

# KISITLAMALAR KÜRESEL TİCARETİ TEHDİT EDİYOR!

Merkez Bankası'nın geçtiğimiz günlerde açıkladığı enflasyon raporunda korumacı müdahalelerin küresel ticaretteki etkilerini gösteren uluslararası raporlar yer aldı. Buna göre 2008'den bu yana dünya ticaretinin yüzde 30'luk bölümü olumsuz etkilendi, birçok ülke, bölge ve sektör büyük engellerle karşılaştı.

*Fotoğraflar: Dünya Gazetesi Fotoğraf Arşivi*

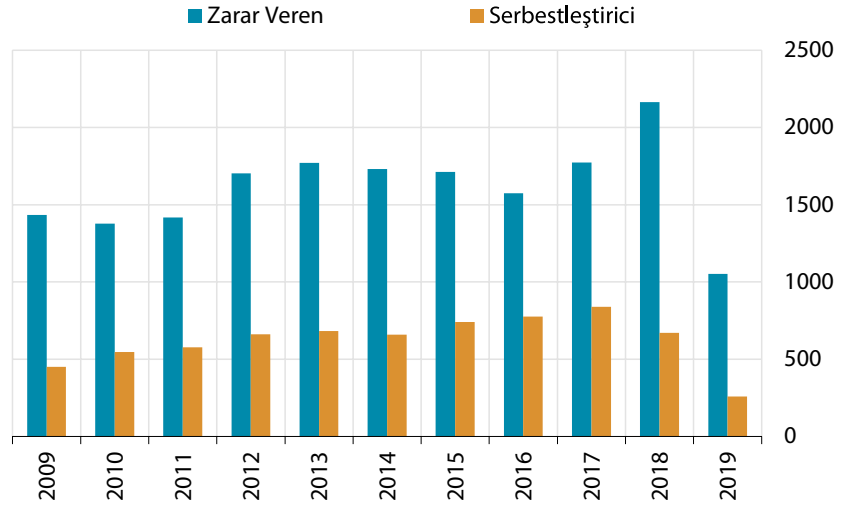


**D**TÖ verilerine göre 2009'da küresel kriz sonrası artış göstermeye başlayan ve halen yürürlükte olan korumacı uygulamaların sayısı bin 500'e yaklaşırken, Ekonomi Politikaları Araştırma Merkezi (CEPR) girişimiyle oluşturulan "Küresel Ticaret Uyarısı"na (Global Trade Alert, GTA) göre 2008'den bu yana dünya ticaretinin yüzde 30'luk bölümü olumsuz etkilendi, birçok ülke, bölge ve sektör büyük engellerle karşılaştı.

Küresel finansal krizden günümüze kadar dış ticaret ile ilgili birçok korumacı müdahale gündeme geldi. Dış ticarete ilişkin bu adımlar, özellikle son yıllarda ABD ve Çin arasında kendisini gösteren "ticaret savaşı" ile birlikte gerek politika yapımcılar gerekse de akademik yazın açısından küresel konuların en önemli başlığı oldu.

Dış ticarete korumacı müdahalelerin, küresel ticaret, büyüme ve yatırımların yanı sıra küresel finans piyasalarını da etkilediği biliniyor. Ekonomi Politikaları Araştırma Merkezi girişimiyle oluşturulan "Küresel Ticaret Uyarısı", küresel krizden günümüze dek dış ticarete alınan ithalatla ilgili, ihracatı teşvik eden ve ihracatı kısıtlayan önlemleri "uluslararası ticarete zarar veren" ya da "uluslararası ticareti ser-

**Grafik 1: Ülkelerin Dış Ticarete Yönelik Müdahale Sayısı (Adet)**



Kaynak: Global Trade Alert (www.globaltradealert.org).

bestleştirici" başlıkları altında, tasnif ediyor.

Ayrıca alınan önlemlerin hangi sektörleri etkilediği ve ülkelerin birbirleriyle ilgili aldığı farklı önlemlerin diğer ülkeleri nasıl etkilediği de bu veri setinde yer alıyor.

Günümüzde birçok firma ve uluslararası kuruluş tarafından takip edilen GTA, uluslararası ticareti kısıtlayıcı ya da serbestleştirici politika adımlarının analizine

dair kapsamlı bir veri setine erişim olanağı sağlıyor. Kullanılan veri seti Birleşmiş Milletler tarafından toplanıyor. Veri setinde yer alan her bir ticari müdahale birkaç değişkenden (sektör, ürün, ülke ve bölge, vb.) oluşan bir sınıflandırma kullanılarak tanımlanıyor. Veri tabanı, uluslararası mal ve hizmet ticaretindeki müdahalelere dair bilgi verirken ticareti yapılan ürünlerin



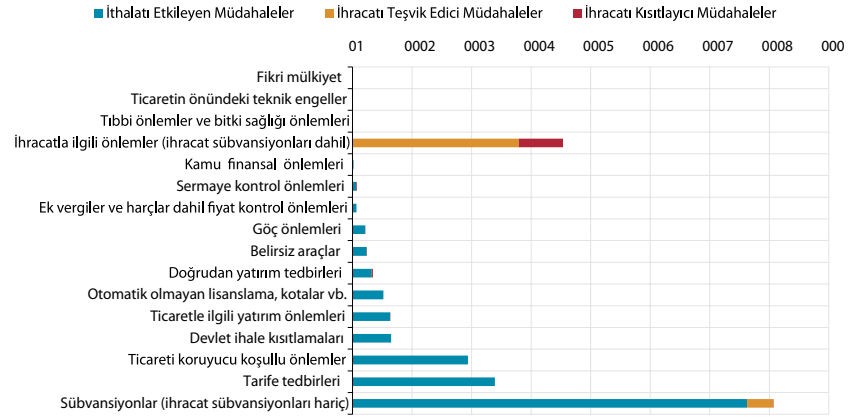
sınıflandırılmasında Harmonize Edilmiş Sistem kullanılıyor.

## Küresel dış ticaretin yüzde 30'u etkilendi

Yapılan müdahale sayısı kadar müdahalenin içeriği ve etki alanının da önemli olduğu dikkate alındığında GTA verilerine göre 1 Kasım 2008 tarihinden günümüze dek yapılan müdahalelerin küresel dış ticaret hacminin ortalama yüzde 30 civarında bir kısmını olumsuz etkilediği tahmin ediliyor. Bu tahminde dış ticarete konu olan ülkelerin maruz kaldığı doğrudan etkilerin yanı sıra müdahalelerin dolaylı etkileri de göz önünde bulunduruluyor.

Küresel finansal kriz sonrasında zarar veren müdahale sayısı, serbestleştirici müdahale sayısının oldukça üzerinde yer aldı (Grafik 1). Her iki tipteki müdahale sayısının küresel krizden sonra artış eğiliminde olduğu; dış ticarete zarar veren müdahale sayısının ve aradaki makasın 2018 yılında zirve yaptığı görülüyor. Diğer bir ifadeyle 2018 yılında sadece kısıtlayıcı müdahale sayısının artmasının değil aynı zamanda serbestleştirici müdahale sayısının azalmasının da küresel ticareti olumsuz etkilediği ileri sürülebilir. Küresel ticaret müdahalelerinin ithalat ve ihracat ayrımı da etkilerin daha iyi anlaşılması için yol gösterici olabiliyor. İthalatla ilgili müdahalelerin sayısının, ihracatı teşvik edici

## Grafik 3: Küresel Ticarete Zarar Veren Önlemlerde En Çok Kullanılan Politika Araçları (Adet)



Kaynak: Global Trade Alert (www.globaltradealert.org).

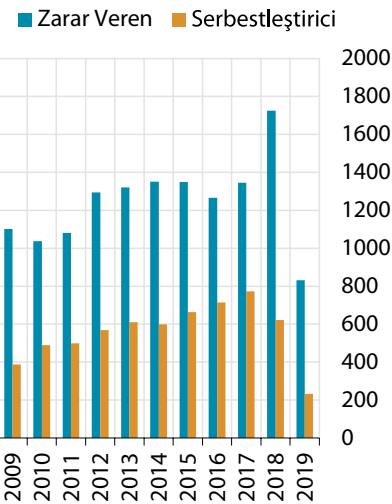
ve ihracatı kısıtlayıcı müdahale sayısının belirgin bir şekilde üzerinde yer aldığı görülüyor (Grafik 2.a, Grafik 2.b ve Grafik 2.c).

## Uluslararası ticarete zarar veren politika araçları

İthalat ve ihracat teşviki ile ilgili müdahalelerde kısıtlayıcı olanların sayısının her zaman serbestleştirici müdahalelerin sayısının üzerinde kaldığı görülüyor. İhracatı kısıtlayan müdahale sayısı ise küresel krizi takip eden iki yılda benzer bir eğilim sergilerken, 2012 yılından sonra her iki tipteki müdahale sayısı birbirine yakın seyretti.

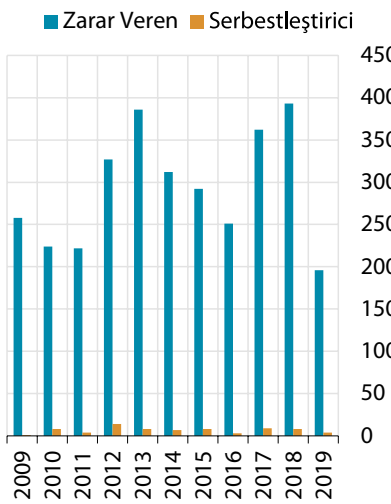
Söz konusu müdahalelerin hangi politika araçları kullanılarak yapıldığı ve hangi sektörleri etkilediği de önemli bir husus. Grafik 3'te görüldüğü üzere 2009 yılından itibaren uluslararası ticarete zarar veren politika araçlarına bakıldığında ithalata yönelik müdahaleler ile ilgili sübvansiyonların, tarife tedbirlerinin, ticareti koruyucu koşullu önlemlerin ön planda olduğu anlaşılıyor. Sübvansiyonlar daha çok firmalara kredi teşvikleri, ödeme destekleri şeklinde uygulanıyor. İhracatı teşvik edici yönde etkileyen müdahalelerde ise ihracat sübvansiyonlarının da dâhil olduğu ihracat ile

### Grafik 2.a: İthalat ile İlgili Müdahale Sayısı (Adet)

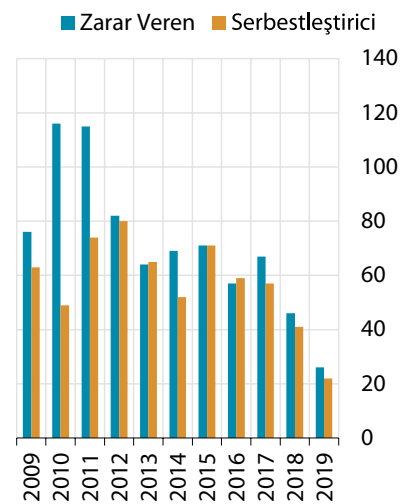


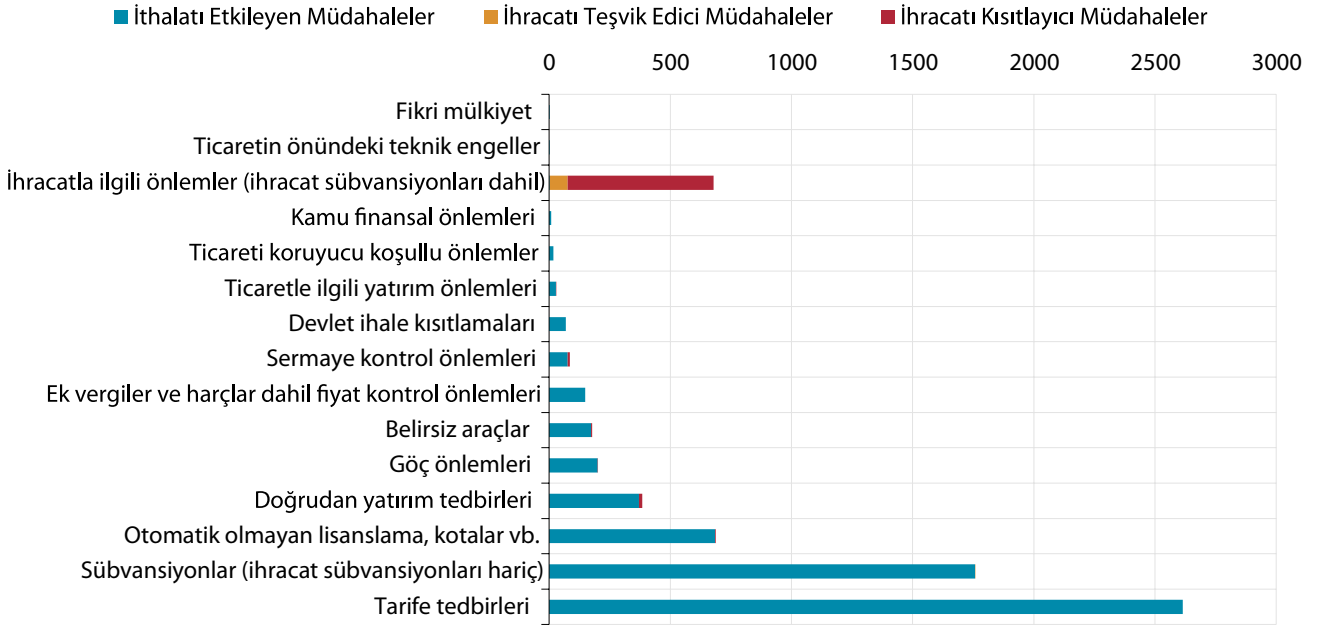
Kaynak: Global Trade Alert (www.globaltradealert.org).

### Grafik 2.b: İhracat Teşviki ile İlgili Müdahale Sayısı (Adet)



### Grafik 2.c: İhracatı Kısıtlayıcı Müdahale Sayısı (Adet)



**Grafik 4: Küresel Ticaret Serbestleştirici Önlemlerde En Çok Kullanılan Politika Araçları (Adet)**

Kaynak: Global Trade Alert ([www.globaltradealert.org](http://www.globaltradealert.org)).

İlgili önlemler ve diğer sübvansiyonlar daha çok kullanılıyor. Aynı şekilde ihracatı kısıtlayıcı yönde etkileyen müdahalelerde de en çok bahsi geçen iki araç tercih edilmiş. Hem ihracat hem de ithalat tarafında en çok kullanılan araç olan devlet desteğinin doğrudan politika aracı olarak kullanılabilmesi ve etkinliğini daha çabuk göstermesi, ülkeler tarafından daha fazla tercih edilmesine yol açıyor.

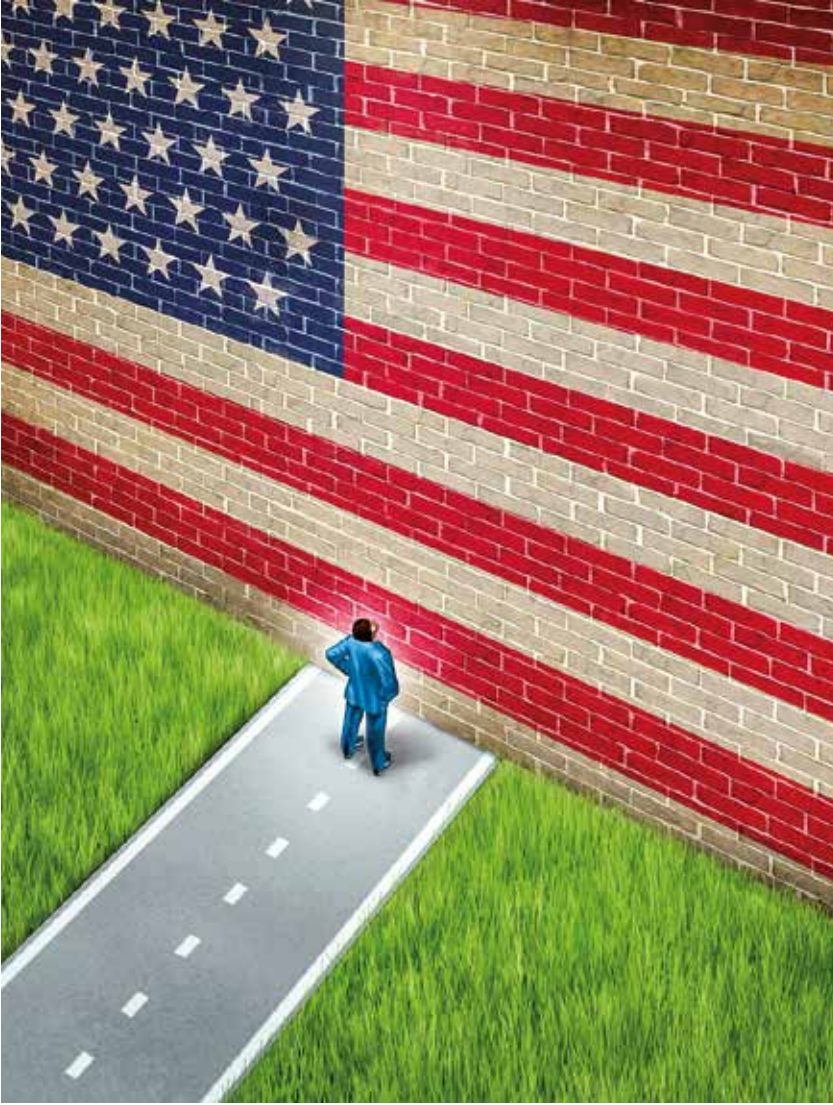
### Kısıtlamalarda hangi yollara başvuruluyor?

Sübvansiyon ve tarifeler gibi geleneksel araçların yanı sıra koşullu ticaret-koruyucu önlemler, otomatik olmayan lisanslama ve kotaların koyulması gibi farklı müdahaleler de tercih edilebiliyor ve dış ticarete olan etkisi gözleniyor.

Serbestleştirici politika araçlarında ithalatı etkileyen önlemlerden tarife tedbirlerinin, sübvansiyonların ve otomatik olmayan lisanslama ile kota uygulamalarının en çok kullanılan araçlar olduğu görülüyor (Grafik 4). İhracata yönelik müdahaleler tarafında ise ihracat sübvansiyonlarının da dâhil olduğu ihracat ile ilgili önlemler dikkat çekiyor.

Sektörel ayırımında bakıldığında ithalata





yönelik sınırlayıcı müdahaleler sayıca en fazla demir ve çelik ürünleri, motorlu taşıtlar, makine ve makine parçaları gibi ağır sanayi ve katma değeri yüksek ürünlerin bulunduğu gruplarda görülüyor (Grafik 5.a ve Grafik 5.b). Aynı şekilde ithalat tarafında serbestleştirici müdahalelerden sayıca en fazla ağır sanayi ve yüksek katma değerli ürünlerin bulunduğu gruplar etkileniyor. Etkinin büyüklüğüne göre yapılan değerlendirmeler sonucunda ortaya çıkan bulgular da bahsi geçen sektörlerin en fazla etkilendiğini destekler niteliktedir.

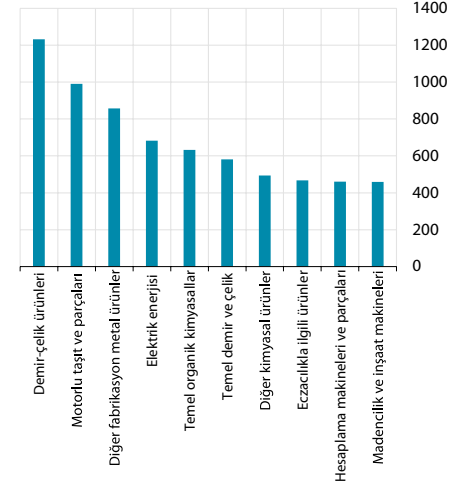
İhracat tarafında ise küresel dış ticarete yönelik hem daha az önlem alındığı, hem de ithalata göre daha kısıtlı bir araç çeşitliliği olduğu görülüyor. Bununla birlikte ihracatı teşvik eden müdahale sayı-

sının kısıtlayıcı önlemlerden daha fazla tercih edildiği ve alınan önlemlerden en çok etkilenen sektörlerin ayrıştığı ortaya çıkıyor.

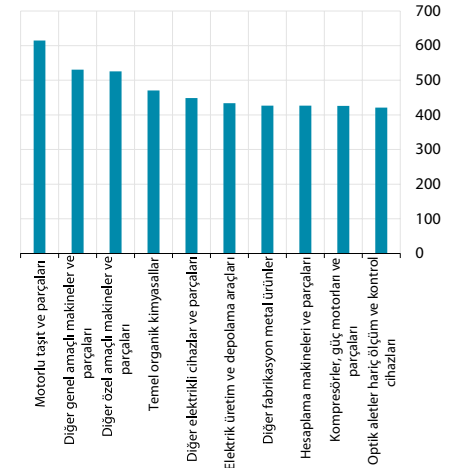
Zarar verici önlemler tarafında katma değeri yüksek ürün grupları ve ağır sanayi ürünleri sayıca en çok etkilenirken, serbestleştirici önlemler tarafında ise tarım ürünleri ve hazır gıda ürünlerinin bulunduğu gruplar öne çıkıyor. Sonuç olarak ülkelerin dış ticareti kontrol etmeye yönelik müdahaleleri, toplam ticaret hacmini ve buna bağlı olarak ülke ekonomilerini başta büyüme, yatırım, fiyat istikrarı olmak üzere birçok yönden etkiliyor.

Yapılan müdahalelerin sayısının son yıllarda artış gösterdiği ve bu durumun

**Grafik 5.a: İthalat ile İlgili Kısıtlayıcı Müdahalelerden Etkilenen Başlıca Sektörler (İlk On Sektör, Adet)**



**Grafik 5.b: İthalat ile İlgili Serbestleştirici Müdahalelerden Etkilenen Başlıca Sektörler (İlk On Sektör, Adet)**



**Kaynak:** Global Trade Alert ([www.globaltradealert.org](http://www.globaltradealert.org)).

küresel ticareti belirgin ölçüde etkilediği görülüyor. Müdahalelerin daha çok ithalata yönelik olduğu; kısıtlayıcı önlemlerin artmasının yanında serbestleştirici yönde atılan adımların sayısının azaldığı da not edilmeli. 2018 yılıyla birlikte zirve yapan müdahalelerin kısa vadede ülkelerin net ticaretine ve büyümesine olumsuz yönde tesir ettiği bilirse de uzun vadede, dünya ekonomisini nasıl etkileyeceği takip edilmeye değer bir konu olacak.

# DÜMENİ SIKI TUTMA ZAMANI!

Tüm dünyada 83 ülkeden bin 581 CEO ile gerçekleştirilen 23. Küresel CEO Araştırması'na göre CEO'ların yarısından fazlası 2020 yılında ekonomik büyüme hızının yavaşlamasını bekliyor. CEO'ların yalnızca %27'si kendi şirketlerinin önümüzdeki 12 ayda büyüme potansiyeline "çok güvendiğini" söylerken, Türk CEO'larda bu oran ise çok daha yüksek.





# %27

**Küresel CEO'ların yalnızca %27'si kendi şirketlerinin önümüzdeki 12 ayda büyüme potansiyeline "çok güvendiğini" söylüyor.**

# %72

**Türk CEO'ların çoğunluğu kendi şirketlerinin önümüzdeki 12 ayda büyüme potansiyeline "güvendiğini" söylüyor.**

# %53

**Son iki yılda küresel GSYİH büyümesinin azalacağına inanan CEO'ların yüzdesi on kat arttı.**



**U**luslararası danışmanlık ve denetim şirketi PwC, çeyrek asıra yaklaşan geleneksel yıllık Küresel CEO Araştırması'nı bu yıl 23'üncü kez gerçekleştirdi. Tüm dünyada 83 ülkeden 1.581 CEO ile gerçekleştirilen 23. Küresel CEO Araştırması'na göre yeni bir on yıllık döneme girerken CEO'ların küresel ekonomi hakkındaki yaklaşımları şimdiye kadar hiç olmadığı kadar temkinli, CEO'ların yarısından fazlası 2020 yılında ekonomik büyüme hızının yavaşlamasını bekliyor.

CEO'ların kendi şirketleri açısından önümüzdeki yıl için öngörülerini de geçtiğimiz yıla göre gerilemiş durumda. CEO'ların yalnızca %27'si kendi şirketlerinin önümüzdeki 12 ayda büyüme potansiyeline "çok güvendiğini" söylüyor.

Küresel CEO Araştırmaları gösteriyor ki CEO'ların kendi şirketlerinin gelir artışı beklentileri konusundaki sezgileri, küresel ekonomik büyümeye dair en iyi gösterge. CEO'ların 12 aylık gelir artış potansiyeline

güven seviyesi ile küresel ekonominin yakaladığı gerçek büyüme seviyesinin birbirleriyle çok yakından ilişkili olduğu görülüyor.

### **Türk CEO'lar şirketlerine daha çok güveniyor**

Türk CEO'ların çoğunluğu (%72) kendi şirketlerinin önümüzdeki 12 ayda büyüme potansiyeline "güvendiğini" söylüyor.

Bu büyüme potansiyeline ulaşabilmek için gelecek 12 ay içinde ilk olarak operasyonel verimlilik (%71) ve piyasaya yeni bir ürün veya hizmet sunmak (%68) konularında aksiyon almayı planlıyorlar. Diğer yandan, girişimciler veya start-up'lar ile işbirliği yapmak potansiyel vaad ediyor (%20).

CEO'lar nereden hangi noktaya bakarlarsa baksınlar gelecek belirsizliklerle dolu. Belirsizlikler arttıkça beklentiler de düşer. Son iki yılda, küresel GSYİH büyümesinin azalacağına inanan CEO'ların yüzdesi on kat arttı (%5'ten %53'e). Dünyanın her yerinde CEO'lar daha karamsar. Ve neredeyse

her bölgede, CEO'ların kendi şirketlerinin 12 aylık büyüme beklentilerine olan güvenleri önemli ölçüde azaldı. CEO'lar önümüzdeki üç yıl için daha umutlu; bununla birlikte, güven düzeyleri 2009'dan beri hala düşük bir seviyede seyrediyor.

### **Bilinmeyenler, CEO'ların geleceğe bakışlarını karartıyor**

Aşırı regülasyon en büyük endişe kaynağı olmaya devam ederken özellikle belirsiz ekonomik büyüme, ticaret savaşları, iklim değişikliği ve siber tehditler konusunda endişeler de artıyor. Tüm bu cephelelerdeki bilinmeyenler, CEO'ların geleceğe bakışlarını karartıyor.

### **Siber alanda güvenlik**

Bilgiyi tüm dünyaya yayan ve demokratik hale getiren internet artık vaat ettiklerinin istenmeyen ve tehlikeli sonuçlarıyla yüzleşiyor. Dijital teknolojiye yönelik uygulamaları yönetebilecek veya saldırıları

kontrol edebilecek etkili bir küresel çerçevenin olmadığı bir ortamda araştırmaya katılan CEO'ların çoğu, çevrimiçi içerik, veri gizliliği ve baskın teknoloji platformları alanlarında regülasyonların artacağını öngörüyor. Sonuç olarak, internetin daha fazla bölünmesi ve parçalanması olasılığı her zaman önümüzde. İnternetin sunduğu küresel, her şeyi kapsayan ve her şeyi bilen bir platformun baskın modeline karşı tepkinin doğması doğal. Aynı zamanda belirli ortak standartlarla desteklenmiş ve düzenlenmiş bir yöne gidüş söz konusu olabilir. Küresel ekonominin Dördüncü Sanayi Devrimi'nin vaat ettiklerini gerçekleştirme için bu alanlarda daha derin iş birliği ihtiyacı kaçınılmaz.

### **Yeni yetenekler geliştirmek artık tartışmaya açık değil**

Beceri ve yeteneklerde gelişme, ekonomik iyimserlik ve gelir artışı beklentisi arasında doğru orantılı bir ilişki var. Üst düzey beceri kazanma potansiyelini benimseyen CEO'lar, daha güçlü bir şirket kültürü, daha fazla yenilik ve daha yüksek işgücü verimliliği gibi sonuçlarla yatırımlarının karşılığını alıyorlar. Yeni yetenek geliştirme yolculuğunda en uzağa gidenler çalışanlarını elde tutmayı birincil zorluk olarak ortaya koyarken, sürece yeni başlayanlar motivasyon ve kaynak eksikliğini en büyük engel olarak görüyor. Şu bir gerçek ki; otomasyondaki artışlar, demografik verilerdeki değişiklikler ve yeni regülasyonlar, şirketlerin teknolojik değişimin hızına ayak uydurmak için ihtiyaç duydukları yüksek becerili yetenekleri çekmeyi ve korumayı çok daha zorlaştıracak. CEO'lar gelecekteki işgüçlerini büyütme ve güçlendirmek zorundalar.

### **İklim değişikliği: Krizde gizlenen fırsat**

İklim değişikliği artık gündemin merkezinde. Dünya çapındaki kuruluşlar iklim değişikliği risklerini ve hatta potansiyel fırsatlarını tanımaya başlıyor. On yıl öncesine karşılaştırıldığında, bugün CEO'lar itibar, yeni ürün ve hizmet fırsatları ve hükümet ya da mali teşvikler gibi 'yeşile' gitmenin yararlarını daha fazla anlamaya başlamış durumda. Batı Avrupa ve Asya-Pasifik'teki şirketler, hükümetlerin bu bölgelerde sürdürülebilirlik taahhüdü göz önüne alındı-

ğında, daha yeşil olmayan bir ekonomiye geçiş risklerini değerlendirmede ön sırada yer alıyor. Buna karşılık, ekonomilerin temiz enerjiye yönelik küresel ilerlemeye en fazla maruz kaldığı Ortadoğu'da, şirketler daha düşük karbonlu bir geleceğin getireceği olası değişikliklerin değerlendirilmesinde biraz geriden geliyor.

### **“Liderler zorluklarla başa çıkmak için iş birliği yollarını arayacaklar”**

Bu arada araştırmayı değerlendiren PwC Türkiye Başkanı Haluk Yalçın, “23. Küresel CEO Araştırması bize; dünya genelinde pek çok alandaki belirsizliğin CEO'ların gelecek beklentilerini de etkilediğini gösteriyor” dedi.

Yalçın, “Ekonomik büyümenin yavaşlayacağını düşünen CEO'lar en çok aşırı regülasyon, ticaret savaşları ve belirsiz ekonomik büyümeden endişe ediyor. Karşı karşıya olduğumuz bu zorluklar ölçeği ve hızı farklı olsa da kavram olarak yeni değil ve asıl önemlisi beraberinde gerçek fırsatları da getiriyor” diye konuştu.

Haluk Yalçın, şöyle devam etti: “Bu yıl, tüm liderler bu zorluklarla başa çıkmak için iş birliği yollarını arayacaklar. Çevik bir stratejiyle, paydaşların değişen beklenti-

lerini merkeze alarak, son yıllarda içinden geçtiğimiz zorlu süreçlerdeki deneyimlerini kullanan şirketler büyümeye devam edecekler.

Büyüme beklentileri konusunda aslında küresel CEO'lar ile önceki dönemde daha da ihtiyatlı bir çizgide olan Türk CEO'ların oldukça yakınlaştıklarını ve birkaç yıldır süregelen temkinli duruşlarını devam ettirdiklerini söyleyebiliriz. Ekonomik büyüme beklentileri düşmüş olan Türk CEO'lar bununla birlikte zorlu dönemlerde iş yapma deneyiminin etkisiyle orta vadeli büyüme beklentilerinde göreceli olarak daha iyimser bir tablo çiziyorlar. Belirsizliğin hakim olduğu böylesi bir dönemde değişen global dinamikleri ve küresel sermayenin beklentilerini çok iyi süzerek, Türkiye'den küresel değer zincirlerine akıl ile uzanmalıyız. Ekonominin tüm paydaşları olarak iş birliği içerisinde çalışıp dalgaların yükseldiği bu dönemde, ticaret savaşlarından yeni ekonomik yapı ve koridorlara erişecek strateji ve uygulamalar ile ülkemizi bir adım öne çıkarmalıyız. Kuşak ve Yol, Brexit, ülkeler arası yeni ticaret eksenleri gibi fırsatları ortak akıl ile lehimize kullanmalı ve gelecek kuşak teknolojiler ve yenilenen yetenekler ile başarıya koşmalıyız.”



# İNŞAAT SEKTÖRÜ KIRILGANLIK EĞİLİMİNİ SÜRDÜRÜYOR

Sektörel Bakış 2020 – İnşaat Raporu'na göre aşağı yönlü faiz hareketleri ve yabancı talebiyle yelkenlerini Şişiren inşaat sektörü risk algısının bozulduğu dönemlerdeki kırılma eğilimini sürdürüyor. 2020 yılında sektördeki hareketlenmenin öncelikle stokların erimesi yönünde kampanyalı ev satışlarıyla başlaması bekleniyor. Konut sektöründe yeni proje girişimlerinin hızlanması için henüz erken olduğu belirtiliyor.

**%14,3**

**DARALMA**

Eylül 2019 itibarıyla sektörün parasal büyüklüğü, önceki yılın aynı dönemine göre yüzde 14,3 daraldı

**%28,4**

**AZALMA**

2019'un Ocak-Ekim döneminde yeni konut satışları 2018'in aynı dönemine göre %28,4 azaldı.

**%16,1**

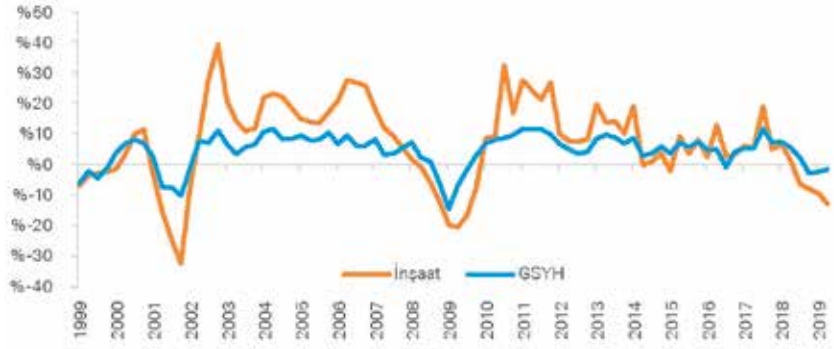
**ARTIŞ**

Eylül 2019 itibarıyla malzeme maliyetleri önceki yılın aynı dönemine göre yüzde 16,1 arttı.

**G**eçtiğimiz yılın değerlendirildiği, bu yıla ilişkin beklentilerin sıralandığı 'Sektörel Bakış 2020' raporuna göre inşaat sektörü parlak günlerine kısa sürede dönemeyecek. Sektörel Bakış 2020 – İnşaat Raporu'na göre artan nüfus, küçülen aile yapısı, evlilik yaşının yükselmesi gibi sosyal, demografik ve ekonomik nedenlerle sektör büyüme potansiyelini koruyor. Aşağı yönlü faiz hareketleri ve yabancı talebi, kamu kaynaklı desteklerle birleşince sektörün tahminlerden daha hızlı bir toparlanma sürecine girmesi beklentisi yaratıyor. Ancak öncü veriler, sektörün sadece ekonomik değil siyasi riskler nedeniyle de kırılganlığını koruduğunu gösteriyor.

Türkiye ekonomisinin büyüme trendi geleneksel olarak inşaat ve emlak piyasası üzerine oturuyor. Etkileşim içinde olduğu yan sektörler ile birlikte istihdamda lokomotif role sahip. Söz konusu tutarların büyüklüğü nedeniyle finans ile de yakından ilişkili. Kredi oranları, güven endeksi ve arz-talep dengesi sektörün dinamiklerini belirliyor. Özellikle 2018 yılında üst noktaya çıkan durgunluk sektörün Türkiye ekonomisindeki hormonlu boyutunu ortaya

### Yıllık Büyüme Hızları



Kaynak: TÜİK

**Sektör, 2017 yılında GSYH içinden aldığı %8,1 payın gerisindeki seyrini sürdürüyor.**

koydu. Öncü göstergelerde dikkate alınan sektör verileri halen sorunlu. Ama sektör büyük nüfus, küçülen aile yapısı, evlilik

yaşının yükselmesi gibi sosyal, demografik ve ekonomik nedenlerle büyüme potansiyelini koruyor.

### 2019'un ikinci yarısında sert bir daralma yaşandı

KPMG Türkiye'nin hazırladığı Sektörel Bakış 2020 – İnşaat Raporu'na göre sektör, 2018 yılının ikinci yarısından bu yana büyümeye önemli oranda negatif katkı veriyor. Bu yüzden ekonomik büyümenin unsurları içindeki kritik önemini vurguluyor. Sektör, 2019 yılının ikinci yarısı sonu itibarıyla da bir önceki döneme kıyasla çok sert bir daralma yaşayarak (-%12,7) büyümeyi sınırladı.

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

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

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

### GSYH Büyümesine Dönemlik Ortalama Katkılar

	Tarım	Sanayi	İnşaat	Hizmet ve Ticaret	Toplam GSYH dönemlik ortalama büyüme
2003-2007	%0,1	%1,7	%0,9	%4,7	%7,3
2008-2009	%0,3	%-0,7	%-0,7	%-0,8	%-1,9
2010-2014	%0,2	%1,8	%0,9	%4,8	%7,7
2015-2016	%0,2	%0,9	%0,4	%3,1	%4,7
2017 1. ç.	%0,1	%1,2	%0,4	%3,6	%5,3
2017 2. ç.	%0,3	%1,2	%0,5	%3,3	%5,3
2017 3. ç.	%0,5	%2,8	%1,4	%6,9	%11,6
2017 4. ç.	%0,3	%1,9	%0,4	%4,7	%7,3
2018 1. ç.	%0,2	%1,6	%0,5	%5,1	%7,4
2018 2. ç.	%0,0	%0,9	%0,1	%4,6	%5,6
2018 3. ç.	%0,3	%0,3	%-0,5	%2,2	%2,3
2018 4. ç.	%0,0	%0,0	%-0,6	%-2,2	%-2,8
2019 1. ç.	%0,0	%-0,8	%-0,6	%-1,0	%-2,4
2019 2. ç.	%0,1	%-0,5	%-1,0	%-0,1	%-1,5

Kaynak: TÜİK

## Sadece ekonomik değil siyasi risklere karşı da hassas

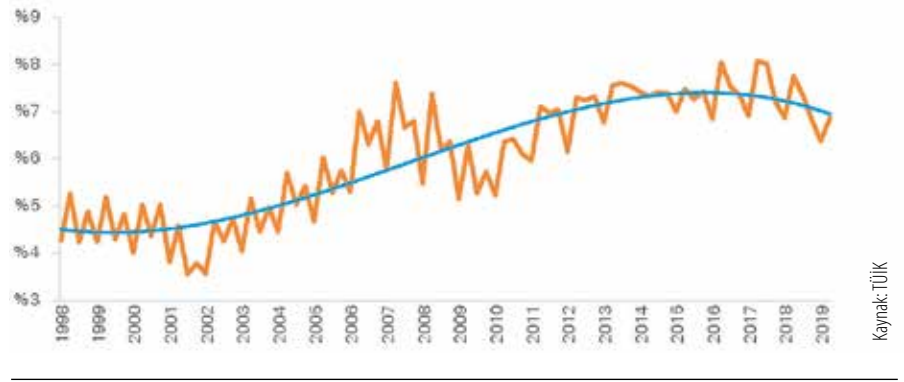
Özetle, aşağı yönlü faiz hareketleri ve yabancı talebiyle yelkenlerini şişiren sektör, risk algısının bozulduğu dönemlerdeki kırılganlık eğilimini sürdürüyor. Sektör her ne kadar gücünü yurt içi talepten alsa da sadece ekonomik değil siyasi risklere karşı hassasiyetini koruyor.

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

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

Sektörün toplam istihdamdan aldığı pay, içinden geçtiği sert daralmaya paralel olarak düşüyor. 12 aylık ortalama oran 2006 yılından bu yana ilk kez %6,0 barajının altında kaldı. Basit ortalamalara göre ise

## İnşaat Sektörünün GSYH İçindeki Payı



Kaynak: TÜİK

**Sektör, 2019'un ikinci yarısı sonu itibarıyla bir önceki döneme kıyasla çok sert bir daralma yaşayarak (-%12,7) büyüme sınırlandı.**

2017'nin %7,4'lük ve 2018 %6,9'un %7,3'lük payına karşın 2019 yılının ilk sekiz aylık ortalaması %5,5 oldu.

### 2019 yılı 2018'den gelen kötü mirasla tamamlandı

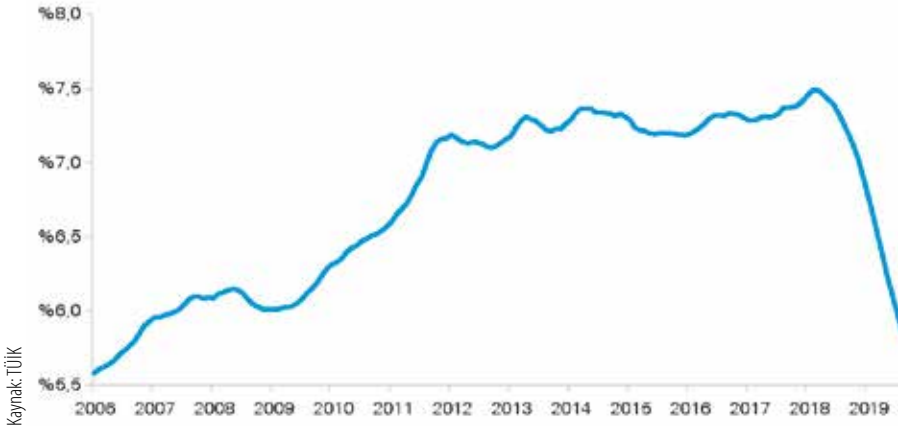
Ekonomik aktivitedeki yavaşlama ve beklentilerdeki bozulma ekonomik güven endekslerinin trendini tam ters yöne çevirdi. İnşaat sektörü de bu bozulmaya, daha

büyük bir bozulmayla tepki verdi. Yılın ikinci yarısından itibaren ise hızlı bir toparlanma süreci yaşanmaya başlandı. Genel ekonomik güven endeksi Ocak-Ekim döneminde yüzde 14 artarken, inşaat sektörü güven endeksinde artış yüzde 15 olarak gerçekleşti. Bu değişim oranları endekslerin dip yaptığı Mayıs 2019 dönemi için ise sırasıyla yüzde eksi 20 ve yüzde eksi 36 seviyesinde. Bu rakamlar, beklentilerdeki ani ve hızlı toparlanmanın en ciddi göstergelerinden.

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



## İnşaatın Toplam İstidam İçindeki Payı (12 Aylık Ortalama)



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

### Cirolar düştü, maliyetler arttı, finansallar bozuldu

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

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

**Eylül 2019 itibarıyla sektörün parasal büyüklüğü, önceki yılın aynı dönemine göre yüzde 14,3 daraldı.**

ücret artışları maliyetler üzerine ilave bir yük getirebilir.

### Konut sektöründe durum ne oldu?

İnşaat sektörünün dünya genelinde kabul gören en önemli alt kırılımı, gerek hane halkı tarafından bir yatırım aracı olarak görülmesi, gerekse de beslediği alt sektörler sebebiyle konut sektörüdür. Diğer yandan, konut sahipliği toplumsal açıdan da büyük öneme sahip bir olgudur.

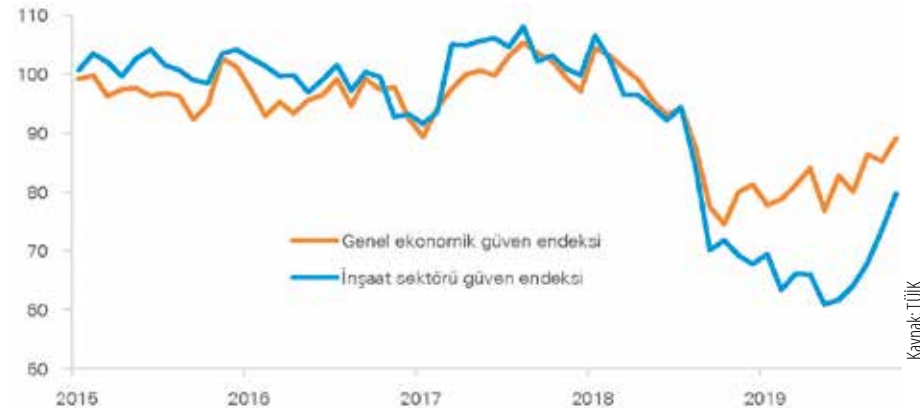
Ülkemizde konut sektörü, içinden geçtiği zorlu döneme rağmen orta-uzun vadede büyük potansiyel barındırmaktadır.

Konut sektörünün performansı noktasında en önemli öncü gösterge yapı ruhsatlarıdır. Yapı ruhsatlarının seyri, 2018 yılının ardından 2019 yılının ilk altı ayı sonu itibarıyla kötüleşmeye devam ediyor. Daha önce, yatırımcıların yeni konut yatırımı yapmaktan kaçınacaklarını ima eden rakamlar, öngörülerin doğruluğunu teyit eder nitelikte. Diğer yandan, yılın ikinci yarısı ile başlayan toparlanmanın söz konusu göstergelere de kısa süre içinde olumlu yansıtacağı aşikar.

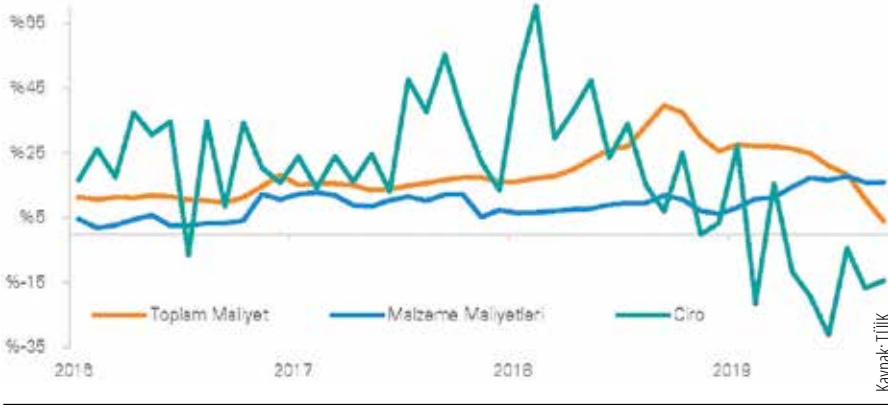
2013-2017 dönemindeki ivmesinden çok uzakta olan sektörde satışlar, 2019 Ocak-Ekim döneminde bir önceki yılın aynı dönemine göre yüzde 12,2 daraldı. Bu dönemde tüketicilerin beklentilerindeki kötüleşmenin kamu bankalarının kredi bacasında sunduğu imkanların öne çıktığı görüldü. Ocak-Ekim döneminde yeni konut satışları 2018'in aynı dönemine göre yüzde 28,4 gibi rekor seviyede daralırken, ikinci el konut satışları yüzde 2,1 oranında arttı. Böylece toplam konut satışları 1 milyon 8 bin adette kaldı.

Sektördeki toplam satışlar içindeki payı bir dönem yüzde 40'a yaklaşan ipotekli konut satışları, konut kredi faizlerindeki ani dalgalanma nedeniyle, kamu desteğine rağmen zayıf bir seyir izliyor. Dönemsel olarak kampanyalar ve teşvikler ipotekli konut satışlarında bir canlanma sağlansa da faizlerin gördüğü nokta ve beklentilerdeki kötüleşme hareketi sınırlıyor. 2017 yılında ortalama yüzde 12 seviyelerindeki konut

## Genel Ekonomi ve İnşaat Sektörü Güven Endeksleri (2014=100)



## Yıllık Değişimler



kredi faiz oranları, 2018 yılında 29'a dayanmıştı. Bu oran 2019'un ikinci yarısı itibarıyla hızla aşağı gelse de yaşanmışlıkların izi tüketicilerin halen hafızasında.

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

### İpotekli konut satışları yüzde 10 azaldı

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

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

### Konut fiyat endeksi 26 aydır ekside

Konut talebindeki düşüş, fiyatları basılamaya devam ediyor. Konut fiyat endeksi, Eylül 2019 itibarıyla yıllık bazda yüzde

**Yükselen konut kredilerinin konut satışlarında 500 bin adetlik bir kayıp yarattığı öne sürülüyor.**

6,3 arttı. Böylelikle endeksin artış oranının enflasyonun altındaki seyri 26 aya çıktı. Bununla birlikte konut fiyatlarında yıllık artışlar şehir bazında İzmir'de en yüksekken, Ankara ve İstanbul'da görece daha düşük seyrediyor.

Yükselen konut kredilerinin konut satışlarında 500 bin adetlik bir kayıp yarattığı da öne sürülüyor. Konut kredileriyle büyüyen sektörün satışları içinde ipotekli kredilerin payı yüzde 40'larda. Son iki yıldaki yüksek

faizlerle bu oran yüzde 0'lara geriledi. Bu nedenle de konut satışlarında aylık 40 bin adetlik kayıp hesap ediliyor. Ağustos 2019 itibarıyla konut kredilerinin yeniden yüzde 0.99 oranına çekilmesi sektör için canlanmayı tetikledi. 350-400 bin adetlik birikmiş konut stoğundan söz ediliyor. Stokların 2020 yılında erimesi beklentiler arasında. Son dönemde alınan yapı ruhsatlarının yüzde 15'i kendi evine yönelik. Bunlar düşüldüğünde son 5 yıldaki stokların 1 milyon konuta indiği hesaplanıyor.

### Ofislerdeki doluluk oranı % 74,6 seviyesinde kaldı

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

Kiralama işlemleri bacağında çeyrekte çeyreğe %62'lik bir artış yaşansa da 2019'un üçüncü çeyreği, geçtiğimiz yılın zayıf performansının da altında gerçekleşti. 2019 yılının son çeyreğinde yapılan 78.382 m2'lik kiralama, geçtiğimiz yılın aynı dönemine kıyasla %4,8 oranında daha düşük. Ekonomik canlanmanın hız kazanması ve



## DEV PROJELER

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

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

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

**Çanakkale 1915 Köprüsü:** Temeli 18 Mart 2017 tarihinde atılan ve ikisi Türk, ikisi Koreli olmak üzere toplam 4 firma konsorsiyum tarafından üstlenilen köprünün inşası devam ediyor. Türkiye Cumhuriyeti'nin kuruluşunun 100'üncü yılını simgelemesi için orta ağırlığı 2023 metre olarak tespit edilen köprü, dünyanın en uzun kuleler arası açıklığına sahip asma köprüsü olacak. Çanakkale 1915 Köprüsü'nün 2023 yılında tamamlanması planlanıyor.

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

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

döviz kurlarındaki stabilite ile 2019 yılının üçüncü çeyreğinde yaşanan hızlı toparlanmanın devam etmesi bekleniyor. Üstelik, 2018 yılındaki TL kira sözleşmesi zorunluluğu için geçiş / alışma sürecinin tamamlandığını da göz ardı etmemek gerekiyor.

### AVM sayısı, 2019 yılının son çeyreğinde değişmedi

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



### Konut Satışları (Bin Adet)



birlikte proje halindeki AVM sayısı 44 olarak gözlemlendi.

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

milyon metrekareye ulaşacak.

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

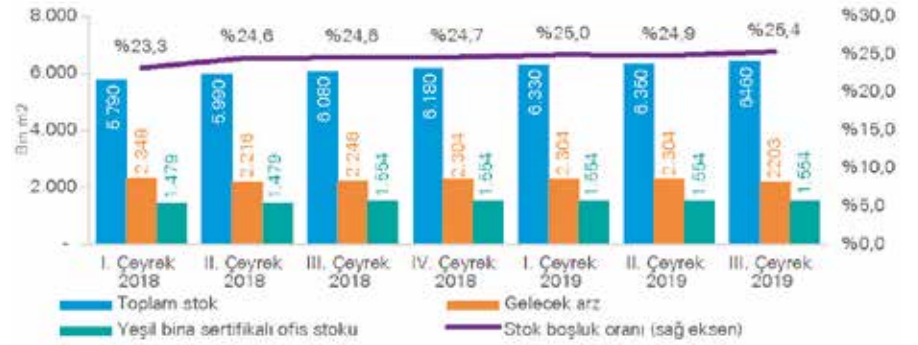
2019'un ilk 10 ayında  
ipotekli konut satışları  
2018'nin aynı dönemine  
göre yüzde 10 azaldı.

## Döviz Kurları ve Yabancılar Konut Satışları



Kaynak: TÜİK

## Ofis Stok Boşluk Alanları



## Ofis Kiralama



Kaynak: GYODER

Kira sözleşmelerinin TL'ye çevrilmesi yönündeki yasal düzenlemeyle başlayan sıkıntılı sürecin devam ettiği AVM'lerin enflasyonist baskı ile maruz kaldıkları maliyet artışları, en önemli risk unsuru olarak karşlarına çıkıyor. 2019 yılının üçüncü çeyreği itibarıyla en çok AVM üç büyük ilde bulunuyor. Sıralama İstanbul (147), Ankara (38) ve İzmir (28) şeklinde.

### Alt yapı inşaatı

90'lı yıllarda alt yapı tesislerinin inşa edilmesi ve kamusal hizmetlerin sunulmasında

2019'un Ocak-Ekim döneminde  
yeni konut satışları 2018'in aynı  
dönemine göre %28,4 azaldı.

alternatif bir finansman yöntemi olarak ortaya çıkan Kamu-Özel Sektör İşbirliği (KOİ) projeleri, diğer gelişmekte olan ekonomiler gibi Türkiye'de de yaygın olarak kullanılıyor. Cumhurbaşkanlığı Strateji ve Bütçe Başkanlığı verilerine göre şu anda Türkiye'de bu kapsamda 246 proje yürütülüyor.

Sektörel olarak ele alındığında en çok enerji ve karayolu yapımı söz konusuken, sözleşme değeri olarak en yüksek pay havallı yapımlarında görülüyor. Yıllara göre bakıldığında en yüksek yatırımların 24,6 milyar dolar ile 2013 yılında gerçekleştiği görülüyor. Sonrasındaki beş yılın toplamın-

da sadece 12,9 milyar dolarlık yatırım harcaması ise dikkat çekici trendi gösteriyor.

### Yurt dışı müteahhitlik Projeleri ne durumda?

Türk müteahhitlik firmalarının 1972'den 2019 Eylül sonuna kadar üstlenilen projelerin toplam bedeli 388 milyar dolara ulaştı. Ancak Türkiye'de yerleşik müteahhitlik ve teknik müşavirlik şirketlerinin yurt dışındaki faaliyetleri son yıllarda jeopolitik gelişmelerden ve küresel emtia fiyatlarındaki düşük seviyelerinden kaynaklı olarak, önceki yıllara göre oldukça zayıf bir seyir izliyor.

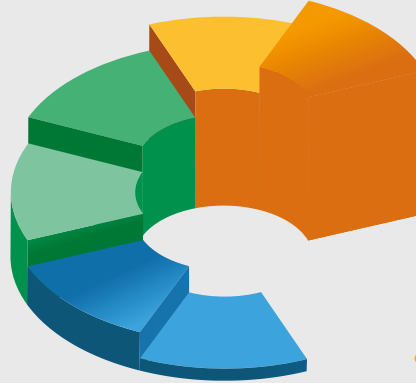
2012 ve 2013 yıllarında 30 milyar doların üzerine çıkan yeni proje değerleri, sonrasındaki yıllarda geriledi. Proje değerleri 2017'de bir miktar toparlanan, 2018 yılında ise 21 milyar dolar ile 2015 rakamına ulaşan hacim, 2019 Eylül sonu itibarıyla 7,6 milyar dolar seviyesinde gerçekleşti. Bölgesel olarak bakıldığında ise Türk müteahhitlerinin yurt dışı projelerinin Rusya ve Bağımsız Devletler Topluluğu'nda, daha sonra Ortadoğu ve Afrika'da yoğunlaştığı görülüyor.

### Çimento sanayisinde işler iyi gitmedi

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

### 2020 projeksiyonu

Türkiye'nin potansiyele yakın bir ortalama seyreden büyüme trendi, 2018 ve 2019 yılında ani bir şekilde zayıfladı. Buna karşın, 2019 yılının ikinci yarısı ile birlikte başlayan toparlanma süreci ve 2020 yılında %3-%5 arasındaki büyüme tahminleri geleceğe yönelik beklentilerde iyileşme sağlıyor.

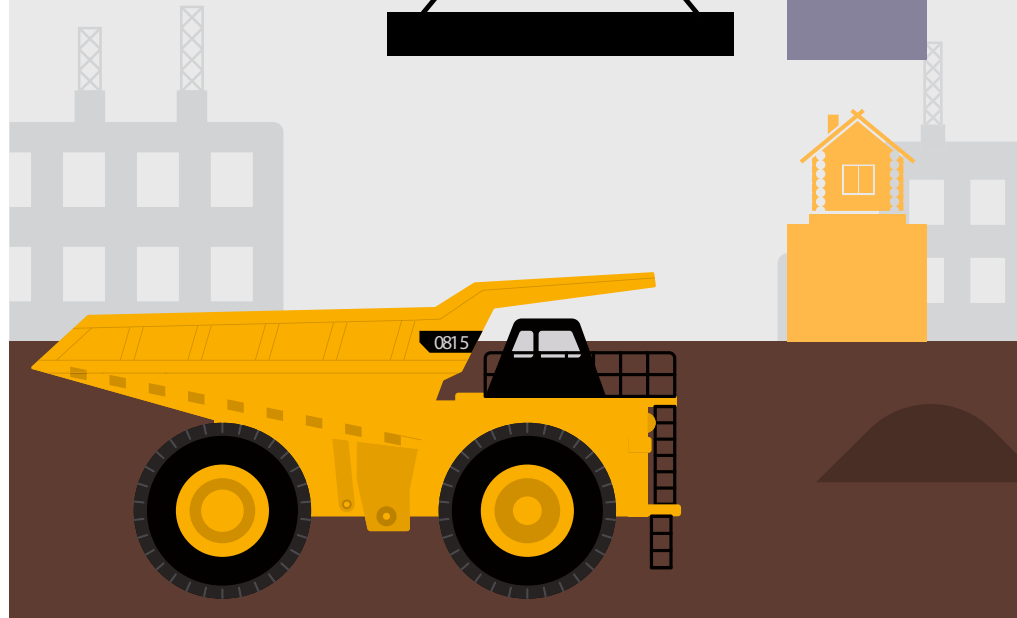


### GÜÇLÜ YÖNLER

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

### FIRSATLAR

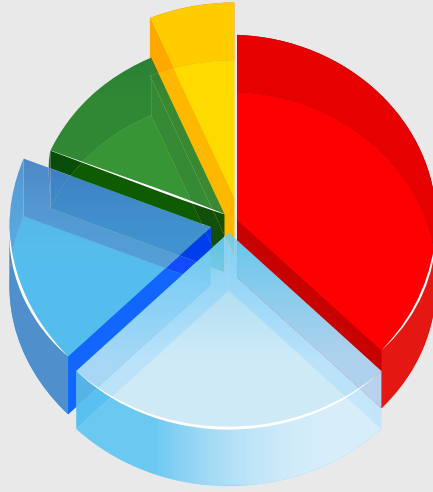
- ✓ Türkiye'nin uluslararası müteahhitlik hizmetlerinde en önemli ikinci büyük ülke konumu, tüm sektörün önünü açan bir güven ortamı yaratıyor
- ✓ Coğrafi konum uluslararası talebi canlı tutuyor
- ✓ Genç nüfustan dolayı doğal talep yüksek
- ✓ Konut sahipliği oranının düşüklüğü potansiyel talebi besliyor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





## TEHDİTLER

- ✓ Finansal piyasalarda kırılganlıklar
- ✓ Ekonomik güvenin finansal piyasalara duyarlılığı
- ✓ Jeopolitik belirsizlikler
- ✓ Bazı segmentlerdeki yanlış yatırım kararları nedeniyle oluşan arz-talep dengesizliği
- ✓ Atıl kapasitenin yüksek olmasının fiyatlar üzerinde oluşturduğu aşağı yönlü baskı
- ✓ Petrol ve doğal gaz fiyatlarındaki düşüşün enerji ihracatçısı ülkelerin gelirlerini de düşürmesi ve bu durumun inşaat faaliyetleri ile Türk müteahhitlerin iş hacmini olumsuz yönde etkilemesi
- ✓ Tapuda gerçek değer uygulaması
  - Değerli konut vergisi uygulaması



## ZAYIF YÖNLER

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

Sektör uzun vadede hemen hemen tüm alanlarda yüksek potansiyelini koruyor. Kısa vadeli kırılganlıklar da kamu desteği ile aşıma gayretinde. Artan üretim maliyetlerine karşın yılın son döneminde aşağı gelen fonlama maliyetleri sektör cirosu için önemli bir gelişme. Yine de kalıcı bir toparlanmadan bahsedebilmek için finansal piyasalarda istikrarın ve güven endekslerindeki ivmelenmenin görülmesi gerekiyor.

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

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

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

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

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