

İNŞAAT BALONU PATLADI PATLAYACAK

TÜRKİYE YENİ BİR MAKET EV KRİZİ İLE KARŞI KARŞIYA

EKONOMİDEKİ KRİZİN FİTİLİNİ KONUT SEKTÖRÜ ATEŞLEYECEK

- AKP iktidarı ekonomideki canlılığı konut-emlak sektörüyle sağladı.
- Sanayi, tarım ve hayvancılığın ihmali nedeniyle nüfusun yüzde 75'ini kentlere yığan AKP, bu kitleye konut satmayı, her tarafı AVM ve rezidanslarla, kamu arsalarını TOKİ inşaatları ve rant tesisleri ile donatmayı kalkınma modeli olarak benimsedi.
- Sektör sürekli üretmeye, vatandaş borçla satın almaya teşvik edildi. Ancak konut üretimi devam etti, talep doyum noktasına geldi, satılmayan konut stoku arttı, konut sektörü adeta bir balon gibi şişti.
- Sektörde arz-talep-stok dengesizliği kaynaklı riskler giderek büyüdü. Gelecekteki talebe yönelik üretim yapan inşaat sektörü, şimdi istediği talebi yakalayamaması nedeniyle sıkıntıda...
- Türkiye gibi ülkelerden sıcak parayı çekme yönündeki Fed kararları, şimdiden kurları ve faizi, dolayısıyla fiyatları yukarı doğru tırmandırmaya, iç talebi baskılamaya başladı. Konut-emlak, İnşaat sektörü yüksek miktarda krediyle dönüyordu. Konut kredisi 2002 yılında 459 milyon TL iken 2013'ün ağustos ayında bu rakam 95 milyar TL'ye çıktı. Artış yüzde 20 bin 583 olarak gerçekleşti.
- Banker krizinin AKP versiyonu maket ev krizi olacak. AKP döneminde 4 konuttan birisi stoğa kalıyor.
- Bu dalgalanma sürecinde inşaat sektöründe yaratılan balon patlama noktasına biraz daha yaklaştı.
- Fed kararlarından sonra gösterge faizin yüzde 6.5'lerden yüzde 10 sınırına dayanmasıyla 100 bin TL'lik bir konut kredisinin 120 aylık maliyetinde 15-20-25 bin TL'lik artış oldu.
- Uzmanlar önümüzdeki dönemde GYO'ların yapacakları halka arzlarda ve özellikle de İstanbul'da yapılacak yatırımlarda ciddi finansman gereksinimi doğacağını belirtiyor.
- Konutta finansman-arz-talep zincirinin kopma noktasına gelmesiyle, inşaat sektörü hızla yıkıma doğru sürüklenebilir. Yani Türkiye'de inşaat sektöründe konut arzı ve stoklardan oluşan varlık balonu patlamaya aday; artık ipin ucu kaçıyor!
- İnşaatteki büyümede "**mega projeler**" denilen alt yapı yatırımların büyük payı bulunuyor. AKP, bu projelerle eş-dost ve yandaşa **rant** dağıtırken, kamuoyu tepkisine aldırmadan, çevreyi fütursuzca tahrip ediyor. Yanlış güzergâhta yapımına başlanan 3. Boğaz Köprüsü için 1 milyona yakın ağaç yok yere katledildi.
- Başbakan'ın iki dudağı arasında çıkan söze göre yürütülen bu projeler, yangından mal kaçırırcaasına ihale ediliyor, yakın ve yandaşlara, iktidar eliyle yaratılan yandaş sermaye gruplarına veriliyor, ihalelerde hakkaniyet ilkesine ve bilimsel-teknik esaslara uyulmuyor, sosyal, çevresel ve kentsel yaşam kalitesine ilişkin kriterler gözetilmiyor.
- Fed kararları sonrasında başlayan yeni dalgalanmada güçleşen finansman koşulları, bu projelerin yürütülmesini de zorlaştıracak.
- AKP'nin gazı ve teşvikiyle on binlerce konutluk dev projelere girişen onlarca sektör firması da gelecek beklentilerine göre yaptıkları yatırımları nakde dönüştürmekte zorlanacak.

- Artan maliyetler, halkın borçlanma kapasitesinin daralması, konut stoklarının eritilmesini daha da güçleştirecek. Bu durum, izleyen günlerde sektörde daha fazla firmanın finansal darboğaza girmesine yol açacak.

AKP iktidara geldiğinde ekonomiyi sıcak paranın sömürü ve talanına alabildiğine açarken, inşaat-konut sektörünü, ekonominin lokomotifi olarak gördü. On bir yıla yaklaşan AKP iktidarında kamuoyu algısında ekonomi kavramı, neredeyse sadece faiz, döviz ve borsa üçgenine indirgenirken, sanayi ithal girdi bağımlısı yapıldı; yap-satçılığa mahkûm edildi. Tarım ve hayvancılığın ihmali nedeniyle nüfusun yüzde 75'i büyük kentlere yığıldı. AKP, bu kitleye konut satmayı, her tarafı AVM ve rezidanslarla, kamu arsalarını TOKİ inşaatları ve rant tesisleri ile donatmayı kalkınma modeli olarak belirledi.

Devlet imkânlarıyla desteklenen inşaat sektörü, ekonomide canlılığa ve kâğıt üzerindeki büyüme sürecine katkı sağladı. Hem özel sektör hem devlet eliyle milyarlarca liralık yatırımların yapıldığı toplu konut sektörü, ekonomideki canlılığı tetikleyen itici bir güç haline geldi. Kentsel dönüşüm projeleri, devlet eliyle gerçekleştirilen büyük konut projeleri, Toplu Konut İdaresi Başkanlığı'nın (TOKİ) yürüttüğü projeler ve büyük altyapı yatırımları sürekli olarak inşaat sektörünü canlı tuttu, bu da genel ekonomiye yansdı. İnşaat sektörüne yapılan doping, AKP tarafından krizleri aşmanın bir yöntemi olarak görüldü.

Sektör sürekli üretmeye teşvik edilirken, bankacılık sektörü de yurt dışından borçlanma yoluyla temin ettiği dış kaynakları hem büyük projeler için firmalara hem de konut kredisi olarak tüketiciye pompalayarak bu sürece katkı verdi.

AKP döneminde inşaatta balonu şişiren aktörler sadece özel sektör kuruluşları ile kalmadı. Hatta bu aktörlerin başında bir kamu kuruluşu olan TOKİ geldi. Sosyal konutla işe başlayıp, "lüks"e de el atan ve on binlerce konut üreten TOKİ, aynı zamanda devlet gücüyle piyasada haksız rekabete de yol açtı.

Ekonomide geçici ve riskli bir canlılığı beraberinde getiren bu süreçte, talep doyum noktasına gelirken, sektör gittikçe şişen bir balon görüntüsü aldı. Sektörde arz-talep-stok dengesizliği kaynaklı riskler giderek büyüdü. Gelecekteki talebe yönelik üretim yapan inşaat sektörü, şimdi istediği talebi yakalayamadığı için sıkıntıda...

Risk şimdi daha da büyük...

Son beş yılda gelişmiş ülkelerin krizi aşmak için rekor boyutlarda parasal genişlemeye gitmesi, Türkiye gibi ülkelere inanılmaz boyutlarda bir spekülâtif kısa vadeli sermaye saldırısı yaşatmıştı. AKP politikalarıyla Türkiye de bu bol ve ucuz dış kaynaktan hovardaca yararlandı, ekonomiyi tamamen sıcak paraya rehin hale getirirken, gırtlığına kadar da borçlandı.

Şimdi ise paranın asıl sahipleri, tam tersine parasal "sıkılaştırmaya" gitme ve Türkiye gibi ülkelere sıcak parayı çekmeye hazırlanıyor. Bu yöndeki Fed kararları, Türkiye'de şimdiden kurları ve faizi, dolayısıyla fiyatları yukarı doğru tırmandırmaya, iç talebi baskılamaya başladı. Yakın zamanda yüzde 6.5'lerde olan gösterge tahvil faizi yüzde 10'a dayandı, 1.80 TL dolayındaki dolar kuru 2 TL'yi gördü.

Bu gelişmeler gelecek bir yılda 165 milyar dolarlık dış borç ödemesi bulunan ve 60 milyar dolara yakın cari açık vermesi beklenen Türkiye'nin kur riskini büyütüyor, borçlarını

çevirmek ve cari açığı finanse etmek için gerekli kaynağın temininde ciddi kaygılar yaratıyor.

Bu süreçte; özellikle yılın sonuna doğru hızlanacak sıcak para çıkışı, döviz ve faizi yukarı doğru itmeye devam edecek, bu gelişme enflasyonu da azdıracak. Merkez Bankası'nın döviz rezervlerindeki erime hızlanacak. Dış borçların çevrilmesi ve cari açığın finansmanında ciddi bir sıkıntı yaşanacak. Yani AKP'nin sıcak paraya dayalı ekonomik modeli, şimdi bumerang gibi dönüp kendisini vuruyor.

Ekonomik krizin fitilini ateşleyebilir...

Ekonomik krizler, "varlık balonunun" patlamasıyla başlar! Türkiye'de inşaat sektöründe konut arzı ve stoklardan oluşan varlık balonu da patlamaya aday. Artık ipin ucu kaçma noktasına geliyor. Sektörde üretici finansman-arz-talep kesimleri arasındaki zincir, kopma noktasına hızla ilerliyor.

Sektörde son yılların öne çıkan firmalarından **Fi Yapı**, bu süreçte zincirin ilk kopan halkası olmuştu. Gelecek beklentilerine göre yapılan yatırımların nakde dönüştürülememesi, izleyen günlerde sektörde daha fazla firmanın finansal sıkıntıya düşmesine yol açacak. AKP'nin bunca yıl ekonomiyi "canlı" tutabilmek için yüklediği inşaat sektöründe ciddi boyutlarda bir atıl kapasite ve arz-talep dengesizliği oluştu. Bu süreçte inşaat sektöründe patlak verecek çöküş, genel bir ekonomik krizin bile fitilini ateşleyebilir.

Halkın konut kredisi borcu 95 milyar TL...

Ekonomiyi canlandırmak için inşaat sektörü kontrolsüzce konut üretimine teşvik edilirken, halk da devasa borçların altına girme pahasına konut almaya özendirildi.

Bankacılık sektörünün mortgage (konut) kredilerinin 2002 sonunda sadece 459 milyon TL olan hacmi, bu yılın Ağustos ayı başına kadar olan dönemde tam 205.8 katlık (yüzde 20 bin 583 oranında) artışla 94 milyar 934 milyon TL'ye ulaştı.

Konut kredisi stokunda özellikle AKP'nin ilk yıllarında geometrik artışlar yaşandı. Stok, 2003 yılında yüzde 90, 2004 yılında yüzde 203 ve 2004 yılında yüzde 368'lik rekor artışlar gösterdi. Konut kredisi stokunda, 2006 yılında yüzde 79 ve 2007'de yüzde 39 olan artış, 2008-2009 küresel krizi sürecinde hız keserek yıllık yüzde 11 dolayına geriledi. Kredi hacmi krizden çıkışla birlikte 2010 yılında yüzde 37 artarken, konut üretimi hızla sürerken talebin doyma noktasına gelmesi ve halkın borçlanma kapasitesinin giderek azalması nedeniyle izleyen dönemde de yavaşlayarak 2012 yılında yüzde 14'e indi, bu yılın ilk yedi ayında ise yüzde 20'ye yakın bir artış gösterdi.

Fed kararlarından sonra gösterge faizin yüzde 6.5'lerden yüzde 10 sınırına dayanmasıyla, konut kredilerinin daha önce aylık yüzde 0,69'u gören faizi yükselişe geçerek % 0,8 - %1,1 aralığında bir banda oturdu. Bu gelişmeyle; 100 bin TL'lik bir konut kredisinin 120 aylık maliyetinde 20-30 bin TL arasında bir artış oldu. Genel faiz düzeyiyle paralel olarak konut kredisi faizlerinin giderek daha da yükselmesi bekleniyor.

Konut kredisi stoku

	Milyon TL	Değ.(%)
2002	459	2,4
2003	872	90,0
2004	2.641	202,9
2005	12.357	367,9
2006	22.162	79,3
2007	30.823	39,1
2008	37.538	21,8
2009	41.919	11,7
2010	57.256	36,6
2011	69.564	21,5
2012	79.335	14,0
2 Ağustos 2013	94.934	19,7

Arz fazlası var...

İnşaat ruhsatı alınan bina sayısında özellikle 2004'ten itibaren patlama yaşandı. 2003'de yıllık 50 bin dolayında bulunan inşaat ruhsatlarındaki bina sayısı 2004'te 75 bini, izleyen yıl 114 bini aştı. İnşaat ruhsatı alınan bina sayısı küresel krizin etkili olduğu 2008 ve 2009 yıllarında düşmekle birlikte yüksek düzeyini korudu, 2010'da ise 140 bine yaklaştı. Alınan ruhsat sayısı küresel krizin yeniden derinleştiği 2011'de 101 bin dolayına geriledi, 2012 de 102 bin dolayında gerçekleşti.

Kullanım (oturma) izni alınan bina sayısındaki artış ise inşaat izinleri kapsamındaki paralel bir seyir izlemedi. 2003-2013 döneminde inşaat izni alınan toplam bina sayısı 1 milyon 15 bin 689 olurken, inşaatı tamamlanıp satılan ve oturma izni alınan bina sayısı 757 bin 700 düzeyinde kaldı.

Yıllara göre inşaat ruhsatı ve yapı kullanım izinleri(Bina sayısı)

	İnşaat Ruhsatı	Değişim (%)	Yapı Kullanım Ruhsatı	Değişim (%)	Kullanım ruh./ İnşaat ruhsatı (%)
2002	43.430	-	47.094	-	108,4
2003	50.140	15,5	41.342	-12,2	82,5
2004	75.495	50,6	40.792	-1,3	54,0
2005	114.254	51,3	64.126	57,2	56,1
2006	114.204	0,0	73.383	14,4	64,3
2007	106.659	-6,6	68.056	-7,3	63,8
2008	95.193	-10,8	76.069	11,8	79,9
2009	92.342	-3,0	94.772	24,6	102,6
2010	139.422	51,0	82.131	-13,3	58,9
2011	101.999	-26,8	98.434	19,8	96,5
2012	102.986	1,0	94.636	-3,9	91,9
2013 (I. Ç.)	22.995	17,4	23.959	24,6	104,2
2003-2013	1.015.689		757.700		74,6

Konut satışlarına ilişkin ilgili istatistikleri ise TÜİK, 2008'den bu yana yayınlıyor. Veriler, büyük bölümü el değiştiren mevcut ikinci el konutları kapsamakla birlikte sektör hakkında fikir veriyor. Kriz yılı 2009'da ekonomiyi canlandırmak amacıyla getirilen vergisel teşviklerle 500 bini aşan yıllık konut satışının, 2010'da 600 bin, 2011 ve 2012 yıllarında 700 bin dolayında gerçekleştiği, bu yılın ilk yarısında da 500 bini aştığı görülüyor.

Konut satışları (Adet)

	İpotekli satışlar	Diğer	TOPLAM
2009	22.726	532.458	555.184
2010	246.741	360.357	607.098
2011	289.275	419.000	708.275
2012	270.136	431.485	701.621
2013(6 ay)	245.326	323.510	568.836

Mega “rant” projeleri...

İnşaat sektöründeki büyümede, “**mega projeler**” denilen bina dışı yapıların büyük payı bulunuyor. AKP, bu projelerle eş-dost ve yandaşa **rant** dağıtırken, kamuoyu tepkisine aldırmadan, çevreyi fütursuzca tahrip ediyor. Planlar hazırlanırken, sosyal, çevresel ve kentsel yaşam kalitesine ilişkin kriterler gözetilmiyor.

Genelde yap-işlet-devret ve benzeri modellerle özel sektör ve yabancı sermayeye ihale edilecek 21 mega projenin toplam mali büyüklüğü 138 milyar doları aşıyor. Mega projelerin planlama ve proje geliştirme süreçleri ile çevresel etkileri konusunda ilgili sivil toplum kuruluşları ile akademisyenlerce yapılmış değerlendirme ve açıklamalar, çeşitli eleştiri ve kaygılar ise dikkate alınmıyor.

Akademik çevreler ve uzmanlar dışlanarak, sadece Başbakan’ın arzusuna ve iki dudağı arasında çıkan söze göre başlatılan bu projeler, yangından mal kaçıırıcasına ihale ediliyor.

İhaleler, aile üyelerine, yakın ve yandaşlara, iktidar eliyle yaratılan yandaş sermaye gruplarına, iktidarın yayın organı gibi çalışan medya organlarının patronlarına veriliyor, ihalelerde hakkaniyet ilkesine ve bilimsel-teknik kriterlere uyulmuyor. Bunlara “**mega rant projeleri**” demek daha yerinde bir ifade olur...

Bunlar arasında yer alan ve ihalesi tamamlanan İstanbul’a 3. Köprü’nün (Yavuz Sultan Selim Köprüsü) yapımında, AKP eşi görülmemiş bir skandala imza attı. Köprü’nün, projede belirtilen güzergahın dışında yanlış bir yere yapıldığı anlaşıldı. Bakan’ın imzasıyla o bölgedeki tüm imar planları iptal edildi. Köprü ve bağlantı yolları nedeniyle 1 milyona yakın ağaç yok yere katledildi.

Fed kararları sonrasında piyasalarda başlayan yeni dalgalanma sürecinde güçleşen finansman koşulları, bu “mega” projelerin yürütülmesini de zorlaştıracak. Ağırlaşan finansman maliyetleri, ihaleleri alan firmaların projeleri yürütmesini zorlaştıracığı gibi, iktidar da yeni ihalelerde güçlük yaşayacak.

Bu mega rant projelerinin yanı sıra, AKP’nin gazı ve teşvikiyle on binlerce konutluk dev projelere girişen onlarca sektör firması, gelecek beklentilerine göre yaptıkları yatırımları nakde dönüştürmekte zorlanacak. Artan maliyetler, halkın borçlanma kapasitesinin daralması, konut stoklarının eritilmesini daha da zorlaştıracak. Bu durum, izleyen günlerde sektörde daha fazla firmanın finansal darboğaza girmesine yol açacak.

Türkiye Müteahhitler Birliği’nin raporunda yer alan bilgilere göre uzmanlar önümüzdeki dönemde GYO’ların yapacakları halka arzlarda ve özellikle de İstanbul’da yapılacak yatırımlarda ciddi finansman gereksinimi doğacağını belirtiyor.

Özetle;

- **Konut-inşaat sektöründe yaratılan balon, ekonomide yaşanan yeni dalgalanma sürecinde, patlama noktasına biraz daha yaklaştı.**
- **İleriye yönelik ciddi kaygıların ufukta belirdiği bu süreçte, AKP’nin ekonomide önemli bir oyuncuğu olan inşaat sektörünü ciddi riskler bekliyor.**

- **AKP iktidarında ekonomide “lokomotif” olarak kullanılan inşaat sektörü hızla yıkıma doğru sürükleniyor.**
- **İnşaatta AKP eliyle yaratılan balon, patlamaya adım adım yaklaşıyor.**

İnşaat ciro ve üretim (%)

	BİNA		BİNA DIŞI		TOPLAM	
	Ciro	Üretim	Ciro	Üretim	Ciro	Üretim
2006	31,7	18,7	33,7	16,4	32,5	18,4
2007	14,3	5,3	7,2	6,7	11,6	5,5
2008	8,6	-10,5	10,5	8,3	9,3	-7,5
2009	-16,3	-20,7	-9,6	2,4	-13,8	-16,4
2010	-12,9	18,3	8,0	19,6	-4,7	18,6
2011	12,3	15,8	0,3	-2,9	7,6	11,4
2012	9,0	0,8	2,0	0,8	6,4	0,8
2013(I.Ç)	11,3	-7,9	62,8	70,5	25,7	7,0