



## İnşaat Sektörünün Nicel ve Nitel Analizi: 2008'den Beklentiler

Nurel KILIÇ

İnşaat üretimi artık, sadece yapının üretimi olarak algılanmamakta, çevreyle dost, sosyal sorumluluk taşıyan, sosyal yaşama, toplumsal yapıya doğrudan etki eden, saydam ve sürdürülebilir üretim anlamına gelmektedir.

İnşaat sektörü çeşitli mal ve hizmet üretimi ile doğrudan ilişkisi ve yoğun işgücü kullanımıyla ekonomik ve sosyal yapı içerisinde önemli bir yere sahiptir.

Günümüzde inşaat sektörünün dünyadaki toplam büyüklüğünün 3,5 trilyon dolar civarında olduğu tahmin edilmektedir. Bu rakam, dünyadaki toplam GSMH'nin yaklaşık yüzde 8'ine karşılık gelmektedir.

Bu değerın yüzde 30'u Avrupa'da üretilmektedir. Dünya sınai istihdamının ise yaklaşık yüzde 30'unu inşaat sektörünün karşıladığı tahmin edilmektedir.

İnşaat sektörü Türk ekonomisinin her zaman önemli bir yapı taşı olmuştur.

Ulusal ve uluslararası alanda büyük bir potansiyele sahip olan sektör, kendisine bağlı 200'den fazla alt sektörü harekete geçirme özelliğiyle "lokomotif sektör", büyük istihdam kaynağı yaratması özelliğiyle de "sünger sektör" olarak adlandırılmaktadır.

Türkiye'de yaklaşık bir milyon kişi (çalışan nüfusun yaklaşık yüzde 5'i) inşaat sektöründe çalışmaktadır.

Ayrıca, inşaat sektörü içinde değerlendirilmesi gereken inşaat malzemeleri de sanayinin yüzde 10'unu oluşturmaktadır.

Büyük ölçüde yerli sermayeye dayanan Türkiye inşaat sektörü, yüzlerce meslek dalını ilgilendiren 23 bin parçanın üretim ve istihdam sürecini etkilemektedir.

İnşaat malzemeleri üretimi ise; toplam sanayi içerisinde yüzde 10, imalat sanayi içinde yüzde 12-13 ve ara malı üretimi içinde yüzde 30 paya sahiptir.

Temel inşaat malzemeleri üretimi ve ihracatı açısından dünyanın sayılı ülkeleri arasında yer alan Türkiye, özellikle çimento, inşaat demiri, demir-çelik inşaat aksamı ve ürünleri, seramik, cam, boya, mermer ürünlerinde yüksek üretim miktarıyla iç talebi karşılamasının yanı sıra üretim kalitesiyle de uluslararası pazarlarda rekabet avantajına sahiptir.

Sabit sermaye yatırımlarının ise yüzde 50'si inşaat yatırımlarına aittir.

Böylece inşaat sektörünün GSMH içindeki doğrudan payı ortalama yüzde 6 iken, doğrudan ve dolaylı olarak etkilediği sektörlerle beraber dikkate alındığında bu oran yüzde 30'lara kadar çıkmaktadır.



Tablo 1. Büyüme Değerleri (%)

|                       | 2006 Yılı İlk Yarı |          | 2007 Yılı İlk Yarı |          |
|-----------------------|--------------------|----------|--------------------|----------|
|                       | 1. Dönem           | 2. Dönem | 1. Dönem           | 2. Dönem |
| <b>GSMH</b>           | 6,4                | 9,3      | 6,8                | 3,9      |
| <b>İnşaat Sektörü</b> | 27,1               | 14,9     | 16,5               | 15,7     |

Kaynak : Türkiye İstatistik Kurumu

2002-2006 arası dönemde inşaat sektörünün GSMH'den en az pay aldığı yıl yüzde 3,8 ile 2004 yılı olmuştur.

Türkiye İstatistik Kurumu tarafından, 2006 yılının ilk altı aylık döneminde GSMH oranı yüzde 6,4, inşaat sektörünün aldığı pay yüzde 27,1, 2007 yılının yine aynı döneminde GSMH oranı yüzde 6,8 iken sektörün payı yüzde 16,5 olarak tespit edilmiştir.

2006 yılının ikinci altı aylık döneminde oranlar ise GSMH olarak yüzde 9,3 inşaat sektörünün payı yüzde 14,9, 2007 yılında ise GSMH oranı yüzde 3,9 iken sektörün payı yüzde 15,7 olarak tespit edilmiştir.

Bu büyüme oranlarıyla 2007 yılının ilk yarısında yine bütün sektörler arasında birinci sıradadır. İnşaat sektörünün cari fiyatlarla değeri ise 16,5 milyar YTL'dir.

İnşaat sektörü son 10 yılda (1997-2006) yüzde 13,5 büyümüştür. Aynı süreçte GSMH büyüme hızı ise yüzde 34,4 olarak gerçekleşmiştir.

2006 yılında yapılan 84 milyar 763 milyon dolarlık toplam yatırımların 44 milyar 158 milyon dolarlık kısmını inşaat yatırımları oluşturmuştur.

İnşaat sektörünün 2006 yılı milli gelir içerisindeki payı yüzde 4,7 düzeyindedir.

2007 yılında olduğu gibi 2008 yılında da inşaat sektörünün yurtdışındaki büyüme performansı;

- ✓ Kamunun yatırım ödeneklerinin miktarı, çeşitli projelere dağılımı,
- ✓ Özel sektörün yatırım eğilimi,
- ✓ Konut sektöründeki canlılığın sürmesi,
- ✓ Siyasi ve ekonomik istikrarın devamı,
- ✓ AB, ABD ve IMF üçlüsü ile süren ilişkilerde yaşanacak gelişmelerin ekonomi ve yabancı yatırımlar üzerinde yaratacağı etkiler gibi bir dizi faktöre bağlı olmaya devam edecektir.

Mevcut durumda bu konularda belirsizlikler, sektörün 2007 yılı büyüme performansına ilişkin tahmin yapılmasını güçleştirecektir.

Ancak Avrupa Birliği süreci ile ekonomik ve siyasi istikrarın devamı koşulunda yabancı sermaye akışını sürdürmesi beklenmektedir. Bu durumda da inşaat ve gayrimenkul sektörünün büyümeye devam etmesi öngörülmektedir.



İpotekli konut finansmanı (Mortgage) yasasının çıkması, ikincil piyasaların işlerlik kazanması ile bu alana aktarılacak kaynakların artması ve maliyetinin düşmesi konut piyasasındaki hareketliliğin devam edeceği beklentisini kuvvetlendirmektedir.

Şu anda 1 milyonun üzerinde istihdam sağladığı tahmin edilen Türk inşaat sektörü için Türkiye Müteahhitler Birliği'nce yapılan projeksiyonlara göre; Avrupa Birliği (AB) süreci ile 2014'te sektör 2,2 milyon kişiyi istihdam edecektir.

2014'te Türk müteahhitleri yurtdışı müteahhitlik hizmetlerinden ise yıllık 12 milyar dolarlık iş beklemektedir.

Özellikle son dönemde Türk müteahhit firmalar, Kuzey Afrika, Ortadoğu ve Orta Asya'da önemli inşaat taahhüt işlerine girmektedirler.

Emek yoğun bir sektör olduğu için inşaat sektöründeki canlanmanın devam etmesi işsizlik sorununun çözümü açısından da göz ardı edilmemelidir.

Bugün; AB sürecinde kararlı adımlar, özelleştirmede yaşanan gelişmeler, mevzuat sisteminde meydana gelen iyileştirmeler, makro ekonomik göstergelerdeki istikrar, yabancı yatırımcılar açısından ülkemizi en cazip piyasalardan biri haline dönüştürmektedir.

Bu nedenle ekonominin bel kemiği konumundaki inşaat sektöründe, öncelikle araştırma geliştirme faaliyetlerine ve denetime ağırlık verilmesi önemlidir.

Ayrıca;

- ❖ Nitelikli arsa, belediyeler tarafından altyapısı hazır, ucuz arsa üretilmesi,
- ❖ Arsa Ofisi tarafından altyapısı hazır hale getirilecek arsaların inşaat sektörüne tahsis edilmesi,
- ❖ Bütçe olanaklarına ek olarak proje kredileri şeklinde dış kaynak yaratılması da önemlidir.

Hızla globalleşen dünya pazarlarında rekabet edebilmek için Türk firmalarının fiziki sermayelerinin de büyütülmesi önemlidir.

Bu çerçevede, şirket birleşmeleri ve ortak girişimler, mevzuat değişikliği ile teşvik edilerek, inşaat sektöründe yer alan firmaların uluslararası pazarlarda rekabet güçleri arttırılmalıdır.

Avrupa Birliği'ne girme konusundaki beklentiler ve doğru finansal politikaların sürdürülmesi ekonomik istikrarı arttıracaktır.

Buna bağlı olarak, Türkiye'ye giren yabancı yatırımlar ile birlikte güven ortamı daha da artacak, uzun vadeli konut kredileri ve Mortgage'in de uygulamaya geçmesi ile konut alıcı yelpazesi daha alt segmentlere yayılacaktır.

AB süreciyle, inşaat ve gayrimenkul sektörlerinde kayıtdışı oranı azalacaktır.



Şirketler A'dan Z'ye denetim altına girecek, işçiler için AB'de de geçerli olacak sertifikasyon sistemi uygulanacaktır.

Bununla birlikte inşaat sektöründe 2014 yılına kadar yüzde 129'luk büyüme beklenmektedir.

Bu da her sene yaklaşık yüzde 10'luk bir büyüme anlamına gelmektedir.

Yani AB süreci, inşaat sektörü için zorlu ve sancılı bir süreç olsa da, büyüme eğilimi açısından yararlı olacaktır.

Bu öngörülerin yanı sıra ülkemiz konut politikasında dikkat çekici bir hususun altını çizmekte fayda görülmektedir.

Bu da devletin konut üretimine müdahale biçimi ve bu müdahalenin ağırlık derecesidir.

Başka bir deyişle ülkenin konut üretiminde devletin rolü ne olmalıdır?

Özellikle alt gelir gruplarının konut edinebilmesi açısından sorunun cevabı önem taşımaktadır.

Toplu Konut İdaresi (TOKİ), hızla artan konut talebinin planlı bir şekilde karşılanması amacıyla 1984 yılında kurulmuştur.

Ancak, TOKİ'nin sosyal amaçlı projeler üreten bir kuruluş olması gerekirken, bugün inşaat müteahhitleri ile rekabet eder duruma gelmiştir.

Bunun yanı sıra reel sektörde çalışan ödediği vergi ve inşaat ruhsatı harçları ile yükümlülüklerini yerine getiren müteahhitlere karşı TOKİ; bu vergi ve harçlardan muaf tutulmaktadır.

Bu nedenle reel sektör TOKİ ile rekabet edemez hale gelmiştir.

TOKİ'nin inşaatlarında ve kent yenileme projelerinde özel sektöre ve kooperatiflere de iş verilmesi gerektiğini düşünüyoruz.

Ayrıca, kooperatifçilik sermaye, arsa katkısı ve muafiyetlerle desteklenmelidir.

Bununla birlikte, ülkemizde konut üretimi açısından bölgesel farklılıklar da görülmekte olup, az gelişmiş bölgelerimizde acil olarak nitelikli konut üretimine ihtiyaç duyulmaktadır.

Ülkemizdeki en büyük sorunlardan biri olan gecekondulaşmanın önlenmesi için kentsel yenileme ve gecekondu dönüşüm uygulamalarına ağırlık verilmesi gerekmektedir.