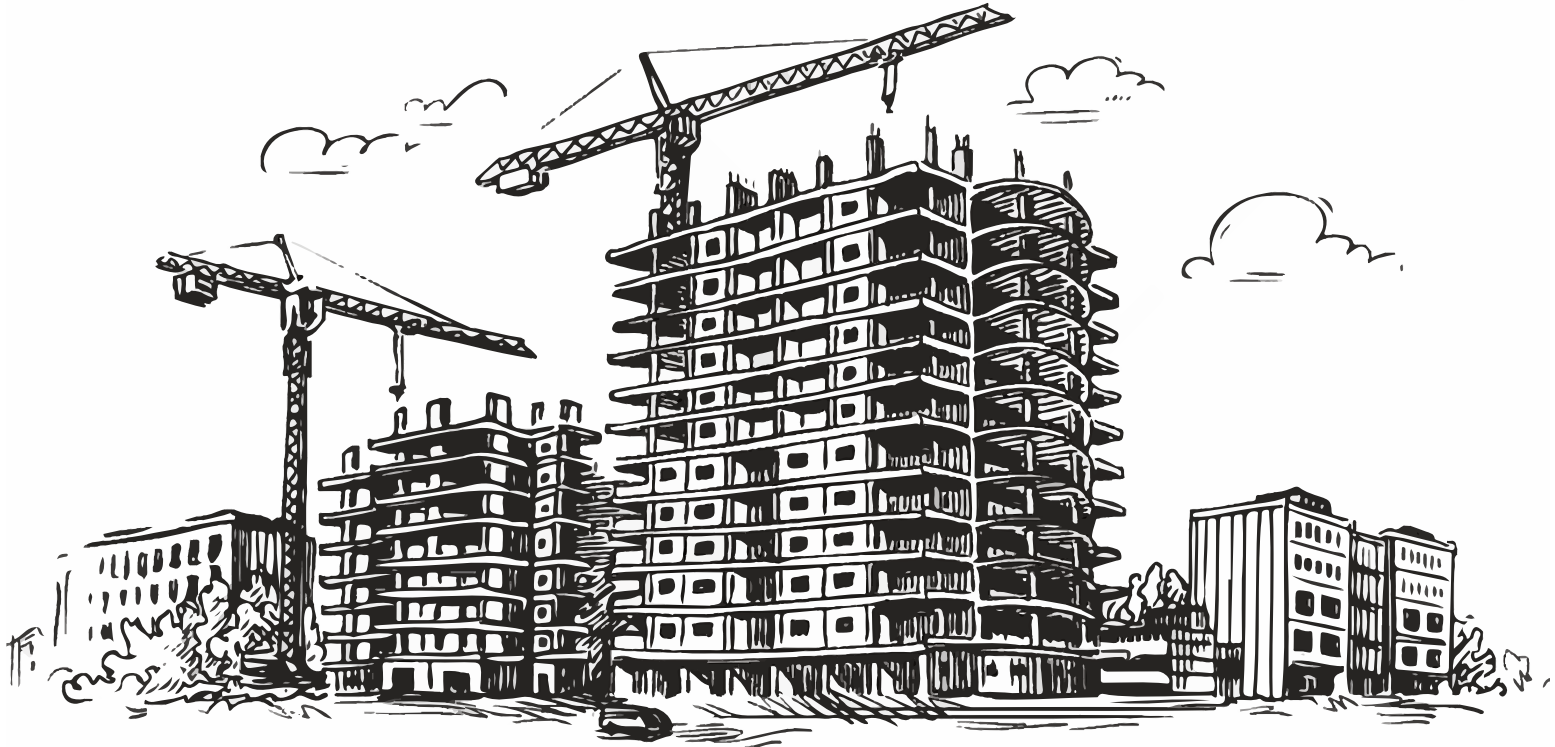


2020 İNŞAAT SEKTÖRÜ RAPORU



HARMONİ

GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.



İÇİNDEKİLER

1. TÜRKİYE İNŞAAT SEKTÖRÜ	4
2. İNŞAAT SEKTÖRÜNÜN İSTİHDAM PİYASASINA KATKISI	4
3. İNŞAAT GÜVEN ENDEKSİ	9
4. İNŞAAT MALZEMELERİ SANAYİ BİLEŞİK ENDEKSİ	9
5. İNŞAAT MALİYET ENDEKSİ	10
6. İNŞAAT CİRO ENDEKS	13
7. BORÇLANMA ORANLARI	15

1. TÜRKİYE İNŞAAT SEKTÖRÜ

Tablo 1. İnşaat Sektörü Temel Göstergeler

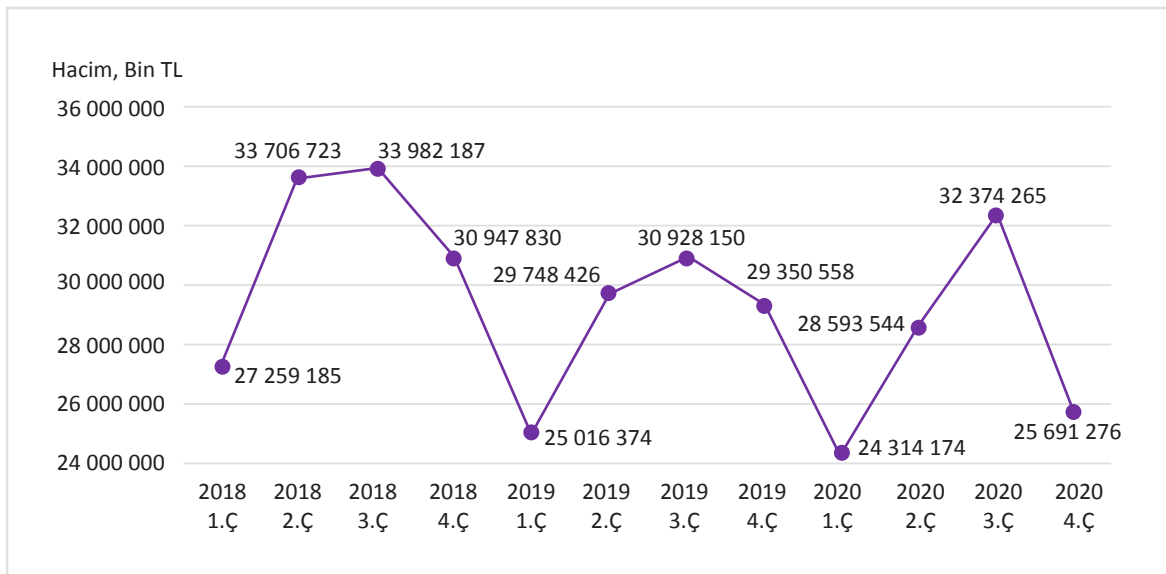
GÖSTERGELER	2018	2019	2020	2019-2020 DEĞİŞİM (%)
GAYRİ SAFİ YURT İÇİ HASILA HACMİ (Bin TL)	1,756,136,304	1,772,231,904	1,803,363,830	1.8
İNŞAAT SEKTÖRÜ HACMİ (Bin TL)	125,895,925	115,043,508	110,973,258	-3.5
TÜRKİYE EKONOMİSİ BÜYÜME (%)	3.0	0.9	1.8	-
TÜRKİYE İSTİHDAM BİN KİŞİ (Ortalama)	28691	28042	26685	-4.8
İNŞAAT SEKTÖRÜ BÜYÜME (%)	-1.9	-8.6	-3.5	-
İNŞAAT SEKTÖRÜ İSTİHDAM BİN KİŞİ (Ortalama)	2012	1566	1534	-2.0
İNŞAAT SEKTÖRÜNÜN İSTİHDAM İÇİNCEKİ PAYI (%)	7.01	5.58	5.75	2.9
EKONOMİK GÜVEN ENDEKSİ (Ortalama)	97.36	92.51	88.81	-4.0
EKONOMİK GÜVEN ENDEKSİ (Aralık)	90.41	99.18	94.69	-4.5
İNŞAAT GÜVEN ENDEKSİ (Ortalama)	81.83	68.12	86.24	26.6
İNŞAAT GÜVEN ENDEKSİ (Aralık)	56.96	72.32	80.62	11.5
İNŞAAT MALZEMELERİ SANAYİ BİLEŞİK ENDEKSİ (Ortalama)	93.21	75.08	72.63	-3.3
İNŞAAT MALZEMELERİ SANAYİ BİLEŞİK ENDEKSİ (Aralık)	80.19	74.32	74.55	0.3
İNŞAAT MALİYET ENDEKSİ (Ortalama)	163.40	190.80	214.63	12.5
İNŞAAT MALİYET ENDEKSİ (Aralık)	173.57	192.25	240.35	25.0
BİNA MALİYET ENDEKSİ (Ortalama)	162.20	190.77	215.31	12.9
BİNA MALİYET ENDEKSİ (Aralık)	173.33	192.47	240.76	25.1
İNŞAAT CİRO ENDEKSİ (Ortalama)	187.15	173.94	184.34	6.0
İNŞAAT CİRO ENDEKSİ (Aralık)	345.11	388.59	426.81	9.8
NET DOĞRUDAN YABANCIYA YATIRIMLAR (Milyar USD)	13,023	8,385	4,631	-44.8
NET YABANCIYA GAYRİMENKUL SATIŞLARI (Milyar USD)	5,915	4,805	4,403	-8.4
GAYRİMENKULÜN DOĞRUDAN YABANCI YATIRIMLAR İÇİNDEKİ PAYI (%)	45.42	57.30	95.08	65.9
ÖZEL SEKTÖRÜN YURT DIŞINDAN SAĞLADIĞI UZUN VADELİ KREDİ BORCU (TOPLAM) (Milyar USD)	209.055	180.519	164.072	-9.1
ÖZEL SEKTÖRÜN YURT DIŞINDAN SAĞLADIĞI UZUN VADELİ KREDİ BORCU (İNŞAAT) (Milyar USD)	16.466	18.487	19.726	6.7
ÖZEL SEKTÖRÜN YURT DIŞINDAN SAĞLADIĞI KISA VADELİ KREDİ BORCU (TOPLAM) (Milyar USD)	15.085	8.697	9.814	12.8
ÖZEL SEKTÖRÜN YURT DIŞINDAN SAĞLADIĞI KISA VADELİ KREDİ BORCU (İNŞAAT) (Milyon USD)	87.843	56.792	83.373	46.8
ALINAN KONUT YAPI RUHSATI (Milyon m²)	104.62	48.16	63.16	31.1
ALINAN KONUT DIŞI BİNA YAPI RUHSATI (Milyon m²)	43.54	22.33	26.22	17.4
ALINAN TOPLAM YAPI RUHSATI (Milyon m²)	148.16	70.49	110.98	57.4
ALINAN KONUT YAPI İZİNLERİ (Milyon m²)	136.84	117.47	69.45	-40.9
ALINAN KONUT DIŞI BİNA YAPI İZİNLERİ (Milyon m²)	37.65	31.79	25.93	-18.4
ALINAN TOPLAM YAPI İZİNLERİ (Milyon m²)	174.49	149.26	122.01	-18.3
KONUT SATIŞI ADET	1,375,398	1,348,729	1,499,316	11.2

İPOTEKLİ KONUT SATIŞI ADET	276,820	332,508	573,337	72.4
YENİ KONUT SATIŞI ADET	651,572	511,682	469,740	-8.2
YABANCILARA KONUT SATIŞI ADET	39,663	45,483	40,812	-10.3
KONUT FİYAT ENDEKSİ (Ortalama)	107.6	112.5	138.5	23.1
KONUT FİYAT ENDEKSİ (Aralık)	108.0	118.8	154.9	30.4
YENİ KONUT FİYAT ENDEKSİ (Ortalama)	107.9	114.0	143.2	25.6
YENİ KONUT FİYAT ENDEKSİ (Aralık)	110.3	122.1	160.7	31.6

Türkiye’de ekonomik büyümeye destek veren en önemli sektörlerin başında gelen inşaat sektörü kendisine girdi sağlayan birçok alt sektörün gelişimine de katkıda bulunarak ülkenin istihdam yaratma kapasitesini önemli ölçüde etkilemektedir. Hükümet politikaları ve ekonomik kararlar ile yurt dışı piyasalarında yaşanan gelişmelerin ise sektörü doğrudan etkilediği görülmektedir.

Türkiye İstatistik Kurumu verileri dikkate alınarak 2018-2020 yılları arasındaki İnşaat Sektörü Hacmi çeyreklik dönemlere göre incelenmiştir. Sektör hacmi genel olarak sene başından üçüncü çeyreğe artışlar yaşarken dördüncü çeyrekte düşüşe geçmektedir. 2019 yılında 115 milyar 43 milyon 508 bin TL hacme sahip olan inşaat sektörü %3,5 oranında bir daralma sonucunda 2020 yılında 110 milyar 973 milyon 258 bin TL hacme gerilemiştir.

Grafik 1. Çeyreklik Dönemlere Göre İnşaat Sektörü Hacmi (TL)



İnşaat sektörü geçen yıl 231 milyar 908 milyon 295 bin liralık büyüklük ile milli gelirden %5,4 pay almıştı. Gayrimenkul faaliyetleri ise 285 milyar 744 milyon 967 bin lira ile milli gelirin %6,7'sini oluşturmaktadır. Üretim yöntemine göre cari fiyatlarla GSYİH, 2020 yılında bir önceki yıla göre %16,8 artarak 5 trilyon 47 milyar 909 milyon TL olmuştur. İnşaat sektörü GSYİH içerisindeki payını koruyarak 272 milyar 587 milyon 86 bin lira ile milli gelirin yine %5,4'ünü oluşturmuştur.

Türkiye İstatistik Kurumu verileri dikkate alınarak 2018-2020 yılları arasındaki "GSYİH, İktisadi Faali-

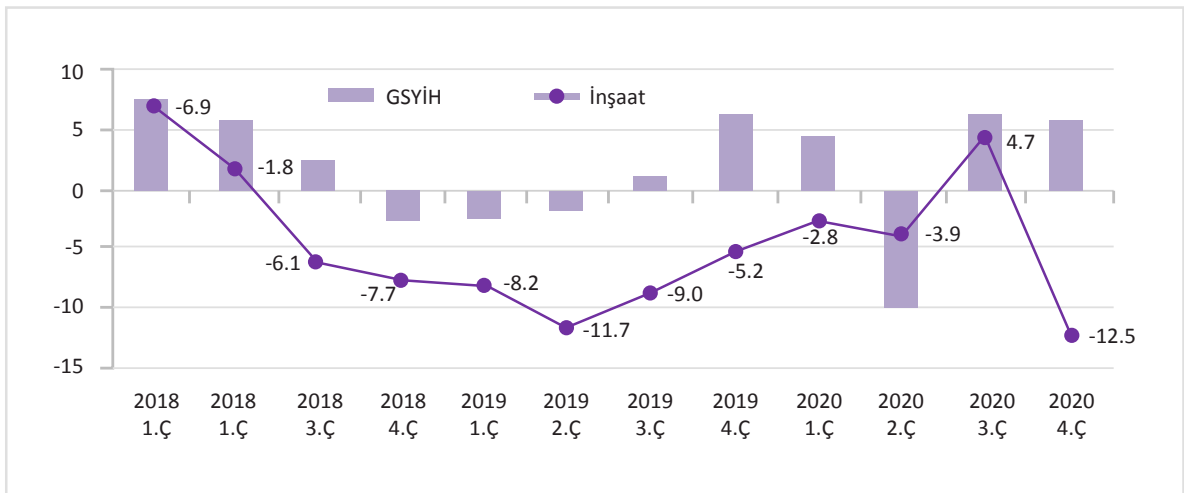
yet Kollarına göre A10 Düzeyinde Zincirlenmiş Hacim, Endeks ve Değişim Oranları”na odaklanılmıştır. Yıllara göre GSYİH ve inşaat sektörü büyümesi incelendiğinde GSYİH’nın büyümesine rağmen inşaat sektöründe sürekli bir daralma görülmektedir. 2018 yılında döviz kurundaki değişimlerin ve faizlerin hızla yükselmesiyle birlikte ekonomik güvenin zayıflaması etkisinde %1,9, 2019 yılında yine yurt içi piyasada yaşanan olumsuz gelişmeler sonrasında %8,6 ve 2020 yılında pandemi sürecinin etkileri ile birlikte %3,5 oranında daralmalar gerçekleşmiştir.

Tablo 2. Çeyreklik Dönemlere Göre GSYİH ve İnşaat Sektörü Büyümesi (%)

Dönem	GSYİH (%)	İnşaat (%)
2018/ 1.Ç	7,5	6,9
2018/ 2.Ç	5,8	1,8
2018/ 3.Ç	2,5	-6,1
2018/ 4.Ç	-2,7	-7,7
2019/ 1.Ç	-2,6	-8,2
2019/ 2.Ç	-1,7	-11,7
2019/ 3.Ç	1,0	-9,0
2019/ 4.Ç	6,4	-5,2
2020/ 1.Ç	4,5	-2,8
2020/ 2.Ç	-10,3	-3,9
2020/ 3.Ç	6,3	4,7
2020/ 4.Ç	5,9	-12,5

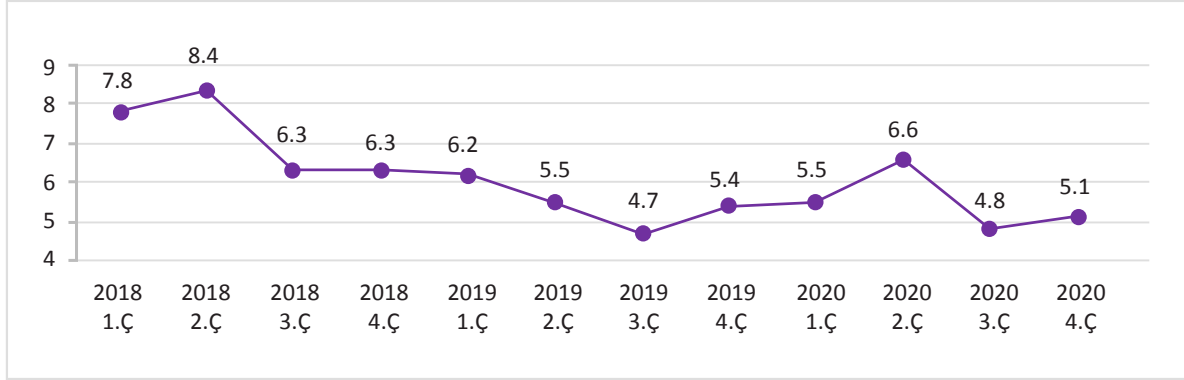
2020 yılının ilk yarısını küçülerek kapatan inşaat sektörü büyümeyi sınırlayan sektörlerin başında gelmektedir. Açıklanan veriler inşaat sektörünün, ülkenin büyüme performansının üzerinde daraldığını göstermektedir. Pandemi döneminde ekonomiye verilen destekler ve iktisadi faaliyetlere geri dönüşler sonucunda üçüncü çeyrekte inşaat sektörü sekiz çeyrek sonra büyüme göstermiştir. Ancak artışa geçen inşaat sektörünün dördüncü çeyrekte son 3 yılda gerçekleşen en keskin düşüşü yaşaması dikkat çekmektedir.

Grafik 2. Çeyreklik Dönemlere Göre GSYİH ve İnşaat Sektörü Büyümesi (%)



İnşaat sektörünün GSYİH içindeki payı 2020 yılının ilk yarısında %6,6'yı bulurken üçüncü çeyrekte %4,8'e düşmüştür ve dördüncü çeyrekte %5,1 oranında gerçekleşmiştir.

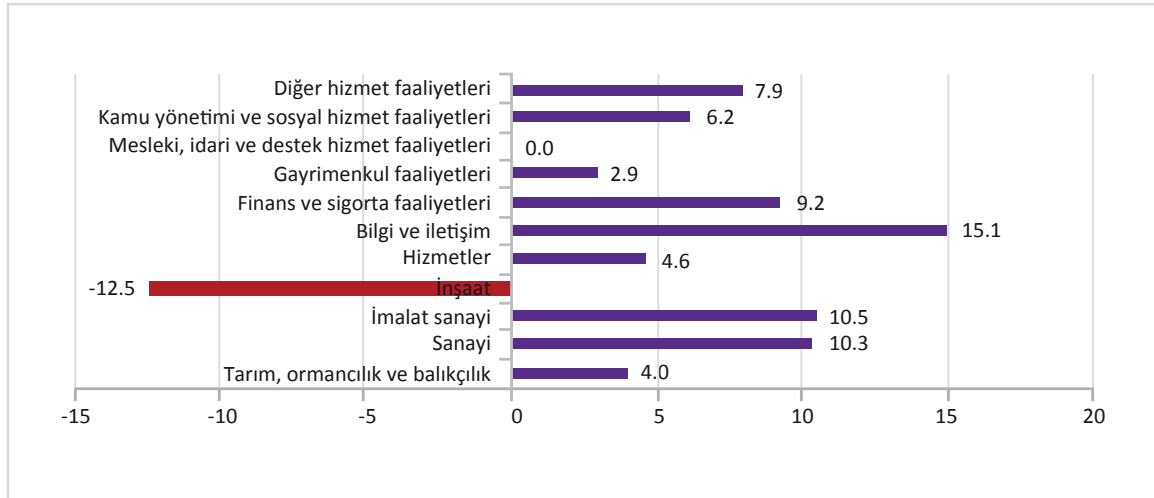
Grafik 3. İnşaat Sektörünün GSYİH İçindeki Payı (%) (İnşaat Sektörü/GSYİH)



* Gayrisafi yurt içi hasıla, iktisadi faaliyet kollarına göre A10 düzeyinde cari fiyatlarla değer, pay ve değişim oranı, IV. Çeyrek: Ekim-Aralık, 2020, TÜİK

Sektörlere göre büyüme oranlarında ise yine dördüncü çeyrek verileri dikkat çekmektedir. Dördüncü çeyrekte bir önceki çeyreğe göre büyüme oranları incelendiğinde bütün sektörlerde pozitif gelişmeler mevcutken; mesleki, idari ve destek hizmet faaliyetlerinde büyüme gerçekleşmeyerek sabit kalmaktadır. İnşaat sektörü ise **%12,5** oranında daralmaktadır.

Grafik 4. Sektörlere Göre Büyüme Oranları (%) (2020/ 4Ç)

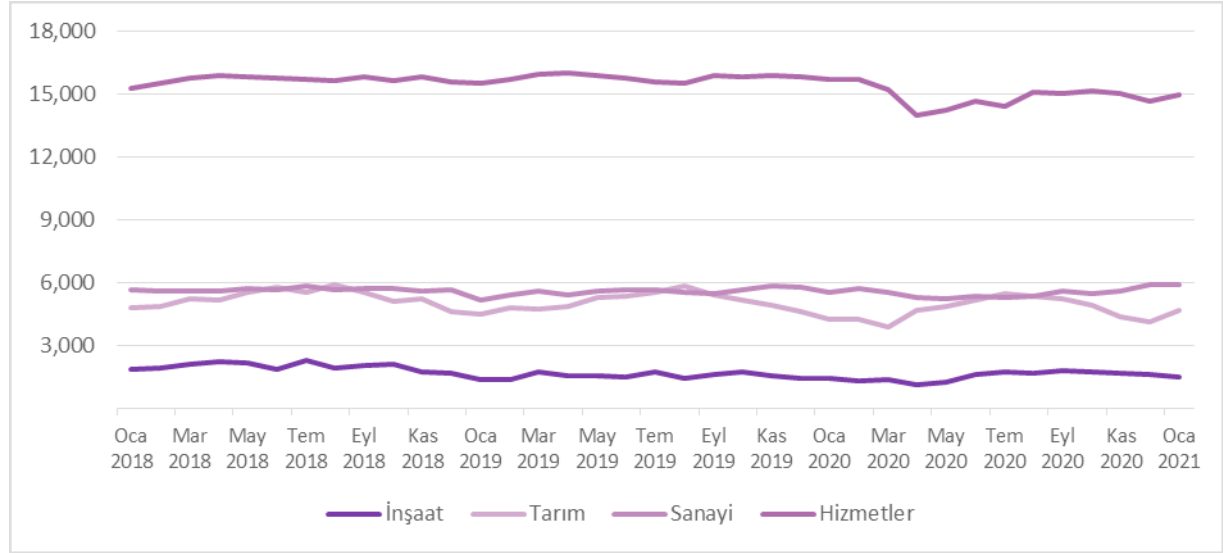


2. İNŞAAT SEKTÖRÜNÜN İSTİHDAM PİYASASINA KATKISI

TÜİK İşgücü Girdi Endekslerine göre sanayi, inşaat ve ticaret-hizmet sektörleri toplamında istihdam endeksi, 2020 yılı dördüncü çeyreğinde bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %4,5 artmıştır. Alt sektörler incelendiğinde, endeks; sanayi sektöründe %7,6, inşaat sektöründe **%15,5**, ticaret-hizmet sektörlerinde ise %0,6 artmıştır.

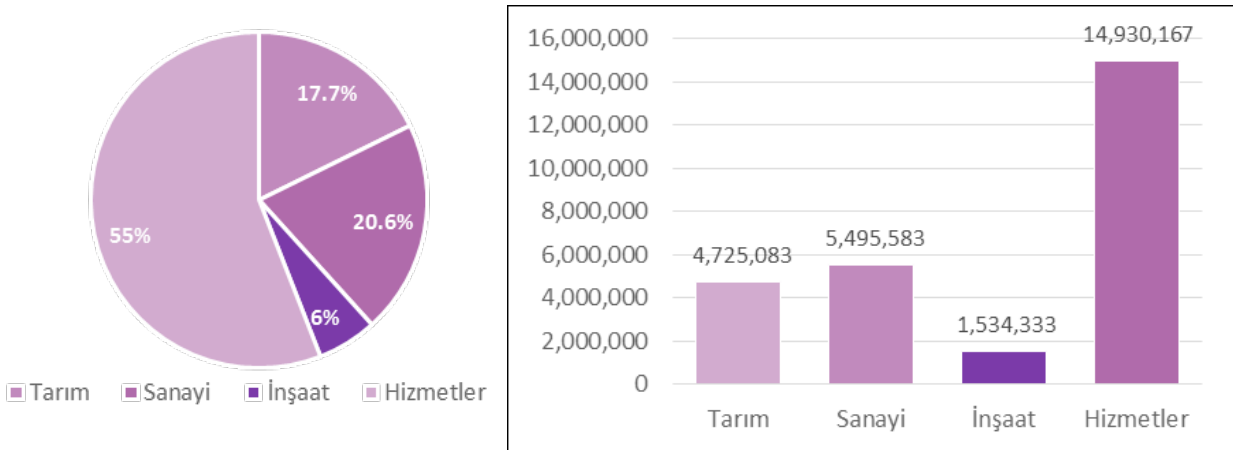
2020 aralık ayı verilerine göre Türkiye’de 26 milyon 327 bin kişi istihdam edilmektedir. Bunlardan 14 milyon 687 bin kişi hizmetler, 5 milyon 907 bin kişi sanayi, 4 milyon 125 bin kişi tarım ve 1 milyon 608 bin kişi inşaat sektöründe çalışmaktadır.

Grafik 5. İktisadi faaliyet kollarına göre istihdam edilenlerin sayısı



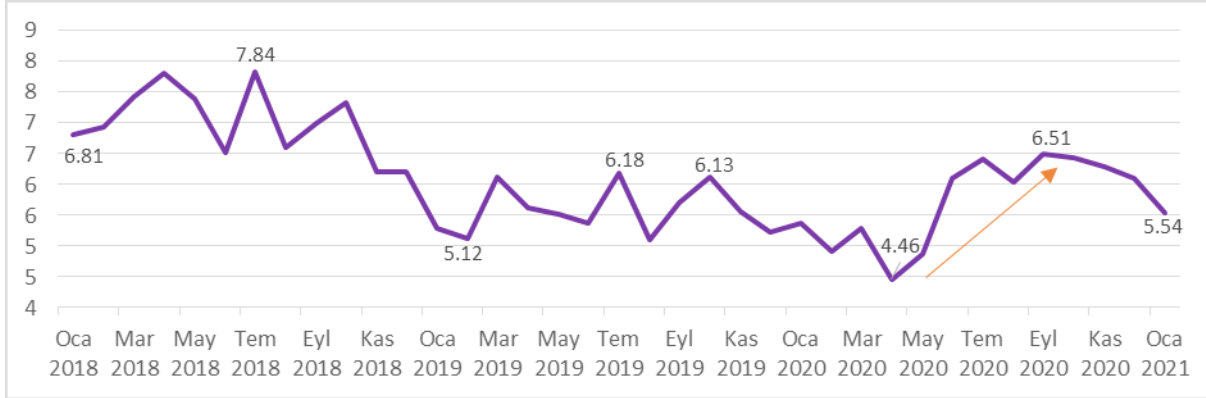
Türkiye’de 2020 yılı istihdam verilerinin ortalamasına bakıldığında ise 26 milyon 684 bin çalışan bulunmaktadır. 1 milyon 534 bin kişi inşaat sektöründe çalışmaktadır. Bu da toplam 26 milyon 684 bin olan istihdamın % 5,7’sini oluşturmaktadır.

Grafik 6. 2020 yılı istihdam edilenlerin iktisadi faaliyet kolları ve dağılımı



2019 yılında yurtiçi piyasada yaşanan olumsuz gelişmeler ve küresel olarak yaşanan ticari sorunlar nedeniyle istihdam piyasası açısından da zayıf bir yıl olmuştur. 2020 yılında yaşanan Covid-19 salgını ve pandemi süreci de istihdam piyasasını olumsuz etkilemiştir. İnşaat sektöründeki daralma ve yaşanan problemlerin bir sonucu olarak istihdamda ciddi bir azalma yaşanmaktadır. 2018 yılında inşaat sektörünün toplam istihdam içindeki payı %7,84'ü görmüştür. Ancak ekonomik yavaşlama ile birlikte 2019 yılı şubat döneminde bu oran %5,12'lere gerilemiştir. 2019 yılı içerisinde dalgalanmaların yaşanmasının ardından Covid-19 salgınının Türkiye'de etkisini göstermeye başladığı 2020 Mart ayında son üç yıldaki en düşük seviyeye gelerek %4,46'yı bulmuştur. Bu durumun önüne geçilmesi adına çıkartılan ilk olarak 17 Nisan'da uygulanan işten çıkartma yasağı sonrasında yeniden artışa geçerek eylül ayında %6,51 olmuştur.

Grafik 7. İnşaat Sektörü İstihdamı / Toplam İstihdam

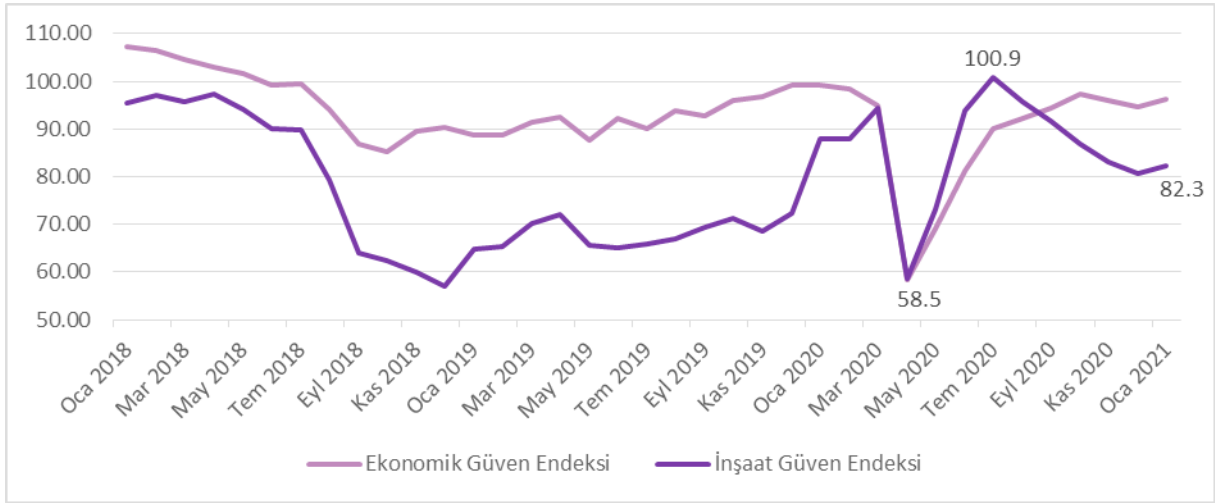


3. İNŞAAT GÜVEN ENDEKSİ

TÜİK, Sektörel Güven Endeksleri (arındırılmamış) verileri incelenmiştir. Salgın döneminde alınan tedbir ve uygulanan teşvikler sonrasında canlanan iktisadi faaliyet, ekonomik güven ve inşaat güven endekslerindeki iyileşmeyi desteklemiştir. Özellikle ihracatla bağlantılı sektörlerdeki faaliyetlerinin olumlu seyri ekonomik güven endeksinin yukarı yönlü hareketinde etkili olurken, inşaat güven endeksi de kamu bankaları öncülüğündeki konut kredisi kampanyalarının etkisiyle önemli ölçüde ivme kazanmıştır.

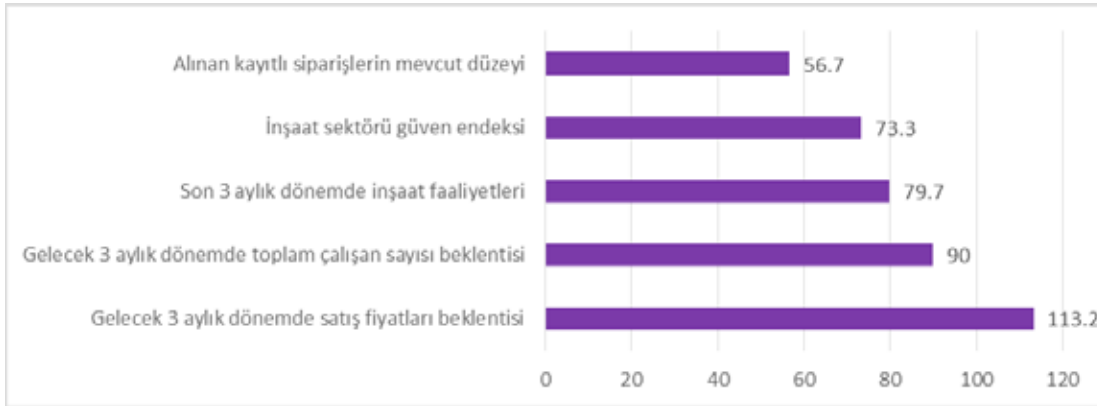
2020 Nisan ayında inşaat sektörü güven endeksi 94,4'ten 58,8'e düşmüştür. Faiz oranlarının aşağıya çekilmesi ile hızlı bir artışa geçmiştir ve genel düzende Ekonomik güven endeksi altında seyir eden inşaat güven endeksi temmuz ayında bu seyrin de üzerinde 100.9'a ulaşmıştır.

Grafik 8. İnşaat Güven Endeksi – Ekonomik Güven Endeksi İlişkisi



Mevsim etkilerinden arındırılmış inşaat sektörü güven endeksi bir önceki ayda 79,0 iken, aralık ayında %7,2 oranında azalarak 73,3 değerini almıştır. İnşaat sektöründe bir önceki aya göre, alınan kayıtlı siparişlerin mevcut düzeyi alt endeksi %9,5 azalarak 56,7 olmuştur. Gelecek üç aylık dönemde toplam çalışan sayısı beklentisi alt endeksi ise %5,7 azalarak 90,0 değerini bulmaktadır.

Grafik 9. Mevsim etkilerinden arındırılmış inşaat sektörü güven ve eğilim endeksleri, Aralık 2020



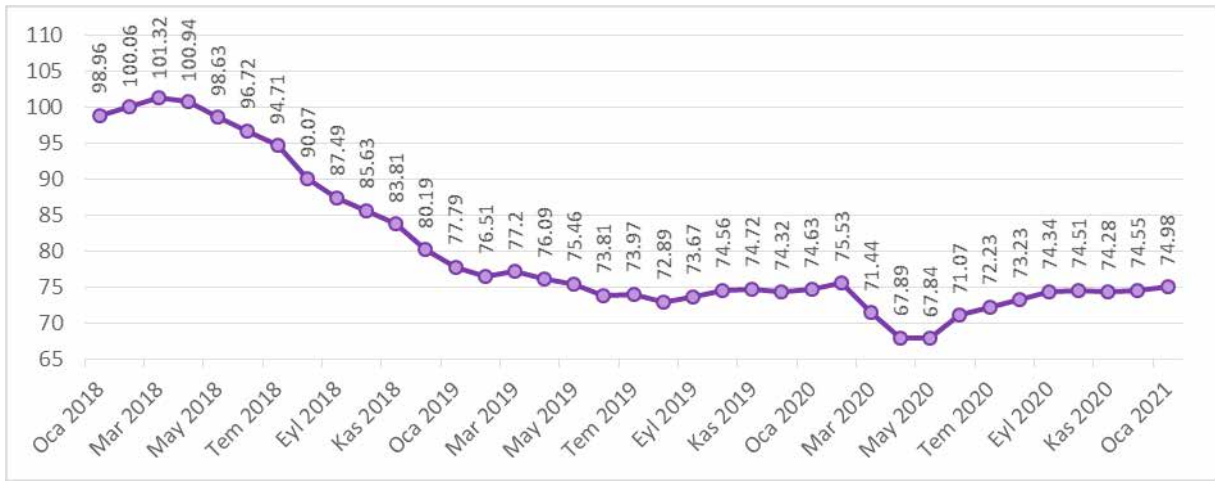
Yine TÜİK tarafından yapılan “İnşaat Sektöründe Faaliyetleri Kısıtlayan Temel Faktörler” araştırmasına göre; İnşaat sektöründe aralık ayında girişimlerin %27,4’ü faaliyetleri kısıtlayan herhangi bir faktörün olmadığını, %72,6’sı ise faaliyetlerini kısıtlayan en az bir temel faktör bulunduğunu belirtilmektedir. İnşaat sektöründe faaliyetleri kısıtlayan temel faktörlerden; “finansman sorunları” kasım ayında %42,7 iken aralık ayında %41,2, “talep yetersizliği” kasım ayında %34,2 iken aralık ayında %37,2 ve “diğer faktörler” kasım ayında %15,3 iken aralık ayında %23,1 olmuştur.

4. İNŞAAT MALZEMELERİ SANAYİ BİLEŞİK ENDEKSİ (2013=100)

İnşaat malzemesi sektörünün çatı kuruluşu Türkiye İnşaat Malzemesi Sanayicileri Derneği (Türkiye İMSAD) tarafından hazırlanan Aralık 2020 Sektör Raporu'ndaki tespitlere göre; inşaat malzemeleri sanayisi de Covid-19 salgını öncesi 2020 yılının ilk çeyreğini büyüme ile kapatan ve ikinci çeyreğinde salgının etkileri ile daralma yaşayan inşaat sektörüne paralel şekilde etkilenmiştir.

Türkiye İnşaat Malzemesi Sanayicileri Derneği (Türkiye İMSAD) tarafından her ay düzenli olarak yayınlanan, inşaat malzemeleri sanayinde ölçülen faaliyet, güven ve beklentilerin bileşimi ile oluşturulan ve sanayinin genel durumunu ortaya koyan, İnşaat Malzemeleri Sanayi Bileşik Endeksi (2013=100) 2020 Aralık ayı sonuçlarına göre, Bileşik Endeks 2020 yılını artış ile kapatmıştır. Yılın ilk yarısında Covid-19 salgını nedeniyle önemli ölçüde gerileyen, yılın ikinci yarısında ise kuvvetli bir toparlanma gösteren Bileşik Endeks; kasım ayındaki gerilemenin ardından aralık ayında yeniden artmıştır. Bileşik Endeks'in sürükleyicisi olan Faaliyet Endeksi'nde, aralık ayında sınırlı bir gerileme yaşanırken, Güven ve Beklenti Endeksleri ise iki ayın ardından yeniden yükselmiştir. Aralık ayında bir önceki aya göre 0,27 puan artan İnşaat Malzemeleri Sanayi Bileşik Endeksi böylece 2020 yılını bir önceki yıla göre 0,23 puan artışla 74,55 puanda kapatmıştır.

Grafik 10. İnşaat Malzemeleri Sanayi Bileşik Endeksi (2013=100)

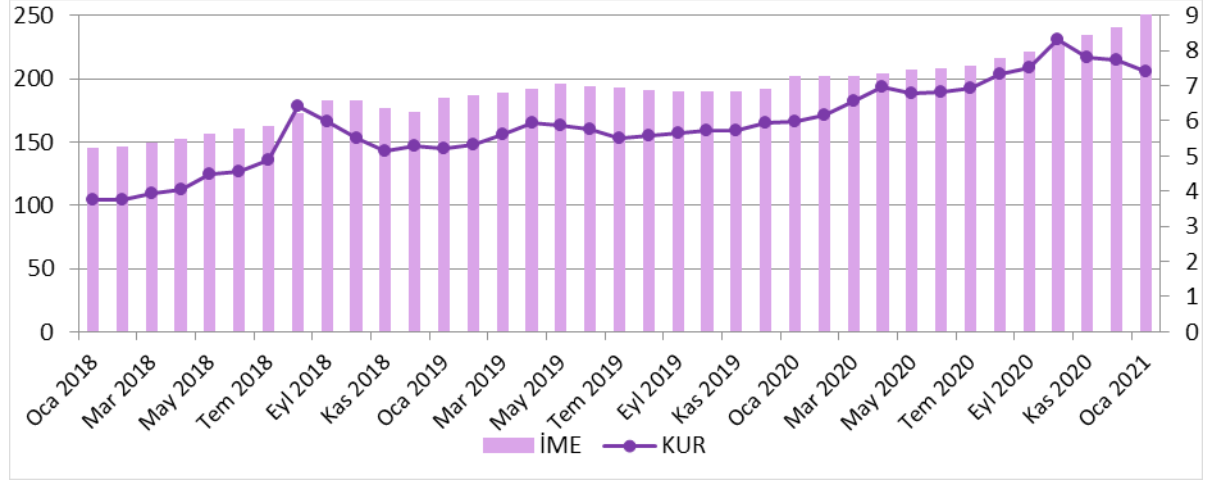


2021 yılına ise artan güven ve beklentilerle girmiştir. 2021 yılı ocak ayında 0,43 puan artarak 74,98'e ulaşan Bileşik Endeksi, 2020 yılı ocak (74,63) ayının da üzerine çıkmıştır.

5. İNŞAAT MALİYET ENDEKSİ

2018 – 2020 yılları arası inşaat maliyet endeksi incelenirken, endeksin önemli tetikleyicisi olduğu düşünülen Amerikan Doları Kuru da analiz edilmiştir. İnşaat Maliyet Endeksi (İME) ve dolar kuru verileri aşağıdaki grafikte belirtilmiştir. İnşaat Maliyet Endeksi'ni oluşturan başka önemli etkenler olduğunu da unutmamak gerekmektedir.

Grafik 11. İnşaat Maliyet Endeksi - Dolar Kuru İlişkisi



İnşaat maliyet endeksi, 2020 yılı aralık ayında bir önceki aya göre %2,68 bir önceki yılın aynı ayına göre %25,02 artmıştır. Ayrıca bir önceki aya göre malzeme endeksi %3,74, işçilik endeksi %0,20; bir önceki yılın aynı ayına göre malzeme endeksi %30,34, işçilik endeksi %13,74 artmıştır.

Tablo 3. İME Yıllık Değişim Oranları

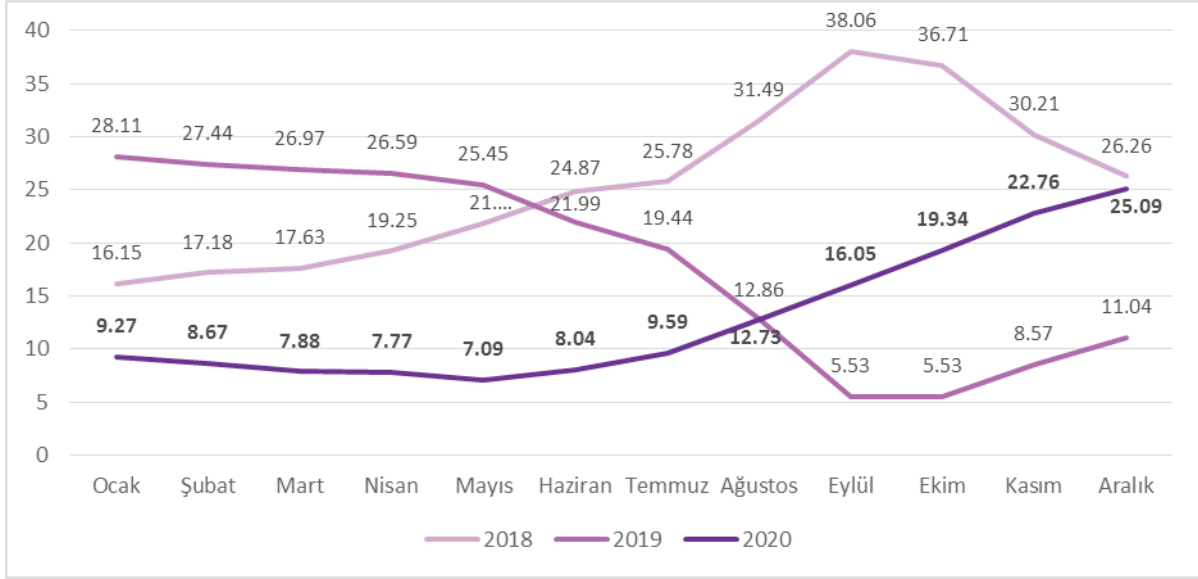
İnşaat Maliyet Endeksi		
Yıllık Değişim Oranları (%), Aralık 2020		
İnşaat	Toplam	25,02
	Malzeme	30,34
	İşçilik	13,74
Bina inşaatı	Toplam	25,09
	Malzeme	30,48
	İşçilik	13,96
Bina dışı yapıların inşaatı	Toplam	24,79
	Malzeme	29,93
	İşçilik	12,96

Tablo 4. İME Aylık Değişim Oranları

İnşaat Maliyet Endeksi		
Aylık Değişim Oranları (%), Aralık 2020		
İnşaat	Toplam	2,68
	Malzeme	3,74
	İşçilik	0,20
Bina inşaatı	Toplam	2,74
	Malzeme	3,86
	İşçilik	0,18
Bina dışı yapıların inşaatı	Toplam	2,51
	Malzeme	3,38
	İşçilik	0,27

Bina inşaatı maliyet endeksi, bir önceki aya göre %2,74, bir önceki yılın aynı ayına göre %25,09 artmıştır. Bir önceki aya göre bina malzeme endeksi %3,86, işçilik endeksi %0,18 artarken, bir önceki yılın aynı ayına göre malzeme endeksi %30,48, işçilik endeksi %13,96 artmıştır. Bina dışı yapılarda ise toplam inşaat maliyet endeksi, bir önceki aya göre %2,51, bir önceki yılın aynı ayına göre %24,79 artış göstermiştir. Bir önceki aya göre malzeme endeksi %3,38, işçilik endeksi %0,27; bir önceki yılın aynı ayına göre malzeme endeksi %29,93, işçilik endeksi %12,96 artmıştır.

Grafik 12. 2018-2020 Bina Maliyet Endeksi Yıllık Değişim Oranları (%)



*Bir önceki yılın aynı ayına göre değişim

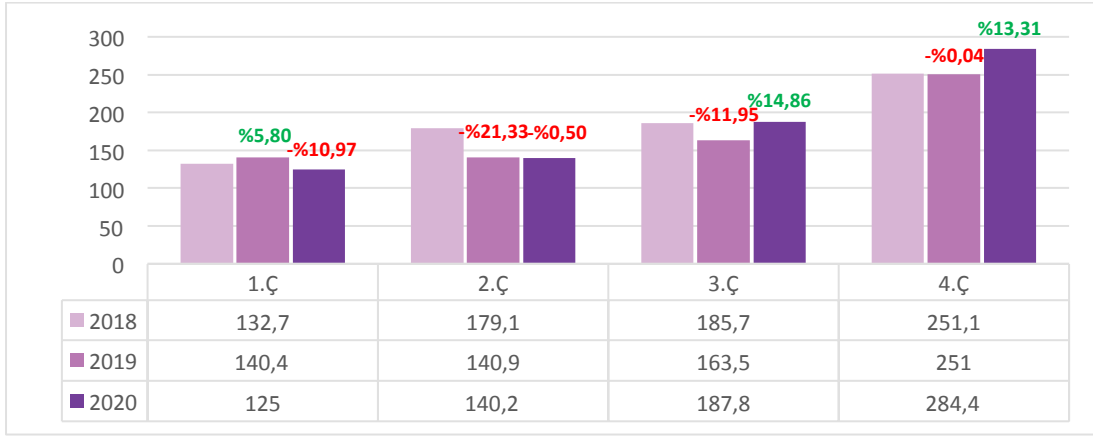
6. İNŞAAT CİRO ENDEKSLERİ

Sanayi, inşaat, ticaret ve hizmet sektörleri toplamında ciro endeksi (2015=100), 2020 yılı aralık ayında yıllık %28,6 artmıştır. Toplam cironun alt detaylarına bakıldığında; 2020 yılı aralık ayında bir önceki yılın aynı ayına göre sanayi sektörü ciro endeksi %42,9, inşaat ciro endeksi %7,2, ticaret ciro endeksi %31,1, hizmet ciro endeksi %12,3 artış göstermiştir.

Sanayi, inşaat, ticaret ve hizmet sektörleri toplamında ciro endeksi (2015=100), 2020 yılı aralık ayında bir önceki aya göre %0,4 azalırken inşaat ciro endeksi de %3,6 azalmıştır.

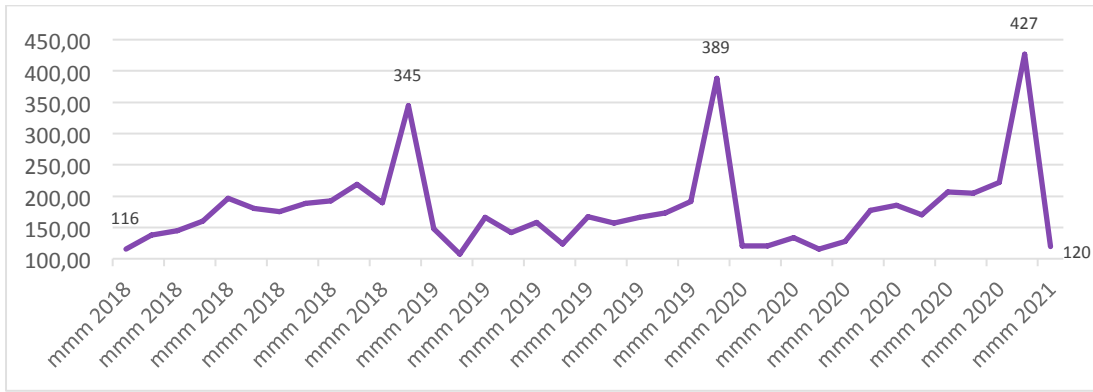
İnşaat sektöründe son 3 yıllık ciro eğilimleri çeyreklik dönemlere göre incelendiğinde; 2020 yılında üçüncü çeyrekte bir önceki yılın aynı çeyreğine göre **%14,86** ve dördüncü çeyrekte bir önceki yılın aynı çeyreğine göre **%13,31** oranında artış göstermesi dikkat çekmektedir.

Grafik 13. Çeyreklik Dönemlere Göre İnşaat Ciro Endeksi



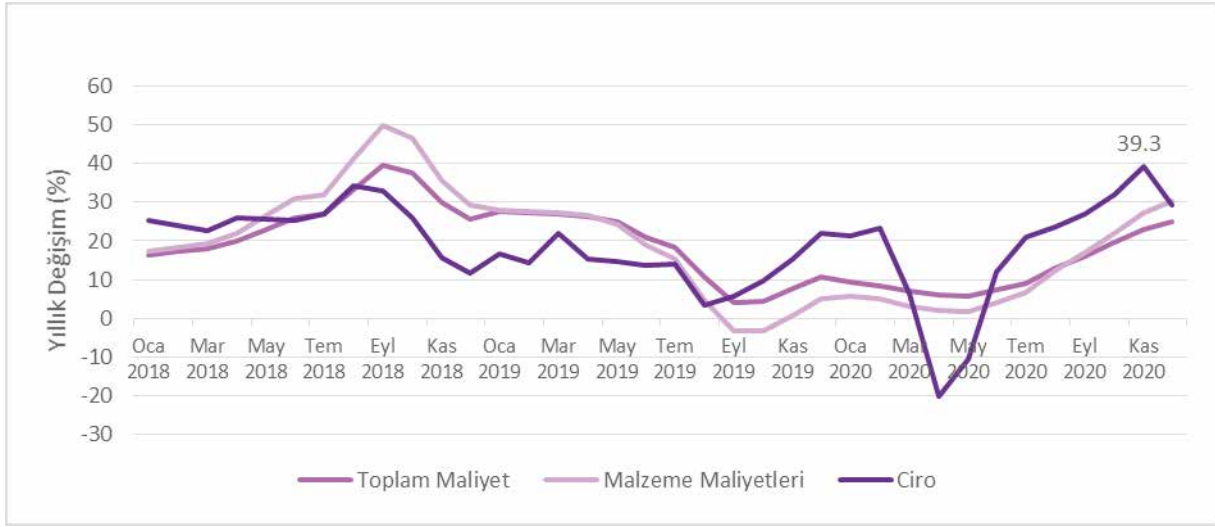
*Artış değerler bir önceki yılın aynı çeyreğine göre incelenmiştir.

Grafik 14. 2018-2020 Aylık İnşaat Ciro Endeksi



Sektörün parasal büyüklüğünü belirleyen başlıca iki etken; Maliyet Endeksi ve Ciro Endeksi verilerinin yıllık artışları bir arada incelenmiştir.

Grafik 15. İnşaat Maliyeti ve Ciro Endeksi Yıllık Değişimler (%)



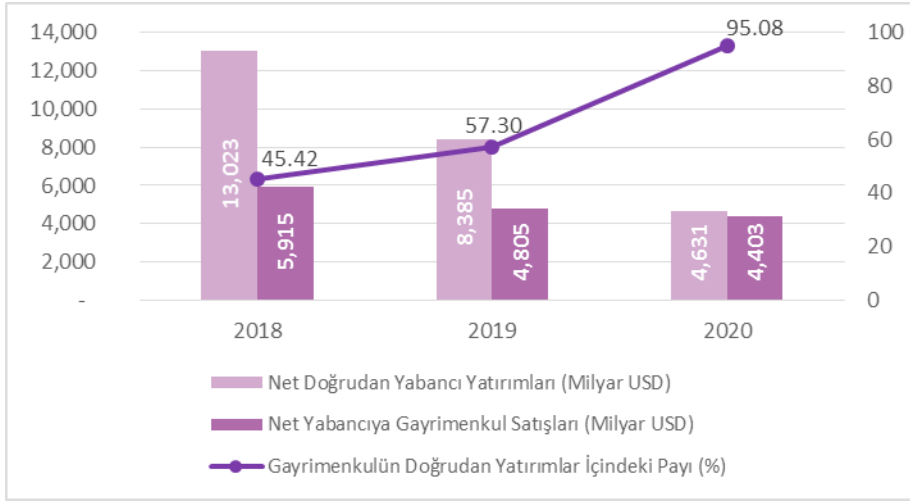
Son yıllarda inşaat sektöründe maliyetler devamlı olarak artarken, satış fiyatlarındaki eşdeğer hareketler ve yüksek talep buradaki artışları dengeliyordu. Ancak 2018 sonrası dönemde talepteki düşüş ile ciro artışlarının maliyet artışlarının altında kalmasına sebep olmuştur. 2020 yılında önceki senelere göre düşük oranlarda da olsa maliyet endeksi artışları devam etmektedir. Ancak mart ayında ülkemizde görülmeye başlayan Covid-19 salgınının sektör üzerindeki yıkıcı etkisi ile nisan (-%20,3) ve mayıs (-%10,4) aylarında ciro endeksi yıllık artışı (bir önceki yılın aynı ayına göre) son 3 yıldır ilk defa sıfırın altına düşmüştür. Mart, nisan, mayıs aylarında ciro artışları maliyet artışları altında kalmıştır.

Haziran ayında başlatılan düşük faizli konut kredisi kampanyası ile talepte görülen artış sonrasında ciro artışları da yükselerek kasım ayında %39,3 ile son 3 yılın en büyük yıllık artışını yaşamıştır.

7. YABANCI YATIRIMLAR

Uluslararası Yatırımcılar Derneği (YASED) tarafından her sene yayınlanan UDY Yıl Sonu Raporu'na göre Türkiye'ye yönelik Doğrudan Yabancı Yatırımlar 2018-2020 yılları arasında önemli oranda gerilerken, yıllık 4-6 milyar dolar seviyesinde gerçekleşen yabancıya gayrimenkul satışlarından gelirlerin doğrudan yabancı yatırımlar içindeki payı hızla artmaktadır.

Grafik 16. Doğrudan Yabancı Yatırımlar

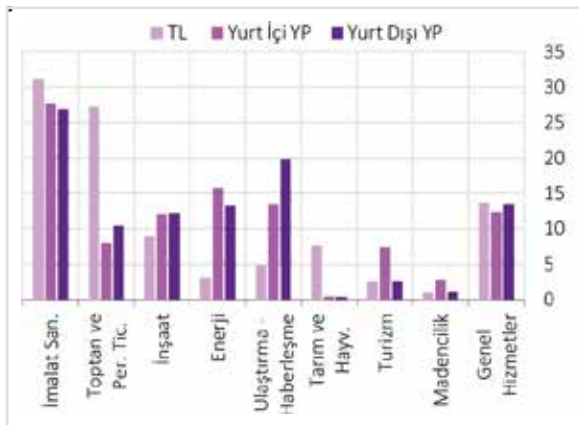


Gayrimenkulün doğrudan yatırımlar içindeki payı 2018 yılında %45 oranındayken, 2019 yılında %57'ye yükselerek 2020 yılında %95 oran ile tavan yapmıştır. 2020 yılında Türkiye'ye gelen net doğrudan yabancı yatırımların toplamı 4 milyar 631 milyon dolar düzeyinde gerçekleşmiştir. 4 milyar 403 milyon dolarlık bölümünü yabancıya gayrimenkul satışları oluşturmaktadır. Yani konut-gayrimenkul alımları hariç Türkiye'ye yapılan doğrudan yabancı yatırımların büyüklüğü 228 milyon dolarda kalmıştır.

8. BORÇLANMA ORANLARI

TCMB tarafından her sene mayıs ve kasım aylarında yayınlanan Finansal İstikrar Raporu'na göre sektörlerin borçlanma oranları incelenmiştir. Firma kredilerinin sektörel dağılımında stok ve akım kredi paylarının karşılaştırılması, finansal kaynakların yönelimi ve sektörel borç yükünün eğilimi açısından yol gösterici niteliktedir.

Grafik 17. Kredilerin Sektörel Dağılımı (% Pay)*



Grafik 18. Kullanılan (Akım) Kredilerin Sektörel Dağılımı (%)**



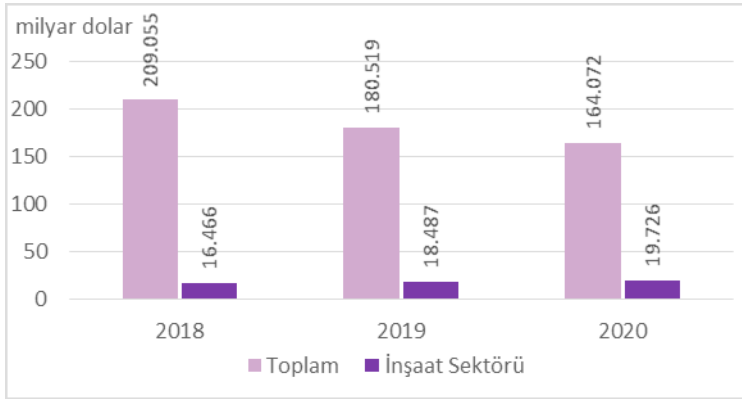
*Kredi borcu, yurt içinden kullanılan ve yurt dışından yurt içi bankalar aracılığıyla kullanılan kredileri kapsamaktadır.

**Akım veriler 03.2020 ve 09.2020 tarihleri arasında kullanılan kredileri, stok veri de 09.2020'deki kredi dağılımını göstermektedir.

Mevcut rapor döneminde salgından öncelikli etkilenen sektörlerden olan toptan ve perakende ticaret, inşaat, genel hizmetler ve ulaştırma-haberleşme sektörleri stok kredi paylarının üzerinde kredi kullanmıştır.

“Özel Sektörün Yurtdışından Sağladığı Uzun Vadeli Kredi Borcu”, kamu bankaları hariç özel bankalar, bankacılık dışı finansal kuruluşlar ile finansal olmayan kuruluşlar (Kamu İktisadi Teşebbüsleri hariç) ve gerçek kişilerin yurtdışından sağladığı uzun vadeli nakit krediler, yurtdışındaki tahvil ihraçları ile ithalatın finansman şekillerinden mal mukabili ve kabul kredili mal mukabili ödeme haricindeki diğer vadeli ödeme şekillerine göre oluşan vadesi bir yıldan (365 günden) uzun ticari kredileri kapsamaktadır.

Grafik 19. Özel Sektörün Yurt Dışından Sağladığı Uzun Vadeli Kredi Borcu



TCMB verilerine göre 2020 yılı toplamı 164 milyar 72 milyon doları bulan bu dış borcun yanında özel sektörün 9 milyar 814 milyon dolar kısa vadeli borcu da bulunmaktadır. Toplam uzun vadeli dış borçların %12'sini kapsayan inşaat sektörünün kredi borcu 2020 yılında 19 milyar 726 milyon düzeyinde gerçekleşmiştir. Kısa vadeli borçların ise %0,85'i inşaat sektörüne aittir ve 83 milyon 373 bin dolar düzeyindedir.

Tablo 4. Özel Sektörün Yurt Dışından Sağladığı Kredi Borcu

Özel Sektörün Yurt Dışından Sağladığı Uzun Vadeli Kredi Borcu (USD)	2018	2019	2020
Toplam	209,055,881,871	180,519,875,336	164,072,085,881
İnşaat Sektörü	16,466,367,983	18,487,042,204	19,726,204,026
Özel Sektörün Yurt Dışından Sağladığı Kısa Vadeli Kredi Borcu (USD)	2018	2019	2020
Toplam	15,085,906,539	8,697,932,897	9,814,391,053
İnşaat Sektörü	87,843,163	56,792,646	83,373,832

9. SONUÇ

İnşaat sektörü, 2018 yılının ikinci yarısından günümüze büyümeye önemli oranda negatif etki yaratmaktadır. Bu yüzden ekonomik büyüme unsurları içindeki kritik önemini vurgulayabiliriz. Döviz kurundaki değişimlerin ve faizlerin hızla yükselmesiyle birlikte ekonomik güvenin zayıfladığı 2018 yılını %1,9 daralma ile kapatan inşaat sektörü, 2019 yılının sonunda bir önceki yıla kıyasla çok daha sert bir daralma yaşayarak (-%8,6) büyümeyi sınırlamıştır. 2020 yılında açıklanan destek paketleri ve düşük kredi faizleri sektöre özellikle 3. çeyrekte olumlu yansımış olup (%4,2), inşaat sektörü uzun bir aradan sonra büyüme trendi göstermiştir. Ancak yıl genelinde bakıldığında GSYİH 2020 yılında bir önceki yıla göre %1,8 büyürken inşaat sektörü seneyi %3,5 daralma ile bitirmiştir. GSYİH'nın büyümesine rağmen inşaat sektörünün daralmasının bir sonucu olarak inşaat sektörünün GSYİH'dan aldığı pay da düşmektedir. 2020 yılı son çeyrek, olumlu bir gelişme içermesine rağmen 2018 yılında GSYİH içinden aldığı %7,1 payın gerisindeki seyrini son iki yıldır (%5,4) sürdürüyor.

Sektörün toplam istihdamdan aldığı pay, 2020 Mart ayında son üç yıldaki en düşük seviyeye gelerek %4,46'yı bulmaktadır. 2018 yılında aylık istihdam sayılarının ortalamasına göre 2 milyon 012 bin kişi istihdam ederken 2019 yılında 1 milyon 566 bin kişiye düşmektedir. 446 bin kişilik bu azalma 2018 yılında yaşanan kırılmanın ciddiyetini göstermektedir. 2020 yılına gelindiğinde ise bir önceki yıla göre 32 bin kişilik azalma ile 1 milyon 534 bin kişinin istihdam ettiğini görüyoruz. İstihdam kayıplarının ana sebebi sektörün emek yoğunluklu yapısı gereği daralan talebin direkt istihdama yansmasıdır. Ayrıca 2020 yılında pandemi sürecinin de etkisi büyüktür. İnşaat sektörünün toplam istihdam içindeki payının 2020 yıllık ortalaması %5,7 iken mart ayında son üç yıldaki en düşük seviyeye gelerek %4,46'yı görmektedir.

2018 yılından gelen ekonomik aktivitedeki yavaşlama ve beklentilerdeki bozulma 2019 yılında ekonomik güven endekslerini aşağıya çekmiştir. İnşaat sektörü de bu bozulmaya paralel ilerlemiştir. 2020 yılına gelindiğinde ise ilk çeyreğin en yüksek değerine ulaştığı nisan ayında inşaat sektörü güven endeksi 94,4'tür. Pandemi etkisiyle bu oran %38 azalarak 58,8'e düşmüştür. Faiz oranlarının aşağıya çekilmesi ile hızlı bir artışa geçmiştir. Genel düzende ekonomik güven endeksi altında seyir eden inşaat güven endeksi temmuz ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %53 artış göstererek bu seyrin de üzerinde 100,9'a ulaşmıştır.

Covid-19 ile ortaya çıkan koşullar sonrasında 2020 yılının ilk yarısında sert şekilde gerileyen İnşaat Malzemeleri Sanayi Bileşik Endeksi ise söz konusu yılın ikinci yarısında önemli ölçüde toparlanmıştır. Kasım ayında yaşanan gerilemenin ardından Bileşik Endeks aralık ayında yeniden artarak seneyi artışla kapatmıştır. Covid-19 salgınına karşı aşılama konusunda ortaya çıkan iyimserlik ile finansal kırılganlıkları azaltmaya yönelik atılan kararlı adımlar etkisinde inşaat sektöründe güven sınırlı ölçüde artarken inşaat malzemeleri sanayisine güven de sınırlı ölçüde artmıştır. Covid-19 öncesi döneme kademe olarak dönmesi beklenen Bileşik Endeksin haziran ayı itibarıyla hızla toparlanmaya başlaması inşaat malzemesi sanayisinin dayanıklılığını göstermektedir.

Son yıllarda inşaat sektöründe maliyetler devamlı olarak artarken, satış fiyatlarındaki paralel hareketler ve talebin yüksek olması buradaki artışları dengelemektedir. Ancak 2018'den sonra yaşanan talepteki kırılma, satış fiyatlarının artışını da sınırlamıştır. Talebin düşmesi, ciro artışlarının maliyet artışlarının altında kalmasına sebep olurken sektörün finansal performansını önemli derecede olumsuz etkilemiştir. Pandemi süreci ile birlikte önce düşüşe geçen ciro endeksleri haziran ayında başlatılan düşük faizli konut kredisi kampanyası ile geçtiğimiz yılda düşen konut satış rakamları nedeni ile konut stoku sorunu ile mücadele eden inşaat sektörü stok eritme sürecine girmiştir. Konut kredisi kampanyası ve ertelenen talebin etkisiyle talepte görülen artış sonrasında ciro artışları yükselerek kasım ayında %39,3 ile son 3 yılın en büyük yıllık artışını yaşamıştır. Ayrıca inşaat maliyet endeksindeki ve dolar kuru bir arada incelendiğinde dolar kurunda meydana gelen değişimlere bağlı olarak ham maddede yaşanan artış da dikkat çekmektedir.

Gayrimenkul alımına yönelik net yatırımlar, toplam net doğrudan yabancı yatırımların içerisinde önemli bir paya sahiptir. 2018 yıl sonu itibarıyla bir önceki seneye göre %14 artışla 13 milyar dolar seviyesinde bulunan doğrudan yabancı yatırımların 5,9 milyar doları gayrimenkul yatırımlarına yapılmıştır. Bu kapsamda 2018 yılında gayrimenkul yatırımlarının toplam doğrudan yatırımlardan aldığı pay %45,7 seviyesine ulaşmıştır. 2019 ve 2020 yılında yabancı yatırım değerleri düşüşe geçmiştir ancak gayrimenkul yatırımların payı giderek artmıştır ve 2020 yılı sonunda %95,08 gibi yüksek bir orana ulaşmıştır. 2019 yılının eylül ayında alınan karar çerçevesinde yabancıların vatandaşlığa geçişi için gereken asgari taşınmaz bedeli 1 milyon dolardan 250 bin dolara indirilmiştir. Türkiye'de yabancılara konut satışında vatandaşlık hakkı şartlarının düşürülmüş olması, gayrimenkul yatırımlarına yönelimi arttırdığı söylenebilir. Ayrıca son dönemlerde döviz kurunun yükselmesinin yanı sıra uygulanan konut kampanyaları da yabancı yatırımcıların gayrimenkul üzerindeki ilgisini artmıştır.

Sektörlerin borçlanma oranları incelendiğinde; salgından öncelikli etkilenen sektörlerden olan toptan ve perakende ticaret, inşaat, genel hizmetler ve ulaştırma-haberleşme sektörleri stok kredi paylarının üzerinde kredi kullanmıştır. Bu durumda, faaliyetlerinde yavaşlama olan sektörlerin borç yapılandırma ve işletme sermayesi finansmanı sağlama amacıyla kredi taleplerinin artmasının etkili olduğu söylenebilir.

Haziran ayında planlı ve kontrollü olarak iktisadi faaliyetlere dönüş başlamıştır ve birçok sınırlama da kademeli olarak kaldırılmıştır. İnşaat sektörü bu geri dönüşten olumlu etkilenerek hızlı bir toparlanma sürecine başlamıştır.

İnşaat sektörü, Türkiye'nin lokomotif sektörlerinden biri olmaya devam etmekte olup ekonomik anlamda yüksek potansiyel içermektedir. Dolayısıyla sektörle ilgili dinamik yapı devam ettikçe orta vadede eğilimin büyüme yönünde olması beklenmektedir. Haziran ayında iktisadi faaliyetlerin kademeli olarak yeniden başlaması ile inşaat sektörü de hızlı bir toparlanma ile olumlu etkilerini göstermiştir. Ancak salgın sürecinin belirsizliği, faaliyetlerin tekrar kısıtlanma ihtimali ve küresel ölçekte artan finansal sorunların 2021 yılında sektör üzerinde nasıl etki edeceği belirsizliğini korumaktadır.

