ölçüde ithal malı kullanan ülkelerde ise bu etkilenme şimdiye kadar daha şiddetli olmuştur. Özellikle 2008 krizinden sonra yaşanan parasal bolluk ve ucuz kredi olanaklarıyla birlikte bu kaynaklara fazlaca yönelen ülkelerde, hem kamu hem de özel sektörün açık pozisyonlarına dikkat etmesi gerekmektedir. Dolar temelli borç yükünün artması, emtia fiyatlarının düşmesi ve sermaye girişlerinin azalması, gelişmekte olan ülkelerin 2016’da karşılaşacağı risk faktörlerinin önde gelenleri olarak karşımıza çıkmaktadır.

Gelişmiş ülke piyasalarını değerlendirdiğimizde öncelikle ABD’de büyüme rakamlarının istenilen seviyelerde gitmesi, enflasyonun hedefinin sınır olan %2’nin çok altında seyretmesi ve işsizlik oranının %5 civarında olması, toparlanmanın ılımlı fakat arzulanan düzeye yakın ilerlediğine işaret etmektedir. Bu ise, FED’in uzunca bir süre sadece ismini telaffuz ettiği ve kesin bir takvim ortaya koymaktan imtina ettiği faiz artırımını ve normalleşme sürecine geçmesinde herhangi bir pürüzün olmadığını ortaya koymuştur. Nitekim bu gelişmeler çerçevesinde 2016 için daha önce 4 faiz artırımını öngören FED, Mart ayındaki toplantısında bu sayıyı 2’ye düşürmüştür. Bu gerçekleşme dahi, özellikle dış kaynaklara daha fazla bağımlı olan gelişmekte olan ülkelerin faiz artışlarına kayıtsız kalamayacaklarına ve

2016 yılında faizlerin ılımlı bir seviyede olsa da artış yönündeki trendini sürdüreceğine işaret etmektedir.

Avro bölgesine baktığımızda, düşen petrol fiyatları, Amerikan doları karşısında değer kaybeden Avro, düşük seviyede seyreden kredi faiz oranları sayesinde toparlanmanın, uluslararası kuruluşların beklentilerinden bir miktar daha ileride gerçekleşeceğini söyleyebiliriz. Özellikle düşük petrol fiyatlarının maliyetleri düşürücü etkisinin kurum karlarını pozitif yönde etkilediği fakat talebin hala arzulanan seviyede canlanmadığı görülmektedir. Nitekim son iki yıldaki negatif büyüme oranları ve uluslararası kuruluşların Avro Bölgesinde 2015 yılı için söz konusu yıl içerisinde yapmış oldukları büyüme tahminlerini %0,9 gibi açıklamış olması, ekonomik canlanmanın tam olarak gerçekleşmediğine işaret etmekteydi. Bunun üzerine Avrupa Merkez Bankası'nca başlatılan ve bankalara dört yıl vadeli kredi imkânı sağlayan Uzun Dönem Finansman Operasyonu'nun yanı sıra ekonomik aktivitenin canlandırılması amacıyla Genişletilmiş Varlık Alım Programı yürürlüğe konulmuştur. Bu program dahilinde her ay 60 milyar Avro olmak üzere toplamda 1,3 trilyon Avro'luk varlık alımına gidileceği açıklanmıştır. Bu rakam Mart 2016'daki toplantıda aylık 60 milyar Avro'dan 80 milyar Avro'ya çıkarılmış; programa, yatırım yapılabilir nota sahip banka dışı özel sektör tahvilleri de eklenmiştir. Bu kararın alınmasında, enflasyonun negatif seyretilmesinin bir depresyona işaret edebileceği yönündeki görüşler etkili olmuştur. Nitekim 2016 yılı yılsonu enflasyon beklentisi, %1'den, %0,1'e çekilmiştir. Bu ve bunun gibi tedbirler sayesinde 2015 yılında Euro bölgesindeki ekonomik büyüme %1,6 olarak gerçekleşmiştir.

Ancak, uzun sürelerden beri krizde olan Yunan ekonomisinin 2015 yılı içerisinde kreditor kuruluşların çözüm reçetelerini referandum yoluyla reddetmesi, 583 milyar USD'ye ulaşan borçlarını nasıl çevireceği hususundaki endişeleri artırmıştır. Neyse ki bu konuda yaşanan uzlaşma, AB'yi bir miktar rahatlatabilmiştir. Bu rahatlatmanın temelinde, Yunanistan krizinin mali politikalarında sıkıntılar bulunan AB üyesi diğer ülkeler açısından bir domino etkisi yaratması ve bu durumun AB otoritelerinin son dönemde en çok endişe duyduğu konuların başında gelmeye başlaması gerçeği yatmaktadır. Yunanistan'da ortaya çıkan krizin Portekiz, İspanya ve en önemlisi İtalya gibi büyük borç yükü altındaki ülkelere sıçramış olması, AB'nin ku-

ruluşundan bu yana elde ettiği siyasi ve ekonomik kazanımların baltalanması korkusunu yaratmaktadır.

Çin'in büyümesinde de bir yavaşlama söz konusudur. Çin'in 2015 yılındaki ekonomik büyümesinin uluslararası kuruluşların yıl içerisindeki tahminleriyle örtüşerek %6,9 civarında gerçekleşmesi, söz konusu ülkenin 1990'dan beri elde ettiği en düşük seviyeli ekonomik büyüme oranı ile karşı karşıya gelmesiyle neticelenmiştir. OECD'nin 2015 Ekonomik Görünüm Ara Değerlendirme Raporunda konut sektörüne yönelik alınan önlemler ve ekonomiyi talep odaklı yapıya dönüştürme çabalarının ülke ekonomisini yavaşlattığı; bunun yanında, düşük seyreden petrol fiyatlarının, yurtiçi tüketimi canlandırmaya yönelik gevşetilen para politikasının ve sağlanan mali teşviklerin ekonomiye ivme kazandıracağı ifade edilmiştir. Çin ekonomisindeki görece yavaşlama, emtia piyasasında gözlenen fiyat düşüşlerinin başlıca nedeni olarak gösterilmektedir.

TÜRKİYE EKONOMİSİNDEKİ GELİŞMELER

Küresel ekonomideki temkinli ve ılımlı seyir, Türkiye ekonomisinde de etkilerini göstermeye devam etmektedir. Ekonomik büyümede 2014 yılının özellikle son çeyreğinde yaşanan yukarı yönlü eğilimle birlikte Türkiye, 2014 yılında %2,9 büyümüştür. Gerçekleşen büyüme oranı, 2014 yılında gelişmekte olan ülkelerin ortalama büyüme oranı olan %6'nın epey altında seyretmiştir. 2015 yılının ilk çeyreğinde de büyüme %2,5 olarak gerçekleşmiştir. Daha sonraki çeyrek dönemler itibariyle büyümede ciddi bir ivme gözlemlenmiş ve sırasıyla %3,7, %3,9 ve %5,7'lik oranlara ulaşılmıştır. Tüketim harcamaları ve yatırımlardaki gerilemeler, büyümenin arzulanan seviyelere ulaşması önündeki engelleri oluşturmaktadır. 2015 yılında seçim sürecinin uzun sürmesi ve ertesindeki hükümet kurma çalışmalarının ekonomideki yansımaları ile sınır ülkeler ve yakın bölgemizde yaşanan gerginliklerin devam etmesi, ekonomik büyümenin potansiyelinin altında seyretmesine neden olmaktadır. Ancak, özellikle son çeyrekteki önemli sıçrama, 2015 yılı genelinde ekonomik büyümenin yıllık bazda %4 ile potansiyel büyüme düzeyine yaklaşmasına zemin hazırlamıştır. Bu büyüme oranı ile Türkiye, özellikle uluslararası kuruluşların Türkiye için belirledikleri yılsonu ekonomik büyüme tahminlerinin üzerine çıkmıştır. Hatırlanacağı üzere, 2015 yılının ilk aylarında piyasalarda yılsonu büyüme öngörülerini %3 civarında yoğunlaşmaktaydı. Nitekim uluslararası kuruluş-

ların Türkiye'nin 2015 yılsonu büyüme oranına ilişkin tahminleri revize edilmemiş, orta vadeli planda hedeflenen %4'ün altında deklare edilmiştir.

TABLO 2: TÜRKİYE EKONOMİSİ'NE YÖNELİK BÜYÜME TAHMİNLERİ(%)

	2015	2016	2017
Dünya Bankası	3	3,7	3,9
IMF	3	3,6	3,5
BM	3,3	4	
OECD	3,1	3,9	
OVP	4	4,5	5

KAYNAK: İlgili kuruluşların yıllık raporları ve Orta Vadeli Plan (2015-2017)

2015-2017 dönemini kapsayan orta vadeli planda amaçların büyüme performansını yükseltirken cari işlemler açığını düşürmeye devam etmek, enflasyon hedefine ulaşmak ve böylece makroekonomik ve finansal istikrarı güçlendirmek olarak belirtildiği görülmüş olsa da; yurtdışı finansman ihtiyacının fazlalığı, yabancı sermaye girişindeki göreceli azalmalar, döviz kurlarındaki aşırı dalgalı hareketler ve enflasyonist baskı, büyümenin potansiyelin hemen altında seyretmesine neden olmaktadır. Bu açıdan bakıldığında 2016 yılında da %4-4,5 gibi bir büyüme oranının yakalanabileceği söylenebilir. Kasım ayındaki seçimlerin hemen ertesinde asgari ücrete yapılan %30'luk zammın tüketimi tetikleyeceği, bunun da ekonomik büyümeye katkı sunacağı düşünülmektedir. Büyüme oranındaki gelişmeler, kişi başına düşen milli gelirin belirli bir bant aralığında (10.000-11.000 USD) yatay seyretmesi üzerinde de etkilidir.

TABLO 3: KİŞİ BAŞINA DÜŞEN MİLLİ GELİR (USD)

2010	10.002,6
2011	10.427,6
2012	10.459,2
2013	10.821,7
2014	10.394,5
2015	9.261,5

KAYNAK: TÜİK

Avrupa kıtasındaki 5. en büyük işgücüne sahip olan Türkiye'nin, AB(28) ülkeleriyle mevcut işsizlik oranları karşılaştırıldığında, söz konusu ülkelerin 1,8 puan gerisinde olduğu gözlenmektedir. AB(28) ülkelerinin 2015 yılının Kasım ve Aralık aylarındaki işsizlik oranı %9 olarak gerçekleşmiştir. AB ülkeleri arasında işsizliğin en yoğun olarak yaşandığı ülkeler sırasıyla Yunanistan, İspanya, Hırvatistan ve Güney Kıbrıs'tır.

TABLO 4: AYLARA GÖRE İŞSİZLİK ORANI

	Ocak	Şubat	Mart	Nisan	Mayıs	Haziran	Temmuz	Ağustos	Eylül	Ekim	Kasım	Aralık
2014		10,2	9,7	9	8,8	9,1	9,8	10,1	11	10,4	10,7	10,9
2015	11,3	11,2	10,6	9,6	9,3	9,6	9,8	10,1	10,3	10,5	10,5	10,8
2016	11,8											

KAYNAK: TÜİK

15 yılında imalat sanayi kapasite kullanım oranlarında yılın başına nazaran bir iyileşme olduğu gözlemlenmektedir. 2016 yılında da ilk üç ayda söz konusu veri, 2015'in aynı aylarına kıyasla daha iyi durumdadır.

TABLO 5: İMALAT SANAYİİ KAPASİTE KULLANIM ORANLARI (%)

Yıllar	OCAK	ŞUBAT	MART	NİSAN	MAYIS	HAZİRAN	TEMMUZ	AĞUSTOS	EYLÜL	EKİM	KASIM	ARALIK
2015	73,7	72,8	72,4	74,1	74,9	75,1	75,9	74,8	75,9	75,5	75,9	75,8
2016	74,9	73,5	74,3									

KAYNAK: TCMB

TABLO 6: TÜKETİCİ FİYATLARI ENDEKSİ

	Ocak	Şubat	Mart	Nisan	Mayıs	Haziran	Temmuz	Ağustos	Eylül	Ekim	Kasım	Aralık
2014	7,75	7,89	8,39	9,38	9,66	9,16	9,32	9,54	8,86	8,96	9,15	8,17
2015	7,24	7,55	7,61	7,91	8,09	7,2	6,81	7,14	7,95	7,58	8,1	8,81
2016	9,58	8,8	7,46									

KAYNAK: TÜİK

Türkiye Ekonomisi'nin son 13 yıllık döneminde en kalıcı olumlu gelişmelerin bütçe disipliniyle yaşandığını söyleyebiliriz. Aşağıdaki tablodan da açıkça izlenebileceği üzere, bütçe açıklarının GSMH'ye oranı 2001 yılındaki %12'lerden %1 ler seviyesine düşürülmüştür. Bütçe açıkları küçüldüğünden, bütçe açıklarının iç borçlanma yoluyla kapatılma ihtiyacı ciddi anlamda daralmış, enflasyonla mücadele politikası da başarıyla uygulan-

bilmiş, faizlerde düşüş sağlanmış ve böylelikle bankaların özel yatırımları uzunca bir süre daha düşük faizlerle finanse etmelerinin önü açılmıştır. Uygulanan hükümet politikaları sayesinde sağlanan mali disiplin, merkez bankasının uyguladığı fiyat istikrarına yönelik para politikalarının hedeflenen ölçüde gerçekleşmesine zemin hazırlamıştır.

TABLO 7: TÜKETİCİ FİYATLARI ENDEKSİ

1990	60.4	2003	18.4
1991	71.1	2004	9,35
1992	66.0	2005	7,72
1993	71.1	2006	9,65
1994	125.5	2007	8,39
1995	76.0	2008	10,06
1996	79.8	2009	6,53
1997	99.1	2010	6,40
1998	69.7	2011	10,45
1999	68.8	2012	6,16
2000	39.0	2013	7,40
2001	68.5	2014	8,17
2002	29.7	2015	8,81

KAYNAK: TÜİK

Türkiye ekonomisinin son 13 yıllık döneminde en kalıcı olumlu gelişmelerin bütçe disipliniinde yaşandığını söyleyebiliriz. Aşağıdaki tablodan da açıkça izlenebileceği üzere, bütçe açıklarının GSMH'ye oranı 2001 yılındaki %12'lerden %1 ler seviyesine düşürülmüştür. Bütçe açıkları küçüldüğünden, bütçe açıklarının iç borçlanma yoluyla kapatılma ihtiyacı ciddi anlamda daralmış, enflasyonla mücadele politikası da başarıyla uygulanabilmiş, faizlerde düşüş sağlanmış ve böylelikle bankaların özel yatırımları uzunca bir süre daha düşük faizlerle finanse etmelerinin önü açılmıştır. Uygulanan hükümet politikaları sayesinde sağlanan mali disiplin, merkez bankasının uyguladığı fiyat istikrarına yönelik para politikalarının hedeflenen ölçüde gerçekleşmesine zemin hazırlamıştır.

TABLO 8: BÜTÇE GELİR GİDER FARKLARININ GSMH'YE ORANI (%)

1993	-5	2004	-5,4
1994	-2,9	2005	-1,3
1995	-3	2006	-0,6
1996	-6,2	2007	-1,6
1997	-5,8	2008	-1,8
1998	-5,5	2009	-5,5
1999	-8,9	2010	-3,6
2000	-8,2	2011	-1,4
2001	-12,4	2012	-2,1
2002	-11,9	2013	-1,2
2003	-8,8	2014	-1,3
		2015	-1,2

KAYNAK: İlgili Yılların Bütçe Gerekçeleri

Türkiye ekonomisinin borçlanmaya ilişkin verileri incelediğinde ise, özellikle dış borçlarda özel sektörün ciddi önlemler alması kaçınılmaz gözükmektedir.

TABLO 9: BRÜT DIŞ BORÇ STOKUNUN YÜZDE DAĞILIMI

YILLAR	KAMU	TCMB	ÖZEL	YILLAR	KAMU	TCMB	ÖZEL
2002	49,8	17	33,2	2009	31,1	4,9	64,1
2003	49,1	16,9	33,9	2010	30,5	4	65,5
2004	47	13,3	39,8	2011	31	3,1	65,9
2005	41,2	9	49,7	2012	30,7	2,1	67,2
2006	34,4	7,5	58,1	2013	29,8	1,3	68,9
2007	29,4	6,3	64,3	2014	29,2	0,6	70,1
2008	27,9	5	67,1	2015	28,4	0,3	71,3

KAYNAK: TÜİK

Dış borçlarda 2002'den 2009 yılına kadar özellikle kamu payı anlamlı derecede düşmüş, 2008 yılında baş gösteren küresel krizin etkileriyle ortaya çıkan ekonomik küçülmenin de etkisiyle 2009 yılında her ne kadar artış göstermiş olsa da, belirtilen tarihten günümüze brüt dış borç stokundaki kamu payı azalış trendi devam etmiştir. Özel sektörün brüt

dış borç stokundaki payı ise artış trendini devam ettirmektedir. Özellikle 2009 yılına kadar siyasi alandaki istikrarın ekonomiye olumlu etkileri, bu tarihten günümüze ise uluslararası krizin etkilerinin bertaraf edilmesine yönelik olarak başta ABD olmak üzere gelişmiş ülke ekonomilerinin izlediği para politikalarının ortaya çıkardığı parasal bolluk, özel sektörün görece daha ucuz kredi olanaklarını artırmıştır. Bu ise, özel sektörün dış kaynaklı kredilere çokça başvurması ile neticelenmiştir. 2015 yılına gelindiğinde ise, özellikle ABD Merkez Bankası FED'in açıkladığı faiz artırımı kararı ile birlikte yavaş yavaş daralmaya başlayacak olan kredi olanaklarına rağmen, özel sektörün fiiliyata çabuk adapte olamadığı gözlemlenmektedir.

TABLO 10: TOPLAM BRÜT DIŞ BORÇ STOKUNUN GSYİH'YE ORANI(%)

2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008
56,2	47,3	41,3	35,5	39,5	38,5	37,9
18,7	16,1	16,4	17,6	23	24,8	25,4
2009	2010	2011	2012	2013	2014	
43,6	39,9	39,3	43,1	47,3	50,3	
27,9	26,1	25,9	29	32,6	35,3	

KAYNAK: TÜİK

Dış borçların GSYİH'ye oranına baktığımızda da 2009 yılına kadar özellikle toplam brüt dış borç stokunun oranında ciddi azalışların kaydedildiği göze çarpmaktadır. Öte yandan, özel sektörün toplam dış borçlarının GSYİH içerisindeki yerinin ise, 2004 yılından itibaren sürekli bir artış trendinde olduğu dikkatle izlenmektedir.

TABLO 11: BÜTÇE GELİR GİDER FARKLARININ GSMH'YE ORANI (%)

Ödemeler Dengesi (Milyon ABD Dolar)		2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015
CARİ İŞLEMLER HESABI		-40.192	-12.010	-45.312	-75.008	-48.535	-64.658	-43.522	-32.141
Mal, Hizmet ve Birincil Gelir Dengesi (A+B+C)		-42.506	-14.534	46.943	-76.895	-50.103	66.049	44.959	-33.455
Mal ve Hizmet Dengesi(A+B)		-34.138	-6.224	-39.731	-69.040	42.940	-57.063	-36.829	-23.925
DIŞ TİCARET DENGESİ		-52.917	-24.762	-56.325	-89.160	-65.367	-79.907	-63.597	47.936
Toplam Mal İhracatı		140.906	109.732	120.992	142.392	161.948	161.789	168.926	151.991
Toplam Mal İthalatı		193.823	134.494	177.317	231.552	227.315	241.696	232.523	199.927
Genel Mal Ticareti (Ödemeler D. Tanımlı)		-51.657	-27.853	-55.965	-84.480	-71.172	-68.334	59.894	-51.974
İhracat		137.175	105.009	118.829	140.820	148.507	158.234	165.521	144.527
İthalat		188.832	132.862	174.794	225.300	219.679	226.568	225.415	196.501
HİZMETLER DENGESİ		18.779	18.538	16.594	20.120	22.427	22.844	26.768	24.011
İnşaat Hizmetleri		974	1.090	859	838	1.029	675	1.084	374
BİRİNCİL GELİR DENGESİ		-8.368	-8.310	-7.212	-7.855	-7.163	-8.986	-8.130	-9.530
Yatırım Geliri		-8.302	-8.205	-7.089	-7.692	-6.948	-8.698	-7.962	-9.108
	Gelir	6.844	5.128	4.433	3.910	4.994	4.482	4.227	4.029
	Gider	15.146	13.333	11.522	11.602	11.942	13.180	12.189	13.137
Doğrudan Yatırım		-2.630	-2.751	-2.190	-2.711	-2.545	-3.383	-2.014	-3.171
	Gelir	327	182	681	220	96	274	314	225
	Gider	2.957	2.933	2.871	2.931	2.641	3.657	2.328	3.396
Portföy Yatırımları		972	267	-491	-899	-628	-1.311	-1.972	-2.487
	Gelir	4.495	3.261	2.658	2.483	2.844	2.430	2.247	2.064
	Gider	3.523	2.994	3.149	3.382	3.472	3.741	4.219	4.551
Diğer Yatırımlar		-6.644	-5.721	-4.408	-4.082	-3.775	-4.004	-3.976	-3.450
İKİNCİL GELİR DENGESİ		2.314	2.524	1.631	1.887	1.568	1.391	1.407	1.314
SERMAYE HESABI		-61	-43	-51	-25	-58	-96	-70	-21
FINANS HESABI		-37.520	-9.087	-45.131	-66.025	-48.247	-61.958	42.062	-22.765
Doğrudan Yatırımlar		-17.302	-7.032	-7.617	-13.806	-9.177	-8.830	-5.476	-11.730
Net Varlık Edinimi		2.549	1.553	1.482	2.370	4.105	3.627	7.047	5.088
Sermaye		2.549	1.553	1.464	2.349	4.074	3.114	4.963	4.925
	Yatırım	2.604	2.040	1.823	2.542	4.334	3.226	5.234	5.240
	Tasfiye	55	487	359	193	260	112	271	315
Diğer Sermaye (Net)				18	21	31	513	2.084	163
Net Yükümlülük Oluşumu		19.851	8.585	9.099	16.176	13.282	12.457	12.539	16.818
Sermaye		14.713	6.184	6.221	14.146	10.126	9.298	8.454	11.494
	Yatırım	14.748	6.266	6.256	16.137	10.759	9.866	8.708	11.858
	Tasfiye	35	82	35	1.991	633	568	254	364
Diğer Sermaye (Net)		2.201	619	384	17	520	110	-113	1.168
Gayrimenkul (Net)		2.937	1.782	2.494	2.013	2.636	3.049	4.321	4.156
Portföy Yatırımları		5.014	-227	-16.083	-22.204	-41.012	-23.986	-20.104	15.498
Net Varlık Edinimi		1.244	2.711	3.534	-2.688	-2.657	-2.601	746	6.129
Net Yükümlülük Oluşumu		-3.770	2.938	19.617	19.516	38.355	21.385	20.850	-9.369
Diğer Yatırımlar		-24.174	-1.940	34.240	-28.202	-18.872	-39.053	-16.014	-14.702
Krediler		-29.414	14.304	-10.354	-18.070	-9.500	-21.234	-15.173	-13.612
Rezerv Varlıklar		-1.058	112	12.809	-1.813	20.814	9.911	-468	-11.831
NET HATA NOKSAN		2.733	2.966	232	9.008	346	2.796	1.560	9.397

KAYNAK: TCMB

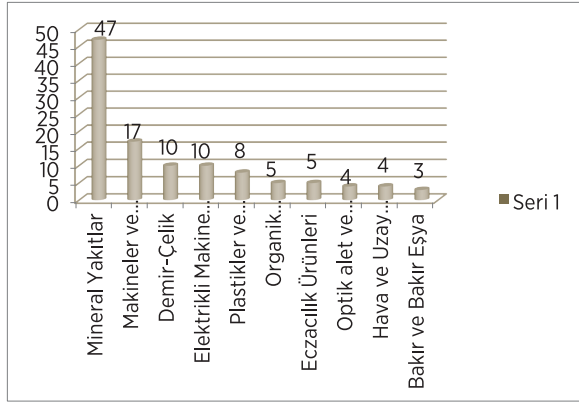
Ödemeler bilançosu, bir ülkenin döviz kazandırıcı ve döviz sarf edici faaliyetlerini bir yıllık bir zaman dilimi için sergilemektedir. Bu nedenle ödemeler bilançosu, ülkeler açısından ekonomik ve mali itibarın, uluslararası ödeme gücünün ve hükümetlerin ekonomi politikalarındaki başarısının göstergesi olması bakımından büyük önem taşımaktadır. Ödemeler bilançosu; cari işlemler, sermaye, finans ile net hata ve noksan hesaplarından oluşmaktadır. 2015 yılına ait dönemsel değerlendirmeden önce, Türkiye'nin ödemeler bilançosu ile ilgili geniş perspektifli bir özet değerlendirmenin yapılmasının faydalı olacağı kanaatindeyiz. Türkiye'nin ödemeler bilançosuna bakıldığında uzun yıllardan beri cari işlemler hesabındaki açıkların, sermaye ve finans hesaplarındaki fazlalıklarla kapatılmaya çalışıldığını görmekteyiz.

Türkiye'nin cari işlemler hesabı incelendiğinde, açık oluşmasının temel sebebi dış ticaret hesabının açık vermesi olarak görülecektir. Temel sebep dış ticaret işlemleri hesabının açık vermesi olduğundan, cari işlemler hesabı da dış ticaret hesabı ile paralel olarak hareket etmektedir. Dış ticaret dengesinin açık vermesinin nedeni ise ihracattaki artışa rağmen çok daha fazla artarak büyüyen ithalattır. Bunun en önemli nedeni, sektörlerle göre farklılık göstermekle birlikte, ara malı ithalatının ortalama %70,5'lere (Nisan 2015 verisidir) kadar toplam ithalat içerisinde ağırlıklı olmasıdır. İhraca konu olan mallarda da yoğun olarak ithal girdilerin kullanılması, bu duruma sebebiyet vermektedir. Bu durumun düzeltilmesi, ancak nitelikli üretim ekonomisine canlılık kazandırılması ile mümkündür. Aksi takdirde, ihracatımız konjonktürel olarak avantaj sağlayabilecek kimi dönemlerden dahi istenilen ölçüde yararlanmaktan uzak bir yapı sergileyecektir. Bunun en tipik örneği, döviz kurunun önceki yıllara nazaran çok daha rekabetçi konumlarda bulunmasına ve petrol fiyatlarının küresel anlamda düşüş eğiliminde olmasına rağmen bu durumun arzulanan düzeyde değerlendirilemeyip, 2015 yılında ihracatın bir önceki yıla oranla azalış kaydetmesidir.

Dış ticaretimize ait verilere Gümrük Tarife İstatistik Pozisyon Cetvelindeki durumlarına göre baktığımızda, dış ticaret açığına en fazla sebebiyet veren ürünlerin sırasıyla mineral yakıtlar, mineral yağlar, müstahsalları ve mumlar, makineler ve mekanik cihazlar, demir ve çelik, elektrikli makine ve cihazlar, plastikler ve mamulleri olduğu görülmektedir. Benzin, motorin, LPG, doğalgaz gibi ürünlerden oluşan mineral yakıtlar ve yağlar, cari

açığımızın yaklaşık yarıya yakınıni oluşturmaktadır. Türkiye'nin ekonomik kalkınmasındaki temel girdiler olan enerji kaynakları içerisinde petrolün, günümüzde önemli bir yere sahip olmakla birlikte gelecekte de bu konumunu sürdüreceği beklenmektedir.

GRAFİK-1: DIŞ TİCARET AÇIĞINA EN ÇOK SEBEBİYET VEREN FASILLAR



KAYNAK: DTM

Türkiye’de üretimi olmayan ya da üretiminin çok az olduğu petrol, kauçuk, plastik, alüminyum, amonyak, kahve, kakao vb. ürünlerin toplam ithalatımızdaki payı %44 civarındadır ve bu konuda uzun dönemli çalışmalar yapılsa dahi bir kısmının üretilebilmesi/çıkarılabilmesi coğrafi nedenlerden dolayı mümkün değildir. Ancak, bir miktar üretilebilen ve üretimin talebi karşılayamadığı ürünler grubunda (yassı demir-çelik, kömür, ilaç, kağıt, organik ve inorganik kimyasal ürünler, pamuk, sentetik lifler vb.) gerekli olan çalışmalar hızla başlatılmalıdır. Bu gruptaki ürünleri üretecekler önemli teşvikler sağlanmalıdır. Ayrıca, ithalatımızın bir bölümü ise tamamıyla tüketicilerimizin tercihlerine göre şekillenen marka, model, imaj gibi etkenlere bağlı olarak yapılmaktadır. Bu gruptaki ürünlerin ithalatının kısılması tüketici tercihlerine bağlıdır ve talebi karşılayacak evsaf ve kalitede ürünler Türkiye’de de üretilebilmektedir.

İthalat ve ihracattaki gelişmelere son yıllar itibariyle baktığımızda, 2007 yılında ihracatın ilk defa 100 milyar USD sınırını aştığını görmekteyiz. 2008 yılında 140 milyar USD’ye kadar yükselen ihracat, 2009 yılında

109 milyar USD'ye gerilemiştir. 2009 yılındaki bu gerilemenin temel sebebi ABD'de başlayan ve 2008 yılının ikinci yarısından itibaren tüm dünyada hissedilen ekonomik krizdir. Bunun bir sonucu olarak 2009'da ihracat %22,6 ithalat ise %30,3 oranında gerilemiştir. 2010 yılında tekrar bir toparlanma sürecine giren ihracat yaklaşık 120 milyar USD seviyelerine ulaşmış, ancak ithalatın ihracattan fazla artış göstermesi neticesinde ihracatın ithalatı karşılama oranı %61,4'e gerilemiştir. TCMB verilerine göre 2014 yılsonunda ihracat 157,610 milyon USD iken, 2015'te 143,862 USD'ye gerilemiş; ithalat ise 2014'teki 242,177 milyon USD'lik seviyesinden 2015'te 207,207 milyon USD seviyelerine çekilmiştir.

Türkiye'nin dış ticaretine 2015 yılı itibariyle bakıldığında, ihracatçılarımızın 2015'te zorlu bir yılı geride bıraktığı söylenebilir. Yıllık ihracat rakamlarına bir göz attığımızda, 2013 yılındaki yüzde 0,4'lük küçük düşüşün ardından, aslında 2014 yılındaki toparlanma sürecinde de beklenen ivme tam olarak yakalanamasa da, yukarı yönlü pozitif trendin vermiş olduğu güvenle 2015 yılına giriş yapan ihracatçılarımız, yılı ortalama %8,7'lik kayıpla kapatmışlardır.

Bölge ülkelerinde ortaya çıkan jeopolitik ve ekonomik gelişmeler nedeniyle Irak'a ve Rusya'ya yapılan ihracatın yüksek oranda gerilemesi ile Avro/Dolar paritesindeki gelişmeler, ihracatın genel anlamdaki azalış eğiliminin temel nedenlerini oluşturmaktadır. Nitekim döviz türlerine göre ihracat ve ithalatın genel dağılımına baktığımızda, parite etkisini daha net görebilmekteyiz. 2014 yılında ihracat yoluyla elde edilen gelirin yaklaşık %47,4'ü dolar kaynaklı iken %44,4'ü Avro kaynaklı gerçekleşmiştir. Aynı yıl yapılan ithalat içerisinde doların payı ise yaklaşık %64 seviyesindedir. Başka bir söylemle, maliyetlerin daha büyük bir kısmı dolar ile gerçekleşirken, elde edilen gelirde Avro ile Doların ağırlıkları neredeyse birbirlerine yakındır. Bu durum parite etkisinin daha fazla hissedilmesine neden olmaktadır.

Yine ABD Merkez Bankasının uzun süre faiz artırımını konusundaki belirsizliğinin gelişmekte olan ülke piyasaları üzerinde oluşturduğu tedirgin ortam da, özellikle döviz piyasalarında faiz artırımının kendisinden daha fazla olumsuz etki meydana getirmiştir.

Tüm bu gelişmelerin yanı sıra başta Çin olmak üzere gelişen ülkelerin büyüme düzeylerindeki yavaşlama her türlü hammadde talebini kısıtlayıcı yönde etki yapmaktadır. Petrol ve diğer emtia fiyatlarındaki gerile-

meler de hem ihrac maliyetlerini zorlamakta, hem de değer olarak ticaretin küçülmesine yol açmaktadır.

Dış ticaretteki bu daralmaya makro açıdan bakılacak olunursa, AB ülkelerindeki durgunluğun önemli etkisi olduğundan söz edilebilir. 2013 ve 2014 teki negatif büyüme oranları ile birlikte 2015 yılsonunda gerçekleşen %1,6'lık büyüme, AB ülkelerindeki durgunluğun hala tam anlamıyla atlatılamadığını ortaya koymaktadır. Bilindiği üzere Türkiye'nin dış ticaretinin %47'si AB ülkeleriyle gerçekleşmektedir. Dolayısıyla AB bölgesinde yaşanan gelişmeler Türkiye ekonomisini büyük ölçüde etkilemektedir. Bunun yanı sıra, döviz kurlarındaki gelişmeler de Türkiye'nin dış ticaretini 2015 yılında olumsuz etkilemiştir. Şöyle ki; Türkiye'nin ihracat gelirlerinin ağırlığı Avro cinsinden gerçekleşirken, buna karşılık girdi maliyetleri ve dış finansman maliyetlerinin ağırlığı USD cinsinden gerçekleşmektedir. 2014 yılı müddetince Avro/USD kurunun Avro lehinde gelişmesi gelirleri kısmen görel olarak artırmış, maliyetlerin ise yine görel olarak kısmen düşük olarak gerçekleşmesine neden olmuştur. Söz konusu durum ihracat gelirlerimizin kısmen artışı ile neticelenmiştir. 2014 yılının Aralık ayından itibaren Avro/USD kurunun USD lehine gelişmesi ihracatçılarımızın maliyetlerini yükseltirken, ihracat gelirlerimiz de görel olarak düşmüştür. Bu gelişmelere ek olarak TL'nin hem Avro hem de USD karşısındaki değer kaybının hızlanması da ihracatçılarımızın kurlarla ilgili öngörülerinin sürekli değişkenlik arz etmesine neden olmuştur. Kurlardaki bu değişiklikler, özellikle AB ülkelerine yapılan ihracatın miktarında bir değişiklik olmasa bile, gerçekleşen ihracatın değerini azaltmaktadır.

Yine, Rusya'ya yönelik olarak Batı ülkeleri ve ABD'nin almış olduğu ekonomik yaptırım kararları ile birlikte petrol fiyatlarındaki düşüş eğilimi, Rusya'nın ekonomik büyümesini olumsuz etkilemiştir. Türkiye'nin en çok ihracat gerçekleştirdiği ilk on ülke arasında bulunan Rusya'da yaşanan bu gelir azalması, söz konusu ülke ile olan ticaretimizi de olumsuz etkilemiştir.

Bunların yanı sıra; Mısır, Suriye ve Irak'taki siyasi gelişmelerin de dış ticaretimize yansımaları olumsuzdur. Yunanistan'daki gelişmeler de 2014 rakamlarına göre yaklaşık 6 milyar USD'lik dış ticaret hacmi bulunan Türkiye'yi yakından ilgilendirmektedir. Ancak Türkiye'nin toplam ihracatının %1'ine tekabül eden Yunanistan'a yönelik ihracatın, herhangi olumsuz bir durumda Türkiye açısından ağır bir fatura ortaya çıkarması beklenmemektedir.

Öte yandan, İran ile P5+1 ülkelerince yürütülen müzakerelerin olumlu sonuç vermesi ve zaten 2015 yılının başından beri İran'la yürütülen tercihli ticaret anlaşması, bu ülkeye yönelik ihracatın yükseleceği yönündeki kanaatleri güçlendirmişti. İran'ın dünya ile bütünleşmesinin ve bölgede bu sayede siyasal risklerin bir miktar azalacak olmasının tüm bölgeye yatırımların artmasını sağlayacağı ve Türkiye'nin bu süreçten hem yatırım hem de ticaret anlamında pozitif etkileneceği yönündeki kanı kuvvetlenmişti. Ayrıca bu sayede dünya enerji fiyatlarındaki gelişmelerin de olumlu yönde bir seyir izlemeye devam edeceği düşünülmekteydi. Ancak söz konusu ülkeye olan ihracatımız, 2015 yılsonunda da 2012 yılından beri süregelen azalış trendini devam ettirmiştir.

Dış ticaret ve cari açığın finansman ihtiyacı neticesinde ödemeler dengesindeki portföy yatırımlarının gelişimini değerlendirdiğimizde, söz konusu kalemde 2012 yılından beri izlenen gerilemenin devam ettiğini belirtebiliriz. 2015 yılının genelinde, yurt içindeki siyasi gelişmeler ve küresel piyasalardaki dalgalı görünüm nedeniyle portföy yatırımlarında 15,4 milyar USD'lik çıkış kaydedilmiştir. Bu tutarın yaklaşık yarısının yurt dışı yerleşiklerin devlet iç borçlanma senetleri piyasasındaki satışlarından kaynaklandığı görülmektedir. Hisse senedi piyasasında da sermaye çıkışı kaydedilmiştir. Bu tür yatırımlardaki azalışlar ve FED'in ılımlı da olsa faiz artırma konusundaki politikası birlikte ele alındığında, Türkiye için 2016 yılında faiz oranlarında yukarı yönlü bir revizyonun yapılabileceği öngörülerini kuvvetlenmektedir. Dış finansman ihtiyacının fazlalığı, faizlerin yukarı yönlü revizyonu hususundaki bu türlü bir manevrayı mevcut veriler dahilinde zorlamaktadır.

Uluslararası doğrudan yatırım girişlerinin seyri incelendiğinde ise, 2011 yılından 2014 yılsonuna kadar yaşanan aşağı yönlü ve durağan eğilimin 2015'te yukarı yönlü ivme kazandığını ve güçlü bir pozisyona kavuşarak 2011 yılındaki seviyeyi dahi geride bırakmak suretiyle 16,8 milyar USD'ye ulaştığını belirtmeliyiz. Uluslararası bölgeler itibariyle dağılıma baktığımızda Türkiye'nin, Batı Asya Bölgesi'nin en çok uluslararası doğrudan yatırım çeken ekonomisi olduğunu gözlemlemekteyiz. Sektörlere göre yatırımların dağılımında ise, 2014 yılı itibariyle en fazla yatırım alan sektörlerin başında %33'le yabancı gerçek kişilerin gayrimenkul alımlarının geldiğini söyleyebiliriz. Gayrimenkul sektörünü %22 ile üretim, %12 ile

de finans sektörü izlemektedir. 2015 yılında ise toplam doğrudan yabancı yatırımın %25'i gayrimenkul alımları olarak gerçekleşmiştir.

Bu bağlamda, mevcut durumda doğrudan yabancı sermaye girişlerinde lokomotif unsuru oluşturan gayrimenkul ile inşaat sektörünü ve unsurlarını, hem küresel ölçekte hem de Türkiye özelinde inceleyelim.

İNŞAAT SEKTÖRÜNDEKİ GELİŞMELER

A. KÜRESEL ANLAMDA İNŞAAT SEKTÖRÜNDEKİ GELİŞMELER

2008 global krizinden sonra tüm sektörlerde olduğu gibi gayrimenkul sektöründe de olumsuz etkilenmeler meydana gelmiştir. Krizin, ABD’de konut sektörünün finansman enstrümanlarıyla ilgili olarak ortaya çıkması, ilgili ülkede ve AB ülkelerinin güçlü ekonomilerinde konut sektörünün daha fazla etkilenmesine neden olmuştur. Bu durum söz konusu ülkelerde ipotekli konut piyasasının ve finansman araçlarının daralmasıyla sonuçlanmıştır. Bunun temel nedeni, ipotekli konut piyasasındaki kredi kurumları tarafından konut alıcısına arz edilen para kaynağının içerisinde uluslararası katılım fonlarının da payının bulunmasıdır. İpotekli konut piyasasına kredi sağlayan kuruluşların mali güclüğe girmesi ve bazılarının iflası, krizi uluslararası boyutlara taşımıştır. Gelişmekte olan ülkelerde dolayan portföy yatırımları ve bir kısım doğrudan yabancı yatırım, bu sebeple bir anda çekilmeye başlamıştır. Hatta birtakım gelişmiş ülke ekonomilerinde konut sektörüne bağlı oluşan derin kriz, beraberinde inşaat sektörü kamu yatırımlarını da yavaşlatmış ve hatta kimi ülkelerde durma noktasına getirmiştir.

Ancak, krize ilişkin başlatılan tedbirlerin uzantısı olarak piyasalara enjekte edilen parasal bolluk, konut finansmanı için verilen ve geri dönme-

yen kredi oranlarında azalma ile bankacılıkta uluslararası yeni düzenlemelerin etkilerinin de yardımıyla finansal kuruluşların sermaye yeterliliklerini yeniden kazanması, sektörün tekrar toparlanmaya başlamasını sağlamıştır. 2010 ve 2011 yıllarında Batılı hükümetlerin borçlanarak kamu yatırımlarını devreye sokmasıyla birlikte sektör durağan hâle geçmiş ve 2011 yılında %0,5 seviyelerine erişmiştir. 2012 ve 2013 yıllarında ise küresel inşaat harcamalarında %4 civarında büyüme yaşanmıştır. Bu büyümeler ile birlikte 2013'te küresel inşaat harcamaları yıllık 8 Trilyon USD'ye ulaşmıştır. 2014 yılında küresel çapta inşaat harcamalarının göstermiş olduğu atılım sayesinde %5,1'lik artış sağlanmıştır. Uluslararası kuruluşların küresel ekonomik büyüme ve global inşaat harcamalarındaki artış tahminleri dikkate alındığında, 2015 yılında dünya çapında inşaat harcamalarının 9.72 trilyon USD'ye ulaştığı belirtilmektedir. Önceki yıllara ait verilere bakıldığında inşaat harcamalarındaki gelişmelere paralel olarak büyüdüğü gözlemlenen dünya inşaat malzemeleri pazarının da, 2015 yılında %4 gibi büyüdüğü ve 6,8 trilyon USD'ye ulaştığı görülmektedir. Bu büyümede gelişmiş ekonomilerdeki eskiyen altyapının yenilenmesi ve gelişmekte olan ekonomilerdeki altyapı eksiklerinin tamamlanmasına yönelik harcamaların başı çektiği belirtilmektedir. Dünyanın belli başlı mega şehirlerindeki büyüme de inşaat sektörü harcamalarına büyük katkılar sunmaktadır. Şehirleşmenin artması ve yine mega şehirlere olan göçler, hane halklarının daha iyi altyapı hizmetlerine olan taleplerini artırmaktadır. 2016 yılında da inşaat sektörü ve inşaat malzemeleri pazarı harcamalarının %4 artacağı öngörülmektedir.

Dünyadaki çeşitli coğrafi bölgeleri değerlendirdiğimizde her ne kadar bir önceki yıla göre payında %1'lik bir azalma olsa da, Asya-Pasifik Bölgesinin inşaat sektöründeki en fazla harcamanın gerçekleştiği bölge unvanını 2015 yılında yine kaptırmadığı görülmektedir. Bu bölgede başta Çin olmak üzere Japonya, Hindistan ve Endonezya temel ülkelerdir. Çin'in dışında, özellikle 2011 yılındaki güçlü deprem ve tsunaminin ardından Japonya'nın başlattığı güçlendirme ve yeniden yapılanma planı çerçevesinde 2015 yılının sonuna kadar 313,3 milyar USD'lik bir fonu bu alana ayırması, inşaat sektörü harcamalarını ciddi biçimde ivmelendirmiştir.

Kuzey Amerika ve Kanada'da inşaat sektörü harcamalarının global düzeydeki inşaat harcamaları içerisindeki payı 2014 yılında %24 civarında gerçekleşmişken, söz konusu pay 2015'te %27'ye ulaşmıştır. Özellikle tica-

ri ve endüstri tabanlı projelerdeki gelişmeler, bölgedeki inşaat harcamalarının temelini oluşturmaktadır.

Avro Bölgesi'nde de 2014 yılında inşaat harcamalarının payındaki azalma durmuş ve global düzeydeki inşaat harcamalarının %19'u seviyelerine ulaşmıştır. Avrupa kıtasında özellikle İngiltere, Danimarka ve Norveç'in inşaat harcamaları bakımından 2014 yılında bütün Batı Avrupa ülkelerini geride bıraktığı izlenmektedir. Avro bölgesinde 2015 yılında da inşaat harcamaları sınırlı da olsa artışla yılı kapatmıştır.

Rusya'da ise gerek Batı ülkelerinin ambargo nedeniyle ortaya koydukları yaptırımlar gerekse jeopolitik ortamın ısınması ve enerjiye dayalı gelirlerin azalması neticesinde inşaat sektörü, 2014 yılında bir önceki yıla göre %4,5 küçülmüşken, 2015 yılında ise bir önceki yıla göre %6,8 daralma gerçekleşmiştir.

B. ULUSAL İNŞAAT SEKTÖRÜ DEĞERLENDİRMESİ

Küresel olarak derinleşen kriz 2009 yılına kriz beklentisi ile başlanmasına sebep olmuş ve sektörün büyümesi negatif yönde etkilemiştir. Yılı sonu negatif büyümenin gerçekleşmesi ile özel sektör yatırımları durma noktasına gelmiş ve sektör %16,1 oranında küçülmüştür.

2010 yılında küresel krizden düşük oranda etkilenmek adına ekonomide alınan önlemlerle sektör, bir önceki yılda görülen küçülmeye rağmen, yüksek oranlı büyüme performansı sergilemiştir. Özellikle 2010 ve 2011 yılları arasında dünyada yaşananın aksine inşaat sektörü 2010 yılında %18,3 ve 2011'de %11,2 ile tekrar rekor düzeyde büyüme gerçekleştirmiştir. İki yıl üst üste kaydedilen yüksek büyüme, sektörel toplam ciroyu normal hedeflerin üzerinde bir noktaya çıkarmış ve belirli bir doygunluğa erişirmiştir. Gerek bu doygunluğa gerekse de ekonomik durgunluğa bağlı olarak 2012 yılında sektör, bulunduğu seviyeye paralel olarak sadece %0,6 büyüme göstermiştir. 2013 yılında ise ülkemizde inşaat sektörü büyüme oranı %7,4 ortalamasında gerçekleşerek önemli bir sıçrama ile yeniden hızlanmıştır. Söz konusu büyümede özel sektöre kıyasla özellikle kamu harcamalarındaki artışın önemli katkısı olmuştur. 2014 yılının ilk çeyreğine hızlı bir büyüme ile başlayan sektör, ikinci çeyrekte itibaren bu ivmeyi kaybetmiş ve son çeyrekteki daralmayla yılı %2,2 büyüyerek

tamamlamıştır. 2014'ün son çeyreğindeki küçülme 2015 yılının ilk çeyrek döneminde de artarak sürmüştür, böylelikle sektörün büyüme performansı son iki çeyrektir genel ekonomik büyümenin altında gerçekleşmiştir. Ancak ilk çeyrekteki sonrakı performans toparlanma ve artış yönünde olmuştur. Nihayetinde inşaat sektörü 2015 yılsonu itibarıyla % 1,7 büyümüştür. Yıl genelinde inşaat sektöründeki büyüme, genel ekonomik büyüme performansının altında seyretmiştir. 2016 yılında inşaat sektörünün, 2015'teki büyümeyi aşacağı ve %3 oranında büyüyeceği öngörülmektedir.

TABLO 12 : YÜK SAHİPLERİ AÇISINDAN LOJİSTİK İÇSEL MALİYETLER

YILLAR	GSYİH Büyüme Hızı(%)	İnş Sekt. Büyüme Hızı(%)
2007	4,7	5,7
2008	0,7	-8,1
2009	-4,8	-16,1
2010	9,2	18,3
2011	8,8	11,2
2012	2,1	0,6
2013	4,2	7,4
2014	2,9	2,2
2015-1	2,5	-2,8
2015-2	3,8	2
2015-3	3,9	1,9
2015-4	5,7	5,4
2015 Genel	4	1,7

KAYNAK: DTM

2015 yılının ilk çeyreğindeki %2,8'lik daralmanın detaylarına baktığımızda söz konusu dağılımda kamunun %9,2, özel sektörün ise %1,4 küçüldüğünü görmekteyiz. Ancak daha sonra toparlanma sürecine giren sektöre ilişkin veriler incelendiğinde, kamu inşaat harcamalarının reel olarak 2015 yılında %8,4 büyüme gösterdiği gözlemlenmiştir. Revize edilen verilere göre yılın özellikle son üççeyreğinde büyüme giderek hızlanmıştır. Yılın ikinci yarısında gerçekleşen iki genel seçimin kamu harcamalarının artışında rol oynadığı düşünülmektedir. Özel kesim inşaat harcamalarının

ise 2015 yılında reel olarak %1,2 küçüldüğü anlaşılmıştır. Yılın ilk üç çeyreğindeki küçülme ardından dördüncü çeyrekte gerçekleşen %2,5'lik büyümeye rağmen 2015 yıl genelinde özel sektör inşaat harcamaları %1,2 küçülmüştür.

2015 yılında inşaat malzemesi sanayindeki gelişmelere baktığımızda, ağırlıklı ortalama sanayi üretiminin %0,7 büyümüş olduğu görülmektedir. Bir önceki yıla göre sanayi üretimi 0,2 puan artmıştır. 2015 yılında inşaat malzemesi sanayi üretimi yılın ilk üç çeyrek döneminde küçülmüş, yılın son çeyreğinde yaşanan önemli üretim artışları ile toparlanmış ve yılı artıda kapatmıştır. Yılın son çeyreğinde görülen üretim artışı daha çok iç talep ağırlıklı gerçekleşmiştir.

İnşaat sektörü Türkiye ekonomisi açısından lokomotif olması bakımından öncü birtakım sinyaller de veren bir sektördür. Çünkü demir-çelik sektöründen, cam, çimento ve finansa kadar pek çok farklı sektörle birlikte ve karşılıklı etkileşim halinde hareket etmektedir. Bu açıdan değerlendirildiğinde, ekonominin toparlanma dönemlerinde, ekonomik toparlanma ve büyümenin üzerinde adeta ekonomiyi sırtlayan bir şekilde hareket eden sektör, genel ekonomik bozulmanın baş gösterdiği dönemlerde ise söz konusu durumdan en çok etkilenen sektörlerin başında gelmektedir. Nitekim 2009 yılındaki %-4,8'lik ekonomik küçülmede sektörün %-16,1 küçülmesi, 2010 yılındaki %9,2'lik güçlü ekonomik büyümenin olduğu dönemdeyse sektörün %18,3 büyümesi, bu savımızı destekler niteliktedir. Bu anlamda ekonomide herhangi bir kötü gidiş söz konusu olduğunda, sektörün bu gidişattan ilk etkilenip adeta sinyal verdiğini söyleyebiliriz.

Ülkemizde kamu ve özel olmak üzere toplam inşaat harcamalarının hacmine baktığımızda, bu harcamaların 2011'de 118, 2012'de 127 ve 2013'de 142 milyar TL, 2014'te 162 milyar TL, 2015'te ise 175 milyar TL olarak gerçekleştiğini görmekteyiz.

İnşaat sektöründeki gelişmeler, daha önce de belirttiğimiz üzere sektörün pek çok sektörle etkileşim halinde hareket etmesi, mevcut durumda toplam istihdamın %7'sini kapsamı ve genel ekonomiyi adeta sırtlayan bir sektör olması bakımından büyük önem arz etmektedir.

TABLO 13 : MEVSİM ETKİLERİNDEN ARINDIRILMIŞ İNŞAAT SEKTÖRÜ GÜVEN ENDEKSİ

	Ocak	Şubat	Mart	Nisan	Mayıs	Haziran	Temmuz	Ağustos	Eylül	Ekim	Kasım	Aralık
2011	94,4	93,6	85,7	92,3	92,6	93,6	96,1	90,6	92,0	92,8	90,8	91,7
2012	89,8	87,0	89,6	91,7	91,4	89,3	88,1	87,4	88,1	86,0	83,4	81,7
2013	82,0	82,9	88,6	84,8	84,9	83,8	83,5	84,0	82,2	85,3	84,2	83,2
2014	88,3	81,2	78,1	79,0	79,7	80,3	79,2	82,8	83,9	81,8	83,1	83,4
2015	82,5	84,9	83,5	81,0	83,4	84,7	82,3	80,9	80,9	80,5	84,5	85,1
2016	83,9	82,8	81,4									

KAYNAK: TÜİK**TABLO 14 : MEVSİM ETKİLERİNDEN ARINDIRILMIŞ İNŞAAT SEKTÖRÜ GÜVEN ENDEKSİ - BİR ÖNCEKİ AYA GÖRE DEĞİŞİM ORANI (%)**

	Ocak	Şubat	Mart	Nisan	Mayıs	Haziran	Temmuz	Ağustos	Eylül	Ekim	Kasım	Aralık
2011	-	-0,9	-8,4	7,8	0,3	1,1	2,6	-5,6	1,5	0,9	-2,2	1,1
2012	-2,1	-3,1	3	2,3	-0,3	-2,3	-1,3	-0,8	0,8	-2,3	-3	-2
2013	0,4	1,1	6,8	-4,2	0,1	-1,3	-0,4	0,6	-2,2	3,8	-1,2	-1,3
2014	6,1	-8	-3,8	1,1	0,9	0,7	-1,4	4,6	1,4	-2,5	1,6	0,3
2015	-1,1	2,9	-1,6	-3	2,9	1,6	-2,8					

KAYNAK: TÜİK

İnşaat sektörü güven endeksindeki gelişmelere bir önceki yılın aynı ayına kıyasla yıllık bazda baktığımızda Ocak ayı haricinde bir iyileşmenin varlığından bahsedilebilir. Öte taraftan veriler bir önceki aya göre karşılaştırmalı değerlendirildiğinde dalgalı bir seyir olduğu gözlemlenmektedir. Temmuz 2015'teki veriler dikkate alındığında mevsim etkilerinden arındırılmış inşaat sektörü güven endeksinin bir önceki ayda 84,71 iken, Temmuz ayında 82,33 değerine düştüğünü görmekteyiz. İnşaat sektörü güven endeksindeki bu azalışın; “alınan kayıtlı siparişlerin mevcut düzeyinin” mevsim normallerinin altında olduğunu değerlendiren ve gelecek üç aylık dönemde “toplam çalışan sayısında” azalış bekleyen girişim yöneticisi sayısının artmasından kaynaklandığı açıklanmaktadır.

Verileri yeni alınan inşaat işleri temelinde incelediğimizde; 2014 yılının ilk yarısından bu yana alınan inşaat işlerinde yaşanan sınırlı ve kademeli toparlanma, Mart ve Nisan aylarındaki duraklamanın ardından 2015 yılı Mayıs ayında yeniden sınırlı ölçüde artış göstermiştir. 2015 Haziranında ise alınan yeni inşaat işlerindeki artışın 2,2 puan ile göreceli olarak ivme kazandığı dikkat çekmiştir. Alınan yeni inşaat işleri seviyesi Haziran

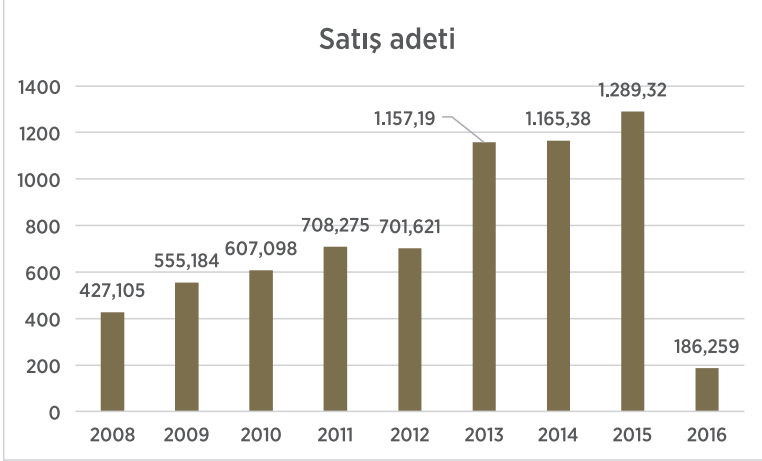
ayındaki artış ile geçen yılın aynı ayına göre de 3,8 puan daha yukarıda gerçekleşmiştir.

Mevcut inşaat işleri seviyesi, mevsimsellik etkisi ile birlikte 2015 Mayıs ayında hızlı bir artış gösterdikten sonra, Haziran ayında 0,2 puan ile sınırlı bir artış daha göstermiştir. Böylece mevcut inşaat işleri seviyesi dört ay üst üste yükseliş yaşamıştır. Mevcut işler seviyesi 2014 yılının Haziran ayına göre de 1,7 puan yukarıdadır.

Sonuç itibariyle, FED'in 2015 yılsonundaki faiz artırımını beklentisi ve nihayetinde artırımın gerçekleşmesinin yanı sıra, Türkiye'nin içinde bulunduğu coğrafyada giderek yükselen tansiyona ülkenin kaçınılmaz bir şekilde hava operasyonları ile müdahil olmasının döviz kurlarındaki belirsizliği artırması; buna ilave olarak, siyasi alanda özellikle 2015 yılının 3. ve 4. çeyreklerinin hükümet kurma çalışmalarıyla geçmesi, 2015 yılında ekonomik ve politik süreçle birlikte sektörün de en büyük risk faktörlerini oluşturmuştur. Gelineen noktada çözülmesi için önemli adımların atılması gereken pek çok ekonomik konu, önceliğini siyasi ve jeopolitik sorunlara kaptırmış, ekonomik gündem önemini kaybetmiştir. Bu durum inşaat sektörü ile birlikte, ekonominin geneli üzerinde olumsuz etkilidir.

C. KONUT ÖZELİNDE İNŞAAT SEKTÖRÜ DEĞERLENDİRMESİ

2008 yılında 400 binler düzeyindeki yıllık konut satış miktarı; büyüyen ekonomi ile birlikte insanların alım gücündeki artış, siyasi istikrara olan güvenden ötürü hane halkında artan borçlanma talebi vb. nedenlerle 2009'da 555 bin, 2010'da 607 bin, 2011'de 708 bin, 2012'de 701 bin, 2013'te 1.157 bin, 2014'te 1.165 bin, 2015'te 1,289 bin seviyelerine ulaşmıştır. 2016 yılının ilk iki aylık döneminde ise 186 bin konut satılmıştır.

GRAFİK-2 : YILLARA GÖRE KONUT SATIŞINDAKİ GELİŞMELER**KAYNAK:** TÜİK

Yıllık bazda ise 2015 yılında toplam 1.289.320 adet konut satılmıştır. Aylık bazdaki satışlara bakıldığında Ocak ve Eylül ayları haricinde diğer tüm aylarda 2015 yılındaki rakamların 2014'e göre daha iyi olduğu gözlemlenmektedir.

TABLO-15 : SON İKİ YILA AİT AYLIK BAZDAKİ KONUT SATIŞ DURUMU

	2014	2015	2016
Ocak	87.639	86.167	84.556
Şubat	82.597	95.021	101.703
Mart	87.617	116.030	
Nisan	83.610	119.317	
Mayıs	90.377	107.888	
Haziran	92.936	110.657	
Temmuz	85.101	96.589	
Ağustos	105.624	112.463	
Eylül	115.786	92.483	
Ekim	95.645	104.098	
Kasım	103.783	106.008	
Aralık	134.666	142.599	

KAYNAK: TÜİK

TABLO-15 : SON İKİ YILA AİT AYLIK BAZDAKİ KONUT SATIŞ DURUMU

	2013	2014	2015	2016
Ocak	36.581	32.046	33.178	26.584
Şubat	37.150	24.059	36.952	30.455
Mart	41.809	24.465	45.315	
1.Çeyrek	115.540	80.570	115.445	
Nisan	40.812	23.447	46.063	
Mayıs	45.270	29.760	40.086	
Haziran	43.763	32.029	40.503	
2.Çeyrek	129.845	85.236	126.652	
Temmuz	46.053	30.912	30.754	
Ağustos	31.559	35.338	36.021	
Eylül	37.835	43.144	28.684	
Ekim	26.337	34.451	27.996	
Kasım	36.600	36.925	28.553	
Aralık	36.343	43.113	40.283	
Toplam	705.497	555.495		

KAYNAK: TÜİK

Yine, ipotekli konut satışlarındaki aylık gelişimlere baktığımızda; 2015 yılının 2014'teki performansın üzerinde, 2013 yılındaki performansın ise gerisinde bir seyir izlediği gözlemlenmektedir. Satış hacmindeki bu artma eğilimine rağmen gerek ekonomi alanında gerekse yakın coğrafyamız ve yurtiçindeki siyasi gelişmelerdeki yüksek tansiyon nedeniyle, 2015'in son dört aylık döneminde olduğu gibi, 2016 yılında da ipotekli konut satış hacminin yavaşlayabileceği düşünülmektedir. Çünkü konutun yüksek meblağlı bir yatırım olması, ekonomiden yavaşlama sinyallerinin geldiği dönemlerde tüketicilerin ilk vazgeçtiği harcamalardan birisi olmasına yol açmaktadır. Bunun yanı sıra mevcut konut arzını oluşturan konut stokunun daha çok orta-üstü gelir gruplarına hitap ediyor olması da, arz ile ihtiyacın tam anlamıyla uyuşmadığı durumları ortaya çıkarabilmektedir. Buna ilaveten USD kurundaki ciddi yukarı yönlü eğilim, ekonomide riskin arttığı algısına yol açabildiğinden, konut talebini dizginleyen önemli bir gösterge olarak karşımıza çıkmaktadır.

TABLO-17 : TÜKETİCİ GÜVEN ENDEKSİ

	2012	2013	2014	2015	2016
Ocak	79,0	75,8	72,4	67,7	71,6
Şubat	79,6	76,7	69,2	68,1	66,6
Mart	79,3	74,9	72,7	64,4	67
Nisan	75,7	75,6	78,5	65,4	
Mayıs	78,1	77,5	76,0	64,3	
Haziran	76,8	76,2	73,7	66,4	
Temmuz	77,0	78,5	73,9	64,7	
Ağustos	74,3	77,2	73,2	62,3	
Eylül	72,1	72,1	74,0	58,5	
Ekim	69,3	75,5	70,3	62,7	
Kasım	72,6	77,5	68,7	77,1	
Aralık	73,6	75,0	67,7	73,5	

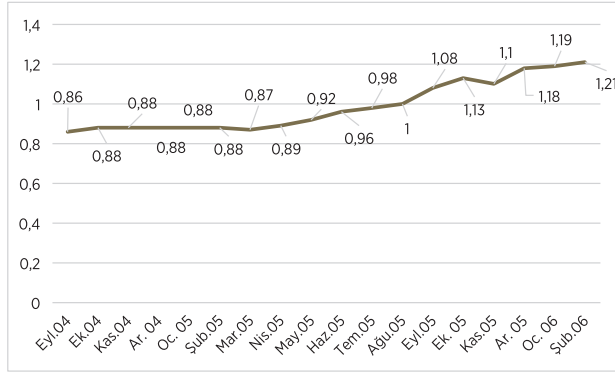
KAYNAK: TÜİK

Nitekim TÜİK'in her ay gerçekleştirdiği tüketici güven endeksinde de 2014 yılının başından beri süregelen aşağı yönlü eğilim, tüketicilerin ekonomiye güvenlerinin ve ileriye yönelik beklentilerinin zayıfladığı sonucunu çıkarmamıza neden olmaktadır. Her ne kadar bu eğilimin Kasım 2015'te pozitif ivme kazandığı gözlemlense de, takip eden aylarda tekrar düşüşe geçtiği izlenmektedir.

Konut faizlerinin aylık gelişimleri incelendiğinde 2014'ün Eylül ayındaki %0,86 düzeyinden epey uzaklaştığı görülecektir. 2016 yılının Şubat ayındaki faiz oranlarına baktığımızda %40 düzeyinde bir aylık faiz artışından bahsedilebilir. Doğal olarak bu durum da, konut satışlarının frenlenmesi yönünde bir baskı unsuru oluşturmaktadır.

Daha detaylı bakıldığında, konut kredisi faiz oranlarındaki ılımlı yükseliş trendinin 2015 yılının özellikle ikinci çeyreğinden itibaren ivmelendiği belirtilebilir. İlk çeyrekteki aylık ortalama %0,90 seviyesinde gerçekleşen konut kredi faiz oranlarına karşın, Mayıs ayında % 0,92-0,94 seviyesinde gerçekleşen faiz oranları Haziran ayında % 0,96'ya yükselmiş olup yukarı yönlü eğilimini sürdürmüştür. Bu yükselişe rağmen, konut kredilerindeki yıllık büyüme 2015 yılsonu itibarıyla %15,1 seviyesine ulaşmış ve 143,7 milyar TL olmuştur. Konut kredi faizlerinin, mevcut konut stokunun eritilmesi üzerinde ciddi bir etkisi bulunmaktadır. Yakın

GRAFİK-3 : YILLARA GÖRE KONUT SATIŞINDAKİ GELİŞMELER



gelecekte tüketici kredileri ya da konut kredisi özelinde bir faiz indirimi beklenmediğinden, bu göstergenin de konut satış hacmindeki artış eğilimini frenleyici yönde geliştiğini söyleyebiliriz.

Yine TÜİK'in her ay gerçekleştirdiği tüketici eğilimleri anketinde de, tüketicilerin gelecek 12 aylık dönem için hem maddi durumları, hem ekonominin geneli, hem tasarruf yapma ihtimalleri, hem de konut edinme olasılıklarına yönelik beklentilerinin gerilediği görülmektedir. Söz konusu gerilemeler her ne kadar 2015 yılının Kasım ayında gerçekleştirilen siyasi seçimlerle birlikte pozitif yöne doğru dönüşmüş olsa da, hemen akabinde düşme trendine devam etmiştir.

Metrekare bazında alınan konut yapı ruhsatları değerlendirildiğinde, 2014 yılının birinci çeyreğine göre 2015 yılının ilk çeyreğinde % 43,2'lik bir azalma gözlemlenmiştir. Bu azalışla birlikte 2015 ilk çeyrekte 39,5 milyon m²'lik yapı ruhsatı alındığı görülmüştür. 2015 yılının ikinci ve üçüncü çeyrek dilimlerinde bu konuda ciddi bir toparlanma yaşansa da, 2014 yılının aynı dönemleriyle karşılaştırıldığında genel anlamda aşağı doğru bir eğilim söz konusudur. Bu göstergeler gelecek dönemler açısından bir işaret niteliği taşımaktadır.

Yeni konut fiyatlarındaki gelişimi değerlendirdiğimizde Reidin Yeni Konut Fiyat Endeksi'ndeki değerlere göre Türkiye genelinde 2014 yılında yeni konut fiyatlarındaki artışın %5,6 olarak gerçekleştiğini görmekteyiz. Yine aynı endeksin Mayıs 2015 değerlerine göre, yıllık bazda 2014'ün aynı ayına göre yeni konutlardaki fiyatlar %7,4 artış kaydetmiştir. Aynı endek-

TABLO-18 : TÜKETİCİ EĞİLİMLERİ ANKETİ

	Hanenin maddi durum beklentisi (gelecek 12 aylık dönemde)	Genel ekonomik durum beklentisi (gelecek 12 aylık dönemde)	Tasarruf etme ihtimali (gelecek 12 aylık dönemde)	Konut satın alma veya inşa ettirme ihtimali (gelecek 12 aylık dönemde)
2013 1	91,8	97,4	22,9	10,7
2	90,9	99,0	25,1	10,5
3	90,8	98,0	24,9	11,3
4	91,1	101,3	22,7	10,6
5	94,4	104,7	25,3	10,2
6	92,4	102,0	26,4	11,6
7	94,3	105,1	28,7	12,6
8	93,1	103,0	25,8	10,7
9	90,3	95,8	20,1	10,0
10	92,2	101,6	24,3	10,5
11	92,9	107,3	23,9	10,8
12	92,4	101,9	23,8	10,1
2014 1	91,3	94,0	26,1	10,4
2	88,8	90,4	22,0	8,6
3	91,4	95,9	24,1	12,0
4	94,9	107,0	26,6	11,0
5	93,1	102,7	26,6	12,6
6	90,9	98,7	24,0	12,1
7	91,1	98,4	25,0	9,3
8	91,7	99,8	23,7	9,9
9	91,2	102,1	23,9	11,0
10	90,2	91,3	26,1	10,9
11	88,6	90,5	24,7	8,1
12	88,8	91,8	23,0	8,4
2015 1	87,8	91,5	23,7	8,3
2	86,7	90,9	25,0	9,1
3	85,4	86,3	20,6	9,4
4	86,2	86,1	22,4	9,4
5	86,2	85,5	19,8	8,7
6	87,9	89,5	19,5	8,5
7	88,2	84,3	22,2	8,6
8	86,1	77,6	22,6	8,5
9	82,1	72,4	18,1	7
10	86,5	80,8	19,1	6,5
11	95,6	105,9	22,4	8,8
12	93,2	99,9	22,8	7,5
2016 1	92,2	95,6	25,1	8,5
2	89,3	90	21	8,6
3	89,8	89,4	21	8,8

KAYNAK: TÜİK

sin 2016 Mart ayı verileri göz önüne alındığında, yeni konut fiyat endeksinin bir önceki yılın aynı dönemine göre %8,5 değerlendirildiği sonucuna varılmaktadır. Mevcut konut fiyatlarındaki artış trendi ise yeni konutların çok üzerindedir. Türkiye genelinde mevcut konutların fiyat artışları 2014 yılında %17,2, İstanbul özelinde ise %20,9 olarak gerçekleşmiştir. 2015 yılında Türkiye genelindeki konut fiyat artışı ise TCMB verilerine göre %17,5 olarak gerçekleşmiştir. Aynı verilere göre, en yüksek yıllık değişim gerçekleşen illerden biri olan İstanbul'daki artış ise % 23,41 olmuştur. 2014 yılında konut kiralari da yıllık bazda Türkiye genelinde %15,3, İstanbul özelinde ise %18,5 artış göstermiştir. Bu açıdan değerlendirildiğinde, özellikle mevcut konutların İstanbul'da yıllık enflasyon artışının neredeyse üç misli değerlendirildiği, kira getiri artışlarının da oldukça yüksek olduğu, bu özelliklerinden ötürü yatırımcıların dikkatini çekmeye devam edebilecekleri anlaşılmaktadır. Konutların, fiyatları ve kiralariında meydana gelen söz konusu artışların neredeyse hiçbir yatırım aracıyla karşılaştırılamayacak oranlarda getiri sağlaması, yatırımcılar tarafından olumlu bakılan yönlerindendir. Ancak, ekonomik ve siyasi alanda yaşanabilecek muhtemel olumsuz gelişmelerin özellikle yabancıların konut alımları üzerinde oluşturabileceği negatif etkilenmeden kaynaklanabilecek talep eksikliğinin, kentsel dönüşüm projelerine hız verilerek kapatılması da büyük önem arz etmektedir.

D. KENTSEL DÖNÜŞÜM UYGULAMALARINA İLİŞKİN TESPİT VE ÖNERİLER

Kentsel dönüşüm projesine sadece bir inşaat faaliyeti olarak bakılmamalıdır. Kentsel dönüşüm; genel olarak kentlerde çeşitli nedenlerle meydana gelen toplumsal, ekonomik, fiziksel ve çevresel bozulmadan kaynaklanan sorunları bütüncül ve kapsamlı bir vizyon ile çözümlemek ve kentteki yaşam koşullarını daha iyi hale getirmek için ortaya konulan yeni strateji ve yöntemlerin genel adı olarak tanımlanabilir.

Türkiye'de yapı stoku incelendiğinde, mevcut yapıların büyük kısmının eski mevzuat uyarınca inşa edildiği, dolayısıyla dayanıksız ve sağlıklı olduğu, yapıların büyük çoğunluğunun yalıtımsız ve enerji verimliliği açısından yetersiz olduğu; kentlerimizin yol, su-kanalizasyon ve elektrik hatları gibi altyapısının eski ve yetersiz kaldığı; büyük kentlerdeki yapı-

laşmanın bir kısmının mevcut imar planlarının aksine kaçak, çarpık ve düzensiz olduğu görülmektedir.

Halen Türkiye’de yaklaşık 19 milyon yapı bulunmaktadır. Bunlardan yaklaşık 5 milyonu 1998’den sonra yapılmış olup, bu dönemdeki mevzuat değişiklikleri ve teknolojik gelişmelerden dolayı nispeten daha iyi durumdadır. Deprem ihtimali, ivedilikle yaklaşık 14 milyon yapının elden geçirilerek deprem açısından risk taşıyıp taşımadığının tespit edilmesini zorunlu kılmaktadır.

TABLO-19 : TÜRKİYEDE KONUT İHTİYACI ÖNGÖRÜLERİ 2023 (BİN ADET)

	Nüfus Artışı Ve Kentleşme Kaynaklı	Kentsel Dönüşüm Kaynaklı	Yenileme Kaynaklı
2015	401	200	50
2016	406	200	50
2017	412	200	50
2018	413	200	50
2019	419	200	50
2020	426	200	50
2021	430	200	50
2022	440	200	50
2023	430	200	50

KAYNAK: TÜİK

Türkiye’deki yıllık konut ihtiyacı göz önünde bulundurulduğunda, kentsel dönüşüm kaynaklı konut ihtiyacının ikinci sırada yer aldığı görülmektedir. Kentsel dönüşüm kaynaklı konut ihtiyacında arz ve talebin uygun koşullarda buluşturulması için öncelikle yoksulluk, yoksunluk, değer ve risk haritaları oluşturularak işe başlanmalıdır. Kentsel dönüşüm projelerinin önemli derecede bir uzlaşma kültürünü gerektirdiği unutulmamalı, bunun sağlanabilmesi için büyük ölçüde bilgilendirme çalışması yapılarak muhtemel belirsizlikler ortadan kaldırılmalıdır. Özellikle başta İstanbul olmak üzere deprem riski bulunan alanlarda yapılaşmanın gerektiği şekillerde yapılmasına özen gösterilmelidir. Türkiye’de nüfusun %98’inin hâlihazırda deprem riski taşıyan alanlarda yerleşik durumda olması, burada yapılacak konut inşaatlarının depreme dayanıklı bir biçimde inşa edilmesini zorunlu kılmaktadır. 1903 yılından günümüze kadar ülkemizde yaşanan

depremlerde 2 milyondan fazla ev ve 100 binden fazla can kaybı meydana gelmiştir. Sadece 1999 yılında yaşanan Marmara Depremi'nde, Türkiye milli gelirinin %12'si 45 saniye içerisinde yok olmuştur.

Tüm bu belirtilenler çerçevesinde, 16/05/2012 tarihinde 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında bir kanun ihdas edilmiştir. Söz konusu kanun, riskli yapılar ile riskli alan ve rezerv yapı alanlarının tespiti, riskli yapıların yıktırılması, dönüştürmeye tabi tutulacak taşınmazların değerlerinin tespit edilmesi, hak sahibi olacaklarla yapılacak anlaşmanın şartları, gerçekleştirilecek kira yardımları ve yeniden inşa edilecek yapılara ilişkin usul ve esasları belirlemektedir. Bu kanun uyarınca, riskli olduğu deprem risk raporuyla belgelenen binalarda, bina maliklerinin en az 2/3 (tapu hisse) çoğunluğunun kararı ile dönüşüm işlemi başlatılabilmektedir.

Yapılan uygulamalar neticesinde en sık karşılaşılan sorunların eski binalarda arsa paylarının orantısız dağıtılmış olmasından kaynaklandığı anlaşılmaktadır. Apartman yenilenirken mevcut arsa payları çok önem kazanmaktadır. Bu nedenle öncelikle bu durumun düzeltilmesi gerekmektedir. Bunun için arsa paylarının düzenlenmesi hakkında Kat Mülkiyeti Kanununun 3. Maddesinin (5711 sayılı yasa ile değişiklik) 2. fıkrasına uyularak taşınmazın kat irtifakı kurulduğu tarihteki verilere göre arsa payı dağılımı yapılmalıdır. Arsa payları 6306 sayılı kanunla çok önem kazanmıştır. Özellikle arsa paylarının 2/3 çoğunluğu ile alınan kararda ve 1/3 azınlıktan yenilemeye rıza göstermeyenlere ait bağımsızların arsa payı değerleri ile satışa çıkartılmasında bunun önemi ortaya çıkmaktadır.

İkinci önemli sorun, özellikle kat karşılığı yapılan dönüşümlerde, hak sahiplerinin eski daireleriyle aynı paya sahip yeni daire istekleri olarak karşımıza çıkmaktadır. Oysaki böylesi durumlarda toplam arsa payı değişmediğinden ve dönüşümü üstlenen müteahhit firmaya ait dairelere de arsa payı tahsis edileceğinden, arsa payları kaçınılmaz olarak düşecektir.

Yine birtakım uygulamalarda yeni yapılaşma neticesinde metrekafe kayıpları oluşabilmektedir. Böylesi durumlarla karşılaşılabilmesi için kentsel dönüşümü gerçekleştirilecek binalara ek imar hakkı tanınabileceği kanaatindeyiz.

Türkiye'de inşaat sektörünün dönüşümüne katkısı olacak son güncel gelişmelerden biri olan kentsel dönüşümdeki uygulamaya dönük so-

runların çözüme kavuşturulması son derece büyük önem arz etmektedir. Kentsel dönüşüm, Türkiye’de uzun yıllar yaşanan çarpık yapılaşmanın ve kentleşmenin giderilerek ekonomik ve sosyal gelişmenin hızlandırılmasını ve hane halklarıyla bireyler için yaşanabilir kentler yaratılmasını sağlayacak önemli bir araçtır. Bununla birlikte kentsel dönüşüm, Türkiye’de gayrimenkul ve inşaat sektörünün gelişimi için de yeni ve önemli bir unsur olacaktır.

E. YURT DIŞI MÜTEAHHİTLİK SEKTÖRÜ HİZMETLERİNE İLİŞKİN TESPİT VE ÖNERİLER

Türk müteahhitlerinin ve yapı malzemesi üreticilerinin uluslararası pazarda sürekli artan rekabet gücü, sektörün ödemeler dengesine önemli katkılar sağlamaktadır.

1972-2015 Haziran ayı itibarıyla, Türk müteahhitleri, 107 ülkede 8.693 proje üstlenmiş, bu projelerin toplam tutarı yaklaşık 322,6 milyar ABD Doları’na ulaşmıştır.

TABLO-20: ÜSTLENİLEN PROJE SAYISI VE BEDELLERİ

Yıllar	Proje Sayısı	Top. Proje Bedeli (\$)	Ort. Proje Bedeli (\$)
2002	208	4.127.024.280	19.841.463
2003	343	6.401.435.892	18.663.078
2004	476	8.460.024.241	17.773.160
2005	451	13.245.368.721	29.368.889
2006	575	22.204.707.204	38.616.882
2007	610	25.122.408.190	41.184.276
2008	657	23.873.626.413	36.337.331
2009	512	20.188.722.121	39.431.098
2010	624	23.445.783.549	37.573.371
2011	552	23.026.560.102	41.714.783
2012	534	29.824.128.666	55.850.428
2013	417	30.029.540.094	72.013.286
2014	328	26.490.528.479	80.763.806
2015	179	20.464.650.211	114.327.655
2016	8	1.008.923.291	126.115.411

KAYNAK: KALKINMA BAKANLIĞI

Çimento, cam, demir-çelik ve seramik ürünlerinde dünyanın en büyük 12 üreticisi arasında yer alan Türkiye, inşaat malzemeleri üretiminde dünyanın önde gelen ülkelerinden biridir.

2000'li yılların başında ortalama proje bedeli yaklaşık 20 milyon dolar iken, 2006 yılından itibaren bu rakam 38,6 milyon dolarlar seviyesine yükselmiştir. Yaklaşık 5 yıl süreyle bu seviyede devam eden ortalama proje bedeli 2013 yılında önemli bir ivme yakalamış ve 72,5 milyon dolar seviyesine yükselmiştir. 2014 yılı sonunda ise bu rakam 83,5 milyon dolara çıkmıştır. Ortalama proje bedelindeki söz konusu artış; müteahhitlerimizin bugün havalimanı, metro, endüstriyel tesisler, doğalgaz-petrol rafinerileri, otoyol ve enerji santralleri gibi büyük ölçekli ve katma değeri daha yüksek projeleri üstlenmelerinden kaynaklanmaktadır. Son 12 yıl içerisinde Türk müteahhitleri tarafından yurtdışında üstlenilen projelerin toplam bedeli, bugüne kadar üstlenilen proje bedelinin %85'ini oluşturmaktadır.

TABLO 21: ÜSTLENİLEN PROJELERİN ÜLKELERE GÖRE DAĞILIMI

ÜLKELERE GÖRE DAĞILIM (1972-2015)		
Ülkeler	Toplam Proje Bedeli (Dolar)	Pay (%)
Rusya Fed.	64.477.696.883	20,0
Türkmenistan	48.006.805.734	14,9
Libya	29.177.248.500	9,0
Irak	23.349.628.075	7,2
Kazakistan	20.805.669.516	6,4
S. Arabistan	16.878.759.517	5,2
Cezayir	12.226.060.795	3,8
Katar	11.592.535.084	3,6
Azerbaycan	11.024.594.857	3,4
BAE	8.994.218.940	2,8
Diğer Ülkeler	76.054.865.974	23,6
TOPLAM	322.588.083.876.	

KAYNAK: KALKINMA BAKANLIĞI

1972 yılından günümüze kadar müteahhitlik firmalarımızca yurt dışında üstlenilen projelerin ülkelere göre dağılımında, Rusya Federasyonu yaklaşık % 20'lik oranı ile lider konumdadır. Rusya'yı Türkmenis-

tan (%14,9), Libya (% 9,0), Irak (%7,2), Kazakistan (%6,4), S. Arabistan (%5,2), Cezayir (%3,8), Katar (%3,6), Azerbaycan (%3,4) ve Birleşik Arap Emirlikleri (%2,8) izlemiştir. Bu veriler, Türk müteahhitlerinin iş yaptığı komşu ve çevre ülkelerde büyük bir itibarının olduğunu göstermektedir.

2014 yılında Türk müteahhitlik firmalarınca yurt dışında üstlenilen projelerin ülkelere göre dağılımında ise Türkmenistan %24,2'lik oran ile birinci sıradadır. Sıralamada Rusya Federasyonu (%14,3) ikinci, Cezayir (%12,3) üçüncü, Katar (%10,1) ise dördüncü sırada yer almıştır.

TABLO 22: DÜNYADAKİ EN BÜYÜK 225 MÜTEAHHİTLİK FİRMASI İÇERİSİNDEKİ TÜRK FİRMALARIN SAYISI

En Büyük 225 Müteahhitlik Firmasına İlişkin Liste		En Büyük 225 Müteahhitlik Firmasına İlişkin Liste	
Yıllar	Türk Firmalarının Sayısı	Yıllar	Türk Firmalarının Sayısı
2003	8	2009	31
2004	11	2010	33
2005	14	2011	31
2006	20	2012	33
2007	22	2013	38
2008	23	2014	42
		2015	42

KAYNAK: KALKINMA BAKANLIĞI

Müteahhitlik hizmetleri sektörünün önde gelen yayınlarından “Engineering News Record (ENR) Dergisi”nin, bir yıl içerisinde üstlenilen projelerin toplam bedeli üzerinden her yıl belirlediği dünyanın en büyük 225 müteahhitlik firmasını gösteren listede, Türkiye 2003 yılında sadece 8 müteahhitlik firması ile yer alırken, bu rakam 2013 yılında 38, 2014 ve 2015 yıllarında ise 42’ye yükselmiştir. Bu firmalardan 4’ü söz konusu listede ilk 100 firma arasında yer almaktadır. Türkiye listede son 3 yılda firma sayısı itibarıyla Çin’den sonra 2. sırada yer almaktadır. Bu durum, yurt dışında faaliyet gösteren müteahhitlik firmalarımızın süratle büyüdüklerinin bir göstergesidir.

Türk müteahhitlerinin yurt dışında üstlendikleri iş hacmi 2006 yılından bu yana istikrarlı olarak 20 milyar doların üstünde seyretmektedir. Hedef olarak belirlenen bu değerin 2023 yılında 100 milyar dolara çıkartılmasında, Türk müteahhitlik firmalarının özellikle etkin olduğu BDT-Orta Doğu-Körfez ve Kuzey Afrika coğrafyasında bu etkinliğin sürdürülmesi ve artırılması büyük önem arz etmektedir.

Bunun yanı sıra, dünyada artan enerji talebi ile birlikte yüksek miktarda petrol ve doğalgaz rezervlerine sahip olan Sahra Altı Afrika'nın yeni den yapılandırılmasında Türk müteahhitlerinin yer alması oldukça önem arz etmektedir.

F. İNŞAAT SEKTÖRÜNÜN KARŞILAŞTIĞI TEMEL SORUNLAR

İnşaat sektörünün, ekonomi için kilit bir sektör olması sebebiyle gelişmesinin önündeki engellerin kaldırılması ve sorunlarının çözülmesi, Türkiye'de sürdürülebilir bir ekonominin koşullarının oluşması açısından oldukça önemlidir. İnşaat sektörünün en önemli müşterilerinden birinin kamu olması sebebiyle kamu alımları tüm dünyada olduğu gibi Türkiye'de de büyük önem arz etmektedir. Kamu alımları ile ilgili temel mevzuat olan Kamu İhale Kanunu, inşaat sektörü için hayati önem taşımakla birlikte; maalesef bu mevzuat, gelişmelerin gerisinde kalmakta ve sektörün ihtiyaçlarını karşılayamamaktadır. Örneğin, TOBB bünyesinde faaliyet gösteren ve Türkiye'deki en büyük müteahhitlik firmalarının yer aldığı Türkiye Müteahhitlik Hizmetleri Meclisi'nin 2014 yılında yayımlanan VII. Türkiye Sektörel Ekonomi Şurası Raporunda dile getirdiği ilk konu, kamu ihalelerinde yaşanan sorunlardır.

VI. Şura'da ise Meclis, kamu ihalelerinde aşırı düşük teklifler ve iş deneyim belgelerini en önemli sorunlar olarak dile getirmiştir. Meclise göre, 4734 sayılı Kamu İhale Kanunu, 4735 sayılı Kamu İhale Sözleşmeleri Kanunu ve ikincil mevzuatta bugüne kadar sayısız değişiklik yapılmış olmasına karşın, yaşanan sorunlara kalıcı çözümler üretilenmemiştir. Sistemdeki eksiklikler uygulamada aşırı düşük teklifler, yaklaşık maliyetin doğru hesaplanamaması, iş deneyim belgeleri ve keşif artışları gibi çok ciddi sorunlara yol açmaktadır (7. Şura Raporu, 2014: 131).

Aynı Raporda yap-sat müteahhitlerinin üye olduğu Türkiye Küçük ve Orta Ölçekli Müteahhitlik Meclisi ise en önemli sorunlarını, yapı müteahhitliğine ilişkin standart ve faaliyet kriterlerinin olmaması olarak belirlemiştir. Rapora göre, ihtisas gerektiren yapı müteahhitliği faaliyetinde bulunan gerçek ve tüzel kişilerde herhangi bir kriter aranmadığı için, sektörde faaliyet göstermek kolay ve kontrolsüzdür. Bunun sonucunda ülkemiz acı bedeller ödemiş, son 50 yılda deprem nedeniyle 54.313 vatandaşımız hayatını kaybetmiştir. Deprem kuşağında ve %98'i deprem riski altında olan Türkiye'de, inşaat yapacak müteahhitlerin sektöre giriş ve faaliyet standartlarının belirlenmesi gerekmektedir (7. Şura Raporu, 2014: 108).

İnşaat sektörünün önemli diğer bir sorunu yapı denetimlerinin yetersizliğidir. Türkiye'de depremlerdeki can ve mal kaybının çok yüksek olması, binaların birçoğunun hasar görmesi ya da yıkılması bunun en açık göstergesidir. Her ne kadar depremlerden sonra bazı yasal düzenlemeler (4708 sayılı Yapı Denetim Kanunu) getirilerek yapı denetim daha ciddiyetle sağlanmaya çalışılsa da, sektörden yapı denetiminin işleyişine (denetlenenin parasının denetlenen tarafından verilmesi gibi) dair ciddi eleştiriler yöneltilmektedir. Son dönemlerde yapı denetim sağlıklı bir şekilde yapılabilmesi için yeni çözüm arayışları ve yöntemler geliştirilmeye çalışılmaktadır. Kalifiye işçi ihtiyacı, Türkiye'deki pek çok sektörde olduğu gibi inşaat da önemli bir sorundur. İnşaat sektöründe çalışanların sertifikalandırılmasına yönelik Mesleki Yeterlilik Kurumu tarafından bazı çalışmalar yapılmakta ise de maalesef bunlar yetersiz kalmaktadır.

İnşaat sektörünün 2023 hedeflerine ulaşabilmesi ve sürdürülebilir bir sektör olabilmesi için Türkiye'nin hem Ar-Ge yatırımlarına önem vermesi hem de nanoteknolojinin kullanımını artırması gerekmektedir.

İnşaat sektörü ve inşaat malzemesi sanayinde teknoloji ve inovasyon faaliyetlerini tetikleyen temel unsurlar maliyetler, verimlilik ve etkinlik alanlarında performans ihtiyacı, sürdürülebilirlik ve çevre alanındaki ihtiyaçlar, müşterilerin artan ve değişen talepleri, uluslararası standartlar ve kamu düzenlemeleri, küresel ölçekte artan rekabet ile tasarım eğilimleridir (İnşaat Malzemesi Sektöründe Kentsel Dönüşüm Çerçevesinde Yenilikçilik ve Ar-Ge, İMSAD, 2013: 36).

İnşaat ve inşaat malzemesi sanayinde rekabet, küresel ekonomik kriz sonrası oluşan yeni koşullarda daha da artmaktadır. Nitekim gelişmiş

ülkelerde yaşanan sektörel durgunluk, buna karşın işlerin gelişen ülkelerde yoğunlaşması rekabeti artırmaktadır. Şirketler giderek daha çok sınır ötesi pazarlara yönelmekte ve rekabet gücü için farklılaşma ihtiyacı duymaktadırlar. Teknoloji ve inovasyon faaliyetleri de burada belirleyici olmaktadır (İnşaat Malzemesi Sektöründe Kentsel Dönüşüm Çerçevesinde Yenilikçilik ve Ar-Ge, İMSAD, 2013:36).

Bunlara ilaveten, sektörün 2013'te yasalaşan arsa değerine göre vergilendirme düzenlemesinden olumsuz etkilendiği düşünülmektedir. Daha önce 150 metrekare altındaki konutlarda Katma Değer Vergisi %1 iken, yapılan düzenlemeyle vergilendirmede arsa değeri esas alınmaya başlanmıştır. Bu düzenleme sonucunda 150 metrekare altındaki konutlarda dahi vergi yükü %18'lere yükselmiştir. Sonuç itibarıyla, ekonomik alandaki verilerin olumsuz sinyaller ilettiği sektörün tekrar canlanabilmesi için, bu düzenleme konusunda geri adım atılmasının faydalı olacağı kanısındayız.

KAYNAKÇA

- Burhan Özdemir, İnşaat ve Çevre Sektör Kurulu Raporu, **MÜSİAD**, İstanbul, Kasım 2014.
- International Monetary Fund, World Economic Outlook: Uneven Growth Short- and Long-Term Factors, **IMF**, Washington DC, April 2015.
- Middle East Property and Construction Handbook, **AECOM**, 2014.
- Middle East Property and Construction Handbook, **AECOM**, 2015,
http://www.aecom.com/content/wp-content/uploads/2015/11/ME-Handbook-2015_210x210.pdf
- Murat Çak, Türkiye'de Cari Açık, **Beşir Kitabevi**, İstanbul, 2013.
- OECD, Economic Outlook and Interim Global Economic Assessment, Paris, June 2015.
- OECD Economic Outlook, Interim Report, Paris, February 2016.
- T.C., Kalkınma Bakanlığı
- T.C. Dış Ticaret Müsteşarlığı
- The World Bank, Global Economic Prospects, June 2015: The Global Economy in Transition, **WB**, Washington DC, June 2015.
- Turkish Housing Market: The Price Bubble, **A Cushman&Wakefield research publication**, September, İstanbul, 2014.
- Türkiye İstatistik Kurumu
- United Nations, World Economic Situation and Prospects, 2015, **UN**, New York, 2015.
- United Nations, World Economic Situation and Prospects, 2016, **UN**, New York, 2016

WEB KAYNAKLARI

www.imsad.org



MÜSİAD

MÜSTAKİL SANAYİCİ VE İŞADAMLARI DERNEĞİ
SÜTLÜCE MAHALLESİ İMRAHOR CADDESİ NO:28 BEYOĞLU - İSTANBUL / TÜRKİYE
T: +90 212 395 00 00 | 444 0 893 | F: +90 212 395 00 01

