

bülten



tmmob
makina mühendisleri odası

Kasım 2018, Sayı 245 Ekidir

Sanayinin Sorunları ve
Analizleri (43)

İnşaatla büyümede
deniz bitti

İnşaatla büyümede deniz bitti

Mustafa SÖNMEZ*

ÖZET

İnşaat, 2018 krizine en erken giren ve daralması hızlanan sektör olarak dikkat çekiyor. İnşaatın konut ve ofis ayağındaki satışlarda hızlı bir daralma görülürken, kentsel yatırımlar ve kamu-özel işbirliği projelerinde de sorunlar hızla büyüyor, kamuya yükler artıyor. Özellikle konut talebi, döviz ve ardından TL faizlerindeki artıştan oldukça olumsuz etkilendi ve hızla düştü. Eldeki stokları eritemeyen konut üreticileri, bankalara olan borçlarını geri ödemede de önemli güçlükler içinde.

2018'in ilk dokuz ayındaki toplam konut satışı 2017'nin ilk 9 ayının satışlarından yüzde 2.7 geriye gitti. Yeni konut satışlarında ise 2018'in ilk 9 ayındaki satışlar önceki yılın satışlarının yüzde 2.2' gerisine düştü. Satışlarda azalma, kredili yani ipotekli satışlarda daha belirgin.

İpotekli satışlardaki gerileme, daha çok konut kredisi faizlerinin artışı ile ilgili. 2018 Temmuz ayında konut kredisi faizi henüz yüzde 13.5 düzeyindeydi. Temmuz'dan itibaren artışa geçen faizler, 2018 Kasım başında yüzde 29'un üzerine çıktı.

Konuta, özellikle yeni konuta azalan taleple birlikte, konut fiyatlarında hissedilir düşüşler yaşanıyor. Ağustos itibarıyla son 12 ayda İstanbul'da (hedonik) konut fiyatları ancak yüzde 3,7 artabildi. Artış, Ankara'da yüzde 5,9, İzmir'de yüzde 13,3 olarak gerçekleşti. Ağustos itibarıyla 12 ayda üretici fiyat artışı ise yüzde 32'yi buldu.

İnşaat malzemesi fiyatlarındaki artış da yüzde 41'i aştı, yatırımlar hızla azaldı.

AVM, ofis, otel, depo ve hastane yatırımlarında da krizin bütün izleri görülmeye başlandı. AVM'lerde boşluk oranı hızla artıyor. 2017 yılında açılması planlanan 57 AVM projesinden 30 adedinin İstanbul'da bulunduğu, inşaat maliyetlerinde meydana gelen artışlar ve yatırımcı finansman sıkıntıları sebebiyle inşaat sürecinde yaşanan aksamalardan dolayı bahsi geçen AVM'lerden 18'inin açılışının gerçekleştirilemediği bildiriliyor. Ofislerde boşluk oranı özellikle belli bölgelerde sert bir biçimde yükselirken genelde kiralar da aşağı çekiliyor. Merkezi İş Alanı'ndaki (MİA) A sınıfı ofislerde 2018'in 3. çeyreğinde boşluk oranı yüzde 30'un üzerinde. Bu oran Zincirlikuyu, Esentepe'de yüzde 41'e çıkarken Maslak'ta yüzde 33, Levent'te ise yüzde 25 olarak gözleniyor.

Krizle beraber en hızlı istihdam kaybı gösteren sektör inşaat oldu. 2018 Mayıs ayında 2 milyon 28 bin olan inşaat istihdamı 2018 Ağustos ayında ise 1 milyon 972 bine kadar indi.

Son 12 ayda inşaat işçilik maliyetleri yüzde 17 artarken aynı sürede tüketici fiyatlarının yüzde 20'ye yakın artış göstermesi, inşaat çalışanlarının reel gelirlerinde hızlı bir erime yaşandığı gerçeğini de sergiliyor.

Krizle öncü inşaat sektöründe, krizden çıkış, ancak yeniden bir iç talep canlanmasına, o da enflasyonun yeniden tek hanelere düşürülmesi, kredi faizlerinin makul oranlara çekilmesine, yabancı sermayenin Türkiye'ye yeniden güven duyup giriş yapmasına, herkesin önünü görebilecek kadar bulutların dağılmasına, kısaca, kriz tünelinin ucunda bir ışık görülmesine bağlı. Bu ise birkaç mevsimi bulacak gibi, ama her şeyden önce AKP rejiminin bir yol haritası bulması ve dibe vurarak kuyudan çıkmaya koyulması gerek. Bu dibe dokunma, "En kötüsü geride kaldı" iddiasına karşın, henüz yaşanmış değil.

* İktisatçı-Yazar, Makina Mühendisleri Odası Danışmanı

GİRİŞ

Türkiye'yi 15 yıldır yöneten Adalet ve Kalkınma Partisi (AKP) rejiminin ekonomik büyüme ve İslami bir rejim inşa etme paradigmasının omurgasını oluşturan inşaat, 2018 krizine en erken giren ve daralması hızlanan sektör olarak dikkat çekiyor.

İnşaatın konut ve ofis ayağındaki satışlarda hızlı bir daralma görülürken, kentsel yatırımlar ve kamu-özel işbirliği projelerinde de sorunlar hızla büyüyor, kamuya yükler artıyor. Özellikle konut talebi, döviz ve ardından TL faizlerindeki artıştan oldukça olumsuz etkilendi ve hızla düştü. Eldeki stokları eritemeyen konut üreticileri, bankalara olan borçlarını geri ödemede de önemli güçlükler içinde bulunuyor. AKP rejiminin kredi faizlerinde, vergide indirim gibi teşviklerine rağmen, sektör düze çıkamıyor, tersine çember daha da daralıyor.

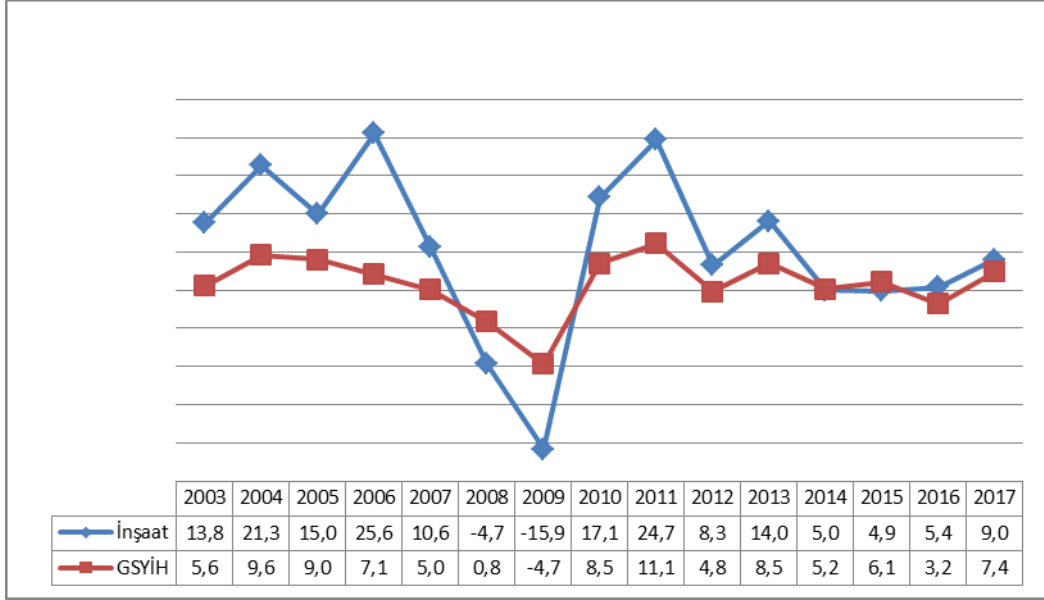
İNŞAATIN YÜKSELİŞİ VE DÜŞÜŞÜ

İnşaat sektörü, özellikle iç pazara dönük büyüme- de, konjoktüre göre dalgalansa da önemli bir yer tutuyor. OECD verilerine göre inşaat sektörünün toplam katma değer içerisindeki payı cari fiyatlarla 2017'de ABD'de yüzde 4,2 ve Çin'de 2015'te yüzde 6,8 büyüklükte gerçekleşti. Türkiye'de ise söz konusu oran özellikle son yıllarda artan payı ile yüzde 8 dolaylarındadır. İnşaata, gayrimenkul pazarlama ve diğer kira harcamaları eklendiğinde, geniş anlamda sektörün büyüklüğünün yüzde 16'yı aşarak imalat sanayisi katma değerine yaklaşmakta olduğu gözleniyor. İmalat sanayisi katma değeri AKP devrinde yüzde 16-17 bandında kalırken inşaat katma değerinin payını yüzde 4,5'tan yüzde 8,5'a kadar çıkardığı, gayrimenkul faaliyetleri eklendiğinde payını yüzde 16'nın üs-

Tablo 1. GSYH'da İmalat Sanayii, İnşaat ve G. Menkul Hizmetlerinin Payları (%)

	İmalat San.	İnşaat	G.Menkul Hiz.	İnş.GM Hiz.
2002	16,9	4,5	8,0	12,5
2003	17,1	4,6	7,9	12,6
2004	16,9	5,3	8,1	13,5
2005	16,9	5,6	8,5	14,1
2006	17,1	6,3	8,9	15,2
2007	16,8	6,8	9,6	16,4
2008	16,3	6,8	9,7	16,6
2009	15,2	5,6	10,5	16,1
2010	15,1	6,1	9,9	16,0
2011	16,5	7,2	9,0	16,1
2012	15,9	7,5	8,6	16,1
2013	16,2	8,1	8,2	16,3
2014	16,8	8,1	8,0	16,1
2015	16,7	8,2	7,7	15,9
2016	16,6	8,6	7,7	16,3
2017 ⁽ⁱ⁾	17,6	8,6	7,2	15,7
2018 ⁽ⁱⁱ⁾	19,1	8,1	8,1	16,2

Kaynak: TÜİK veri tabanı, 2018 ilk yarı yıl payı



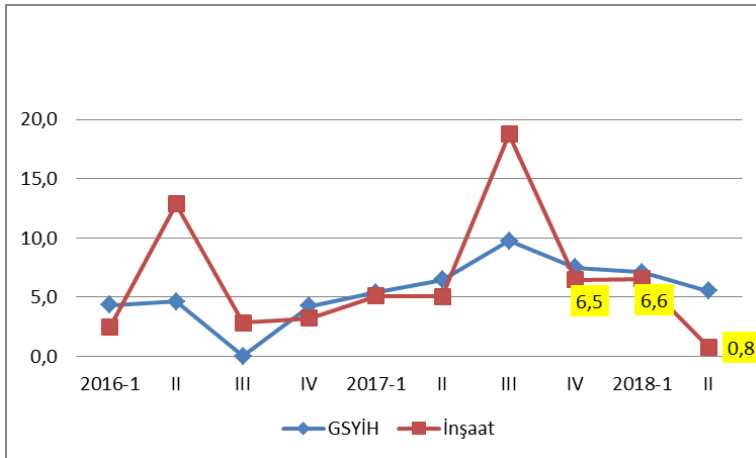
Grafik 1. GSYİH ve İnşaat Büyüme: 2003-2017 (%)

Kaynak: TÜİK veri tabanı

tüne çıkardığı ve imalat ile farkının 3 puana kadar daraldığı gözlenmektedir.

İnşaatın toplam katma değerdeki payının AKP döneminde hızla artması, sektördeki büyümenin genel büyüme oranlarının üstüne çıkması ile oldu. AKP'nin ilk büyüme dönemi olan 2003-2007'de,

genel büyüme oranlarının üstüne çıkan inşaat, 2008-2009 krizinden daha olumsuz etkilenen bir sektör olarak hatırlanırken, AKP'nin ikinci dönemi olan 2010 ve sonrasında, 2013'e kadar çok yüksek büyüme hızları gerçekleştirdikten sonra 2014-2017 döneminde inşaatın, geneldeki büyüme hızına eşit bir temposu olduğu gözlemlendi



Grafik 2. GSYİH ve İnşaat Büyüme Hızları, Çeyrek Yıllar (%)

İnşaat sektöründe büyümenin 2018'in ikinci çeyreğinde yüzde 0.8'e kadar gerilediği gözleniyor. İnşaatte küçülmeye 3. çeyrekte geçildiği ve daha da derinleşeceği söylenebilir. Konut satışlarındaki, özellikle kredili satışlardaki sert düşüş, inşaat maliyetlerindeki çok hızlı artış, konut kredisi kullanımındaki sert azalma, ofislerde boşluk oranları, kira ve satış fiyatlarındaki azalmaları ortaya koyan öncü göstergeler, krize ilk giren sektörün inşaat olduğunun önemli habercileri.

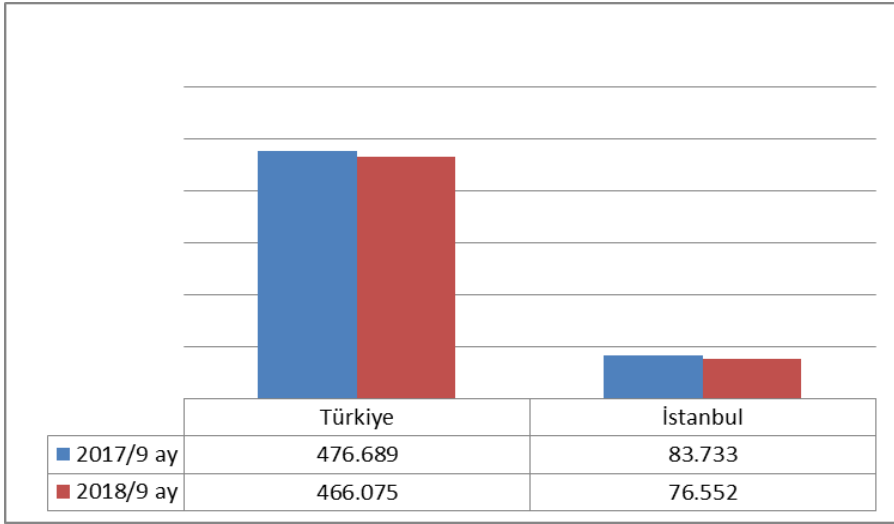
KONUT SATIŞLARINDA SERT İNİŞ

İnşaatın, geneldeki krizin öncüsü olması, konut satışlarında hızlanan azalmadan anlaşılabilir. 2018'in ilk dokuz ayındaki toplam konut satışı 2017'nin ilk 9 ayının satışlarından yüzde 2.7 geriye gitti.

Yeni konut satışlarında ise 2018'in ilk 9 ayındaki

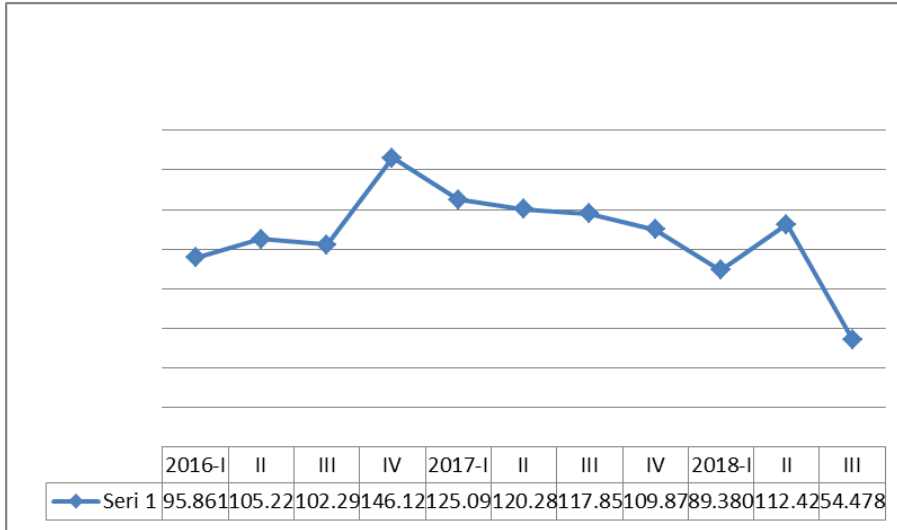
satışlar 466 binde kaldı ve önceki yılın satışlarının yüzde 2.2' gerisine düştü.

Yeni konut satışlarında gerileme İstanbul'da daha belirgin halde. Toplam yeni konut satışlarının yüzde 17-18'inin yapıldığı İstanbul'da yeni konut satışları 2018'in ilk 9 ayında tüm teşviklere rağmen yüzde 8,5 geriledi ve 84 binden 77 bine düştü.



Grafik 3. Türkiye ve İstanbul İlk (Yeni) Konut Satışları

Kaynak: TÜİK



Grafik 4. İpotekli (Kredili) Konut Satışları (Daire, 3 aylık)

Kaynak: TÜİK

Tablo 2. Konut Satışlarında İpotekli'nin Yeri

	İpotekli	Toplam	İpotekli Payı (%)	İpotek Değ. (%)	Top. Değ. (%)
2016-I	95.861	303.464	31,6		
II	105.223	327.335	32,1	9,8	7,9
III	102.297	305.012	33,5	-2,8	-6,8
IV	146.127	405.642	36,0	42,8	33,0
2017-I	125.093	325.780	38,4	-14,4	-19,7
II	120.282	328.583	36,6	-3,8	0,9
III	117.852	376.365	31,3	-2,0	14,5
IV	109.872	378.586	29,0	-6,8	0,6
2018-I	89.380	303.877	29,4	-18,7	-19,7
II	112.425	342.155	32,9	25,8	12,6
III	54.478	356.359	15,3	-51,5	4,2

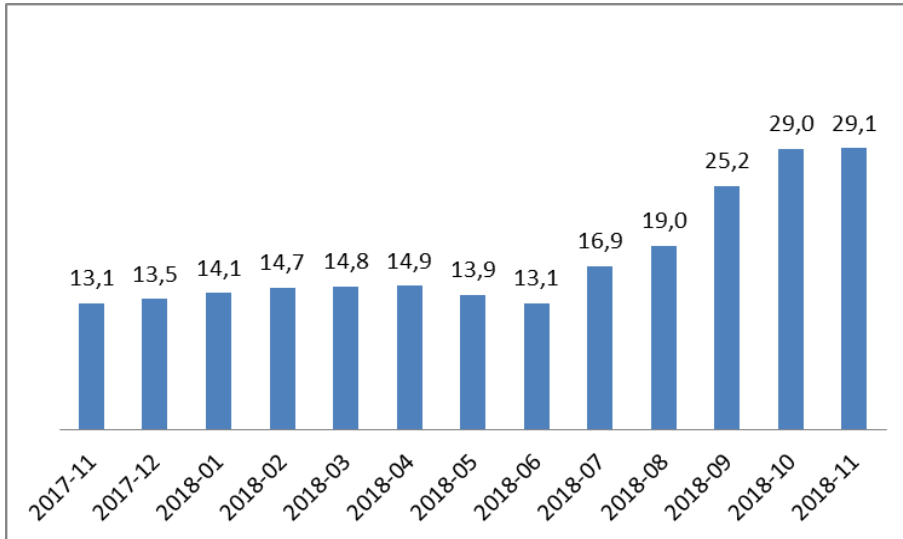
Satışlarda azalma, kredili yani ipotekli satışlarda daha belirgin. 2018'in ilk dokuz ayındaki ipotekli, yani banka kredisi ile yapılan konut satışı, 2017'nin aynı dönemindekinden yüzde 29,4 daha düşük gerçekleşti.

Toplam konut satışlarında ortalama üçte birlik payı olan kredili, yani ipotekli satışların durumu, özellikle krize giriş yapılan 2018'in 3. çeyreğinde satışlarda sert bir azalma olduğunu ortaya koyu-

yor. TÜİK'in konut satışları verilerine bakıldığında 2018'in 3. çeyreğindeki ipotekli satışların 112 binden 54 bine gerilediği ve önceki çeyreğe göre yüzde 52'ye yakın azaldığı görülüyor.

FAİZLERDE SERT ARTIŞ

Konut satışlarının üçte birinden fazlasını oluşturan ipotekli satışlardaki gerileme, daha çok konut kredisi faizlerinin artışı ile ilgili. 2018 Temmuz

**Grafik 5.** Konut Kredisi Faizleri, Aylık (%)

Kaynak: TCMB

ayında konut kredisi faizi henüz yüzde 13.5 düzeyindeydi. Temmuz'dan itibaren artışa geçen faizler, 2018 Kasım başında yüzde 29'un üzerine çıktı.

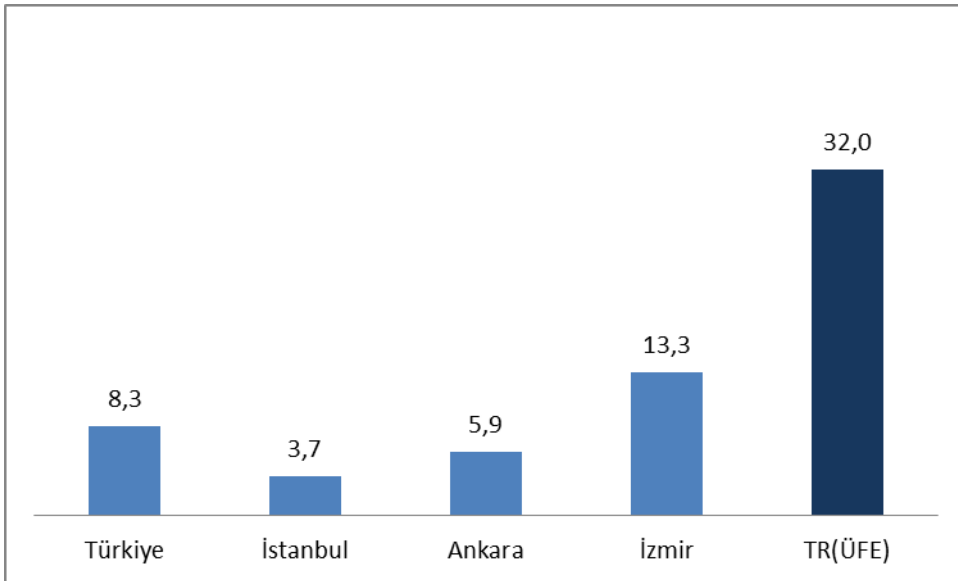
2016'nın ilk çeyreğinde konut kredi faizlerinde tırmanış başlasa da 2018 yılı Mayıs ayında kamu bankaları öncülüğünde konut kredi faizlerinde indirim yönünde başlatılan yeni bir kampanyanın ağırlıklı ortalama kredi faizlerini 170 baz puan kadar düşürdüğü görülmüştü. Ancak devamında yaşananlarla birlikte faizlerde sert artışlar yaşandı.

Özellikle Ağustos ayında ABD ile yaşanan gerilimlerin etkisiyle, dövizde hızlı tırmanışa önlem olarak, Eylül ortalarında Merkez Bankası'nın gösterge faizini 6,25 puan artırması, genelde tüketici, özel olarak da konut kredi faizlerine de etki etti ve uzun zaman yüzde 12-13 bandında seyreden konut kredisi faizleri hızla tırmandı , Ağustos'ta yüzde 19'u, Ekim'den itibaren de yüzde 29'u aştı. Kredilerdeki sert artışlar ,bekleneceği gibi, konut talebine olan talebi hızla gerilettiler. 2018'in 3. Çeyreğinde, bir önceki çeyreğe göre yan yana azalan satışlar, temelde kredi faizlerindeki bu sert artışlarla ilgilidir, denilebilir.

KONUT FİYATLARINDA SERT İNİŞ

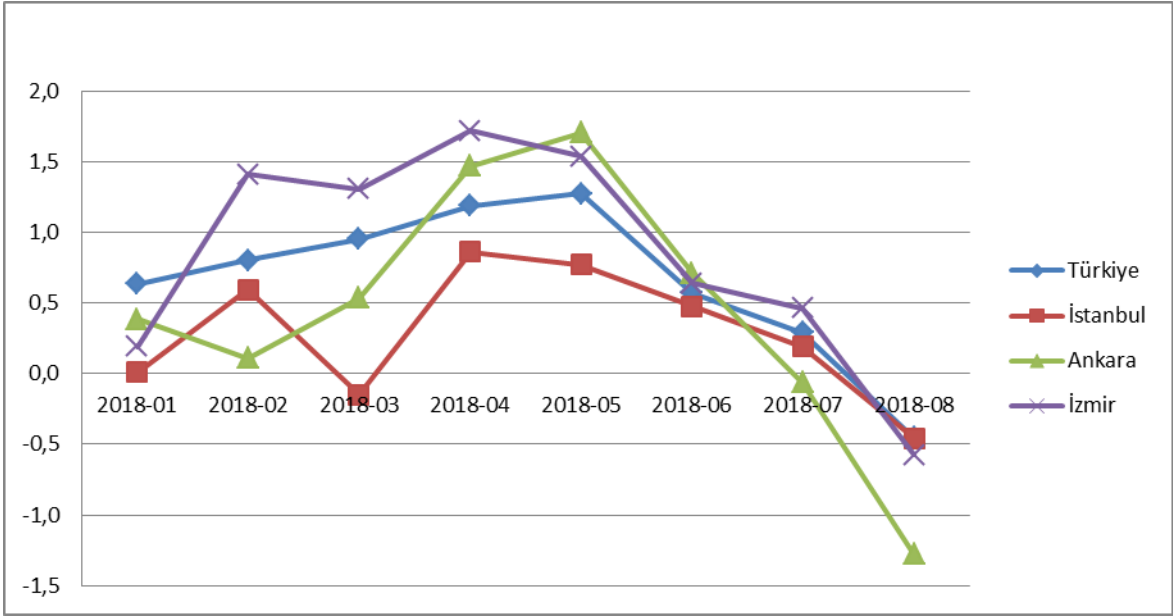
Konuta, özellikle yeni konuta azalan taleple birlikte, konut fiyatlarında hissedilir düşüşler yaşanıyor. Konut fiyatlarında yıllık artışlar, tüketici, özellikle de üretici (sanayici) fiyatlarının çok gerisine düşmüş durumda. Merkez Bankası verilerine göre, Ağustos ayı itibarıyla son 12 ayda İstanbul'da (hedonik) konut fiyatları ancak yüzde 3,7 artabildi. Artış, Ankara'da yüzde 5,9, İzmir'de yüzde 13,3 olarak gerçekleşti. Ağustos itibarıyla 12 ayda üretici fiyat artışı ise yüzde 32'yi buldu. Bu, konut fiyatlarındaki artışın, enflasyonun neredeyse dörtte biri boyutunda kaldığını gösteren çarpıcı bir sonuç.

Konut fiyatlarında gerilemenin aylık olarak özellikle, ekonominin ciddi bir türbülansa girdiği ve döviz fiyatlarının yükselişe geçtiği Mayıs sonrasında hızlandığı dikkati çekiyor. Öncelikle kredili satış talebinde yaşanan gerilemenin etkisiyle, konut firmalarının fiyatları indirdikleri, buna rağmen yeterli talep bulamayınca yeni indirimlere gittikleri gözlenebiliyor.



Grafik 6. Ağustos 2018 İtibarıyla Konutta ve ÜFE'de Yıllık Artışlar (%)

Kaynak: TCMB



Grafik 7. Konut Fiyatlarındaki Aylık Değişim (%)

Tablo 3. Konut Fiyatlarında ve ÜFE'de Aylık Değişimler (%)

	Türkiye	İstanbul	Ankara	İzmir	ÜFE, %
2018-01	0,6	0,0	0,4	0,2	1,0
2018-02	0,8	0,6	0,1	1,4	2,7
2018-03	0,9	-0,1	0,5	1,3	1,5
2018-04	1,2	0,9	1,5	1,7	2,6
2018-05	1,3	0,8	1,7	1,5	3,8
2018-06	0,6	0,5	0,7	0,6	3,0
2018-07	0,3	0,2	-0,1	0,5	1,8
2018-08	-0,5	-0,5	-1,3	-0,6	6,6

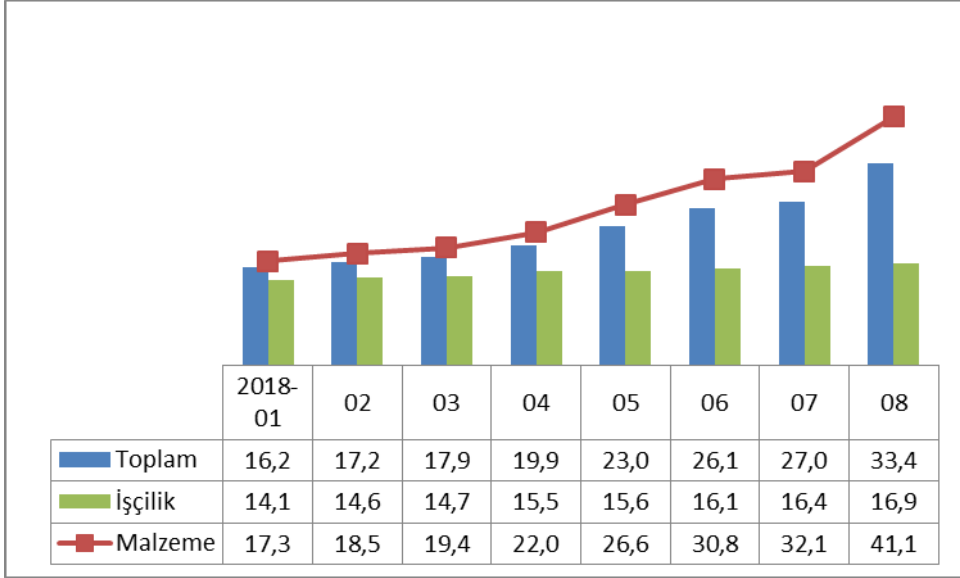
Kaynak: TCMB

İNŞAAT MALİYETLERİNDE ARTIŞLAR

Bitmiş konut ve ofis yapılarının satış ve kiralanmasında yaşanan sorunlar, yeni yatırımları da bıçak gibi kesmiş durumda. İnşaat yatırımlarının durmasında özellikle son aylarda döviz ve TL faizlerindeki hızlı artıştan inşaat malzemelerindeki tırmanışın etkili olduğu gözleniyor.

Sanayici (üretici) fiyatları Ağustos itibarıyla yıl-

lık yüzde 32 artış gösterirken, inşaat malzemesi fiyatlarındaki artışın da yüzde 41'i aştığı Türkiye İstatistik Kurumu İnşaat Maliyet Endeksinden anlaşılıyor. İnşaat malzemelerindeki yıllık artış 2017'de yüzde 27, 2016'da ise yüzde 13'ten ibaretti. Artan malzeme fiyatları yeni yatırımlardan caydırdığı gibi, sürmekte olan yatırımlara da ağır bir darbe oldu.



Grafik 8. İnşaat Maliyetlerindeki Yıllık Artışlar (%)

TOKİ VE EMLAK KONUT'TA TIKANMA

Konutta stok sorunu, kısa adı TOKİ olan Toplu Konut İdaresi'ni ve iştiraki Emlak Konut'u da sıkıştırmış durumda. Altyapılı arsa üretimi ve toplu konut yapımcılarına kredi desteği sağlaması amacıyla 1984'te kurulan, ancak AKP iktidarıyla birlikte 2002'den itibaren rantı yüksek konut üretimine, 2008'den sonra da kamu hizmet binası, hastane, okul vb. tesislerin yapımına ağırlık veren TOKİ'nin elinde Haziran 2018 itibarıyla satış bekleyen 142 bin konut bulunuyordu. 2003 sonrası 838 bine yakın konut üretimine ulaşan TOKİ, bu konutların 696 bine yakınının satışını gerçekleştirmişti, ama şimdi zorlandığı gözleniyor. TOKİ'nin son dönemde yeni proje sayısında gözle görülür düşüş var.

TOKİ iştiraki olan ve Türkiye'nin en büyük gayrimenkul yatırım ortaklığı unvanını taşıyan Emlak Konut GYO'nun geliştirdiği markalı projelerdeki satış verileri de işlerin iyi gitmediğini ortaya koyuyor. Şirketin, Kamuyu Aydınlatma Platformu'nda yayınlanan 2018 yılı ilk yarı faaliyet raporunda yer alan bilgilere göre, Emlak Konut projelerindeki konut, ofis ve dükkanların yarıya yakın bölümü satılmayı bekliyor.

TİCARİ GAYRİMENKULDE DARALMA

Faaliyet hacminin ağırlıklı kısmı konut sektöründen oluşan gayrimenkul sektörünün gelişiminde ticari gayrimenkul olarak nitelendirilen AVM, ofis, otel, depo ve hastane yatırımları da önemli. Bu alanda da kiralama ve yatırım boyutunda krizin bütün izleri görülmeye başlandı.

Çağdaş tüketim mabetleri olarak adlandırılan Alışveriş Merkezleri AVM'lerde boşluk oranı hızla artıyor. Yeni yatırımların ise durdurulduğu haberleri geliyor.

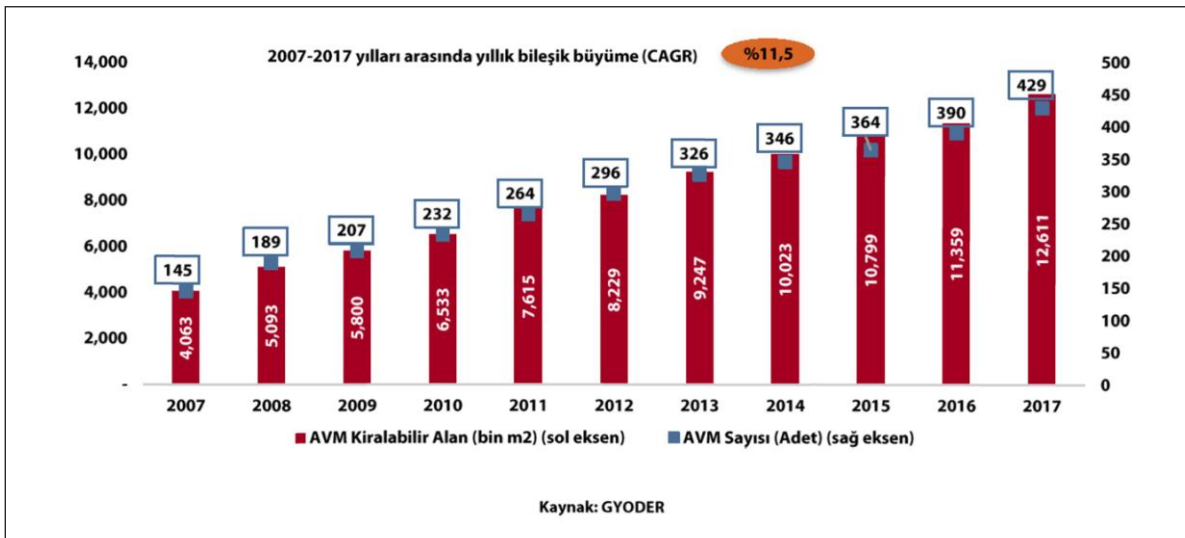
AVM'lerin sayısı son 10 yıllık dönemde yıllık ortalama yüzde 11,5 oranında arttı ve toplam AVM sayısı 2017 sonunda Türkiye genelinde 429'a yükselirken, toplam kiralanabilir alan 12,6 milyon metrekareye ulaştı. 2017 yılında bir önceki yıla kıyasla 39 AVM açılarak 1,2 milyon metrekare kiralanabilir alan ilave edildi. 2018 ilk çeyrek sonu itibarıyla toplam AVM sayısı 439'a ulaştı.

İstanbul'da 124, Ankara'da 36, İzmir'de ise 26 adet AVM bulunuyor. 2017 yılında açılması planlanan 57 AVM projesinden 30 adedinin İstanbul'da bulunduğu, inşaat maliyetlerinde meydana gelen artışlar ve yatırımcı finansman sıkıntıları sebebiyle inşaat sürecinde yaşanan aksamalardan

dolayı bahsi geçen AVM'lerden 18'inin açılışının gerçekleştirilemediği bildiriliyor.

Türkiye'de bin kişiye ortalama 158 m² kiralanabilir alan düşüyor, büyük şehirlerdeki kişi başı kiralanabilir alan ise bu seviyenin oldukça üzerinde. 2019 yılına kadar açılması planlanan AVM'ler de hesaba katıldığında 1000 kişiye yaklaşık 176 m² kiralanabilir alanın düşeceği öngörülüyor.

AVM'lerin teknolojik, mimari ve konum itibarıyla sektörün ihtiyaç ve yeni beklentilerini karşılamayacak durumda olması, yüzde 50'den fazla boşluk oranı ile faaliyet göstermesi, fonksiyonu dışında kullanılmaya başlanması ve/veya tamamen kapanması durumu sektör, "fonksiyonunu yitirme" olarak tanımlıyor. Fonksiyon yitirme, son yıllarda AVM'lerin birçok ülkede başına gelen önemli sorunlardan birisi. Böylesi durumlarda bu tür yapıların bir bölümü yeniden yapılandırılarak okul, hastane ve depo alanlarına dönüşmektedir. Büyük AVM pazarlarından Amerika'da yatırım aşamasında olan 100 AVM'nin 2017 yılında gerçekleşen AVM iflaslarından sonra yatırım planlamasını tekrar gözden geçirdiği biliniyor. İnternetten alışverişlerin yaygınlaşması, AVM ölümlerinin en önemli nedenleri arasında. Türkiye'de ise söz konusu durumun önüne geçebilmek amacıyla ki-



Grafik 9. AVM Kiralanabilir Alan Gelişimi

racılar tarafından talep edilen kira indirimi, TL cinsinden sözleşme, kur sabitleme ve dekorasyon katkısı gibi bazı uygulamaların başlatıldığı biliniyor. Buna rağmen Türkiye'de hızlı bir AVM ölümü de kapıda görünüyor.

İstanbul'daki AVM'ler incelendiğinde toplam kiralanabilir alan bazında en büyük AVM'nin Forum İstanbul olduğu, büyük arsa alanının azalması sebebiyle artık bu ölçekte AVM'lerin yapılmasının görece zor olduğu düşünülüyor. İstanbul'da açılan son AVM olan Hilltown AVM'nin toplam kiralanabilir alanı 63 bin metrekare.

AVM yatırımcıları Derneği (AYD) verilerine göre, 2017'de 2016'ya kıyasla AVM ciro endeksi yıllık bazda yüzde 14 seviyesinde artış gösterdi. Bu, yüzde 12'lik TÜFE'ye yakın bir artış, o kadar. Aynı yıl ziyaretçi sayısı endeksi yüzde 1 seviyesinde gerileme gösterdi. 2019 yılında AVM ciro ve ziyaretçi endeksinde özellikle ücret ve maaşların gerileyeceği, işsizliğin artabileceği, dolayısıyla her tür tüketim harcamasının yavaşlayacağı muhtemel.

Krizin ayak seslerinin daha yüksek duyulduğu bir alan da ofis yatırımları. Özellikle İstanbul'da AKP döneminde mantar gibi türeyen gökdelenlerde gerçekleştirilen ofis alanları, krizle birlikte önemli bir kapasite boşluğu yaşıyor. Ofislerde boşluk ora-

nı özellikle belli bölgelerde sert bir biçimde yükselirken genelde kiralara da aşağı çekiliyor.

2017 itibarıyla artan ofis stokunun ve kurlardaki dalgalanmaların etkisiyle kiracılar, döviz üstünden kira ödeyemeyerek bazı talepler geliştirdiler.

Mevcut durumda da devam eden ofis yatırımlarının rekabet koşullarını arttıracak göz önünde bulundurulduğunda, doluluk oranlarının gerilemesi adına bazı mal sahipleri, kira sözleşmelerini TL cinsine çevirme ve kur sabitleme gibi talepleri kabul ederken bazıları buna yanaşmadı ve önemli gerilimler yaşandı.

Gayrimenkul sektörü üzerine raporlar hazırlayan PROPIN'e göre, Merkezi İş Alanı'daki (MİA) A sınıfı ofislerde 2018'in 3. çeyreğinde boşluk oranı yüzde 30'un üzerinde. Bu oran Zincirlikuyu, Esentepe'de yüzde 41'e çıkarken, Maslak'ta yüzde 33, Levent'te ise yüzde 25 olarak gözlemlendi.

İstanbul'daki ofis stokunun yüzde 34'ünü oluşturan MİA A sınıfı binalarda kiralarda önemli düşüşler yaşanıyor. 2017 sonunda metrekare başına aylık kira 24,8 dolar iken 2018 3. çeyreğinde 21,8 dolara inmiş durumda.

İnşaatın bina üretimi dışında kalan altyapı, yol vb. alanlarında da hızlı bir gerileme gözleniyor. Dev-

Tablo 4. İstanbul İlk 10 büyük AVM sıralaması

AVM	Konum	Alan m ²
Forum İstanbul	Bayrampaşa	168.000
Mall of İstanbul	İkitelli	154.000
Emaar Square	Çamlıca	139.000
Marmara Forum	Bakırköy	135.000
Cevahir AVM	Mecidiyeköy	110.000
Vialand	Eyüp	110.000
Marmara Park	Beylikdüzü	94.000
Torium	Beylikdüzü	90.000
Akasya Acıbadem	Acıbadem	88.900
İstinye Park	İstinye	87.000

Kaynak: TSKB

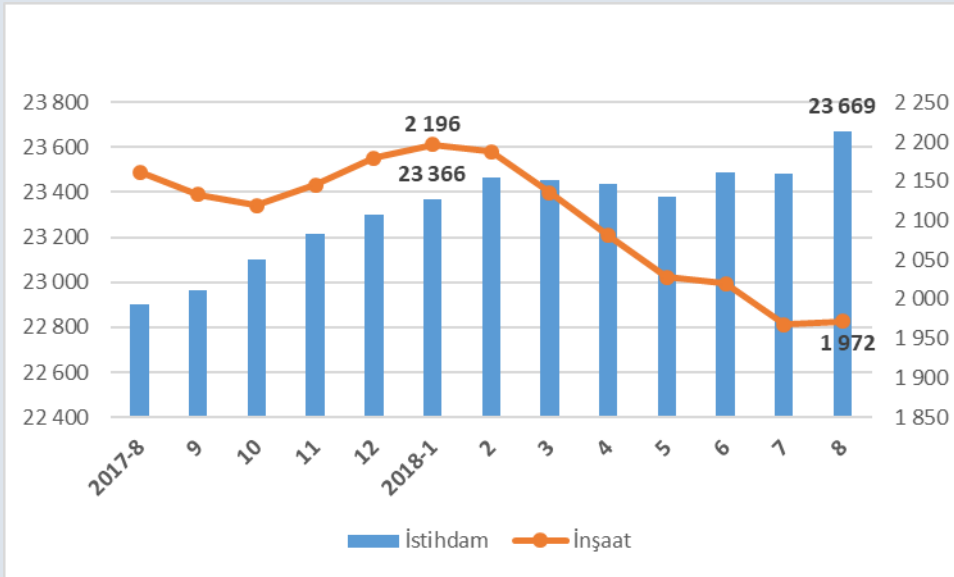
letçe yapılan inşaat yatırımları hızla yavaşlarken Kamu-Özel İşbirliği(KÖİ) modeliyle yapılan "mega projelerde" kriz tüneline dahil olmuş durumda. Çoğu İstanbul ve çevresine yapılan havaalanı, köprü, otoyol, şehir hastaneleri türü KÖİ projeleri, kullandıkları dış finansman nedeniyle önemli kur zararlarına uğradılar. Ayrıca inşaat malzeme

fiyatlarındaki artışlar, TL kredilerindeki ve döviz fiyatlarındaki sert artışlarla birlikte başa çıkılması zor boyutta. Çoğu firma bunu beceremediği için piyasaya havlu atmakta, mahkemelerden alacaklılarla anlaşma-uzlaşma için konkordato kararı çıkartmaya çalışmakta.

İNŞAATTA İŞSİZLİK VE ÜCRETLER

Krizin inşaatındaki sert darbelerinden kuşkusuz en olumsuz şekilde etkilenenler, inşaat çalışanları. Sektörün vasıfsız mavi yakalı çalışanından mimar-mühendis, teknikerine kadar her tür nitelikli elemanı, işsizlikle boğuşuyor. İnşaat sektöründe istihdam azalışı dikkat çekici bir biçimde tırmanıyor.

2014 yılında 1,5 milyon dolayında olan inşaat çalışan sayısı, izleyen yıllarda hızla artarak 2 milyon üstüne çıktı. Ama krizle beraber en hızlı istihdam kaybı gösteren sektör inşaat oldu. Mevsim etkilerinden arındırılmış olarak bakıldığında, 2018 yılında Ocak ayında 2 milyon 196 bini gören inşaat istihdamı sonraki aylarda düzenli inişler gösterdi. 2018 Ağustos ayında 1 milyon 972'ye kadar indi. Ocak-Ağustos arasındaki istihdam kaybı 224 bini buldu. Ocak ayında toplam tarım dışı istihdamda yüzde 9,3 olan inşaat istihdamının payı, Ağustos ayında yüzde 8,3'e düştü. İnşaat istihdam kanamasının önümüzdeki aylarda daha da artması çok muhtemel.



Grafik 10. Tarım Dışı İstihdam ve İnşaat (Bin Kişi)

Kaynak: TÜİK veri tabanı

İNŞAATTA, işçilik maliyetlerinin de tüketici fiyatlarının çok altında kaldığı gözleniyor. Temmuz ayı itibariyle son 12 ayda inşaat işçilik maliyetleri yüzde 17 artarken aynı sürede tüketici fiyatlarının yüzde 20'ye yakın artış göstermesi, inşaat çalışanlarının reel gelirlerinde hızlı bir erime yaşandığı gerçeğini de sergiliyor.

SİYASİ TERCİH OLARAK İNŞAAT (*)

2002 sonrasının “reform edilmiş” ekonomi altyapısı, buna rağbet eden dış sermayenin ülkeye hızlı akışı, öznel ve nesnel gelişmeye hazır inşaat odaklı büyümenin altyapısını hazırlarken, büyümeyi “inşaat odaklı” örmek, iktidardaki AKP için de tercih edilir bir seçenektir. Gelenin kavşakta, inşaat yerine ihracat odaklı sanayi de tercih edilebilir ve büyüme “sanayi odaklı” da ilerleyebilirdi. Ancak bu yapılmadı. AKP için bunun yerine inşaatın lokomotifliği tercih edilirken siyasi beklentiler en az ekonomik beklentiler kadar yüksekti. İnşaat, hem seçmen çekme hem de AKP'nin kendi organik sermayedarını yaratma için oldukça uygun bir kulvardı.

Hızla yükselen konutlar, gökdelenler, AVM'ler, hızlanan belediye yatırımları, duble yol, otoyol yatırımları, inşa edilen havalimanları, tüneller, metrolar, viyadükler... Bütün bunlar seçmenin büyüme-gelişme olarak algılayabileceği icraatlardı. İş bitiricilik, çalışkanlık, projecilik buydu işte! İnşaat, bunu söyletebiliyordu. Dahası, her inşaat yatırımı, inşaat malzemesi üreticisinden iş makinesi operatörüne, küçük-orta boy inşaat taşeronundan vasıflı-vasıfsız işçiye kadar önemli bir nüfus için iş imkânı demektir. Bu inşaat-gayrimenkul istihdamı, doğrudan şantiyelerde çalışanlardan oluşur. Sektöre inşaat malzemesi üreten, taşocağı, mermer ocaklarında çalışarak katkıda bulunan, hizmet sektöründeki beyaz yakalı istihdamın, sektördeki 2,2 milyonluk istihdama ayrıca eklenmesi gerekir. Bu yapıldığında sektörün istihdamdaki payının yüzde 10'ların üzerine çıkacağı söylenebilir. Yaratılmış istihdamın, hele ki resmi işsizliğin yüzde 11'e, gerçek işsizliğin yüzde 18'e yükseldiği bir ülkede, seçmenin siyasi seçiminde önemli bir yer tuttuğu söylenebilir.

AKP'nin, özellikle de onun lideri Erdoğan'ın, inşaat tutkusunda sektörün, yerel ve merkezi iktidarın “ruhsatlarına” tabi olması önemli bir rol oynuyor. Yapı ruhsatından iskân, yani kullanım iznine, arsa tahsisinden imar planlarına, kat çıkma izninden plan tadilatlarına kadar inşaata ilişkin bir dizi karar, belediyeler ve onun yetkilerini kullanabilen Çevre ve İskan Bakanlığı'nın, hatta TOKİ'nin yetki alanında. Bu kararlara bizzat RTE'nin nasıl müdahil olduğu 17/25 Aralık rüşvet rezaletinde ortaya çıkan tapelerden izlenebiliyordu. İnşaatın siyasi otoritenin ruhsatlarına bağımlı durumu, müteahhit, proje ortağı seçiminde, ruhsatların verilip verilmemesinde kayırmacılık-kollamacılık imkânını da tanıyor. AKP, inşaat üstünden bu yetkilerini kullanarak kendi burjuvazisini inşaat üstünden oluşturmanın da imkânını, inşaat odaklı büyüme ile buldu. Kamu arsalarını yöneten Arsa Ofisi'ni TOKİ'ye bağlayarak, TOKİ'yi sınırsız bir arsa varlığı ile donatan RTE, eski Emlak Bankası'nın bakiyesi Emlak Konut'u da TOKİ'nin iştiraki yaptıktan sonra, en prestijli arsalardan başlayarak lüks konut üretimini Ağaoğlu, Aşçıoğlu, Varyap, İhlas, Torunlar, Kuzu, Egeyapı gibi inşaat gruplarıyla gerçekleştirdi. Bu model üstünden yandaş müteahhit firmalar palazlandıkça, AKP'ye biatları da arttı. Bunlara, kamu inşaat ihalelerini alan müteahhit grupları eklendi. Limak, Cengiz, Kolin, Kalyon, Çeçen gibi firma grupları, altyapı yatırımları üstünden devletten iş alıp büyüyen AKP yandaş sermayedarlar olarak sivrildiler. “Devlet ruhsatlarına” bu kadar bağımlı inşaat sektörünün, özellikle yüksek rantların yaratıldığı İstanbul gibi bir metropolün rantlarının kimlere bahşedileceği, tabii ki, siyasi otoritenin kararı. Ancak bu rantın tamamının yandaş sermayedara bahşedilmeyeceği de anlaşılır bir şey. Rantın bir kısmı, mutlaka “rüşvet”e konudur. Bu rüşvetin kişisel ya da örgütsel havuzlara aktılması ayrı bir bahistir. Ancak, inşaatın, otoriter bir siyasi rejimi de inşa etmede mali kaynak yaratacak, işe yarar en uygun sektörlerden biri olduğu yeterince ortadadır.

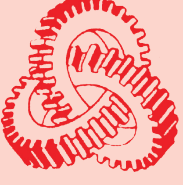
(*) Bu bölüm, Mustafa Sönmez, *Akfaşızmin İnşaat İskelesi*, 2015, Notabene Yayınları'ndan alınmıştır.

DENİZ BİTTİ

Türkiye'nin en büyük krizi olarak bilinen 2001'krizinde, IMF işbirliğinde izlenen kemer sıkma politikalarıyla, sorunlarından arınmış bir ekonomi, 2002 erken seçimlerinden tek başına iktidar olarak çıkan AKP'ye altın tepsi içinde kaldı. AKP, bu altın mirası kullanarak hem 2003-2008 döneminde hem de küresel kriz sonrasında 2010-2014 döneminde olağandışı yabancı kaynak çekti. Ağırlığı dış borçlanma olan bu kaynakla yüksek büyüme hızlarına ulaşılırken, büyüme iç pazar odaklı, inşaat eksenli bir özellik gösterdi. İnşaatın döviz kazandırmayan özelliği rejimin umurunda olmazken siyasi geri dönüşü, AKP'yi daha çok ilgilendirdi. Seçmeni etkileyen gözle görülür bina, yol, köprü, havaa-ları, metro vb. inşaatlar seçmeni etkilerken AKP bunları oya tahvil etmeyi bildi ve kırdan göçmüş vasıfsız işçilere iş imkanı sağlarken aynı zamandışı kaynağın bir kısmını da konut kredisi olarak sundu. Dahası, yerel ve merkezi idareler tarafından sağlanan kayırmacı imar izinleriyle, kamusal arsa tahsisleriyle ilerleyen inşaat odaklı büyüme, AKP'ye kendi burjuvazisini yaratma imkanı da

sunduğu için özellikle tercih edildi. İrili-ufaklı AKP yanlısı sermayedara hükmedilerek, bir parti devleti inşa etmenin kaynakları da inşaat üstünden sağlandı. Ne var ki, dış kaynakla dönen bu çark, paranın pahalandığı 2014 sonrası önce yavaşladı, sonra düşüşe ve krize yöneldi. İleri ve geri bağlantıları ile birçok sanayi alt sektörünü, finans, emlak pazarlama, reklam-medya hizmet sektörlerini de etkileyen inşaatta kriz, tüm ekonomiyi aşağı çekmeye başladı.

Sektörde yeniden hızlanma, ancak yeniden bir iç talep canlanmasına, o da enflasyonun yeniden tek hanelere düşürülmesine, kredi faizlerinin makul oranlara çekilmesine, yabancı sermayenin Türkiye'ye yeniden güven duyup giriş yapmasına, herkesin önünü görebilecek kadar bulutların dağılmasına, kısaca, kriz tünelinin ucunda bir ışık görülmesine bağlı. Bu ise birkaç mevsimi bulacak gibi görünüyor, ama her şeyden önce AKP rejiminin bir yol haritası bulması ve dibe vurarak kuyudan çıkmaya koyulması gerek. Bu dibe dokunma, "En kötüsü geride kaldı" iddiasına karşın, henüz yaşanmış değil.



MMO SANAYİ PORTALI AÇILDI

TMMOB Makina Mühendisleri Odası
Sanayi Çalışma Grubu

Alan Araştırmaları

TMMOB Sanayi Kongreleri

Sanayi Analizleri

Etkinlikler

Sanayi Raporları

Videolar



Odamızın Değerli Üyeleri,

Odamız tarafından yürütülen sanayiye ilişkin çalışma ve etkinlikler köklü bir geleneğe dayanmakta, bugün de tüm hızıyla devam etmektedir. Odamız, toplum yararları doğrultusunda; ülkemiz sanayisinin ve mühendislik mesleğinin ulusal çıkarlara uygun yönde gelişmesini, yaygın inceleme ve araştırmalarla katkı sunmayı hedeflemektedir. Odamız bilimi, tekniği ve teknolojiyi izleme, yorumlama ve ülke çapında geliştirmeyi amaçlamakta, geçmiş çalışmalarından taşıdığı bilgi ve deneyimiyle birçok konuya ilişkin alternatif görüş ve öneriler ortaya koymaya çabalamaktadır.

Bu kapsamda sanayi üzerine yaptığımız yoğun çalışmalarını derleyen MMO Sanayi Portalı'nın yayın hayatına başladığını duyurmak isteriz.

MMO web sitesi bünyesinde faaliyet gösterecek MMO Sanayi Portalı'nda Yayınlar, Etkinlikler ve Basın Açıklamalarından oluşan üç ana bölüm yer almaktadır.

Yayınlar bölümünde, aylık olarak yayımlanan sanayi analizleri, Odamızın 1970'lerden bu yana yayımladığı kitaplar, Oda raporları ve alan araştırmaları yer almaktadır.

Etkinlikler bölümünde ise 1962'den bu yana ülkemiz sanayisinde önemli bir yeri olan TMMOB Sanayi Kongreleri ve Türkiye'nin birçok ilinde gerçekleştirilen sempozyum ve paneller yer almaktadır.

MMO Sanayi Portalı'nda buluşmak üzere!

<http://sanayi.mmo.org.tr/>

Soru ve önerileriniz için iletişim adresimiz:

<http://sanayi.mmo.org.tr/iletisim/> ◀◀

"Sanayinin Sorunları ve Analizleri" raporlarının tüm sayılarına aşağıdaki adresten ulaşabilirsiniz.

<http://www.mmo.org.tr>



TMMOB
Makina Mühendisleri Odası
Haber Bülteni
Kasım 2018
Sayı 245 Ekidir
MMO Adına Sahibi ve
Sorumlu Yazı İşleri Müdürü
Yunus YENER

Sayfa Tasarımı
Münevver POLAT
Basımevi
Ankamat Matbaacılık San.
Limited Şirketi
Güleryüz Sanayi Sitesi
30. Cad. 538. Sokak
No: 60 İvedik / ANKARA
Tel: (0312) 394 54 94-95

Yönetim Yeri
Meşrutiyet Cad. No: 19/6. Kat
06650 Kızılay / Ankara
Tel: (0 312) 425 21 41 Faks: (0 312) 417 86 21
<http://www.mmo.org.tr>
e-posta: mmo@mno.org.tr
basin@mno.org.tr