

## TD-IHK Bilgi Notu: İnşaat Sektörü



### 1.Genel Olarak

Ülke ekonomilerine ciddi etkileri olan inşaat sektörü, küresel aktörler vasıtasıyla uluslararası alanda da ciddi bir etki alanına sahiptir. Özellikle de kamu projelerinin hayata geçirilmesinde ciddi maliyetler ve riskler söz konusu olmakta, bu durum da belirli inşaat şirketlerini öne çıkarmaktadır. Bununla birlikte, özellikle Türkiye gibi gelişmekte olan ülkelerde küresel dalgalanmalardan da en çok etkilenen sektörlerden biri olan inşaat sektörü, yatırımcılara ciddi fırsatlar sunmasının yanında zaman zaman riski de beraberinde getirmektedir.

Bu bilgi notunda Türk ve Alman inşaat sektörleri ayrı ayrı değerlendirilerek yatırımcılar ve ilgililer için bir perspektif oluşturulması amaçlanmaktadır.

### 2.Türkiye İnşaat Sektörü

Türkiye’de inşaat ve emlak sektörü, diğer birçok ülkeye benzer şekilde, ülkesel ekonominin öncü sektörü olma özelliğine sahiptir. Sektörün yapısı gereği etkileşim içinde olduğu diğer sektörlerle beraber istihdamda da öncü olma niteliği taşımaktadır. Bununla birlikte, 2018 yılındaki ekonomik durgunluk inşaat sektörünü de ciddi anlamda etkilemiş ve özellikle 2019’un ikinci yarısında başlayan iyileşme bu sektörde etkilerini henüz gösterememiştir. Nitekim 2019 yılında inşaat sektöründe %12,7’lik bir küçülme gerçekleşmiştir. Bunun da yeni projelerden ziyade halihazırda tamamlanan projelerin satımı, kampanyalı ev satışları şeklinde ekonomiye yansımaları beklenmektedir.

Sektörün toplam istihdama oranı, sektörün içinden geçtiği sert daralmaya paralel olarak düşmektedir. 12 aylık ortalama oran 2006 yılından bu yana ilk kez %6,0 barajının altında kalmıştır. Basit ortalamalara göre ise 2017’nin %7,4’lük ve 2018 %6,9’in %7,3’lük payına karşın 2019 yılının ilk sekiz aylık ortalaması %5,5 olmuştur.

### İnşaatın toplam istidam içindeki payı (12 aylık ortalama)



Kaynak:TÜİK

Grafik: KPMG

Bunlarla birlikte, değinilmesi gereken bir diğerkonu ise Türk inşaat şirketlerinin uluslararası piyasadaki yoğun ve başarılı faaliyetleridir. Nitekim Türk inşaat sektörü, uluslararası inşaat sektörü dergisi ENR'nin 'Dünyanın en Büyük 250 Uluslararası Müteahhidi' sıralamasında 44 firmayla ikinci olmuştur. Anadolu Ajansı'nın Türkiye Müteahhitler Birliği (TMB)'ye dayandırdığı habere göre, 2018'de Türkiye performansını koruyarak sıralamada yine ikinci olmuştur. Adı geçen ENR listesinde geçen yıl 44 Türk firması yer almıştır. Listedeki Türk firmalarının toplam pazar payı ise aynı yıl için yüzde 4,6 olarak gerçekleşti.

Türk müteahhitlerinin bölgesel gelirlerdeki payı ana pazarlar olan Orta Doğu'da yüzde 9,7'den yüzde 10,4'e yükselirken, Asya'da yüzde 4'ten yüzde 2,1'e geriledi. Firmaların pazar payı, Afrika'da fazla değişim göstermeyerek yüzde 5,6 olurken, Avrupa'da ise sınırlı artışla yüzde 7'ye ulaştı.

Türkiye Cumhuriyeti Ticaret Bakanlığı'ndan yapılan açıklamaya göre ise; Türk müteahhitleri 2019 yılında 18 milyar dolarlık 438 proje üstlenmiş ve böylelikle Türk müteahhitlik sektörünün yurtdışına açıldığı gündən bu yana üstlendiği proje büyüklüğü kümülatif olarak 400 milyar doları aşmıştır. Türk müteahhitlik sektörü bugüne kadar 126 farklı ülkede 10 bin 100'den fazla proje üstlendi. Sektör olarak ise en çok Rusya, Kuveyt, Katar, Kazakistan, Özbekistan, Türkmenistan, Suudi Arabistan, Irak, Macaristan, Sırbistan, Ukrayna, Romanya, ABD, Azerbaycan ve Bulgaristan'da proje üstlenildi.



### 3.Almanya İnşaat Sektörü

Son yıllarda gerek Ortadoğu pazarında, gerekse de Rusya ve Kafkaslar'da ciddi projeler üstlenen Türk inşaat şirketleri için gözde bir yatırım rotası haline gelen Almanya, istikrarlı ekonomisi ve cazip teşvik imkanlarıyla dikkat çekmektedir.

#### a)Genel Olarak

Almanya'da inşaat sektörü özellikle Doğu ve Batı Almanya'nın birleşmesinin ardından ivme kazanmış ve son yıllarda yükselen bir grafik çizmiştir. İnşaat sektöründeki büyümenin özellikle konut inşaatı alanında artması beklenmektedir. Bunun en önemli nedenleri ise birleşik site modellerinin daha tercih edilebilir olmaya başlaması ve artan nüfus ile göç ile birlikte konut ihtiyacının artmasıdır. Bununla birlikte, devlet tarafından sağlanan teşvikler ve düşük kredi faiz oranları yatırımcıların önünü açmış ve büyük projeler söz konusu birleşmenin ardından hızla hayata geçmiştir.

Özellikle artan konut ihtiyacını karşılamak adına 2015 yılında hayata geçirilen 'Wohnungsbau Offensive' programı ile 350 bin konutun inşasının kolaylaştırılması planlanmış ve Ulaştırma Bakanlığı tarafından altyapı ve yol çalışmalarına 2030 yılına kadar 265 milyar Euro tutarında yatırım yapılmasının hedeflendiği belirtilmiştir.

Konut yapımı konusunda atılan adımlar, bahsedildiği gibi göç dalgasının doğal bir sonucu olarak karşımıza çıkmaktadır. Federal Meclis tarafından açıklanan verilere göre, Almanya'nın her yıl 500 bin civarında göçmen kabul etmesi ve her yıl 350 bin civarında yeni konut inşasının gerektiği hususları dikkat çekmektedir.

Bu veriler dikkate alındığında, konut projeleri konusunda Almanya'da ciddi yatırım ve teşvik imkanları olduğunu söylemek yerinde olacaktır.

## **b)Teşvikler**

Almanya'da yatırımcılar için çeşitli teşvik imkanları bulunmaktadır. İnşaat sektörüne özgü, bölgesel kalkınmaya katkı sağlayan projeleri desteklemek adına Federal Hükümet ve Eyalet Hükümetleri ile Eyalet Kalkınma Ajanslarınca sağlanan teşvikler olduğu gibi, inşaat sektöründen bağımsız olarak Almanya'ya yatırım yapmak ta da burada iş ilişkileri geliştirmek isteyen şirketler için sağlanan genel destek ve teşvik imkanları da bulunmaktadır.

Söz konusu teşvik imkanları ve miktarları bölgeye, projenin büyüklüğüne göre değişebilmektedir. Doğu ve Batı Almanya'nın birleşiminin ardından özellikle geçmişte Doğu Almanya sınırlarında kalan bölgelere daha fazla teşvik sağlanması söz konusu olmaktadır.

Söz konusu teşvikleri hibeler, krediler ve garantiler şeklinde üç grupta incelemek uygun olacaktır. Sonuçta Almanya'da yapılacak yatırımın Alman ekonomisine sağlayacağı katma değere göre (istihdam, ödenecek vergiler gibi) teşvik tür ve miktarları yine eyaletler bazında değişebilecektir.

## **I-Yatırım Hibeleri**

### **a.GRW Hibesi (Gemeinschaftsaufgabe –Verbesserung der regionalen Wirtschaftsstruktur)**

Bu teşvik programına ilişkin şartlar Federal Enerji ve Ticaret Bakanlığı tarafından, Avrupa Birliği standartları da göz önünde bulundurularak belirlenmiştir. Buna göre, en yüksek teşvik Almanya'nın doğu bölgeleri için sağlanmaktadır. Şirket kuruluşu için ortaya çıkan yeni binalar, ekipmanlar, üretim makineleri ve personel maliyetlerinin bir kısmı bu hibe kapsamında karşılanabilir. Her eyaletin hibe için sağladığı imkanlar ve talep ettiği şartlar farklılık arz edebilmektedir.

### **b.Ar-Ge Hibeleri (Forschung und Entwicklung)**

Bu hibenin amacı öncelikle Ar-Ge projelerinin, bu projelerde yer alan çalışanların giderlerinin ödenmesi vasıtasıyla desteklenmesi ve bu projeler aracılığıyla da Alman Ekonomisi'ne fayda sağlamaktır. Bu hibe için yılda yaklaşık 70 milyar Avro bütçe ayrılmaktadır.

Bununla birlikte, proje ekipmanları için yapılan giderler de, bu giderlerin projeye tam olarak bağdaştırılabilmesi halinde karşılanabilmektedir. Özellikle ,Ufuk 2020' projesi kapsamında Almanya'daki Ar-Ge projeleri Federal Hükümet tarafından teşvikler vasıtasıyla finanse edilmektedir. Teşvik oranı projenin özelliklerine göre farklılık göstermektedir.

### **c.Personel İstihdam Hibeleri**

Alman İstihdam Ajansı ile eyaletlerin özellikle kuruluş aşamasındaki önemli gider kalemlerinden birini oluşturan personel istihdamı giderlerine ilişkin teşvik programları bulunmaktadır. Bu

teşvikler, işe alım desteği, istihdam öncesi eğitimler, maaş destekleri ve istihdam sırasında eğitimler şeklinde örneklendirilebilir.

## II-Kamu Kredileri

Krediler, uzun vadeli geri ödeme programları, geri ödemesiz dönem imkanları sağlaması ve nispeten düşük faizler sunması nedeniyle yatırımcılar için önemli bir teşvik niteliği taşımaktadır. Bu kredilerle yatırımın finansmanı sağlanabilmekte ve yatırımcı esnek geri ödemelerle işletmesini kurma ve büyütme aşamalarında büyük avantaja sahip olmaktadır.

Krediler, uzun vadeli geri ödeme programları, geri ödemesiz dönem imkanları sağlaması ve nispeten düşük faizler sunması nedeniyle yatırımcılar için önemli bir teşvik niteliği taşımaktadır. Bu kredilerle yatırımın finansmanı sağlanabilmekte ve yatırımcı esnek geri ödemelerle işletmesini kurma ve büyütme aşamalarında büyük avantaja sahip olmaktadır.

KfW-Bankgruppe (Kreditanstalt für Wiederaufbau), Avrupa Yatırım Bankası (Die Europäische Investitionsbank) ve yerel eyalet bankaları (IBB – Berlin Yatırım Bankası gibi) kredi veren kurumlara örnek olarak gösterilebilir.

## III-Kamu Garantileri

Kamu garantileri özellikle düşük kredi notu bulunan ve bankalardan kredi almakta zorlanan yatırımcılar için büyük önem arz etmektedir. Nitekim kamu garantisi sayesinde hem bankalar sağladıkları krediler için teminat elde etmekte hem de yatırımcılar ihtiyaç duydukları kredileri kolayca kullanma imkanına sahip olmaktadır. Söz konusu garantinin kapsamı ve şartları bölgeden bölgeye farklılık göstermektedir. Kamu Garantisi kapsamında faaliyet gösteren bankalara örnek olarak da BBB – Berlin Kefalet Bankası gösterilebilir.

## IV-Diğer İmkanlar

Bunların yanında, inşaat sektörüne ilişkin ağ oluşturmak ve sektöre ilişkin güncel gelişmelerin takibi adına aşağıda yer alan kurum ve internet siteleri yatırımcıların faydasına olacaktır:

**Bauprojekte finden:** 'İnşaat projesi bulma' adını taşıyan bu platformda ihtiyaç duyulan proje alanları ya da hizmet yelpazesine uygun olarak projelerin araştırılması ve tespiti mümkündür: [ibau.de](http://ibau.de)

**Auftragsbank:** Sipariş Bankası anlamına gelen söz konusu internet sitesinde kaba inşaatlara ilişkin teklifleri görebilmek ve bu alanda ticari ortak bulabilmek mümkündür. Sayfada kendi tekliflerinizi yayınlatabilir, yayınlanmış teklifler için başvuru yapabilirsiniz: [auftragsbank.de](http://auftragsbank.de)

**Handelsvertreter:** Almanya'da farklı sektörlerde çalışan satış temsilcileriyle temas kurmaya yarayan bir platformdur. Temsilciler vasıtasıyla ürün tanıtımı yapılabilir, ticari ortaklıklar kurulabilir ve B2B görüşmeleri organize edilebilir: [handelsvertreter.de](http://handelsvertreter.de)

**Der Zentralverband deutsches Baugewerbe:** Alman İnşaatçılar Birliği sektördeki gelişmelerin ve imkanların öğrenilebileceği bir kanal ve inşaat şirketleri için Almanya'daki çatı kuruluş olma özelliğini haizdir: zdb.