

İNŞAAT SEKTÖRÜ ANALİZİ

Büyük Durgunluktan Büyük Belirsizliğe

Dünya - Türkiye - İnşaat Sektörü

60.yıl

Ekim
2012

TÜRKİYE MÜTEAHHİTLER BİRLİĞİ

“Hızlı büyüyen pazarlarda başarılı olmak eskisi kadar kolay değildir. Aynı stratejiler her yere uymamaktadır. Politikaların önemi artmakta ancak, öngörülebilirlik azalmaktadır.”

John Ferraro, COO, Ernst & Young

ÖZETİN ÖZETİ

Küresel ekonomideki zafiyetler yılın ikinci çeyreğinde artarak devam etmiştir. Geleceğe ilişkin soru işaretleri çoğalmış; hükümetlerin, bankaların ve yatırımcıların manevra alanları daralmış; tüketici tedirginliği pek çok ülkede üretimi yavaşlatan ve yeni iş yaratılmasını güçleştiren boyutlarda artmıştır.

Ernst & Young'ın Globalleşme Raporu'na göre, üst düzey yöneticilerin yarısından biraz fazlası dünya ekonomisinin 2012 sonuna kadar yeniden resesyona gireceğini, yaklaşık üçte ikisi, Avro Bölgesindeki borç krizinin yeni bir global finans krizini tetikleyeceğini, yaklaşık %90'ı ise dünya ekonomisinin çift dipli bir resesyona sürüklenmesi halinde korumacı önlemlerin artacağını düşünmektedir.

24 Eylül 2012 tarihli basın toplantısında IMF Başkanı Christine Lagarde da ufuktaki kara bulutlara değinmiş, bunlar arasında yavaş büyümenin, bankalarca uygulanan nakit pompalamasının beraberinde getirdiği yeni bir çöküş riskinin ve petrol fiyatlarında yaşanacak bir şokun altını çizmiştir. Lagarde, Amerikan ekonomisi konusunda ciddi uyarılarda bulunmuştur.

Mevcut durumda küresel ekonominin geleceği açısından kaygı yaratan en önemli iki riskten birincisi yılın ikinci çeyreğinde beklenenin altında bir büyüme kaydetmiş olan ABD ekonomisinin resesyona girmesi ve dünyaya bir şok yaşatmasıdır. İkinci risk ise Avro Bölgesindeki krizin derinleşmesi ve uzun sürecek bir düşük oranlı büyüme dönemine girilmesidir. Avrupa'daki büyümenin yavaşlaması tüm dünyada büyüme oranlarını aşağıya çekecektir. Türkiye'yi yakından ilgilendiren yönü ise ihracat üzerindeki olumsuz etkisinin devam etmesi olacaktır.

Pek çok ekonomistin ortak görüşü, küresel ekonominin yapısal sorunlarına çözüm üretilmedikçe, kurtarma paketleri ile ve ekonomiye likidite pompalayarak büyümede kalıcı bir sonuç alınamayacağıdır. Kriz kahini Nouriel Roubini, Project-Syndicate sitesindeki 13 Eylül 2012 tarihli makalesinde bu durumu "Ateşin Başında Keman Çalmak" olarak tanımlamış, piyasaların son zamanlarda hem iyi hem de kötü haberlerle yükseliş yaşıyor olmasının dengeli piyasalarda görülen özelliklerden olmadığına işaret etmiştir.

Avrupa Merkez Bankası'nın (AMB) sorunlu ülkeleri, tahvillerini olabildiğince sınırsız bir şekilde satın almak suretiyle destekleyeceği kararını açıklaması Avro Bölgesinde büyük sevinçle karşılanmıştır. Öte yandan bu desteğin mevcut gidişatı değiştirecek güçte olmadığı, sadece politika belirleyicilere krizi bertaraf edecek sert önlemleri almaları için zaman kazandıracığı görüşü yaygındır. Dahası bu önlemlerin alınmaması ve ileri sürecekleri koşulların yerine getirilmemesi durumunda bankaların desteklerini çekmeleri olasılığı da mevcuttur. Nakit desteği ile yetinilmesi ve gerekli yapısal önlemlerin alınmaması halinde parasal birliğin dağılması, ekonomik/ticari birlikteliğin parçalanması ve tek pazarın yok olması gibi sonuçlarla karşılaşılması söz konusu olabilecektir.

Mevcut durumda Yunanistan'dan sonra İspanya da büyük bir çöküşe doğru yuvarlanmakta ve "Troyka" olarak adlandırılan Avrupa Merkez Bankası, Avrupa Komisyonu ve IMF üçlüsünün kapsamlı bir kurtarma operasyonuna ihtiyaç duyacak hale gelmektedir. Öte yandan, Avrupa'nın çevre ülkelerinde gözlenen "Kemer Sıkma Yorgunluğu" ile merkez ülkelerdeki "Kurtarma Yorgunluğu" nun giderek daha çok çatışma içerisine girdiği gözlenmektedir.



Bazı analistlere göre, gelişmekte olan ülkelerde görülen yavaşlama dönemselsel ve geçici değil yapısal bir durumdur ve derinleşmesi beklenmelidir. Bu ülkeler ihracata dayalı büyüme modelinde ısrar ettiklerinden merkez ülkelerdeki ekonomik daralmaya uyum gösterememektedirler.

Mevcut durumda sadece bölgesel değil, küresel ölçekte de son derecede olumsuz gelişmelere neden olabilecek bir diğer önemli risk Suriye'de yaşanan iç sorunların ve bunun Türkiye'ye olan yansımalarının ciddi boyutlara ulaşmasıdır.

Yukarıda özetlenen küresel ve bölgesel konjonktüre karşın yılın ikinci çeyreğinde Türkiye ekonomisinde %2.9 oranında büyüme kaydedilmiş olması ekonomide hedeflenen soğutmanın amacına ulaştığını göstermekle beraber kalıcı bir yavaşlamaya işaret edip etmediği tartışmalarını da gündeme getirmiştir.

Yılın ikinci çeyreğinde inşaat sektöründeki büyümenin %0.4'de kalmış olması dikkatle değerlendirilmesi gereken bir duraklama göstergesi olmakla birlikte sürpriz olmamıştır. Bunun bir nedeni; inşaat sektörünün ekonomi büyürken ondan daha hızlı bir tempo ile büyümeye, küçülürken de ondan daha hızlı bir tempoyla küçülmeye geçen yapısal özelliğidir. Diğer bir neden ise, yılın ilk yarısına ilişkin olarak daha önce yayınlanmış olan verilerde inşaat ruhsatlarında ve konut talebinde gözlemlenen yavaşlamanın bu duruma gelinebileceğinin sinyallerini önceden vermiş olmasıdır.

DÜNYA

Ekonomik Kalkınma ve İşbirliği Örgütü (OECD) 06 Eylül 2012 tarihli ara değerlendirme raporunda (What is the Near-term Global Economic Outlook?) sanayileşmiş ülkelerdeki ekonomik durgunluğun yıl sonuna kadar devam edebileceği uyarısında bulunmuş ve bütün ülkeleri ekonomiyi canlandırma paketlerini genişletmeye davet etmiştir. Söz konusu raporda yer alan saptamalardan bazıları şunlardır:

- Avro Bölgesi'ndeki borç krizi “küresel ekonomi açısından en ciddi risk faktörü”dür.
- Avro Bölgesinin çevre ülkelerindeki zayıflıklar Almanya ve Fransa'dan oluşan merkeze de yayılmıştır.
- G7 ülkeleri içerisinde İngiltere'nin en düşük performanslı ülke olması beklenmekte; Almanya, Fransa ve İtalya'nın toplam üretiminde ise %0.2 düzeyinde bir daralma öngörülmektedir.
- Küresel ekonomi 2012 ilkbaharından bu yana resesyonun yeniden gündemde olduğu Avrupa'daki gelişmelerin katkısıyla zayıflamıştır. Hem OECD içindeki hem de dışındaki ekonomiler Avro Bölgesi krizinden uluslararası ticaretin gerilemesi ve tüketici güveninin azalması boyutlarıyla etkilenmişlerdir.
- Tüketici güveninde devam eden gerilemeler pek çok ülkede hane halkı talebini zayıflatmıştır. Özel sektör yatırımlarındaki artış da tsunami felaketi sonrasında yeniden inşa faaliyetlerinin devam ettiği Japonya dışında yavaşlamıştır.
- Geleceğe dönük göstergeler G7 düzeyindeki ivme kaybının, Avro Bölgesindeki resesyon ve ona eşlik eden ticaret ve güven gerilemeleri ile birlikte yılın ikinci yarısında da devam edeceğine işaret etmektedir. ABD bilanço ayarlamalarını ve konut piyasasındaki toparlanmayı yansıtan biçimde ve göreceli olarak daha yüksek bir büyüme ile bu konuda istisna oluşturacaktır.
- Küresel ekonomi için hala en önemli risk olan Avro bölgesi krizine karşı parasal birliğe güveni artıracak ilave politika önlemlerine ihtiyaç vardır. Yakın döneme ilişkin projeksiyonlarda belirsizlik yüksektir.
- Avro Bölgesindeki istikrarsızlığın daha da artması halinde bunun küresel talep üzerinde önemli yansımaları olabilecektir.
- ABD'nin harcamaları kısarken vergileri artırmaya odaklanan mali sıkılaştırma (fiscal cliff) politikasından vazgeçmekte başarısız olması, zaten zayıf olan toparlanmayı yörüngesinden çıkarabilecektir.
- Petrol fiyatları mevcut talep azalmasına rağmen fırlamış durumdadır ve hem arzdaki gerilemelere hem de jeopolitik risklere duyarlıdır. Diğer bir deyimle petrol fiyatlarında artış ihtimali risk oluşturmaya devam etmektedir.

- Tüketici güveni önde gelen ekonomilerin çoğunluğunda azalmaktadır. Özellikle de Avro Bölgesinde krizin yeniden ağırlaşması hane halkının kredi kullanımına keskin düşüşler şeklinde yansımış durumdadır. Dünyada üretim ve ticaret ciddi biçimde hız kesmiştir.
- İş dünyasının güveni özellikle de Avro bölgesinde çok zayıf olup son dönemde ABD ve Japonya'da da azalmış durumdadır. İş dünyasının azalan güveni özellikle de imalat sektöründe çok belirgindir. Bu durum (örneğin ihracat talepleri gibi) küresel ticaretteki uyarı sinyalleri ile paralellik içerisindedir.
- Çin'in Avro Bölgesine ihracatı büyük darbe yemiştir.
- İşsizlik üzerindeki etkileri bazı ülkelerde şaşırtıcı biçimde ılımlı seyrediyor olmakla birlikte, azalan üretim artışı pek çok ekonomide yeni iş yaratılması sürecini yavaşlatmaktadır.
- Muhtemel görünen bir düşük seviyeli üretim artışı döneminin ardından işsizliğin halen olduğundan daha hızlı artması ve hem gelir artışını hem ekonomik faaliyeti hem de tüketici güvenini olumsuz etkilemesi riski mevcuttur. OECD Bölgesi içinde yer alan ve almayan pek çok ülkede olduğu gibi bu risk halen ABD'de de mevcuttur.
- ABD'de kredi koşulları kolaylaşır veya istikrar kazanırken, finansal koşullar neredeyse tüm pazarlarda olumlu gelişme göstermiştir. Avro Bölgesinde hisse senedi piyasaları yükselişe geçmiş, düşen kur büyüme açısından pozitif olmuştur. Çin hariç yükselen pazarlardaki finansal piyasalar da son dönemde gelişme kaydetmişlerdir.
- Ancak, merkezdeki rahat şartlarla, çevre ülkelerdeki çok zor şartların kontrast halinde bulunduğu Avro Bölgesi başta olmak üzere kırılmalıklar devam etmekte ve artmaktadır. Çevre ülkelerde pek çok banka fonlama pazarlarından çekilmişler, kaynakları zayıflamaya başlamış, faiz oranları tırmanışa geçmiştir. Parasal politikanın özellikle Avro Bölgesinde daha destekleyici olmasına ihtiyaç vardır.
- Avrupa'nın pek çok ülkesinde kamu finansmanı baskı altındadır. Bu ülkelerin resmi bütçe açığı hedeflerini yakalayabilmek için konsolidasyon programları uygulamaları gerekmektedir. Bu tür dönemsel mali sıkılaştırmalar prensipte arzu edilen bir tutum olmamakla birlikte, finansal piyasaların hareket alanı epeyce daralmış durumdadır.
- Ülkelerde kredi kullanımının ve/veya iç tüketimin artırılmasına ihtiyaç vardır. Bu da yatırımlarda artış, daha yüksek ücretler, özel tüketimde fiyat artışları ve daha yüksek enflasyon anlamına gelmektedir.

Üç büyük ekonomiye yakından bakıldığında görünen tablo şöyledir:

ABD

Dünya ekonomisindeki gelişmelerde belirleyici özellik taşımakta olan ABD'de eski başkan George Bush döneminde beş seneliğine getirilmiş olan canlandırma paketindeki vergi indirimleri ve mali teşviklerin 2013'te sona erecek olması nedeniyle Kasım 2012'de yapılacak başkanlık seçimi sonrasında Amerikan ekonomisinde kamu maliyesinde 800 milyar ABD Dolarlık bir daralmanın söz konusu olacağı öngörülmektedir. Söz konusu daralmanın sonucunda ABD'nde işsizlik oranının %9'un üstüne çıkmasından ve Amerikan ekonomisinde yeni bir resesyon tehlikesinin belirmesinden endişe edilmektedir.

Sanayi sektörü son üç yılın en zayıf üç aylık döneminden geçmekte, işsizlik verileri beklenenden daha kötü bir sürece işaret etmektedir. Uygulamaya konulan mali sıkılaştırma politikasının 2013'te ABD ekonomisini resesyona sürükleyebilecek kadar keskin olduğu değerlendirilmektedir.

ÇİN

Ekonomisinde yavaşlama gözlenmekte olup büyüme hızının bu yıl 1999'dan bu yana ilk kez olmak üzere %8'in altına düşmesi beklenmektedir.

JAPONYA

Dünyanın en borçlu ülkelerinden biri olan Japonya'da net devlet borçları GSMH'nin %135.2'sine ulaşmıştır. AB27'de sadece Yunanistan'ın devlet borçları bu orana ulaşmış durumdadır. Japonya bütçesindeki harcamaların yarısının emekli maaşlarıyla faiz ödemelerine gitmekte olduğu dikkate alındığında bu durum sürdürülemez olarak değerlendirilmektedir. Dahası, belirli bir aşamada krize dönüşmesi kaçınılmaz görülmektedir. Peter Boon, Simon Johnson tarafından yapılmış ve Eylül 2012 ayında The Atlantic dergisinde yayınlanmış olan "The Next Panic" başlıklı araştırmada bu teşhislerden hareketle ve Avrupa krizinin geçici olmadığını altı çizilerek onun arkasından, bu kez Japonya'dan kaynaklanan çok daha yıkıcı bir başka krizin geleceğine işaret edilmiştir.

SAHRA ALTI AFRIKA

Sahra Altı Afrika toplam ekonomik büyüklük açısından 2008 yılı itibarıyla 1.6 trilyon ABD Dolarlık düzey ile Brezilya ve Rusya'nın ekonomisini yakalarken, Afrika'nın toplam büyüklüğünün 2020'de 2.6 trilyon ABD Dolarına erişmesi beklenmektedir.

Bölgedeki büyüme oranlarının global kriz ortamına bağlı olarak önümüzdeki dönemde hafif yavaşlaması beklenmekle birlikte, bölgedeki ülkelerin borçlanma oranları ve mali göstergeleri gelişmiş ekonomilere kıyasla daha sağlıklı görünümünü sürdürmektedir.

IMF'nin 12 Ekim 2012 tarihinde Sahra Altı Afrika ile ilgili olarak yayınlamış olduğu "IMF Outlook for Sub-Saharan Africa: Maintaining Growth in an Uncertain World" başlıklı basın açıklamasında yer almış olan teşhis ve öngörülerden bazıları şunlardır:

- Küresel ekonomideki durağanlığa karşın Sahra Altı Afrika'daki ekonomik koşullar göreceli olarak güçlü kalmıştır. Pek çok Sahel ülkesinde(*) yaşanan kuraklığın ve Mali ile Gine-Bissau'daki siyasi istikrarsızlığın ekonomik faaliyetleri yavaşlatıcı etkilerine rağmen, düşük gelirli ülkelerin çoğunluğu 2012'de büyümeye devam etmişlerdir. Orta gelirli ülkeler ve özellikle de Güney Afrika, Avrupa pazarları ile olan daha yakın ilişkilerini yansıtan bir biçimde yavaşlamaya devam etmişlerdir. Gıda ve petrol fiyatları üstündeki baskının 2011'deki dalgalanmanın ardından gevşemesi paralelinde enflasyon düşmüştür.
- Bölgenin yakın dönemdeki görünümü 2012-2013 döneminde yıllık olarak %5'in üzerine çıkan büyüme öngörüsü ile genel olarak pozitifdir. Yatırımlardan gelen dahil olmak üzere güçlü iç talebin düşük gelirli ülkelerde büyümeyi desteklemesi, öte yandan Avrupa başta olmak üzere zayıf çevre koşullarının orta gelirli ülkeler için büyümeyi yavaşlatıcı rol oynaması beklenmektedir.
- 2012 sonunda enflasyonun %8'in altına düşmesi, 2013'de ise %7 olması beklenmektedir. Uluslararası tahıl fiyatlarındaki mevcut yükselişin bazı yerlerde gıda güvenliğini olumsuz etkilemesi olasılığı mevcut olup daha da yoğunlaşması halinde enflasyon açısından tehdit yaratması söz konusu olabilecektir.
- Aşağı yönlü riskler artmış durumdadır. Dünya ekonomisinin daha da kötüleşmesi halinde bunun kısa sürede Sahra Altı Afrika'nın büyüme performansına yansiyarak büyümeyi yavaşlatması ve bölgenin büyümesini yılda %1 oranında aşağı çekmesi söz konusu olabilecektir. Bu etki ihraç ürünlerinde çeşitliliğin olmadığı ve politika tamponlarının düşük seviyede kaldığı ülkelerde çok daha keskin olacaktır.

(*) Sahel Ülkeleri: Senegal, Moritanya, Mali, Burkina Faso, Nijer, Nijerya, Çad, Sudan, Somali, Etiyopya, Eritre

TÜRKİYE

Ekonomideki büyüme yılın ikinci çeyreğinde tüketim ve yatırımlardaki azalmaya bağlı olarak ciddi biçimde hız kesmiş ve beklentilerin gerisinde kalarak %2.9 olarak gerçekleşmiştir. Bu oran 2009'dan bu yana kaydedilen en düşük oranlı büyüme performansına işaret etmektedir. İlk altı aylık dönemdeki büyüme ise bir önceki yılın aynı dönemine kıyasla %3.1 olmuştur.

Büyüme Rakamları (Milyar TL - %)

| | İlk Çeyrek | | İkinci Çeyrek | | Üçüncü Çeyrek | | Dördüncü Çeyrek | | Yıllık | |
|------|------------|---------|---------------|---------|---------------|---------|-----------------|---------|--------|---------|
| | GSYH | Değişim | GSYH | Değişim | GSYH | Değişim | GSYH | Değişim | GSYH | Değişim |
| 2001 | 15.4 | 1.3% | 16.2 | -6.3% | 19.7 | -6.5% | 17.1 | -9.8% | 68.3 | -5.7% |
| 2002 | 15.5 | 0.3% | 17.2 | 6.4% | 20.9 | 6.2% | 19.0 | 11.1% | 72.5 | 6.2% |
| 2003 | 16.7 | 8.1% | 17.9 | 4.0% | 21.8 | 4.3% | 19.9 | 5.2% | 76.3 | 5.3% |
| 2004 | 18.4 | 10.0% | 20.0 | 11.9% | 23.5 | 8.1% | 21.5 | 8.0% | 83.5 | 9.4% |
| 2005 | 19.9 | 8.5% | 21.6 | 7.7% | 25.3 | 7.6% | 23.7 | 9.8% | 90.5 | 8.4% |
| 2006 | 21.1 | 5.9% | 23.7 | 9.7% | 26.9 | 6.3% | 25.0 | 5.7% | 96.7 | 6.9% |
| 2007 | 22.8 | 8.1% | 24.6 | 3.8% | 27.8 | 3.2% | 26.1 | 4.2% | 101.3 | 4.7% |
| 2008 | 24.4 | 7.0% | 25.2 | 2.6% | 28.0 | 0.9% | 24.2 | -7.0% | 101.9 | 0.7% |
| 2009 | 20.8 | -14.7% | 23.3 | -7.8% | 27.2 | -2.8% | 25.7 | 5.9% | 97.0 | -4.8% |
| 2010 | 23.5 | 12.6% | 25.7 | 10.4% | 28.7 | 5.3% | 28.1 | 9.3% | 105.9 | 9.2% |
| 2011 | 26.3 | 12.1% | 28.0 | 9.1% | 31.1 | 8.4% | 29.5 | 5.0% | 114.9 | 8.5% |
| 2012 | 27.2 | 3.3% | 28.8 | 2.9% | - | - | - | - | 56.0 | - |

Kaynak: TÜİK

2012 yılı başında ortaya konan hedef olan yıllık %4.0'lük büyümenin gerçekleştirilebilirliği konusunda ekonomi yazarları ile akademisyenler arasında ağırlıklı görüş bu hedefin altında kalınabileceği yönünde gelişmiştir.

Geçtiğimiz günlerde Orta Vadeli Programdaki (OVP) 2013-2015 hedeflerinde yapılmış olan aşağı yönlü revizyonlar bu durumun hükümet tarafından da teşhis edilmiş olduğunu ortaya koymuştur. Yapılan revizyon sırasında 2012 yılının büyüme hedefi olan %4.0'lük büyüme oranı %3.2 'ye indirilmiş, 2013 büyüme hedefi %4, izleyen yıllardaki büyüme oranları ise %5 olarak öngörülmüştür.

| Orta Vadeli Program | 2012 | 2013 | 2014 | 2015 |
|-----------------------------|--------|--------|--------|--------|
| GSYH (Milyar TL) | 1.435 | 1.571 | 1.74 | 1.933 |
| Kişi Başına Düşen GSYH (\$) | 10.673 | 11.318 | 11.982 | 12.859 |
| Büyüme | 3.20% | 4.00% | 5.00% | 5.00% |
| TÜFE yılsonu | 7.40% | 5.30% | 5.00% | 5.00% |
| İşsizlik | 9.00% | 8.90% | 8.80% | 8.70% |
| Cari Denge/GSYH | -7.30% | -7.10% | -6.90% | -6.50% |
| Bütçe Açığı/GSYH | -2.30% | -2.20% | -2.00% | -1.80% |
| Kamu Borcu/GSYH | 36.50% | 35.00% | 33.00% | 31.00% |

Kaynak: TÜİK

Ekonomide 2012'nin ilk yarısında iç talepte sert bir daralma yaşanmış ve büyüme ihracat artışına bağlı gerçekleşmiştir. Bir önceki yılın aynı dönemlerinde göre; ilk çeyrekte sabit fiyatlara göre sadece %0.2 artan özel tüketim, ikinci çeyrekte %0.5 ve ilk 6 ay itibarıyla %0.2 düşmüştür. Özel tüketim harcamaları 2009'dan bu yana ilk kez çeyrek verileri itibarıyla düşüş göstermiştir.



2012 yılının ilk yarısında kamu ve özel sektör yatırımlarında düşüş eğilimi görülmektedir. Bir önceki yılın aynı dönemlerinde göre; ilk çeyrekte %2.1 artan kamu yatırımları ikinci çeyrekte %4 ve ilk altı ay itibariyle %1.5 gerilemiştir. Özel sektör yatırımlarında da ilk çeyrekteki %1.4'lük artışın ardından ikinci çeyrekte %7.9 ve ilk altı ay itibariyle %3.5 düşüş yaşanmıştır.

Devletin nihai tüketiminde 1. çeyrekte %5.5 olan artış oranı 2. çeyrekte %4.4'e gerilemiştir. Böylelikle büyüme oranına yaptığı katkı da 0.5 puandan 0.4 puana düşmüştür.

Bir önceki yılın aynı dönemlerine göre; 2012'nin ilk çeyreğinde %2.1 oranında artmış olan kamu yatırımlarında ikinci çeyrekte %4.0 oranında gerileme kaydedilmiş, bu gerileme ilk altı aylık dönem itibariyle %1.5 olmuştur. Özel sektör yatırımlarındaki düşüş ise yılın ikinci çeyreğinde %7.9'a ulaşmış, ilk altı aylık dönem itibariyle ise %3.5 olarak gerçekleşmiştir.

Büyümenin önemli dinamiklerinden olan sanayi üretimi, Ağustos 2012'de bir önceki yılın Ağustos ayına göre %1.5 gerilemiştir. Bu oran sanayi üretiminde 2009 yılı Kasım ayından bu yana ilk kez düşüş yaşandığına işaret etmesi açısından kaygı vericidir. Sanayi üretiminde en sert düşüş %22 ile ihracat ağırlıklı faaliyet gösteren otomotivde yaşanmıştır. Hem otomotivde hem de göreceli olarak daha düşük oranlarda olmakla birlikte diğer sanayi kollarında kaydedilmiş olan üretim gerilemesi iç ve dış talep azalmasının yanı sıra özel sektör yatırımlarındaki gerileme ile de yakından ilgilidir.

İç tüketim ile yatırımlardaki düşüşe rağmen 2. çeyrekte kaydedilen %2.9 oranındaki büyümede ithalattaki gerileme ile İran'dan ithal edilen petrolün karşılığının altınla ödenmesinden kaynaklanan net ihracat artışı etkili olmuştur. Böylelikle dış ticaretin büyümeye katkısı 5.7 puana ulaşmıştır.

Net ihracat rakamı içinde altın ihracatının payı yılın ilk yarısında 6.8 milyar ABD Doları olmuştur. Bazı ekonomi yazarlarının değerlendirmesi, İran'a yapılan altınla ödemenin net ihracat rakamını yükselten katkısı olmasaydı ekonomide birinci çeyrekte %1.1, ikinci çeyrekte ise %2.1 küçülme yaşanmış olacağı şeklindedir.

Yılın ikinci çeyreğinde büyümenin en çok hız kestiği temel sektörler sırasıyla inşaat (%0.4), tarım (%3.5), ulaştırma-depolama-haberleşme (%3.9) ve elektrik-gaz-su olmuştur.

Yılın ilk yarısı itibariyle en yüksek oranlı büyümelerin gerçekleştiği sektörler ise sırasıyla elektrik-gaz, buhar-sıcak su üretimi ve dağıtımı (%7.1), gayrimenkul kiralama ve iş faaliyetleri (%7) ve ev içi personel çalıştıran hane halkları (%6.1) olmuştur. İlk yarı itibariyle en düşük oranlı büyüme oranlarının gerçekleştiği ilk 4 sektör arasında toptan ve perakende ticaret (%0.9), madencilik ve taşocakçılığı (%1.4), inşaat (%1.5) ve konut sahipliği (%1.7) yer almıştır. Bu sektörlerden toptan ve perakende ticaret ile inşaatın ve beraberinde konut sahipliğinin ekonominin büyüme performansını aşağı yönde etkiledikleri kuşkusuzdur.

Mevcut tabloya ilişkin olarak yapılan yorumlarda iki konu öne çıkmaktadır. Bunlardan birincisi yumuşak iniş stratejisi doğrultusunda frene basmış olan Merkez Bankası'nın gevşemeye geçişte geç kalmış olması, diğeri ise Avro Bölgesindeki krize bağlı olarak azalan talebin ihracat üzerindeki olumsuz etkisidir.

Ekonominin performansını değerlendirirken göz önünde tutulması gereken bir diğer önemli konu bütçe açığındaki büyümedir.

Ocak-Eylül 2012 döneminde bütçe açığı 14.4 milyar TL ve faiz dışı fazla 25.2 milyar TL olarak gerçekleşmiştir. Bu dönemde toplam bütçe gelirleri geçen yıla göre %10.2 artışla 243.7 milyar TL, harcamalar ise %16.8 artışla 258 milyar TL olmuştur. Bütçe giderleri içerisinde Ocak-Eylül döneminde faiz

hariç harcamalar bir önceki yılın aynı dönemine göre %17.4 oranında artarak 218.5 milyar TL'ye çıkmış, faiz harcamalarıysa %13.7 oranında artarak 39.5 milyar TL olmuştur.

2011'in ilk dokuz aylık döneminde 0.23 milyar TL fazla veren bütçe gerçekleşmesinin bu yılın aynı döneminde 14.4 milyar TL açık vermesi kaygı verici bir gelişme olarak değerlendirilmektedir. Bu durum Haziran ayından itibaren düşüşe geçen vergi tahsilatı ile ve beraberinde birikmiş memur maaş farklarının Haziran ayında ödenmiş olması ile ilişkilendirilmektedir.

Bütçe gelirlerinde önemli bir yer tutan vergi gelirlerinde Ocak-Eylül döneminde geçen yıla kıyasla sadece %7.2 oranında artış olmuştur. Bu dönemde tüketici fiyat endeksinin %9.2 oranında arttığı dikkate alındığında vergi, tahsilatındaki artışın enflasyonun altında kaldığı, diğer bir deyimle yılın ilk dokuz aylık döneminde vergi geliri reel olarak gerilemiştir.

Ekonominin fotoğrafına ilişkin göstergelerden biri de TÜİK tarafından gerçekleştirilen gelir ve yaşam koşulları araştırmasının 2011 yılı sonuçları olmuştur. Bu araştırma toplumun dar gelirli grupları arasında bir değişim yaşanmadığını, buna karşın gelirin %46'sından fazlasını alan %20'nin payının arttığını, orta gelir grubunun payının ise azaldığını ortaya koymuştur.

2012. İkinci Dönem Sabit Fiyatlarla GSYH Gelişme Hızları (İktisadi faaliyet kollarına ve 1998 temel fiyatlarına göre)

| Sektörler | Büyüme Oranı (%) |
|--|------------------|
| Elektrik, gaz, buhar ve sıcak su üretimi ve dağıtımı | 7.1 |
| Gayrimenkul, kiralama ve iş faaliyetleri | 7.0 |
| Balıkçılık | 4.2 |
| Mali aracı kuruluşların faaliyetleri | 4.0 |
| Tarım, avcılık ve ormancılık | 4.2 |
| Ulaştırma, depolama ve haberleşme | 4.5 |
| İnşaat | 1.5 |
| İmalat sanayi | 3.1 |
| Konut sahipliği | 1.7 |
| Toptan ve perakende ticaret | 0.9 |

Kaynak: TÜİK

İSTİHDAM

TÜİK tarafından 15 Ekim 2012'de açıklanmış olan Hane Halkı İşgücü Anketi sonuçlarına göre Türkiye genelinde işsiz sayısı geçen yılın aynı dönemine göre 186,000 kişi azalarak 2,323,000 kişiye düşmüştür. İşsizlik oranı ise 0.7 puanlık azalış ile %8.4 seviyesinde gerçekleşmiştir. Kentsel yerlerde işsizlik oranı 1.1 puanlık azalışla %10.4, kırsal yerlerde ise 0.2 puanlık azalışla %4.5 olmuştur.

2012 yılı Temmuz döneminde, Türkiye'de kurumsal olmayan nüfus bir önceki yılın aynı dönemine göre 1,217,000 kişilik bir artış ile 73,638,000 kişiye, kurumsal olmayan çalışma çağındaki nüfus ise 1,124,000 kişi artarak 54,759,000 kişiye ulaşmıştır.

Bu dönemde Türkiye genelinde işgücüne katılma oranı, bir önceki yılın aynı dönemine göre 0.4 puanlık azalışla %50.8 olmuştur. Erkeklerde işgücüne katılma oranı 1 puanlık azalışla %71.9, kadınlarda ise herhangi bir değişim göstermeyerek %30.3 olarak gerçekleşmiştir.



2012 yılı Temmuz döneminde istihdam edilenlerin sayısı, geçen yılın aynı dönemine göre 545,000 kişi artarak 25,498,000 kişiye yükselmiş, tarım sektöründe çalışan sayısı 67,000 kişi azalırken, tarım dışı sektörlerde çalışan sayısı 612,000 kişi artmıştır.

Temmuz 2012 döneminde istihdam edilenlerin %26'sı tarım, %18.7'si sanayi, %7.4'ü inşaat, %47.9'u ise hizmetler sektöründedir. Önceki yılın aynı dönemi ile karşılaştırıldığında hizmetler sektörünün istihdam edilenler içindeki payı 1.2 puan artarken, tarım sektörünün payının 0.9 puan, sanayi sektörünün payının 0.2 puan, inşaat sektörünün payının ise 0.1 puan azaldığı görülmektedir.

Yaptığı işten ötürü herhangi bir sosyal güvenlik kuruluşuna kayıtlı olmadan çalışanların oranı, önceki yılın aynı dönemine göre 3.2 puanlık azalışla %40.2 olarak gerçekleşmiştir. Bu dönemde, geçen yılın aynı dönemine göre tarım sektöründe sosyal güvenlikten yoksun çalışanların oranı %84.4'ten %84.2'ye, tarım dışı sektörlerde %28.3'ten %24.7'ye düşmüştür.

Ekonomik Faaliyete Göre İstihdam Edilenler (Bin kişi, 15+ yaş)

| | Toplam | | Erkek | | Kadın | |
|-----------------------------|---------------------|---------------------|---------------------|---------------------|--------------------|--------------------|
| | 2011 Temmuz | 2012 Temmuz | 2011 Temmuz | 2012 Temmuz | 2011 Temmuz | 2012 Temmuz |
| | Sayı % | Sayı % | Sayı % | Sayı % | Sayı % | Sayı % |
| Ekonomik faaliyetler | 24,953 100.0 | 25,498 100.0 | 17,623 100.0 | 17,928 100.0 | 7,330 100.0 | 7,571 100.0 |
| Tarım | 6,705 26.9 | 6,638 26.0 | 3,359 19.1 | 3,412 19.0 | 3,346 45.6 | 3,226 42.6 |
| Sanayi | 4,710 18.9 | 4,777 18.7 | 3,732 21.2 | 3,766 21.0 | 978 13.3 | 1,011 13.4 |
| İnşaat | 1,879 7.5 | 1,882 7.4 | 1,824 10.4 | 1,831 10.2 | 55 0.8 | 51 0.7 |
| Hizmetler | 11,659 46.7 | 12,201 47.9 | 8,708 49.4 | 8,918 49.7 | 2,951 40.3 | 3,282 43.3 |

Kaynak: TÜİK

ENFLASYON

Türkiye İstatistik Kurumunun (TÜİK) açıklamalarına göre Eylül ayında tüketici fiyatları endeksi (TÜFE) %1.03, üretici fiyatları endeksi ise (ÜFE) %1.03 artmış, bu verilerle yıllık enflasyon TÜFE'de %9.19 ve ÜFE'de %4.03 olmuştur.

ÜFE sonuçları sanayinin alt sektörleri bazında değerlendirildiğinde, en yüksek aylık artış %7.44 ile ham petrol ve doğalgaz sektöründe gerçekleşmiştir.

Ana harcama grupları itibarıyla aylık bazda en yüksek artış %2.26 ile çeşitli mal ve hizmetler grubunda yaşanmıştır.

Son dönemde alınan vergi ve zam kararlarının etkisi fiyatlara henüz tam olarak yansımamış, baz etkisi olumlu yansımadağı için Eylül ayı enflasyonu yükseliş göstermiştir. Son zamların fiyatlara Ekim ayında yansımaları beklenmekte, ancak baz etkisi nedeniyle yıllık enflasyonda fazla yükseliş görülmeyeceği ifade edilmektedir. Öte yandan doğal gaz, akaryakıt, elektrik zamlarının enflasyon beklentisini yükseltmesi ve bunun etkisinin önümüzdeki aylarda görülmesi beklenmektedir.

Ekonomideki yavaşlamaya rağmen yıl sonunda enflasyonun %7'nin altına düşmemesi yüksek bir olasılık olarak değerlendirilmektedir.

GELECEĞE BAKIŞ

Geçtiğimiz günlerde OVP'de yapılan revizyon kapsamında 2012 yılı büyüme oranının %4.0'ten yüzde 3.2'ye indirilmiş olması “işimiz giderek daha da zorlaşabilir” diyen ekonomi yazarlarını doğrulayan bir gelişme olmuştur. Bu değerlendirmelerin temelinde, ABD ve AB'deki likiditeyi bollaştırma adımlarının iç talep ile özel yatırımlardaki gerilemeyi engellemeye yeterli olamayacağı, ihracatın AB'deki durgunluğa da bağlı olarak ilk yarıdaki performansını sürdürmeyeceği, komşu ülkelere ihracatın yavaşlaması olasılığı, faizleri düşürmek için hareket alanının daralmış olması, sanayi üretiminde Ağustos ayında başlamış olan üretim gerilemesinin devam edebileceği, zamlar başta olmak üzere kamu maliyesindeki açığı daraltmak için alınan önlemlerin yatırımları ve iç tüketimi daha da olumsuz etkileyebileceği gibi teşhisler bulunmaktadır.

Önümüzdeki dönemde ekonominin ivme kazanabilmesi için Merkez Bankası'nın ekonomik faaliyetleri hareketlendirecek önlemler almasına, tüketim artırıcı bazı vergi indirimlerine gidilmesine, kamunun yatırım harcamalarının artırılmasına, özel sektör yatırımlarını özendirecek bir ortamın yaratılmasına ve hepsinden daha önemli olmak üzere yapısal reformlara ağırlık verilmesine ihtiyaç bulunmaktadır.

Ekonominin büyüme hızı geriledikçe, kamu maliyesinin dolaylı vergilere dayalı yapısı nedeniyle vergi gelirleri de azalmakta ve bütçe açığı genişlemektedir. Nitekim, bütçe açığının öngörülenin üstünde genişlemesi üzerine maliye idaresi çeşitli zamlar ile gelirleri artırma yoluna gitmiştir.

Bütçe açığının azaltılması, dış yatırımcıların Türkiye'ye olan ilgisinin ve dış finans kaynaklarına ulaşım olanaklarının sürdürülmesi için önemli bir gereksinim olarak değerlendirilmektedir. Bütçe dengelerinin kötüleşmesi ve mali kırılganlığın artması nedeniyle güvenilirlik algısında olumsuz gelişmeler yaşanması durumunda yabancı sermaye girişinin yavaşlayabileceği endişesi dile getirilmektedir. Bu durum, üretim ve yatırımlar için gerekli ara malı ve teçhizatın ithal edilmesinde zorluklar yaşanmasına ve ihracat ile ekonomik büyümenin ciddi şekilde olumsuz etkilenmesine neden olacaktır.

Tasarruf birikimi yeterli olmayan Türkiye üretim, yatırım ve ihracatını sürdürebilmek için yurtdışından gerekli ithalat finansmanını sağlamak zorunda olan bir ülkedir. Bu nedenle, Türkiye yabancı yatırımcılar için güvenilir ve istikrarlı bir ülke imajına sahip olmalı ve bu algıyı korumalıdır. Bu çerçevede, bütçe açığının kapatılması/makul düzeylerde tutulması önem taşımaktadır.

Bir süredir çok hızlı bir şekilde büyüyen Türkiye ekonomisi yavaşlamakta olup büyüme hızı yıllık %9'lardan %3'lere doğru gerilemektedir. Türkiye'nin büyüme hızının 2012 yılında 2011'e kıyasla yaklaşık %70 azalacağı öngörülmektedir. Milli gelirimizin %10'una ulaşan cari işlemler açığı 2012 yılında büyümedeki yavaşlama ile birlikte düşmektedir. Ancak cari açıktaki düşüş büyümedeki düşüşten daha düşük bir hızda gerçekleşmektedir. Ocak-Temmuz dönemi gerçekleşmeleri dikkate alındığında, büyüme %70 düşerken, cari işlemler açığı (dış finansman ihtiyacı) yalnızca %30 küçülmüştür. Bu veri, büyümedeki keskin düşüşe rağmen cari işlemler açığının aynı hızda azalmadığını göstermektedir.

Cari işlemler açığının büyümedeki azalmaya rağmen hâlâ yüksek kalması ülkenin dış finansman ihtiyacının devam etmesi anlamına gelmektedir. Bugüne kadar, dış finansman kaynakları için Türkiye'nin yüksek hızlı büyümesi önemli bir tercih sebebi idi. Önümüzdeki dönemde ekonominin eski hızla büyüme olanağının olmayacağı ve mevcut şartlar altında cari işlemler açığındaki düşüşü hızlandırmanın zorluğu göz önünde tutulduğunda dış finansman temini, yatırım, üretim denkleminin sağlam kurulabilmesi için ülke ekonomisinde yapısal reform ihtiyacının aciliyet ve önem kazanmış olduğu değerlendirilmektedir.

%3 düzeylerinde olan düşük büyüme hızı, milli gelirin %7.5'i düzeylerinde yüksek cari açık (yüksek dış kaynak ihtiyacı) ve %7-8 düzeylerinde seyreden enflasyon ortamında “düşük büyüme-yüksek cari açık (yüksek dış kaynak ihtiyacı)” Türkiye için yeni ve önemli bir durum olarak ortaya çıkmaktadır.

TEPAV Finans Enstitüsü tarafından yayınlanan "Ekonomide Durum" başlıklı raporda düşük büyümenin 2013'ün ilk çeyreğinde de sürebileceği belirtilmiş, düşük büyümeyi önleyecek bir ekonomi politikası tepkisinin verilmesinin güçlüğüne işaret edilmiş, "Maliye politikasında manevra alanı yok. Para politikası ise uluslararası risk alma iştahındaki ve enflasyondaki gelişmelerle sınırlanabilir" değerlendirmesinde bulunulmuştur.

Raporda hem dış koşullardaki görece iyileşmenin hem de Merkez Bankası'nın daha gevşek para politikasının büyüme üzerinde olumlu etkileri olmasının bekleneceği, ancak bu etkilerin mevcut bilgiler ışığında oldukça sınırlı kalacağı belirtilmiştir. Bunun nedenleri arasında, ABD ekonomisindeki gelişmeler paralelinde dünyanın olumsuz bir şoka maruz kalıp kalmayacağına belirsizliği, bu belirsizliğin özel kesimin yatırım yapma iştahını olumsuz etkileyeceği; Merkez Bankası'nın para politikasını hem daha fazla gevşetme hem de gevşek para politikasını uzun süre sürdürme olanağının sınırlı olması; büyüme oranının düşmesine paralel olarak vergi gelirlerinde yaşanan erozyonun maliye politikasının gevşetilmesi için gerekli manevra alanını daraltması; Avrupa'daki düşük büyümenin Türkiye'nin ihracat performansını olumsuz etkilemeye edebilecek olması yer almaktadır. Bu nedenlere bağlı olarak, yılın ilk yarısındaki düşük büyümenin yılın geri kalanında da geçerli olacağı hatta 2013'ün ilk çeyreğinde de sürebileceğine işaret edilmiştir.

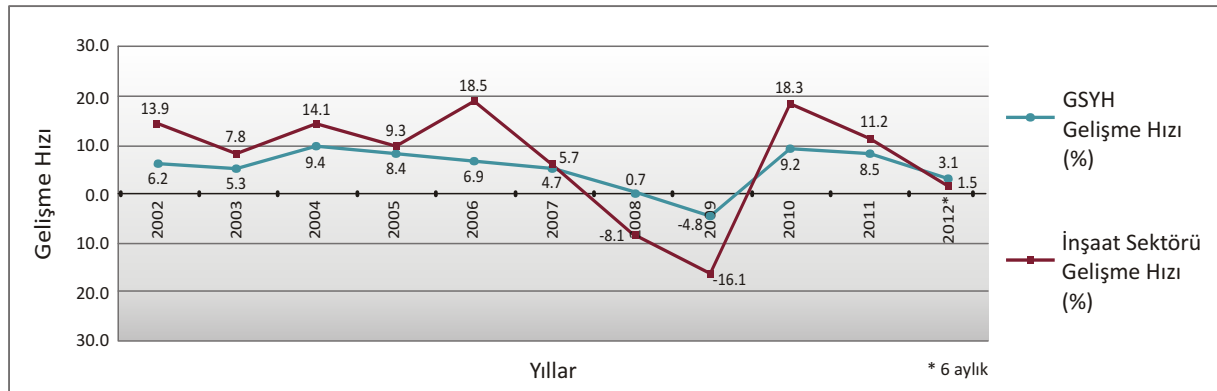
Dünyaya gelince; IMF'nin Ekim 2012'de açıklanan güncellenmiş büyüme tahminlerinde hem 2012 yılında hem de gelecek yılda dünya ekonomisi için temmuz ayındaki tahminine kıyasla daha düşük bir büyüme beklenmektedir. IMF'nin tahmini büyüme oranları, 2011'in ve 2010'un da oldukça altında kalmakta olup beklentileri özellikle Avrupa için daha da karamsardır. Bu veriler, önümüzdeki dönemin ihracat açısından zorlu bir dönem olacağına işaret etmektedir.

İNŞAAT SEKTÖRÜ

2012'nin ikinci çeyreğinde inşaat sektöründe %0.4 oranında büyüme kaydedilmiş, sektörün ilk altı aylık dönemdeki büyümesi %1.5 olmuştur. Ekonomideki yavaşlama ile ve beraberinde hem kamu hem de özel sektör yatırımlarındaki gerileme ile yakından ilişkili olan bu tablo sektörün ekonomideki gelişmelerle erken tepki veren yapısal özelliği nedeniyle sürpriz olmamıştır.

2012 yılının ilk 6 aylık döneminde kamu ve özel sektörün inşaat yatırımlarında düşüşün ivme kazanmış olduğu görülmektedir. Bir önceki yılın aynı dönemlerinde göre; ilk çeyrekte aynı kalmış olan kamu yatırımları ikinci çeyrekte %6.3 ve ilk altı ay itibarıyla %3.6 gerilemiştir. Özel sektör yatırımlarında da ilk çeyrekteki %3.1'lik artışın ardından ikinci çeyrekte büyüme %1.9 düzeyine gerilemiş ve ilk altı ay itibarıyla %2.5 olarak gerçekleşmiştir.

GSYH ve İnşaat Sektörü Gelişme Hızları



Yapı Ruhsatları

TÜİK verilerine göre yılın ikinci çeyreğinde Yapı Ruhsatı verilen yapıların yüzölçümü %37 artmış, Yapı Kullanma İzin Belgesi verilen yapıların yüzölçümü ise %5.1 azalmıştır.

2012 yılının ilk altı ayında ise bir önceki yılın ilk altı ayına göre belediyeler tarafından Yapı Ruhsatı verilen yapıların bina sayısında %8.4, yüzölçümünde %37.0, değerinde %48.9, daire sayısında %26.4 oranında artış olmuştur.

2012 yılının ilk altı ayında Yapı Ruhsatına göre yapıların yüzölçümü 72,176,471 m² iken bunun 40,470,620 m²'si (%56.1) konut, 18,759,013 m²'si (%26.0) konut dışı ve 12,946,838 m²'si (%17.9) ise ortak kullanım alanı olarak gerçekleşmiştir.

Yapı Ruhsatı, Ocak-Haziran ayları toplamı

| | Göstergeler | | | Bir Önceki Yılın İlk Altı Ayına Göre Değişim Oranı (%) | |
|----------------------------------|----------------|----------------|----------------|--|-------|
| | 2012 | 2011 | 2010 | 2012 | 2011 |
| Bina Sayısı | 47,299 | 43,632 | 50,905 | 8.4 | -14.3 |
| Yüzölçümü (m²) | 72,176,471 | 52,674,678 | 60,451,484 | 37.0 | -12.9 |
| Değer (TL) | 49,615,698,592 | 33,322,512,025 | 34,259,065,045 | 48.9 | -2.7 |
| Daire sayısı | 349,226 | 276,327 | 308,008 | 26.4 | -10.3 |

Kaynak: TÜİK

Yapı Kullanma İzinleri

2012 yılının ilk altı ayında bir önceki yılın ilk altı ayına göre belediyeler tarafından Yapı Kullanma İzin Belgesi verilen yapıların bina sayısında %9.1, yüzölçümünde %5.1, daire sayısında %4.8 oranında düşüş olurken, değerinde %2.5 artış olmuştur.

2012 yılının ilk altı ayında Yapı Kullanma İzin Belgesine göre yapıların yüzölçümü 46,225,485 m² iken bunun 28,306,383 m²'si (%61.2) konut, 11,603,223 m²'si (%25.1) konut dışı ve 6,315,879 m²'si (%13.7) ise ortak kullanım alanı olarak gerçekleşmiştir.

Yapı Kullanma İzin Belgesi, Ocak-Haziran Ayları Toplamı

| | Göstergeler | | | Bir Önceki Yılın İlk Altı Ayına Göre Değişim Oranı (%) | |
|----------------------------------|----------------|----------------|----------------|--|------|
| | 2012 | 2011 | 2010 | 2012 | 2011 |
| Bina Sayısı | 40,417 | 44,467 | 37,040 | -9.1 | 20.1 |
| Yüzölçümü (m²) | 46,225,485 | 48,712,555 | 39,063,413 | -5.1 | 24.7 |
| Değer (TL) | 30,735,607,275 | 29,980,020,485 | 21,351,305,168 | 2.5 | 40.4 |
| Daire sayısı | 239,460 | 251,643 | 190,098 | -4.8 | 32.4 |

Kaynak: TÜİK

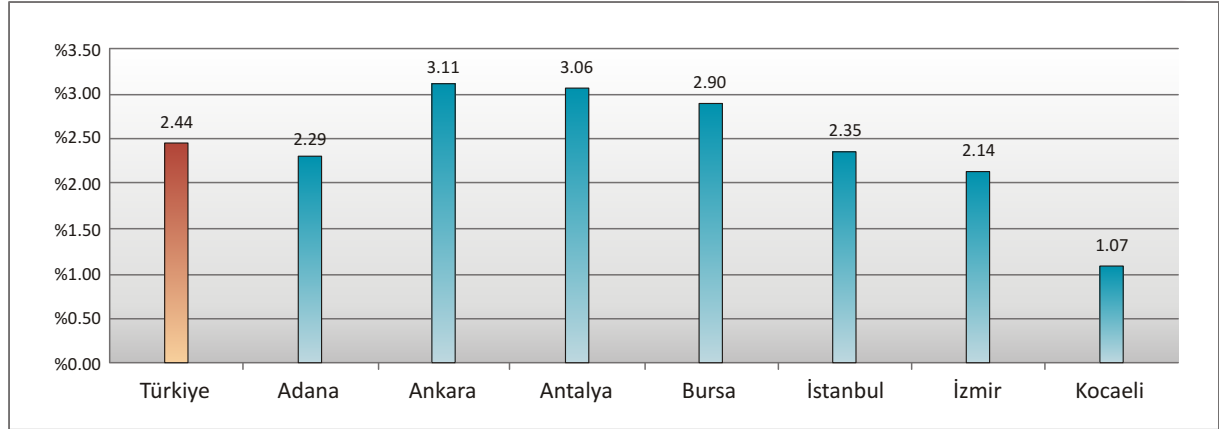
KONUT SEKTÖRÜNE YAKINDAN BAKIŞ

Mevcut durumda konut sektörünün karşı karşıya bulunduğu sorunların başında arz-talep dengesizliği gelmektedir. Diğer bir deyimle kullanıma hazır hale getirilen, satılabilir durumdaki konut sayısı ile satılan konut sayısı arasındaki uçurumun büyümesidir.

Konuya yapı kullanma izin belgesi verilen dairelerle satılanlar arasında bağlantı kurarak ve beraberinde konut kredileri vb. göstergeleri değerlendirerek yaklaşmakta yarar vardır.

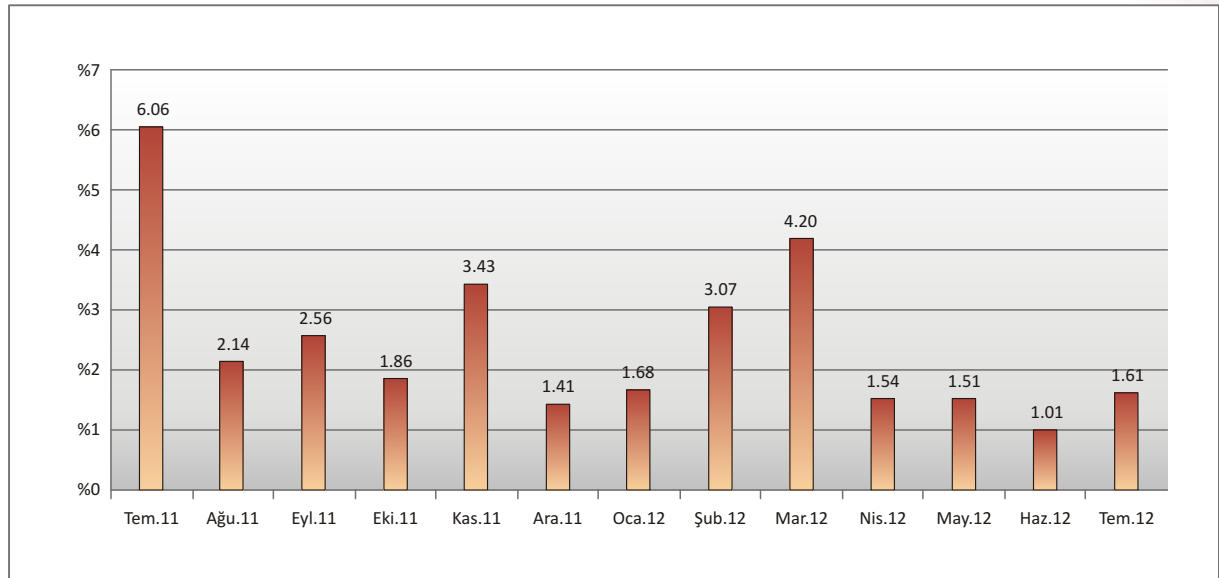
Yıllar ve üçer aylık dönemler itibarıyla değerlendirildiğinde kullanıma sunulan yeni konut sayısı ile satılan konut sayısı arasındaki makasın büyüdüğü teşhisinde bulunmak mümkündür. Bazı ekonomi yazarları gibi Konut Geliştiricileri ve Yatırımcıları Derneği (KONUTDER) Başkanı Ömer Faruk Çelik de bu kaygıyı dile getirenler arasında yer almaktadır. Çelik'e göre düşen satışlar nedeniyle sektördeki konut stoku 800 bini aşmış durumdadır ve bu rakam yıl sonunda 1 milyonun üzerine çıkabilecektir.

Konut Satış Fiyatlarındaki % Değişim, Ağustos 2012



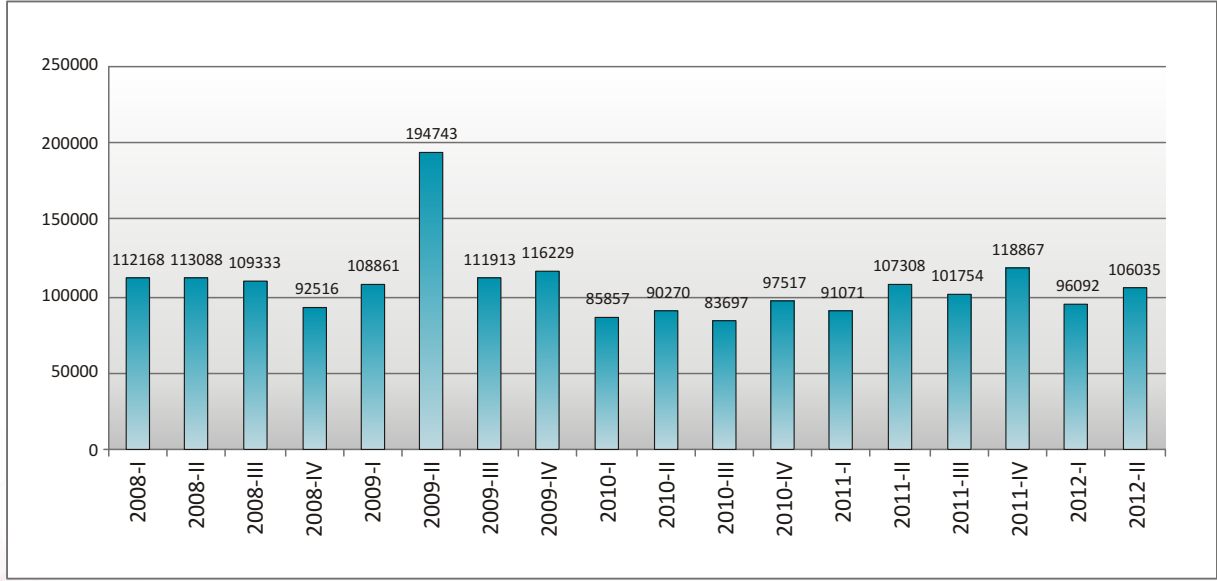
Kaynak: REIDIN.com (Konut Fiyat Endeksleri, 2012 Ağustos ayı sonuçları)

Stok Erime Hızı (%)



Kaynak: REIDIN.com (Konut Fiyat Endeksleri, 2012 Ağustos ayı sonuçları)

Konut Satış Sayıları (Toplam Türkiye)



Kaynak: TÜİK

Kentsel Dönüşüm Projesi

6306 sayılı “Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun” çerçevesinde, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından yürütülen bir mega proje olan Kentsel Dönüşüm Projesi 05 Ekim 2012 tarihinde başlamıştır. Uygulamaya, ilk etapta İstanbul gibi birinci derece deprem kuşağında bulunan yerlerden başlanılacak olup ilk aşamada gerçekleştirilecek yıkımlar Adana, Afyon, Ağrı, Amasya, Ankara, Aydın, Balıkesir, Bilecik, Bitlis, Bolu, Bursa, Çanakkale, Denizli, Düzce, Edirne, Elazığ, Erzurum, Gaziantep, Hakkari, Hatay, İstanbul, İzmir, Kahramanmaraş, Kırıkkale, Kırşehir, Kocaeli, Malatya, Nevşehir, Samsun, Sinop, Tekirdağ, Tunceli ve Van'da olacaktır.

Bakanlık verilerine göre, Türkiye'de yaklaşık 19 milyon konut bulunmaktadır. Bu konutlardan 2000 yılından sonra yapılan 5 milyon konut haricindeki 14 milyon konutun afet riski yönünden incelenmesi gerekmektedir. Deprem tasarımının yetersiz olduğu binalar, malzeme dayanımı yetersiz olan ve mühendislik hizmeti almayan kaçak yapılar dahil yapı stoğunun yaklaşık %40'ının (6-7 milyon konut) yenilenmesi ya da güçlendirilmesi gerektiği tahmin edilmektedir.

6306 sayılı Kanunun özü ve ana amacı can güvenliği için riskli binaların yıkılarak yerine güvenli binalar yapılmasıdır. Dönüşümde esas olan yıkılan konutların adedi kadar yerlerine yeni konutların yapılması olup, herhangi bir konut stok artışı planlanmamaktadır. Öncelik “Yerinde Dönüşüm”ü sağlamak olacaktır. Zemin problemleri nedeni ile yerinde dönüşümün imkansız olduğu alanlar için en yakında bulunan rezerv alanlar değerlendirilebilecektir.

Söz konusu 6306 sayılı Kanun sadece deprem afetine maruz alanlarla sınırlı olmayıp, yasa da deprem tanımı yer almamaktadır. Yasa can ve mal kaybına yol açma riski yüksek olan deprem, sel ve heyelana maruz kalma ihtimali olan tüm alanları kapsamaktadır.

Kanunun yürürlüğe girmesi sonrasında ilk adım riskli alanların ve riskli yapıların tespiti çalışmaları olacaktır. İnceleme sonunda riskli olduğu kesinleşen bir bina, riskli alan içinde kalıyorsa bina yıkılacaktır.



Riskli bina eğer riskli alan dışındaki bir bina ise yıkılıp yeniden yapımı veya güçlendirilmesi için kredi verilecektir. Riskli alan olarak belirlenen yerlerde kentsel dönüşüm projesi kapsamında yeni yapılar inşa edilecektir.

Söz konusu Kanun ile ilgili ikincil mevzuat çalışmaları devam etmektedir.

Bu mega proje, önümüzdeki dönemde ekonomideki büyümenin iç talep kanalıyla sağlanmasının öngörüldüğü dikkate alındığında, ülke ekonomisinin itici gücü olabilecektir. Türk inşaat sektörü için de gerek inşaat malzemeleri üretimi, gerek mühendislik, teknik müşavirlik ve yapım işleri açısından büyük bir potansiyel taşımaktadır. İnşaat sektörünün ve özellikle bina yapımı işlerinin girdilerinin çok büyük ölçüde yerel kaynaklardan sağlanabilmesi cari açığın düşürülmesine olumlu katkı verecek olup, yaratılacak istihdam kapasitesi ile işsizlikle mücadelede de önemli etkileri olacaktır.

GELECEĞE BAKIŞ

Mevcut durumda inşaat sektöründe kamu yatırımları ile özel sektör yatırımlarının gerilemesine ve konut talebinin belirgin biçimde hız kesmesine bağlı olarak ciddi bir durağanlık yaşanmaktadır. Sektörün gelişmesini sürdürebilmesi için harekete geçirilmesi gereken dinamikler kamu yatırımlarının artırılması, iç talebi ve özel sektör yatırımlarını canlandıracak önlemlerin alınması ve Kentsel Dönüşüm Projesinin sektördeki büyümeye ivme katacak etkilerinin süratle devreye sokulmasıdır.

Yukarıda özetlenen çerçevede ele alındığında, Karayolları Genel Müdürlüğü'nün 2012 yılı ödeneklerinin ciddi boyutlarda gerilemiş olması kaygı verici bir gelişme olarak değerlendirilmektedir. Son 3 yıllık dönemde 7.5 milyar TL'den 12.1 milyar TL'ye kadar yükselmiş olan karayolu ödenekleri yıl sonu için açıklanmış olan ek ödenekle birlikte 2012 için 6.6 milyar TL olarak belirlenmiş durumdadır.

Geçmiş yıllarda özellikle KGM ve DSİ gibi yatırımcı kuruluşların başlangıç ödenekleri yıl içerisinde başta özelleştirme gelirleri olmak üzere, çeşitli kaynaklardan yararlanılarak ciddi oranda artırılmıştı. Buna karşın 2012 yılı ödeneklerinde bu artırımın gerçekleşmemesi önemli miktarda hakediş alacağını 2013 yılına devretmesi anlamına gelmektedir.

Bu gelişme sektörde müteahhitlik firmalarının önlerini görebilmeleri, iş ve nakit akışı planlarını doğru yapabilmelerinde çok önemli bir belirsizliği de beraberinde getirmektedir.

YURTDIŞI MÜTEAHHİTLİK

Mevcut Durum

Eylül 2012 sonu itibariyle Türk firmaların yurtdışı müteahhitlik hizmetleri 96 ülkeye yayılmış durumdadır. Üstlenilen projelerin sayısı 6663'e ve bu projelerin toplam tutarı 226.8 milyar ABD Dolarına ulaşmıştır.

Yurtdışında üstlenilen projelerin 2012 yılı Eylül ayı sonu itibariyle bölgesel dağılımı ise BDT %43.2, Ortadoğu %27.2, Afrika %19.2, Avrupa %6.8, Asya Pasifik Bölgesi %3.1 ve Amerika %0.5 olarak gerçekleşmiştir.

Engineering News Record Dergisi (ENR) tarafından her yıl yayınlanmakta olan "Dünyanın En Büyük 225 Uluslararası Müteahhidi" listesinde bu yıl 33 Türk müteahhitlik firması yer almıştır. Türkiye bu sayı ile

2009'dan bu yana hep olduğu gibi Çin'den sonra ikinci gelmeye devam etmiştir. Bu performans küresel krizin beraberinde getirdiği keskinleşen uluslararası rekabete, Arap Baharının Türk müteahhitlerin ana pazarlarında yaratmış olduğu sorunlara ve Türk müteahhitlerin en önemli iki pazarından biri olan Libya'da Şubat 2011'den itibaren tüm projelerin durmuş olmasına rağmen kazanılmış önemli bir başarıdır.

ENR listesinde yer alan 225 firmanın toplam uluslararası müteahhitlik geliri içerisinde Türk müteahhitlerin 2010'da %3.8 olan payı 2011'de %3.5 olarak gerçekleşmiştir. Bu oran 15.9 milyar ABD Dolarlık bir büyüklüğü ifade etmektedir.

Ağustos 2012'de yayınlanmış olan ENR verileri uluslararası müteahhitlik faaliyetlerinde belirli pazarlarda daralma, diğer bazılarında ise büyüme kaydedildiğini, en yüksek oranlı pazar büyümesinin bir önceki yıla kıyasla %46.3'lük artışla Asya Bölgesinde gerçekleştiğini, buna karşın Afrika pazarının %4.2 oranında küçüldüğünü de ortaya koymuştur.

Yine ENR verilerine göre 2011 yılında Türk müteahhitlerin Asya, Afrika ve Ortadoğu pazarlarındaki payları gerilemiş, Avrupa'daki payları ise büyümüştür. Şöyle ki;

- %46.4 ile rekor düzeyde büyüyen Asya bölgesindeki iş hacminde Türk firmalarının faaliyetlerinde bir önceki yıla kıyasla artış kaydedilmiştir. Ancak buna rağmen 2010 yılında %4.1 olan pazar payları 2011'de %3.2'ye gerilemiştir.
- Afrika Bölgesinde ise hem iş hacmi rakamları, hem de pazar payı bir önceki yıla kıyasla düşüş göstermiştir. Bunda Kuzey Afrika ülkelerinde yaşanan Arap Baharı ve özellikle Türk müteahhitlerin en önemli pazarlarından olan Libya'daki olumsuz gelişmeler en büyük rolü oynamıştır. Türk müteahhitlerin Afrika'da 2009 ve 2010 yıllarında sırasıyla %4.9 ve %3.6 olan pazar payı 2011'de %3.0'a gerilemiştir.
- Avrupa'daki pazar payları ise %5.0'ten %5.3'e yükselmiştir.

GELECEĞE BAKIŞ

Önümüzdeki 10 yıllık dönemde inşaat sektöründe en yüksek oranlı büyümelerin Asya Pasifik, Güney Amerika, Orta Doğu ve Afrika ile Doğu Avrupa'nın bazı yükselen pazarlarında gerçekleşeceği tahmin edilmektedir.

En yüksek oranlı büyümelerin gerçekleşeceği ilk 5 ülkenin sırasıyla Nijerya, Hindistan, Çin, Vietnam ve Rusya olması, Polonya'nın ise AB altyapı finansmanının da etkisiyle inşaat sektörünün en hızlı büyüyeceği ilk 10 ülke arasında yer alması çok yüksek bir olasılıktır.

Yükselen pazarlardaki büyümenin lokomotifi altyapı olacak, konut talebi nüfus artışının da etkisiyle artmaya devam edecek, konut dışı bina inşaatlarında ise yüksek oranlı artışlar kaydedilecektir.

Yükselen petrol fiyatlarının petrol ihraç eden ülkelerde yatırımları hızlandırıcı etki yaratması çok büyük bir olasılıktır. Örneğin, Nijerya inşaat sektöründe beklenen hızlı büyüme ülkenin yükselen petrol üretimine bağlı olarak artan refah düzeyi, kentleşme ve beraberinde yetersiz olan altyapısının geliştirilmesi ihtiyacının bir sonucu olacaktır.

Çin ve özellikle de Hindistan inşaat sektörünün yüksek oranlarda büyüme kaydedeceği ülkelerden olacaktır.



Batı Avrupa derinleşen ekonomik krizin etkisiyle uzunca bir süre inşaat sektöründe en düşük oranlı büyümenin kaydedileceği bölgelerden olacaktır. Nitekim, 19 Eylül 2012 tarihli Eurostat Bülteninde yer alan Haziran 2012 ile Temmuz 2012 karşılaştırmasına ilişkin veriler inşaat sektörü üretiminin Avro Bölgesinde %0.3, AB27 Bölgesinde ise %0.2 gerilemiş olduğunu ortaya koymuştur. Temmuz 2012 için veri temin edilebilen ülkeler itibariyle inşaat sektörü üretimi yıllık bazda 12 ülkede azalmış, 3 ülkede ise artmıştır. En büyük azalmalar Slovenya (-%18.3), Portekiz (-%18.2), İspanya (-%16.1) ve İtalya'da (-%14.2), en büyük artışlar ise Macaristan (%7.7), Bulgaristan (%3.0) ve Almanya'da (%2.2) gerçekleşmiştir.

Doğu Avrupa'da 2010'lu yıllarda yüksek tempolu ve Batı Avrupa ülkelerinin üzerinde bir gelişme beklenmektedir. Rus inşaat sektöründe ise yüksek hızlı bir büyüme kaydedilecektir.

Brezilya inşaat pazarında 2014'te FIFA Dünya Futbol Kupasına ve 2016'da Rio'da düzenlenecek olan Olimpiyatlara ev sahipliği yapılacak olması nedeniyle canlılık yaşanacak, Meksika inşaat pazarındaki büyüme Güney ve Orta Amerika'nın önde gelen ülkeleri arasında en yüksek orana ulaşacaktır.

Orta Doğu, Kuzey Afrika ve Sahra Altı Afrika hızlı büyüme beklenen bölgeler arasındadır.

Birleşik Arap Emirlikleri'nde konut üretiminde yavaş tempolu bir toparlanma görülebilecek inşaat sektörü genelinde ise büyük olasılıkla pozitif büyüme kaydedilecektir.

Yukarıda açıklanan öngörüler 2010'lu yıllarda inşaat sektörü için yükselen pazarların öneminin artmaya devam edeceğini ve en çekici iş fırsatlarının bu pazarlarda ortaya çıkacağını söylemektedir.

Gelişmekte olan pazarların orta vadedeki potansiyelinin iyimserliği artırmasına karşın, görüş mesafesinin epeyce kısalmış olduğu günümüz ortamında özellikle uluslararası faaliyet gösteren şirketlerin, tüm çevre faktörlerini ve beraberinde kendi potansiyelleri ile zafiyetlerini birlikte değerlendiren bütünsel bir bakış açısıyla hareket etmelerinde ve atacakları adımlarda ihtiyatı elden bırakmamalarında yarar vardır.

Korumacılığın yaygınlaşması, Avro Bölgesindeki borç krizi ve dünya ekonomisindeki yavaşlama bankalar arası piyasalarda güvenin azaldığı bir ortamda kredi musluklarının kısıllanması nedeniyle yeni bir kredi daralması riskini artırmaktadır.

Karamsar senaryonun gerçekleşmesi halinde yeterince donanımlı, hızlı ve esnek olmayan küresel şirketlerin karmaşık ve hızla çözülemeyecek sorunlarla karşılaşmaları kaçınılmaz hale gelebilecektir. Bunlara başarılı bir şekilde karşı koyabilmek için şirketlerin proaktif, mali disipline önem veren, risk alırken hesaplı hareket eden, esnek, hızlı, yenilikçi, mevcut pazarlardaki paylarını korumaya ve beraberinde pazar çeşitlendirmeye önem veren stratejilere yönelmelerinde büyük yarar vardır.

UFUK TURU

Nouriel ROUBINI

New York Üniversitesi Ekonomi Profesörü, Eylül 2012

Herkes tenekeyi yokuştan aşağı tekmeliyor ve teneke hem büyük yükselen piyasalar hem de ileri ekonomiler için gittikçe ağırlaşarak duvara doğru yaklaşıyor.

Politika yapıcılar ya duvara toslayabilirler ya da ihtiyaç duyulan liderliği ve vizyonu göstererek güvenli bir şekilde engellerler.

Roger BOOTLE

**Ekonomist, Daily Telegraph yazarı, Capital Economics Direktörü
("Modern Zamanların Nostradamus'u") - Eylül 2012**

Euro, depresyon yaratan bir makine. Politikacılar en zayıf ülkenin borç sorununu çözmek için para verip duruyorlar. Oysa kimse büyüme rakamlarından söz etmiyor. Avrupa için ortak para biriminden vazgeçmek artık düşünülemez bir seçenek değil; aksine yaşanan karmaşaya son verecek, ekonomik büyümeyi geri getirecek ve Euro'yu dolar ile sterlin karşısında güçlendirecek doğru bir seçenek.

Paul FARREL

Market Watch Analisti, 21 Eylül 2012

Seçimleri kim kazanırsa kazansın 2013 berbat bir yıl olacak... FED politikaları balonları şişirmeye devam ediyor. FED 2008'den daha büyük, daha zehirli bir kredi balonu yaratıyor.

Zafer ÇAĞLAYAN

T.C. Ekonomi Bakanı

İhtiyatlı olalım derken, fren balataları sıyrılmaya başladı. Merkez Bankası ayağını frenden çekmekte gecikmemeli. Bu yıl %4'ün üzerinde büyüme, giderek zorlaşıyor. İniş gerçekleşti, ama bu uçak durmak için inmedi. Yakıt ikmali yapıp yola devam etmeliyiz.

**Ali BABACAN****T.C. Ekonomiden Sorumlu Devlet Bakanı**

Siste, virajlı bir yolda, otobüs kullanan şoföre, ki şoför dikkatli kullanıyordur, sağına-soluna, trafiğin her yönüne bakıyordur. Eğer yolculardan “*Ya kardeşim! Niye yavaş gidiyorsun. Bas gaza, bas gaza*” dendiğinde herhalde şoför dinlemeyecektir. Gereğini yapacaktır. O sorumluluğun bilincini yerine getirecektir. Dolayısıyla mutlaka ihtiyatlı gitmemiz gerekiyor ve Türkiye'nin potansiyel büyümesi, kaynakları, tasarruf oranları ile orantılı büyüme oranları görmemiz gerekiyor.

Binali YILDIRIM**T.C. Ulaştırma Bakanı, 10 Ekim 2012**

Üretmeyen, istihdam oluşturamayan ülkelerin manipülasyon ekonomisiyle bir yere varamayacağını bugün dünya da gördü. O yüzden Türkiye üretecektir. Üretimin delisi olacak, üretim adeta kutsallaşacak, bunun için de yatırım yapmamız lazım olacaktır. Altyapı yatırımlarını, bilişim yatırımlarını, birçok alanda yatırımı artırmamız lazım ki bu da üretimi tetiklesin ve üretim artsın. Böylece milli gelirimiz artacak, daha çok istihdam olacak ve cari açığımız da azalmış olacaktır.

Erdem BAŞÇI**T.C. Merkez Bankası Başkanı, 08 Ekim 2012**

Bir politika aracı olarak makro ihtiyati tedbirler, aşırı hızlı kredi büyümesini engellemek için bir çok gelişmekte olan ülke merkez bankası tarafından aktif olarak kullanılmaktadır. Türkiye'de de yukarıda bahsedilen amaçlar doğrultusunda bu politika araçlarına başvurulmuştur.

Bu politika araçlarının etkin kullanımı ve BDDK'nın aldığı ilave tedbirler 2010 yılı sonu itibariyle %35'e çıkan kredi büyüme hızını 2011 yılında %25'e düşürmüştür. 2012 yılı sonunda ise kredi büyüme hızının %14 civarında gerçekleşeceği öngörülmektedir.

Mahfi EĞİLMEZ**Ekonomist, Akşam Gazetesi, 15 Ekim 2012**

Gaz-fren tartışması bölünmüşlük hissi verdi. 2013 bu yıldan daha zor geçebilir... İngiltere'nin de ana sorunu gayrimenkuldü. Tıpkı ABD'de olduğu gibi... 1997'deki Uzakdoğu krizinin de temeli buydu. Gayrimenkul şişiyor, fiyatlar artıyor üzerine krediler inşa ediliyor. Türkiye için de böyle bir risk var. O kadar arz var ki bunu hangi talep karşılayacak bilmiyorum.

Taner BERKSOY

Ekonomist, Akşam Gazetesi, 16 Ekim 2012

En az 10-12 yıl kesintisiz %5-6 oranında büyümemiz gerekiyor ki, yapısal sorunlarımıza çözüm bulalım... Özellikle Avrupa'nın yavaşladığı bir ortamda bizim aralıksız büyümemiz mümkün değil... Kendi adıma özellikle enflasyonun baskılı görüldüğü koşullarda bir miktar gaz verilmesi gerektiğini düşünüyorum.

Nurettin ÖZDEBİR

ASO Başkanı, Dünya Gazetesi, 11 Eylül 2012

Merkez Bankası freni gevşetmekte geç kaldı.

Mustafa KOCA

ASKON Başkanı, Dünya Gazetesi, 11 Eylül 2012

Gaza basma zamanı geldi.

Murat YALÇINTAŞ

ATO Başkanı, Dünya Gazetesi, 11 Eylül 2012

Hedefi tutturamayacağız.

Veyis FERTEKLİGİL

T-Bank Baş Ekonomisti, Dünya Gazetesi, 11 Eylül 2012

İnşaattaki yavaşlamaya dikkat.