

T.C.
DİCLE ÜNİVERSİTESİ
SOSYAL BİLİMLER ENSTİTÜSÜ
MALİYE VE EKONOMİ ANABİLİM DALI
YÜKSEK LİSANS TEZİ

İNŞAAT SEKTÖRÜNÜN EKONOMİDEKİ YERİ VE ÖNEMİ

HAZIRLAYAN

M.Can HOZAN

DANIŞMAN

Prof. Dr. Zeki SEZER

DİYARBAKIR

2006

İÇİNDEKİLER

ÖZET	1
ABSTRACT	5
JÜRİ ONAY SAYFASI	10
ÖNSÖZ	11
BİRİNCİ BÖLÜM	
1-İNŞAAT SEKTÖRÜNÜN TARİHÇESİ.....	12
İKİNCİ BÖLÜM	
2.1 GSMH VE YATIRIMLAR İÇİNDEKİ YERİ.....	16
2.1.1 Günümüzdeki İstihdama Etkisi ve Ekonominin Gelişimindeki Yeri.....	20
2.1.2 Dünyaya Açılma Zamanı.....	24
2.1.3 Yeni Finans Kaynağı Mortgage.....	26
2.2 DİĞER SEKTÖRLERLE GİRDİ-ÇIKTI İLİŞKİSİ VE ALT SEKTÖRLERE ETKİSİ.....	30
2.3 BÜYÜME HIZININ İÇİNDE İNŞAAT SEKTÖRÜNÜN YERİ.....	35
2.4 GYO'LARIN EKONOMİYE KATKISI.....	40
2.5 YURTDIŞI İNŞAAT HİZMETLERİ.....	44
2.5.1 Yurtdışı İnşaat Hizmetlerinin Günümüzdeki Gelişimi.....	48

ÜÇÜNCÜ BÖLÜM

3- İNŞAAT SEKTÖRÜNÜN SORUNLARI.....	51
3.1 KAMU YATIRIMLARINDAKİ KAYNAK YETERSİZLİKLERİ.....	51
3.1.1 Kamu Kaynaklarının Yetersizliklerine Karşı Çözüm Önerileri.....	53
3.2 HAKEDİŞLERİN YIL İÇİNDE DAĞILIMI VE GEÇ ÖDENMESİ.....	54
3.3 KAMULAŞTIRMADAN KAYNAKLANAN SORUNLAR.....	56
3.4 MALİ MEVZUATA İLİŞKİN SORUNLAR.....	57
3.4.1 Yıllara Sari İnşaat ve Onarım İşlerine Uygulanan %5'lik Vergi Stopajı.....	57
3.4.2 İnşaat Sektöründe Firma Sahipleri ve Kâr Dağıtımı.....	60
3.4.3 İnşaat Sektöründe KDV Oranını Düşürmenin Sonucu.....	62
3.4.4 Yatırım Teşvikinin Devamı.....	63
3.5 EKONOMİK KRİZ SORUNLARI.....	65
3.6 TEMİNAT MEKTUBU SORUNLARI.....	67
3.7 RİSK SİGORTASI.....	69
3.8 DIŞ PROJE KREDİLERİ VE FİNANSMAN SORUNLARI.....	70
3.9 SEKTÖRÜN DİSİPLİNİ.....	73
SONUÇ.....	76
KAYNAKÇA.....	83

ÖZET

Kalkınma sürecindeki ülkemizde; hızlı nüfus artışı ve kentleşme ile birlikte, kalkınmanın gerektirdiği yatırım programlarına bağlı olarak gelişen ve büyüyen inşaat sektörü, bu gelişmesini özellikle kamu yatırım harcamalarındaki artışlarla sağlamıştır.

Gayri Safi Milli Hasıla içindeki payı % 5-6 civarında gezinen inşaat sektörü, bu özelliğini korumuş, 1980 yılından sonra ise, ekonomik büyümenin lokomotif sektörü niteliğine sahip olmuştur.

Müteahhitlik hizmetleri veren inşaat şirketleri büyük ölçüde, kamu sektöründe açılan ihalelerin hacmine bağlı olarak gelişme gösterebilmekte ve bu şirketler içerisinde özel sektörün payı ağırlık taşımaktadır.

Öte yandan, müteahhitlik hizmetleri; ihale kanunundan kaynaklanan sorunların yanı sıra, finansman, mesleki örgütlenmenin yetersizliği gibi ve ayrıca işgücü, iş makineleri ve malzemelerin kullanımında aşması gereken çeşitli sorunlarla karşı karşıyadır.

Ayrıca, Dışa açılmanın başladığı 1980 yılından sonra müteahhitlik hizmetlerinin yurt dışına da kayması sonucu, ödemeler dengesine sağlanan katkı ve yaratılan yeni pazarlar milli ekonomiyi olumlu yönde etkilemiştir.

Hızlı değişim içerisindeki iç ve dış koşullar yaşamımızın her alanını önemli ölçüde etkilediği gibi inşaat sektörünü de önemli ölçüde etkilemektedir.

Bu etkileşim, bir yandan yeni değişikliklere ve gelişmelere yol açarken, diğer yandan da yeni problemleri açık bir şekilde karşımıza çıkarmaktadır.

İnşaat sektörü; çağdaş standartlarla bezenmiş, ulusal stratejik hedefler doğrultusunda sürekliliği olan, dengeli ve planlı bir şekilde geliştirilmesi gereken, uluslararası rekabet gücü yüksek, ekonomik ve toplumsal verimliliği olması gereken bir sektördür. Gerek yarattığı katma değer açısından, gerekse yarattığı istihdam açısından ülkemiz ekonomisinin önemli sektörlerinden biridir.

İnşaat ve yapım hareketleri, insanların tarihi süreçte ortaya çıkmalarıyla başlamıştır. Kovukların düzenlenmesinden, ağaç kütükleriyle barınılacak bir yer yapılmasına kadar yapılan tüm işler, ilk inşaat ve yapı üretimi olarak bilinmektedir.

Tarihi süreç içerisinde giderek gelişen inşaat yapım işleri, 19.yüzyılda sanayi devrimi ile birlikte önemli bir değişim geçirmeye de başlamıştır. Bu gelişme bir yandan inşaat sektöründe kullanılan teknolojiyi, diğer yandan da inşaat sektöründe iş yapanların organizasyon ve yönetim yapılarında da önemli değişiklikleri ortaya çıkarmıştır.

İkinci Dünya Savaşı sonrası oluşan yıkımı ortadan kaldırmak için gösterilen çabalar ve yenilemeler, aynı zamanda inşaat sektörünün önemli ölçüde büyümesini de sağlamıştır.

8. Beş Yıllık Kalkınma Planı'nın ortaya koyduğu öngörü dikkate alındığında; kentleşme hızının, yılda yaklaşık olarak %4,75 olması, kent nüfusunun %44' ünün nüfusu 1 milyonun üstünde olan kentlerde yaşaması, yaklaşık olarak 3000 belediyenin 900' ünde içme suyu şebekesinin bulunmaması, yine bu belediyelerin büyük bir kısmında arıtma tesisi ve kanalizasyon şebekesinin bulunmaması, her yıl 600.000' den fazla konutun yapılmasına ihtiyaç duyulması, enerjide dışa bağımlılığımızın %62'lere varması, toplam enerji üretiminde dünya ortalamasının altında bulunmamız, yolcu ve yük taşımasındaki yetersizlikler, denizyolu ve demiryolu ulaşımındaki altyapı eksikliği inşaat sektörünü yakından ilgilendiren konulardır.

Geleceğin planlanması, özellikle yapılması gereken yatırımlar açısından son derece önemli olmaktadır. Nüfus hareketinin ortaya çıkardığı ve çıkaracağı eğitim, sağlık, yol, enerji, konut, sulama v.b.yatırımlar; aynı zamanda inşaat sektörü ve istihdam politikaları açısından da çok büyük önem taşımaktadır.

Yine 2004 yılı verilerine göre AB' de yaşayan nüfusun %65'i 49 yaşın altında iken, ülkemizde bu oran %81 olarak karşımıza çıkmaktadır. 24 yaşın altındaki nüfus dağılımı da geleceğimiz açısından önemli olmaktadır. Avrupa'da nüfusun %29,1'i, ülkemizde ise nüfusun %44,9' u 24 yaşın altındakilerden oluşmaktadır

İnşaat sektörü; gerek mühendis ve mimarların istihdamı, gerekse kendi adlarına iş yapanlar açısından önemli bir sektördür. Gıda ve tekstilden sonra 3. büyük sektördür. Ayrıca, dışa bağımlı olmayan yerli sermayeye dayanan bir sektör olduğu gibi, 200'den fazla alt sektörün harekete geçmesini de sağlamaktadır. Bu özelliği ile lokomotif sektördür. Ayrıca büyük istihdam kaynağı olması açısından da “Sünger Sektör” olarak tanımlanmaktadır.

Çimento başta olmak üzere inşaat demiri, seramik, cam, boya ve mermer gibi sektöre girdi sağlayan inşaat malzemelerinin çoğu kalite açısından dünya pazarlarıyla rekabet edebilir düzeydedir. Bu rekabet sadece malzeme ölçeğinde değil; mühendislik, mimarlık ve müteahhitlik hizmetleri ölçeğinde de geçerlidir. Buna karşın ülkemizde kayıt dışı ve denetimsiz hizmetlerin oldukça yaygın olması, bazı özendirme politikalarının yetersizliği, haksız rekabet koşullarının ortadan kaldırılmaması ve kayırmacılık sektörün önünde duran önemli problemlerdir

İnşaat sektörünün ve yapı üretiminin geleceğini kalıcı kılmak için, iş gücünün eğitim düzeyine ilişkin sorunları da ortadan kaldırmak gerekir.

Ayrıca; ülkemizdeki sabit sermaye yatırımlarının %50'sini inşaat yatırımları oluşturmakta, GSMH içindeki doğrudan payı %6 olduğu gibi, doğrudan veya dolaylı etkilediği sektörlerle birlikte bu oran %30'lara kadar çıkmaktadır.

1995-2004 yılı arasındaki 10 yıllık dönemde inşaat sektörü, %14,7 oranında küçülmüştür. Bu dönemde ortalama her yıl %1,47 oranında küçülen sektör; 2004 yılından bu yana büyümesini sürdürmektedir. Gerek 1999 depremleri, gerekse 2001 yılı krizleri nedeniyle ortaya çıkan talep daralması, yeni bir sunum ve taleple ortaya çıkmıştır. Özellikle orta ve üst gelir gruplarına yönelik başta TOKİ olmak üzere üretilen konut inşaatları, banka kredi faizlerinin düşüklüğü nedeniyle de sektör açısından yeni bir iklim yaratmıştır. Öyle ki, maket üzerinden konut satışları bile yapılmaya başlanmıştır.

Her alanda olduğu gibi, konut üretimi bağlamında da strateji ve planlama eksikliği yeniden kendisini göstermeye başlamıştır. Önümüzdeki dönemlerin ihtiyaçlarına göre bir strateji ve planlama yapmaktan çok; kısa erimli, günü kurtarmaya dayalı, “sürdürülebilir” olmaktan uzak bir sunuma soyunulmuştur. Gerçekten konuta ihtiyacı olanlar, her zaman olduğu gibi bir kenarda beklemektedirler. Az da olsa altyapı, daha çok konut inşaatlarına

yönelik hareketlenmeye karşın halen, mühendislik ve mimarlık hizmetleriyle birlikte yapı alanına yönelik sorunlar devam etmektedir. Sağlıklı çözümlerden yana adım atılmamaktadır.

Bu çalışmanın temel amacı, Sektöre yapılan yatırımla kalkınmadaki paralelliği ortaya koyarak, Bir Ülkenin gelişiminde ve İstihdamın artmasında etkinliğine işaret etmek, Yurt dışındaki müteahhitlik hizmetlerinin verimliliğinin Ülkenin prestijine ve mali girdisine katkısını anlatmak ve sorunlarını ortaya koyarak bir perspektif oluşturup, İnşaat Sektörünün Ekonomi de ne kadar önemli bir yere sahip olduğunu göstermektir.

ABSTRACT

At process of development our country, speedily population increase and with urbanization (of an area) together , development of causal relationship with due to investment program grow up and to become large of the sector construction, this grow up especially to be provided with increase the expend of puplic investment.

Gross National Product of the construction sector is approximatly % 5-6, to guard this special feature, after the year 1980, this sector becamens the locomotiv of economy.

Services of construction business of the companys genarly growing up with the puplics bid of the construction contract's volume and that special companys to get share of the heaviness part of the sector.

The other ways, services of construction business; due to bid construction of the law's problems, the process of getting money (for a project),not enough to be occupational organized and separately workship , workpower ,work mechanics and harder to use supleis makes jops for constructor to cross this kinds of the problems.

Separately ,to be opened out countrys at 1980 years services of construction business, slide out of country results, getting help economys balace of payment and genesis new bazaar make better affect math for national economy .

Speedly change inside and outside conditions ,like have influence on all our life , have influence on construction sector .

This affection , one ways cause new changes and development, the other ways makes a new problem for the construction sector.

The construction sector;to developed with look like contemporary standarts ,continuity of the national strategical marks , moderate and plans.And have the characteristic high power of vie with internatiol,economical and societal productivity. Whether create addition value or create employ this sector becomes more important for our national economys.

Movement of construction and building , expose beginnig of humanity history.To be put in order cavity ,to trunk of a tree for make a boarding house like this kinds of things knows first construction and buildings production.

Construction production develop in historical march. Especially at 19 century industry revolution makes important change on construction production.This changes one ways improves technology of construction sector and the other ways makes a big change on the organization and management structure.

After Second World War to showing strive of hide demolishing and innovations, makes important big grow up construction sector.

8th Five – Year Development Plan foresight is carefully examine, velocity of urbanization, for year approximately beeing %4,75, % 44 of city population lives in the city

which have over a million population, approximately 3000 municipalities, only 900 municipalities have not exist drinking water network, and again this municipalities have not exist refining and sewer system network, every year to serve a need building over 600.000 dwelling, on energy dependence high to external countries become % 62, total energy supplies at the world our country is under average world, not sufficiently qualified to carry passenger and carrier, maritime and railway arrival substructure deficiency all of them is relative with the construction sector

Future planning, especially investment which needed point of view is hard to important. Population motion to make or makes education, health, road, energy, dwelling, watering etc. investments. The same time this motion makes very important for the construction sector and employment politics.

Once again accord to 2004 years data base, lives population of Europe Union % 65 's is under 49 year old, in our country this rate becomes % 81. For our future under 24 year old population becomes important for us. Lives population of Europe Union % 29,1 and for our country this rate %44,9 is under 24 year old.

The construction sector; is important for whether engineer and architecture 's investment or special sector. It is the third big sector after then food and textile sector. Separately this sector is not depended on other country. And this sector have moved more then 200 subsector. This special feature the sector becomes locomotive sector. Separately this sector is employment sources for that reason it called "Sponge Sector".

In our country's cement is look first, building irons, ceramic, glass, paint and marble which includes the sector, like this kind of materials competition with world bazaar for their quality. This competition not on the materials also on engineering, arcitecting and building contactors area. Opposite of this in our country the not enroll and not inspection duty are become to much prevalent, and some not enough to cause population to take pains over politics, there is not support unfair competition condition yet and special treatment are big problem for the construction sector.

For the construction sector and building produce futures want to make permanent , work forces education rank problem must be unjust.

Also ;our country fixed capital investments %50 is the construction sector, portion ratio of the Gross National Product is %6, with direct and indirect make effect on other sector this ratio becomes %30.

Between 1995-2004 years term of 10 years construction sector become small %14,7 ratio. This term average every year become small %1,47 ratio that sector; after 2004 years to now this sector is growing up. Whether 1999 earthquake or 2001 year economic crisis for that reasons be reveal requiring constriction, makes produce new presentation and requiring. Especially for middle and high level of income groups from the beginning TOKI to another kind of building construction, because of interest of bank credit lower the sector have a new region. Thusly they sale their building only it 's scale model.

Every area like this area ;context building production there is strategy and planning deficiency are seeing again.According to front part of terms necessity there is not more any strategy and planning, there is short range,only rescue the day idea against , far away beeing“continious”presentation is make.really whom have need building,like beeing every time they wait a place away from it.A few subbuilding ,is made building constucting but there is not yet solve engineering and architects problem for building constucting. There is not healty step for that area.

This study basic principle is,to show investment of sector to develop sector have parallel relesionship. That reason makes a country development and to remain more employment,this two concept have relationship to.This study shows that the constructors duty yields make help better country prestige and help inputs finance of country.Also this study wants to suggest the problem of sectors and makes a point of view that shows how economy is important for the construction sector.

SOSYAL BİLİMLER ENSTİTÜSÜ MÜDÜRLÜĞÜNE

Bu çalışma, jürimiz tarafından MALİYE VE EKONOMİ Anabilim Dalında YÜKSEK LİSANS TEZİ olarak kabul edilmiştir.

Başkan:

Üye :

Üye :

Onay

Yukarıdaki imzaların, adı geçen öğretim üyelerine ait olduğunu onaylarım.

...../...../.....

.....

Enstitü Müdürü

ÖNSÖZ

Gelişmekte olan Ülkelerde yatırımlar içinde İnşaat Sektörünün yeri oldukça önemlidir. Ülkeye geniş bir istihdam alanı sağlamakta ve Ekonomiye katkıda bulunmaktadır.

Ülkede ekonominin dengesiz hareketlerinden sektörde etkilenmekte bazı dönemler kârlı bir yatırım aracı olmasına karşın bazı dönemlerde yatırımı riskli olmuştur.

Bu çalışmamada Ekonomi ile İnşaat Sektörünün birbirlerine olan etkisi, İnşaatın Ekonomiye paralele ve destekleyici olan gelişimi, sosyal yapıya ve istihdama etkisini ortaya koyup, sektörün sorunlarını tartışmaya çalıştım.

Çalışmamda yardımlarını ve manevi desteklerini esirgemeyen başta hocam *Sayın Prof. Dr. Zeki SEZER*'e, dostum *M.Metin ŞENTÜRK*'e ve *Yavuz EKEN*'e teşekkürlerimi sunarım.

Çalışmamın, İnşaat Sektörünü araştırarak firmaların ve şahısların yollarını azda olsa aydınlatmasını dilerim.

Mehmet Can HOZAN

BİRİNCİ BÖLÜM

1.İNŞAAT SEKTÖRÜNÜN TARİHÇESİ

Cumhuriyet dönemindeki gelişim sürecinde inşaat alanında ilk önemli adımlar 1920'li yıllarda, ileride başkent olacak Ankara'da başlamıştır. Ankara'da tüm, zorluklara, ulaşım ve malzeme yetersizliğine rağmen çevrenin geleneksel yapı tarzına uygun bir imar faaliyetine girilmiştir. Kullanılan malzemeler ahşap, kerpiç, kaba yontma taş gibi ilkel malzemelerdi, bunlar bile yeterli düzeyde sağlanamıyordu. (İNTEs Raporu)

Ülkemizde Cumhuriyetle birlikte hızlı ve planlı kalkınma için sanayi, tarım ve ulaşım alanlarında yatırımlara verilen önem, Türk İnşaat Sanayinin temelini atmıştır.

Bu dönemin ilk inşaat faaliyetleri, ulaşım sektöründeki yol inşaatlarında görülmektedir. Ancak yetişmiş teknik eleman yetersizliği, çalışmaların bir süre yabancı firma, uzman ve müşavirliğinde yürütmesine neden olmuştur.

Cumhuriyet döneminin başlangıcından 1950'li hatta 1960'lı yıllara kadar, inşaat sektöründe en büyük ağırlık altyapı ve bayındırlık inşaatlarındadır. Bu süre içinde söz konusu inşaat alanlarında dönem dönem büyük gerçekleştirmeler görülmüştür. Yine bu dönemde DSİ, T.C. Karayolları gibi teknik gücü bünyesinde toplayan büyük çapta, devlet desteği ile yatırımlar yapan teşkilatlar kurulmuş ve bunların yaptığı yatırımlar inşaat sektörüne bir ivme kazandırmıştır. Bu hız 1960'lı yıllara kadar etkinliğini sürdürmüştür.

60'lı yıllarda DSİ yatırımlarının hacmi oldukça büyüktü. 1970'li yıllarda yetişmiş teknik işgücü özel kesime kaymış ve kamu kesiminde oldukça önemli bir teknik eleman açığı

ortaya çıkmıştır. Diğer taraftan bu yıllarda özel kesimin faaliyet alanını sanayi kesimine kaydırması ve yatırımların yaygınlaşması sonucunda fabrika tipi bina yapımında artış olmuş, bu da yapım teknolojisinde prefabrikasyon sisteminin gelişmesini sağlamıştır.

Ülkemizde sanayileşme ile birlikte ortaya çıkan sosyo-ekonomik değişimler, kentleşme olgusu ve kentlere göçün hızlandırılması, inşaat sektöründe konut yapımcılığına önemli bir boyut kazandırmıştır. Ancak planlı bir üretime geçişe imkan bulamadan ortaya çıkan bu gereksinimin denetimsiz bir biçimde karşılanması, konut üretiminde karlılığı tek amaç haline getirmiş, kentlerde plansız ve kalitesiz konut üretimleri yaygınlaşmıştır. Bu olumsuz görünüme rağmen konut üretiminin bu dönemde ülkemiz ekonomisine, istihdam ve yatırım olarak büyük katkılarda bulunduğu da bir gerçektir.

Bu arada olumlu bir gelişme, ticari ve sosyal yapı niteliğinde çok katlı bina yapımında görülmüştür.

Gelişme sürecinde olan ülkemizde yaşanan ekonomik ve sosyal değişim, kentleşme ve konut sorunlarının sürekli olarak yeniden tanımlanması, yeni politika ve çözüm önerileri geliştirilmesini gerekli kılmaktadır .

Ülkemizde konut sorununun gelişimine baktığımızda, Cumhuriyetin kurulduğu 1923 yılından bu yana geçen yetmiş yedi yıllık zaman içinde, değişik zamanlarda konut sorununun değişik yönlerinin önem kazanmış olduğu görülecektir. 1923 yılından 1950 yılına kadar, nüfus ve kentleşme hızı yavaştır. Ankara dışındaki diğer yerlerde, konut sorunu yoktur. Ülke tek parti yönetiminde olup konut sunum biçimleri çeşitlenmemiştir.

1950 yılından sonra kentleşme hızı yükselmeye başlamış, konut sunum biçimleri ve kurumsal yapılar, kentleşme hızının gerektirdiği konut gereksinimini karşılayamaz duruma gelmiştir. Soruna, içine girilen çok partili dönemde siyasi görüşlerle çözüm aranmış, 1958 yılında İmar İskan Bakanlığı kurulduktan sonra konut ve kentleşme sorunlarına çözüm üretmek bu Bakanlığın sorumluluğuna verilmiştir .

1965 yılından sonra yap-satçı üretim ve gecekondulu üretimi hız kazanmıştır. Bu sunum biçimleri, yüksek yoğunluklu ve önemli sorunları olan kentler doğurmuştur. Konut sorunu büyümüş, 1970'li yıllarda yavaş yavaş toplu konut türü sunum biçimleri ortaya çıkmaya başlamış ancak bunlar kurumsallaşamamıştır ve kooperatifler en önemli konut üreticisi durumuna gelmiştir. 1980'li yıllarda Türkiye'nin yalnızca kentleşme alanında değil, toplumsal yaşamın her alanında da dönüşüm yaşadığı yıllar olmuştur. Türkiye, 1950'lerin yarısından sonra sürdürmekte olduğu iç pazara dayalı büyümeyi önce kalkınma modelini bırakarak, dışa dönük kalkınma modeline geçirmiş kaynaklarını uluslararası rekabet kurallarına göre dış piyasalara üretim yapabilen sektörlerle aktarmaya başlamıştır. Konut ve kentleşme konusunda 1950'li, yılların ortalarında ortaya çıkan kimi kurumlar, ya biçim değiştirmiş ya da uyum sağlayamayıp yok olmuştur. (İNTES Raporu)

1980'lerde Türkiye, bir yandan önceki dönemlerden devreden kentleşme ve konut sorunlarına, bir yandan da yeni dönemin sorunlarına çözüm bulmaya çalışmıştır. 1980'den sonraki dönemde kentsel alanlarda yaşanan değişimlerden birisi, gecekondulaşmanın değişen niteliğidir. Kullanıcıların başkalarının arsaları üzerinde kendi emekleri ile ürettikleri tek ya da az gecekonduların yerini, kullanıcı dışındaki gruplarca üretilen çok katlı yapılaşma almıştır. Ayrıca, kentlerin imarlı kesimlerinde de benzer gelişmeler yaşanmış, orta ve üst gelir gruplarına yönelik seçeneklerin, kooperatiflerin konut üretimindeki payı artmıştır. Bunun

nedeni de Toplu Konut İdaresi'nin kooperatiflere açtığı kredilerdir. Kooperatiflerin üretimden aldığı payın artması, arsa gereksinimini artırmış ve arsa alarak konut üretimini buralarda yapmalarına yol açmıştır. Ayrıca konut üretiminin kent dışına taşınmasında Emlak Bankası ve Toplu Konut İdaresi uygulamalarının da etkisi olmuştur. Bu oluşumların sonucu daha büyük kent parçalarının açılmasını gerektiren toplu konut türü gelişmeler, egemen olmaya başlamıştır. (İMO İstanbul Şubesi)

Ülkemizde, Cumhuriyetin ilanından sonra farklı dönemlerde değişik boyutlarda hissedilen konut sorunu, özellikle yüksek nüfus artışı, hızlı ve sağlıksız kentleşme sonucunda giderek artmıştır .

İKİNCİ BÖLÜM

2.İNŞAAT SEKTÖRÜ VE TÜRKİYE EKONOMİSİ

2.1 GSMH VE YATIRIMLAR İÇİNDEKİ YERİ

Her ülkede inşaat sektörü, ekonomik yapı içerisinde ayrı bir yere ve öneme sahiptir. Yüzlerce çeşit mal ve hizmet üretimi ile olan doğrudan bağlantısı ve yoğun iş gücü kullanımı ve sosyo-ekonomik refah düzeyine olan katkısı, bu sektörün ülke içerisinde önemli yere sahip olduğunu göstermektedir.

İnşaat Sektörünün GSMH daki direkt payı % 6 ^(DPT) mertebesinde iken ekonomideki küçülme ve bunun inşaat sektöründe daha da ağırlıklı olarak hissedilmesinden dolayı, 2002 verilerine göre sektörümüzün GSMH içerisindeki payı sabit fiyatlarla % 4,6'ya gerilemiştir.^(DPT) Sektöre girdi sağlayan diğer sektörler de dikkate alındığı takdirde inşaat sektörünün GSMH daki direkt ve endirekt payı toplamı yaklaşık % 33 seviyesindedir. İnşaat Sektörünün istihdama katkısı % 15 düzeyindedir.^(DPT)

Sektörün bu özelliği nedeni ile, dünyada ekonomileri duraklamaya giren birçok ülke öncelikle inşaat sektörünü canlandırarak ekonomilerinin güçlenmelerini sağlamışlardır. Bunun en çarpıcı örneği İkinci Dünya Savaşından sonra yanmış yıkılmış Almanya'nın inşaat sektörüne öncelik vermek suretiyle ekonomisini güçlendirmiş olmasıdır. Sektör bu yüzden ekonominin lokomotif sektörü sayılmaktadır.^(İNTES Raporu)

Ekonomimizdeki önemli yerine rağmen inşaat sektöründe son yıllarda bir düşüş yaşanmaktadır.

Sektörümüzde en önemli sorun, genel bütçeden yatırımlara ayrılan payın her yıl reel anlamda azalmasıdır.

2003 Konsolide bütçe harcaması 143,2 katrilyondur.

2003 yılı konsolide bütçe ödeneklerinin

95,1 katrilyon veya % 66,3 transferlere,

29,5 katrilyon veya %20,6 personele,

11,5 katrilyon veya %8 sosyal güvenlik kuruluşlarına,

ve sadece 7,5 katrilyon veya % 5.2 'si yatırımlara ayrılmıştır. (İNTES Raporu)

2003 yılı için Yatırımlara ayrılan toplam pay olan 7,5 katrilyon bütçenin % 5'i kadardır. Yatırımlara ayrılan bu payın yani % 25'i veya dörtte biri ya da 2 katrilyonu KDV, stopaj, SSK primi, işsizlik sigortası primi, muhtasar vergi gibi nedenlerle devlete geri ödenmektedir. Dolayısı ile bu tutar, sektörün gelişimi için herhangi bir sonucu ifade etmemektedir. Reel anlamda bütçeden yatırımlara hiç para ayrılmasa, tümü tasarruf edilse dahi tüm bütçenin ancak %3,75 tasarruf edilmiş olacaktır. (İNTES Raporu)

TABLO: VI. 35- İnşaat Sektörünün GSMH İçindeki Payı ve Büyüme Hızı

Yıl	2001					2002					2003				
	I	II	III	IV	Topl.	I	II	III	IV	Topl.	I	II	III	IV	Topl.
GSMH Payı(%)	5,8	5,7	5,0	5,0	5,2	3,7	4,3	4,2	4,5	4,2	3,0	3,6	3,3	4,2	3,6
Büyüme Hızı(%)	-4,8	-5,3	-7,8	-3,3	-5,5	-11,8	-9,6	-3,3	2,7	-4,9	-13,8	-12,7	-12,3	1,3	-9,0

(TÜİK)

İnşaat sektörü kriz sonrası ortaya çıkan ekonomik durgunluk döneminden 2003 yılının ilk dokuz ayında önemli ölçüde etkilenmiştir. 2003 yılının son çeyreğinde sektördeki küçülme

tersine dönmüş ve 2004 yılının ilk çeyreğinde büyüme hızı, sektörün değişime geç cevap vermesi nedeniyle, aynı dönemde GSMH % 12,4 büyümesine rağmen % 2,9 olmuştur. (İNTES Raporu)

Kamu sektöründe kaynak yetersizliği nedeniyle inşaat yatırımlarındaki kısıtlılık hali halen büyük ölçüde devam etmektedir. Bu durum, inşaat sektörünün gereken hızda büyümesini engellemektedir. Bununla beraber, tamamlama ve yeni edinme amaçlı konut ve işyeri kredilerinde 2004 yılının başından itibaren uygulanmasına başlanılan vade uzatımı ve enflasyona paralel olarak düşen faiz oranları nedeniyle özellikle konut talebinde artan oranda bir büyüme görülmektedir. 2003 yılında bir önceki yıla göre yapı inşa izni verilen inşaat alanı büyüklüğünde % 6 ^(DEİ) oranında artış olmuştur. Aynı yıl yapı kullanma izni verilen inşaat alanı büyüklüğünde ise % 6,8 bir azalma olmuştur. Bu oranlar 2004 yılının ilk altı ayında bir önceki yılın aynı dönemine göre sırasıyla % 53 ve % 3 oranında artmıştır.

Yukarıdaki rakamlardan da anlaşılacağı üzere yatırıma ayrılan pay, sektöre önem verilmediğini açıkça ifade etmektedir.

Ayrılan yetersiz ödenekler nedeniyle yatırımlarımızın, 18-20 yıl ve hatta tarım projelerine 2003 yılında ödenek ayrılamaması nedeniyle yarım asrı bulan sürelerde tamamlanabilmesi ülkemiz ekonomisine çok pahalıya mal olmaktadır. Çünkü:

- Yatırımın hizmete girmesi ve ekonomiye geri dönmeye başlaması aynı ölçüde gecikmektedir.
- Geçen süre içerisinde yapılmakta olan yatırımlar, bir taraftan dış etkenlerle tahrip olmakta, diğer taraftan teknolojideki gelişmelere uyamadığı için verimliliğini kaybetmektedir. Aynı zamanda, ekonomik ömürlerinin büyük kısmını da inşaat süresinde tüketmektedir.

- Yüklenici ve çalışanların mağduriyetine yol açmaktadır.
- Yatırım maliyetleri artmaktadır.
- Ödenekler yatırıma değil onarıma harcanmaya başlanmıştır.

Ayrıca, kamu yatırım bütçesinin yetersizliğine bağlı olarak başka sorunlarda çıkmaktadır.

Şöyle ki;

- İhale edilmiş ve devam eden işlere ait ödeneklerin yetersizliği ve buna bağlı olarak, yüklenicilere ödemelerin zamanında yapılamaması dolayısıyla banka kredilerini kullanma zorunluluğu ile yüklenicileri karşı karşıya bırakmaktadır.
- Ödemelerin zamanında yapılamamasının iş sahibi idarelere herhangi bir sorumluluk getirmemesi ve yüklenicilerin bu durumda dahi haklarını arayamamaları, hak kayıplarını beraberinde getirmektedir.

Bütün bu olumsuz koşullar yatırımlarımızı geciktirmektedir. Ancak unutulmamalıdır ki, “Geciken İş En Pahalı İş’tir”.

Halen uygulanan yatırım politikaları ile: “Ülkenin kaynakları israf edilmektedir.”

Kaynakların yatırımlara etkin şekilde aktarılması, yatırımların ekonomiye kazandırılması, bu yatırımların ortalama 5 yıl içerisinde kendini finanse eder hale gelmesini sağlayarak, bütçe üzerindeki yükü ortadan kaldıracaktır. Bitirilme aşamasına gelmiş projeler öncelikli olarak tamamlanarak bir an evvel ekonomiye kazandırılmalıdır. Ekonomiye yüksek katkı sağlayacak projelerin ise bitirilme yılları hedeflenerek, ödenekleri bu hedeflere uygun ayrılmalıdır.

Özellikle birkaç senede bitirilebilecek seviyeye gelmiş sulama projelerinin sulama barajlarının çok acil olarak bitirilebilmesi için, sektörler arası ödenek kaydırması ile projelerin desteklenerek tamamlanmaları teşvik edilmelidir.

2.1.1 Günümüzdeki İstihdama Etkisi ve Ekonominin Gelişmesindeki Yeri

Tablo: II.1- Gayri Safi Milli Hasıla (Cari Üretici Fiyatlarıyla, Bin YTL.)

Sektörler	2005					Payı	2006
	I	II	III	IV	Toplam		I
İnşaat	3.619.580	4.940.290	6.523.040	6.228.864	21.311.774	4,4	5.121.057
GSYİH (Alıcı Fiyatlarıyla)	94.675.390	110.219.504	149.444.750	132.862.719	487.202.362		107.192.935
Net Dış Alem Faktör Gelir.	-172.320	-710.973	10.969	70.995	-801.330		-143.032
GSMH (Alıcı Fiyatlarıyla)	94.503.070	109.508.531	149.455.718	132.933.714	486.401.032		107.049.903

Kaynak : TÜİK.

Tablo: II.2- Büyüme Hızları (1987 Üretici Fiyatlarıyla, % Değişme)

Sektörler	2005					2006
	I	II	III	IV	Toplam	I
İnşaat	20,6	25,4	25,6	14,8	21,5	25,9
GSYİH (Alıcı Fiyatlarıyla)	6,6	5,5	7,7	9,5	7,4	6,4
GSMH (Alıcı Fiyatlarıyla)	7,5	4,7	8,0	10,2	7,6	6,3

Kaynak : TÜİK.

1980'li yıllarda canlı olan inşaat sektörü, sonraki 10 yılda % 15 oranında küçüldü, 2005 yılının ilk 6 ayında % 19 oranında büyüdü.

İnşaat sektörü çeşitli mal ve hizmet üretimi ile doğrudan ilişkisi ve yoğun işgücü kullanımıyla ekonomik ve sosyal yapı içerisinde önemli bir yere sahip. İnşaat sektörü, kendisine bağlı 200'den fazla alt sektörün harekete geçiriyor. Bu bakımdan 'lokomotif sektör' olma gibi bir özelliğe de sahiptir.

Konut yatırımları toplam yatırımların % 60'ını, konut dışı bina yatırımları toplam yatırımların % 20'sini ve altyapı yatırımları da yatırımların % 20'sini oluşturuyor.

Ayrıca, inşaat sektörü içinde değerlendirilmesi gereken inşaat malzemeleri de sanayinin % 10'unu oluşturuyor.

Yine sabit sermaye yatırımlarının % 50'si inşaat yatırımlarına ait. İnşaat sektörünün GSMH içindeki doğrudan payı ortalama % 6 iken, doğrudan ve dolaylı olarak etkilediği sektörlerle beraber dikkate alındığında bu oran % 30'lara kadar çıkıyor. (KOBİ Finans Dergisi 9.Sayı)

İnşaat sektörü 2005 yılının ilk altı aylık döneminde % 19,7 oranında bir büyüme gösterdi. (DEİ)

Gerek depremler nedeniyle gerekse ekonomik kriz nedeniyle sanayi ve ticaret alanında yapılması düşünülen yatırımların askıya alınması, gerekse konut alanında gerekli yatırımların yapılmaması büyük bir talep ortaya çıkardı.

Bu bağlamda; inşaat makine alım ve satımlarında büyük bir artış ortaya çıktığı gibi, konuta yönelik talep artışları da inşaat sektörünü 2005 yılında önemli ölçüde canlandırdı.

Hızla gelişen kentleşme süreci ülkemizin önemli sorunlarının başında geliyor. Konut müsteşarlığınca 2002 yılında yaptırılan araştırmaya göre 2000 yılı baz alınmak kaydıyla Türkiye'de konutların sadece % 62'sinin inşaat ruhsatı, % 33'ünün ise yapı kullanma ruhsatı var. % 38'inin de inşaat ruhsatı bulunmuyor.^(KOBİ Finans Dergisi-9.Sayı) Yapı ruhsatı ve yapı kullanma ruhsatı olan binaların plana ve projeye uygun olup olmadıklarına yönelik bir veri de yok.

Geçtiğimiz yıl yaklaşık % 20 büyüyen inşaat sektörünün, bu ivmeyi uzun bir dönem sürdürmesi bekleniyor. Uzmanlara göre sektörün yalnızca Türkiye'de değil, yurt dışında da önemli bir büyüme potansiyeli var.

Devlet İstatistik Enstitüsü'nün (DİE) 2005 yılı ilk 6 aylık verilerine göre % 19.7 büyüyen inşaat sektörü geçtiğimiz yıla damgasını vurdu.

Sektörde yaşanan bu olumlu gelişmeyi sağlayan unsurların başında konut kredisi faizlerinin düşmesi ve vadelerin uzamasıyla artan talep var.

Hükümetin 100.000 konut üretme hedefi, kurumsal inşaat firmalarının proje sayılarını hızla arttırması, yeni iş ve alışveriş merkezlerine olan talebin yükselmesi, turizmin geleceğin yıldız sektörleri arasında gösterilmesiyle artan yatırımlar, ekonomideki istikrar ve büyüme ile birlikte yabancı yatırımların da bu yönde ağırlık kazanması gibi unsurlar da sektörün atağa kalkmasında önemli bir rol oynadı.^(KOBİ Finans Dergisi-9.Sayı)

Geçtiğimiz yılın ilk 9 ayında % 32,7 oranında artan kamu yatırımlarının 3/4'ünü inşaatın oluşturması da gözden kaçırılmaması gereken diğer bir unsur. (Sabah Gazetesi – Ekonomi 09.12.2005)

Öte yandan 2006'da Mortgage (İpoteğe dayalı konut finansmanı) sisteminin devreye girecek olmasıyla sektörün daha da hareketlenmesi bekleniyor.

Türkiye'nin yıllık nüfus artışı göz önüne alındığında her yıl yaklaşık 500.000 konut ihtiyacı ortaya çıkıyor. Son aylarda yapılan özelleştirmelerin beklenenin üstünde rakamlara ulaşmasıyla, kamu kaynaklarında yapı sektörüne ayrılan ödenekler de artıyor. (Sabah Gazetesi – Ekonomi 09.12.2005)

Örneğin özelleştirmeler yoluyla yaratılan kamu kaynaklarının bir bölümü, öncelikler çerçevesinde yaklaşık 2.000 yarım kalmış yatırıma tahsis edilecek.

Bu noktada, uzmanlar özellikle yurt dışı iş tecrübesinin de etkisiyle profesyonelleşen inşaat sektörünün, bu rüzgarı dünyaya açılmak için de kullanması gerektiğine dikkat çekiyorlar.

Yakaladığı siyasi ve ekonomik istikrarı AB ile başlayan üyelik müzakereleri ile güçlendiren Türkiye, sektördeki profesyonelliğini, bilgi ve tecrübesini ortaya koyarak önemli bir gelişim ivmesi yakalama gücüne de sahip oldu.

Bugün uluslararası birçok yatırımcı, gerek kendi ülkeleri, gerekse diğer ülkelerdeki projelerinde Türk yapı sektörü ile birlikte hareket etme çabası içinde. Sektörün sahip olduğu bu konumu çok iyi değerlendirmesi gerekiyor.

2.1.2 Dünyaya Açılma Zamanı

Rakamlar ve örnekler de bu düşüncüyü doğruluyor. Türkiye'nin dünya inşaat sektörü içerisindeki payı % 3 ^(DİE) Dünyanın en büyük 225 uluslararası inşaat firması arasında 7 Türk firması var. ^(Sabah Gazetesi – Ekonomi 09.12.2005)

Sektörün Gayri Safi Milli Hâsıla (GSMH) içindeki doğrudan payı % 6, dolaylı payı ise % 30. ^(DPT)

Müteahhitlerimizin bugüne kadar yurtdışında üstlendikleri toplam iş hacmi 65 milyar dolara, proje sayısı ise 3.000'e yaklaştı. Türk müteahhitleri, hizmet kalitesi, fiyat ve müşteri memnuniyeti gibi unsurlarla güçlerini 4 kıtada kanıtladılar. ^(Sabah Gazetesi – Ekonomi 09.12.2005)

2005'in ilk 6 aylık döneminde yurtdışında alınan iş tutarı ise 4.1 milyar dolar oldu. ^(İNTEs Raporu) Bu performans yıl sonu için belirlenmiş olan 7 milyar dolarlık hedefin de gerçekleşeceğini gösteriyor.

2005'te üstlenilmiş iş tutarının 5.4 milyar dolar olduğu dikkate alındığında, 7 milyar dolarlık yıl sonu hedefinin bir önceki yıla kıyasla % 30'luk bir artış sağlayacağı görülüyor.

İnşaat malzemesi ihracatı ile dış müteahhitlik hizmetleri birlikte değerlendirildiğinde, inşaat sektörünün Türkiye'nin toplam ihracatı içerisindeki payı % 20'yi buluyor.^(Malzeme Üreticileri Birliği)

Bu niteliği ile sektör, turizmden sonra "ödemeler dengesine en büyük katkıyı sağlama" potansiyeline sahip 2. sektör.

Yalnızca inşaat değil, inşaat malzemesi sanayisi de dünya pazarlarıyla rekabet edebilir düzeydeki kalite ve kapasitesiyle özellikle Avrupa'da çok önemli bir konuma sahip.

Türkiye özellikle çimento, seramik, demir çelik ve cam konusunda "dünya çapında üretici" konumunda.

Türk prefabrik yapı sektöründe de son yıllarda önemli teknolojik atılımlar gerçekleşti. Özellikle prefabrik beton üretim teknolojilerimiz Avrupa ülkeleriyle rekabet edebilir düzeyde.

Bunun yanında ahşap ve çelik prefabrikte de büyük gelişmeler sağlanıyor. Özellikle prefabrik çelik sektörü, teknoloji yoğun bir sektör haline geldi.

Bu sektörde faaliyet gösteren firmalar gerek yurt içinde gerekse yurt dışında gerçekleştirdikleri projelerle saygınlıklarını kanıtladılar.^(Sabah Gazetesi – Ekonomi 09.12.2005)

2.1.3 Yeni Finans Kaynağı Mortgage

Mortgage'ın getirdiği rüzgârla bankalar konut kredilerinde düşük faiz uygulamasına geçti ve uzun vadeli konut kredileri bireysel tasarrufları konut sektörüne yöneltti.

Ancak bu canlanma, makro ekonomik istikrara duyarlı bir özellik taşıyor. Döviz kurlarında veya faiz oranlarında yaşanacak en küçük bir dalgalanma ile tersine dönebilecek nitelikte.

Öte yandan AB ile müzakere sürecinde değişimin en çok yaşanacağı sektörlerden biri inşaat sektörü.

İnşaat şirketleri, AB standartlarına uyumlu hale gelmek için yeniden yapılıyor. Buna göre inşaat şirketlerinin öncelikle A'dan Z'ye kayıtlı hale gelmesi gerek. Türkiye'nin AB'ye tam üyeliği halinde, sermayenin serbest dolaşımı ilkesine bağlı olarak rekabet de artacak.

Sektör oyuncularının büyümesi ve rekabet edebilir hale gelmesi için şirket birleşmeleri gündeme gelecek. Bunun nedeni ise Türk inşaat şirketlerinin AB'deki şirketlere göre çok daha küçük finansal yapılara sahip olması.

AB sürecinin en önemli etkilerinden bir diğeri de sektörün kayıt altına girecek olması. Türkiye'de sektörün büyük bir bölümü kayıt altında değil. Kaçak işçi çalıştırma yasağının denetimi güçlenecek. Ayrıca "mesleki niteliklerin karşılıklı tanınması" kapsamında işçiler için sertifikasyon uygulamasına başlanacak. İmar planları, iskanlar, ruhsatlar, sigortalar, mortgage fonları sektördeki yeni aktörler olarak belirginleşiyor. (Sabah Gazetesi – Ekonomi 09.12.2005)

Türkiye’de 15 milyon civarında konut stokunun bulunduğu biliniyor. Konut stokunun % 55’inin izinsiz/ruhsatsız olması, % 60’ının 20 yaşın üzerindeki binalardan oluşması, % 40’ının tadilata ihtiyaç duyması, ülkemizde nitelikli konut sorununun ciddi boyutta olduğunu gösteriyor. (Sabah Gazetesi – Ekonomi 09.12.2005)

Mortgage gibi sistemlerde ise, böyle bir yapıya yer yok. Bunun yanında artık tek müteahhidin bina satması yerine, finansmandan sigortaya, değerlendirmeden satışa entegre yapıda yepyeni sistemler kurulacak.

Öte yandan İstanbul başta olmak üzere Türkiye’de birçok yapının iskanı yok, yönetmeliklere aykırı yapı sayısı çok fazla. Bu durum mortgage uygulamasının çoğunlukla yeni ve yönetmeliklere uygun yapılar için mümkün olacağını gösteriyor. Bu da sektör için bir bakıma olumlu bir gelişme. Sistemin eski yapıların yenilenmesi ve iskana kavuşması gibi etkileri de olacak.

Mortgage devreye girdiğinde sektördeki kurumsallaşmış firmalar sisteme hemen uyum sağlayıp kaliteli projeler geliştirmeye devam edecekler. Bu firmaların projeleri hem tüketiciye sundukları yaşam fonksiyonları, hem de ödeme kolaylığı açısından mevcut konut talebine cevap vermeye çalışacak.

Öte yandan da diğer konut firmaları rekabette geri kalmamak için kurumsallaşarak kaliteli projeler geliştirmeye başlayacaklar.

Mortgage tüm unsurlarıyla hayata geçtiğinde, kurumsallaşma sağlanacak. Kayıt dışılık azalacak. Bunun yanında artık tek müteahhidin bina satması yerine, finansmandan sigortaya, değerlendirmeden satışa entegre yapıda yepyeni sistemler kurulacak.

20 yıl önce konut sektöründe işlemlerin % 95'i nakit olarak gerçekleşirdi. Önümüzdeki 20 yılda ise konut kredilerinin büyüklüğü 75-100 milyar dolara çıkacak AB süreci, gayrimenkul sektörünü A'dan Z'ye kayıt altına alacak. (Sabah Gazetesi – Ekonomi 09.12.2005)

Projelerin üretiminde katılımcılık artacak. Veri tabanı genişleyecek, istatistik bilgiler gelişecek.

Son 20 yılda Gayrimenkul sektörü, içerisinde finans ayağının bulunmadığı bir sektördü. Yüksek enflasyon ve krizlerin etkisi ile, uzun vadeli finansman imkanlarının bulunmadığı sektörde, bankaların ve kurumsal yatırımcı şirketlerin de varlığı yok denecek kadar azdı.

İnşaat sektörünün güdümünde daha çok kat karşılığı modelleri ile geliştirilen küçük ölçekli projelerin yanı sıra Emlak bank, TOKİ ve kooperatiflerin kısıtlı imkanları ile geliştirilen projelerle talep karşılanmaya çalışıldı.

Konut sektöründe işlemlerin % 95'i nakit olarak gerçekleşirken, uzun vadeli konut kredileri ve mortgage sektörü gelişemedi.

Planlamadan, standartlardan ve denetimden yoksun, kayıtdışılığın yüksek olduğu gayrimenkul sektöründe, profesyonelleşme ve kurumsallaşma yaşanmadı.

1999 depremi ve 2001 krizi ile dibe vuran sektörde, değişim kaçınılmaz hale gelmişti. Özellikle tek haneli rakamlara düşen enflasyon ve reel faizlerle birlikte uzun yıllardır beklenen değişim başladı.

Önümüzdeki 20 yıl, sektörde kurumsallaşmanın görüleceği, mortgage, yani uzun vadeli konut finansmanı sisteminin de gelişimi ile uzmanlaşmanın artacağı bir dönem olacak.

İnşaat şirketleri yerini gayrimenkul geliştirme ve yatırım şirketlerine bırakacak, GYO'ların ve yabancı yatırımcıların sayılarının ve ölçeklerinin artması ile sektörde kalite ve standartlar artacak. (Sabah Gazetesi – Ekonomi 09.12.2005)

Bankaların en önemli faaliyet alanı da konut kredileri olacak. 2004 yılında GSMH'nın % 1'inden de az, 1.5 milyar dolar olan konut kredilerinin pazarının büyüklüğü % 20'ler seviyesine çıkarak 75-100 milyar dolar seviyesine çıkacak. Sektörde kayıt dışılık azalacak. Konut ve ticari gayrimenkulde ölçekler büyüyecek. Plansız yapılaşma azaldığı gibi, kentsel dönüşüm projeleri ile şehirlerimiz daha modern bir görünüme kavuşacak. (Sabah Gazetesi – Ekonomi 09.12.2005)

Özetle, önümüzdeki 20 yılda daha düzgün, Avrupa standartlarına yakın yerlerde oturacak, çalışacak ve alışveriş yapacağız. Umarım ki gecekondular kavramı da tarihe karışacak.

2.2 DİĞER SEKTÖRLERLE GİRDİ – ÇIKTI İLİŞKİSİ VE ALT SEKTÖRLERE ETKİSİ

Son 20 yılda gayrimenkul sektöründe yaşanan gelişmeler; çimento, seramik, mutfak eşyaları gibi pek çok 200 alt sektörü birebir etkiledi. (Türkiye Mühendisler Birliği)

Emlak sektöründeki canlanma ve talepteki artış çimentodan çeliğe seramikten hazır betona ve yalıtım malzemelerine kadar geniş yelpazedeki toplam 200 alt sektörü olumlu etkiledi. Böylece emlak ve inşaat kendisi dışında onlarca alana da canlılığı yansıtmış oldu.

Banka kredilerinin faizlerinin aylık % 1'lere yaklaşması ve uzun yıllardır ertelenen talep konut almak isteyen kişilerin sayısının artmasındaki en etkili nedenler arasında sayılıyor. Bunun yanında Irak'taki yeniden yapılanma hareketleri ve TOKİ'nin yurt genelinde başlattığı konut atağı inşaat sektörüne ivme kazandırdı. (Türkiye Mühendisler Birliği)

1999 depremleri ve 2001'de yaşanan ekonomik kriz ile birlikte ivme kaybeden inşaat sektörünün hareketlilik kazanması, rakamlara da % 20 büyüme olarak yansdı.

İnşaatteki olumlu gelişmeler alt sektörlerin de yükselişe geçmesine neden oldu. İnşaata girdi sağlayan çimento, demir-çelik, hazır beton, inşaat malzemeleri, çatı kaplama, seramik gibi sektörlerde kapasite kullanım oranları % 70'lere çıktı. (Sabah Gazetesi – Ekonomi 09.12.2005)

Boya ve cam sektörü umudunu inşaatların bitmesine bağlarken, kireççiler ise artık modern malzemelerin kullanılmasından dertli. (Kireç Sanayicileri Derneği 2005 Yayını)

Çimento sektörü canlanmaya rağmen enerji fiyatlarının yüksekliğinde şikayet ediyor. Özellikle deprem sonrasında sektörde başlayan gerileme % 30'lara varan oranlarda

gerçekleşmişti. Hazır betoncular ise inşaatlarda hazır beton kullanımının arttığına dikkat çekiyor. (Türkiye Çimento Müstahsilleri Birliği 2005 Yayını)

Mortgage sisteminin devreye girmesiyle yükselişin ve hazır betondaki büyümenin devam edeceği belirtilirken kullanımın mevcut seviyesinin iki katına çıkabileceği yorumları yapılıyor.

İnşaat malzemeleri de yüksek oranda büyüme yaşayan alt sektörler arasında. Üretim miktarlarındaki artış bir önceki yıla göre % 70'lere kadar varıyor. Yalıtım sektöründe de büyüme son beş yılda 4-5 kat civarında oldu. (Malzeme Üreticileri Birliği 2005 Yayını)

Olumlu etkilenen alt sektörler bunlarla sınırlı değil. Çatı ürünlerinden seramiğe kadar da büyüme yansımış durumda. Bu sektörlerde de enerji maliyeti ve eğitimli insan gücü eksikliği öne çıkıyor. (Çatı Sanayicileri Demeği 2005 Yayını)

Ancak seramik sektöründeki büyümenin bir sonraki yıla yansiyacağı yorumu yapılıyor.

Çünkü bu yıl başlayan inşaatların birçoğunun bitim tarihleri önümüzdeki yıla sarkacağı için seramik sektörü de asıl büyüme etkisini önümüzdeki yıl görecek. Yine de seramik sektöründe hala yüksek oranda atıl kapasite bulunduğu bildiriliyor.

İnşaatların bitişini bekleyenler arasında boya sektörü de bulunuyor. İnşaatlar bittikçe boyanacağı için bu sektörü de önümüzdeki yıl daha olumlu günler bekliyor.

İnşaattaki olumlu gelişmeler alt sektörlerin de yükselişe geçmesini sağlıyor. İnşaata girdi sağlayan çimento, demir-çelik, hazır beton, inşaat malzemeleri, çatı kaplama, seramik gibi sektörlerde kapasite kullanım oranları geçtiğimiz yıl önemli oranlarda artış gösterdi.

Türkiye Hazır Beton Birliği (THBB) Yönetim Kurulu Başkanı Dr. Ayhan Paksoy da hazır beton kullanımının yükselişte olduğunu kaydederek, mortgage sisteminin devreye girmesiyle bu ivmenin devam edeceğini söylüyor. Hazır beton sektörünün 2005 yılını yaklaşık 40 milyon metreküplük üretimle kapatacağını tahmin ediyoruz. Gelişmiş ülkelerle kıyasladığımızda, ülkemizin altyapı yatırımlarına ağırlık vermesi ve yıllık hazır beton tüketiminin en az 70 milyon metreküp seviyelerine çıkması gerekiyor. Mevcut ekonomik ve siyasi gelişmelere baktığımızda, inşaat ve hazır beton sektöründeki büyümenin devam edeceğini düşünüyoruz. (Türkiye Hazır Beton Birliği 2005 Yayını)

Türkiye Çimento Müstahsilleri Birliği (TÇMB) Başkanı Adnan İğnebekçili, inşaattaki büyümenin alt sektörlerde de satışları artırdığını belirtiyor. İğnebekçili, çimentoda 2005'deki iç satışların 34.5 milyon tonun üzerine çıkmasını beklediklerini söylüyor. Sektörün daha da büyüebileceğinin altını çizen İğnebekçili, sürekli artan enerji maliyetinden ise olumsuz etkilendiklerine dikkat çekiyor. Çimento sektörünün, 2005'te % 15 oranında büyüyeceğini ifade eden İğnebekçili, 1998'deki tüketim seviyesinin 7 yıl aradan sonra yeniden yakalandığına dikkat çekiyor. (Türkiye Çimento Müstahsilleri Birliği 2005 Yayını)

Demir-çelik sektörünün canlandığını söyleyen Demir Çelik Üreticileri Derneği (DÇÜD) Genel Sekreteri Dr. Veysel Yayan, 2005 yılı ilk 8 ayında yaşanan % 30 civarındaki büyümenin memnun edici bir durum olduğunu söylüyor. Sektördeki canlılığın 2006'da da devam edeceğini vurgulayan Yayan; "Bütün bu olumlu gelişmelere rağmen sektörün yeniden

yapılandırılması gerekiyor. AB ile ilgili sorunları da aşmalıyız" diyor. (Demir-Çelik Üreticileri Derneği

2005 Yayını)

Tesisat İnşaat Malzemecileri Derneği (TİMDER) Başkanı Galip Sayıl, "Alt sektörlerde 2004'ü bir önceki yıllarla karşılaştığımızda üretim miktarlarında minimum % 10, maksimum % 75'e varan artışlar görüyoruz. Sektördeki büyümenin 2005 yılında da süreceğini söyleyebiliriz. Üreticiler, yıl sonunda % 10'un üzerinde bir büyüme öngörüyorlar" diyor. Sayıl, 2006 yılında konut sektöründeki hareketliliğin sürmesi yanında, AB sürecinin sektördeki büyümeye olumlu katkı sağlayacağını belirterek, yatırımlarda artış sağlanmasını beklediklerini vurguluyor. (Tesisat İnşaat Malzemecileri Derneği 2005 Yayını)

Isı, Su, Ses ve Yangın Yalıtımcıları Derneği (İZODER) Genel Koordinatörü Ertuğrul Şen, inşaattaki büyümenin sağlıklı ve kalıcı olabilmesi için sektöre girdi sağlayan altyapı ve sanayi yatırımlarının artması gerektiğine dikkat çekiyor. Yalıtım sektörünün inşaatla birlikte büyüdüğünü ifade eden Şen, "Biz yalıtım sektörü olarak hep büyüme trendi içerisinde olduk. 2000 yılında 2 milyon metreküp olan pazar büyüklüğümüzün 2005 yılı sonunda 4,5-5 milyon metreküp olacağını tahmin ediyoruz. İnşaat sektörünün izlediği seyir yalıtım sektörünü çok yakından ilgilendiriyor." diyor. (Isı, Su, Ses ve Yangın Yalıtımcıları Derneği 2005 Yayını)

Boya sektörü de inşaattaki büyümeden payını 2006'da almayı planlıyor. Boya Sanayicileri Derneği (BOSAD) yetkilileri, inşaattaki büyümenin boyaya yansımadığını kaydederken, bunun en önemli nedeninin çoğu inşaatın temelini 2005'te atılmış olması olduğunu söylüyorlar. Mortgage sistemindeki gelişmelerin de sektörü pozitif yönde etkilemesi bekleniyor. 2006'da biten inşaatların boyanması sektörü canlandıracak. Beklenen büyüme oranı ise % 15. (Boya Sanayicileri Derneği 2005 Yayını)

Kireç Sanayicileri Derneği (KİSAD) Genel Başkanı Selçuk Ertuğ ise sektörün karmaşık bir yapısı olduğuna dikkat çekerek, modern inşaat malzemelerinin kireç sektörünü küçülttüğünü dile getiriyor. İnşaat sektöründeki yüksek büyüme rakamlarının sektör tarafından net olarak hissedilmediğini kaydeden Ertuğ, "Türkiye kireç sanayi üretimde son 5 yılda geriledi. Kireç, inşaat sanayinin temellerinden birisi olmasına rağmen kullanımı sürekli düşüyor. Bu düşüşte sektörün içinde bulunduğu genel gerilemeyle birlikte gelişen inşaat malzemelerinin kireç yerine geçmesinin etkisi var" diyor. (Kireç Sanayicileri Derneği 2005 Yayını)

İnşaat sektöründeki hareketlilikten ancak 2006'da pay alabileceklerini kaydeden Seramik Kaplama Malzemeleri Üreticileri Birliği (SERKAP) Başkanı Adnan Polat'a göre, sektör bu yıl % 15 oranında büyüyecek; "Seramik, inşaatın son safhasında kullanılan bir ürün olduğu için büyümedeki etkilerini 2006'da göreceğiz. 2005'te bir önceki yıla oranla % 10 büyüyen sektörümüzün, 2006'da % 15 büyüyeceğini öngörüyoruz." Polat, seramik tüketiminin Avrupa ülkelerinde kişi başına ortalama 6 metrekare olduğunu belirterek, Türkiye'de ise bu oranın 2006 yılında 2 metrekareye ulaşabileceğini söylüyor.

Çatı Sanayicileri ve İşadamları Derneği (ÇATIDER) Yönetim Kurulu Başkanı Levent Pelesen ise, 2005'in ilk 9 ayında % 30 oranında büyüme gösterdiklerini, konut sektöründe yaşanan hareketliliğin çatı kaplamaları tüketimine de olumlu yansıdığını söylüyor. Pelesen, haksız rekabet ve insan gücü eksikliğinin sektörün en önemli sorunları arasında yer aldığını ifade ediyor. (Çatı Sanayicileri Derneği 2005 Yayını)

2.3 BÜYÜME HIZININ İÇİNDE İNŞAAT SEKTÖRÜNÜN YERİ

Yılın 2. 3 aylık döneminde büyüme yavaşlamaya başladı. 2.çeyrekte büyüme 3.4 olarak gerçekleşirken, yılın ilk 6 aylık dönemindeki büyüme hızı % 4.3 düzeyinde gerçekleşti. İkinci çeyrekte en hızlı büyüyen sektör % 22.2 ile inşaat oldu.^(DİE)

Nisan, Mayıs, Haziran aylarını kapsayan bu yılın 2. 3 aylık döneminde, büyüme hızını % 3.4 olarak hesaplandı.^(DİE)

2. 3 ayda Gayri Safi Yurtiçi Hasıla (GSYH) artış hızı ise % 4.2 olarak belirlendi. 2. çeyrekte Gayrisafi Milli Hasıla (GSMH) tutarı, cari fiyatlarla 109 milyar 258 milyon YTL olarak açıklanırken, GSMH artış hızı cari fiyatlarla % 14.2, sabit fiyatlarla ise % 3.4 olarak gerçekleşti.^(DİE)

İlk çeyrekte oluşan GSMH rakamı, dolar bazında ise cari fiyatlarla 80 milyar 62 milyon dolar olarak hesaplandı. Bu arada yılın ilk yarısında büyüme hızı, % 4.3 oldu. Bu dönemde GSYH artış hızı ise % 4.5 olarak hesaplandı.^(DİE)

İnşaat 2.çeyrekte, sektörel bazda sabit fiyatlarla en yüksek büyüme % 22.2 ile inşaat sektöründe yaşandı.

Aynı dönemde tarım ve kâr amacı olmayan kuruluşlar % 0.1'lik büyüme ile yerinde saydı. Sanayi % 3.9, ticaret 4.3, ulaştırma haberleşme % 2.2, mali kuruluşlar 0.3, konut sahipliği ise % 1.6 oranında büyüdü. Serbest meslek ve hizmetlerde % 4.1, ithalat vergisinde de % 8.7 artış yaşanırken, devlet hizmetlerinde % 0.4 büyüme oldu.^(Hürriyet Gazetesi KOBİ Finans)

Baz Etkisi Belirleyici Geçen yılın ikinci üç aylık döneminde sabit fiyatlarla GSMH'de % 15.7, GSYİH'de ise % 14.4 oranında büyüme kaydedilmişti. (Hürriyet Gazetesi KOBİ Finans)

Bu yılın 2. çeyreğinde büyüme hızının, % 3.4'le kriz sonrasında kaydedilen 14 çeyreklik büyüme döneminin başladığı 2002 yılının 1. 3 aylık dönemindeki % 0.6'dan sonraki en düşük düzeyinde kalması geçen yılın aynı dönemindeki yüksek büyümenin baz etkisinden de kaynaklandı. (Hürriyet Gazetesi KOBİ Finans)

Yılın ilk yarısında ise inşaattaki büyüme % 19.7'yi bulurken, devlet hizmetleri ve kar amacı olmayan kuruluşlar küçüldü. Bu dönemde, tarım % 0.1'lik büyüme ile yerinde saydı. (Hürriyet Gazetesi KOBİ Finans)

Sanayi % 4.6, ticaret 5, ulaştırma haberleşme % 1.9, mali kuruluşlar 0.5, konut sahipliği ise % 1.5 oranında büyüdü. Serbest meslek ve hizmetlerde % 4.4, ithalat vergisinde % 8.6 artış yaşanırken, devlet hizmetlerinde % 0.1, kâr amacı olmayan kuruluşlarda ise % 0.6 daralma yaşandı. (Hürriyet Gazetesi KOBİ Finans)

Yılın ilk yarısında, özel kesim ve devletin tüketim harcamaları % 4.2 arttı. İkinci çeyrekte ise sabit fiyatlarla özel tüketim % 4.4 ve devletin harcamaları % 4 arttı. İkinci üç ayda gayri safi sabit sermaye oluşumunda artış % 17.9, mal ve hizmet ihracatı artışı % 4.7, mal ve hizmet ithalatı artışı ise % 9.2 oldu. (Hürriyet Gazetesi KOBİ Finans)

Yatırım Harcamaları Yatırım harcamalarındaki artış, 2. çeyrekte kamuda % 31.1'i bulurken, özel sektörde % 15.8'de kaldı. Tarım sektörü yılın ilk 6 ayında sabit fiyatlarla % 0.1

oranında büyürken, alt sektörlerde, çiftçilik hayvancılık % 0.2, balıkçılık % 7.2 oranında büyüdü, ormancılık ise % 3.6 oranında küçüldü. (Hürriyet Gazetesi KOBİ Finans)

İkinci üç ayda ise toplamda sabit fiyatlarla % 0.1'lik büyümeye karşılık, alt sektörlerden çiftçilik hayvancılık % 1.4, balıkçılık % 7 büyürken, ormancılık % 14.3 daraldı. (Hürriyet Gazetesi KOBİ Finans)

Cari fiyatlarla ilk yarıda tarımda toplam % 3.3 daralma görülürken, çiftçilik hayvancılık % 6.5 küçüldü, balıkçılık % 19.2, ormancılık % 11.4 büyüdü. (Hürriyet Gazetesi KOBİ Finans)

Türkiye ekonomisi bu yılın ikinci çeyreğiyle birlikte, 2001 krizinden sonraki 14 çeyrekte arka arkaya büyüdü.

1994 krizinden sonraki 15 çeyreklik aralıksız büyüme rekorunun da bu yıl sonunda kırılması bekleniyor.

Türkiye, % 9.5'le rekor bir küçülme yaşadığı 2001 yılı krizinden sonraki büyüme dönemine sürpriz bir şekilde % 0.6'yla 2002 yılının birinci çeyreğiyle birlikte başlamıştı.

Erken genel seçim yılı ve dönemin Başbakanı Bülent Ecevit'in rahatsızlığıyla başlayan siyasi istikrarsızlığa rağmen artan büyüme hızı 2002 yılının ikinci çeyreğinde % 10.4, üçüncü çeyreğinde % 8 ve son çeyreğinde de % 11.8 oldu. (Hürriyet Gazetesi KOBİ Finans)

2002 yılını % 7.9 büyümeyle tamamlayan Türkiye 2003 yılının ilk çeyreğinde % 7.4, ikinci çeyreğinde % 3.6, üçüncü çeyreğinde % 5.6 ve dördüncü çeyrekte 7.2 ve yılın tümünde ise % 5.9 oranında büyüme kaydetti. 2004 yılı ise % 9.9'la tam bir hızlı büyüme yılı oldu.^(DİE)

2004 yılının birinci çeyreğinde % 13.9, ikinci çeyrekte de % 15.7 gibi çok yüksek düzeyde seyreden büyüme hızı, üçüncü çeyrekte % 5.7, son çeyrekte ise % 5.6 olmuştu.

Yılın 2. çeyreğinde ilk çeyreğe göre, özel tüketim harcamalarında artış, devletin nihai tüketim harcamalarında ise gerileme görüldü. İlk çeyrekte % 4 olan özel tüketim harcamaları ikinci çeyrekte % 4.4'e çıkarken, ilk çeyrekte % 4.3 olan devletin nihai tüketim harcamaları % 4'e indi.^(DİE)

İkinci üç ayda gıda ve içki harcamalarında % 8.8, dayanıklı tüketim malları harcamalarında % 2.6, yarı dayanıklı ve dayanıksız tüketim malları harcamalarında ise % 4.2 artış görüldü.

Enerji, ulaştırma, haberleşme sektöründe % 0.7 daralma görülürken, hizmetler % 3.7 büyüdü.

Toplamda 2. çeyrekte devletin nihai tüketim harcamalarındaki artış % 4 olarak hesaplanırken, kamunun maaşlar için yaptığı harcamalar % 0.4 artış ile bir anlamda yerinde saydı, diğer cari harcamaları ise % 9.7 arttı.^(DİE)

Yılın ilk yarısında ise devletin nihai tüketim harcamaları % 4.2 oranında arttı. Devletin bu dönemde maaş ve ücret harcamaları % 0.1 oranında gerilerken, diğer cari harcamaları % 12.6 arttı.

Gayri safi sabit sermaye oluşumunda yılın ikinci çeyreğinde toplamda % 17.9 büyüme yaşanırken, kamu yatırımları % 31.1, özel sektör yatırımları da % 15.8 artış gösterdi. İlk yarıda kamu yatırımları % 32.6, özel sektör yatırımları da % 10.8 arttı.

Özel nihai talepteki artış bu yılın ilk 6 aylık dönemindeki büyümeye 2.8 puanlık katkı yaptı. Kamunun nihai tüketim harcamalarındaki büyümenin 0.3 puanlık bir katkıda bulundu. Ancak ithalattaki hızlı artış nedeniyle dış ticaret açığındaki büyüme GSYİH büyüme hızını 1.6 puan aşağı çekti.^(DİE)

2.4 GYO'LARIN EKONOMİYE KATKISI

Türkiye'de ilk kez 1995 yılında kurulan GYO'lar, küçük yatırımcının profesyonellerce yönetilen gayrimenkul portföyüne ortak olmasını sağlayarak sermayenin tabana yayılmasını sağlar.

GYO'lar ilk kez Amerika Birleşik Devletleri'nde yapılan yasal düzenlemeler ile 1960 yılında kuruluş izni almışlar, fakat 1990'lı yıllara kadar çok sınırlı bir rol oynamışlardır.

1986 yılındaki Vergi Mevzuatında yapılan düzenlemeler ile GYO'lara yeni vergi avantajları sağlanmış ayrıca gayrimenkul yönetim ve operasyon faaliyetleri yapabilmelerine imkân sağlayan ilave düzenlemeler yapılmıştır. Bu değişiklikler sonrası GYO'lar 1990'lardan sonra hızlı bir şekilde büyüme kaydetmişlerdir. (Sabah Gazetesi – Ekonomi 09.12.2005)

ABD'de GYO'ların ulaştığı aktif büyüklüğü yaklaşık 300 milyar dolar civarında olup sektörde 192 adet halka açık GYO şirketi faaliyet göstermektedir. (Sabah Gazetesi – Ekonomi 09.12.2005)

GYO, portföyü gayrimenkule dayalı olan sermaye piyasası araçlarından oluşan ve gayrimenkule dayalı projelere yatırım yapan sermaye piyasası kurumlarıdır.

Ülkemizde kuruluşları ve işleyişleri ilk defa 1995 yılında düzenlenen ve son şekli ile 08.11.1998 tarihli SPK tebliği ile hukuk sistemimiz içinde yerini alan GYO'lar, SPK tarafından belirlenen usul ve esaslar dahilinde gayrimenkullere, gayrimenkul projelerine, gayrimenkule dayalı sermaye piyasası araçlarına, gayrimenkule dayalı haklara ve diğer

sermaye piyasası araçlarına yatırım yapmak üzere kurulmaktadırlar. (Sabah Gazetesi – Ekonomi 09.12.2005)

GYO, sermaye piyasalarının ihtiyaç duyduğu büyük kaynak gerektiren gayrimenkul projelerine yurt içinden ve yurt dışından fon sağlayarak projelerin finansmanını kolaylaştırmakta ve küçük yatırımcının profesyonellerce yönetilen gayrimenkul portföyüne ortak olmasını sağlayarak sermayenin tabana yayılmasına katkıda bulunmaktadır.

Bunun yanında inşaat sektöründeki kayıtdışılığın önüne geçmek ve planlı kentleşmeye katkıda bulunmak gibi daha bir çok amaca hizmet etmek üzere sermaye piyasalarında faaliyet göstermektedirler.

GYO'lar her türlü gayrimenkule finansman sağlayan veya elde edilmek istenen bir gayrimenkul için pek çok yatırımcının sermayesini bir araya getiren ve anonim şirket şeklinde tüzel kişiliğe sahip bir şirkettir.

Bir yatırım aracı olarak, gayrimenkul ve menkul kıymet yatırımlarının en iyi özelliklerini birleştirir ve yatırımcıya, bir yatırım portföyünde gayrimenkulün profesyonel biçimde yönetildiği verimli ve güvenilir bir yatırım aracı sağlar.

Ülkemizde, GYO'na vergi teşviki gibi önemli kolaylıklar getirilmiştir. GYO'nun portföy işletmeciliğinden doğan kazançları kurumlar vergisinden istisna olup, Bakanlar Kurulu tarafından gelir vergisi stopajı oranı da % 0 olarak belirlendiği için gelir vergisi de ödememektedirler. (Sabah Gazetesi – Ekonomi 09.12.2005)

GYO'lar birer sermaye piyasası kurumları olarak sermaye piyasalarının fonlarını ve portföylerini gayrimenkul yatırımlarına yönlendirmektedirler. Böylece, küçük yatırımcıların birikimleri birleşerek kurumsal sermaye haline gelmekte ve projelere kaynak oluşturabilmektedir.

Gayrimenkul sektörüne ve ülke ekonomisine gözardı edilemeyecek katkıları olan GYO'lara getirilen vergisel teşvikler sektörün gelişmesinde önemli rol oynamaktadır. Ancak, tanınan teşvikler sektörde bulunan GYO'ların faaliyetlerini daha etkin sürdürebilmeleri için yeterli gözükmemektedir.

Vergi Kanunları karşısında aynı statüye tabi olan yatırım ortaklıklarından (menkul kıymet yatırım ortaklıkları) farklı olarak, GYO'lar portföylerini yönetirken doğrudan yatırım maliyeti ile ilgisi olmayan ama yatırımın gerçekleşmesini güçleştiren ek maliyetlere katlanmaktadırlar. Bu maliyetlerin başında KDV gelmektedir.

Kayıt dışı işlemlerin yoğun olduğu inşaat sektöründe gerçek değerler üzerinden yüksek oranlarda KDV ödeyen GYO şirketleri haksız rekabetle karşı karşıya kalmaktadır.

(Sabah Gazetesi – Ekonomi 09.12.2005)

Faaliyetleri itibariyle tamamen şeffaf olan ve birçok açıdan denetime tabi olan GYO'lar, sektörde denetimsiz işlem yapan şirketlere göre dezavantajlı duruma gelmektedir.

Gayrimenkul yatırımlarının teşvik edilmesi, GYO'nın ülke ekonomisine katkılarının artırılması ve GYO'lar ile hedeflenen amaçların daha verimli bir şekilde hayata geçirilebilmesi, inşaat sektöründeki kayıtdışı işlemlerin azaltılması ve haksız rekabetin

önlenebilmesi için GYO'ların, kooperatifler ve finansal kiralama (leasing) şirketlerinde olduğu gibi 1 sayılı liste içinde değerlendirilmeleri ve KDV'nin % 1 oranında uygulanması gerekmektedir. (Sabah Gazetesi – Ekonomi 09.12.2005)

Kamu özel sektör ortaklıkları ile özel sektörün sahip olduğu birikim ve teknolojiiden yararlanılarak projelerde hedeflenen verimlilik maksimize edilebilecektir.

Bu tür ortaklıklarda, tarafların hak ve yükümlülüklerinin tanımlanmasında kamu kesimi belirleyici rol oynamaktadır. Gelir paylaşımı yöntemiyle ihale edilen projeler, hem İdareye maksimum gelir kazandırılması esasına dayalı bir gayrimenkul değerlendirme yöntemi olup, hem de kamu olarak denetimi yapılan ve garantili gelir getirisi olan işlerdir.

Bu yöntemle kamu elindeki arsalar, kaynak yaratacak ve o günkü çevre ve piyasa koşullarına paralel olarak en iyi geliri getirecek şekilde değerlendirilmektedir ve örnek ve prestijli kentsel alanlar oluşturulmaktadır. (Sabah Gazetesi – Ekonomi 09.12.2005)

2.5 YURTDIŞI İNŞAAT HİZMETLERİ

Yurt dışı inşaat sektöru hizmetleri, Ekonomimizin lokomotifi olarak nitelendirilen inşaat sektöru için vazgeçilemez bir öneme sahiptir. *Yurt dışı inşaat sektöru hizmetleri*, dış ülkelerde yürütölen inşaat, mühendislik, müşavirlik, proje, tesisat, montaj, iŐletme, bakım ve onarım gibi faaliyetlerin tümünü ifade etmek üzere kullanılan bir kavramdır

Türkiye'nin Şu andaki yurt dışı inşaat sektöru envanteri "51 ölkede 45 milyar dolar tutarında iş hacmi" olarak özetlenebilir.^(İNTES Raporu)

1975-1999 yılları arasında yurt dışı inşaat faaliyetleri kapsamında ödemeler dengesi içerisinde yapılan döviz transferleri sürekli olarak artış göstermiŐtir. 1975 yılında yurt dışı inşaat gelirleri 100 milyon dolar iken izleyen yıllarda bu rakam 1 milyar 176 milyon dolara ulaŐmıŐtır. Yani 24 yıllık dönem içerisinde yurt dışı inşaat hizmet gelirleri 11 kattan fazla artış göstermiŐtir.^(İNTES Raporu)

Yurt dışında inşaat sanayicilerimiz 1998 yılında 2 milyar 150 bin dolar değerinde 114 projenin yapımını üstlenirken, 1999 yılında yaklaşık 1 milyar dolar değerinde 78 projenin yapımını üstlenmiŐlerdir.

2000 ve 2001 yıllarına gelindiğinde ise projeler sayı ve değer açısından küçölme göstermiŐtir. Bu rakamlar 2000 yılında 83 proje ile yaklaşık olarak 827 bin dolara gerilemiŐ, 2001 yılında ise sadece 714 milyon dolar değerinde 71 projenin yapımını üstlenilmiŐtir.^(İNTES Raporu)

Tüm bu veriler bize yurt dışında gerçekleştirilen inşaat faaliyetlerinin ülkemiz açısından önemini ve büyük bir kayıpla karşı karşıya olduğumuzu çarpıcı biçimde ortaya koymaktadır.

Ekonomide gerek özel sektör gerekse kamu tarafından gerçekleştirilen inşaat yatırımlarının durakladığı dönemlerde yurtdışı inşaat hizmetleri ayrı bir önem kazanmaktadır.

Yurtdışında inşaat işi üstlenen inşaat sanayicileri, kar transferi şeklinde veya işçilerin gönderdiği dövizler yoluyla ülkeye döviz girdisi sağladığı gibi, inşaat malzemeleri, makine ve teçhizat ihracı yolu ile de ödemeler dengesine büyük katkı sağlamaktadırlar.

Ayrıca, yarattığı istihdam, teknoloji birikimi ve inşaat malzemelerinin kalite ve standardının yükselmesi gibi olumlu katkıları nedeniyle, yurtdışı inşaat faaliyetlerinin Türkiye ekonomisi içinde önemli bir yeri vardır.

Ekonomimiz içerisinde böylesine önemli bir yere sahip olduğundan dolayı, İnşaat şirketlerimiz dış pazarlardaki arayışlarını her düzeyde sürdürmektedirler.

Latin Amerika, Afrika, Güneydoğu Asya ülkelerinde olabilecek fırsatlar araştırılmakta, değerlendirilmektedir. Balkanlar ve Ortadoğu ülkelerinde açılacak ihaleler yakın gelecekte önem taşımakta, ancak Hükümet desteği bu ihalelerin alınmasında temel gereksinimi oluşturmaktadır.

Pazar arayışları, İrlanda, Güneydoğu Avrupa, Afganistan, Pakistan, İran, Sudan, Irak, Cezayir, Suriye gibi ülkeler üzerinde yoğunlaşmıştır.

İnşaat sanayicilerinin amacı potansiyel olarak belirledikleri ülkelerin dış ticaret dengelerinden yola çıkarak o ülkelerde yatırım yapmaktır.

Örneğin Rusya'nın 2000 yılında gerçekleşen ihracat rakamı 105 milyar dolardır, öte yandan ithalatı ise 44 milyar dolar olarak gerçekleşmiştir. Yani dış ticaret dengesi fazlalık vermektedir.

Buna ilaveten Türkiye'nin 2000 yılında Rusya ile yapmış olduğu ihracat 643,9 milyon dolar, ithalatı ise 3,9 milyar dolardır. Türkiye'nin aleyhine olarak gerçekleşen bu rakamdan yola çıkarak bu ülkeye hizmet satabilme potansiyelimizin olduğu görülmektedir. (INTES Raporu)

Amacımız bu verilerden yola çıkarak Rusya'da inşaat faaliyetlerini gerçekleştirebilmektir. Geçtiğimiz yıllarda firmalarımız bu konuda çok önemli adımlar atmışlardır.

İnşaat sektörü, isteklerinin yetkililere kolaylıkla iletilmesi, anlatılması ve bunların hayata geçirilmesi konularında, sektörü ilgilendiren ve etkileyen alanların değişik Bakanlıklar ve kamu kuruluşlarının sorumluluğunda olması nedeniyle, her zaman yeterli sonuç elde edememekten şikayetçi olmuştur.

Yakın zamanda kurulmuş olan ve ilgili Bakanlıkların temsilcilerini bir araya getiren Başbakanlığa bağlı "Yurtdışı Müteahhitlik, Mühendislik ve Müşavirlik Hizmetleri Koordinasyon Kurulu" ve Daimi Sekreteryası bu yolda atılmış olumlu bir adım idi. Hükümetin yurtdışı müteahhitlik hizmetlerinin izlenmesini bir Devlet Bakanlığına bağlaması sektör için çok yararlı olacaktır.

Yurtdışında çalışmakta olduğumuz ülkelerle oluşturulan Karma Ekonomik Komisyonların Eş Başkanlıklarının farklı Bakanlıklarda olmasına bağlı olarak yaşanan koordinasyon eksiklikleri bu Devlet Bakanlığının görevlendirilmesi ile giderilecektir.

Ayrıca, sektörü doğrudan ilgilendiren Bakanlıkların farklı partilerden olmamasının da sektöre ilişkin strateji geliştirme faaliyetlerinde ve uygulamalarda yaşanan uyumsuzlukların ortadan kalkmasına neden olacağı öngörülmektedir .

Bütün dünyada inşaat taahhüt sektörü devlet tarafından desteklenir. Zira, sektörümüz döviz ve istihdam getirir, ekonominin işlerliğini sağlar, enflasyon ve durgunluk ile mücadelede en iyi silahtır, dış politikada etkili bir araçtır. Dış projelerimizde ülkemizin kaynaklarından kullandığımız müşavirlik, banka ve sigorta hizmetleri, her türlü yapı malzemesi ve elemanları, teçhizat ve mefruşat, şantiyelerimizde çalışan işçilerin yiyecek ve diğer ihtiyaçları için getirdiğimiz mallar, bunların gerektirdiği taşımacılık, daha birçok mal ve hizmet, ülkemizin ihracatı içine dahil olmuştur.

Bütün birikim ve yeteneklerimizle dünya ile rekabete hazırız ama Batılı ülke inşaat firmalarının arkasındaki kredi kolaylıklarından mahrumuz; onları teşvik eden güçlendiren mevzuat ve vergi kolaylıkları ülkemizde uygulanmamaktadır.

Köklü çözümler için, devlet yurtdışı inşaat faaliyetlerini geliştirmeyi bir misyon olarak benimsemeli, atılıma hazır halde bulunan, her türlü birikime sahip ekonominin bu temel sektörünü önüne katmalı, siyaset ve finans desteğini yanına vermelidir. Dış politika hedeflerimiz ve unsurlarımız arasına yurtdışı inşaat faaliyetlerimiz de girmelidir. Dünyada

uluslararası inşaat piyasası böyle işlemekte, uluslararası inşaat firmaları böyle iş almakta, büyümekte ve ülkelerinin ekonomilerine hizmet etmektedir.

2.5.1 Yurtdışı İnşaat Hizmetlerinin Günümüzdeki Gelişimi

Ekonomik istikrarla yükselişe geçen inşaat şirketleri, farklı ülkelerde 10 milyar dolarlık hacme ulaştı. En çok iş yapılan devlet, Birleşik Arap Emirlikleri.

Türkiye’yi yurtdışında başarıyla temsil eden inşaat şirketleri, aldıkları ihalelerle rekora koşuyor. Yılbaşında “7 milyar dolar” olarak tahmin edilen yatırımlar, projelerin yarısının ilk 5 ayda gerçekleşmesi üzerine 10 milyar dolar seviyesine dayandı.

Aldıkları ihalelerle yeni bölgelere yönelen şirketlerin yatırım planlarında, Afrika ve Latin Amerika ülkeleri başı çekiyor.

Yerli ve yabancı şirketlerle konsorsiyum kuran firmaların uluslararası alanda markalaşmaya hız vermesi, büyümenin artarak devam edeceğini gösteriyor. Birçok firmanın yurtdışında gerçekleştirdiği proje sayısı Türkiye’dekileri üçe katladı.

Bu durum, sektörün dış pazardaki atağını gözler önüne seriyor. İnşaat şirketleri, kendilerine gösterilen ilgiyi, ‘İşleri zamanından önce ve mükemmel şekilde’ tamamlamaya bağlıyor.

İnşaat şirketleri 5 kıtada yatırım yapar duruma geldi. Türk firmaları geleneksel pazarların dışında Şili, Etiyopya, Gana, Meksika, Malezya, Filipinler, Tayland, Hindistan, Fas gibi ülkelerde işler yapıyor. Avrasya ve Rusya Federasyonu başta olmak üzere 60'ın üzerinde ülkede 3.000 civarında proje yürüten şirketlerin gözde pazarları arasında Ortadoğu, Türk cumhuriyetleri, Latin Amerika ve Uzakdoğu ülkeleri bulunuyor.

Uluslararası piyasada petrolün varil fiyatının 70 dolara ulaşması sebebiyle büyük paralar kazanan Rusya ve Körfez ülkelerinde de müteahhitlerin yatırımları her geçen gün artıyor.

Projelerin artması yeni eğilimleri de beraberinde getirdi. Girişimciler, dünya pazarında konut projeleri yerine endüstriyel tesisler, yol, köprü, tünel, petrokimya tesisleri ve havaalanları gibi büyük projelere imza atmaya başladı.

Yüksek düzeyde uzmanlaşma ve ileri teknoloji gerektiren projeler başarıyla tamamlanıyor.

2005'te üstlenilen projelerin ülkelere dağılımında ilk sırayı Birleşik Arap Emirlikleri alıyor. Bu ülkede ilk 5 ayda alınan proje bedeli 1 milyar 150 milyon dolara ulaştı. Bu ülkeyi, 802 milyon dolarla Irak ve 441 milyon dolarla Kazakistan takip ediyor. Fas (271 milyon dolar), Rusya (183 milyon dolar) ve Ukrayna (181 milyon dolar) da Türk müteahhitlerin tercih ettiği ülkeler arasında.

Bugüne kadar Türk müteahhitlerin yurtdışında gerçekleştirdiği yatırımların toplam tutarı ise 65,5 milyar dolara ulaştı.^(Zaman Gazetesi – Alper SANCAR, Hasan BOZKURT)

Yurtdışında müteahhitlik çalışması yapan Türk firması sayısının 700'ü bulunduğunu belirtiliyor.

Şirketlerin, proje üretimi açısından geçen yıla oranla % 30 büyüdüğüne işaret ediliyor, çalışmaların ilerleyen dönemler için de umut verici olduğunu belirtiyor.

Ancak yurtdışı müteahhitlik hizmetlerinin önündeki en büyük engeli oluşturan Teminat Mektubu Sorunu'nun çözümlenmesine ihtiyaç var.

İkinci önemli konu ise Ticari ve Politik Risk Sigortası sorununun çözüme kavuşturulmasıdır. (Türkiye Müteahhitler Birliği)

Türk müteahhitlerin, konut yapımından büyük paylar aldığını kaydediyor. 2005 yılının ilk 5 aylık döneminde üstlenilen proje sayısının 97'ye ulaştığını ifade ediliyor. Türk firmalara her taraftan teklif yağıyor, yakalanan başarıyı projelerin kısa zamanda bitirilmesine bağlanıyor. (Türkiye İnşaat Mühendisleri İşverenler Sendikası)

ÜÇÜNCÜ BÖLÜM

3.İNŞAAT SEKTÖRÜNÜN SORUNLARI

3.1 KAMU YATIRIMLARINDAKİ KAYNAK YETERSİZLİKLERİ

Kamu kesiminde inşaat sektörünün en önemli problemi kamu yatırımlarındaki kaynak yetersizliğidir.

1980'li yıllardan bu yana kamuda yatırım ödenekleri sürekli azalmış ve kamu yatırımlarında duraklama sonucunu getirmiştir. 1980'li yıllarda kamu yatırım ödenekleri GSMH'nın % 4,5 seviyesinde iken her sene küçülmüş ve halen % 2'nin altına düşmüştür. Yani reel olarak kamu yatırım ödenekleri 1980'den bu yana % 50 den daha fazla azalmıştır. (İNTEs Raporu)

Şu anda ihalesi yapılmış sulama, baraj, karayolu, liman, kanalizasyon, içme suyu gibi büyük projelerin inşaatlarının mevcut bütçe ödenek şartları ile ortalama yaklaşık 20 yıldan önce bitirilebilmesi ise mümkün değildir. (İNTEs Raporu)

Bu ortalama süre içinde, tarım sektörüne ayrılan ödeneklerin yıllar içinde gösterdiği düşüş nedeniyle 30 yılda, enerji sektörü yatırımlarına ağırlık verilmiş olması nedeniyle de bunların 10 yılda tamamlanabildiğini ayrıca belirtmemiz gerekmektedir.

Belirtilen sürelerin 2003 yılında çok daha düşük ödenek verilmesi sebebiyle özellikle tarım projelerinin yarım asrı bulan bir sürede tamamlanabileceğini bir kez daha vurgulamak gereklidir. Bu derece uzun yıllarda bitirilebilecek yatırımlar ülkemiz ekonomisine çok pahalıya mal olmaktadır. Bu durumun sebep olduğu diğer olumsuzluklara yukarıda ayrıntılı olarak yer verilmiştir.

Yatırımlar, ülke kalkınmasının en temel unsurudur. Özellikle, altyapı yatırımlarının yavaşlatılması veya bazılarının durdurulmasının bedelini ülke ekonomisi mutlaka çok ağır şekilde ödemektedir.

Başlanmış olan projelerin bu kadar uzun senelerde tamamlanmasına ülkemiz ekonomisinin tahammülü yoktur. O halde bu projelerin kısa sürede bitirilerek ekonomiye kazandırılabilmesi için iç ve dış kaynak yaratılması zaruridir.

Geniş ölçekte bakıldığında, kamu yatırımlarındaki azalma sadece bir inşaat sektörü sorunu değil ülkenin geleceğinin nasıl biçimlenebileceğinin de sorunudur. Altyapının sağlanmasında birikecek eksiklikler ekonomimiz ve sosyal gelişmemiz için büyük engeller yaratacak, gelecek nesiller pahalı faturalar ödemek zorunda kalacaktır .

Taahhüt sektörü içinde bulunduğu bu zor durumda, ayrıca yapı maliyetinin enflasyon oranı üzerindeki artışını, kredi ve banka teminatı sıkıntılarını, kamu ihale sisteminin idari ve mali sorunlarını sürekli olarak yaşarken, birdenbire ekonomik krizlerle karşılaşmıştır.

Bu nedenle uğradığı şok ve içine düştüğü bunalım diğer sektörlerin genelde hissettiklerinden çok daha fazladır .

3.1.1 Kamu Kaynaklarının Yetersizliğine Karşı Çözüm Önerileri

1. Öncelikle, ihalesi yapılmış yatırımların kısa sürede bitirilerek ekonomimize kazandırılabilmesi için, bütçe imkanlarına ilaveten proje kredileri şeklinde dış kaynak yaratılmalıdır.
2. Halen ihalesi yapılmış işlerden, idare ve inşaat sanayicilerince uygun görülenlerin, inşaat sanayicilerine az da olsa tazminat ödenerek tasfiyeleri teşvik edilmelidir.
3. Kaynağı temin edilmemiş yeni projelerin ihalelerine kesinlikle girilmemelidir. 2003'te yürürlüğe giren Kamu İhale Kanunu bu şartı ön koşul olarak getirmiştir.
4. Mevzuatta yabancı sermayeyi engelleyici unsurlar düzeltilmeli, ülkemizde yatırım yapmayı özendirerek tedbirler getirilmelidir.
5. Yap-İşlet ve Yap-İşlet-Devret sistemleri etkin bir şekilde devreye sokulmalıdır. Ekonomik ve teknik fizibilitesi yapılmış, uygulama projeleri hazırlanmış yatırım projeleri yerli ve yabancı müteşebbislerin seçimine hazır hale getirilmelidir.
6. İnşaatına henüz başlanmamış rantabiliteleri yüksek projelere yabancı sermaye ve dış kredi yolu ile kaynak temin edilerek kısa sürede yapımları gerçekleştirilmelidir.

3.2 HAKEDİŞLERİN YIL İÇİNDE DAĞILIMI VE GEÇ ÖDENMESİ

Bütçeden ayrılan ödeneklerle sektör temsilcilerimizin bir kısmının şantiyelerini açmaları dahi imkansızdır. Zira, işe verilen ödenekle, işin başında bulundurulacak sabit personel ve şantiye genel masraflarının bile karşılanması mümkün değildir.

Programa girmiş öncelikli projelerin ödenek yokluğu nedeniyle beklemesi hem ekonomi hem inşaat sektörü için ciddi bir sorundur.

Bu işlerin bir an önce tamamlanarak hizmete sokulması, sıkıntıdaki ekonomimiz için büyük kazanç olacaktır. Yarım kalan bu önemli işler ,başta tarım projeleri olmak üzere, önceliklerine göre sıralanmalı ve bu projelerin inşaat sanayici firmaların dış ülkelerden kredi bulmaları dahil özel sektör imkanlarını da kullanarak bir an önce tamamlanmaları sağlanmalıdır.

2003 yılında ödenek dilimleri serbest bırakılma oranları şu şekildedir.

Ocak-Haziran	: % 39,42
Temmuz-Eylül	: % 19,42
Ekim-Aralık	: % 26,66
Toplam	: % 85,50 (Maliye Bakanlığı 2003 Verileri ile)

Kamu yatırımlarına ayrılan yetersiz ödeneklerin yılı içinde farklı dönemlerde serbest bırakılması sorunları ağırlaştıran bir uygulamadır. 2002 yılı için ödeneklerin yılın son altı ayında % 60'ının serbest bırakılması soruna önemli bir örnek teşkil etmektedir.

Özellikle yılın son üç ayında serbest bırakılan ödenekler sektör için çok anlamlı değildir. Zira bu dönemde pek çok yerde hava koşulları nedeniyle faaliyette bulunulamamaktadır.

Yılı başında ödeneklerin tümünün serbest bırakılması yatırımlarımıza ciddi bir hız ve süreklilik kazandıracaktır. Bu sağlanmadığı takdirde hiç değilse yılın ilk altı ayında tüm ödeneğin serbest bırakılması önemli bir rahatlama sağlayacaktır.

Ödeneklerin yılın son dönemlerine bırakılmaması, mevsim koşullarının ve enflasyonun ağırlaştırıcı etkisini ortadan kaldıracak, teknik olarak yapımı süreklilik gerektiren işlerin tekniğine uygun yürütülmesi temin edilecektir.

Serbest bırakılan ödeneklerin zamanında tahsil edilememesi ise bir diğer sorundur. Üyelerimiz Devletten alacağını gününde alamamasına rağmen Devlete olan borçlarını gününde ödemek mecburiyetindedir. Zira Devletimiz hak edişlerin ödenmesindeki gecikme için bir faiz ödemez iken vergi,prim vb borçlar için ciddi gecikme faizleri uygulanmaktadır.

İstisna sözleşmesinin tarafları olan devlet ve üyelerimizin edimleri arasındaki bu dengesizlik, 4735 sayılı Kamu İhale Sözleşmeleri Kanununda yer alan *“kamu sözleşmelerinin tarafları,sözleşme hükümlerinin uygulanmasında eşit hak ve yükümlülüklerle sahiptir”* şeklindeki temel ilkeye aykırıdır. (Madde-4) Her ne kadar bu kanun halen devam eden işleri kapsamamakta ise de, bir genel hukuk prensibi olarak göz önünde bulundurulmak zorundadır.

3.3 KAMULAŞTIRMADAN KAYNAKLANAN SORUNLAR

İnşaat faaliyetlerinin sağlıklı y¼r¼t¼lebilmesinin koŐullarından birini, inşaat sahasındaki arazilerin kamulaŐtırma iŐlemlerinin tamamlanmıŐ olması oluşturmaktadır.

Uygulamada, bu çeşit araziler kamulaŐtırılmakta, ancak b¼t¼ceye kamulaŐtırma bedellerine ait gerekli kaynak konulmadığı i¼in, hak sahiplerine ¼deme yapılamamaktadır. Bu ¼demenin yapılamaması, inşaatın başlaması ya da devamında y¼kleniciye sağlıklı bir yer teslimine engel olmakta, bu da işin durmasına neden olmaktadır.

KamulaŐtırma bedellerinin ¼denmemesi, ¼ok b¼y¼k projelerin gecikmesine sebep olmaktadır.

¼zellikle, projenin, kısa s¼rede ve s¼ratle tamamlanmasının b¼y¼k ¼nem taŐıdığı kredili iŐlerde, kamulaŐtırma bedeli nedeniyle yaşanan sıkıntılar kredinin kullanılamaması sonucunu dahi doğurmaktadır. Bu nedenlerle, kamulaŐtırma bedellerine b¼t¼cede mutlaka yer verilmelidir.

Ayrıca kamulaŐtırma konusunun ulusal bir sorun olmaktan ¼ıkıp ¼lkemizin uluslararası yargı organları ¼n¼nde ¼ok ciddi tazminatlar ¼demesine sebep olan kronik bir sorunu haline geldiği bilinmektedir.

Son ¼ıkarılan kamulaŐtırma yasası da bu kapsamda b¼y¼k ¼nem taşımaktadır.

3.4 MALİ MEVZUATA İLİŞKİN SORUNLAR

İşletmelerde en sorunlu alanlar, girdi maliyetlerinin yüksekliği ve vergi sistemi olarak belirlenmiştir.

Kayıt dışı sektörün yükünü de taşıyan işyerlerimizin, vergisel sorunları ağırlıklı hissetmeleri hiç de şaşırtıcı olmamıştır. Bu kapsamda sektörümüzün mali mevzuata ilişkin özel sorunları aşağıda yer almaktadır. ^(TİSK Araştırması)

3.4.1 Yıllara Sari İnşaat ve Onarım İşlerine Uygulanan % 5 Vergi Stopajı

Yıllara yaygın inşaat ve onarım işlerine ait hakediş bedelleri ve avanslarından, % 5 oranında stopaj suretiyle vergi kesintisi yapılmaktadır. Bu stopaj yüksek oranlı peşin vergi olup, diğer vergi mükelleflerine göre yapım yüklenicilerine büyük haksızlık ve adaletsizlik yapılmaktadır. Zira taahhüt şeklinde inşaat işi yapan firmaların en önemli sorunlarından birisi % 5 oranındaki vergi stopajıdır. ^(Gelir Vergisi Kanunu Madde-42)

Kesinti oranı önce %3 olarak saptanmış ancak daha sonra 1137 sayılı Kanun ile 1969 yılından itibaren %2'ye indirilmiştir. 2361 Sayılı Kanun ile de 01.01.1981'den itibaren %5'e yükseltilmiştir. ^(GVK Md. 94/3) O tarihten bu yana da % 5 olarak uygulanmaktadır.

Kesinti yoluyla ödenen bu vergiler işin bitimini takip eden yılın Mart ayında verilecek beyanname üzerinden hesaplanan gelir vergisine mahsup edilmektedir. Kesinti yoluyla ödenen vergi üzerinden de ayrıca %10 fon payı kesintisi yapılmaktadır.

Toplam kesinti oranı %5,5 düzeyindedir. Kurumlar Vergisi oranının %40 olduğu dönemde uygulanan bu oran, kurumlar vergisi oranı %30 'a inmiş olmasına rağmen herhangi bir indirim tabi tutulmamıştır.

Kurumlar vergisi oranının %46 olduğu dönemde stopaj oranı %5 olarak uygulanmaktaydı, Kurumlar vergisi oranı sırasıyla % 40'a ve %30'a düştüğü dönemlerde ise stopaj oranı yine % 5 idi.

Kurumlar vergisi oranının %30'a inmesi ve ekonomik krizler nedeniyle özellikle inşaat firmalarının kar marjlarının düşmesi nedeniyle stopaj yoluyla ödenen vergilerin iade edilme olasılığı ve oranı yükselmiştir.

Şöyle ki; vergi oranı %30 olduğuna göre, 5 liralık bir verginin mahsup edilmesi için vergi matrahının 16.667 TL olması gerekmektedir. Yıllara yaygın inşaat ve onarım işlerinde bu denli yüksek net kar oranına genellikle ulaşamamaktadır.

Dolayısı ile vergi oranı %40 iken belirlenmiş %5 lik stopaj oranının, vergi oranının % 30' a indirildiği dikkate alınarak %3,30 olması gerekmektedir. Bu oranlarla ilgili değişiklik yapma yetkisi Bakanlar kurulu'na ait olup, sorunun alınacak bir kararla çözümlenmesi imkanı bulunmaktadır.

%5 stopajı gelir vergisi oranı ile kıyasladığımız zaman ise ortaya şöyle bir durum çıkmaktadır.

Stopaj oranının % 5 olarak belirlendiği 1981 yılında, Gelir Vergisindeki en düşük oran % 25 idi. Zamanla bu oran 5 er puanlık dilimler halinde indirilerek % 15'e kadar düşürülmüştür. Ancak stopaj oranında herhangi, bir indirimle gidilmemiştir. 2003 yılında başlangıç oranının % 15'e indirilmiş olması stopajın gelir vergisinin 1/3'ü olduğu anlamına gelmektedir. Bu ise uygulamadaki önemli bir aksaklığı göstermektedir.^(INTES Raporu)

Yıllara yaygın inşaat ve onarım işlerinde işin devamı süresince ödenen istihkaklardan %5 stopaj yapılmakta, ancak işin bitim tarihine kadar kar-zarar beyan edilmemektedir. İşin zararlarla sonuçlandığı ya da kesilen vergilerin, işin bitiminde beyan edilen kazanç üzerinden hesaplanan vergiden fazla olması gibi durumlarda ise, istihkaklardan kesilen %5 stopajın, iade edilmesi söz konusu olmaktadır.

Ancak iade edilecek tutar yeniden değerlendirme oranına göre yükseltilmiş stopaj tutar olmadığı için, ödenen miktar zarardan alınan bir vergi özelliği taşımaktadır. Yani zarar halinde, stopajlar şirket sermayesinden Devlete yapılmış bir transfer niteliğini taşımaktadır.

Öte yandan iade söz konusu olduğunda, iadenin yapılabilmesi için, teminat gösterilmesi ve yıllarca teminat mektubu komisyonu ödenmesi gerekmektedir.

Teminat gösterilmediği takdirde ise iade edilecek vergilerin ancak %70'i vergi incelemesi sonucu iade edilmektedir. Bu iadeyi hak edebilmek için ise yıllarca maliyenin incelemesinin sonuçlanmasını beklemek gerekmektedir. Kesilen vergiler geri alınmış olduğunda ise erimiş olmaktadır.

Yani Devletin finansman yükü inşaat firmalarına aktarılmaktadır.

Yıllara sari inşaat işlerinde, asıl yükleniciden ve taşeron firmalardan ayrı ayrı kesilen stopaj ise mükerrer ödemelere yol açmaktadır. Bu mükerrerliğinde giderilmesi gerekmektedir.

3.4.2 İnşaat Sektöründe Firma Sahipleri ve Kâr Dağıtımı

Kamu kuruluşlarının inşaatlarını yapan inşaat şirketleri diğer mükelleflerden farklı bir nitelik taşımaktadır. Şöyle ki bu şirketler eğer inşaat işi 5 yıl devam ederse 5 yıl, 10 yıl devam ederse 10 yıl ortaklarına kazanç, kar payı ya da temettü dağıtamamaktadırlar. Çünkü bu durum maliyeye göre örtülü kazanç olarak kabul edilmektedir.

Senelere sari inşaat işlerinde işin süresi 8-10 yıl hatta bütçeden yatırımlara ayrılan ödeneklerle daha uzun süre devam etmektedir. Bu süre içinde şirket ortakları kendi ihtiyaçları için şirketten para çekememektedirler. Yani şirket 10 trilyon kazanmış olsa bile, ortaklarına kar payı olarak 1 lira dahi dağıtamamaktadır.

Öte yandan, hak edişi ya da avansı aldığı anda, fon payı dahil % 5,5 vergiyi peşin olarak ödemektedir.

% 5.5 küçük bir oran olarak gözükebilir. Ancak bu oranın içinde inşaat maliyetlerinin de olduğu brüt gelirin % 5.5' u olduğu göz önünde bulundurulmalıdır.

İnşaat şirketinin %90 hisseye sahip bir ortağı 1 trilyon TL. hatta 10 trilyon TL. kazanmış olsa bile , inşaat devam ettiği için şirketinden, kara mahsuben 10 milyar TL dahi alamamaktadır. Şirketin yaptığı inşaat devam ettiği sürece örneğin 10 yıl boyunca, şirket ortağı ve ailesinin; yemeden, içmeden, çocukları okumadan, giyinmeden, hastalanmadan yaşadığı varsayılmaktadır.

Çözüm

Bu uygulamanın bir an önce kaldırılması gerekmektedir. Önceki yıllarda Maliye Bakanlığı yetkililerine sorun defaatle aktarılmış, sorunun kanun değişikliğine dahi gerek kalmadan bir tebliğle çözülebileceği kendilerince ifade edilmiş ise de bu güne kadar bir gelişme olmamıştır.

Bu olay son derece önemlidir. Mükellef, vergisini ödediği parasına 8 – 10 yıl dokunamamaktadır. Dokunduğu takdirde ise ceza kesilmektedir. Bu nedenle maliye söz konusu olan tebliği yayınlar ve ödenen peşin vergiye (stopaja) isabet eden kazancın dağıtılmasına olanak sağlarsa, sorun çözümlenecektir.

3.4.3. İnşaat Sektöründe KDV Oranlarını Düşürmenin Sonucu

KDV ödemeleri taahhüt işlerinin ayrılmaz parçası haline gelmiştir. Bu ödemeler işveren idarelerden zamanında tahsil edilememesi nedeni ile daima problem haline gelmişler ve inşaat sanayicisi firmalara ekstra yükler getirmişlerdir.

Devlete iş yapan yüklenicilerin idarelerden olan KDV alacaklarının, firmaların devlete olan vergi ve SSK gibi ödemelerine mahsup edilmesi halinde KDV ödemelerindeki gecikme problemi kısmen halledilmiş olacaktır.

İhracatçıların devletten olan KDV alacakları için yapılan bu uygulama taahhüt sektörüne de uygulamalıdır. .

Ayrıca inşaat sektöründe KDV oranının % 18'den % 12'ye indirilmesi, yatırım ödeneklerinin % 6 oranında artışı anlamını taşıyacak olup, yatırımlarımızın hızlanmasında önemli bir kaynak yaratacaktır. Bu indirim maliye açısından bir ilave yük yaratmayacak, 2003 yılı için zaten ayrılmış olan ödeneklerin %6 oranında yatırımlara kanalize edilmesi sağlanacaktır.^(İNTEs Raporu)

3.4.4. Yatırım Teşvikinin Devamı

Olağanüstü Hal Bölgesinde ve Kalkınmada Öncelikli Yörelerde vergi teşvikleri uygulamak ve yatırımlara bedelsiz kamu arsa ve arazisi temin etmek suretiyle yatırımların ve istihdam imkanlarının artırılması ile ilgili olarak (4325 Sayılı Olağanüstü Hal Bölgesinde ve Kalkınmada Öncelikli Yörelerde İstihdam Yaratılması ve Yatırımların Teşvik Edilmesi ile 193 Sayılı Gelir Vergisi Kanununda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun) ²³ Ocak 1998 tarih ve 23239 sayılı Resmi Gazete

Kanunun 3/a maddesi ile; “fiilen ve sürekli olarak 10 ve daha fazla işçi çalıştırmaları şartıyla, münhasıran bu işyerlerinden elde ettikleri kazançları işe başlama tarihinden itibaren yatırım dönemi dahil 5 vergilendirme dönemi gelir ve kurumlar vergisinden istisna tutulmuştur.

4.maddesinde; çalışanlardan kesilen vergilerin ertelenmesi, 5. maddesinde; maddede belirtilen işlemler, veraseti intikal vergisi, damga vergisi, banka ve sigorta muameleleri vergisi, emlak vergisi ve harçlar ile alınan vergi, resim ve harçlardan, kredi verilmesiyle ilgili düzenlenen kağıtlar ve bu konuyla ilgili işlemler vergi, resim ve harçtan istisna tutulmuş, 6.maddesinde; çalışanların sigorta primi işveren paylarının Hazinece karşılanması öngörülmüştür. (2464 sayılı Belediye Gelirleri Kanununu)

Bu hükümlere göre, 1998 vergilendirme döneminde kanunun 2. maddesinde sayılan kapsam dahil illerde işe başlamış ve işyerlerinde fiilen ve sürekli olarak en az 10 ve daha fazla işçi çalıştıran mükelleflere sağlanan, Gelir ve Kurumlar Vergisi İstisnası, çalışanlardan

kesilen vergilerin ertelenmesi, işlemlerde vergi, resim, harç istisnası, sigorta primi işveren paylarının Hazinece ödenmesi uygulaması 31.12.2002 tarihinde sona ermiştir.

Bu kanunun sosyal amacı dikkate alındığında başlamış ve devam eden birçok yatırımın teşviksiz kalacağı, işsizliğin yüksek olduğu bu ortamda uygulamanın kaldırılmasıyla işsiz sayısının artacağı, mali ve hukuki açıdan birçok sorunlara neden olacağı kuşkusuzdur.

Bu düşünceden hareketle; başlamış ve devam eden yatırımların bitim tarihine kadar bu teşvikin süresinin uzatılmasının uygun olacağı mütalaa edilmektedir. Konunun tekrar hayata geçirilmesi büyük önem taşımaktadır

3.5 EKONOMİK KRİZ SORUNLARI

1985'te GSMH'ye 3.9 milyar dolarlık üretimle katkı sağlayan inşaat sektörü, dolar azında en yüksek üretim rakamına 1993 yılında 13.1 milyar dolarla ulaştı.^(DİE)

Ancak ardı sıra patlayan 1994 krizi bu hızlı gidişi durdurdu. Sektör 1994 yılında, 9 milyar doların altında bir üretim düzeyiyle kapattı.

Tekrar yükselişe geçen sektör, 1998 yılında eski düzeyini yakaladı ancak bu kez de 1999 depremiyle sarsıldı. Bu dönemde özel sektörde konut yapma çabası minimuma indi.

Hem sektöre tüketicilerden talep gelmemesi hem de çürük yapılaşma nedeniyle oluşan güvensizlik inşaat sektörünün 2000 yılına kadar toparlanma çabalarıyla geçirmesine neden oldu. Ancak krizlerle sarsılan sektör en ağır darbeyi 2001 krizinde aldı.

Milli gelirin 146 milyar dolara gerilediği 2001 yılında inşaat sektörünün üretimi 7.6 milyar dolarla 1990'dan bu yana yaşanan en düşük düzeyine geriledi. ^(DİE)

Kriz sonrası toparlanma yılı olan 2002'de de tüketicilerin tasarruf eğilimi sürdü ve durma noktasına gelen kamu yatırımları ve inşaat sektörü 2002'yi 7.5 milyar dolarlık bir üretim rakamıyla tamamladı. ^(Sabah Gazetesi- Ekonomi 09.12.2005)

İnşaat sektörü kriz sonrası ortaya çıkan ekonomik durgunluk döneminden 2003 yılının ilk dokuz ayında önemli ölçüde etkilendi.

2003 yılının son çeyreğinde sektördeki küçülme tersine döndü. 2004 yılının ilk çeyreğinde ise büyüme hızı, sektörün değişime geç cevap vermesi nedeniyle, aynı dönemde GSMH yüzde 12.4 büyümesine rağmen yüzde 2.9 oldu. Söz konusu yılda milli gelir 239 milyar doları aşarak 200 milyar dolarlık sınırı aşarken inşaat sektöründe üretim 8.5 milyar dolara tırmandı. (Sabah Gazetesi- Ekonomi 09.12.2005)

Ancak bu dönemde inşaat sektörü küçük çaplı büyürken sanayi ve hizmetler sektörlerinin tetiklediği büyüme milli gelirin dolar bazında yüzde 32 gibi yüksek oranda artmasını sağladı. Bu nedenle inşaat sektörünün toplam üretim içindeki payı yüzde 3.5'e kadar düştü. Bu oran son 17 yılın en düşük düzeyi oldu.

Dolar kurunun düşmesinin de önemli bir katkı yaptığı milli gelir geçen yıl ise 300 milyar dolara ulaştı. İnşaat sektörü de ekonomideki canlanmadan nasibini aldı ve hızlı bir büyüme trendine girince sektör krizden sonra tekrar 10 milyar doların üzerinde bir büyüklüğe ulaştı.

İnşaat sektörü bu yıl ise deyim yerindeyse patlama yaptığı bir yıl oldu. Milli gelir içindeki payı yine yüzde 4'ler civarında seyretmesine karşın ilk ve ikinci çeyrekte inşaat sektörünün üretim geçen yıllardaki trendin üzerinde oldu.

Bu yılın ilk üç aylık dönemde 70.2 milyar doları aşan milli gelire karşın inşaat 2.6 milyar doları geçti. İkinci çeyrekte ise 3.5 milyar dolara ulaştı. İlk iki çeyrekte 6.2 milyar dolara yaklaşan inşaat sektörünün mevsimsel olarak üçüncü çeyrekte de tepe yapacağı düşünüldüğünde sektör bu yılı rekor üretim düzeyi ile de kapatabilir. İkinci çeyrek sonu

itibariyle son bir yılda inşaat sektörünün yarattığı değer ise 12 milyar 650 milyon dolara ulaştığını hatırlatmak gerekiyor. (Sabah Gazetesi -Ekonomi09.12.2005)

3.6 TEMİNAT MEKTUBU SORUNLARI

Ülkemizin kredi notu Bankacılık sistemindeki daralma, sermaye yeterlilik rasyosu oranı ve kapsamı nedeniyle ticari bankalardan özellikle kesin ve avans teminatı almak mümkün olmamaktadır.

Bu sorun projelerin büyüklüğü ve uzun süreli oluşuna göre daha da belirgin hale gelmektedir.

Yurt Dışı Müteahhitlik Hizmetlerine Yönelik Teminat Mektubu Programı, kredibilitesi uygun bulunan Türk inşaat firmalarının onaylanmış projeleri için, yurt dışında katılacakları ihaleler ve/veya taahhütlerine yönelik olmak üzere Türk Ticari Bankalarının Kontrgarantisi ile ihtiyaç duyacakları teminat mektubu talepleri toplam tutarı 25 milyon USD'ı aşmayan ve sözleşme ya da ihale bedelinin % 25 ine kadar teminat mektubunun verilebileceğini düzenlemektedir. (Türk EXIMBANK)

Ancak burada da süre ve kontrgaranti sorunu yaşanmaktadır.

Ülkemiz inşaat firmalarının genel olarak teminat mektuplarının nakde çevrilme oranı % 1 in altındadır.

Buna rağmen teminat mektubunun riski yüksek tutulmakta, ticari bankalarımızın teminat mektubu düzenleme kabiliyetleri azalmaktadır.

Karşı ülkedeki risklerin de EXİMBANK tarafından üstlenilmesi gerekmektedir.

Geçtiğimiz dönemde konu Bakanlarımız tarafından üstlenilmiş ve çözüm üretilmesi için çalışmalar başlatılmıştır.

Hükümetimizin bunu ulusal bir politika kapsamında ele alması ve garanti vermesi gerekmektedir. Bu konuda toplantıya katılanlar tarafından çeşitli tespitler ve öneriler yapılmıştır. İller Bankası dahil tüm imkanların zorlanması öngörülmüştür.

3.7 RİSK SİGORTASI

Ülkemizde yurt dışı inşaat hizmetlerinde politik risk sigortası aktif bir sigortacılık kolu değildir. İnşaat firmalarımızın politik açıdan son derece riskli ülkelerde hizmet üretmeleri nedeniyle bu alandaki eksiklik yoğun biçimde hissedilmektedir. IRAK bu konuya en önemli örneği oluşturacaktır.

Projenin ya da sözleşmenin iptali, resmi muhatabın meşruiyetini kaybetmesi, hakediş ödemelerinin durdurulması ya da aksatılması, projede köklü tadilata gidilmesi, şantiye bölgesinde çalışma güvenliğinin kalmaması, malzeme ve işçi tedarikinin ya da sevkinin kısıtlanması, ödemelerin sözleşmede belirtilen para birimi ile yapılmaması, kazancın ülke dışına transferinin kısıtlanması işverenin kasıtlı cezalandırmalara gitmesi gibi konularda sigorta yapılmalıdır.

Risk Sigortası yapılamadığı için birçok firmamız ciddi sorunlar hatta iflas tehlikesi yaşamışlardır.

EXIMBANK'ın 1990 da gündeme aldığı poliçeye ticari risk opsiyonu taşımadığı için itiraz edilmiş ancak bu güne kadar herhangi bir gelişme kaydedilememiştir.

3.8 DIŞ PROJE KREDİLERİ VE FİNANSMAN SORUNLARI

Dış Proje Kredilerinin lke imkanları ya da uluslar arası kaynaklar yolu ile temini konusunda ilgili kuruluŐlarımızın özel sektör dinamizmi içinde hareket ederek, sektöre öncülük etmeleri büyük bir gereklilik arz etmektedir.

Türk İhracatı büyük lde Dış Ticaret MüsteŐarlıđı ve ilgili kurumların belirlediği ilke ve hedefler doğrultusunda Őekillenmektedir. DıŐiŐleri Bakanlığı , Dış Ticaret MüsteŐarlıđı ve Türk Eximbank gibi Türkiye'nin dış politika, ekonomik hedef ve stratejilerini oluşturan kurumların, yıllık programlarını onaylayan ve ilgili Bakan, Merkez Bankası Başkanı, DTM, DPT, Hazine, Maliye ile Sanayi ve Ticaret Bakanlığı MsteŐarlarından oluşan ‘‘Yüksek DanıŐma ve Kredileri Yönlendirme Kurulu’’nun nerileri doğrultusunda belirlenen hedef ülkelere yönelik inşaat sektörü hizmetlerine destek sağlanmaktadır. (İNTES Raporu)

1989 yılında ilk olarak eski SSCB'ne açılan ülke kredileri, müteakiben Doğu Avrupa ve Balkan lkeleri ile Kuzey Afrika ve Orta Doğu ülkelerine yönelik olarak devam etmiŐtir.

1987'de kurulan Türk Eximbank, Türk dış politikası çerçevesinde, bağımsızlıklarını kazanmalarının hemen ardından hedef pazar olarak ynelidiği Orta-Batı Asya Cumhuriyetlerinde Türk ihracatçı ve inşaat firmalarının iş üstlenmesini sağlamak ve bölgedeki yüksek politik riske karşı Türk inşaat firmalarını koruyabilmek amacıyla kredi programlarını baŐlatmıŐtır.

Ülke kredileri uygulamasında Türk Eximbank, alıcı ülkenin dış ticaretini yönlendiren banka ve/veya finansman kuruluşlarına kredi açarak alıcı ülke riskini tamamen üstlenmekte, böylece özellikle inşaat sektörümüzün alıcı (ülke) riskinden arındırılmış bir ortamda yeni pazarlar ve yeni ürünler bazında performans göstermesini sağlamaktadır.

Gelişmiş ülkelerin ihracat kredi ve sigorta kuruluşları inşaat sektörlerine daha fazla ve daha çeşitli destek sağlamaktadır. Türk Eximbank'ın bu desteğin sağlanmasında zaman zaman yetersiz kalmış olduğu izlenmektedir.

Ancak ülke koşullarının bu sonucu zaruri hale getirdiği de söylenebilir. Unutulmamalıdır ki inşaat sektörüne açılacak uzun vadeli krediler, ülkemize sadece inşaat geliri olarak geri dönüşüm sağlamamakta, inşaata girdi sağlayan pek çok alt sektöründe ihracat imkanlarını gündeme getirmektedir.

Ayrıca Rusya ile yapılan OFFSET anlaşmaları ile bu ülke ile hem ticaretin hem de inşaat hizmetlerinin hız kazandığı bilinmektedir.

Benzer bir anlaşma Libya ile de yapılmıştır. İnşaat sektörü geçtiğimiz dönemde bu anlaşmalar ile gelişme göstermiş ve ülkemizin haklı gururu olmuştur.

Ancak daha sonra yapılan gaz ve petrol anlaşmaları al veya öde şekline dönüşmüştür.

Bu nedenle sektörde ciddi kan kaybı yaşanmıştır.

Özellikle IRAK'tan alınacak ham petrol için yeniden OFFSET'e dönülmesi için gerekli girişimlerde bulunulmalıdır.

IRAK için Türk EXİMBANK'ın özel bir kredi paketi ile harekete geçmesi gerekmektedir.

Ayrıca IRAK'ta müşavirlik firmalarımıza hibe verilmelidir. Böylece müşavirliği ülkemiz tarafından yapılacak projelerde iş alma imkanı artmış olacaktır.

Kerkük Yumurtalık Boru hattının açılması konusundaki gelişmeler ne safhadadır, bunun bilinmesi ve konuyla ilgili gerekli girişimlerde bulunmak gerekmektedir.

3.9 SEKTÖRÜN DİSİPLİNİ

Ülkemizde dünyada örneği bulunmayacak ölçüde müteahhit enflasyonu yaşanmaktadır.

Sektörümüzde bazı verilerle toplam 200.000, her grupta (A – B – C – D – G – H) Özel, Tüzel Ve Devirli olmak üzere müteahhit karnesine sahip yaklaşık 90.000 müteahhit vardır. Sektördeki bu karmaşa anlaşılır gibi değildir. (Bayındırlık ve İskan Bakanlığı)

Ülkemizde bu güne kadar inşaat müteahhidinin tanımı yapılamamıştır.

Hemen herkesin sahip olabildiği ve ticari faaliyet sürdürebildiği bir meslek olarak algılanarak her olumsuz durumun müsebbibi gösterilmekten çaresiz hüsrana yaşıyoruz.

Ülkemizde vergi ödeyen , istihdam yaratan, yatırımları ekonomiye kazandıran , ciddi organizasyon, makine parkı ve finansman yapısına sahip inşaat müteahhitlerine artık İnşaat Sanayicileri olarak hitap edilmesi zamanı gelmiştir.

Genel olarak, Müteahhit; “Başkasıyla ilgili işi yapmayı üzerine alan kişi olarak” tanımlanmaktadır.

Bu tanım uyarınca, baraj, otoyol ve termik santral yapmayı taahhüt eden de, devlete temizlik hizmeti vermeyi taahhüt eden de müteahhittir. Müteahhitlik sektörünün temel sıkıntısı da bu noktada ortaya çıkmaktadır. Yatırımları gerçekleştiren, büyük projelere imza

atan,ciddi mesleki sorumluluk taşıyan taahhüt sektörü mensuplarının, diğer müteahhitlerden ayrılma zorunluluğu vardır.

Bu ayrıma artık eskimiş ve yıpranmış bir tanım olan ‘müteahhit’ kelimesinin değiştirilmesinden başlanmalıdır. İnşaat sektörünün bugün gerek ülkemizde, gerek dünya pazarlarında göstermiş olduğu performans, bu sektör temsilcilerinin İnşaat Sanayicileri unvanını hak ettiklerini ispatlamıştır.

Günümüzde özel sektör ve kamu yatırımlarının hacmi,müşterilerden gelen nitelikli talepler ya da yüksek teknolojinin sunduğu tasarım ve inşaa olanakları sektör firmalarını yeniden yapılanma sürecine sokmuştur. Bu aşamadan sonra kalite üretmeden,faaliyetlerde süreklilik sağlanmadan rekabet edebilmek mümkün değildir.

*‘İnşaat sektörü ürün’*lerinin sanayi ürünlerinden farkı , proje bazında ve tümüyle siparişe bağlı olarak üretilmesidir.

Ürün spesifikasyonu her inşaat sözleşmesi ile yeniden gerçekleşmektedir. Çoğunlukla her sözleşme için bir işyeri tesis edilmesi ve iş bitiminde kapatılması inşaat faaliyeti sürekliliğinin kesintiye uğraması anlamına gelmeyip, sadece faaliyet alanı ve biçiminin yer değiştirmesini ifade etmektedir.

Sanayide olduğu gibi inşaatta da üretim hep vardır,hatta sanayinin ötesinde sürekli değişerek vardır. İnşaat sektöründe yapılan her işi, sanayinin her bir siparişi veya kontratı olarak değerlendirmek gerekir.

Belirli bir insan gücü ve sabit kıymet varlığını, bilgi birikimi ve teknoloji desteği ile üretim sürecine dönüştüren sektör, inşaatı harç ve tuğladan ibaret gören bir yaklaşımla değerlendirilemez.

İnşaat işletmeleri, üretim sürecindeki, kalite artışı beklentilerini gereği gibi karşılayabilmek üzere, bazı alanlarda uzmanlaşmayı kaçınılmaz görmektedirler.

İnşaatı üreten ana firma; temel girdileri sağlayan alt uzmanlık şirketlerini devreye sokarak, nitelikli faaliyet üretimi ve bunun sürekliliğini sağlamaktadır.

İnşaat Sektörünü bu şekilde algıladığımızda, kamuoyunun bildiğinden çok farklı bir faaliyet alanı ortaya çıkmakta ve bu alanın yeni bir yaklaşımla birlikte yeniden tanımlanması zaruri olmaktadır. İnşaat Sanayii kavramı da bu kapsamda, *tanımlama ve hatta doğru tanımlama ihtiyacının* bir sonucu olarak ortaya çıkmıştır. (İNTEs Raporu)

İnşaat sektörünü bugünkü yapısından kurtarmanın bir yolu da, sektöre dahil olmak isteyenlerin İnşaat Sanayicileri perspektifinde belli standartlara sahip olmalarının sağlanması için gerekli mevzuat alt yapısının oluşturulmasıdır.

Bu düzenleme, inşaat sektörü mensuplarını bu güne kadar yaşanan ağır ithamlardan kurtaracağı gibi, kendilerini müteahhit değil İnşaat Sanayicileri olarak gören ciddi sektör mensuplarına da yepyeni bir ufuk açacaktır.

SONUÇ

İnşaat sektörü, kalkınma sürecindeki ülkemizin büyüme hızlarının oluşmasında 1970’li yıllardan bu yana önemli bir işleve sahip olmuştur. Konut, yol, baraj, santral ve her türlü binanın yapımını kapsayan sektörün GSMH içindeki payı son yıllarda %6 (Yüzdealtı) olmuştur.

Bununla birlikte İnşaat Sektörü, gerek mevzuattan gerekse de kendi bünyesindeki yetersizliklerden kaynaklanan birtakım sorunlarla karşı karşıyadır.

Bunların başında müteahhitlik hizmetlerini doğrudan ilgilendiren Devlet İhale Yasasının uygulanmasında ve Yeterlilik Belgesi alımında karşılaşılan sorunlar gelir. Bilindiği gibi Yeterlilik Belgesi alımı sırasında firma sahip olduğu teçhizata göre değerlendirilmekte bu da kiralararak iş yapan fakat daha etkin çalışabilecek müteahhitlerin aleyhine olmakta, doğru seçimi etkilemektedir. Müteahhitlik sicilinin tutulmaması yalnızca puan hesabıyla karar verilmesi, moralitesi düşük fakat yüksek puan elde etmiş müteahhitlerin seçilmesini gerektirmektedir.

Müteahhitler kendilerine özgü sorunlara çözüm arayabilecekleri bir mesleki örgütlenmeden yoksundurlar. Kanunlarımız müteahhidi, “Tüccar” olarak tarif eder, bu nedenle özel kesim müteahhitleri Ticaret ve Sanayi Odalarının üyesidirler.

Çok geniş üye kitlesine sahip olan Odaların, müteahhitlerin sorunlarına gereken ilgiyi gösteremeyeceği açıktır.

Özellikle 1980’li yıllardan sonra yurtdışına açılan müteahhit firmaları kazanmış oldukları ihalelerle hem ülke ekonomisine katkıda bulunmakta hem de ülkemiz ile iş yaptıkları ülkeler arasında dostluk ve ticaret köprüsü kurmaktadırlar.

Nitelikli işgücü sorunu, sektörün etkinliğini belirleyen en önemli sorunlardan biridir. Yurtdışı müteahhitlik firmalarının almış oldukları işlere ülkemizden götördükleri nitelikli işgücü, bu alandaki sıkıntıları da arttırmıştır.

İleri teknoloji kullanımının yoğun olduğu alanlarda nitelikli işgücü istihdamı kısmen söz konusu ise de, özellikle Yap-Sat’çı konut müteahhitleri niteliksiz işgücü kullanmak zorunda kalmaktadırlar. Konut inşaatlarında görülen kalite düşüklüğü bunun en belirgin kanıtıdır.

Öte yandan ileri teknoloji kullanımının tüm gereklerine karşın, ülkemizde makine kullanma düzeyi olması gerekenin çok altındadır. Yurtdışında iş yapan müteahhit firmalarının buralardan getirdikleri yeni teknolojiye ait makineler de bunu çok fazla etkileyememiştir. Bunun en önemli nedeni, makine yoğun teknoloji ile yapılan inşaatların, birim maliyetinin yüksek oluşu ve bu makine parkını düzenleyebilecek yeterli sermayeye sahip inşaat müteahhitlerinin olmayışıdır.

Bütün bunlara bağlı olarak, inşaat malzemeleri üretimi alanında çözümlenmesi gereken temel sorun olarak malzeme üretimi kapasitesi ile inşaat sanayisi kapasitesi arasındaki denge sorunu bulunmaktadır.

Kamu sektörü yatırım harcamaları politikası, inşaat sektörünün gelişmesini sağlayan ana etken olmuştur. Kamu yatırım harcamaları reel olarak sürekli artış göstermiş olmasına rağmen, gelişmenin imalat sanayisinin aleyhinde, enerji ve ulaştırma sektörlerinin lehinde oluşması, inşaat sektörünün ekonomi içindeki ağırlığı anlamına gelmiştir.

Fakat; 2000’li yılların başına kadar yatırım harcamalarının kısa ve orta vadede sermaye hasıla oranı yüksek sektörlerle kaydırılması ekonominin kaynak yaratma kapasitesini daraltmış, özellikle yavaşlayan imalat sanayi yatırımları ile birlikte ekonomide gittikçe genişleyen kaynak açıkları oluşmuş ancak, yurtdışından sağlanan kaynaklarla yürüyen bir yapıya gelinmiştir.

Ekonominin kendi kaynaklarıyla yürüyemez duruma gelmesi sonucu, İnşaat Sektörü de çeşitli dönemlerde, ancak kamu harcamalarının gelişmesiyle büyüme gösterebilmiştir. Genel olarak dalgalı bir seyir izleyen sektör, bu yüzden ekonominin genel büyümesi içinde sağlam bir konuma sahip olamamıştır.

2002’den 2006 yılına kadar %20 (Yüzdeyirmi) büyüyen inşaat sektörünün, ekonomi istikrarını koruduğu sürece bu ivmeyi uzun bir dönem sürdürmesi bekleniyor. Sektörün sadece Türkiye’de değil, yurtdışında da önemli bir büyüme potansiyeli oluşmuştur.

Son yıllarda sektörde yaşanan bu olumlu gelişmeyi sağlayan unsurların başında konut kredisi, faizlerin düşmesi ve vadelerin uzaması ile artan talep var.

Geçtiğimiz yılın ilk 9 ayında yüzde 32,7 oranında artan kamu yatırımlarının 3/4’ünü inşaatın oluşturması da gözden kaçırılmaması gereken diğer bir unsur. Öte yandan 2006’da

mortgage (ipoteğe dayalı konut finansmanı) sisteminin devreye girecek olmasıyla sektörün daha da hareketlenmesi bekleniyor.

Türkiye'nin yıllık nüfus artışı göz önüne alındığında her yıl yaklaşık 500.000 konut ihtiyacı ortaya çıkıyor. Son aylarda yapılan özelleştirmelerin beklenenin üstünde rakamlara ulaşmasıyla, kamu kaynaklarında yapı sektörüne ayrılan ödenekler de artıyor. Örneğin özelleştirmeler yoluyla yaratılan kamu kaynaklarının bir bölümü, öncelikler çerçevesinde yaklaşık 2.000 yarım kalmış yatırıma tahsis edilecek. Bu noktada, uzmanlar özellikle yurt dışı iş tecrübesinin de etkisiyle profesyonelleşen inşaat sektörünün, bu rüzgarı dünyaya açılmak için de kullanması gerektiğine dikkat çekiyorlar.

Yakaladığı siyasi ve ekonomik istikrarı AB ile başlayan üyelik müzakereleri ile güçlendiren Türkiye, sektördeki profesyonelliğini, bilgi ve tecrübesini ortaya koyarak önemli bir gelişim ivmesi yakalama gücüne de sahip oldu. Bugün uluslararası birçok yatırımcı, gerek kendi ülkeleri, gerekse diğer ülkelerdeki projelerinde Türk yapı sektörü ile birlikte hareket etme çabası içinde.

Sektörün sahip olduğu bu konumu çok iyi değerlendirmesi gerekiyor. 2005'te üstlenilmiş iş tutarının 5.4 milyar dolar olduğu dikkate alındığında, 7 milyar dolarlık yıl sonu hedefinin bir önceki yıla kıyasla yüzde 30'luk bir artış sağlayacağı görülüyor.

İnşaat malzemesi ihracatı ile dış müteahhitlik hizmetleri birlikte değerlendirildiğinde, inşaat sektörünün Türkiye'nin toplam ihracatı içerisindeki payı yüzde 20'yi buluyor. Bu niteliği ile sektör, turizmden sonra "ödemeler dengesine en büyük katkıyı sağlama" potansiyeline sahip 2.sektör. Yalnızca inşaat değil, inşaat malzemesi sanayisi de dünya

pazarlarıyla rekabet edebilir düzeydeki kalite ve kapasitesiyle özellikle Avrupa'da çok önemli bir konuma sahip.

Türkiye özellikle çimento, seramik, demir çelik ve cam konusunda "dünya çapında üretici" konumunda. Türk prefabrik yapı sektöründe de son yıllarda önemli teknolojik atılımlar gerçekleşti. Özellikle prefabrik beton üretim teknolojilerimiz Avrupa ülkeleriyle rekabet edebilir düzeyde. Bunun yanında ahşap ve çelik prefabrikte de büyük gelişmeler sağlanıyor. Özellikle prefabrik çelik sektörü, teknoloji yoğun bir sektör haline geldi. Bu sektörde faaliyet gösteren firmalar gerek yurt içinde gerekse yurt dışında gerçekleştirdikleri projelerle saygınlıklarını kanıtladılar.

Sektörün Önündeki Sorunlar Mortgage'ın getirdiği rüzgârla bankalar konut kredilerinde düşük faiz uygulamasına geçti ve uzun vadeli konut kredileri bireysel tasarrufları konut sektörüne yöneltti. Ancak bu canlanma, makro ekonomik istikrara duyarlı bir özellik taşıyor. Döviz kurlarında veya faiz oranlarında yaşanacak en küçük bir dalgalanma ile tersine dönebilecek nitelikte.

Öte yandan AB ile müzakere sürecinde değişimin en çok yaşanacağı sektörlerden biri inşaat sektörü. İnşaat şirketleri, AB standartlarına uyumlu hale gelmek için yeniden yapılıyor. Buna göre inşaat şirketlerinin öncelikle A'dan Z'ye kayıtlı hale gelmesi gerek. Türkiye'nin AB'ye tam üyeliği halinde, sermayenin serbest dolaşımı ilkesine bağlı olarak rekabet de artacak.

Sektör oyuncularının büyümesi ve rekabet edebilir hale gelmesi için şirket birleşmeleri gündeme gelecek. Bunun nedeni ise Türk inşaat şirketlerinin AB'deki şirketlere göre çok daha

küçük finanssal yapılara sahip olması. AB sürecinin en önemli etkilerinden bir diğeri de sektörün kayıt altına girecek olması. Türkiye’de sektörün büyük bir bölümü kayıt altında değil.

Kaçak işçi çalıştırma yasağının denetimi güçlenecek. Ayrıca "mesleki niteliklerin karşılıklı tanınması" kapsamında işçiler için sertifikasyon uygulamasına başlanacak. İmar planları, iskanlar, ruhsatlar, sigortalar, mortgage fonları sektördeki yeni aktörler olarak belirginleşiyor.

Türkiye’de 15 milyon civarında konut stoğunun bulunduğu biliniyor. Konut stoğunun yüzde 55’inin izinsiz/ruhsatsız olması, yüzde 60’ının 20 yaşın üzerindeki binalardan oluşması, yüzde 40’ının tadilata ihtiyaç duyması, ülkemizde nitelikli konut sorununun ciddi boyutta olduğunu gösteriyor. Mortgage gibi sistemlerde ise, böyle bir yapıya yer yok. Bunun yanında artık tek müteahhidin bina satması yerine, finansmandan sigortaya, değerlendirmeden satışa entegre yapıda yepyeni sistemler kurulacak.

Öte yandan İstanbul başta olmak üzere Türkiye’de birçok yapının iskanı yok, yönetmeliklere aykırı yapı sayısı çok fazla. Bu durum mortgage uygulamasının çoğunlukla yeni ve yönetmeliklere uygun yapılar için mümkün olacağını gösteriyor. Bu da sektör için bir bakıma olumlu bir gelişme. Sistemin eski yapıların yenilenmesi ve iskana kavuşması gibi etkileri de olacak. Mortgage devreye girdiğinde sektördeki kurumsallaşmış firmalar sisteme hemen uyum sağlayıp kaliteli projeler geliştirmeye devam edecekler. Bu firmaların projeleri hem tüketiciye sundukları yaşam fonksiyonları, hem de ödeme kolaylığı açısından mevcut konut talebine cevap vermeye çalışacak.

Öte yandan da diğer konut firmaları rekabette geri kalmamak için kurumsallaşarak kaliteli projeler geliştirmeye başlayacaklar. Mortgage tüm unsurlarıyla hayata geçtiğinde, kurumsallaşma sağlanacak. Kayıt dışılık azalacak. Bunun yanında artık tek müteahhidin bina satması yerine, finansmandan sigortaya, değerlendirmeden satışa entegre yapıda yepyeni sistemler kurulacak.

Ayrıca inşaattaki olumlu gelişmeler alt sektörlerin de yükselişe geçmesini sağlıyor. İnşaata girdi sağlayan çimento, demir – çelik, hazır beton, inşaat malzemeleri, çatı kaplama ve seramik gibi sektörler de kapasite kullanım oranları son yıllarda önemli artışlar gösterdi.

Anlaşılağı üzere, tezimde İnşaat Sektörünün geçmişteki ve günümüzdeki yerini gösterip, gelişimini kıyaslamaya çalıştım. Ekonomi ile paralel ve destekleyici ilişkisini bulgularla kanıtlayıp, doğru ve gerçekçi yatırımların ülke ekonomisine katkısını göstermeye önem verdim.

KAYNAKÇA

- 1- İNTES Raporu
- 2- Hürriyet Gazetesi 05.08.2005 (KOBİ Finans)
- 3- Zaman Gazetesi / Alper SANCAR – Hasan BOZKURT (Makale)
- 4- 1137 Sayılı Kanun
- 5- 2361 Sayılı Kanun
- 6- Gelirler Vergisi Kanunu
- 7- 4325 Sayılı Kanun
- 8- 2464 Sayılı Belediye Gelirleri Kanunu
- 9- 4735 sayılı Kamu İhale Sözleşmeleri Kanunu
- 10- Maliye Bakanlığı 2003 Verileri
- 11- KOBİ Finans Dergisi (9.Sayı)
- 12- Dünya Gazetesi / Muharrem BALAT (Makale)
- 13- Sabah Gazetesi – Ekonomi 09.12.2005
- 14- TÜİK
- 15- TİSK Araştırması
- 16- İnşaat Mühendisleri Odası İstanbul Şubesi Makalesi
- 17- DPT Yıllık Ekonomik Göstergeleri
- 18- 8.Beş Yıllık Kalkınma Planı
- 19- DEİ Yıllık İstatistikleri
- 20- DİE Yıllık Verileri
- 21- Türkiye Hazır Beton Birliği 2005 Yayını
- 22- Türkiye Çimento Müstahsilleri Birliği 2005 Yayını
- 23- Demir – Çelik Üreticileri Derneği 2005 Yayını

- 24- Tesisat İnşaat Malzemecileri Derneği 2005 Yayını
- 25- Isı, Su, Ses ve Yangın Yalıtımcıları Derneği 2005 Yayını
- 26- Boya Sanayicileri Derneği 2005 Yayını
- 27- Kireç Sanayicileri Derneği 2005 Yayını
- 28- Çatı Sanayicileri Derneği 2005 Yayını
- 29- Malzeme Üreticileri Birliği 2005 Yayını
- 30- Bayındırlık ve İskan Bakanlığı
- 31- Türkiye Müteahhitler Birliği
- 32- Türkiye İnşaat Mühendisleri İşverenler Sendikası
- 33- Türkiye İnşaat Sanayicileri İşverenler Sendikası
- 34- Türk EXIMBANK