

T.C.
MUĞLA SITKI KOÇMAN ÜNİVERSİTESİ
SOSYAL BİLİMLER ENSTİTÜSÜ

İŞLETME ANABİLİM DALI

**TÜRKİYE İNŞAAT SEKTÖRÜNDE ULUSAL ÇEVRE FAKTÖRLERİ:
SEKTÖRDEKİ BELİRLEYİCİ DEĞİŞKENLERİN SAPTANMASINA
YÖNELİK BİR ARAŞTIRMA**

YÜKSEK LİSANS TEZİ

SERVAN GÖRÜCÜ

DANIŞMAN
YRD. DOÇ. DR. EMİN UZUN

TEMMUZ, 2013
MUĞLA

T.C.
MUĞLA SITKI KOÇMAN ÜNİVERSİTESİ

SOSYAL BİLİMLER ENSTİTÜSÜ

İŞLETME ANABİLİM DALI

TÜRKİYE İNŞAAT SEKTÖRÜNDE ULUSAL ÇEVRE FAKTÖRLERİ:
SEKTÖRDEKİ BELİRLEYİCİ DEĞİŞKENLERİN SAPTANMASINA
YÖNELİK BİR ARAŞTIRMA

SERVAN GÖRÜCÜ

Sosyal Bilimler Enstitüsüne

“Yüksek Lisans”

Diploması Verilmesi İçin Kabul Edilen Tezdir.

Tezin Enstitüye Verildiği Tarih : 30.07/2013

Tezin Sözlü Savunma Tarihi : 17/07/2013

Tez Danışmanı : Yrd. Doç. Dr. Emin UZUN
Jüri Üyesi : Prof. Dr. Erdoğan GAVCAR
Jüri Üyesi : Yrd. Doç. Dr. Eymen GÜREL

Enstitü Müdürü : Prof. Dr. Namık Kemal ÖZTÜRK

TEMMUZ, 2013

MUĞLA

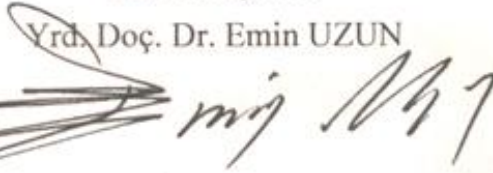
TUTANAK

Muğla Sıtkı Koçman Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü'nün 14.06/2013 tarih ve 593/5.. sayılı toplantısında oluşturulan jüri, Lisansüstü Eğitim-Öğretim Yönetmeliği'nin 24/b. maddesine göre, İşletme Anabilim Dalı Yüksek lisans öğrencisi Servan Görücü'nün "Türkiye İnşaat Sektöründe Ulusal Çevre Faktörleri: Sektördeki Belirleyici Değişkenlerin Saptanmasına Yönelik Bir Araştırma" adlı tezini incelemiş ve aday 12.07/2013 tarihinde saat 14.00'da jüri önünde tez savunmasına alınmıştır.

Adayın kişisel çalışmaya dayanan tezini savunmasından sonra 30 dakikalık süre içinde gerek tez konusu, gerekse tezin dayanağı olan anabilim dallarından sorulan sorulara verdiği cevaplar değerlendirilerek tezin **BASARILI** olduğuna **07. Birlik** ile karar verildi. **(KABUL)**

Tez Danışmanı

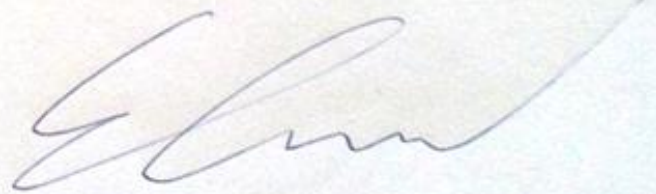
Yrd. Doç. Dr. Emin UZUN



Prof. Dr. Erdoğan GAVCAR

Üye

Yrd. Doç. Dr. Eymen GÜREL

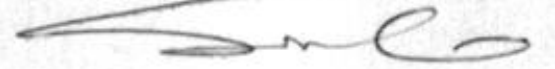


YEMİN

Yüksek lisans tezi olarak sunduğum “Türkiye İnşaat Sektöründe Ulusal Çevre Faktörleri: Sektördeki Belirleyici Değişkenlerin Saptanmasına Yönelik Bir Araştırma” adlı çalışmanın, tarafımdan bilimsel ahlak ve geleneklere aykırı düşecek bir yardıma başvurulmaksızın yazıldığını ve yararlandığım eserlerin Kaynakça’da gösterilenlerden oluştuğunu, bunlara atıf yapılarak yararlanmış olduğumu belirtir ve bunu onurumla doğrularım.

30.07/2013

SERVAN GÖRÜCÜ



YÜKSEKÖĞRETİM KURULU DOKÜMANTASYON MERKEZİ
TEZ VERİ GİRİŞ FORMU

YAZARIN

MERKEZİMİZCE DOLDURULACAKTIR.

Soyadı : GÖRÜCÜ

Adı : SERVAN

Kayıt No: 10010639

TEZİN ADI

Türkçe : Türkiye İnşaat Sektöründe Ulusal Çevre Faktörleri: Sektördeki Belirleyici Değişkenlerin Saptanmasına Yönelik Bir Araştırma

Y. Dil : Domestic Environmental Factors of Turkish Construction Business: A Research for Determining The Significant Variables of The Business

TEZİN TÜRÜ: Yüksek Lisans

Doktora

Sanatta Yeterlilik

TEZİN KABUL EDİLDİĞİ

Üniversite : MUĞLA SITKI KOÇMAN ÜNİVERSİTESİ

Fakülte : İKTİSADİ ve İDARİ BİLİMLER FAKÜLTESİ

Enstitü : SOSYAL BİLİMLER ENSTİTÜSÜ

Tarih : 17/07/2013

TEZ YAYINLANMIŞSA

Yayınlayan :

Basım Yeri :

Basım Tarihi :

ISBN :

TEZ YÖNETİCİSİNİN

Soyadı, Adı : UZUN, EMİN

Ünvanı : Yardımcı Doçent Doktor

TEZİN KONUSU (KONULARI) :

1. TÜRKİYE İNŞAAT SEKTÖRÜ
2. DIŞ ÇEVRE FAKTÖRLERİ
3. MORTGAGE

TÜRKÇE ANAHTAR KELİMELER :

1. İNŞAAT
2. DIŞ
3. ÇEVRE
4. MORTGAGE

Başka vereceğiniz anahtar kelimeler varsa lütfen yazınız.

İNGİLİZCE ANAHTAR KELİMELER: Konunuzla ilgili yabancı indeks, abstract ve thesaurus'u kullanınız.

1. CONSTRUCTION
2. EXTERNAL
3. ENVIRONMENT
4. MORTGAGE

Başka vereceğiniz anahtar kelimeler varsa lütfen yazınız.

- | | |
|---|----------------------------------|
| 1- Tezimden fotokopi yapılmasına izin vermiyorum | <input type="radio"/> |
| 2- Tezimden dipnot gösterilmek şartıyla bir bölümünün fotokopisi alınabilir | <input type="radio"/> |
| 3- Kaynak gösterilmek şartıyla tezin tamamının fotokopisi alınabilir | <input checked="" type="radio"/> |

Yazarın imzası :  Tarih : 20/02/2013

ÖNSÖZ

Tez çalışmam boyunca yardımlarını esirgemeyen, akademik bilgi ve tecrübeleri ile çalışmama yön veren değerli danışmanım Yrd. Doç. Dr. Emin UZUN'a, yardımlarından ötürü değerli hocalarım Prof. Dr. Erdoğan GAVCAR ve Yrd. Doç. Dr. Eymen GÜREL'e, çalışmadaki katkılardan dolayı sevgili kardeşim Şana'ya, hayatım boyunca yanımda olan aileme ve de bu çalışma süresince her an desteğini gördüğüm sevgili eşim Aleyda'ya sonsuz teşekkürler.

ÖZET

İşletmeler canlı birer organizma gibi çevrelerinde yaşanan değişimlerden etkilenirler ve bu değişimlere tepkiler verirler. Söz konusu etkileşim işletmenin yapısı, konumu vs. koşullara göre artıp azalsa da hiçbir zaman sıfır değildir. Bu nedenle her işletme çevresinde olup biteni gözetlemek, anlamak ve buna göre davranışlar geliştirmek durumundadır.

Bu çalışmanın amacı, her girişimcinin aslında dikkate aldığını düşündüğü fakat bilimsel açıdan yaklaşmadığı bir noktaya ışık tutabilmektir. Bu doğrultuda çalışmada, Türkiye inşaat sektörünün ulusal çevre değişkenleri hakkında araştırma yapılmış, ülke ekonomisinde önemli bir yeri olan sektörün, bu değişkenlerle olan ilişkisi saptanmış ve sektördeki belirleyici faktörler ortaya konmuştur.

ABSTRACT

Businesses are affected by changes in circles and reacts these changes like a living organism. This interaction can increase or decrease depending on the circumstances like the structure, the location etc.. but never gets zero. Therefore, every business must observe what is going on around and develop behaviors accordingly.

Purpose of this study is able to illuminate a point that is considered by every entrepreneur but never approached in a scientific point of view. Study in this direction, national environment variables of construction sector in Turkey is researched. The relationship between construction sector and these variables was determined and decisive factors in sector are revealed.

İÇİNDEKİLER

ÖZET	<i>i</i>
ABSTRACT	<i>ii</i>
İÇİNDEKİLER	<i>iii</i>
GRAFİKLER LİSTESİ	<i>v</i>
TABLolar LİSTESİ	<i>vi</i>
ŞEKİLLER LİSTESİ	<i>vii</i>
SİMGELER ve KISALTMALAR	<i>viii</i>
GİRİŞ	<i>1</i>
BÖLÜM 1 - GENEL BİLGİLER	
<i>1.1 İşletme Kavramı</i>	<i>2</i>
<i>1.2 İşletmeleri Etkileyen İç Çevre Faktörleri</i>	<i>3</i>
<i>1.3 İşletmeleri Etkileyen Dış Çevre Faktörleri</i>	<i>4</i>
<i>1.3.1 Dış Çevre Kavramı</i>	<i>4</i>
<i>1.3.2 Dış Çevre Faktörleri</i>	<i>5</i>
<i>1.3.2.1 Küresel Çevre Faktörleri</i>	<i>7</i>
<i>1.3.2.2 Ulusal Çevre Faktörleri</i>	<i>8</i>
BÖLÜM 2 - TÜRKİYE YAPI SEKTÖRÜNE GENEL BAKIŞ	
<i>2.1 Genel Göstergeler</i>	<i>14</i>
<i>2.2 Türkiye İnşaat Sektörüne Genel Bakış</i>	<i>23</i>
<i>2.2.1 İnşaat Sektörünün Türkiye'deki Tarihsel Gelişimi</i>	<i>23</i>
<i>2.2.1 Sektörün Mevcut Durumu</i>	<i>28</i>

BÖLÜM 3 - TÜRKİYE İNŞAAT SEKTÖRÜNÜN ULUSAL ÇEVRESİ

<i>3.1 İnşaat Sektöründe Siyasi-Hukuki Faktörler</i>	33
<i>3.2 İnşaat Sektöründe Ekonomik Faktörler</i>	37
<i>3.3 İnşaat Sektöründe Demografik Faktörler</i>	39
<i>3.4 İnşaat Sektöründe Sosyo-Kültürel Faktörler</i>	44
<i>3.5 İnşaat Sektöründe Teknolojik Faktörler</i>	45
<i>3.6 İnşaat Sektöründe Doğal Faktörler</i>	46
SONUÇ ve ÖNERİLER	51
EK- MORTGAGE KRİZİ SÜRECİ VE TÜRKİYE İNŞAAT SEKTÖRÜ	54
KAYNAKÇA	76
ELEKTRONİK KAYNAKLAR	79
KİŞİSEL BİLGİLER	80

GRAFİKLER LİSTESİ

Grafik 1 Dünya Bölgeleri GSYH Gelişme Hızı (Grafiksel Gösterim).....	17
Grafik 2 Gelişmekte Olan Ekonomiler GSYH Gelişme Hızı	18
Grafik 3 Gelişmiş Ekonomiler GSYH Gelişme Hızı	19
Grafik 4 Türkiye Gayrisafi Hasıla Göstergeleri	21
Grafik 5 Türkiye İşgücü Göstergeleri	23
Grafik 6 İnşaat Sektörünün GSYH İçindeki Payı	29
Grafik 7 İnşaat Sektörünün Türkiye Ekonomisine Katkısı	30
Grafik 8 Türkiye İnşaat Sektörünün Çeyrekler Bazında Gelişimi	31
Grafik 9 Türkiye'nin Sabit Sermaye Yatırımları İçinde İnşaat Yatırımları	31
Grafik 10 Kamu ve Özel Sektör İnşaat Yatırımları	36
Grafik 11 Haftalık İnşaat Demiri Fiyatları	48
Grafik 12 Yıllar Bazında GSYH ve İnşaat Sektörü Büyüme Hızları	59
Grafik 13 İnşaat Sektörü İstihdam Verileri	60
Grafik 14 GSYH ve İnşaat Sektörünün Çeyrek Dönemler İtibariyle Büyüme Hızı	64
Grafik 15 Yıllık Ortalama Ciro ve Üretim Endeksi Değişimi	66
Grafik 16 Önceki Yılın Aynı Dönemine Göre Ciro ve Üretim Endeksi Değişimi ..	67
Grafik 17 Konut Sahipliği Büyüme Hızı ve GSYH'deki Payı	68
Grafik 18 Konut Sahipliğinin Çeyrek Dönemler İtibariyle Değişimi	69
Grafik 19 Konut Fiyatları Değişim Oranı	70
Grafik 20 Çeyrek Dönemler İtibariyle Konut Satışları	71
Grafik 21 Konut Satışlarında Çeyrek Dönemler İtibariyle Değişim	72
Grafik 22 Yıllar İtibariyle Konut İnşaatı Değişimi	73
Grafik 23 Bir Önceki Yılın Aynı Çeyreğine Göre Daire Sayısı Değişimi	74

TABLolar LİSTESİ

Tablo 1 Türkiye ve Çeşitli Ülkelere Ait Bazı Ekonomik Göstergeler	14
Tablo 2 Dünya Bölgeleri GSYH Gelişme Hızı	15
Tablo 3 Türkiye GSYH Verileri	20
Tablo 4 Türkiye İşgücü İstatistikleri	22
Tablo 5 Türkiye Konut İstatistikleri	27
Tablo 6 İnşaat Sektörüne İlişkin Veriler	32
Tablo 7 Türkiye Nüfus Verileri	41
Tablo 8 Kırsal ve Kentsel Nüfusun Sayısal ve Yüzde Dağılımı	42
Tablo 9 Türkiye Hane Halkı Verileri	43
Tablo 10 Sektörel Büyüme Oranları.....	63
Tablo 11 İnşaat Sektöründe İstihdam Oranlarının Yıllar İtibariyle Gelişimi	65

SEKİLLER LİSTESİ

Şekil 1 İşletme Çevresi.....	6
-------------------------------------	---

SİMGELER ve KISALTMALAR

ABD: Amerika Birleşik Devletleri

DİE: Devlet İstatistik Enstitüsü

DPT: Devlet Planlama Teşkilatı

DSİ: Devlet Su İşleri

EMLAK GYO: Emlak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı

GSMH: Gayri Safi Milli Hasıla

GSYH: Gayri Safi Yurtiçi Hasıla

IMF: International Monetary Fund (Uluslar Arası Para Fonu)

İTO: İstanbul Ticaret Odası

TL: Türk Lirası

TÜFE: Tüketici Fiyatları Endeksi

TÜİK: Türkiye İstatistik Kurumu

USD (\$): Amerikan Doları

GİRİŞ

İşletmeler doğaları gereği çevreleriyle sürekli olarak etkileşim içersindedirler ve söz konusu bu çevrede olan bitenlerden az ya da çok etkilenirler. Bu nedenle her işletme çevresinde olup biteni gözetlemek, anlamak ve buna göre davranışlar geliştirmek durumundadır.

Bu çalışma, Türkiye ekonomisinde önemli bir yer tutan inşaat sektörünün etkilenmekte olduğu ulusa çevre faktörlerinin açıklanmasına katkıda bulunmak amacıyla yapılmıştır

Çalışma üç temel bölümden oluşmakta olup ek olarak son yıllarda sektörü ve ülke ekonomisini derinden etkileyen "Küresel Mortgage Krizi" ile ilgili bir kısım yer almaktadır.

İlk bölümde çalışmanın temelini oluşturan teorik bilgilere, ikinci bölümde ise araştırmaya zemin oluşturması bakımından ulusal ekonomik verilerin yanı sıra Türkiye inşaat sektörüne ilişkin çeşitli bilgi ve verilere yer verilmiştir. Son bölümde ise Türkiye inşaat sektörünün ulusal çevre faktörleri örnekler yardımıyla aktarılmıştır.

BÖLÜM 1- GENEL BİLGİLER

1.1 İşletme Kavramı

Temel anlamda işletmeler, kişilerin ihtiyaçlarını karşılamak amacıyla üretim faktörlerini uyumlu bir biçimde bir araya getirerek, ekonomik mal veya hizmet üretmek ya da pazarlamak için faaliyette bulunan kuruluşlardır.¹

Daha teorik bir yaklaşımla ise işletmeler; belirli amaçlara ulaşmak için faaliyete geçen, çeşitli girdilerden faydalanan, sağladığı kaynaklardan bir dizi işlemlerle çıktılar elde eden ve bu faaliyetleri düzenli bir şekilde gerçekleştirebilmek için geri iletimde bulunan sistemlerdir.²

Bu tanımlar, işletmelerin esas olarak bağımsız birer yapı olmasının yanında mevcut girdi, süreç ve çıktıları aracılığı ile birtakım unsurlardan etkilenen sistemler olduklarını gösterir.

İşletmeler gerek kurulurken, gerek faaliyetlerini sürdürürken birçok iç ve dış faktörün etkisi altındadırlar. Bunların sürekli olarak izlenmesi, aralarındaki ilişki ve etkilerin incelenmesi, analiz edilmesi ve ortaya çıkan sonuçlardan yola çıkılarak uygun düzenlemelerin yapılması, önlemlerin alınması başarılı bir işletmecilik için oldukça önemlidir.

Bu çerçevede, işletme üzerinde söz sahibi olanların, kuruluş aşamalarından itibaren gerek kendi iç işleyiş yapılarını oluşturma ve düzenleme aşamasında, gerek faaliyetlerini yürütme aşamasında işletmenin iç ve dış çevresini sürekli olarak izleyip değerlendirmeleri elzemdir. Bu çevrede var olan değişik faktörlere göre işletme sistemlerini oluşturmaları, gerektiğinde de mevcut sistemlerini değişime tabi tutmaları gerekmektedir.

1.2 İşletmeleri Etkileyen İç Çevre Faktörleri

Her işletme sistemi, kuruluş ve işleyiş amaçlarına uygun olarak kendi içinde bazı işler ve faaliyetler gerçekleştirecek uyumlu birimler ve dolayısıyla bu birimleri oluşturan bireylerden meydana gelir. Bu uyum, önce işletmenin ulaşmak istediği

¹ Tuncer, D.; Ayhan, D. Y. ve Varoğlu, D., Genel İşletmecilik Bilgileri, Siyasal Kitabevi, Ankara, 2008.

² fbemoodle.emu.edu.tr/mod/resource/view.php?id=10713

sonuçlara göre farklı işler ve bunların gereksindirdiği değişik girdilerin uyumu olarak anlaşılmalıdır.³

Söz konusu girdiler iç çevre faktörleri olarak karşımıza çıkmaktadır. İç çevre faktörleri; işletmeyi doğrudan etkileyen ve karşılığında işletme faaliyetlerinden doğrudan etkilenen faktörlerdir. İşletmelerin iç çevresinde yer alan bu temel faktörler; sermaye sahipleri, yöneticiler, yönetilenler yani çalışanlar ve onlardan kaynaklanan yönetim biçimi ya da örgüt kültürüdür. İç çevrede yer alanların, işletmeye sağladığı katkıları karşılığında işletmeden beklentileri vardır.

Sermaye sahipleri, işletmenin özvarlığını sağlayan kişilerdir. Sermaye sahiplerinin öncelikle beklentisi kâr elde etmektir. İşletmenin geleceğinin güvence altına alınması, pazar payının artırılması, yani yatırımlara girişmek, güç sahibi olmak ya da prestij kazanmak, sermaye sahiplerinin beklentileri arasındadır. Bu kişilerin işletmeye bağlılığı, beklentilerinin karşılanmasına bağlıdır.

İşletmelerde iç çevreyi oluşturan bir başka grup yönetici ve yönetilenlerin oluşturduğu personeldir. Bu grup, işletmenin amaçlarına ulaşması için düşünsel ve fiziksel çaba gösterir. Buna karşılık, en alt basamaktan tepe yönetime kadar personelin yani çalışanların birbiri ile örtüşen veya farklı beklentileri vardır. Doyurucu bir ücret daha iyi çalışma koşulları, sosyal ortam, gelecek güvencesi, yükselme olanakları, ödüllendirilme vb. unsurlar çalışanların işletmeden başlıca beklentileridir. İşletmenin amaçlarına etkin biçimde katkı sağlanabilmesi, personelin beklentilerine karşılık verme düzeyi ile yakından bağlantılıdır.⁴

Yönetim biçimi ya da örgüt kültürü ise bir örgütün içindeki insanların davranışlarını yönlendiren normlar, davranışlar, değerler, inançlar ve alışkanlıklar sistemidir.⁵ Bir başka deyişle işletmenin yani sistemin işleyiş paradigmasının bütünüdür.

³ Tuncer, D.; Ayhan, D. Y. ve Varoğlu, D., Genel İşletmecilik Bilgileri, Siyasal Kitabevi, Ankara, 2008.

⁴ <http://notoku.com/isletmelerin-cevre-iliskileri-ve-sorumluluklari/>

⁵ Güçlü, N., Örgüt Kültürü, *Sosyal Bilimler Dergisi*, 147.

1.3 İşletmeleri Etkileyen Dış Çevre Faktörleri

1.3.1 Dış Çevre Kavramı

Çevre bir kişi veya topluluğu etkileyen, fiziksel ve sosyal şartların toplamı olarak ifade edilmektedir. İşletme çevresi ise; işletmeleri ve onların faaliyetlerini etkileyen işletme dışı her türlü şartların toplamı olarak nitelendirilebilir.

Bir işletmenin kendi sınırını çizmek dış çevresini tayin edebilmek oldukça zordur. Çünkü işletme ile çevresi arasında sürekli ve karşılıklı bir etkileşim bulunmaktadır ve bu etkileşimin nerede başlayıp, nerede bittiğini tespit etmek pek kolay değildir.

İşletmenin dış çevresi incelenirken, derinlemesine üç farklı çevre tanımlaması yapılabilir:⁶

Gerçek Dış Çevre: İşletmenin kendi iç çevresi dışında yer alan işletmeyle ilgili faktör ve şartların tamamından oluşur. Hükümet düzenlemeleri, rakipler, satıcılar, tüketiciler, genel ekonomik çevre, teknolojik çevre vb. değişkenlerdir. İşletmenin hedeflerini gerçekleştirebilmesi ve stratejilerin başarıyla uygulanabilmesi için bu çevreyle sürekli olarak iletişim kurması gerekmektedir.

Algılanan Dış Çevre: Gerçek dış çevreyi her yönetici farklı algılamaktadır. İşletmenin dış çevresinde meydana gelen bir durum, bazı yöneticiler açısından fırsat olarak, bazı yöneticiler tarafından da tehdit olarak algılanabilir. Bu noktada yönetimin başarısını artıracak olan husus, dış çevrenin tam ve doğru olarak algılanmasıdır.

Karar Alanı ve Uygulama Çevresi: Bu ise, yöneticinin algıladığı çevre içinde tercih ettiği alanı ifade eder. Yönetimin seçtiği amaçlar, stratejiler ve görevlerle ilgili alandır. Çünkü hiç bir işletme, gerçek ve algılanan çevre alanının tamamına yönelik olarak faaliyette bulunamaz. Yöneticiler, sadece önemsedikleri ve öncelik verdikleri çevre faktörleri içinde çaba sarf ederler. İşletmenin kimliği de bu çevre faktörleri tarafından şekillenir.

⁶ Ofloğlu, G., Arslan, G., Aydemir, S., Küreselleşme Sürecinde İşletmelerde Dış Çevrenin Analizi, *Kamu- İş*, 8.

1.3.2 Dış Çevre Faktörleri

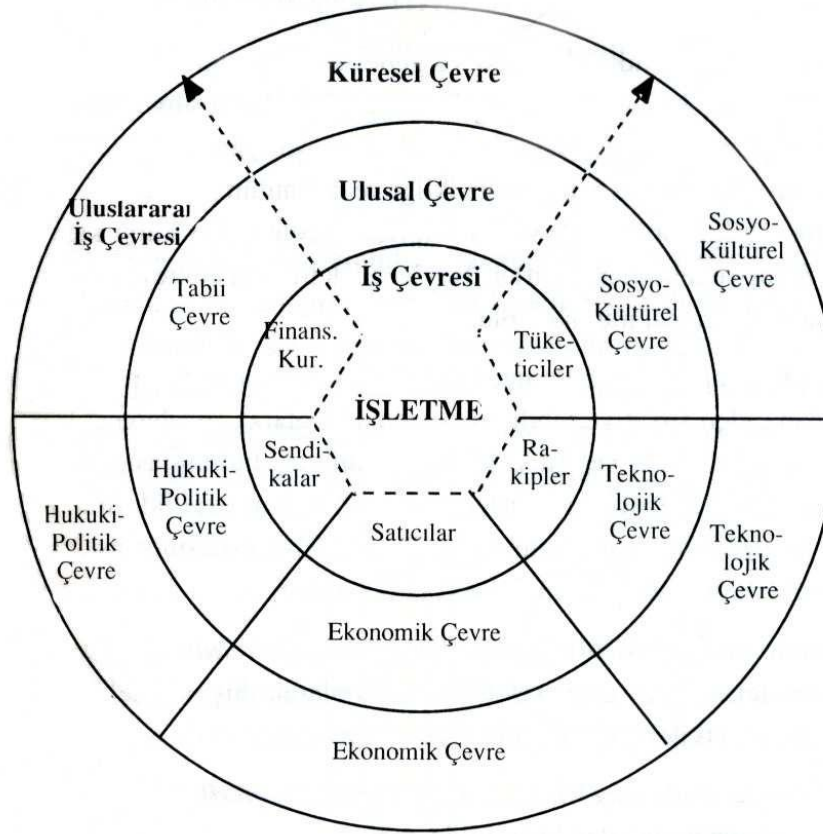
İşletmeler, faaliyet gösterdikleri sektör, bölge gibi koşullar ve göstermiş oldukları faaliyetlerin boyutlarına bağlı olarak farklı dış çevre değişkenlerine tabi olarak yaşamlarını sürdürürler. Ayrıca söz konusu değişkenler de benzer koşullara bağlı olarak işletmeleri farklı şekil ve oranda etkiler. Bu kavram literatürde "İlgili dış çevre faktörleri" olarak isimlendirilir.

İşletmeyle ilgili çevre faktörlerini, en içeriden dışarıya doğru gittikçe azalan bir etkileşim içinde üç gruba ayırabiliriz:⁷

- İşletmeyi doğrudan doğruya etkileyen iş çevresi
- İşletmeyi dolaylı olarak etkileyen ulusal çevre
- Hem doğrudan hem de dolaylı olarak etkileyebilen küresel çevre

İşletmeyi doğrudan doğruya etkileyen iş çevresi "mikro çevre" olarak adlandırılırken, ulusal ve küresel çevre ise "makro çevre" olarak adlandırılır.

⁷ Dinçer, Ö., Stratejik Yönetim ve İşletme Politikası, Beta Yayınevi, İstanbul, 1998.



Şekil 1: İşletme Çevresi

a- İş Çevresi: Yakın çevre olarak da adlandırılan iş çevresi, işletmenin iş ilişkisi içinde bulunduğu ve doğrudan doğruya etkilendiği faktörlerden oluşur. Müşteriler, satıcılar, finansman kuruluşları, işçi piyasası ve sendikalar ve rakipler bu faktörler arasında sayılabilir.

b- Ulusal Çevre: Bu, işletmeyi genel olarak ve dolayısıyla etkileyen çevredir. Bu çevre temel olarak; ekonomik, teknolojik, sosyo-kültürel, hukuki-politik, demografik ve doğal çevre faktörlerinden meydana gelir.

c- Küresel Dış Çevre: Uluslararası çevre olarak da adlandırılan küresel çevre hem işletmenin içinde yaşadığı toplumu ve ulusal çevreyi dolaylı olarak etkileyen, hem de rekabet çevresini doğrudan etkileyen bir nitelik taşımaktadır.

1.3.2.1 Küresel Çevre Faktörleri

Küreselleşme kavramı, çeşitli tanımları yapılmış olsa da, temel olarak ulusal yapıyı reddetmeksizin, normların evrenselleşmesi anlamını taşımaktadır. İşletmeler açısından bakıldığında ise küreselleşme sürecine bağlı olarak dünyanın herhangi bir yerinde ortaya çıkan bir gelişme çok kısa zamanda bir başka ülkedeki koşulları olumlu ya da olumsuz bir şekilde etkileyebilmektedir. Ekonomik krizler, politik gelişmeler, teknolojik yenilikler gibi durumlar diğer ülkelerde faaliyet gösteren işletmeleri, faaliyet durumlarına göre doğrudan ya da dolaylı yollardan etkileyebilmektedir.

Küresel çevre faktörleri incelenirken işletmeleri "ulusal pazara yönelik işletmeler" ve "uluslararası pazara yönelik işletmeler" olarak iki gruba ayırabiliriz.⁸

Ulusal pazara yönelik işletmeler daha güvenli olarak nitelendirilen iç piyasada faaliyetlerini sürdürürler. İşletme ulusal pazarda faaliyet gösterse bile uluslararası pazarlarda meydana gelen değişiklikleri de takip etmek zorundadır. Çünkü daha önce de belirtildiği gibi, dünyanın herhangi bir noktasında ortaya çıkan bir durum, işletmeler üzerinde çeşitli etkilere sahip olabilmektedir.

Örneğin; 1990 yılındaki "Körfez Krizi", Amerika'nın 2003 yılında Irak'ı işgal etmesi ya da 2008 yılında Amerika'da patlak veren "Mortgage Krizi" sadece ortaya çıktıkları ülke ya da bölgeleri değil tüm dünyayı doğrudan ya da dolaylı yollarla etkilemiştir. Bu da işletmeler üzerinde olumlu ya da olumsuz sonuçlar doğurmuştur.

Küreselleşmenin etkilerinin gün geçtikçe arttığı aşikârdır. Esas olarak "Kaos Teoremi"ne dayanan ve Çin'de kanat çırpan bir kelebek ABD'de bir fırtınaya neden olabilir" örneklemeyle ünlenen "Kelebek Etkisi" kavramı küreselleşmenin günümüzde gelmiş olduğu noktayı açıklayabilmek için yeterli olabilir.

Uluslararası pazara yönelmiş olan işletmelerde ise yukarıda bahsi geçen tüm koşullar daha da etkin olarak geçerlidir. Hem olumlu hem de olumsuz açıdan ele alacak olursak; uluslararası işletmeler için küresel pazarın fırsat ve riskleri daha belirgindir.

⁸ Ofluoğlu, G., Arslan, G., Aydemir, S., Küreselleşme Sürecinde İşletmelerde Dış Çevrenin Analizi, *Kamu- İş*, 8.

1.3.2.2 Ulusal Çevre Faktörleri

İşletmeler, canlı birer organizma gibi etraflarında olup bitenlerden doğrudan ya da dolaylı olarak etkilenen yapılardır. Ülkedeki koşullar birçok işletmenin varlığıyla doğrudan ilintilidir. Temel anlamda ele alındığında bir ülkedeki siyasi ve hukuki, ekonomik, demografik, sosyo-kültürel, teknolojik ve doğal değişimler tüm işletmeleri direkt ya da endirekt şekilde etkileyecektir.

A- Siyasi (Politik) ve Hukuki Faktörler

Bir toplumu oluşturan insan ve kurumların belirli bir sistem içerisinde ve düzenli yaşama arzuları, yönetim ihtiyacını doğurmuş ve bu yönetimi düzenleyen kuralların oluşması böylece söz konusu olmuştur. Bu ihtiyacın karşılanması noktasında ortaya konan fikirler, siyasi düşünceleri ve bunun uzantısı olarak nitelendirilebilecek yasal düzenlemeleri beraberinde getirmiştir. Bu olgular işletmelerin var oldukları çevrenin siyasi ve hukuki belirleyicileri olarak işletmeleri etkileyen faktörler arasında karşımıza çıkar.

Politik çevre, genelde bir toplumun nasıl ve hangi politik düşünce veya düşüncelerin egemenliği ve doğrultusunda yönetildiğini gösterir. Bu siyasal yönetim ve dolayısı ile de hukuki şartlar zamanla kısmen veya köklü olarak farklılaşabilir. Bir toplumu oluşturan birey ve kurumlar, bunlar arasındaki ilişkileri düzenleyen hukuk sistemi diğer etmenlere de bağlı olarak zaman içinde değişebilir. Örneğin tüketici haklarının korunmasına ilişkin yasalar daha etkin hale getirilebilir ya da çevrenin işletmelerce kirletilmesini engellemek amacıyla uygulanan cezalar artırılabilir.⁹

Diğer taraftan devlet ve yerel yönetimler, işletmelere ve ekonomiye artan bir şekilde müdahale etmeye başlamışlardır. Asgari ücretler, fiyat kontrolleri, kuruluş yerlerinin belirlenmesi, organize sanayi bölgeleri, teşvik politikaları, iş güvenliği, istihdam şartları, çevre sağlığı gibi pek çok konuda hukuki düzenlemeler yapılmaktadır. Hükümetin bu düzenlemeleri, İşletmenin stratejik seçimleri üzerinde etkili olmakta, İşletmelere yönelik tehlike ve fırsatları ortaya çıkarmaktadır.¹⁰

⁹ Tuncer, D.; Ayhan, D. Y. ve Varoğlu, D., Genel İşletmecilik Bilgileri, Siyasal Kitabevi, Ankara, 2008.

¹⁰ Ofluoğlu, G., Arslan, G., Aydemir, S., Küreselleşme Sürecinde İşletmelerde Dış Çevrenin Analizi, *Kamu- İş*, 8.

B- Ekonomik Faktörler

Ekonomik faktörler, işletme sistemlerini ve faaliyetlerini etkileyen en önemli ulusal çevre faktörlerinden birisidir. Ekonomik çevre, çok değişik faktörler biçiminde ortaya çıkar. Bunlar; bir toplumun ekonomik yapısı, uygulanan ekonomik sistemler, bu sistemlerle oluşan piyasa, ekonomik piyasa mekanizmasını oluşturan etmenler, üretim faktörler ve bunların paylaşımı gibi faktörlerdir.¹¹

Ekonomik yapının incelenmesi sırasında dikkate alınması gereken faktörler özetle şunlardır:¹²

- **Milli gelirin yapısı:** Ülkedeki toplam milli gelir, milli gelirdeki yıldan yıla meydana gelen artışlar, sosyal sınıflar arasındaki gelir dağılımı, kişi başına düşen milli gelir miktarı gibi etmenlerdir.

- **Ekonomik büyüme ve yatırımlar:** Ülke ekonomisinin büyüme oranı, milli gelirin tasarruf oranı, tasarrufların yatırıma dönüşmesi eğilimi, yatırım teşvikleri, kamu ve özel sektör harcamalarının toplamı, kalkınma planlarına göre büyüme alanları bu grupta sayılabilir.

- **Enflasyonist ve deflasyonist eğilimler:** Enflasyon, satın alma gücünü azaltan veya üretim girdilerindeki fiyat artışları sebebiyle mamulün maliyetlerini artıran bir faktör olarak, işletmenin mali yapısı üzerinde önemli etkilere sahiptir. Özellikle işletmenin üretmiş olduğu mal veya hizmetlerin fiyatlarındaki enflasyonist veya deflasyonist eğilimlerin işletmenin finansmanı üzerindeki etkileri titizlikle incelenmelidir.

- **Ekonominin gelişme devresi:** Bir ekonomi; depresyon, gelişme, yenileme ve refah seviyesi olmak üzere dört devrede incelenebilir. Bazı faaliyet dalları bu safhalardaki değişimlerden oldukça etkilenir. Ayrıca ekonomik dalgalanmalar, işletmeler üzerinde olumlu ve olumsuz birçok etkiye sahiptir.

¹¹ Tuncer, D.; Ayhan, D. Y. ve Varoğlu, D., Genel İşletmecilik Bilgileri, Siyasal Kitabevi, Ankara, 2008.

¹² Dinçer, Ö., Stratejik Yönetim ve İşletme Politikası, Beta Yayınevi, İstanbul, 1998.

• **Hükümetin ekonomik politikaları:** Hükümetin para, maliye ve vergi politikaları, ithalat-ihracat rejimi gibi konulara yönelik kararları yakından takip edilmelidir. kişi ve işletmelerden alınan vergi çeşitleri ve oranları, para değerinin korunması, revalüasyon veya devalüasyon, emisyon hacmi, fon ve kaynak kullanımları, merkez bankasının fonksiyonları gibi konulardaki değişme ve gelişmelerin işletme için sağlayabileceği fayda ve zararlar üzerinde durulmalıdır.

• **Dış ticaret ve ödemeler dengesi:** Ülkedeki dış ticaretin durumu ve bunun ülke içindeki etkisi, ödemeler bilançosunun açık veya fazlalık vermesi, gümrük duvarları, İhracatı veya ithalatı teşvik politikaları işletme kararlarını belirleyici olabilir.

C- Demografik Faktörler

Bazı işletmelerin mal ve hizmet çıktılarını doğrudan ihtiyaç sahibi olarak nitelendirilen "en son tüketici" talebini karşılamaya yöneliktir. Bir kısım işletmecilik faaliyetleri ise "türetilmiş talep" olarak adlandırılır ve sonuçta en son tüketici konumunda yer alan insanların ihtiyaçları için mal ve hizmet üretimi ve satışını yapan tüm işletmelerin ihtiyaçlarından kaynaklanan talep şeklinde anlaşılır. Ancak sonuç olarak tüm işletmeler doğrudan ya da dolaylı olarak "birey" ihtiyaçlarının tatminine yönelmiştir.¹³ Yani odak bireydir.

Bu durum göz önüne alındığında bireylerden oluşan toplum ve tabii ki bu toplumun demografik yapısı işletmeleri önemli ölçüde etkileyen bir çevre faktörü olarak karşımıza çıkar.

Demografik faktörler, ulusal çevre içinde yer alan tüm nüfusun; miktar, yaş, cinsiyet, eğitim ve öğrenim düzeyi, mesleki durum, aile yapısı, nüfusun ulusal boyutta kent ve kırsal kesimlere dağılımı gibi birçok alt özellikten oluşur.¹⁴

D- Sosyo-Kültürel Faktörler

Kültür, genel olarak bir toplumun üyeleri tarafından paylaşılan ve benimsenen temel değerleri, tercih, tutum ve inançları, gelenek ve görenekleri ile

¹³ Tuncer, D.; Ayhan, D. Y. ve Varoğlu, D., Genel İşletmecilik Bilgileri, Siyasal Kitabevi, Ankara, 2008.

¹⁴ http://www.baskent.edu.tr/~okany/tby_isletme_cevre.ppt

davranışlarından oluşan yapısıdır. Bu yapıda yer alan değişkenler insan ve toplum yaşamına, kurumlara ve bunların işleyişlerine yönelik çeşitli etkiler oluşturur.

Sosyal sınıf ve gruplar ise; sosyal çevre içinde bazı ortak değer, ilgi, tutum ve davranışları paylaşan ve bazı özelliklere sahip, nispeten daha az sayıda kişilerden oluşan topluluklardır. Örneğin; üst gelir grupları, meslek grupları vb. gibi.

İşletmeler faaliyetlerini sürdürdükleri sistemin de bir parçasıdırlar. İnsanların davranışları ve sosyo-kültürel değerler, toplumsal yapının küçük birer örneği olan işletmeleri etkileyen önemli bir diğer faktör grubudur.

Kültürel çevre faktörleri zamanla değişebilir. Örneğin toplumun eğitim düzeyinin artması ve gelişmesi toplumun daha hoşgörülü olmasının önünü açabilir. Yine benzer şekilde sosyal etmenlerde de sürekli bir değişim söz konusu olmaktadır.

İşletmeler bu toplumsal çevre özelliklerini sürekli izlemek ve değerlendirmek durumundadır. Örneğin; bir işletmenin reklam uygulamaları toplumun ahlaki değer yargılarına ters düşerse tepki alabilir. Ya da ulusça benimsenmiş bir sembolün kötü ya da yanlış gösterilmesi işletmenin varlığını dahi tehdit edebilir.

E- Teknolojik Faktörler

Teknoloji, basit anlamıyla, insanın gereklerine yönelik üretimin yapılmasına ilişkin bilgi ve yetenektir. İşletmeler açısından ele alındığında ise teknoloji; işletmeye ait sistemin kurulması ve faaliyetlerin sürdürülmesine katkıda bulunmuş ya da inovasyon sürecinden geçmiş, kısacası işletmeyi kolaylaştıran her şeydir.

Günümüzde işletme çalışmalarını etkileyen ve yönlendiren en önemli faktörlerden biri de teknolojidir. Teknoloji, genel çevrenin en hızlı değişen ögesidir. Teknoloji, belli amaçlara ulaşmak ve doğaya egemen olmak için kullanılan araçtır. Teknolojik faktörler, gerek toplum yaşamının gerekse de toplumda yaşayan tüm bireylerin ihtiyaçlarının giderilmesinde önemli katkılar sağlar.

Teknolojinin işletmelere sağladığı yararlar tartışma kabul edilmeyecek kadar açıktır. Bu yararların başında, daha kaliteli ve düşük maliyetle üretim gelmektedir.¹⁵

Teknolojik değişiklikler, işletme için büyük fırsatlar sunduğu gibi, onun mevcudiyetini tehlikeye sokabilmektedir. Yeni teknolojiler, yeni hammaddelerin kullanımı ile yeni mal veya hizmetlerin üretimini de beraberinde getirebilir. Mesela sıvı yağlarda plastik ambalajların kullanımıyla birlikte teneke kutu imalatçıları büyük bir krizle karşılaşmışlardır. Aynı hammaddelerin kullanılarak yeni mamullerin üretilmesi veya üretim süreçlerinde değişiklik yapılması ise, işletmeye önemli fırsatlar yaratabilir.¹⁶

F- Doğal Faktörler

Doğal çevre, genel anlamda tabiatı oluşturan toprak, su ve hava ile ilgili koşullardan oluşur. İşletmeler, bu doğal çevre içinde kurulurlar ve faaliyetlerini yine bu doğal çevre içersinde sürdürürler. Doğal çevre, işletmenin ihtiyaç duyduğu doğal üretim kaynaklarını yani hammaddeyi sağlama açısından önemlidir.

Bunun yanı sıra işletmeler doğal çevrenin birer unsuru olarak ele alınabilir. Faaliyetleri sonucu doğayı etkilerler ve aynı şekilde doğada meydana gelen değişikliklerden etkilenirler. Örneğin; ağır sanayi üretimi yapan bir işletme bulunduğu bölgede doğal hayatı olumsuz anlamda etkiler. Yarattığı kirlilik ile doğaya zarar verip, canlıların yaşamlarını tehdit edebilir.

Benzer şekilde doğada meydana gelen bir değişim de işletmeye yönelik çeşitli tehditler ya da fırsatlar oluşturabilir. Örneğin, çeşitli etmenler sonucu değişen iklim koşulları bir bölgede tarım üretimi yapan bir işletmenin varlığını tehdit edebilir ya da bir başka bölgede yeni üretim olanakları sağlayabilir.

¹⁵ Ofluoğlu, G., Arslan, G., Aydemir, S., Küreselleşme Sürecinde İşletmelerde Dış Çevrenin Analizi, *Kamu- İş*, 8.

¹⁶ Dinçer, Ö., *Stratejik Yönetim ve İşletme Politikası*, Beta Yayınevi, İstanbul, 1998.

Sonuç olarak, tam bir denge içersinde olan doğanın, işletmeler üzerinde büyük etkilerinin olduğunu söylemek mümkündür. İşletmeler doğaya ait koşulları gözeterek ve bu koşulların getirmiş olduğu dengenin bir parçası olmaya çalışarak faaliyetlerini sürdürmek durumundadırlar.

BÖLÜM 2- TÜRKİYE YAPI SEKTÖRÜNE GENEL BAKIŞ

2.1 Genel Göstergeler

Bir sektöre yönelik incelemeler yapılırken, ülkenin genel göstergeleri büyük anlam ifade eder. Genel yapıdan bağımsız bir sektör tahlili yapmak olanaksızdır. Bu sebeple "Türkiye Yapı Sektörü" hakkındaki verileri sağlıklı değerlendirebilmek ve sektörün ulusal çevresiyle ilgili yorumlar yapabilmek için ülkenin ve hatta dünyanın genel durumunu ve buna ait göstergeleri incelemekte fayda vardır.

Tablo 1: Türkiye ve Çeşitli Ükelere Ait Bazı Ekonomik Göstergeleri

Gösterge	Dönem	Değer	Değişim*	Değişim**
Dünya				
GSYH Gelişme Hızı	2012***	3,3%	↓	↓
İhracat	2011	18.255 milyar USD	↑	↑
İthalat	2011	18.438 milyar USD	↑	↑
Avro Bölgesi				
GSYH Gelişme Hızı	2012***	-0,4%	↓	↓
İnşaat Gelişme Hızı	Ekim 2012	-1,6%	↓	↓
Türkiye				
GSYH Gelişme Hızı	Ocak-Eylül 2012	2,6%	↓	↓
GSYH Değeri	Ocak-Eylül 2012	1.057.347 milyon TL	↓	↓
Sabit Sermaye Yatırımları	Ocak-Eylül 2012	217.663 milyon TL	↓	↓
Kamu Sektörü Sabit Sermaye Yatırımları	Ocak-Eylül 2012	36.737 milyon TL	↑	↑
Özel Sektör Sabit Sermaye Yatırımları	Ocak-Eylül 2012	180.928 milyon TL	↓	↓
Kamu Sektörü İnşaat Yatırımları	Ocak-Eylül 2012	32.534 milyon TL	↑	↑
Özel Sektör İnşaat Yatırımları	Ocak-Eylül 2012	62.974 milyon TL	↑	↑
İnşaat Sektörü Cari Değeri	Ocak-Eylül 2012	46.794 milyon TL	↑	↑
İnşaat Sektörü Gelişme Hızı	Ocak-Eylül 2012	1,0%	↓	↓
İnşaat Sektörünün GSYH'ye Katkısı	Ocak-Eylül 2012	5,7%	↓	↓
İhracat	Ocak-Kasım 2012	139.983 milyon USD	↑	↑
İthalat	Ocak-Kasım 2012	216.750 milyon USD	↓	↓
Kapasite Kullanım Oranı	Aralık 2012	73,6%	↓	↓
İstihdam Oranı	Eylül 2012	46,4%	↑	↑
İşsizlik Oranı	Eylül 2012	9,1%	↑	↑
Üretici Fiyat Endeksi	Aralık 2012	209,28	↑	↑
Tüketici Fiyat Endeksi	Aralık 2012	213,23	↑	↑
Ruhsat Verilen Bina Sayısı	Ocak-Eylül 2012	71.139	↑	↑
Sabit Konut Sayısı	Ocak-Eylül 2012	305.670	↑	↑

* Bir önceki aya/döneme/yıla göre
** Bir önceki yıla/yılın aynı ayına/yılın aynı dönemine göre
*** Tahmin
Not: Verilerin ilgili kurumlar tarafından açıklanma tarihleri farklılık göstermektedir. Zaman çizelgesindeki farklılıklar verilerin yayınlanma sıklığından kaynaklanmaktadır.

Kaynak: Türk Yapı Sektörü Raporu 2012

Yukarıdaki tabloda Dünya, Avro Bölgesi ve Türkiye ile ilgili bazı ekonomik göstergelere yer verilmiştir.

Küresel krizin etkisiyle 2009 yılının ilk çeyreğinde %14,7 küçülmeye Cumhuriyet tarihinin en büyük daralmalarından birini yaşayan Türkiye ekonomisi 2011'in 3. çeyreği itibari ile son 8 çeyrektir kesintisiz büyüme göstererek Çin'den sonra en hızlı büyüyen ikinci ülke unvanının da sahibi konumuna gelmiştir. Üçüncü çeyrekte %8,2 büyüyen Türkiye'nin 9 aylık dönemde büyüme hızı %9,6 olarak belirlenmiştir. Önceki yılın 3. çeyreğinde bu oran %5,3 seviyesinde gerçekleşmiştir.

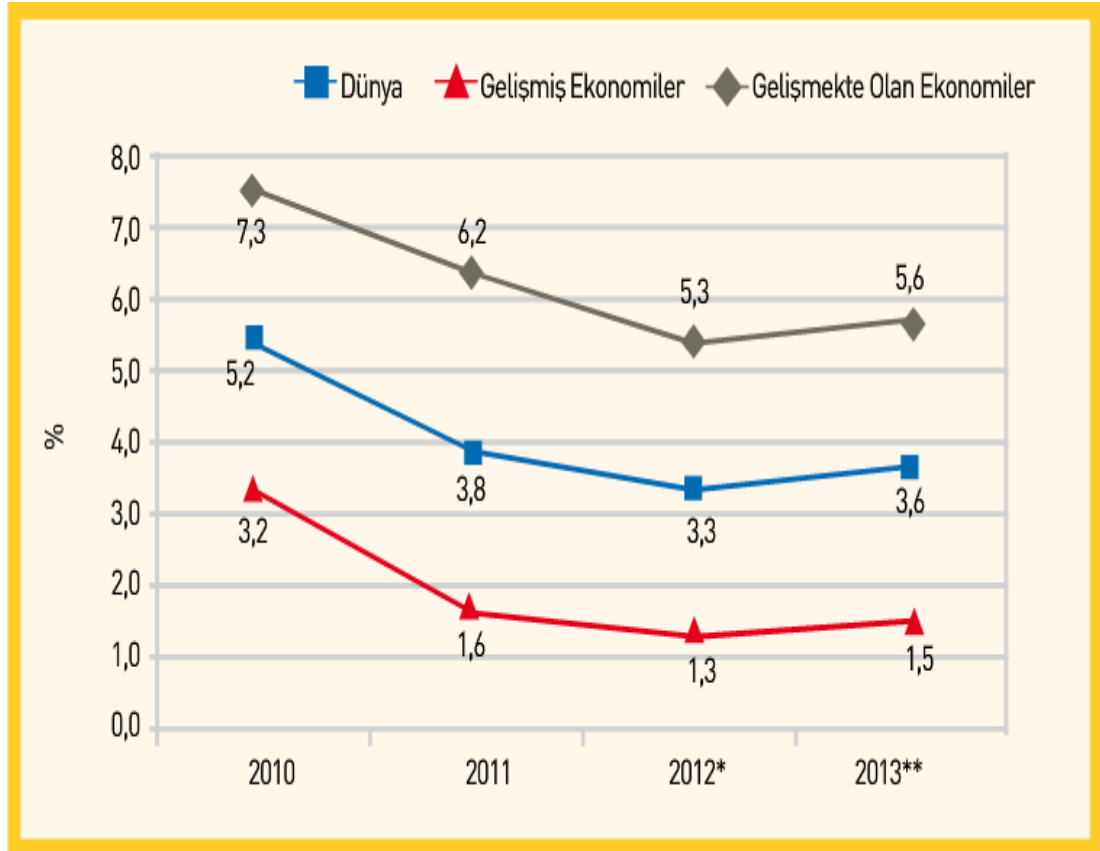
IMF, Türk ekonomisinin 2011'in ilk yarısında güçlü büyüme göstermeye devam ettiğini, ancak büyüme oranının, zayıf sermaye girişleri nedeniyle 2012'de hızla %2'ye düşmesinin beklendiğini bildirmiştir. 2012 yılının ilk üç çeyreğinde açıklanan büyüme rakamları da bu tahmini destekler niteliktedir. Türkiye'de 2011 yılı enflasyonu (TÜFE) ise %10,45 ile hedeflenen %5,5 oranının oldukça üstünde gerçekleşmiştir. 2012 yılında ise enflasyon (TÜFE) %6,16 ile son 29 yılın en düşük seviyesine gelmiştir.

Dünya ve Türkiye'nin yıllar bazında GSYH (Gayri Safi Yurtiçi Hasıla) miktarları ve değişim oranları bize Türkiye ekonomisindeki büyümenin ne boyutta olduğuna ilişkin göreceli fikirler de verecektir.

Tablo 2: Dünya Bölgeleri GSYH Gelişme Hızı (%)

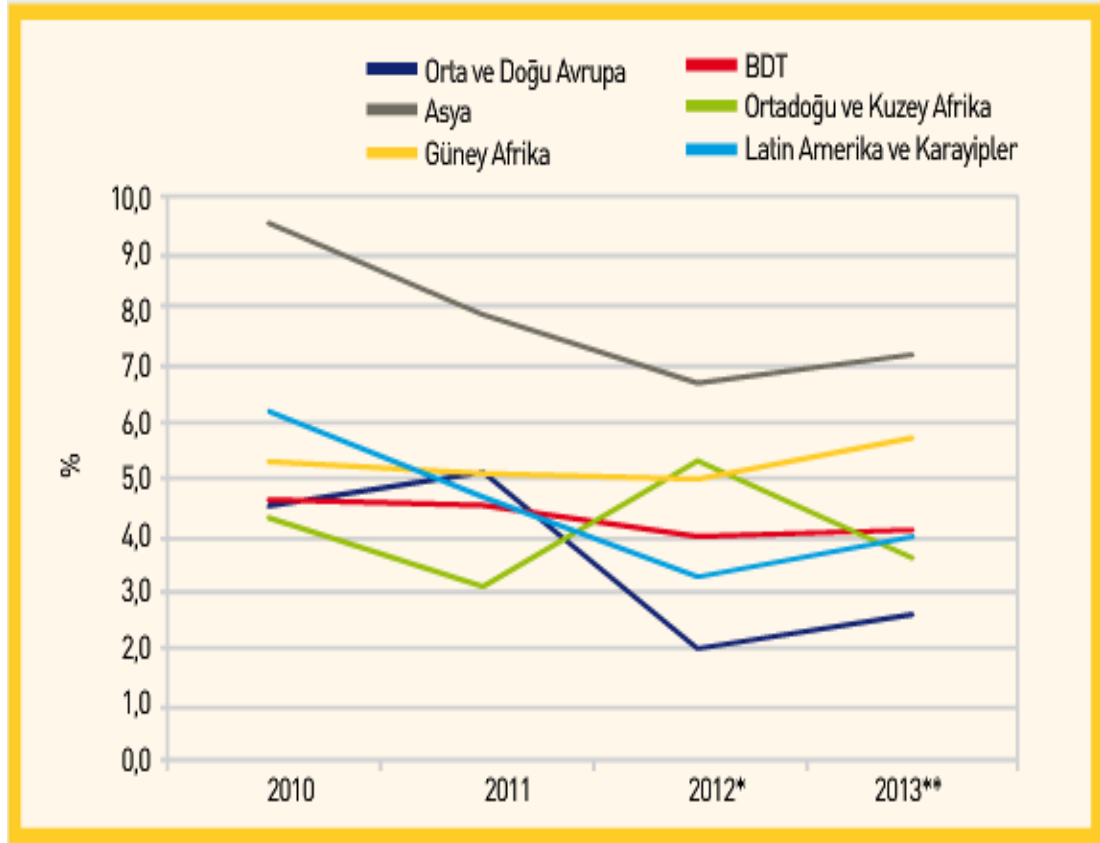
	2010	2011	2012*	2013**
Dünya	5,2	3,8	3,3	3,6
Gelişmiş Ekonomiler	3,2	1,6	1,3	1,5
ABD	3,0	1,8	2,0	2,1
Avro Bölgesi	1,9	1,6	-0,4	0,2
Japonya	4,4	-0,9	2,2	1,2
İngiltere	2,1	0,9	-0,4	1,1
Kanada	3,2	2,3	1,9	2,0
Diğer Gelişmiş Ekonomiler	5,8	3,3	2,1	3,0
Gelişmekte Olan Ekonomiler	7,3	6,2	5,3	5,6
Orta ve Doğu Avrupa	4,5	5,1	2,0	2,6
BDT	4,6	4,5	4,0	4,1
Asya	9,5	7,9	6,7	7,2
Ortadoğu ve Kuzey Afrika	4,3	3,1	5,3	3,6
Sahra Afrikası	5,3	5,1	5,0	5,7
Latin Amerika ve Karayipler	6,1	4,6	3,2	3,9

Kaynak: Türk Yapı Sektörü Raporu 2012



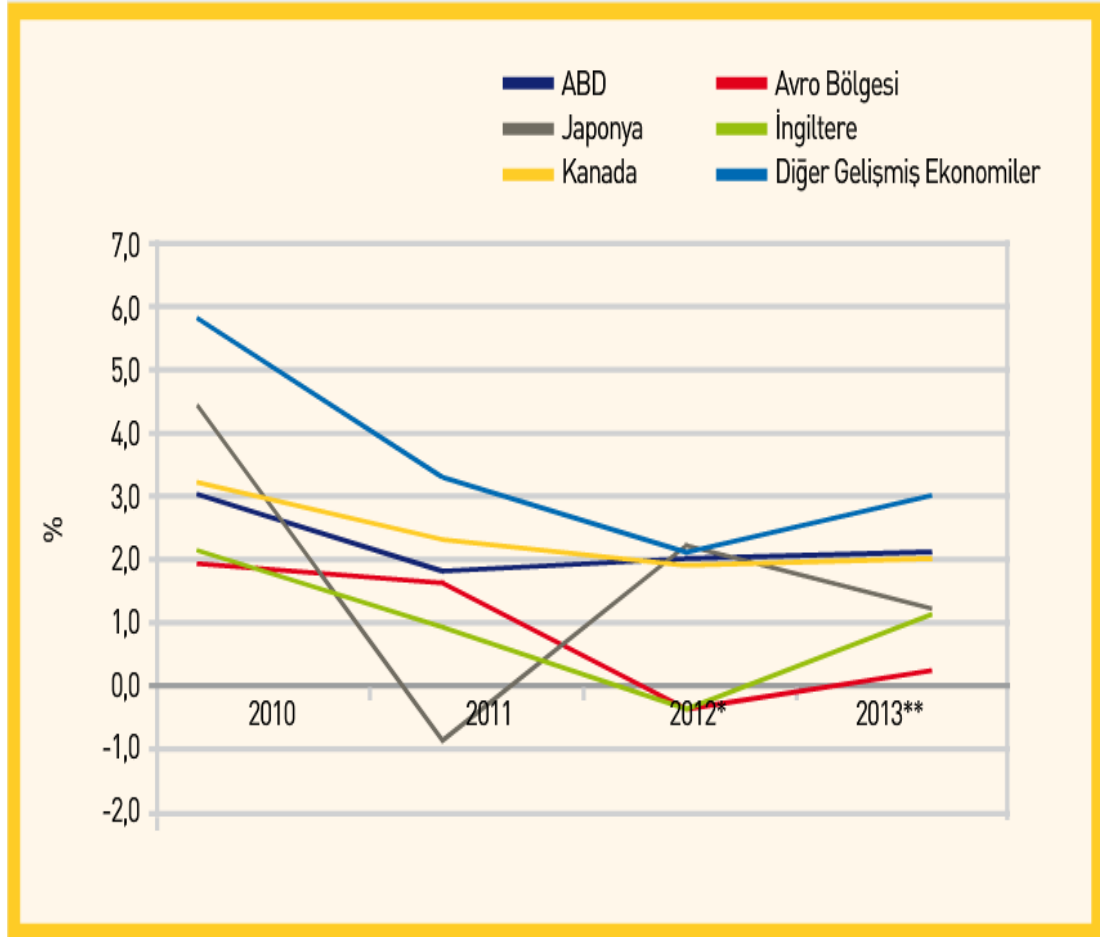
Grafik 1: Dünya Bölgeleri GSYH Gelişme Hız (Grafiksel Gösterim)

Kaynak: Türk Yapı Sektörü Raporu 2012



Grafik 2: Gelişmekte Olan Ekonomiler GSYH Gelişme Hız (%)

Kaynak: Türk Yapı Sektörü Raporu 2012



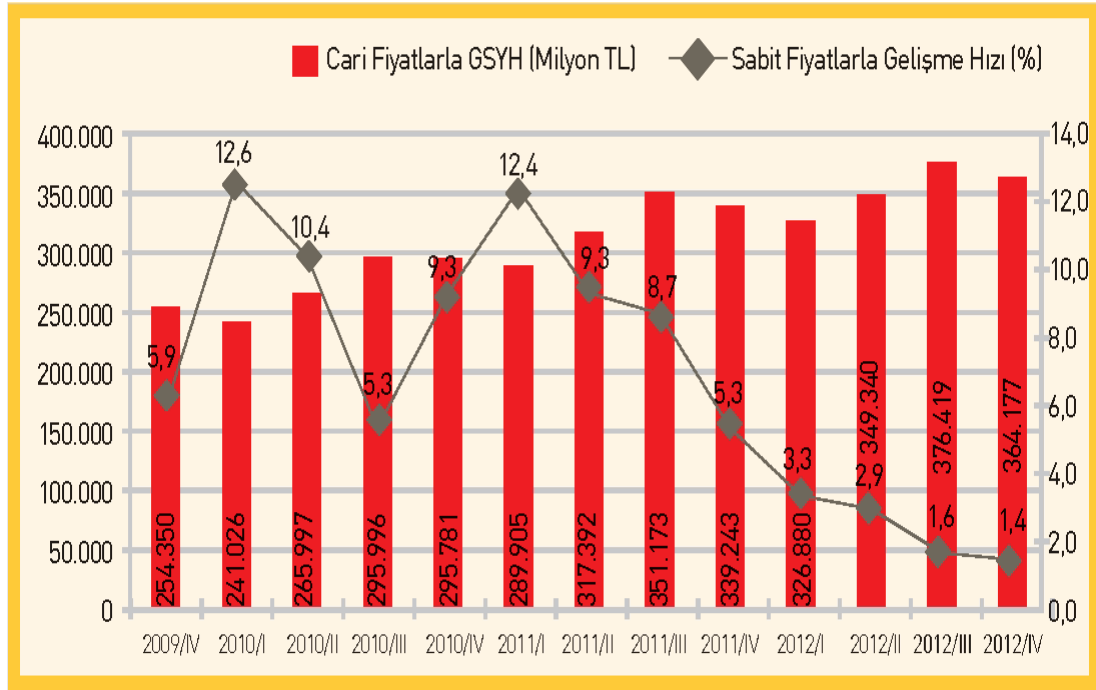
Grafik 3: Gelişmiş Ekonomiler GSYH Gelişme Hızı (%)

Kaynak: Türk Yapı Sektörü Raporu 2012

Tablo 3: Türkiye GSYH Verileri

Çeyrek	Cari fiyatlarla GSYH (milyon TL)	Gelişme hızı %	Cari fiyatlarla GSYH (milyon \$)	Gelişme hızı %	Sabit fiyatlarla GSYH (milyon TL)	Gelişme hızı %
I	241.026	15,9	159.771	26,8	23.467	12,6
II	265.997	16,4	173.072	19,0	25.692	10,4
III	295.996	13,1	195.729	12,5	28.670	5,3
IV	295.781	16,3	203.036	18,5	28.056	9,3
2010	1.098.799	15,4	731.608	18,6	105.886	9,2
I	289.198	20,0	183.353	14,8	26.301	12,1
II	317.048	19,2	202.757	17,2	28.031	9,1
III	350.598	18,4	202.666	3,5	31.088	8,4
IV	341.218	15,4	185.411	-8,7	29.469	5,2
2011	1.298.062	18,1	774.188	5,8	114.889	8,5
I	328.303	13,5	182.344	-0,6	27.187	3,4
II	351.461	10,9	194.702	-4,0	28.874	3,0
III	377.584	7,7	209.248	3,2	31.594	1,6
2012*	1.057.348	10,5	586.294	-0,4	87.655	2,6

Kaynak: Türk Yapı Sektörü Raporu 2012



Grafik 4: Türkiye Gayrisafi Hasıla Göstergeleri

Kaynak: Türk Yapı Sektörü Raporu 2012

Yukarıdaki tablolar incelendiğinde, gelişmiş ekonomilerin 2008 krizinden sonra toparlanmakta olduğunu fakat büyüme hızlarının henüz krizin etkilerini tamamen ortadan kaldıracak ölçüde olmadığını görmekteyiz.

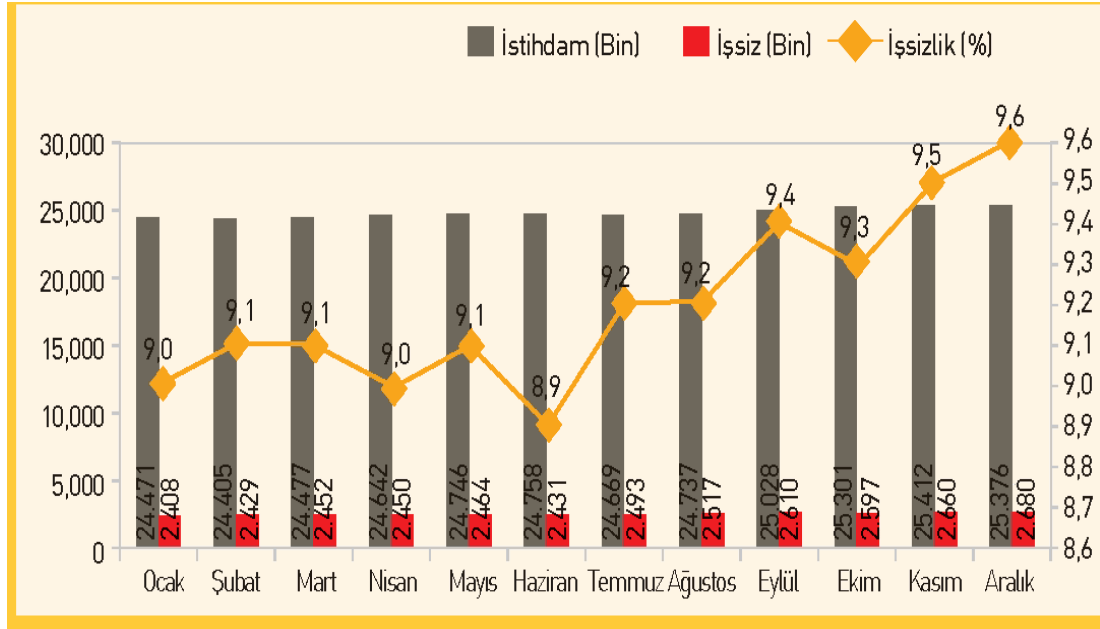
Türkiye'nin de içinde bulunduğu "Gelişmekte Olan Ekonomiler" göz önüne alındığında ise ortalama % 6,1 'lik bir büyüme oranı dikkati çekmektedir. Ancak Türkiye'nin büyüme oranı bu ortalamanın oldukça üstünde %8,2 olarak gerçekleşmiştir.

Tablolar incelendiğinde 2009'da lokal dip yapan Türkiye ekonomisi, önemli bir yükseliş trendi yakalamış ve son dönemlerde krizin etkilerinden büyük oranda sıyrılmıştır. İş gücü verileri de bu durumu destekler niteliktedir.

Tablo 4: Türkiye İşgücü İstatistikleri

	Türkiye		Kent		Kır	
	2011	2012	2011	2012	2011	2012
İşgücü (000)	27.147	28.011	17.730	18.514	9.417	9.496
İstihdam (000)	24.749	25.472	15.753	16.249	8.996	9.043
İşsiz (000)	2.398	2.539	1.977	2.085	421	454
İşgücüne katılma oranı (%)	50,4	51,0	47,8	49,1	56,2	55,2
İstihdam oranı (%)	46,0	46,4	42,5	43,5	53,7	52,6
İşsizlik oranı (%)	8,8	9,1	11,1	11,3	4,5	4,8

Kaynak: Türk Yapı Sektörü Raporu 2012



Grafik 5: Türkiye İşgücü Göstergeleri

Kaynak: Türk Yapı Sektörü Raporu 2012

2.2 Türkiye İnşaat Sektörüne Genel Bakış

2.2.1 Sektörün Tarihsel Gelişimi

Türkiye'de inşaat sektörünün gelişimi, dönemsel olarak şu şekilde özetlenebilir:¹⁷

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.

Cumhuriyet'in ilanı ile 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.

¹⁷ www.intes.org.tr/content/file/ins_raporu2.doc

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 ilerlemeler 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. 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 yapıcılığına 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.

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 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 gecekodu 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 sektörlere aktarmaya başlamıştır. Konut ve kentleşme konusunda 1950'li yılların ortalarında ortaya çıkan kimi kurumlar, ya biçim değiştirmiş ya da uyum sağlayamayıp yok olmuştur.

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, kullanımcı 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 olarak 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.

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

Günümüzde ise özellikle kentlerde, yıllardır çözülememiş olan konut sorununun yok edilmesine ilişkin önemli gelişmeler göze çarpmaktadır. Büyük çapta projeler, toplu konut hamleleri, kentsel dönüşüm yasası ile gelen yenileme çalışmaları konut sorununun yavaş yavaş ortadan kalkmasını sağlamanın yanı sıra önemli bir istihdam alanı oluşturmuştur.

Tablo 5: Türkiye Konut İstatistikleri

Bölgeler	2012 1. Çeyrek	2012 2. Çeyrek	2012 3. Çeyrek	Bir Önceki Çeyreğe Göre Değişim (%)	Bir Önceki Yılın Aynı Çeyreğine Göre Değişim (%)
TR10 (İstanbul)	20.778	23.040	19.422	-15,7	5,0
TR21 (Tekirdağ, Edirne, Kırklareli)	1.366	1.672	1.897	13,5	30,3
TR22 (Balıkesir, Çanakkale)	1.123	1.264	1.313	3,9	1,2
TR31 (İzmir)	5.684	6.185	5.483	-11,4	4,8
TR32 (Aydın, Denizli, Muğla)	2.197	2.113	2.102	-0,5	3,3
TR33 (Manisa, Afyon, Kütahya, Uşak)	1.927	2.178	2.559	17,5	6,3
TR41 (Bursa, Eskişehir, Bilecik)	6.819	6.443	7.605	18,0	13,8
TR42 (Kocaeli, Sakarya, Düzce, Bolu, Yalova)	3.345	3.914	3.920	0,2	6,5
TR51 (Ankara)	14.306	15.976	15.138	-5,3	-9,5
TR52 (Konya, Karaman)	2.889	3.450	3.913	13,4	9,0
TR61 (Antalya, Isparta, Burdur)	6.423	6.801	5.904	-13,2	-0,8
TR62 (Adana, Mersin)	5.159	5.599	4.722	-15,7	-3,2
TR63 (Hatay, K.Maras, Osmaniye)	2.044	2.370	2.509	5,9	10,2
TR71 (Kırıkkale, Aksaray, Niğde, Nevşehir, Kırşehir)	1.979	2.079	2.892	39,1	6,3
TR72 (Kayseri, Sivas, Yozgat)	3.577	4.186	4.526	8,1	-0,9
TR81 (Zonguldak, Karabük, Bartın)	600	824	665	-19,3	-3,1
TR82 (Kastamonu, Çankırı, Sinop)	451	544	688	26,5	-3,2
TR83 (Samsun, Tokat, Çorum, Amasya)	3.241	3.298	3.952	19,8	2,1
TR90 (Trabzon, Ordu, Giresun, Rize, Artvin, Gümüşhane)	1.918	2.204	2.269	3,0	0,5
TRA1 (Erzurum, Erzincan, Bayburt)	488	638	723	13,3	0,3
TRA2 (Ağrı, Kars, Iğdır, Ardahan)	309	360	413	14,7	-2,6
TRB1 (Malatya, Elazığ, Bingöl, Tunceli)	2.444	3.112	3.307	6,3	-0,6
TRB2 (Van, Muş, Bitlis, Hakkâri)	242	491	496	1,0	7,8
TRC1 (Gaziantep, Adıyaman, Kilis)	3.062	3.397	3.534	4,0	0,5
TRC2 (Şanlıurfa, Diyarbakır)	2.965	3.044	2.723	-10,6	-10,3
TRC3 (Mardin, Batman, Sırmak, Siirt)	756	853	868	1,8	14,1
Toplam (Türkiye)	96.092	106.035	103.543	-2,4	-

Kaynak: Türk Yapı Sektörü Raporu 2012

2.2.2 Sektörün Mevcut Durumu

İnşaat, emek - yoğun ve özellikle de fazla kalifiye eleman gücü gerektirmeyen, dışa bağımlılığı çok düşük olan bir üretim yapısına sahiptir. İleri ve geri bağlantıları kuvvetli olduğu için, kendisiyle beraber pek çok sanayi kolunu ve alt sektörleri de uyarmaktadır. Kapsadığı ve etkilediği bu çok geniş alan sayesinde, üretim ve istihdam artışına yol açmaktadır. Ancak şunu da belirtmekte fayda vardır ki; bir sanayi yatırımı gibi ekonomide devamlı bir üretim artışı ve istihdam kapasitesi yaratmaz. Nitekim her inşaat projesinin bir tamamlanma süresi vardır ve projenin yapımı süresince kullanılan üretim faktörleri, proje tamamlandıktan sonra serbest kalacaklardır. Bu nedenle sektörün yatırımlar içindeki payının dikkatli değerlendirilmesi gerekmektedir.¹⁸

Bir sanayi yatırımı tamamlandıktan sonra üretimde bulunduğu sürece ekonomiye de katkı sağlayacaktır, ancak tüm inşaat yatırımları için bunu söylemek doğru değildir.

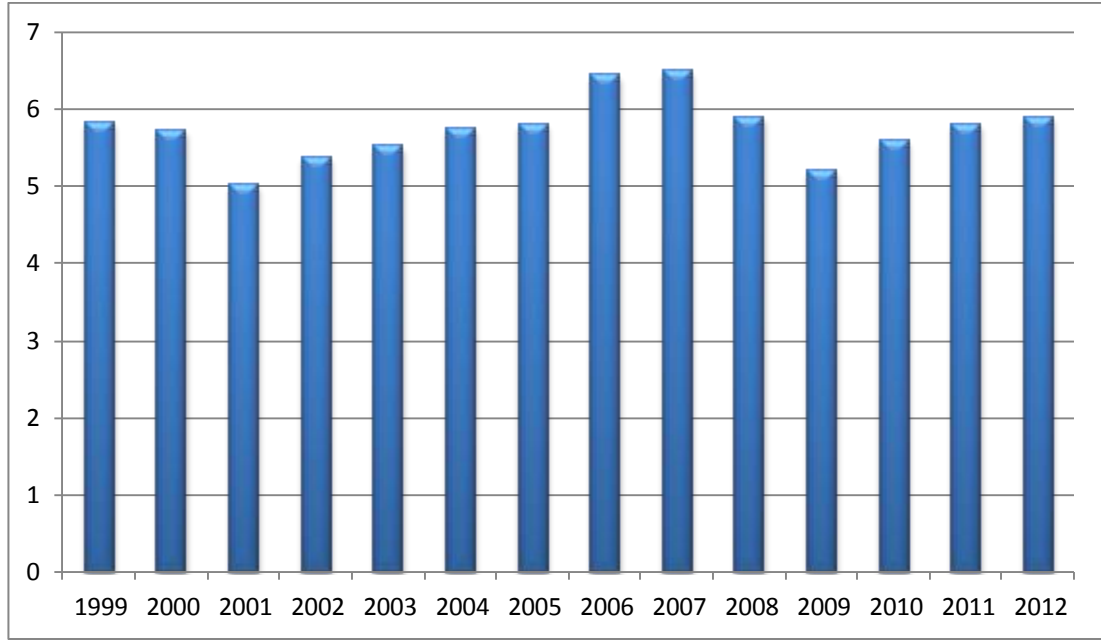
Emek - yoğun üretim yapısına sahip olması, büyük ölçüde yerli sanayiye dayanması ve diğer sektörlerle sıkı bir girdi-çıktı ilişkisi içinde olması sektörü ‘Ekonominin Lokomotifi’ haline getirmiştir. Nitekim inşaat sektöründe yaşanan herhangi bir olumsuzluk ve gerileme etkisini diğer sektörlerde de hızlı bir şekilde göstermektedir.¹⁹

Sektörün GSYH içindeki payı, ülke ekonomisindeki yerini görmek için önemli bir kriterdir. Nitekim bilindiği üzere GSYH bir ülke sınırları içerisinde bir dönem boyunca üretilen tüm nihai mal ve hizmetlerin toplam değerini ifade eder.²⁰

¹⁸ Rıdvan Karluk, Cumhuriyetin İlanından Günümüze Türkiye Ekonomisinde Yapısal Dönüşüm, Beta, İstanbul, 2005.

¹⁹ Avgan, B., Türk İnşaat Sektörü Üzerine Bir Değerlendirme, YTÜ İİBF Lisans Bitirme Tezi, İstanbul, 2012.

²⁰ Seyidoğlu, H., İktisat Biliminin Temelleri, Gizem Can Yayınları, İstanbul, 2006.



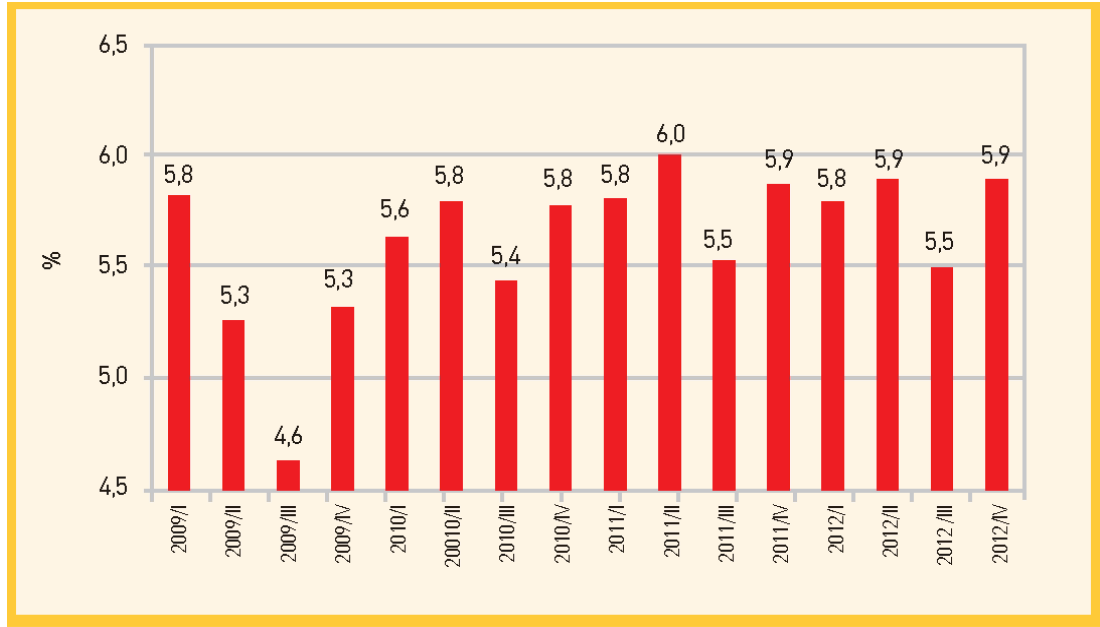
Grafik 6: İnşaat Sektörünün GSYH İçindeki Payı

Kaynak: Türkiye İstatistik Kurumu

Yukarıdaki grafikte Türkiye ekonomisinde 1999 yılından 2012 yılına kadar inşaat sektörünün GSYH içerisindeki payı görülmektedir, ancak inşaatla girdi - çıktı ilişkisi içinde bulunan diğer sektörlerin payları bu hesaplama dâhil edilmemiştir. Genel olarak bakıldığında sektörün payı dönemlere göre çok fazla dalgalanmazken, 2000- 2001 ekonomik krizinin ve özellikle de 2008 küresel krizinin etkileri göze çarpmaktadır. 2000'li yılların başında inşaat sektörünün payı %5 dolaylarında seyrederken, 2006 ve 2007 yıllarında kayda değer bir yükselişle %6,5 seviyelerine ulaşmış ancak küresel krizin etkilerinin yoğunlaştığı 2009 yılında bu oran yeniden %5 seviyesine gerilemiştir.

Daha sonra toparlanma sürecine giren sektör henüz 2007'deki seviyeye gelemese de 2011 yılı sonu itibariyle %6 dolaylarına ulaşmıştır. İnşaat sektörüne girdi sağlayan diğer sektörler de dikkate alarak hesaplama yapıldığında ise, sektörün GSYH içindeki payı yaklaşık %30'lara kadar ulaşmaktadır.²¹

²¹ Avgan, B., Türk İnşaat Sektörü Üzerine Bir Değerlendirme, YTÜ İİBF Lisans Bitirme Tezi, İstanbul, 2012.



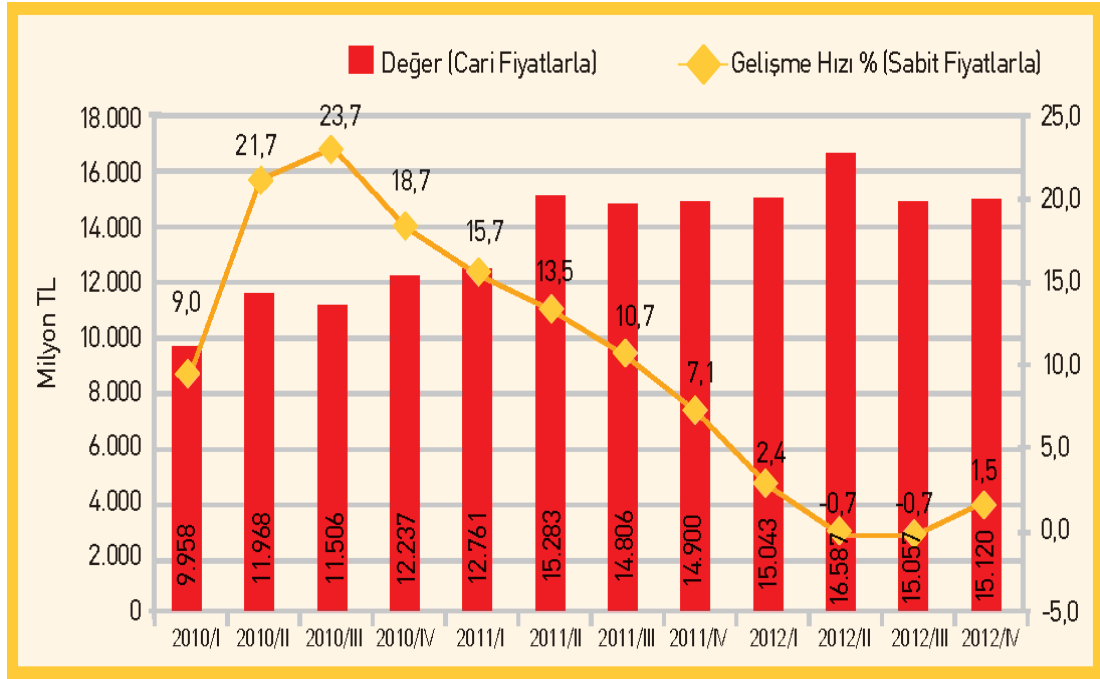
Grafik 7: İnşaat Sektörünün Türkiye Ekonomisine Katkısı

Kaynak: Türk Yapı Sektörü Raporu 2012

Gelişmiş ülkelerde inşaat sektörü 2005-2010 yılları arasında yılda ortalama olarak %3,4 oranında daralırken, gelişmekte olan ülkeler %8,7 oranında büyüme yaşamıştır. 2010-2015 döneminde, gelişmiş ülkelerin ortalama %3,7 oranında büyümesi beklenirken gelişmekte olan ülkelerde büyüme beklentisi %7,6'dır.

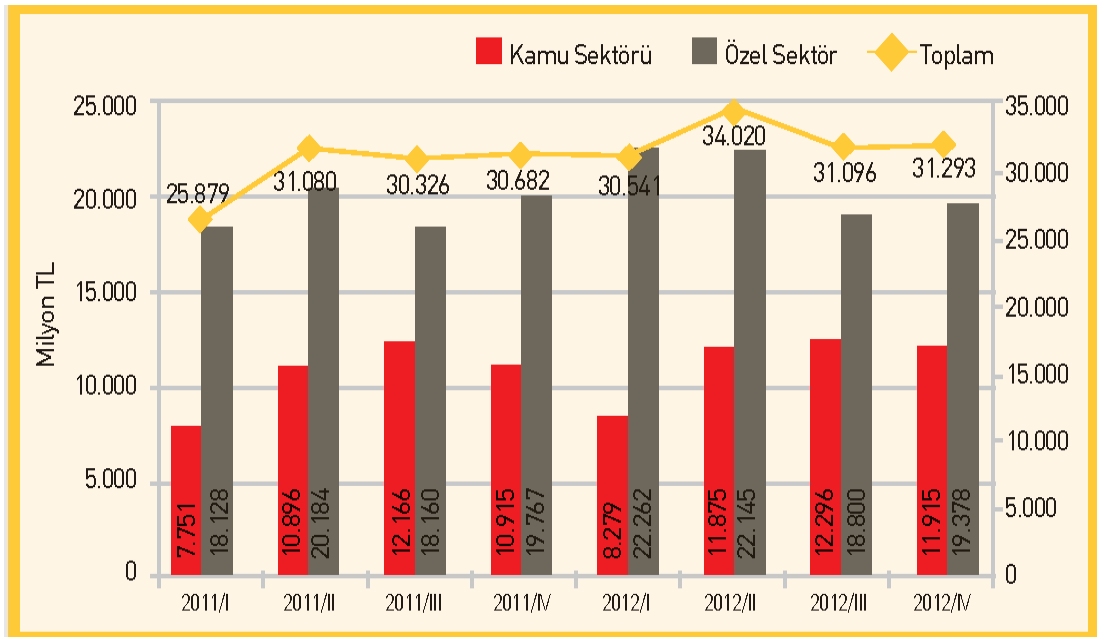
Türkiye inşaat sektöründe 2002 yılından itibaren görülen büyüme eğilimi 2008-2009 yıllarında yaşanan krizle birlikte düşüş göstermiştir. 2010 yılında yaşanan daralmayı kapatarak büyüyen sektörün hacmi, 2011 ilk 3 çeyreğinde %12,7 büyüyerek 43,1 milyar TL olarak gerçekleşmiştir. 2012 yılında, Türkiye ekonomisinin %4 büyümesi öngörülen bir ortamda, inşaat sektörü büyümesinin de %7-7,5 arasında olacağı tahmin edilmektedir.²²

²² Türk Yapı Sektörü Raporu, Yapı Endüstri Merkezi, İstanbul, 2011.



Grafik 8: Türkiye İnşaat Sektörünün Çeyrekler Bazında Gelişimi

Kaynak: Türk Yapı Sektörü Raporu 2012



Grafik 9: Türkiye'nin Sabit Sermaye Yatırımları İçinde İnşaat Yatırımları

Kaynak: Türk Yapı Sektörü Raporu 2012

Tablo 6: İnşaat Sektörüne İlişkin Veriler

		2011	2011/I	2011/II	2011/III	2011/IV	2012/ 9 Ayık	2012/I	2012/II	2012/III
İnşaat Sektörü										
Değer (cari fiyatlarla - bin TL)		57.294.470	12.716.705	15.201.259	14.727.501	14.649.005	46.793.688	15.156.244	16.515.834	15.121.610
Gelişme Hızı (%) (yıllık)		11,3	15,5	13,1	10,3	7,0	1,0	2,7	0,3	0,4
GSYH içindeki Pay (%)		5,8	5,8	6,0	5,5	5,9	5,7	5,8	5,9	5,5
Sabit Sermaye Yatırımları										
Değer İbin TL (cari fiyatlarla)	Kamu Sektörü	48.580.935	8.124.779	11.981.170	13.548.265	14.926.720	36.737.467	9.235.582	12.216.998	15.284.888
	Makine- Teçhizat	7.118.586	423.715	1.154.836	1.459.293	4.080.742	4.203.788	622.648	1.401.765	2.179.375
	İnşaat	41.462.349	7.701.064	10.826.335	12.088.972	10.845.978	32.533.679	8.612.934	10.815.232	13.105.513
	Özel Sektör	234.258.924	56.390.573	61.936.177	57.454.623	58.477.551	180.926.052	64.841.925	63.137.201	52.946.926
	Makine-Techizat	158.499.745	38.302.282	41.848.523	39.374.396	38.974.544	117.952.385	42.755.514	40.325.518	34.871.352
	İnşaat	75.759.179	18.088.291	20.087.654	18.080.227	19.503.008	62.973.667	22.086.410	22.811.682	18.075.574
	Gayri Safi Sabit Sermaye Oluşumu	282.839.859	64.515.352	73.917.347	71.002.888	73.404.272	217.663.519	74.077.507	75.354.197	68.231.814
Gelişme hızı (%)	Kamu Sektörü	-3,3	-0,9	-0,2	0,3	-9,5	3,5	2,5	-4,0	11,2
	Makine-Techizat	-9,9	-16,6	13,9	-17,2	-12,0	29,3	32,4	11,6	43,8
	İnşaat	-1,6	0,4	-2,0	3,8	-8,1	0,2	0,4	-6,3	6,0
	Özel Sektör	23,1	41,9	35,1	18,2	3,9	-5,9	1,3	-7,7	-11,1
	Makine-Techizat	26,1	53,6	41,7	20,6	0,4	-8,6	0,6	-11,4	-14,7
	İnşaat	16,6	21,1	20,3	13,4	12,3	0,6	3,0	1,8	-3,1
	Gayri Safi Sabit Sermaye Oluşumu	18,5	35,7	29,0	15,0	1,3	-4,6	1,4	-7,2	-7,6
GSYH içindeki pay (%)	Kamu Sektörü	3,7	2,8	3,8	3,7	4,5	3,5	2,8	3,5	4,0
	Makine-Techizat	0,7	0,2	0,5	0,5	1,6	0,5	0,2	0,5	0,7
	İnşaat	3,0	2,6	3,3	3,2	3,0	3,0	2,5	3,0	3,3
	Özel Sektör	22,3	23,7	24,5	19,7	21,8	20,7	23,2	22,0	17,3
	Makine-Techizat	15,6	16,4	17,7	13,5	14,8	14,1	16,0	15,3	11,4
	İnşaat	6,8	7,3	6,8	6,2	6,9	6,6	7,3	6,7	5,9
	Gayri Safi Sabit Sermaye Oluşumu	26,1	26,5	28,3	23,4	26,3	24,2	26,0	25,5	21,3

Kaynak: Türk Yapı Sektörü Raporu 2012

BÖLÜM 3- TÜRKİYE İNŞAAT SEKTÖRÜNÜN ULUSAL ÇEVRESİ

3.1 İnşaat Sektöründe Siyasi – Hukuki Faktörler

İnşaat sektörünün mevcut yapısına bakıldığında ülke ekonomisinin %30 dolaylarındaki önemli kısmıyla doğrudan ya da dolaylı olarak ilişkisi olduğu anlaşılmaktadır. Böylesine büyük çapta bir sektörün, ülkenin iktisadi yapısıyla karşılıklı olarak etkileşim içinde olduğu aşikârdır. Sektörde yaşanan değişimlerin ülkenin iktisadi yapısına ve yine benzer şekilde ülkenin iktisadi yapısında yaşanan değişimlerin ise sektöre doğrudan etki edeceği söylenebilir.

Bu açıdan bakıldığında Türkiye inşaat sektörünün ülke siyaseti ile olan ilişkisini açıklamak daha kolay olacaktır. Siyaset ile iktisat tarih boyunca birbirine bağlı iki yapı olarak karşımıza çıkar. Ülkede siyasi anlamda yaşanacak her gelişme, ülkedeki ekonomik durumda değişimlere yol açar. Kimi zaman küçük kimi zaman ise çok büyük çapta olabilen bu etkileşim, doğal olarak ülke ekonomisinin önemli bir kısmı ile içli dışlı olan inşaat sektörünü de etkiler.

Örnek vermek gerekirse; 1994 yılında Türkiye bir ekonomik krizle karşılaşmıştır. Bu krizin ardında toplumsal açıdan farklı etmenler rol oynamıştır. Elbette 1994 ekonomik krizini popülist politikalar tetiklemiştir. Bunun da siyasal temelinde demokrasinin normalleşme süreci yatar. Başbakan Özal'ın karşısına deneyimli bir muhalif çıkıp, seçim meydanlarında hükümeti sarsmaya başlayınca kamu harcamalarında, özellikle yatırımlarda bir hızlanma telaşı gözlenmiştir. Nitekim 1987-1991 döneminde kamu yatırımları 6,3 kat artmıştır. Ayrıca memur maaşlarında ve işçi ücretlerinde de hızlı bir yükselme süreci gözlenmiştir. Örneğin, 1988 ile 1992 yılları arasında kamu kesimi imalat sanayinde reel ücretlerin artış oranı yüzde 93'tür. Bu da bütçeyi sarsan ikinci bir etmen olmuştur. Bu dönemde milli gelir, fiyatlar yahut vergi gelirleri 5-7 kat artarken, bütçeden ayrılan personel harcamaları tam 19 kat, memur maaşları da 13 kat artmıştır. Bunun yanı sıra 1994 krizini hazırlayan en önemli teknik etmen aslında 1988-1989 yıllarında Özal tarafından gerçekleştirilen mali liberasyonun (yani faizlerin serbest bırakılmasının)

zamansızlığı olmuştur.²³

Yani özetle, siyasi kararlar ülkenin iktisadi yapısında büyük ölçüde bozulmalara yol açmıştır. Bu durumun inşaat sektörüne etkileri ise İTO (İstanbul Ticaret Odası)'nın bir yayınında şu şekilde belirtilmiştir: "1994 krizi sonrasında inşaat sektörü son derece büyük güçlüklerle karşı karşıya kalmıştır." Ekonomik veriler incelendiğinde de sektörün yaşadığı gerileme anlaşılmaktadır. Zira DİE (Devlet İstatistik Enstitüsü)'nin verilerine göre 1993 yılını % 7,9 büyüme ile tamamlamış olan inşaat sektörü krizin yaşandığı 1994 yılında %2 küçülmüştür.

Bunun yanında, siyaset aynı zamanda yasa koyucu unsur olduğundan, her sektörde olduğu gibi inşaat sektöründe de bu açıdan önemli etkilere sahiptir. Örneğin; 2011 yılında kabul edilen ve kamuoyunda torba yasa olarak da bilinen 6111 sayılı kanun, inşaat sektörüne özellikle vergi, stok, prim borçları, teşvik, yurt dışında işçi çalıştırma ve arsa karşılığı inşaat yapma konularında yeni açılımlar getirmiştir. Yine 1 Ocak 2013'te yürürlüğe giren ve ruhsatı bu tarihten sonra alınan konutlarda katma değer vergisini %1'den %18'e çıkaran düzenleme sektörü olumsuz biçimde etkilemiştir.

Emlak GYO'nun satış rakamları da bu olumsuzluğu gözler önüne sermektedir. 2012 yılının ocak ayında 1200 adet civarında konut satışı yapan Emlak GYO, 2013 yılında bu sayıyı ancak ilk iki ay sonunda yakalayabilmiştir ki bu konutların önemli bir kısmı eski vergi düzenlemesine tabi olarak ruhsat almıştır. Düzenlemenin asıl etkilerinin 2014 yılı ve sonrasında ortaya çıkması beklenmektedir. Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Derneği (GYODER) Yönetim Kurulu Başkanı Işık Gökkaya, yeni düzenleme ile yaşanacak maliyet artışının doğal olarak fiyatlara yansıtacağını, bu sebeple de konut sektöründe 2014 yılı için %25-30 daralma yaşanabileceğini beyan etmiştir.²⁴ Bu durum bir yasal düzenlemenin sektör üzerinde ne ölçüde etkiler yaratabileceğinin en güncel göstergesidir.

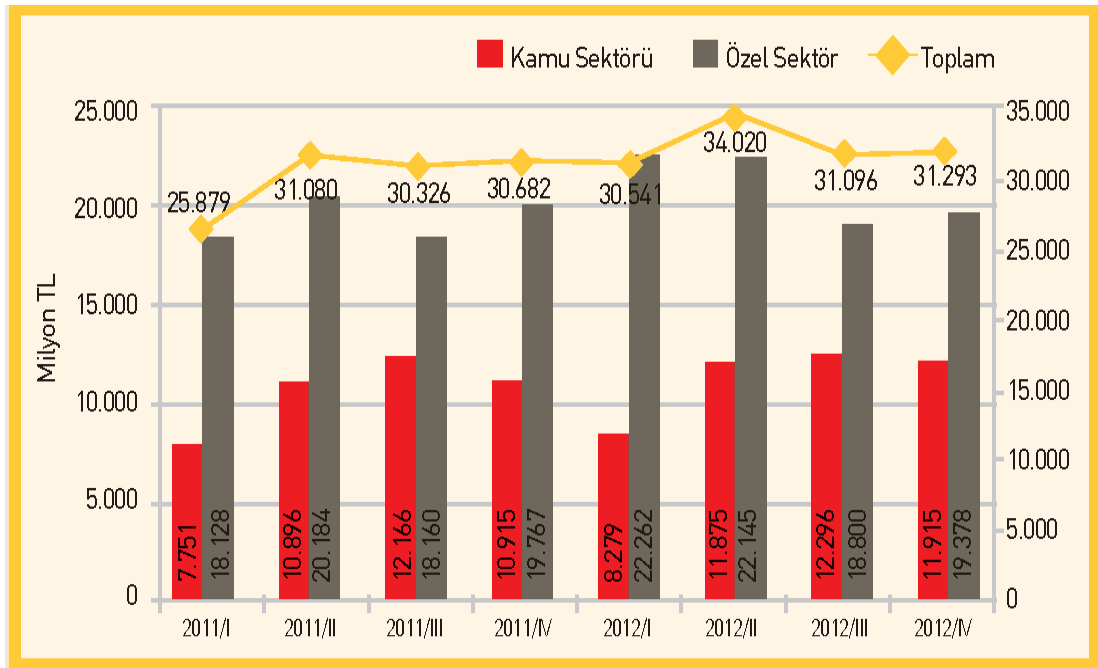
²³ Güneş, H., *Ekonomik Krizin Siyasi Temelleri: 1950-2002, Zor Zamanlarda İktisat Sempozyumu*, Ekonomi Üniversitesi, İzmir, 17-18 Şubat 2010.

²⁴ <http://www.bloomberght.com/haberler/haber/1283011-gokkaya-konut-sektoru-yuzde-30-daralacak>

Yukarıda bahsedilen durum basit bir örnekle şu şekilde açıklanabilir:

2012 yılı sonuna kadar konutlar için %1 oranında olan katma değer vergisi yapılan düzenleme sonrası 01.01.2013 itibari ile %18'e yükseltilmiştir. Basit bir hespla katma değer vergisi 200.000 TL'lik bir konut için 2.000 TL iken 36.000 TL'ye yükselmiştir. Aradaki 34.000 TL'lik fark bir şekilde tolere edilmelidir. Bu fark ya alıcıya yansıtılacak ya da üretici bu farkı alıcıya yansıtmadan veya kısmen yansıtarak kendisi karşılayacaktır ancak sonuç olarak üretici her iki koşulda da zarar görecektir. Verginin tamamen veya kısmen üretici tarafından karşılanması maddi anlamda üreticiye zarar verecekken bu farkın tamamen alıcıya yansıtılması ise satış hızı (nakit akışı), müşteri memnuniyeti gibi faktörleri doğrudan etkileyecek olması ile yine üreticinin zarar görmesine sebep olacaktır. Bu durum siyasi-hukuki gelişmelerin yakından takip edilmesinin sektör açısından ne denli farklar yaratabileceğinin küçük bir göstergesidir. Ruhsat alımı için 1 gün geciken bir şirket bahsi geçen ek maliyetlere katlanmak durumundadır.

Türkiye inşaat sektöründe kamu yatırımlarının oranı düşünüldüğünde siyasi faktörlerin sektördeki etkisinin bir başka boyutu da açığa çıkmış olur.



Grafik 10: Türkiye'nin Sabit Sermaye Yatırımları İçinde Kamu ve Özel Sektör İnşaat Yatırımları

Kaynak: Türk Yapı Sektörü Raporu 2012

Yukarıdaki grafiğe bakıldığında, sektördeki yatırımların %30'undan fazlası kamuya aittir. Hükümet tarafından uygulanacak politikalarla bu yatırım miktarlarının artması ya da azalması pek tabii mümkündür. Basit bir örnek vermek gerekirse; 2011 sonu itibarıyla GSYH içinde 50 milyar dolar dolaylarında doğrudan payı olan inşaat sektöründe, kamu yatırımlarının yarı yarıya azalması sektörde yaklaşık 10 milyar dolarlık bir daralma yaratacaktır ki bu da Türkiye Yapı Sektörü için büyük çaplı bir kriz anlamına gelebilir.

Türkiye'nin yönetim yapısı düşünüldüğünde yerel yönetimlerin de inşaat sektörü üzerinde etkin sayılabilecek bir konumda olduğu düşünülebilir. Yerel yönetimler, ulusal çapta olmasa da uygulama, yaptırım vs. yetkileri ile lokal anlamda sektördeki işletmelerin faaliyetleri üzerinde söz sahibidirler. Örneğin, sektörel faaliyetlerin önemli kısmının gerçekleştiği İstanbul'da yerel yönetim organlarınca

belirlenen imar sahaları, kat ve yükseklik sınırları vs. yapı sektörüne doğrudan doğruya etki edecektir.

3.2 İnşaat Sektöründe Ekonomik Faktörler

Bir ülkedeki ekonomik yapı, faaliyet gösteren tüm işletmeler üzerinde doğrudan etkilidir. İşletmeler, ekonomik sistemlerin parçalarıdır ve sistemde meydana gelen değişimler sistemdeki birimleri doğal olarak etkileyecektir. Pek tabii bu etkinin miktarı söz konusu işletmenin yapısına, büyüklüğüne vs. faktörlere bağlıdır.

Türkiye yapı sektörünün mevcut durumu, büyüklüğü, ülke ekonomisindeki doğrudan ve dolaylı payı ile ilgili veri ve açıklamalara daha önceki kısımlarda değinilmişti. Bunlar göz önüne alındığında sektör ile ekonomik faktörler arasında bulunan bağ daha kolay ve net olarak anlaşılabilir.

İnşaat sektörü Türkiye ekonomisi için "lokomotif sektör" olarak tanımlanmakla birlikte ekonomideki her türlü gelişmeden de etkilenen kırılğan bir yapıya sahiptir. Sektörün kırılma noktaları dikkatle incelendiğinde temelinde ekonomik faktörlerde yaşanan değişimlerin yattığı görülebilir. Osman Balaban Birikim Dergisinde yayınlanan "İnşaat Sektörü Neyin Lokomotifini" isimli makalesinde bu konuyla ilgili şunları dile getirmiştir: "Türkiye'de yapı kesimi faaliyetlerinin gelişimi incelendiğinde, ilki 1980'lerde, ikincisi ise 2000'lerde iki büyüme döneminin yaşandığı görülmektedir. İlk büyüme dönemi, 1982 ile birlikte başlamış ve 1988'e kadar devam etmiştir. Bu dönemde ülke genelinde yapımına başlanan yeni bina sayısı, 1982'de 54.361'den, 1988 yılında 139.995'e yükselmiştir. İnşaat sektörü yatırımlarının GSMH içindeki payı ise 1982 yılında %5,2'den, 1987 yılında %7,3'e yükselmiştir. 1987, inşaat sektörünün GSMH içindeki payının tüm 1980 sonrasındaki dönem içinde zirve yaptığı yıl olmuştur.

Benzer şekilde, 1980'lerin sonuna doğru Türkiye'de konut yatırımlarının GSMH içindeki payının, gelişmiş ülkelerde konut yatırımlarının GSMH içindeki payına yaklaşmış olduğu bilinmektedir. İkinci büyüme dönemi ise bir kriz sonrası başlayıp, bir diğer kriz ile son bulmuştur. Bu büyüme dönemi, 2001 ekonomik krizini takiben 2002'de başlamış ve 2008'de tüm dünyayı etkileyen küresel ekonomik kriz

ile birlikte sona ermiştir. Bu dönemde ülke genelinde yapımına başlanan yeni bina sayısı, 2002'de 43.430'dan, 2006'da 114.204'e ve 2007 yılında 106.659'a çıkmıştır. İnşaat sektörü yatırımlarının GSMH içindeki payı ise 2004 yılında %3,8'den, 2006'da %4,8'e yükselmiştir. 2004 ile 2007 yılları arasında, yıllık ortalama %12'lik büyüme oranı ile inşaat sektörü, ekonominin en çok ve hızlı büyüyen sektörü olmuştur. Ayrıca bu dönemde inşaat sektöründe istihdam oranları da artmış ve sektördeki istihdamının toplam istihdam içindeki payı, 2003'te %6,9'dan, 2007'de %7,8'e çıkmıştır."

Bu iki dönemin de ortak noktası her ikisinde de ekonomiyi canlandırmaya yönelik çabalar içersine girilmiş olmasıdır. İnşaat sektörü, ekonominin lider ve sürükleyici sektörlerinden birisi olarak kabul edilmektedir. Bunun nedeni inşaat sektörü ile diğer ekonomik sektörler arasındaki yakın ilişkidir. Bazı akademik araştırmalar, sektörler arası ilişkilerin yoğunluğu bakımından inşaat sektörünün, yirmi ekonomik sektör içinde en güçlü dört sektörden birisi olduğunu göstermektedir. Daha açık bir ifadeyle, inşaat sektörü, diğer pek çok sektör tarafından üretilen ürün ve hizmetleri girdi olarak kullanmakta ve inşaat faaliyetinin nihai ürünü olan yapılar, farklı sektörlerin ürettiği ürün ve hizmetlerin bir bileşeni olarak karşımıza çıkmaktadır. Diğer sektörler ile olan alışverişi nedeniyle inşaat sektöründe yaşanan büyümenin ekonominin diğer sektörlerinde de büyümeyi tetikleyeceği ve bu yolla genel ekonomik büyümeye katkı yapacağı kabul edilmektedir. Dahası inşaat sektörünün büyüme dönemlerinde önemli bir istihdam kaynağı olarak işlev gördüğü ve işsizliğin azaltılmasında etkili olduğu da kabul edilmektedir.

Bu değerlendirmeler neticesinde pek çok ülkede, inşaat sektöründeki büyüme, makroekonominin gelişmesi için bir araç olarak ele alınmıştır. Hükümetler, ekonomiyi dengede tutmak amacıyla inşaat yatırımlarını arttıracak ve destekleyecek politikaları devreye sokma eğilimde olmuşlar ve ulusal kalkınma stratejileri kapsamında inşaat sektörüne önemli roller vermişlerdir.²⁵ Türkiye'de de bu bağlamda çeşitli zamanlarda sektörü geliştirmeye yönelik ekonomik açılımlar yapılmış, sıkıntı yaşayan piyasanın toparlanması amacıyla adımlar atılmıştır. Örneğin 1980'ler

²⁵ Balaban, O., *İnşaat Sektörü Neyin Lokomotifi*, Birikim Dergisi, Sayı 270, 2012.

kamudaki inşaat yatırımlarının çok fazla artırıldığı bir dönemdir. Böylece inşaat sektörünün öncülüğünde piyasanın canlandırılması hedeflenmiştir. 2001 krizi ile 2008 küresel krizi arasındaki 7 senelik süreçte de aslında hedef aynıdır. Fakat sektör bu kez sadece kamu yatırımları ile değil özel girişimlere yönelik kolaylaştırıcı politikalar, arazi tahsisleri, kredi yardımları gibi kilit noktalarda da desteklenmiştir.

Burada bizim için üzerinde durulması gereken asıl nokta inşaat sektörüne yönelik devlet destekleri değil, ülkedeki ekonomik faktörlerde meydana gelen değişimlerin sektörde yarattığı durumlardır. 1 senelik bir ekonomik durağanlık sektörde ciddi duraklamalar ve gerilemeler meydana getirirken, atılan birkaç ekonomik adım önemli atılımları beraberinde getirmektedir. Bu sebeple Türkiye Yapı Sektörü için ekonomik faktörlerin izlenmesi son derece önemlidir. Krizler sektör için bunalım anlamı taşımakla beraber yeni ve son derece büyük fırsatları da beraberinde getirmektedir. Mevcut piyasa incelendiğinde şu an faaliyet gösteren büyük inşaat firmalarının azımsanamayacak kadarı 2001 ekonomik krizini aşabilmek adına atılan ekonomik adımları takip edip doğru hamleleri yapabilenlerdir.

3.3 İnşaat Sektöründe Demografik Faktörler

Demografi kavramı sınırları belli bir coğrafyada bulunan nüfusun yapısını, özelliklerini ve değişimlerini kapsamaktadır. Birleşmiş Milletler tarafından hazırlanan sözlükte ise demografi, amacı insan nüfusunu incelemek olan ve bu nüfusun boyutlarını, yapısını ve çeşitli niteliklerini sayısal açıdan irdeleyen bir bilimdir ifadesi kullanılmaktadır.²⁶

Bu tanımlardan yola çıkarak inşaat sektörü ile demografi arasındaki ilişki şu şekilde açıklanabilir:

Bir ülkenin nüfusunda ve nüfusun yapısında meydana gelen değişimlerin, ülkedeki yapım faaliyetlerinde farklılaşmaya yol açması kaçınılmazdır. Zira yapım faaliyetleri doğrudan doğruya ülkedeki nüfusun ihtiyaçlarını karşılamaya yöneliktir. Nüfus ile alakalı her türlü hareketin inşaat sektörüne etki etmesi bu iktisadi durumun bir sonucudur.

²⁶ http://www.acikders.org.tr/pluginfile.php/4144/mod_resource/content/2/TUBA1.pdf

En basit örnekle nüfus artışının fazla olduğu bir coğrafyada altyapıdan konuta, hastaneden okula, barajlara, yollara ve benzeri yapılara olan gereksinim artacaktır. Bunun tabii bir sonucu olarak da inşaat faaliyetlerinin artması beklenir. Elbette bu durumun tersi de geçerlidir.

Türkiye'yi ele aldığımızda ise, ülkenin mevcut dinamik nüfus yapısı dşnldğinde demografik faktörlerin ülkedeki inşaat sektörüne önemli oranda etki edeceğini söylemek mümkündür.

Tablo 7: Türkiye Nüfus Verileri

Demografik Veriler		
Yıl	Nüfus	Yıllık artış(%)
1927	13.648.987	-
1935	16.158.567	2,29
1940	17.821.543	2,05
1945	18.790.987	1,08
1950	20.947.155	2,29
1955	24.065.543	2,97
1960	27.755.532	3,06
1965	31.391.651	2,62
1970	35.605.653	2,68
1975	40.348.789	2,66
1980	44.737.321	2,17
1985	50.664.654	2,64
1990	56.473.653	2,29
2000	67.804.543	2,00
2010	73.722.988	1,60
2011	74.724.269	1,35
2012	75.627.384	1,20

Kaynak: Türkiye İstatistik Kurumu

Tablo incelendiğinde Türkiye'de nüfus artış hızının son yıllarda bir miktar azalmış olmakla birlikte oldukça yüksek olduğu görülmektedir. TÜİK'in açıkladığı verilere göre ülkenin 2023 yılındaki nüfusunun 84 milyon dolaylarında olması öngörülmektedir. Aynı zamanda nüfustaki artışın 2050'li yılların sonlarına kadar devam edeceği de tahmin edilmektedir.

Nüfus miktarındaki değişimler dışında, Türkiye inşaat sektörünü etkileyen başka demografik faktörler de söz konusudur.

Tablo 8: Kırsal ve Kentsel Nüfusun Sayısal ve Yüzde Dağılımı

1927-2010 Yılları arasında Kırsal ve Kentsel Nüfusun Sayısal ve Yüzde				
Yıl	Kır	Kent	Kır (%)	Kent (%)
1927	10.342.391	3.305.879	75,8	24,2
1935	12.355.376	3.802.642	76,5	23,5
1940	13.474.701	4.346.249	75,6	24,4
1945	14.103.072	4.687.102	75,1	24,9
1950	15.702.851	5.244.337	75,0	25,0
1955	17.137.420	6.927.343	71,2	28,8
1960	18.895.089	8.859.731	68,1	31,9
1965	20.585.604	10.805.817	65,6	34,4
1970	21.914.075	13.691.101	61,5	38,5
1975	23.478.651	16.869.068	58,2	41,8
1980	25.091.950	19.645.007	56,1	43,7
1985	23.798.701	26.865.757	47,0	53,0
1990	23.146.684	33.326.351	41,0	59,0
2000	23.797.653	44.006.274	35,1	64,9
2010	17.500.632	56.222.356	23,7	76,2

Kaynak: Türkiye İstatistik Kurumu

Tablo 9: Türkiye Hane Halkı Verileri

Yıl	Toplam Hane Nüfusu	Hane Sayısı	Ortalama Hane Halkı Sayısı
1955	24 064 763	4 237 176	5,68
1960	27 754 820	4 885 325	5,68
1965	31 391 421	5 536 116	5,67
1970	35 605 176	6 261 949	5,69
1975	40 347 719	6 982 505	5,78
1980	44 736 957	8 522 499	5,25
1985	50 664 458	9 730 018	5,21
1990	56 473 035	11 188 636	5,05
2000	67 803 927	15 070 093	4,50
2012	75.627.384	19 643 414	3,85

Kaynak: Türkiye İstatistik Kurumu

Yukarıdaki tablolardan ilki incelendiğinde Türkiye’de nüfus artışının yanı sıra kırsal alanlardan kentlere doğru bir göç hareketi göze çarpmaktadır. Bu durum başta konut olmak üzere yeni yapı gereksinimleri ortaya çıkarmakta ve inşaat sektörüne bir hareketlilik kazandırmaktadır. Benzer şekilde ikinci tabloda ise Türkiye’de yıllara göre ortalama hane halkı sayısı yani bir hane içerisinde yaşayan ortalama kişi sayısı görülmektedir. 90’lı yıllarda dahi 5’in üzerinde olan bu sayı günümüzde 3,8 civarına düşmüştür. Nüfus artışının yanında ortalama hane halkı sayısının da düşmesi konut ihtiyacını büyük ölçüde artırmıştır.

Anlaşılabileceği üzere demografik faktörler Türkiye İnşaat Sektörünü doğrudan etkileyen unsurlar arasındadır. Her ne kadar siyasi ve ekonomik faktörler kadar derinden olmasa da sektörün hareketli yapısı içerisinde oldukça etkili bir değişken olarak karşımıza çıkar. Bu sebeplerden ötürü demografik yapıdaki değişimler sektör tarafından yakından izlenmeli ve geleceğe yönelik adımlar atılırken bu faktörler dikkate alınmalıdır.

3.4 İnşaat Sektöründe Sosyo-Kültürel Faktörler

Toplumdaki yaşayış biçiminin bir yansıması olan sosyo-kültürel yapı, Türkiye gibi gelişmekte olan ülkelerde sürekli olarak değişim ve dönüşüm içersindedir. Bu dönüşüme bağlı olarak toplumun ve bireylerin ihtiyaçları, istekleri, beğenileri değişmekte ve bunlara bağlı olarak da alım kararlarında zaman içerisinde farklılaşmalar meydana gelmektedir.

Bu farklılaşmalar doğal olarak piyasa talebini karşılamaya yönelik faaliyetlerde bulunan işletmeleri yoğun olarak etkilemektedir.

İnşaat sektörünü ele aldığımızda ise günümüz şartlarında temel birer ihtiyaç sayılabilecek olan yapım faaliyetlerinde bulunan sektörü bu dönüşümden bağımsız düşünmek olası değildir. Değişen ihtiyaç, istek ve beğeniler her alanda olduğu gibi yapı alanında da etkilerini göstermektedir. Bu etkiler ağırlıklı olarak konut yapıları olmak üzere ortaya çıkmakta ancak sadece bununla sınırlı kalmayıp diğer yapılarda da kendini göstermektedir.

Toplumun eğitim ve kültür düzeyinde yaşanan değişimlerle beraber insanların yaşayış biçim ve anlayışlarında da farklılıklar meydana gelmektedir. Örneğin yapılan bir araştırmaya göre Türkiye'de, yalnız yaşayanların sayısı 8 yılda neredeyse 2 kat artarak 665.000'den 1.143.000'e çıkmıştır.²⁷ Kültürel değişimle birlikte dönüşen sosyal yapı bu duruma öncülük etmektedir. Bu örneği yapı sektörünün en önemli parçası olan konut sektörü açısından ele aldığımızda ise iki farklı durumdan bahsetmek mümkündür. Öncelikle böyle bir gelişmenin konut ihtiyacını artıracığı aşikârdır. Ancak bunun yanında ihtiyaç duyulan konut tipinde de farklılık olması kaçınılmaz olacaktır. "Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Derneği (GYODER) Başkanı

²⁷ <http://www.ntvmsnbc.com/id/25348877/>

Işık Gökkaya, gayrimenkul sektörünün Türk toplumunun ihtiyaçlarını karşılayacak doğrultuda değiştiğini, bu kapsamda farklı tasarımlı, deprem riski göz önünde bulundurularak inşa edilen stüdyo dairelerin sayısının arttığını belirtmiştir. Ayrıca günümüzde beyaz yakalılarının sayıca arttığını, iş nedeniyle büyük şehirlere göç eden genç ve yabancı uyruklu çalışanlar ile bekârların ayrı evde yaşamaya başladığını dile getiren Gökkaya, bireyselleşmeyi ve insanların yalnız yaşama isteğinde olmasını tetikleyen bu faktörlerin stüdyo, 1+1 ve 2+1 dairelere ilginin artmasına neden olduğunu belirtmiştir.”²⁸

Bunların yanı sıra Türkiye toplumunun sosyo-kültürel yapısı dikkate alındığında oldukça kırılğan, reaktif bir davranış biçimi göze çarpar. Toplumun olaylardan çabuk etkilenen ve tepkisel bu yapısı sektörün göz önünde bulundurması gereken bir diğer sosyo-ekonomik faktördür. Şirketler özellikle toplumun dikkatini çekebilecek konulardaki tutum ve davranışlarını belirlerken bu etkileri öngörmelidir.

Yakın zamanda yaşanan bir örnekten yola çıkacak olursak; İstanbul’da yapımına başlanan, büyük bir firmaya ait konut projesinde ilk ay içerisinde 1500 civarında bağımsız bölüm satılmış; ardından söz konusu şirket hakkında orman tahribatı yaptığı haberleri çıkmış ve ilgili bakanlıkça bir takım yaptırımlar söz konusu olmuştu. Tepki toplayan bu durumun sonuçları ise kısa bir zaman sonra ortaya çıkmış oldu. İkinci ay sonunda satışlar büyük bir azalışla 300 dolaylarında kalmıştı. Aslında çevre duyarlılığı çok yüksek olmayan Türkiye toplumunun bu tepkiselliği tüm sektörler için dikkate alınması gereken önemli bir faktör olarak değerlendirilmelidir.

Özet olarak çok fazla göz önünde bulundurulmasa da sosyo-kültürel faktörler, ihtiyaçlara, tercihlere ve alım kararlarına doğrudan etki ettiğinden başta gayrimenkul piyasası olmak üzere tüm sektör tarafından titizlikle üzerinde durulması gereken unsurlar olarak karşımıza çıkmaktadır.

3.5 İnşaat Sektöründe Teknolojik Faktörler

Yapım faaliyetleri insanlığın başlangıcından beri var olmuş, ihtiyaçların değişmesine ve artan bilgi birikimine bağlı olarak günden güne gelişimini

²⁸ <http://www.medyakulisi.com/roportaj/studio-dairelere-talep-artiyor/m15385.htm>

sürdürmüştür. Toplumsal hayatın önemli bir parçası olarak kabul edilebilecek değişen bu ihtiyaçları karşılamak için çözümü gittikçe karmaşıklaşan faaliyetleri sürdürebilmek amacı ile yeni teknolojilere gereksinim duyulmuş ve yapı teknolojileri ortaya çıkmıştır.

Günümüzde özellikle deprem, enerji verimliliği, tasarım ve elbette yapı malzemeleri konusunda yenilikler ön plana çıkmaktadır. Özellikle malzeme alanında devrimsel-evrimsel gelişmeler yaşandığı gözlenmektedir. Evrimsel gelişme ile tanımlanmak istenen; inşaat sektöründe geleneksel olarak kullanılan çelik, çimento, cam vb. malzemelerdeki ilerlemelerdir. Malzemede devrim ifadesi ile anlatılmak istenen ise yeni kompozit malzemeler, daha hafif malzemeler ve nano temelli malzemelerin üretimine geçiştir.²⁹

Nano parçacıkların, karbon nano tüplerin ve nano fiberlerin kullanımı ile yapı malzemeleri sektöründe yenilikler yapabilmek mümkündür. Böylece malzemeler daha güçlü ve daha dayanıklı bir yapıya kavuşabilmektedir. İnşaat malzemeleri sektöründe nano-teknolojinin kullanımı ile beton malzemeler güçlendirilip aynı zamanda daha güçlü beton malzemeler enerjiyi saklayabilme gibi özellikler kazanırken; kendi kendini temizleyen cam yüzeyler gibi mevcut malzemelerin üzerinde farklı yüzey yapılarının uygulanabilmesi de söz konusudur.³⁰

Görülebileceği üzere başta malzeme alanında ortaya çıkan teknolojik yenilikler, ülkemiz toplumunun taleplerine karşılamaya yönelik, birçok alanda kolaylıklar sunmaktadır. Bu durum “teknolojik faktörler”in inşaat sektörü açısından ne denli mühim olduğunu, talepleri yeterince karşılayabilmenin ancak bunları gözeterek mümkün olabileceğini göstermektedir.

3.6 İnşaat Sektöründe Doğal Faktörler

Doğa, yaşama kaynaklık etmesi ile üzerinde bulunan somut ve soyut her varlık ve olgu üzerinde söz sahibidir. İşletmeler için ele alındığında ise doğa, ticari tüm metaların üretiminde kullanılan hammaddelerin sağlanması başta olmak üzere

²⁹ Candemir, B., Beyhan, B. ve Karaata S., *İnşaat Sektöründe Sürdürülebilirlik*, İMSAD ve TÜSİAD, 2012.

³⁰ Candemir, B., Beyhan, B. ve Karaata S., *İnşaat Sektöründe Sürdürülebilirlik*, İMSAD ve TÜSİAD, 2012.

ticari faaliyetlere mekân oluşturması ile de vazgeçilmez bir unsur olarak düşünülebilir.

Mevcut yapısı ile doğa, içersinde iklim, hava koşulları, yer şekilleri, hammadde kaynakları, felaketler gibi birçok faktörü barındırır. Bu özelliği ile de insanoğlu ve işletmeler açısından her açıdan ziyadesiyle önemli ve bir o kadar da tahmini ve karşı konulması zor bir değişken olarak karşımıza çıkar.

İnşaat sektörü çerçevesinde ele alındığında ise tüm bu değişkenler çok daha etkili ve dikkat edilmesi gereken unsurlar olarak ele alınabilir. Zira tüm yapım faaliyetleri için gerekli hammaddeler doğrudan doğruya doğadan sağlandığı gibi, ortaya konan ürünler de doğanın bir parçası olurlar ve bu nedenle doğayla her anlamda uyum içersinde olmak durumundadırlar.

Üretim maliyetleri göz önüne alındığında; demir, çimento, tuğla vb. doğal kaynaklı girdiler sektör için hayati bir önem taşımaktadır. Bu girdilerin fiyatlarında yaşanan dalgalanmalar doğrudan üretim maliyetlerine etki edeceğinden takip edilmesi zaruri değişkenler olarak karşımıza çıkarlar.



Grafik 11: Haftalık İnşaat Demiri Fiyatları

Kaynak:

<http://dynamic.steelorbis.com/SteelOrbis/images/tr/images/2013/05/24/329594.png>

Örneğin yukarıdaki şekilde sektörün en önemli girdilerinden olan inşaat demirinin haftalık fiyat değişimleri görülmektedir. Sektör için en önemli hammaddelerden biri olan demirin fiyatı kuşkusuz ki üretim maliyetlerine önemli ölçüde etki edecektir. Fiyatta göze çarpan dalgalanma dikkate alındığında 1-2 haftalık bir sürenin bile maliyet tablosuna farklı değerler yansıtacağı aşikârdır. Bu sebeptendir ki inşaat endüstrisinde fiyatı çok ani değişebilen temel girdilerin temin edileceği zamana dikkat etmek önem taşır. Bu da ancak söz konusu değişkenle ilgili verilerin takip edilmesi ve doğru değerlendirilmesi ile mümkündür.

Doğal faktörler denince akla gelen bir başka ve belki de en önemli şeylerden biri ise "doğal felaketler"dir. Yaşamın başlangıcından bu yana insanoğlunun hayatına doğrudan etki eden bu felaketler şüphesiz ki ticari faaliyetler üzerinde de çeşitli etkiler yaratmaktadır. Bunlar kimi zaman olumsuz kimi zaman olumlu olmakla beraber işletmeler tarafından her iki yönüyle de izlenmesi ve anlamlandırılması gereken olgular olarak düşünülmelidir. Zira doğal felaketler büyük birer 'kriz'dir ve

bilindiği üzere krizler olumsuz onlarca sonucunun yanında büyük fırsatları da barındırır.

İnşaat sektörü, girdileri ve çıktıları göz önüne alındığında, doğal felaketlerden üst düzeyde etkilenen endüstrilerden biri olarak nitelendirilebilir. Zira inşaat sektörü, insanın temel gereksinimlerinden olan barınma başta olmak üzere çağdaş yaşamın vazgeçilmezleri olan ulaşım, altyapı gibi doğal çevre ile doğrudan ilintili alanlarda ürünler ortaya koyar. Bu niteliği ile de sel, deprem, tsunami, yangın gibi doğal felaketlerden ileri derecede etkilenmesi kaçınılmazdır.

Doğal felaketlerin kontrolü ve önlenmesi neredeyse imkânsızdır. Ortaya çıktıktan sonra oluşan durum ise çoğu kez düzeltilmesi zor ve bazen imkânsız zararlarla tarif edilir. Bu nedenle ancak proaktif bir yaklaşımla bu zararları minimize etmenin yolları aranmalıdır. İnşaat sektörü içinse bu durum zararın ötesinde "insan hayatı" ile tanımlanır. Dolayısıyla da önlemler birkaç kat daha önem taşır. Bu durumda sektörde yer alan işletmeler, tüm faaliyetlerinde "doğal felaket" unsurunu büyük bir dikkatle göz önünde bulundurmalıdır. Ortaya çıkabilecek küçük zararlar bile işletmenin ticari faaliyetlerinin sonu anlamına gelebilir ve hatta işletme sahipleri için hukuki sorunlara sebep olabilir.

Öte yandan, kriz olarak nitelendirilebilecek bu doğal felaketlerin, işletmeler açısından önemli fırsatlar doğurabileceği de bir gerçektir. İnşaat sektörü de bu fırsatlardan büyük oranda faydalanabilecek sektörlerin başında gelmektedir. Türkiye örneği ile yola çıktığımızıza göre ülkemizde sıkça yaşanan ve zaman zaman büyük hasarlara sebep olan depremler, sektörde faaliyet gösteren kimi işletmeler için yıkıcı etkiler yaratsa da bu felaketlerin doğurduğu ticari avantajları sezerek doğru adımları atabilen işletmelerin önünü açmıştır. Gerek 1999 yılındaki Marmara Depremi gerekse de yakın zamandaki Van Depremi bu durumu oldukça net özetleyen örnekler ortaya koymuştur. Şu an Türkiye'nin en önemli inşaat şirketleri arasında gösterilen Ağaoğlu İnşaat, Aşçıoğlu İnşaat, Taşyapı gibi şirketler asıl büyük atılımlarını 1999 depreminin izlerinin silinmeye başladığı 2002-2003 yıllarında yapmışlardır.³¹

³¹ <http://www.yapiborsa.com/>

Tüm bunlardan yola çıkılarak, doğal faktörlerin Türkiye inşaat sektörü açısından en az öteki faktörler kadar önem taşıdığı ve hatta sektördeki işletmelerin strateji geliştirirken mutlak suretle göz önünde bulundurmaları gereken değişkenleri barındırdığı söylenebilir.

SONUÇ ve ÖNERİLER

Günümüz iş dünyası, bürünmüş olduğu kompleks yapısı ile işletmeler açısından sayısız değişkenin yer aldığı ve hayatta kalmanın ancak bu değişkenlere uygun davranışlar geliştirerek mümkün olduğu bir ortam halini almıştır.

Özellikle gün geçtikçe globalleşmenin daha çok hissedildiği iş dünyasında, bu değişkenlere her an bir yenisı eklenmekte ve işletmeler için doğru karar alabilme olanağı da buna paralel olarak güçleşmektedir. Global koşulları bir kenara bırakıp duruma daha basit bir anlayışla yaklaşıldığında dahi değişkenler çok çeşitli biçimlerde var olmaya devam etmektedir. İşte, ulusal çerçevede ele alındığında karşılaşılan bu değişkenler arasında, işletmeler için en çok olasılığı içeren ve dolayısı ile de adapte olunması en güç olanlar, "dış çevre faktörleri"dir.

İşletmelerin kontrolleri dışında oluşan bu "ulusal çevre faktörleri", Türkiye gibi gelişmekte olan ülkelerde, yapısal dinamiklerin çok hareketli olmasına bağlı olarak, daha karmaşık ve etkili roller üstlenmektedir.

İncelemiş olduğumuz inşaat sektörü özelinde ele alındığında ise, tüm bu bahsedilenlerden yola çıkılarak, faktörlerin daha kompleks bir yapıya büründüğü söylenebilir. Zira 2. bölümde yer alan ekonomik verileri hatırlayacak olursak, inşaat sektörü, ülke ekonomisine yıllık 50 milyar TL'nin üzerinde doğrudan katkı yapmakta, sektörün ilişki içersinde bulunduğu ve beslediği dolaylı iş kolları da hesaba katıldığında bu değer 200 milyar TL'nin üzerine çıkmaktadır. Böylesine büyük bir endüstrinin, ülkede yaşanan en küçük değişiklikten dahi etkilenmesi kaçınılmazdır.

Türkiye inşaat sektörüne ait veriler dönemler bazında incelendiğinde, sektörün yıllar içersinde dalgalanmalar gösterdiği, inişli çıkışlı bir davranış sergilediği ancak bunun da ülkedeki çeşitli gelişmelere paralel yaşandığı göze çarpmaktadır.

Bu veriler doğrultusunda, Türkiye inşaat sektörüne etkileyen dış çevre faktörlerinin başında ekonomik değişkenlerin yer aldığı söylenebilir. Yakın zamana kadar oldukça dalgalı bir seyir izleyen Türkiye ekonomisinde yaşanan hareketlilikler,

inşaat sektörünü aynı paralelde doğrudan doğruya etkilemiştir. Ülkedeki ekonomik krizler büyüklükleri oranında inşaat sektörünü de benzer şekilde sarsmış, aynı şekilde ekonomideki iyileşmeler ve pozitif gelişmeler de sektörde toparlanma ve yükseliş hareketlerine öncülük etmiştir. Zaten ülke ekonomisindeki dolaylı payı %20 civarında olan bir endüstrinin farklı eğilim göstermesi pek de olanaklar dahilinde değildir.

Tabi ki hukuki ve politik faktörleri bu çerçevenin dışında tutmak mümkün değildir. Zira Türkiye ekonomisi doğrudan doğruya siyasi gelişmelerden etkilenen bir yapıdadır. Ayrıca yenilenme sürecindeki bir ülke olarak hukuksal anlamda ortaya çıkan değişimler çok keskin olabilmekte, dolayısıyla da her iş kolunda olduğu gibi inşaat sektöründe ani etkiler yaratabilmektedir.

Bunların yanı sıra aslında bu kadar göz önünde olmayan ve belki de pek dikkate alınmayan demografik, sosyo-kültürel ve teknolojik faktörler, ekonomik ve hukuki-siyasi etmenler kadar ani ve direkt etkiler yaratmasa da zaman içerisinde oldukça anlamlı değişimlere yol açmakta ve hatta sektörün geleceğine yön verebilecek sonuçlar ortaya koymaktadır. Türkiye inşaat sektöründe faaliyet gösteren şirketler için uzun vadede çok şey ifade eden bu değişkenler mutlaka yakından izlenmelidir. Ancak elbette ki sektörün ekonomiyle olan ilişkisi düşünüldüğünde bu faktörlerin sektör açısından ekonomik faktörler kadar etkili olmadığı rahatlıkla söylenebilir.

Doğal faktörler ve özellikle de bu faktörler kapsamında yer alan doğal felaketler ise, Türkiye inşaat sektörü açısından başlı başına, pek çok araştırmaya konu olabilecek ölçüde önemlidir. Başta deprem olmak üzere, planlama ve altyapı eksikliğinden kaynaklanan su baskınları, sel gibi doğal felaketler, içinde barındırdığı tehdit ve fırsatlarla, sektör açısından mutlak suretle göz önünde bulundurulması gereken unsurlardan bir diğeridir. Zaten hâlihazırda bu faktörler, sektörde faaliyetini sürdüren çeşitli şirketler tarafından birer pazarlama aracı olarak kullanılmaktadır. Ülkedeki bilinç seviyesi her geçen gün yükselirken, talebe bağlı olarak, bu faktörler sektörde daha önemli roller oynayacaktır. Ancak ortaya çıkma sıklığına bağlı olarak, doğal değişkenlerin de sektör üzerinde ekonomik faktörler kadar etkin olmadığı sonucuna varılabilir.

Bu araştırma sektörde faaliyet gösteren işletmelerin, kısa ve uzun vadeli yatırım stratejilerinin oluşturulması açısından önemlidir.

Araştırmanın ortaya koyduğu sonuca paralel olarak Türkiye inşaat sektörü ile ekonomik değişkenler arasındaki güçlü ilişkinin tarihteki en yakın örneği sayılabilecek mortgage krizi, ve bu krizin sektördeki yansımalarının yer aldığı bir bölüm çalışmanın ekinde ayrıca sunulmuştur.

Bu çalışmanın ilerideki araştırmalar için önerisi, bahsi geçen faktörlerin çeşitli yapıdaki ülkeler özelinde incelenmesi ve Türkiye ile karşılaştırılmasıdır. Böylece daha anlamlı sonuçlar elde edilebilir. Ayrıca bu doğrultuda yapılacak bir araştırma, sektörün Türkiye için taşıdığı önemin ortaya konmasında da etkili olacaktır.

EK- MORTGAGE KRİZİ SÜRECİ VE TÜRKİYE İNŞAAT SEKTÖRÜ

A- Krizin Ortaya Çıkışı ve Sebepleri

Sancak ve Demirbaş, “*Küresel Ekonomik Kriz Ve Türkiye Konut Sektörüne Etkileri*” isimli makalelerinde küresel krizin sebeplerini ve ortaya çıkışını şu şekilde aktarmışlardır:³²

İktisat tarihinde ekonomik krizler önemli dönüm noktaları sayılır. 1929 “Büyük Buhran” ve sonrasında dünya ekonomisinin önemli bir değişim sürecine girmesi ve özellikle klasik iktisadi okulun savlarına karşı Keynes’in reçetelerinin dikkate alınması bu döneme rastlar. Krize neden olan faktörler ve kriz sonrasında ortaya çıkan ekonomik tablo araştırmacıların konusu olmuş ve çözümler geliştirilmiştir. Dünya ekonomisi “Büyük Buhran”dan sonraki en büyük finansal krizi 2008 yılından itibaren yaşamıştır. ABD ve dünya finansal sistemindeki güven ortamı derinden sarsılmış ve krizin olumsuz etkileri birçok ülkeyi derinden etkilemiştir. ABD konut ve emlak piyasasından kaynaklanan kriz ekonomik koşulların zayıflamasıyla bireysel ve kurumsal kredi geri ödemelerinde sorunlar yaşanmaya başlamıştır. Bahsi geçen piyasalardaki sorunlar hızla finans piyasalarına yansımış zaman içinde reel piyasaları da etkilemiş, kriz gelişmekte ve gelişmiş bütün ekonomilere yayılmıştır.

2007 yılı Ağustos ayında ABD’deki mortgage krizi ile başlayan finansal kriz, 2008 yılı Eylül ayından itibaren küresel bir ekonomik krize dönüşmüştür. Bilindiği gibi 2008 küresel ekonomik krizi ABD bankası Lehman Brothers’ın 15 Eylül 2008’de iflas etmesi ile derinleşmiş ve dünyanın pek çok ekonomisini zincirleme reaksiyon şeklinde olumsuz etkilemiştir. Piyasalarda hisse senetleri fiyatları düşmüş, açık pozisyonu olan bankalar iflas eşiğine gelmiş ve hükümetlerin piyasalara müdahalesi zorunlu hale gelmiştir. Bankalar piyasasında bankaların birbirine, işverenlere ve tüketicilere kredi vermemesi tüketimi azaltmış, satışları düşürmüştü ve ardından üretimde keskin düşüşlerin yaşanmasına neden olmuştur.

ABD’de krizin çıkmasının ana kaynağı olarak konut ve emlak piyasası gösterilmektedir. Ekonomi literatüründe “Büyük Durgunluk” olarak adlandırılan son

³² Sancak E., Demirbaş E., *Küresel Ekonomik Kriz Ve Türkiye Konut Sektörüne Etkileri*, SDÜ İİBF Dergisi C.16 S.3, 2011.

küresel ekonomik krizin şu ana kadar görülmedik şekilde konut ve emlak piyasasından kaynaklanmış olması şaşırtıcı olmuştur. Öyle ki piyasalarda gelişmelerin an be an kaydedildiği ABD’de konut ve emlak piyasasında meydana gelen değişmelerin olumsuz yönde olduğu az çok aşikâr idi. Birçok uzmana göre bu piyasada bir “balon” olduğu ve bu sorunun zamanında çözülmediğidir. Sorunun kökeninde düşük faiz oranlarından tüketicilerin yararlanarak konut satın alma eğilimini artırmış olmalarıdır. Finansal kurumlar piyasada geçerli olabilecek çeşitli enstrümanlar (ipotek, kredi vb.) sunmak yoluyla tüketicileri ev almaya teşvik etmişlerdir. 2006 yılı sonlarından itibaren alınan kredilerin yapısı sabitten değişkene dönünce ve kişilerin gelirleri de aynı dönem içerisinde artmayınca, kredi geri ödemelerinde zorluklar ortaya çıkmıştır. İnşaat sektöründe oluşan aşırı arz talebin üzerinde gerçekleşmiş, borçlular borçlarını ödeyemez, bunlara kredi açanlar da zararlarını kapatamaz hale gelmişlerdir.

ABD’de likiditenin bol olduğu dönemde (2000-2006) menkul kıymetleştirme sayesinde bireyler normalden fazla kredi kullanmışlardır. Risk paylaşımı, yüksek getiri iştahı, bankaların yasal sermaye yükümlülüklerini yerine getirmelerinde kolaylık sağlaması, risk taşımadan ya da daha fazla mevduata ihtiyaç duymadan bankaların yeni kredileri finanse etmelerinin sağlanması menkul kıymetleştirmeyi özendirilen hususlardır.

Finans piyasalarında başlayan kriz, zaman içinde reel piyasalara da sıçramış; özellikle gelişmiş ülkelerde durgunluk belirtileri baş göstermiştir. Finansal piyasalarda başlayan tedirginlik ve kriz söylentileri tüketiciler üzerinde baskı oluşturmuş ve “tüketici güveni” kaybolmuştur.

Bankacılık kesiminde oluşan paniğin finansal piyasaları çok ciddi etkilemiştir. Geçmiş krizlerde ortaya çıkan bir gerçek şudur ki finansal krizler kullanılan kredi maliyetlerini yükseltmiş, bankaların başarısı azalmış ve böylece reel yatırımlar finanse edilmesinde hayli zorluk çekilmiştir.

Gerçekten de reel kesimin en önemli dinamosu sayılan inşaat sektöründe durgunluk ve gerileme yaşanmış, konut üretimi hızla düşmüş, yeni ve mevcut konut satışında azalmalar olmuştur. Yeni konut satışları 1963’ten bu yana en düşük

seviyelerinde gerçekleşmiş, Temmuz 2005 yılında 1.389.000 olan konut satışları yüzde 70'lik bir düşüşle Ekim 2008 yılında 419.000 olmuştur. Krizden benzer şekilde etkilenen mevcut konut satışı Eylül 2005'te 7.250.000 iken yüzde 31'lik bir düşüş göstererek Ekim 2008'de 4.980.000 olmuştur.

En önemli istihdam alanlarından biri olan konut ve emlak piyasasında krizin oluşması işsizliğin ve hane halkının borçluluk oranının artmasına sebep olmuş, ardından konut fiyatları hızla düşmüş, mortgage yükümlülüklerinin yerine getirilememesinden kaynaklanan suçların ve icraların artmasına neden olmuştur. Vadesi geçmiş borçlar 2006'nın 2'nci çeyreğinde yüzde 4,4 iken 2008'in 4'üncü çeyreğinde yüzde 7,88 olmuştur. Söz konusu dönem içerisinde takibe alınan borç oranı yüzde 1,89'dan yüzde 5,17'ye yükselmiştir.

B- Krizin Türkiye'de Hissedilmesi ve Etkileri

Dünyayı etkisi altına alan ekonomik krizin boyutlarının nereye varacağı ve nerede sonlanacağı halen bilinmezliğini sürdürmektedir. Krizin etkileri 2008 yılının son çeyreğinden itibaren dünyanın 17. büyük ekonomisi olan Türkiye ekonomisinde de ciddi biçimde hissedilmeye başlanmıştır. Türkiye ekonomisinin geçirmiş olduğu 1994 ve 2001 krizleri doğrudan mali sektörü etkilemişken, 2008 küresel ekonomik krizi reel sektörü de etkilemiştir. Küresel bazda finans sektöründe ciddi sıkıntılar yaşandığı ve risklerin hızla arttığı bir döneme rağmen Türk bankacılık sistemi güven veren ve istikrara katkı yapan bir performans sergilemiştir. Ancak ülkemiz reel kesimi küresel ekonomik krizden fazlasıyla nasibini almıştır. Küresel kredi musluklarının kısılması, kredi maliyetlerinin artışı, yurtdışı pazarların daralması gibi daha birçok nedenden ötürü reel sektör büyük kayıplar yaşamıştır. Bu kayıp, ülkemiz makroekonomik göstergelerine de yansımıştır. Büyüme, işsizlik ve enflasyon rakamları, ülkemizin büyük çapta bir daralmayla karşı karşıya olduğunu göstermektedir. Dünya genelinde yaşanan likidite ve güven problemleri, doğrudan yabancı sermaye girişleri ve portföy yatırımları gibi kısa vadeli para hareketlerinin azalmasına da neden olmuştur.³³

³³ Özdemir, E., Kılıç, S., 2008 *Küresel Ekonomik Krizi Ve İnşaat Sektörü:Pazarlama açısından Bir Alan Araştırması*, Anadolu Üniversitesi Sosyal Bilimler Dergisi C.11 S.2, 2011.

Küresel ekonomik krizin Türkiye ekonomisine etkileri ülkemizle ilgili bazı ekonomik veriler incelendiğinde daha iyi anlaşılabilir. Örneğin 2008 yılı son çeyreğinde Türkiye’de dış ticaret önemli derecede azalırken, yabancı sermaye girişleri çıkışa dönmüş, gayri safi yurt içi hâsıla azalmış ve işsizlik artmıştır. Ayrıca küresel ekonomik kriz nedeniyle tüketici ve yatırımcıların güvenleri azalmış, güven azalması da gelirdeki düşüşle birlikte özel tüketim ve yatırım harcamalarının 2008 yılının son çeyreğinde sırasıyla %4,6 ve %23,5 oranında azalmasına eden olmuştur. 2005 yılından sonra yıllık büyüme hızı gerilemekte olan Türkiye ekonomisinin, üretim-istihdam kayıpları ve işsizlikteki artışlar dikkate alındığında krizin odağında yer alan ülkeler kadar krizden etkilendiği görülmektedir. Büyüme oranları hızla düşerken, işsizlik oranı da beklentilerden daha yüksek oranda gerçekleşmiştir. Örneğin DPT’nin yayımladığı Kasım 2009 Ekonomik Gelişmeler Raporuna göre, Türkiye’de GSYH 2009 yılının ikinci çeyreğinde piyasa beklentilerinin altında %7 oranında azalmıştır. Böylece 2008 yılının son çeyreğinden itibaren üst üste üç çeyrek ülke ekonomisinde daralmanın olduğu görülmektedir.³⁴

2008 yılının son çeyreğinde Türkiye’de dış ticaret hacmi önemli ölçüde azalırken, yabancı sermaye çıkışları girişlerden daha fazla olmuş, GSYH azalmış ve işsizlik artmıştır. Küresel ekonomik kriz nedeniyle tüketici ve yatırımcıların güvenleri azalmıştır. Dünya piyasalarında oluşan olumsuz beklentiler sonucu ihracat 2009 yılında yüzde 22 oranında ithalat ise yüzde 30,2 oranında azalmıştır. Yatırım harcamalarında yaklaşık üç puanlık düşüş olmuş 2008 yılında yüzde 20,2 olan yatırım/GSYH’a oranı 2009 sonu itibarıyla 17,2’ye düşmüştür. Üretim düşüklüğü, satışların azalması, kapanan firmalar ve ödenmeyen çek ve senetler gibi faktörlerin etkisi ile vergi tahsilâtı azalmış öte yandan özel sektörün yatırımları askıya alması nedeniyle kamu kesimi harcamaları artırmak zorunda kalmıştır. Makro ekonomik göstergeler analiz edildiğinde küresel ekonomik krizin Türkiye ekonomisine önemli ölçüde olumsuz etki ettiğini ancak 2000 yılından bu yana ekonomide yapılan

³⁴ Özdemir, E., Kılıç, S., 2008 *Küresel Ekonomik Krizi Ve İnşaat Sektörü:Pazarlama açısından Bir Alan Araştırması*, Anadolu Üniversitesi Sosyal Bilimler Dergisi C.11 S.2, 2011.

reformlar sayesinde düzelen makro ekonomik dengenin çok ciddi bozulmadığını söyleyebiliriz.³⁵

C- Mortgage Krizinin Türkiye İnşaat Sektörüne Etkileri

"2008 Küresel Ekonomik Krizi Ve İnşaat Sektörü: Pazarlama açısından Bir Alan Araştırması" adlı makalelerinde Özdemir ve Kılıç küresel krizin Türkiye inşaat sektörü üzerindeki etkilerini şöyle özetlemişlerdir:

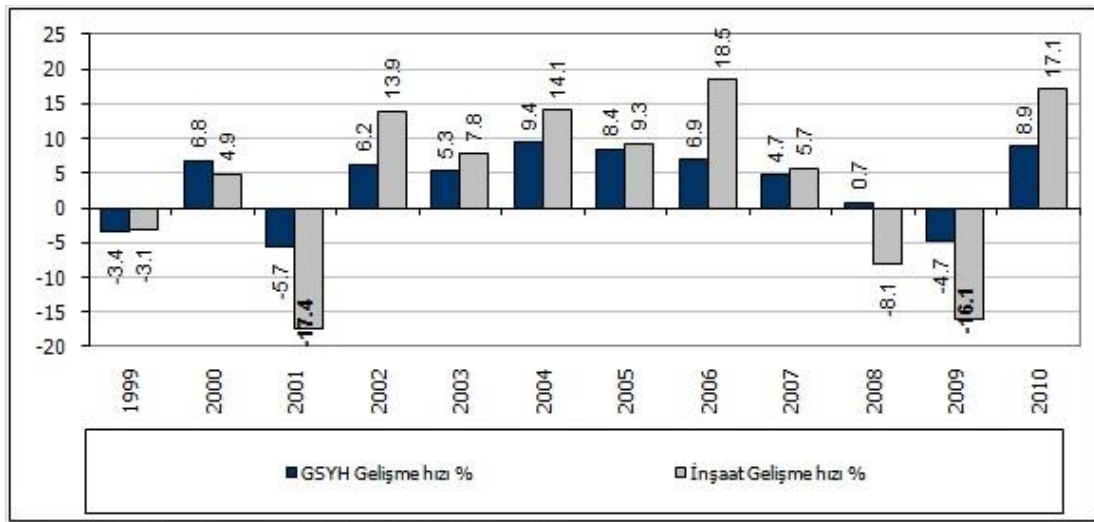
Günümüzde inşaat sektörünün dünyadaki toplam büyüklüğünün 3,5 trilyon dolar civarında olduğu tahmin edilmektedir. Söz konusu rakam dünyadaki toplam GSMH'nin yaklaşık %8'ine denk gelmektedir. Bu değer %30'u Avrupa'da üretilmektedir. Dünya sanayi istihdamının yaklaşık yine %30'unun inşaat sektöründe olduğu tahmin edilmektedir. İnşaat sektörü gerek sanayi boyutuyla gerekse de pazarlama ve ticaret boyutuyla Türkiye'nin de en büyük sektörlerinden birisini oluşturmakta, dolaylı olarak 400 sektörü/alt sektörü etkilemektedir. İnşaatın temel girdilerini sağlayan alt sektörlerin başında çimento, hazır beton, demir-çelik, seramik, tuğla ve cam sektörleri gelmektedir. Türkiye'nin dünya inşaat sektörü içerisindeki payı %3 civarındadır. Dünyanın en büyük 225 uluslararası inşaat firması arasında 20 Türk firması da bulunmaktadır.

İnşaat sektörü, gelir açısından fazla veren en önemli hizmet alt sektörlerinden biridir. Bu durum, inşaat hizmetlerinde Türkiye'nin mukayeseli üstünlüğünü ifade eden en önemli göstergelerdendir. Ayrıca inşaat sektörü, imalat sanayi ve ticaret sektörleri ile birlikte Türkiye'nin ekonomik gelişmesinde söz sahibi olan en önemli sektörlerdendir. Çünkü 2009 yılı ilk yarısında yapılan yatırımların (harcamalar yöntemiyle cari fiyatlarla 80 milyar 231 milyon TL) önemli bir bölümü (38 milyar 523 milyon TL) inşaat yatırımlarına ayrılmıştır. Bir diğer ifadeyle Türkiye'de gerçekleştirilen toplam yatırım tutarının %48'ini inşaat yatırımları oluşturmuştur.

Ancak ABD'nde konut sektöründen başlayarak ortaya çıkan küresel ekonomik krizden Türkiye'de en fazla etkilenen sektörlerden birisi de inşaat sektörü olmuştur. 2006 yılında %18,5 gibi yüksek bir büyüme oranı yakalayan sektörün,

³⁵ Sancak E., Demirbaş E., *Küresel Ekonomik Kriz Ve Türkiye Konut Sektörüne Etkileri*, SDÜ İİBF Dergisi C.16 S.3, 2011.

2007 yılında büyüme hızında görülen daralma, 2008 yılında küçülmeye dönüşmüştür. 2008 yılında %7,6 küçülen sektörün aynı yıl GSYH'dan aldığı pay %5,9 olmuştur. 2009 yılının ilk yarısında da GSYH ve inşaat sektöründe küçülme eğilimi devam etmiş, 2009'un ikinci çeyreğinde GSYH'daki küçülme %7,9 olurken, inşaat sektörü sektörler arasında %21,4 ile küçülme rekortmeni olmuştur. Benzer şekilde 2009'un üçüncü çeyreğinde de GSYH'daki küçülme %3,3 olarak gerçekleşirken, inşaat sektöründeki küçülme %18,1'i bulmuştur.



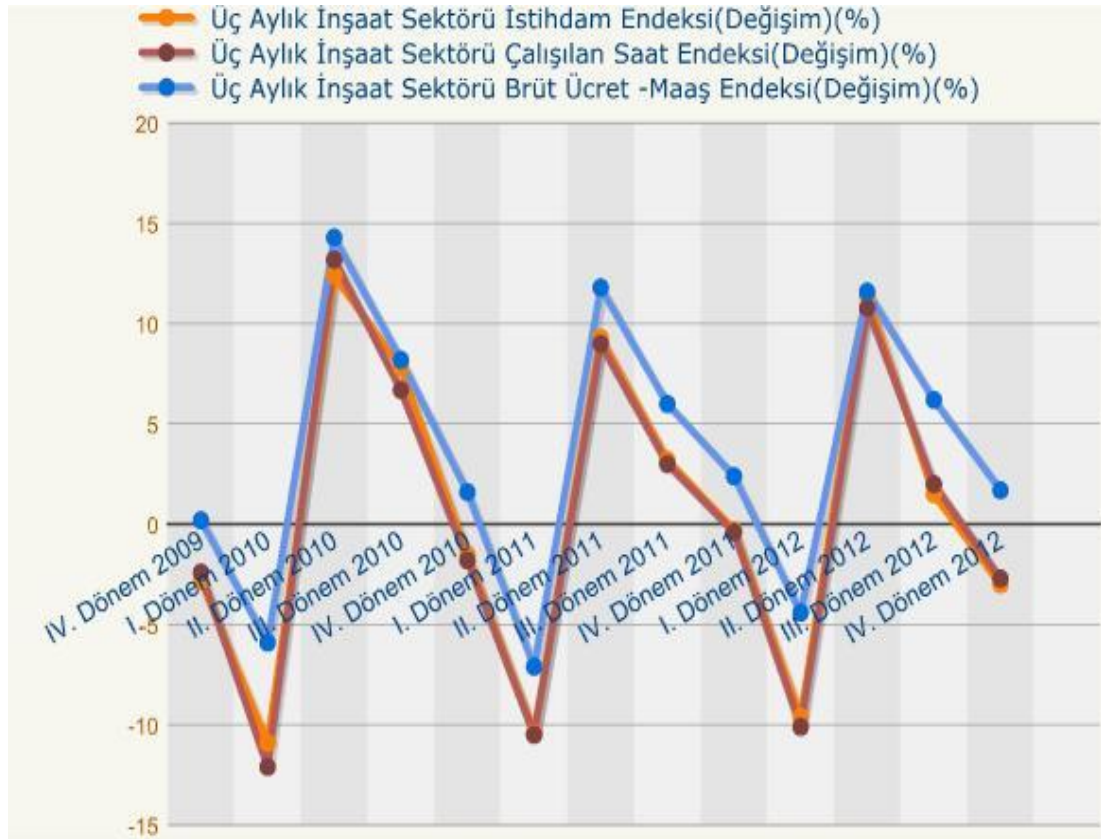
Grafik 12: Yıllar Bazında GSYH ve İnşaat Sektörü Büyüme Hızları (%)

Kaynak: <http://www.eftcg.com/wp-content/uploads/2011/05/gr2-GSYH-Insaat-Buy-Hiz.jpg>

2005 ve 2006 yıllarındaki büyümenin temelinde konut sektöründeki canlanma rol oynarken, 2008 ve sonrasındaki küçülmede ise küresel ekonomik krizin etkileri bulunmaktadır. Küresel ekonomik krizin etkileri sadece büyüme oranlarına değil, inşaat sektöründe açılan kapanan şirketlerin sayısına, sektördeki istihdama, sektördeki çalışma saatlerine, sektörde elde edilen ciro ve gerçekleşen üretim endeksine de olmuştur. Örneğin, 2009 yılı Ocak-Eylül döneminde Türkiye'de toplam 33.005 adet şirket ve kooperatif açılmış, 7.403 adedi de kapanmıştır. Kurulan şirket

ve kooperatiflerin %14'ü inşaat, %13'ü gayrimenkul alanlarındaki işletmelerden oluşurken, kapanan şirket ve kooperatiflerin ise %13'ü inşaat, %10'u ise gayrimenkul alanında hizmet veren işletmelerden oluşmuştur.

İnşaat sektörü, yoğun işgücü kullanımını sayesinde her zaman işgücü açısından tarımdan sonra en yüksek istihdam sağlayan sektörlerden birisi olmuştur. Özellikle düz işçiler açısından inşaat sektörü geniş bir istihdam alanını oluşturmaktadır. İnşaat sektörü gerek emek yoğun bir sektör olması gerekse de niteliksiz işgücünü bünyesinde kolayca barındırabilmesi bakımından, ekonomideki gelişmelere paralel olarak hızlı bir şekilde istihdam etme veya maalesef hızlı bir şekilde işçi çıkarma özelliğine de sahiptir.



Grafik 13: İnşaat Sektörü İstihdam Verileri

Kaynak:

http://www.eftcg.com/wpcontent/uploads/2011/06/FEC555_ProjeSunum_Web.ppt

Örneğin, TÜİK'in 15 Ocak 2010 (Sayı 10) tarihli haber bültenine göre 2009 yılı ekim ayında inşaat sektörünün toplam istihdamdaki payı %6,3 olmuştur. Ancak küresel ekonomik kriz, Türkiye'de inşaat ve ilgili alt sektörlerdeki istihdamı olumsuz bir şekilde etkilemiştir. Örneğin, TÜİK'in (29 Aralık 2009 tarihli Haber Bülteni) kısa dönemli inşaat sektörü iş istatistikleri göstergelerine göre, üç aylık inşaat sektörü istihdam endeksi 2009 yılı 3. döneminde bir önceki yılın aynı dönemine göre %20,6 azalmıştır. Bina inşaatı sektörü istihdam endeksi % 28,5 azalarak 105,7'den 75,6'ya, bina dışı inşaat sektörü istihdam endeksi %8,8 azalarak 128,1'den 116,9'a düşmüştür. Üç aylık inşaat sektöründe çalışılan saat endeksi 2009 yılı 3. döneminde bir önceki yılın aynı dönemine göre %18,4 azalmıştır. Bina inşaatı sektörü çalışılan saat endeksi %26,2 azalarak 104,8'den 77,3'e, bina dışı inşaat sektörü çalışılan saat endeksi %7,3 azalarak 130,0'dan 120,4'e düşmüştür.

Ciro endeksi de aynı dönemde azalmıştır. Üç aylık inşaat sektörü ciro endeksi 2009 yılı 3. döneminde bir önceki yılın aynı dönemine göre %22,2 azalmıştır. Bina inşaatı sektörü ciro endeksi %25,4 azalarak 168,1'den 125,4'e, bina dışı inşaat sektörü ciro endeksi %17,1 azalarak 172,2'den 142,8'e düşmüştür. İnşaat sektörü üretim endeksi de 2009 yılı 3. döneminde bir önceki yılın aynı dönemine göre %18,4 azalmıştır. Bina inşaatı sektörü üretim endeksi %21,0 azalarak 125,2'den 98,9'a, bina dışı inşaat sektörü üretim endeksi %6,6 azalarak 147,0'dan 137,3'e düşmüştür. Küresel ekonomik krizin inşaat sektörüne etkileri, Türkiye'de satılan konut satış istatistikleri incelendiğinde de görülebilmektedir.

Örneğin TÜİK'in 25 Kasım 2009 tarihli (Sayı 204) haber bültenine göre, Türkiye'de 2009 yılı üçüncü döneminde 111.913 konutun satış sonucu el değiştirdiği ve Türkiye genelinde bir önceki döneme göre %42,53 oranında düşüşün gerçekleştiği görülmektedir. Benzer şekilde TÜİK'in 4 Aralık 2009 tarihli (Sayı 209) 2009 yılı üçüncü dönem yapı izinleri ile ilgili haber bülteni incelendiğinde Türkiye'de 2009 yılının ilk dokuz ayında bir önceki yılın ilk dokuz ayına göre belediyeler tarafından yapı ruhsatı verilen bina sayısında %14,8, değerinde %25,1, daire sayısında ise %17,2 oranında düşüşün gerçekleştiği görülmektedir. Özetle, küresel ekonomik krizin Türkiye ekonomisine olan etkileri inşaat sektörü üzerinde fazlasıyla etkili

olmuştur. Dolayısıyla krizin inşaat sektöründe yaptığı olumsuz etkilerin bu sektörde yer alan işletmelere yansması da kaçınılmazdır.

Sancak ve Demirbaş ise "*Küresel Ekonomik Kriz Ve Türkiye Konut Sektörüne Etkileri*" isimli makalelerinde mortgage krizinin Türkiye inşaat sektörüne olan etkilerini sektörün lokomotifini sayılabilecek konut sektörü çerçevesinde ele almışlardır:

Türkiye ekonomisi, 1990'lı yıllardan beri dışsal ve içsel kaynaklı belirli aralıklarla krizlerle karşı karşıya kalmıştır. Kasım 2000 ve Şubat 2001 krizleri Türk ekonomisinde ciddi tahribata yol açmış ve krizin olumsuz etkilerinin giderilmesi için bir takım tedbirler alınmıştır. Özellikle finansal alanda bankacılık sektöründe yeniden yapılandırma programları çerçevesinde önemli reformlar yapılmıştır. Reel kesimde ise aynı ölçüde reform çalışmaları maalesef gerçekleşmemiştir. Ancak 2008'de ortaya çıkan küresel krizde Türkiye bir takım reformları yapan ve kriz tecrübesi olan bir ülke olarak krizi çok derin yaşamamıştır.

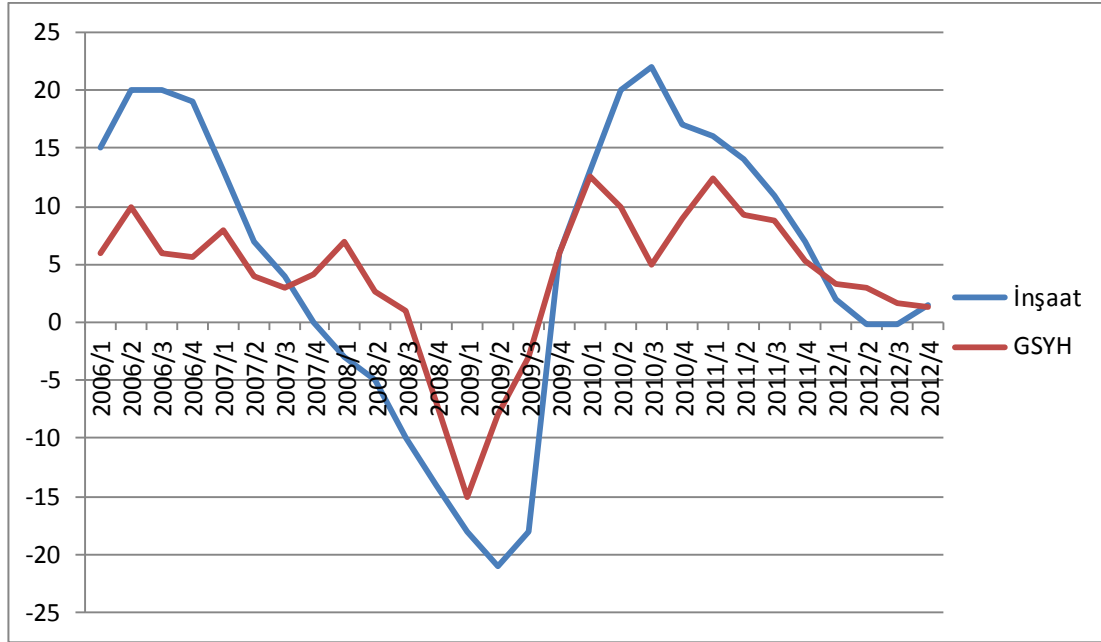
Türkiye'de 2007 yılında baş gösteren konut talebindeki azalma, seçim dönemi ve ekonomik ve siyasi belirsizlikler de durgunluk döneminde etkili olmuştur. Tüm bu olumsuzlukların neticesinde 2007 yılında başlayan ekonomik küçülme (yüzde 4,7), 2008 yılında da devam etmiştir (yüzde 0,7). 2008'in ilk çeyreğinden ardından küçülmeye başlayan GSYH, 2009'un ilk çeyreğinde yüzde 14,7 küçülerek dibe vurmuş ve takip eden üç dönem boyunca büyüme eğilimine girmiştir. Buna rağmen 2009 yılında ekonomide yüzde 4,8 küçülme yaşanmıştır. 2010 yılında ise yüzde 8,9 büyüme gerçekleşmiştir (Bkz. Grafik 14). Sektörler itibariyle krizin etkilerine bakıldığında; sanayi sektörü 2008'de bir önceki yıla göre yüzde 0,3 büyümüş; 2009'da ise yüzde 6,9 küçülmüştür. Bu rakamlar ticaret sektörü için sırasıyla -1,5 ve -8,6 olmuştur. Tarım sektörü ise 2008'de bir önceki yıla göre yüzde 4,3 büyürken, 2009'da bu oran yüzde 3,6'ya düşmüştür. Sanayi ve ticaret sektörleri 2010 yılında ulaştıkları yüzde 10'un üzerindeki büyüme oranı ile krizin etkisinden kurtulmuştur.

Tablo 10: Sektörel Büyüme Oranları (%)

	2006	2007	2008	2009	2010
İnşaat	18,5	5,7	-8,1	-16,1	17,1
Sanayi	8,3	5,8	0,3	-6,9	12,9
Ticaret	5,8	5,3	-1,5	-8,6	11,5
Tarım	1,4	-6,7	4,3	3,6	1,6
GSYH	6,9	4,7	0,7	-4,8	8,9

Kaynak: Devlet Planlama Teşkilatı

İnşaat sektörü ise tarım, sanayi ve ticaret sektörleriyle kıyaslanamayacak düzeyde küresel krizden etkilenmiştir. 2006'da büyüme rekoruna sahip olan inşaat sektörü, 2007'de yedinci sıraya düşmüştür. 2008 ve 2009'da ise büyüme sıralamasında sonuncu olmuştur (Bkz. Tablo 10). 2008 yılında yüzde 8,1 küçülen sektör, kriz beklentisinin odluğu 2009 yılında ise yüzde 16,1 küçülmüştür. Özel sektör yatırımlarının durma noktasına gelmesi ile sektör ilk çeyrekte 18,4; ikinci çeyrekte 20,9 oranında küçülmüştür. İnşaat sektörü üçüncü ve dördüncü çeyrekte toparlanmaya başlamıştır. 2010 yılında da sektör yüksek oranlı büyüme performansı sergilemiştir. 2010 birinci çeyreğinde yüzde 8,3 büyüyen sektör, ikinci çeyrekte 20,4 oranında büyümüştür. Sektör son dönemde de büyüme ivmesini devam ettirerek yüzde 22,1 oranında büyüme performansı sergilemiştir. Dördüncü dönemde 17,5 büyüyen inşaat sektörü 2010 yılını 17,1 oranında büyüme performansı ile kapamıştır (Bkz. Grafik 14).



Grafik 14: GSYH ve İnşaat Sektörünün Çeyrek Dönemler İtibariyle Büyüme Hızı (%)

Kaynak: Devlet Planlama Teşkilatı

Dünyanın pek çok ülkesinde uygulanan kriz önlemleri paketleri çerçevesinde kamu altyapı yatırımlarına ağırlık verilmiş olmasına karşın, Türkiye’de kamunun 2009 yılı yatırım harcamalarının yüzde 2,2; özel kesim yatırım harcamalarının ise yüzde 22,3 azalmış olması da inşaatın krizden en fazla etkilenen sektör olmasına yol açmıştır. Tüm bunlara bağlı olarak küresel kriz, 2009’da inşaat sektörünü inşaat faaliyetinin azalmasından, inşaat malzemesi üretim ve ihracatının gerilemesine, konut stoklarındaki şişmeden, konut fiyatlarının dibe vurmasına, istihdamdaki azalmalardan, sektöre girdi veren alanlarda üretim azalmasına kadar oldukça geniş bir yelpazede hızla ve gittikçe derinleşerek etkisi altına almıştır.

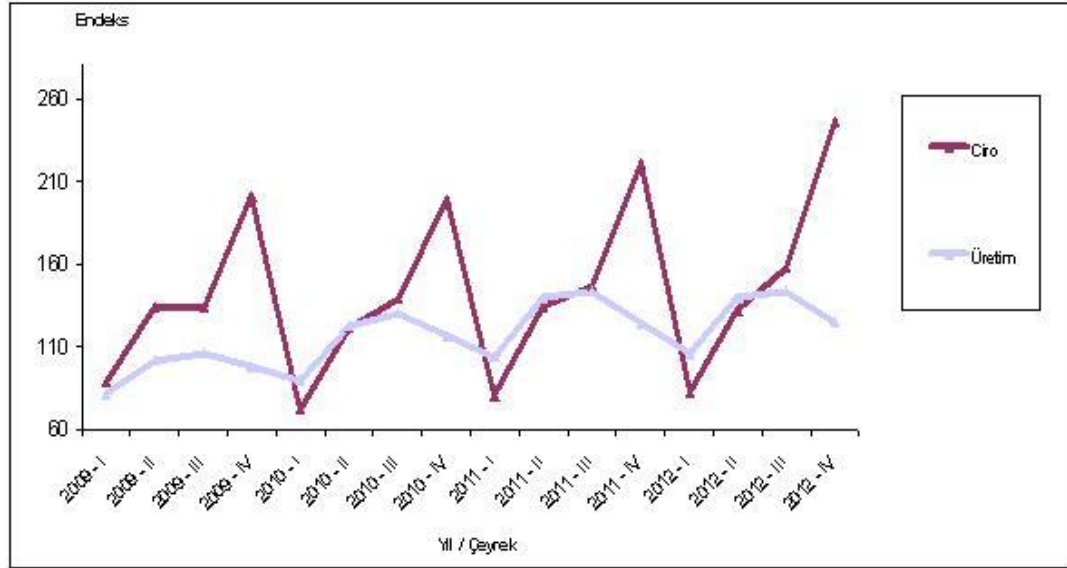
Tablo 11: İnşaat Sektöründe İstihdam Oranlarının Yıllar İtibariyle Gelişimi

Yıl	Tarım Dışı İstihdam	İnşaat Sektörü İstihdam	İnşaat Sektörü İstihdam Büyüme (%)	İnşaat Sektörü/Tarım Dışı İstihdam (%)	İnşaat Sektörü/Toplam İstihdam (%)
2005	15.553.000	1.171.000	-	7,5	5,3
2006	15.241.000	1.189.000	1,5	7,8	5,6
2007	15.588.000	1.224.000	2,9	7,8	5,7
2008	15.959.000	1.125.000	-8,0	7,0	5,9
2009	16.324.000	1.297.000	15,2	7,9	6,1
2010	17.082.000	1.442.000	11,1	8,4	6,3

Kaynak: Devlet Planlama Teşkilatı

İnşaat sektöründe yaşanan küçülmenin istihdam üzerinde de olumsuz etkileri yukarıdaki tabloda verilmektedir. Buna göre 2007 yılında sektörde istihdam edilen kişi sayısı 1,2 milyon iken, 2008’de bu rakam yüzde 8 küçülerek 1,1 milyona gerilemiştir. Bu yıl itibariyle aynı zamanda sektör istihdamının tarım dışı istihdama oranı yüzde 7,8’den yüzde 7’ye düşmüştür. Kriz döneminde toplam istihdam içindeki oranda ise bir küçülme yaşanmamıştır. Sektörde 2009 yılında artmaya başlayan istihdam oranları, 2010’da da devam etmiştir (Bkz.Tablo 11).

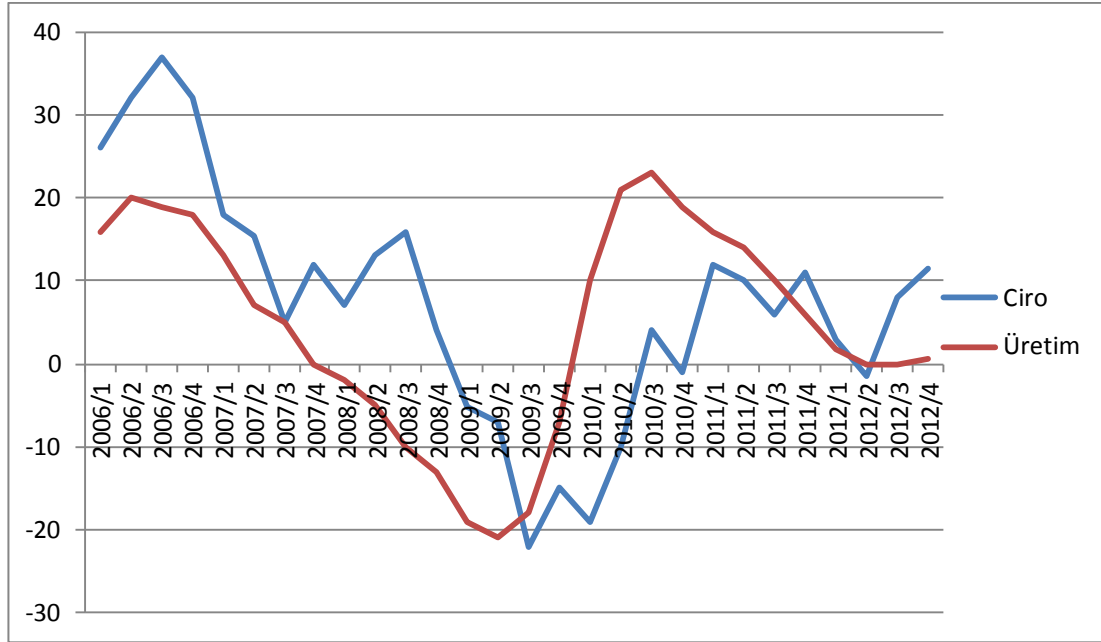
Küresel kriz, istihdamın yanında inşaat sektörünün ciro ve üretim endekslerinde de azalmalara neden olmuştur. Gerek inşaat üretimi ve gerekse inşaat ciro endeksinde yıllık ortalama cinsinden 2006-2009 yılları arasında küçülme yaşanmıştır. 2007’de ciro endeksi büyüme oranı yüzde 32’den yüzde 12’ye; üretim endeksi de yüzde 18’den yüzde 6’ya düşmüştür. 2009 itibariyle ciro ve üretim endeksleri sırasıyla yüzde 14 ve yüzde 16 küçülmüştür. Ciro ve üretim endeksleri 2010 yılında toparlanmaya başlamıştır (Bkz. Grafik 15).



Grafik 15: Yıllık Ortalama Ciro ve Üretim Endeksi Değişimi (%)

Kaynak: Türkiye İstatistik Kurumu

Önceki yılın aynı dönemine göre ciro ve üretim endeksi değişimlerine bakıldığında ise üretim endeksinin 2006 yılı ikinci çeyreğinden 2009 yılı ikinci çeyreğine kadar sürekli küçüldüğü görülmektedir. Ciro endeksi ise 2006 üçüncü çeyrekten 2007 üçüncü çeyreğe kadar küçülmüş; 2008'in üçüncü çeyreğine kadar dalgalanmaya devam etmiş, ardından 2009'un üçüncü çeyreğine kadar küçülmüştür (Bkz. Grafik 16).



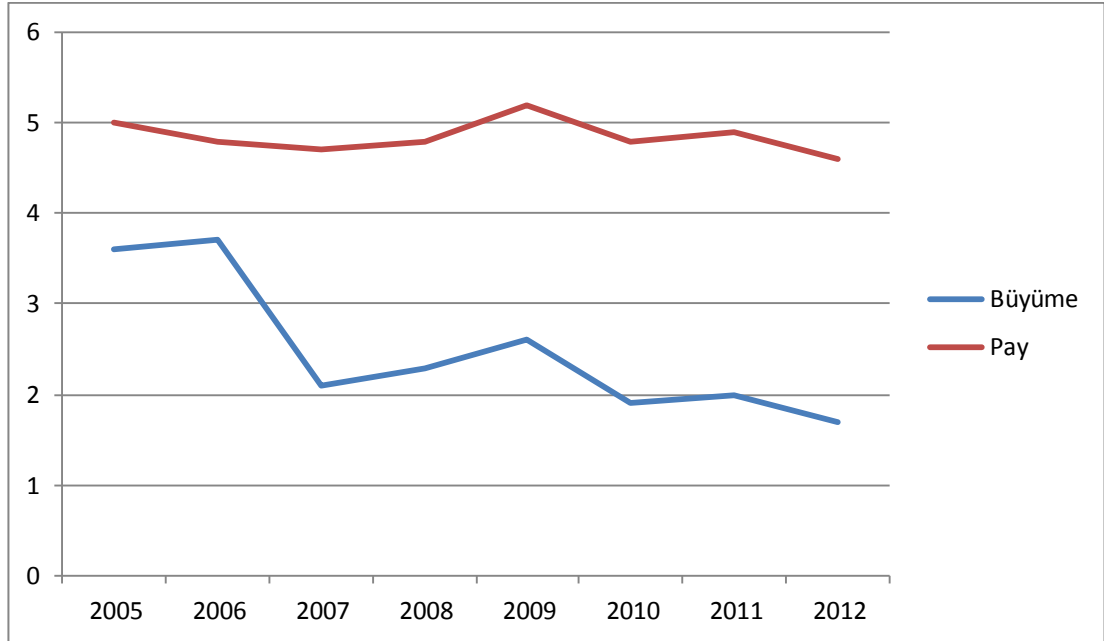
Grafik 16: Önceki Yılın Aynı Dönemine Göre Ciro ve Üretim Endeksi Değişimi (%)

Kaynak: Türkiye İstatistik Kurumu

2008 yılı kriz yılı olarak kabul edilirken 2009 yılında konut sahipliğinde yüzde 4,1 oranında artış yaşanmıştır. Krize rağmen gerçekleşen bu artışın çeşitli nedenleri söz konusudur: Bunların başında, konut stoklarındaki şişkinlik, konut üreticilerinin nakit sıkıntısına düşmüş olması, kriz nedeniyle fiyatların düşmesi, yılın ilk çeyreğinde uygulanan vergi indirimleri ve kredi faiz oranlarındaki düşüşlerin etkisiyle talebin canlanması ve nakit sıkıntısını aşmak isteyen inşaatçıların mevcut konut stoklarını eritme yarışına girmeleri yer almaktadır.

Konut sahipliği büyüme hızının ve GSYH'deki payının irdelendiği aşağıdaki şekilde 2005-2007 arasında her iki başlıkta da düşme yaşanırken, 2008-2009 yıllarında bir artış ve 2010 yılında tekrar küçülme gözlenmektedir. Buna göre konut sahipliğinin GSYH'deki payı 2005'te yüzde iken, 2007'de 4,7'ye düşmüş; 2009'da 5,2'ye yükseldikten sonra 2010'da bu oran 4,8'e gerilemiştir. Aynı yönde hareketlerin izlendiği konut sahipliği büyüme hızı 2005'te yüzde 3,6 iken, 2007'de

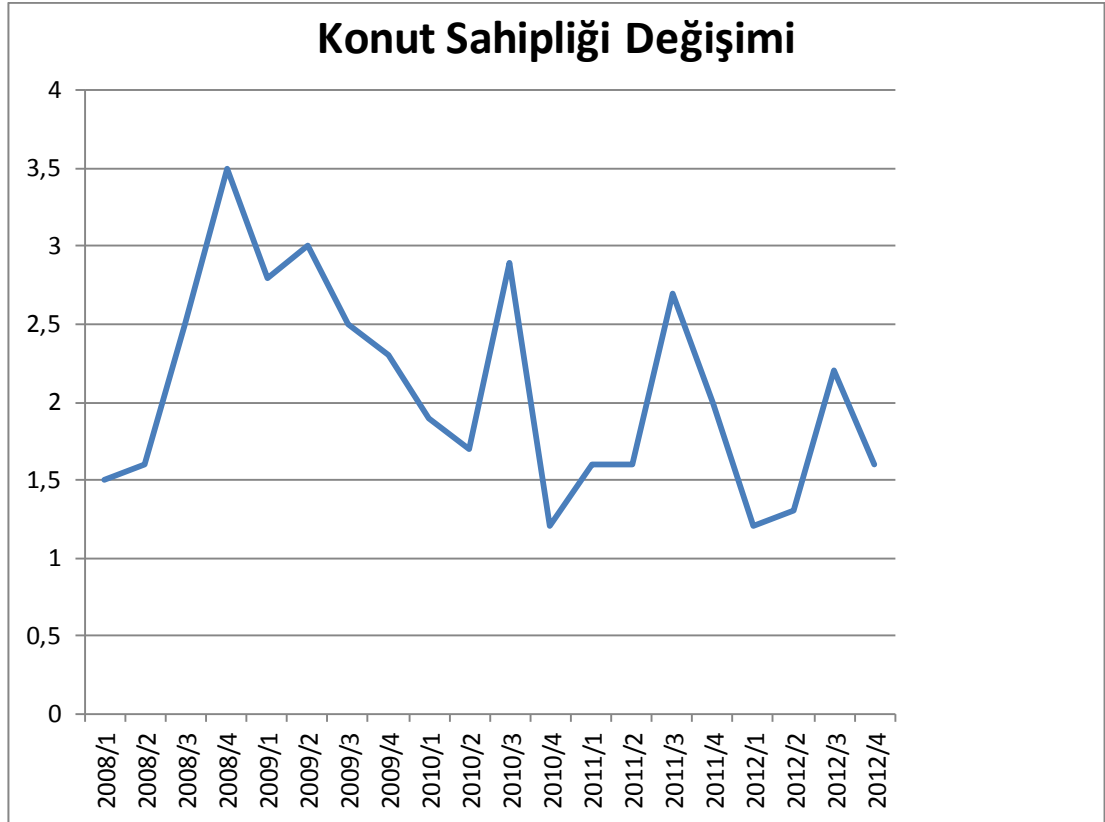
yüzde 2,1'e gerilemiş; 2009'da ulaştığı 2,6'lık büyümenin ardından 2010'da sadece yüzde 1,9 büyümüştür (Bkz. Grafik 17).



Grafik 17: Konut Sahipliği Büyüme Hızı ve GSYH'deki Payı (Yüzde)

Kaynak: Türkiye İstatistik Kurumu

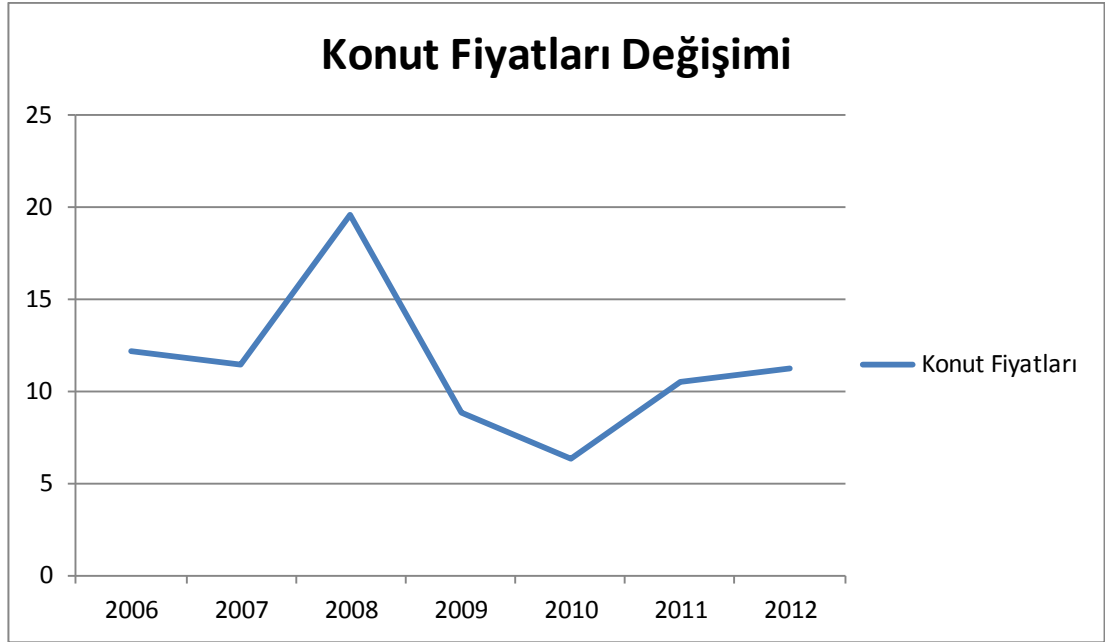
Konut sahipliği büyüme hızının çeyrek dönemler itibariyle irdelendiği aşağıdaki şekilde ise 2007'nin dördüncü çeyreğinden sonra büyümeye başlayan konut sahipliğinin 2008 dördüncü çeyreğinde bir önceki yılın aynı çeyreğine göre yüzde 3,5 büyüyerek zirveye çıktığı görülmektedir. Konut sahipliği büyüme oranı 2009'un ikinci çeyreği hariç 2010'un ikinci çeyreğine kadar sürekli düşmüştür. Üçüncü çeyrekte yüzde 2,9'a yükselen oran, son çeyrekte tekrar yüzde 1,2'ye düşmüştür (Bkz. Grafik 18).



Grafik 18: Konut Sahipliğinin Çeyrek Dönemler İtibariyle Değişimi (%)

Kaynak: Devlet Planlama Teşkilatı

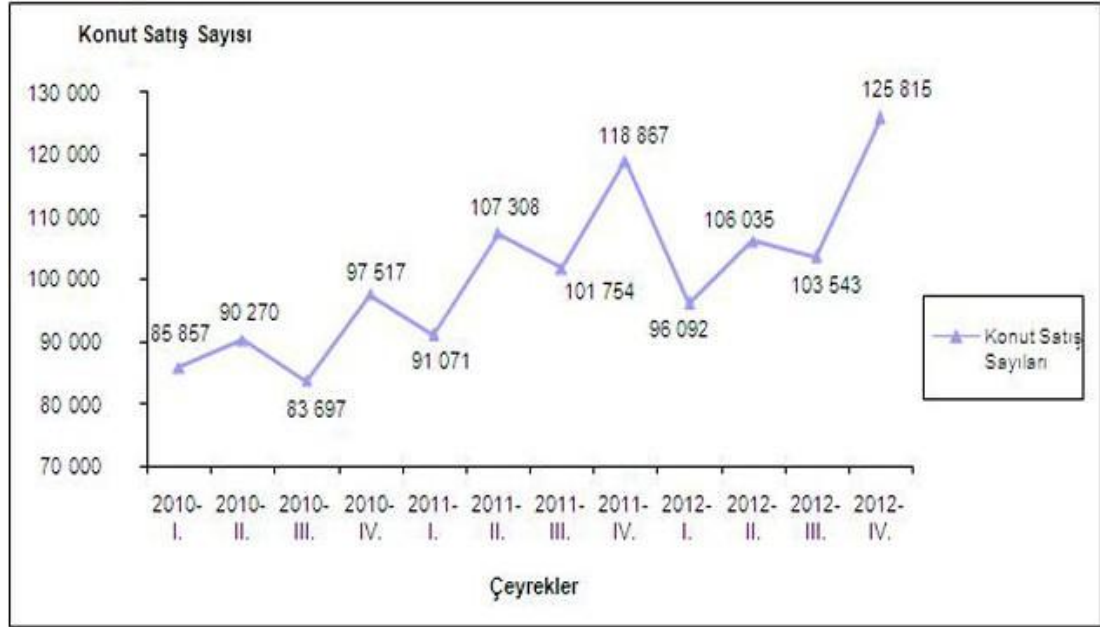
Aşağıdaki grafikte ise 2006-2010 yılları arasındaki konut fiyatlarında yaşanan değişimler incelenmektedir. Konut fiyatlarında 12 aylık yüzde ortalamaların dikkate alındığı şekilde, 2007’de bir önceki yıla göre ortalama 1,4 düşen konut fiyatlarının, 2008’de yüzde 19,6 arttığı gözlenmektedir. Konut fiyatları zirve yaptığı 2008 yılının ardından 2009 ve 2010’da merhaleli olarak düşmüştür. 2009 yılı büyüme oranı yüzde 8,8’e gerilerken, bu rakam 2010’da yüzde 6,3’e kadar düşmüştür (Bkz. Grafik 19).



Grafik 19: Konut Fiyatları Değişim Oranı (12 Aylık Ortalama, %)

Kaynak: Türkiye İstatistik Kurumu

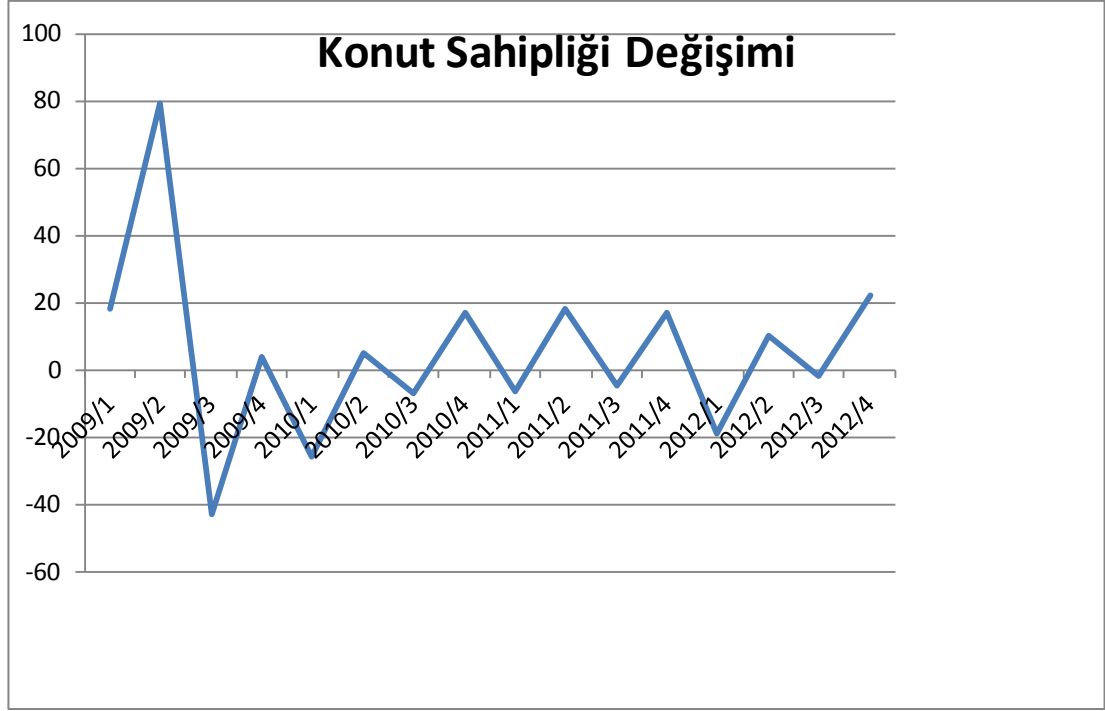
Konut satış rakamlarının incelendiği aşağıdaki şekilde küresel konut krizinin etkileri daha ayrıntılı olarak görülebilmektedir. 2008'in ikinci çeyreğinden itibaren düşmeye başlayan konut satışları dördüncü çeyrekte 92.516'ya düşmüştür. 2009'un ilk iki çeyreğinde artan satışlar, üçüncü çeyrekte 111 bin 913'e gerilemiştir. 2009 dördüncü çeyreğinde 116 bini aşan konut satışı, 2010'nun ilk çeyreğinde 85 bine kadar düşmüş, son çeyrekte ise 97 bine ulaşmıştır (Bkz. Grafik 20).



Grafik 20: Çeyrek Dönemler İtibariyle Konut Satışları (Adet)

Kaynak: Türkiye İstatistik Kurumu

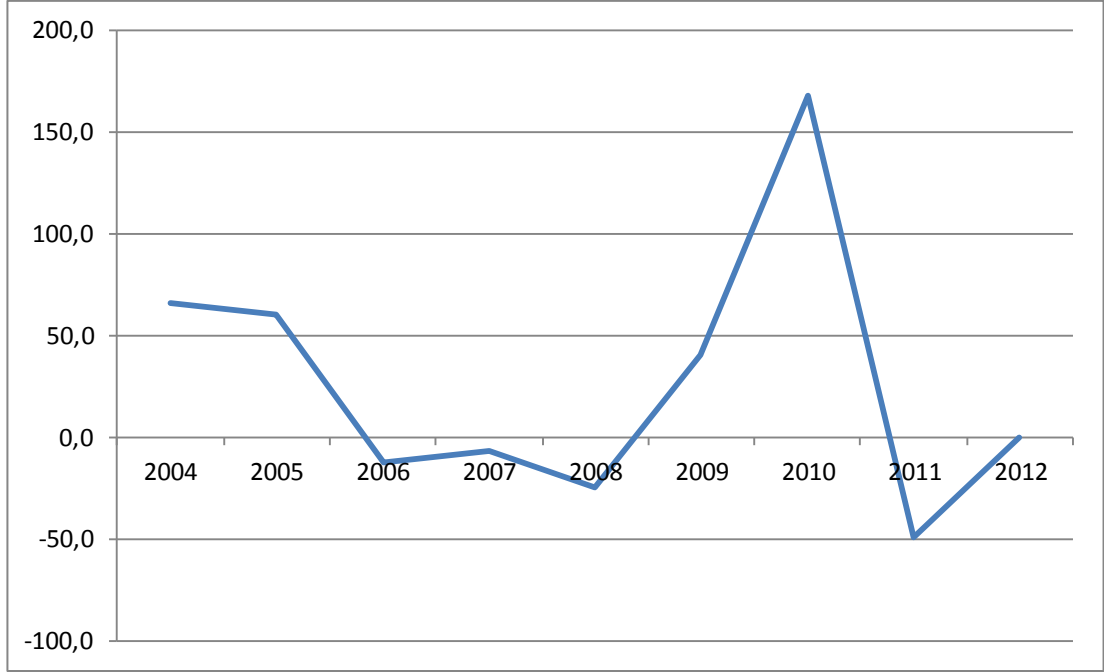
Çeyrek dönemler itibariyle satışı gerçekleşen konutlardaki değişimler aşağıdaki şekilde verilmektedir. Buna göre bir önceki yılın aynı çeyreğine göre 2009'un ikinci ve dördüncü dönemlerinde sırasıyla yüzde 72,2 ve yüzde 25,6 oranlarında konut satışında artış kaydedilmiştir. 2009'un ardından ikinci çeyrek dönem boyunca konut satışları küçülmüş, 2010'un üçüncü ve son çeyreğinde ise tekrar büyümüştür (Bkz. Grafik 21).



Grafik 21: Konut Satışlarında Çeyrek Dönemler İtibariyle Değişim (Yüzde)

Kaynak: http://gen.tobb.org.tr/ggnot/images/bilgi_notu/643_242013IVDONEM.pdf

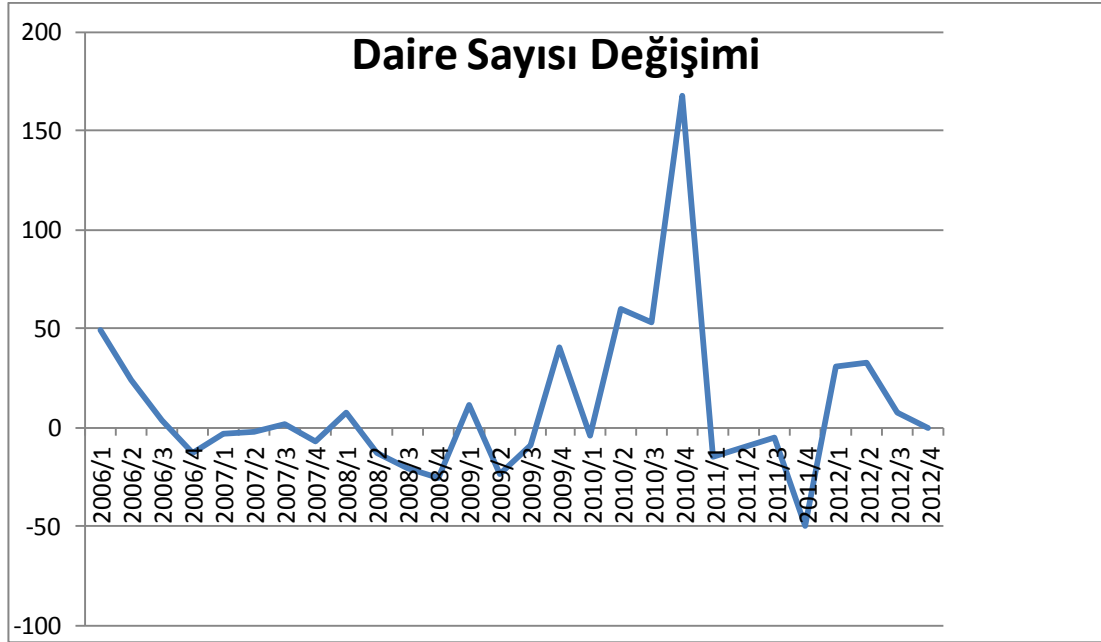
Türkiye’de yapı ruhsatına göre inşa edilen daire sayısı 2005’de 545 bini aşarak yüzde 65,4’lük bir büyüme performansı ile göz doldurmaktadır. Ancak bu büyüme performansı takip eden yıllarda korunamamıştır. 2006 yılında sadece yüzde 9,6 büyüyen daire sayısı, 2007’de yüzde 2,8 küçülerek 581 bin 29’a gerilemiştir. 2008’de ise inşa edilen daire sayısı bir önceki yıla göre yüzde 13,8 küçülerek 501 bine düşmüştür. 2009’da ilave olarak sadece 15 bin konut inşaatı yapılırken, 2010 yılında gerçekleşen yüzde 58,3 büyümeyle konut sayısı 800 bini aşmıştır (Bkz. Grafik 22).



Grafik 22: Yıllar İtibariyle Konut İnşaatı Değişimi (Yüzde)

Kaynak: http://www.tuik.gov.tr/PreTablo.do?alt_id=1055

Çeyrek dönemler itibariyle inşa edilen daire sayıları aşağıdaki şekilde verilmektedir. Buna göre 2006 dördüncü çeyrekte bir önceki yıla göre yüzde 11 küçülen inşa edilen daire sayısı 2008 birinci çeyrekte ise yüzde 10 büyümüştür. Takip eden üç çeyrek boyunca sürekli azalan daire inşaatı, 2009'un birinci çeyreğinde ise yüzde 11 büyümüştür. İkinci çeyrekteki küçülmenin ardından günümüze kadar dalgalı bir şekilde giderek büyüyen bir performans yakalanmıştır (Bkz. Grafik 23).



Grafik 23: Bir Önceki Yılın Aynı Çeyreğine Göre Daire Sayısı Değişimi (Yüzde)

Kaynak: Türkiye İstatistik Kurumu

MORTGAGE KRİZİNE İLİŞKİN DEĞERLENDİRME

Türkiye uzun yıllar boyunca krizlerin sıklıkla yaşandığı, en küçük dalgalanmadan dahi etkilenen yapısıyla akıllarda yer etmiştir. 2001 ekonomik krizinin ardından mali anlamda bir dizi yenilik yapılmış ve Türkiye büyüme trendine girmiştir. 2008 yılına gelindiğinde geçmişe nazaran oldukça iyi durumda olan ekonomi için, küresel mortgage krizi ilk ciddi sınav niteliğindedir. Yukarıda da bahsedildiği üzere, ekonomi bu süreçte duraklama ve kısa bir dönem için gerileme yaşamışsa da, beklenin aksine çok büyük çaplı bir kriz söz konusu olmamıştır.

Araştırmanın konusu olan inşaat sektörü ise ülkedeki genel gelişmelere paralel olarak kısa süreli ve küçük çaplı bir kriz yaşamış, ancak kısa zamanda toparlanarak kriz öncesindeki büyüme oranlarını yeniden yakalamıştır. Elbette ki hem ekonomideki genel sağlam duruş hem de ekonominin lokomotifleri olarak nitelendirilen inşaat sektörünün oturmuş yapısı bu krizin atlatılmasında önemli paya sahiptir. İnşaat sektöründeki hızlı toparlanma, sektörün ekonomideki payı düşünülürse, ekonomiye de canlılık kazandırmış ve Türkiye'nin bu dönemi daha az hasarla atlatmasına katkıda bulunmuştur.

Bu açıdan bakıldığında da ortaya çıkan sonuç araştırmayı destekler niteliktedir. Türkiye inşaat sektörü ile ekonomi arasındaki güçlü bağ bu örnekte de açıkça görülebilmektedir.

KAYNAKÇA

- Akat, İ., *İşletme Yönetimi*, Barış Yayınları, İzmir, 1999.
- Alantar, D., *Küresel Finansal Kriz: Nedenleri ve Sonuçları Üzerine Bir Değerlendirme*, Maliye ve Finans Yazıları Sayı:81, 2008.
- Alptekin, E., *Küresel Krizin Türkiye Ekonomisi İle Sanayisine Yansımaları Ve Dipten En Az Zararla Çıkış Yolları*, İzmir Ticaret Odası Ar&Ge Bülten, 2009.
- Altuntepe, N., *2008 Küresel Krizin Ülkelerin İstihdam Yapısı Üzerine Etkilerinin Dinamik Bir Analizi*, SDÜ Vizyoner Dergisi, 2009.
- Apak, S., *Küresel Kriz ve Türkiye*, Muhasebe ve Finansman Dergisi, 2009.
- Avgan, B., *Türk İnşaat Sektörü Üzerine Bir Değerlendirme*, YTÜ İİBF Lisans Bitirme Tezi, İstanbul, 2012.
- Aydoğuş, O., *2008-09 Küresel Krizi'nden Geçerken Türkiye Ekonomisi Üzerine Bazı Gözlem ve Değerlendirmeler*, Tisk Akademi, 2009.
- Balaban, O., *İnşaat Sektörü Neyin Lokomotif*, Birikim Dergisi, Sayı 270, 2012.
- Bittel, L.; Burke, R. S. ve Bilbrey, C. P., *Business in Action and Introduction to Business*, McGraw Hill, New York, 1988.
- Cemalcılar, İ., *İşletmecilik Bilgisi*, İçem Yayınları, Eskişehir, 1995.
- David, R. F., *Strategic Management: Concept and Cases*, Prentice Hall, New Jersey, 1999.
- Demir, İ., Giran, Ö., *“Küreselleşme Sürecinin Türk İnşaat Sektörüne Etkileri”*, İÜ.
- Dessler, G., *Management*, Prentice Hall, New Jersey, 2004.
- Dinçer, Ö., *Stratejik Yönetim ve İşletme Politikası*, Beta Yayınevi, İstanbul, 1998.

- Ekinci, M. B., *Türkiye'nin Mukayeseli Üstünlüğe Sahip Olduğu Hizmet Alt Sektörlerinden İnşaat; Sorunlar ve İmkânlar*, Yönetim ve Ekonomi Dergisi, C.13, 2006.
- Eran, E., *AB Sürecinde Müteahhitlik Sektörü*, NTV Yayınları, 2005.
- Eren, E., *İşletmelerde Stratejik Yönetim ve İşletmecilik Bilgisi*, Der Yayınları, İstanbul, 1997.
- Eren, E., *Yönetim ve Organizasyon*, Beta, İstanbul, 1998.
- Ertürk, M., *İşletme Biliminin Temel İlkeleri*, Beta, İstanbul, 2000.
- Eşkinat, R., *Küreselleşme ve Türkiye Ekonomisine Etkisi*, Anadolu Üniversitesi Yayınları, Eskişehir, 2001.
- Eşkinat, R., Tepecik, F., *İnşaat Sektörüne Küresel Bakış*, AKU İİBF Dergisi C.14, Afyon, 2012.
- Güçlü, N., *Örgüt Kültürü*, Sosyal Bilimler Dergisi, 147.
- Güneş, H., Aslanoğlu, E. ve Çelik, S., *İnşaat Sektörü Stratejik Planı*, TMB Yayın No: 12, Ankara, 2004.
- Güneş, H., *Ekonomik Krizin Siyasi Temelleri: 1950-2002*, Zor Zamanlarda İktisat Sempozyumu, Ekonomi Üniversitesi, İzmir, 17-18 Şubat 2010.
- İnşaat Sektör Raporu*, Konya Ticaret Odası Etüd-Araştırma Servisi, Sayı:544-504, 2007.
- Kararlar, R., *İşletme: Temel Bilgiler-İşlevler*, Anadolu Üni. Basımevi, Eskişehir, 1998.
- Koçel, T., *İşletme Yöneticiliği*, Arıkan Yayıncılık, İstanbul, 2005.
- Koçoğlu, Ş., *Ekonominin Lokomotif Sektörü ve 58 _nci Hükümetimizden Beklentiler*, İşveren Dergisi, 2002.
- Korkmaz, E. ve Tay, A., *"Küresel Kriz, Türkiye'ye Etkileri Ve Çözüm Önerileri"*, 2010.
- Mucuk, İ., *Modern İşletmecilik*, İstanbul, 1998.

Ofloğlu, G., Arslan, G., Aydemir, S., *Küreselleşme Sürecinde İşletmelerde Dış Çevrenin Analizi*, Kamu- İş, 8.

Özdemir, E., Kılıç, S., *2008 Küresel Ekonomik Krizi Ve İnşaat Sektörü:Pazarlama açısından Bir Alan Araştırması*, Anadolu Üniversitesi Sosyal Bilimler Dergisi C.11 S.2, 2011.

Rıdvan Karluk, *Cumhuriyetin İlanından Günümüze Türkiye Ekonomisinde Yapısal Dönüşüm*, Beta, İstanbul, 2005.

Sancak E., Demirbaş E., *Küresel Ekonomik Kriz Ve Türkiye Konut Sektörüne Etkileri*, SDÜ İİBF Dergisi C.16 S.3, 2011.

Semler, J. ve Waldstrom, C., *Work Values of Surviving and Non-Surviving Managers During Economic Recession*, *Career Development International*, 2007.

Seyidoğlu, H., *İktisat Biliminin Temelleri*, Gizem Can Yayınları, İstanbul, 2006.

Şimşek, Ş., *İşletme Bilimlerine Giriş*, Adım Matbaacılık, Konya, 1994.

Tuncer, D.; Ayhan, D. Y. ve Varoğlu, D., *Genel İşletmecilik Bilgileri*, Siyasal Kitabevi, Ankara, 2008.

Türk Yapı Sektörü Raporu, Yapı Endüstri Merkezi, İstanbul, 2011.

Uğur, L., *İNşaat Sektöründe Riskler Ve Risk Yönetimi*, TMB, 2006.

ELEKTRONİK KAYNAKLAR

<http://fbemoodle.emu.edu.tr>

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

<http://www.baskent.edu.tr>

<http://www.bloomberght.com>

<http://www.dpt.gov.tr>

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

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

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

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

<http://www.medyakulisi.com>

<http://www.notoku.com>

<http://www.ntvmsnbc.com>

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

<http://www.tuik.gov.tr>

<http://www.yapiveri.com>

KİŞİSEL BİLGİLER

Adı Soyadı : Servan GÖRÜCÜ

Doğum Yeri : Bitlis

Doğum Yılı : 1987

Medeni Hali : Evli

EĞİTİM VE AKADEMİK BİLGİLER

Lise 2001-2004 : Malatya Fen Lisesi

Lisans 2004-2008 : İstanbul Teknik Üniversitesi İnşaat Mühendisliği

Yabancı Dil : İngilizce, İtalyanca

MESLEKİ BİLGİLER

2011- : BEÜ Yapı İşl. ve Tek. Daire Bşk. (İnşaat Mühendisi)