İSTANBUL TEKNİK ÜNİVERSİTESİ ★ FEN BİLİMLERİ ENSTİTÜSÜ

1994-2010 YILLARI ARASINDA YAŞANAN EKONOMİK KRİZLERİN TÜRK İNŞAAT SEKTÖRÜNE ETKİLERİNİN İNCELENMESİ

YÜKSEK LİSANS TEZİ

Seçil KARACA

Anabilim Dalı : İnşaat Mühendisliği

Programı : Yapı İşletmesi

EYLÜL 2010

İSTANBUL TEKNİK ÜNİVERSİTESİ ★ FEN BİLİMLERİ ENSTİTÜSÜ

1994-2010 YILLARI ARASINDA YAŞANAN EKONOMİK KRİZLERİN TÜRK İNŞAAT SEKTÖRÜNE ETKİLERİNİN İNCELENMESİ

YÜKSEK LİSANS TEZİ
Seçil KARACA
(501071167)

Tezin Enstitüye Verildiği Tarih : 13 Eylül 2010
Tezin Savunulduğu Tarih : 23 Eylül 2010

Tez Danışmanı : Yrd. Doç. Dr. Esin ERGEN (İTÜ)
Diğer Jüri Üyeleri : Doç. Dr. Uğur MÜNGEN (İTÜ)
Yrd. Doç. Dr. Elvan GÜLÖKSÜZ (İTÜ)

EYLÜL 2010

Bütün yaşamım boyunca her konuda desteklerini üzerimden çekmeyen canım aileme,

ÖNSÖZ

Türkiye`de yaşanan ekonomik krizlerin inşaat sektörüne etkilerinin incelenmesi amacıyla hazırlanmış olan bu çalışmada beni destekleyen danışmanım Esin ERGEN`e teşekkür ederim. Ayrıca mülakat yaptığım inşaat sektörü temsilcilerine değerli zamanlarını ayırdıkları için teşekkürlerimi sunarım. Bunun yanı sıra çalışmalarım süresince beni destekleyen aileme ve arkadaşlarıma da teşekkürü bir borç bilirim.

Eylül 2010

Seçil Karaca

(İnşaat Mühendisi)

İÇİNDEKİLER

Sayfa

ÖNSÖZ ..... **v**
İÇİNDEKİLER ..... **vii**
KISALTMALAR ..... **ix**
ÇİZELGE LİSTESİ ..... **xi**
ŞEKİL LİSTESİ ..... **xiii**
ÖZET ..... **xv**
SUMMARY ..... **xvii**
1. GİRİŞ **1**
1.1 Amaç 2
1.2 Yöntem 3
1.3 Organizasyon 5
2. İNŞAAT SEKTÖRÜNÜN ÖZELLİKLERİ VE TÜRKİYE EKONOMİSİNDEKİ YERİ VE ÖNEMİ **7**
2.1.1 İnşaat sektörünün GSYİH`ya katkısı 8
2.1.2 İnşaat sektörünün diğer sektörlerle ilişkisi 9
2.1.3 İnşaat sektörünün istihdama katkısı 10
3. İNŞAAT SEKTÖRÜNÜN EKONOMİK KRİZLER İLE İLİŞKİSİ **13**
3.1 Konjonktür ve Ekonomik Kriz 13
3.2 Ekonomik Krizlerin Nedenleri 15
3.3 İncelenen Ekonomik Krizler 17
3.3.1 1994 krizi 18
3.3.2 1998 krizi 20
3.3.3 2001 krizi 23
3.3.4 2008 krizi 26
3.4 Ekonomik Krizlerde Türk İnşaat Sektörünün Durumunun Diğer Sektörlerle Karşılaştırmalı Analizi 28
3.5 Türkiye`de Ekonomik Konjonktür ile Türk İnşaat Sektörü Arasındaki İlişki 33
3.6 Ekonomik Krizlerde İnşaat Sektöründe Gerilemenin Sebepleri 35
4. EKONOMİK KRİZLERİN TÜRK İNŞAAT SEKTÖRÜNE ETKİLERİ **39**
4.1 Kriz Dönemlerinde İnşaat Sektörü Yatırımlarının Değişimi 39
4.2 Kriz Dönemlerinde İnşaat Sektörünün GSYİH`daki Payı 44
4.3 Kriz Dönemlerinde Bina Yapı İzinleri 45
4.3.1 Bina yapı izin değerlerinin değişimi (Değer/GSYİH) 46
4.3.2 Bina yapı izin değerlerinin değişimi (m^2 bazında) 47
4.3.3 Kullanım amacına göre alınan bina yapı izinleri 50
4.4 Krizlerde İnşaat Sektörü İstihdamı 63
4.5 Krizlerde Kurulan/Kapanan İnşaat Şirketi Sayısı 65
4.6 Krizlerde Bina İnşaat Maliyetleri 67
5. ELDE EDİLEN BULGULARIN TARTIŞILMASI **69**
6. SONUÇ **75**

KAYNAKLAR.....81

KISALTMALAR

GSYİH **:** Gayri Safi Yurtiçi Hasıla
ÖY **:** Önceki yıla göre değişim oranı
ÖD **:** Önceki yılın aynı dönemine göre değişim oranı
İDFDİAB **:** İki ve daha fazla daireli ikamet amaçlı binalar
TPTB **:** Toptan ve perakende ticaret binaları

ÇİZELGE LİSTESİ

Sayfa

Çizelge 2.1 : Türk inşaat sektörü üretiminde diğer sektörlerden alınan girdilerin payı ve inşaat sektörünün yarattığı katma değer payı 10
Çizelge 3.1 : Ekonomik krizlere neden olan faktörler.....17
Çizelge 3.2 : Türkiye`de 1994-2010 yılları arasında yaşanan ekonomik krizlerin nedenleri ve sonuçları 18
Çizelge 3.3 : Kriz performans notu 29
Çizelge 3.4 : Sektörlerin resesyona giriş notu 30
Çizelge 3.5 : Sektörlerin resesyondan çıkış notu 31
Çizelge 3.6 : Sektörlerde resesyonların süresi 32
Çizelge 3.7 : Sektörlerin resesyon dönemlerindeki ortalama büyüme oranları.....32
Çizelge 3.8 : GSYİH ile inşaat üretimi arasındaki korelasyon 34
Çizelge 4.1 : Krizlerde alınan yapı ruhsatlarının bina türlerine göre değişiminin karşılaştırılması.....62
Çizelge 5.1 : Kriz dönemlerinde GSYİH ve inşaat sektörüne ait verilerin karşılaştırılması.....69

ŞEKİL LİSTESİ

Sayfa

Şekil 2.1 : Türkiye`de temel sektörlerin GSYİH içindeki payları (TÜİK, 2010) 9
Şekil 2.2 : Türkiye`de temel sektörlerin istihdamdaki payları (TÜİK, 2010) 11
Şekil 3.1 : Ekonomide konjonktürel dalgalanmalar (Green, 1993) 14
Şekil 3.2 : GSYİH ve inşaat sektörünün büyüme oranı (ÖY) (TÜİK, 2010) 33
Şekil 3.3 : GSYİH ve inşaat sektörü arasındaki ilişki 34
Şekil 4.1 : GSYİH ve inşaat sektörü büyüme oranları 1993-1997 (ÖD).....20
Şekil 4.2 : GSYİH ve inşaat sektörü büyüme oranları 1998-2000 (ÖD).....23
Şekil 4.3 : GSYİH ve inşaat sektörü büyüme oranları 2001-2006 (ÖD).....24
Şekil 4.4 : GSYİH ve inşaat sektörü büyüme oranları 2007-2009 (ÖD).....27
Şekil 4.5 : Sabit sermaye yatırımları içinde inşaat yatırımlarının payı % 39
Şekil 4.6 : İnşaat katma değeri ve inşaat yatırımı 1992-2009(1987 sabit fiyatlarıyla) 40
Şekil 4.7 : GSYİH, inşaat sektörü üretimi, inşaat yatırımı değişim oranı-sabit fiyatlarla (ÖY) 41
Şekil 4.8 : İnşaat sektörünün GSYİH içindeki payı 1992-2009.....45
Şekil 4.9 : Yapı ruhsatı ve yapı kullanma izin belgesi değerlerinin, GSYİH`ya oranı 46
Şekil 4.10 : Yapı izinleri m^2 ye göre değişim oranı 1994-2002 (ÖD).....48
Şekil 4.11 : Yapı izinleri m^2 ye göre değişim oranı 2003-2009 (ÖD).....48
Şekil 4.12 : Alınan yapı izinleri (m^2 bazında) ve değişim oranları 1992-2009 (ÖY) 50
Şekil 4.13 : Yapı çeşitlerine göre alınan yapı ruhsatlarının m^2 bazında dağılımı % (1992–2002) 51
Şekil 4.14 : Yapı çeşitlerine göre alınan yapı ruhsatlarının m^2 bazında dağılımı % (2003–2009) 51
Şekil 4.15 : Apartman yapı izinleri m^2 ye göre değişim oranı 1994-2002 (ÖD).....52
Şekil 4.16 : Apartman yapı izinlerinin m^2 ye göre değişim oranı 1994-2002 (ÖY) .52
Şekil 4.17 : İDFDİAB yapı izinleri m^2 ye göre değişim oranı 2003-2009 (ÖD).....53
Şekil 4.18 : İDFDİAB yapı izinlerinin m^2 ye göre değişim oranı 2003-2009 (ÖY)..53
Şekil 4.19 : Ev yapı izinleri m^2 ye göre değişim oranı 1994-2002 (ÖD) 54
Şekil 4.20 : Ev yapı izinlerinin m^2 ye göre değişim oranı 1994-2002 (ÖY) 54
Şekil 4.21 : BDİAB yapı izinlerinin m^2 ye göre değişim oranı 2003-2009 (ÖD) 55
Şekil 4.22 : BDİAB yapı izinlerinin m^2 ye göre değişim oranı 2003-2009 (ÖY) 55
Şekil 4.23 : Ticari yapı izinleri m^2 ye göre değişim oranı 1994-2002 (ÖD) 56
Şekil 4.24 : Ticari bina yapı izinlerinin m^2 ye göre değişim oranı 1994-2002 (ÖY).56
Şekil 4.25 : TPTB yapı izinleri m^2 ye göre değişim oranı 2003-2009 (ÖD).....57
Şekil 4.26 : TPTB izinlerinin m^2 ye göre değişim oranı 2003-2009 (ÖY).....57
Şekil 4.27 : Sanayi yapı izinleri m^2 ye göre değişim oranı 1994-2002 (ÖD).....58
Şekil 4.28 : Sanayi binalar yapı izinlerinin m^2 ye göre değişim oranı 1993-2002 (ÖY) 59
Şekil 4.29 : Sanayi binaları ve depolar yapı izinleri m^2 ye göre değişim oranı 2003-2009 (ÖD) 59

Şekil 4.30 : Sanayi binalar yapı izinlerinin m^2 ye göre değişim oranı 2003-2009 (ÖY)..... 60
Şekil 4.31 : Ofis (işyeri) binaları yapı izinleri m^2 ye göre değişim oranı 2003-2009 (ÖD)..... 60
Şekil 4.32 : Ofis (işyeri) binaları yapı izinlerinin m^2 ye göre değişim oranı 2003-2009 (ÖY)..... 60
Şekil 4.33 : Otel binaları yapı izinleri m^2 ye göre değişim oranı 2003-2009 (ÖD)... 61
Şekil 4.34 : Otel binaları yapı izinlerinin m^2 ye göre değişim oranı 2003-2009 (ÖY) 61
Şekil 4.35 : İnşaat sektörü istihdam sayısı, istihdam payı ve değişme oranı 63
Şekil 4.36 : İnşaat istihdamı değişim oranı 2001-2009 (ÖD)..... 64
Şekil 4.37 : Kurulan ve kapanan ticaret unvanlı inşaat işyeri sayısı ve değişim oranları (ÖY)..... 65
Şekil 4.38 : Kapanan şirket sayısının kurulan şirket sayısına % oranı 65
Şekil 4.39 : Bina inşaat maliyet endeksi değişimi (ÖY) 68
Şekil 4.40 : Bina inşaat maliyet endeksi değişimi 1991=100 (ÖD) 68

1994–2010 YILLARI ARASINDA YAŞANAN EKONOMİK KRİZLERİN TÜRK İNŞAAT SEKTÖRÜNE ETKİLERİNİN İNCELENMESİ

ÖZET

Türk inşaat sektörü, Gayrisafi Yurtiçi Hasıla (GSYİH)`daki önemli payı, diğer sektörlerle olan yakın ilişkisi ve istihdamdaki büyük rolü nedeniyle Türkiye ekonomisindeki önemli sektörlerden biridir. Yaşanan ekonomik krizler inşaat sektörünü olumsuz yönde etkilemektedir. Ekonomik krizler nedeniyle meydana gelen olumsuz durumları önlemek veya en aza indirmek için ekonomik krizler gerçekleşmeden önce makro ve mikro düzeyde önlemler alınmalı, ekonomik kriz yönetim stratejileri belirlenmelidir. Bunu yapabilmek için de sektörün krizlerdeki durumunu anlamak gerekir. Bu da geçmiş krizlerle ilgili verilerin bir arada değerlendirilmesiyle mümkündür. Fakat son dönemde yaşanmış tüm ekonomik krizlerin inşaat sektörüne etkilerinin birarada değerlendirildiği ve sonuçlarının tartışıldığı kapsamlı bir alan çalışması bulunmamaktadır. Bu amaçla 1994-2010 yılları arası yaşanan başlıca dört ekonomik krizin (1994-1998-2001-2008 krizleri) Türk inşaat sektörüne etkilerinin incelendiği bir çalışma yapılmıştır. Bu çalışmada ekonomik kriz dönemlerinde Türk inşaat sektörünün davranışını belirlemek amacıyla Türkiye İstatistik Kurumu`nun (TÜİK) yayınladığı inşaat sektörüne ait sayısal veriler incelenmiştir. Ayrıca, bir sektör temsilcisi ve yedi inşaat firması yetkilisiyle yarı-yapılandırılmış mülakatlar gerçekleştirilmiştir. Yapılan analizler, görüşmelerden elde edilen bilgiler ışığında değerlendirilerek 1994-2010 yılları arasında yaşanan krizlerin Türk inşaat sektörü üzerindeki etkileri tartışılmıştır. Çalışmanın sonucunda inşaat sektörünün ekonomik gelişmelerden çok hızlı bir şekilde etkilendiği görülmüştür. İncelenen verilerle, inşaat sektörünün diğer sektörler içerisinde ekonomik krizlerden en önce ve en çok etkilenen sektör olmasının yanı sıra krizlerden sonra en geç toparlanan sektör olduğu görülmüştür. İnşaat sektörü üretimi, inşaat yatırımları, alınan yapı izinleri, inşaat istihdamı, bina inşaat maliyetleri, inşaat işyeri sayısı ile ilgili verilerin kriz dönemlerinde ne oranda değiştiği incelenerek nedenleri üzerinde durulmuş, bu şekilde sektörün ekonomik krizlerdeki durumu detaylı olarak incelenmiştir. Bu çalışma sayesinde inşaat sektörünün geçmiş krizlerde nasıl bir performans gösterdiği incelenerek gelecek krizler için yapılacak tahminlere ve alınacak önlemlere ışık tutması sağlanmıştır.

ANALYSING THE EFFECTS OF THE ECONOMIC CRISIS YEAR BETWEEN 1994–2010 ON TURKISH CONSTRUCTION INDUSTRY

SUMMARY

Turkish construction sector is one of the important sector, because having an important share in Gross Domestic Product (GDP), close relationships with other sectors and employment due to a major role in Turkey's economy. The economic crisis has negatively affected the construction sector. Negative situations that occur because of the economic crisis to prevent or minimize the economic crisis to occur before the measures should be taken at macro and micro level, the economic crisis management strategy should be identified. In order to do this, it is required that to understand the situation of the sector at past economic crisis. The data on the history of this crisis can be brought together reviews. But all the recent economic crisis has affected the construction industry and their outcomes were evaluated together in a comprehensive field studies do not exist. For this purpose, between the years 1994-2010 suffer from four major economic crisis (crisis 1994-1998-2001-2008), a study examining the effects of the Turkish construction sector has been. In this study in times of economic crisis to determine the behavior of the Turkish construction sector quantitative data of the construction industry published Turkey `s Statistical Institute (Turkstat) are examined. In addition, semi-structured interviews was conducted with a representative of construction sector and seven representative of construction firm. The analysis evaluated in the light of information obtained from interviews and the effects of the recent crises on the Turkish construction sector is discussed. The results of studies of the economic developments in the construction industry has been effected very quickly. Examined with the data, the construction sector in other sectors of economic crisis is the first and the most affected sectors, as well as the latest recovery after the crisis was seen as a sector. Production of construction sector, construction investments, the building permits, construction employment, building construction costs and the number of construction establishments related data by examining the reasons for changes in times of crisis focused on how, in this way were examined in detail the situation of the sector of economic crises. This is demonstrated through the work of the construction sector by examining the performance of future crises in the past crises and measures to be taken to shed light on the estimates provided.

1. GİRİŞ

Fabrika, atölye, imalathane, mağaza, dükkan gibi işyerlerinin faaliyet olarak ekonomiye kazandırılması, ihtiyaç duyulan mekanların yapımı ile mümkündür. Bu ihtiyacı da inşaat sektörü karşılamaktadır. İnşaat sektörünün üretimi, genel ekonomik yapıdaki değişim hakkında da önemli bilgiler vermektedir. Ülkemizde, inşaat sektörünün en önemli faaliyeti olan konut üretimi; şehirleşme, halkın barınması, istihdam gibi sosyal konuları da kapsadığından, sektörün gelişimi sosyo–ekonomik yapının da gelişiminin göstergelerinden birini oluşturmaktadır (TÜİK, 2010).

Ekonomik faaliyetler sürekli olarak değişim halindedir. Birçok nedenden kaynaklanan bu değişimler, ekonomide dalgalanma olarak anılmakta ve duraklama veya gelişme dönemleri olarak yaşanmaktadır. Ekonomik konjonktürün bazı dönemlerinde şiddetli dalgalanmalar ve kırılmalar yaşanabilmektedir. Bu şiddetli dalgalanma ve kırılmaların nedeni de ekonomik krizler ile açıklanmaktadır ve krizler de durgunluğa (resesyon) neden olur. Ekonomide durgunluk dönemlerinde borsa düşüşleri, bankaların batması, iflaslar, işsizliğin artması, makro dengelerin bozulması gibi durumlar, ülke ekonomisinde yer alan sektörlerin üretimini azaltmakta ve genel ekonominin küçülmesine neden olmaktadır.

Geçmiş dönemlere baktığımızda dünyada ve ülkemizde birçok ekonomik kriz yaşanmış ve yaşanmaya da devam etmektedir. Bununla birlikte, küreselleşme dünya çapında sınırları eritmeye devam etmekte ve gittikçe daha fazla ülke ekonomisi dışsal şoklara maruz kalmaktadır (Goh, 2004). Bir başka ifadeyle; küreselleşmenin etkisiyle ekonomik krizler daha geniş alana yayılmakta, bir ülke içerisinde başlayan ekonomik kriz kısa zamanda diğer ülkeleri de etkileyerek küresel hale gelebilmektedir.

Dünyada ve ülkemizde ekonomik krizlerden etkilenen sektörlerden biri de inşaat sektörüdür. İnşaat döngüsüyle ilgili geçmiş çalışmalar, ekonomik konjonktür ve inşaat döngüsü arasındaki etkileşimin varlığına dikkati çekmektedir. İnşaat sektörü konjonktürel yapısı nedeniyle ekonomik krizlerden diğer sektörlere göre daha fazla etkilenmektedir. Bu nedenle dünyada veya ülke çapında ekonomide meydana gelen bir şok, inşaat sektöründe etkisini ciddi şekilde hissettirmektedir (Goh, 2004; You,

2007). Türk inşaat sektörü de, GSYİH`daki önemli payı, diğer sektörlerle olan yakın ilişkisi ve istihdamdaki büyük rolü nedeniyle Türk ekonomisindeki önemli sektörlerden biri olarak görülmesine rağmen sektöre yönelik en büyük tehditlerden biri ekonomik krizlerdir ve krizlerden en kötü etkilenen sektör de inşaat sektörüdür (Güneş ve diğ., 2004). Krizler nedeniyle yaşanan ekonomik kemer sıkma dönemlerinde, devletin harcamalara getirdiği kısıtlamalar devlet tarafından yaptırılan inşaatların azalmasına neden olur. Bu dönemlerde yaşanan konut talebindeki azalma, özel sektör sermaye yatırımlarındaki düşüş, inşaat firmalarını likidite problemiyle karşı karşıya bırakır. Ayrıca kriz durumlarında büyük ölçekli ve pahalı olan inşaat sermaye yatırımları iptal edilmekte veya ertelenmektedir. Bununla birlikte inşaat firmalarının ekonominin değişen koşullarına ayak uyduramaması nedeniyle iflaslar da yaşanmaktadır (Goh, 2004; You, 2007).

1.1 Amaç

Kavram olarak krizler, önceden tahmin edilemeyen ve hızla gelişerek olumsuz etki yaratan beklenmedik durumlardır. Kriz çeşitlerinden biri de ekonomik krizlerdir. Ekonomik krizler gerçekleştiğinde en fazla etkilenen sektörlerin başında inşaat sektörü gelmektedir. İnşaat sektörünü diğer sektörlerden ayıran kendine özgü özellikleri sebebiyle krizlerden etkilenme şekli de diğer sektörlerden farklıdır. Gelecekte ekonomik krizlerin yaşanacağı kaçınılmaz bir gerçek olmasının yanı sıra krizlerin ne zaman meydana geleceği konusunda tahmin yürütmek oldukça zordur. Bu nedenle krizlerden önce inşaat sektöründe yer alan ve sektörle ilgili tüm kişi, kurum ve kuruluşların (mühendis, mimar, firma, tedarikçi, yatırımcı, müşavir vb.), ekonomik kriz dönemlerinden en az hasarla çıkması için sektörün yapısını iyi kavramaları ve ekonomik krizlerde sektörün davranışını analiz edip stratejilerine bu şekilde yön vermeleri gerçekçi bir yaklaşım olacaktır. Krizlere karşı hazırlıklı olabilmek ve gerekli önlemleri alabilmek için ise krizlerin inşaat sektörüne etkilerini belirlemek gerekmektedir.

Bu çalışmada amaç, 1994-2010 yılları arasında yaşanan ekonomik krizlerde (1994, 1998, 2001, 2008 krizleri) Türk inşaat sektörünün durumunu inceleyerek, krizlerde sektörün durumunun karşılaştırılmalı olarak analiz edilmesidir. Bu amaçla Türk inşaat sektörünün krizlerdeki durumunu ortaya koyan veriler bir araya getirilerek tartışılmıştır. Çalışma sonunda ekonomik kriz dönemlerinde Türk inşaat sektörünün

nasıl etkilendiği çeşitli açılardan belirlenmiştir. Tezin özgün katkısı krizleri tanımlamak veya nasıl oluştuklarını açıklamak olmadığından krizleri tanımlamaya veya açıklamaya yönelik kaynaklar sınırlı tutulmuştur.

1.2 Yöntem

Bu tez kapsamında, ekonomik krizlerin Türk inşaat sektörüne etkilerini belirlemek için iki tür yöntem kullanılmıştır. Bu yöntemlerden birincisi Türkiye İstatistik Kurumu`nun yayınladığı inşaat sektörü ile ilgili verilerin analiz edilmesidir. İkinci yöntem ise inşaat sektörü temsilcileriyle gerçekleştirilen yarı-yapılandırılmış mülakatlardan elde edilmiştir. bu mülakatlardan elde edilen bilgiler birinci adımda analiz edilen verilerin yorumlanmasında kullanılmıştır.

Birinci yöntemde kullanılan ve TÜİK'ndan elde edilen verilerin neler olduğu ve nasıl değerlendirildiği takip eden paragraflarda açıklanmaktadır.

GSYİH: GSYİH değerleri üçer aylık dönemler halinde cari ve sabit fiyatlarla hesaplanmaktadır. Dönemler itibariyle GSYİH;

1. dönemde: Ocak-Şubat-Mart

2. dönemde: Nisan-Mayıs-Haziran

3. dönemde: Temmuz-Ağustos-Eylül

4. dönemde: Ekim-Kasım-Aralık aylarını kapsamaktadır.

Bu çalışma kapsamında üretim yöntemiyle ve harcamalar yöntemiyle hesaplanan GSYİH verilerinden yararlanılmıştır.

Üretim yöntemiyle Gayri Safi Yurtiçi Hasıla verileri ile inşaat sektörünün GSYİH içindeki payı, üretimin dönemlik ve yıllık değişme oranları ve sabit-cari fiyatlarla üretim değerleri elde edilmiştir.

Harcamalar yöntemiyle Gayri Safi Yurtiçi Hasıla verileri ile ülkemizdeki sabit sermaye yatırımları içerisinde inşaat yatırımları ve bunun içinde özel sektör ve kamu sektörüne ait inşaat yatırımlarının değerleri, yatırımlar içindeki payları ve yıllara göre değişim oranları elde edilmiştir. Türkiye İstatistik Kurumu, cari-sabit fiyatlarla GSYİH değerleri ile ilgili 1987 bazlı ve 1998 bazlı olmak üzere iki seri yayınlamaktadır.

Parasal değerlerdeki değişimi enflasyondan arındırılmış (reel) haliyle elde etmek için, sabit fiyatlarla yayınlanan değerler kullanılmıştır. Ayrıca bu çalışma için süreklilik yaratmak amacıyla büyüme hızlarından yararlanarak 1987 sabit fiyatları üzerinden hesaplama yapılmıştır.

Yapı İzinleri: İnşaat sektörünün ürünü olan yapıların krizlerdeki durumunu incelemek için değer (TL) ve yüzölçümüne (m^2) göre alınan "yapı ruhsatları" ve "yapı kullanma izin belgeleri" ile ilgili seriler kullanılmıştır.

İnşaat İstihdam Rakamları: Türkiye İstatistik Kurumunun yayınladığı "yıllar ve iktisadi faaliyet kollarına göre istihdam rakamları" ile inşaat sektöründe istihdam edilen kişi sayısı ve bu sayıdaki değişim ve inşaat sektörünün istihdamdaki payı ile ilgili veriler elde edilmiştir. Fakat bu veriler de çalışmanın kapsadığı 1994-2009 yılları arasında süreklilik göstermemektedir. 2000 yılına kadar Ekim ve Kasım aylarındaki istihdam değerlerini gösteren veriler yayınlanmıştır. Dönemlik veriler 2000 yılından sonra yayınlanmaya başlanmıştır. Ayrıca inşaat sektörü istihdam endeksi verileri de 2005 yılından itibaren yayınlanmaya başlandığı için bu seri kullanılmamıştr.

İnşaat İşyeri Sayısı: TÜİK, ülkemizin ticari faaliyetlerinin temelini oluşturan işyerlerinin sayıları ile ilgili istatistik de üretmektir. Bu veriler kullanılarak ticaret ünvanlı inşaat işyeri sayılarındaki değişimler elde edilmiştir.

Bina İnşaatı Maliyet Endeksi: Bina İnşaatı Maliyet Endeksi (BİME), inşaatta kullanılan girdi maddelerinin dönemlere göre maliyet değişimlerini ölçen fiyat endeksidir. Üç aylık dönemler itibari ile yayınlanır (TÜİK, 2010). Bu veriler kullanılarak inşaatta kullanılan girdi kalemlerindeki fiyat değişimleri elde edilmiştir.

İnşaat sektörüyle ilgili yayınlanan bu verilerin öne çıkarılması için grafik şekillere başvurulmuştur. Sektörün ekonomik krizlerden nasıl etkilendiğini ortaya çıkarmak için, sektörle ilgili verilerin sayısal büyüklükleri ve bunların dönemlik ve yıllık değişimleri grafik şekillerle organize edilerek anlatılmıştır. Bu veriler, bir önceki yıl ve bir önceki yılın aynı dönemine göre gerçekleşen yüzde değişimler ve belli yıllar arasındaki ortalama değişim, maksimum değişim gibi hesaplama yöntemleriyle değerlendirilmiş ve yorumlanmıştır. Bu şekilde yapılan değerlendirmeler dikkate alınarak ileride yaşanabilecek ekonomik kriz durumlarında inşaat sektörünün nasıl

etkilenebileceği konusunda sektörle ilgilenenlerin yararlanacağı bir veriler topluluğu oluşturulmuştur.

Bu verilerin daha iyi yorumlanabilmesi için ikinci adımda sektör temsilcilerinin ve sektörde yer alan firma temsilcilerinin görüşleri sektör raporları ve yapılan mülakatlarla elde edilmiş ve ekonomik kriz dönemlerinde inşaat sektörünün durumunun daha iyi analiz edilmesi amaçlanmıştır.

Bu amaçla İstanbul`da bulunan büyük ölçekli yedi inşaat firması yetkilisi ve Türkiye Resmi Sektör İnşaat Müteahhitleri İşveren Sendikası-Türk İnşa temsilcisi ile yarı-yapılandırılmış görüşmeler gerçekleştirilmiştir. Görüşülen inşaat firmaları yetkilileri içinde sistem analiz müdürü, kalite şefi, insan kaynaklarından sorumlu müdür, proje kontrol müdürü ile üç bütçe ve planlama müdürü bulunmaktadır. Görüşmeler yaklaşık bir saat sürmüştür. Yapılan mülakatlarda öncelikle firma ile ilgili genel bilgilerin alınmasının ardından, sektör temsilcilerinin ekonomik krizlere inşaat sektörü açısından bakışı, krizlerde sektördeki gerilemenin sebepleri, sektörün krizlerdeki kırılgan durumu, krizlerin inşaat sektörüne etkileri, krizlerde sektöre yönelik hükümet politikaları, şirket olarak krizlerden nasıl etkilendikleri gibi konular ile ilgili açık uçlu sorular yöneltilmiştir. Görüşmelerde elde edilen bilgiler, inşaat sektörüne ait sayısal verilerin değerlendirilmesinde kullanılmıştır. Yapılan analizler, görüşmelerden elde edilen bilgiler ışığında değerlendirilerek krizlerin Türk inşaat sektörü üzerindeki etkileri tartışılmıştır.

1.3 Organizasyon

Bu çalışmanın İkinci Bölümde, inşaat sektörünün Türk ekonomisi içerisindeki yeri ve önemi belirlenmiş ve ekonomik krizlerde inşaat sektöründe yaşanacak bir gerilemenin genel ekonomiyi olumsuz yönde etkileyebileceği üzerinde durulmuştur. Bunun için inşaat sektörünün GSYİH içerisindeki payı, diğer sektörlerle ilişkisi ve istihdamdaki payı incelenmiştir.

Üçüncü Bölümde, ekonomik krizler ile inşaat sektörü arasındaki ilişki ortaya konulmuştur. Bunun için öncelikle ekonomik konjonktürün bir parçası olan krizlerin nasıl meydana geldiği ve inşaat sektörüyle ekonomik konjonktür arasındaki ilişki incelenerek inşaat sektöründe gerilemenin sebepleri üzerinde durulmuştur. Ayrıca bu

bölümde inşaat sektörünün yaşanan ekonomik krizlerden ne derece etkilendiği, diğer sektörlerle karşılaştırmalı analiz sonucu ortaya konulmuştur.

Dördüncü bölümde Türkiye`de yaşanan ekonomik krizlerin inşaat sektörüne etkileri inşaat sektörüne ait çeşitli veriler kullanılarak kriz dönemleri için değerlendirilmiştir.

Beşinci bölümde elde edilen bulgular tartışılmış, sektörün krizlerdeki durumu sektör temsilcilerinin görüşleri ve sayısal verilerle birleştirilerek karşılaştırmalı olarak değerlendirilmiştir.

Altıncı bölüm olan sonuç bölümünde ise önceki bölümlerde yapılan değerlendirmeler ve çıkarılan sonuçlar inşaat sektörünün ekonomik krizlerdeki durumunu ortaya koymak açısından yorumlanmış ve gelecek çalışmalar için öneride bulunulmuştur.

2. İNŞAAT SEKTÖRÜNÜN ÖZELLİKLERİ VE TÜRKİYE EKONOMİSİNDEKİ YERİ VE ÖNEMİ

İnşaat sektörü her ülkede olduğu gibi, Türkiye ekonomisi açısından da önemli bir ekonomik faaliyet dalıdır. Sektör büyük ölçüde yerli endüstriye dayanması, istihdam potansiyelinin büyüklüğü, başta imalat sanayi olmak üzere diğer sektörlerle yoğun girdi-çıktı ilişkisi içinde olması ve yurtdışında yürütülen faaliyetlerin döviz kazandırıcı özelliği nedeniyle Türkiye ekonomisinin lokomotif sektörü sayılmaktadır (DPT, 2001). Dolayısıyla inşaat sektörü; kullandığı girdiler ve yarattığı istihdam açısından, ulusal gelire katkısı, yeni iş alanları yaratılmasındaki rolü, diğer endüstrilerle olan ilişkileri nedeniyle ekonomik durgunluktan büyümeye geçişte önemli bir rol üstlenmiştir.

İnşaat sektörü, sabit sermaye yatırımlarıyla yakından ilgili olan bir faaliyet dalıdır. Dolayısıyla sektörün büyümesi ülke ekonomisindeki büyüme hızını da etkiler. İnşaat yatırımları genel olarak Türkiye`de gerçekleştirilen toplam yatırım tutarının yaklaşık % 50`sini oluşturmaktadır. Bu oranın gelişmekte olan ülkelerde daha yüksek seviyelere ulaşması ülkelerin yapısından kaynaklanmaktadır.

İnşaat sektörü faaliyetleri kendisini etkileyen birçok faktör yüzünden ekonominin karmaşık sektörlerinden biridir. Özellikle riskli ortamlar ve ekonomik belirsizlik inşaat sektörü talebini etkileyen önemli bir faktördür. İnşaat sektörü ekonomideki dalgalanmalardan çok hızlı etkilenen (Arditi ve diğ., 2000) ve bu etkilenme sonucunda diğer sektörleri de etkileyen bir sektördür. Belli ölçüde kaçınılmaz olan bu dalgalanmalar hükümetlerin bazı uygulamaları ile yönlendirilmeye çalışılmaktadır. Hükümetler inşaat sektörünü bir regülatör olarak kullanmakta ekonomik krizlerde veya resesyon dönemlerinde inşaat sektörünü etkileyecek şekilde inşaat talebini ayarlamaya yönelmektedirler (Arditi ve diğ., 2000). Ayrıca kamu açıklarının hızlı arttığı dönemler, arkasından bir kamu tasarruf dönemi getirmekte, bu durum da inşaat sektörünü olumsuz etkilemektedir (Güneş ve diğ., 2004).

Takip eden bölümlerde, TÜİK verileri ve yapılan görüşme sonuçları kullanılarak inşaat sektörünün (1) GSYİH içindeki katkısı, (2) diğer sektörlerle ilişkisi, (3) istihdam içindeki payı açısından incelenmektedir.

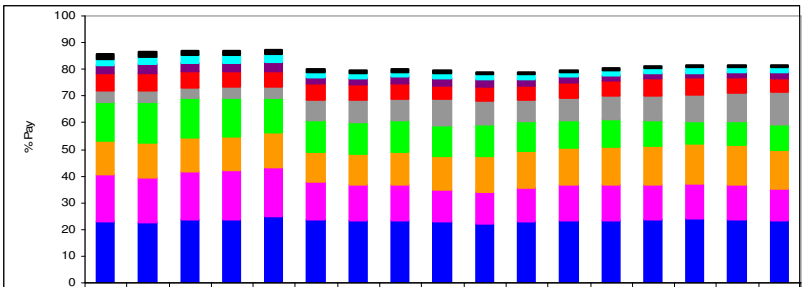
2.1.1 İnşaat sektörünün GSYİH`ya katkısı

Ekonominin bütününe ilişkin kavramların en önemlisi ve yaygın olanı ulusal üretim ya da gelirdir (Kepenek ve Yentürk, 2000). Gayri Safi Yurtiçi Hasıla, bir ekonomide yerleşik olan üretici birimlerin belli bir dönemde, yurtiçi faaliyetleri sonucu yaratmış oldukları tüm mal ve hizmetlerin değerleri toplamından bu mal ve hizmetlerin üretiminde kullanılan girdiler toplamının düşülmesi sonucu elde edilen değerdir (TÜİK, 2010). Bir sektörün GSYİH`ya katkısı o sektörün ekonomideki rolünü ortaya koyan en önemli göstergelerden biridir. İnşaat sektörünün GSYİH`ya katkısı şu şekilde hesaplanmaktadır;

İnşaat sektörünün GSYİH`ye katkısı = İnşaat sektörünün sattığı ürünlerin değeri + Mevcut stoklardaki fiziksel artışın değeri - İnşaat sektörünün diğer sektörlerden aldığı mal ve hizmetin değeri.

Bulunan sonuç, inşaat sektörünün "katma değeri" (ürünün kendisini oluşturan hammaddeler çıkarıldıktan sonraki değer) olmaktadır (Yaman, Erişim 2009). Bir başka ifadeyle katma değer, toplam sektör çıktısı ile ara malı tüketim değeri (girdi) arasındaki farka eşittir. Bu çalışmada kullanılan GSYİH verilerine göre yurtdışı müteahhitlik hizmetlerine ait üretim değerleri kapsanmamaktadır.

Ülkemizde inşaat sektörü, inşaat malzemeleri sanayisi ile birlikte ekonomik büyümeye en yüksek katkıyı sağlayan sektördür. Sektörün hemen hemen bütün üretimi yatırım malı sayılmaktadır. Sabit sermaye yatırımlarının yaklaşık olarak % 50`si inşaat yatırımlarını kapsamaktadır. İnşaat malzemeleri sanayisi toplam sanayinin %10`luk kısmını oluşturmaktadır. İnşaat sektörünün GSYİH içindeki doğrudan payı Şekil 2.1`de görüldüğü gibi ortalama % 6 civarındadır. Sektöre girdi veren ana sanayiler olarak cam, çimento, demir-çelik, ağaç ürünleri, taş-tuğla, enerji, kimya, plastik, makine, motor gibi sektörlerle, bankacılık, sigortacılık, teknik müşavirlik gibi hizmet sektörlerinin de katkıları dikkate alınırsa, bu oranın % 30 civarında olduğu belirtilmektedir (TMB, Erişim 2009).



	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009
Madencilik	1,6	1,8	1,6	1,5	1,5	1,0	1,0	0,9	0,9	0,8	0,8	0,7	0,7	0,7	0,8	0,8	0,8
Enerji	2,7	2,9	3,0	3,1	3,0	1,9	1,9	1,9	1,9	1,9	1,9	1,8	1,9	2,0	2,0	2,1	2,1
Turizm	2,9	3,3	3,1	3,2	3,5	2,5	2,2	2,3	2,6	2,5	2,2	2,2	2,0	1,9	1,9	1,8	2,0
İnşaat	6,5	6,7	6,0	5,9	5,8	5,8	5,8	5,7	5,0	5,4	5,5	5,8	5,8	6,4	6,5	5,9	5,2
Finans	4,2	4,2	4,2	4,2	4,2	7,6	8,4	8,2	10,0	8,9	8,0	8,3	8,7	9,3	9,8	10,6	12,1
Tarım	14,6	15,3	14,6	14,3	13,0	12,1	11,8	11,9	11,6	11,9	11,1	10,4	10,2	9,7	8,6	9,0	9,7
Ulaştırma	12,5	13,0	12,8	12,8	12,9	11,0	11,8	12,3	12,6	13,3	13,7	13,9	14,3	14,3	14,6	14,7	14,4
Ticaret	17,8	16,9	17,9	18,2	18,7	14,0	13,2	13,3	11,8	11,9	12,6	13,1	13,2	13,1	13,3	13,0	12,2
Sanayi	22,9	22,4	23,8	23,8	24,7	23,9	23,5	23,5	23,0	22,3	23,0	23,5	23,5	23,8	24,0	23,8	23,2

Şekil 2.1 : Türkiye`de temel sektörlerin GSYİH içindeki payları (TÜİK, 2010)

2.1.2 İnşaat sektörünün diğer sektörlerle ilişkisi

Sektörel yatırımların ekonomik büyümeye katkısı, ilgili sektörün toplam ulusal gelir içindeki payına bağlı olarak belirlenir. Ancak, ekonomik gelişmeye katkısının anlaşılmasında, yalnız ulusal gelirle ilgili hesaplarda yer alan katma değerlerinin değil, hangi alt sektörlerden üretimleri için girdi sağladıklarının ve hangi alt sektörlere girdi verdiklerinin göz önünde tutulması gerekir (Kepenek ve Yentürk, 2000).

Herhangi bir sanayinin, piyasalardan aldığı girdiler nedeniyle bunları üreten sektörlere (gerisel); ayrıca ürettiği (nihai talebe gitmeyen) çıktılar nedeniyle bunları kullanan sektörlere (önsel) etkisi olmaktadır (Han ve diğ., 1999). Bir sektörün gerisel etkisini, bu sektörün öteki sektörlerden satın aldığı ara mallar toplamını, bu sektörün toplam üretimine oranlayarak ölçebiliriz. Aynı şekilde bir sektörün önsel etkisi, bu sektörün öteki sektörlere sattığı ara mallar toplamı, bu sektörün ürünlerine olan toplam talebe oranlanarak ölçülebilir (Han ve diğ., 1999). Bu ölçümleri yapmak için girdi-çıktı çizelgeleri kullanılmaktadır.

Girdi-çıktı çizelgeleri bir ülke ekonomisinin genel durumunu gösteren, geleceğe yönelik ekonomi stratejilerine yön veren, sektörel bazda araştırmalarda o sektörün dinamiklerinin daha iyi anlaşılmasını sağlayan ve genelde belli bir yıl için hazırlanan istatistiki çizelgelerdir (Güneş ve diğ., 2004). İnşaat sektörünün üretim değeri aşağıdaki gibi hesaplanmaktadır;

İnşaat sektörünün sattığı ürünlerin değeri + Mevcut stoklardaki fiziksel artışın değeri = İnşaat sektörünün GSYİH`ye katkısı + İnşaat sektörünün diğer sektörlerden aldığı mal ve hizmetin değeri.

Başka bir deyişle, inşaat sektörü üretiminin değeri, yaratılan katma değer ve diğer sektörlerden aldığı mal ve hizmetlerin değerinin toplamına eşittir (Kepenek ve Yentürk, 2000).

1990, 1998, 2002 yıllarına ait girdi-çıktı çizelgeleri (TÜİK, 2010) ile 1996 yılı inşaat sektörüne ait girdi-çıktı verileri (Güneş ve diğ., 2004) değerlendirilerek, inşaat sektörünün üretim değeri içerisinde diğer sektörlerden aldığı girdilerin payı ve inşaat sektörünün yarattığı katma değerin payı Çizelge 2.1`de gösterilmiştir. Bu verilere baktığımızda girdi payının daha yüksek olduğu, bir başka ifadeyle inşaat sektörünün geriye dönük bağları (girdileri) nedeniyle diğer sektörlerle güçlü ilişkileri olduğu görülmektedir. Başta imalat sanayisi olmak üzere kendisine bağlı 150`ye yakın alt sektörle sıkı bir girdi-çıktı ilişkisi içerisindedir (YEM, 2004). Bu sıkı ilişki nedeniyle inşaat sektörü geliştiği zaman birçok sektör de gelişmektedir. İnşaat sektöründe yaşanacak bir duraklama, diğer sektörlerde de duraklamaya neden olmaktadır. Dolayısıyla inşaat sektörü makro ekonomik dengeler konusunda en önemli göstergelerden biridir.

Çizelge 2.1 : Türk inşaat sektörü üretiminde diğer sektörlerden alınan girdilerin payı ve inşaat sektörünün yarattığı katma değer payı

Yıllar	Girdilerin Payı	Katma Değer Payı
1990	58%	42%
1996	56%	44%
1998	52%	48%
2002	57%	43%

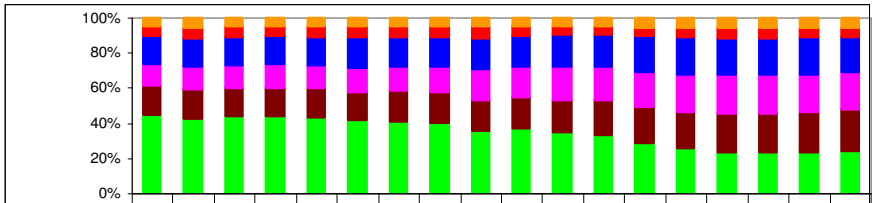
İnşaat sektörünün sağladığı katma değer, 1990–1998 arasında artış göstermiştir (Çizelge 2.1). Bu durum yaşanan ekonomik krizler nedeniyle sektörün verimlilik artışı sağladığının diğer bir deyişle, daha fazla üretimin daha az maliyetle yaratıldığının ifadesidir (Güneş ve diğ., 2004). Bu durum kriz dönemlerinde inşaata girdi sağlayan sektörlerin de etkilendiğini göstermektedir.

2.1.3 İnşaat sektörünün istihdama katkısı

İnşaat sektörünün en temel özelliklerinden biri, genel olarak emek-yoğun bir teknoloji ile çalışmasıdır ve işsizliği azaltan çok önemli bir araç olmasıdır. Bu

nedenle az gelişmiş ülkelerde, özellikle nüfus çok hızlı artarken, hem artan nüfusa konut, hem de istihdam sağlamak açısından inşaat sektörü en önemli sektörlerden biridir. Özellikle düz işçiler için geniş bir istihdam alanı sağlar. İnşaat sektörü ekonomik daralma ve genişleme dönemlerinde bünyesindeki mevcut istihdam miktarının da daralma ve genişlemesiyle ekonomik gelişmeleri etkilemektedir. İnşaat sektörüne yapılan yatırımlar inşa aşamasında işsizliği azaltacağı gibi, yatırımın tamamlanmasından sonra da istihdam yaratmaya devam etmektedir. İnşaatın özellikle sınai ve alt yapı yatırımlarında gerçekleşecek projeler önemli ölçüde istihdam yaratmaktadır (İNTES, 2009; DPT, 2001).

Ülkemizde sektörlerin istihdam içindeki payları Şekil 2.2`de gösterilmiştir. Buna göre ülkemizde inşaat sektörünün istihdam içindeki payı 1992-2009 yılları arasında ortalama %5,3 civarında olmuştur. Sektöre girdi sağlayan diğer sektörlerle birlikte inşaat sektörünün istihdama katkısı yaklaşık %12 düzeyindedir (İNTES, 2009). İnşaat istihdamıyla ilgili değerlendirmeler çalışmanın ilerleyen bölümlerinde yer almaktadır.



	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009
Ulaştırma	4%	5%	4%	4%	4%	4%	4%	4%	5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%
İnşaat	5%	7%	6%	6%	6%	6%	6%	6%	6%	5%	4%	5%	5%	6%	6%	6%	6%	6%
Sanayi	16%	16%	16%	16%	16%	18%	17%	17%	18%	18%	19%	18%	20%	21%	21%	21%	21%	19%
Ticaret	12%	13%	13%	13%	13%	14%	14%	15%	18%	17%	19%	19%	21%	22%	22%	22%	22%	21%
Diğer Hizmetler	17%	17%	16%	16%	17%	17%	17%	18%	17%	18%	19%	19%	20%	21%	22%	22%	23%	24%
Tarım	45%	42%	44%	44%	44%	42%	42%	40%	36%	38%	35%	34%	29%	26%	24%	23%	24%	25%

Şekil 2.2 : Türkiye`de temel sektörlerin istihdamdaki payları (TÜİK, 2010)

3. İNŞAAT SEKTÖRÜNÜN EKONOMİK KRİZLER İLE İLİŞKİSİ

Bu bölümde ekonomik krizin tanımı konjonktür yaklaşımıyla açıklanarak inşaat sektörünün ekonomik konjonktür ile ilişkisi belirlenmiştir. Ardından ekonomik krizlerin nedenleri ve Türkiye`de yaşanan ekonomik krizlerin nedenleri incelenmiştir. Daha sonra ekonomik kriz dönemlerinde inşaat sektöründe gerilemenin sebepleri değerlendirilmiştir. Bölümün sonunda ise ekonomik krizlerde Türk inşaat sektörünün durumunun diğer sektörlerle karşılaştırmalı analizi ile krizlerin inşaat sektörüne etki derecesi belirlenmiştir.

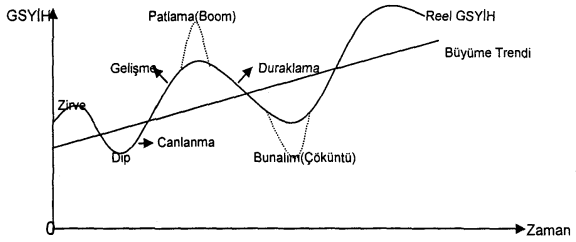
3.1 Konjonktür ve Ekonomik Kriz

Literatürde ekonomik krize ait tek bir tanım bulunmamaktadır. Bu da krizlerin oluşumundaki karmaşık niteliğinden dolayı çeşitli görüşlerin krizleri farklı şekillerde yorumlamasından kaynaklanmaktadır. Kapitalizmin tarihi boyunca krizler, birikim sürecinin ayrılmaz bir nedeni olmuş; kimi zaman çevrimsel dalgalanmalar şeklinde hissedilirken, kimi zaman da dünya genelinde yankı uyandıran büyük bunalımlar biçiminde ortaya çıkmıştır (Öztürk, 2008). Ekonomik faaliyetler üzerinde yapılan araştırmalar, bu faaliyetlerin sabit bir düzeyi koruyarak sürekli bir şekilde gelişmediğini, aksine dalgalanmalar yaşadığını ortaya koymaktadır (Akan ve Arslan, 2007; Parasız, 1993). Ekonominin reel üretim hacminde görülen iniş ve çıkışlar, "konjonktürel dalgalanmalar" ya da kısaca "konjonktür" diye adlandırılmaktadır ve ekonomideki büyüme ve daralma dönemlerinin dönüşümlü olarak yaşanmasını ifade etmektedir. "Konjonktür" kavramı için Türkçe`de "İş çevrimleri", İngilizce`de "business cycle (trade cycle)" kavramları kullanılmaktadır (Oxford, 2010).

Çalışmanın amacı krizleri kuramsal açıdan incelemek olmadığı için krizlerle ilgili kaynaklar sınırlı tutulmuş ve krizlerle ilgili tanımlar için Aydın (2003)`ın tez çalışmasından yararlanılmıştır.

Ekonomik krizler konjonktürün bir aşaması olarak kabul edilmekte (Rosier, 1991; Altuğ, 2009; Aydın, 2003; Niemira ve Saaty, 2004) ve inşaat sektörü ekonomideki konjonktürel hareketlerden ve dolayısıyla krizlerden etkilenmektedir. Konjonktür

dönemleri süreleri ve şiddetleri açısından farklılık göstermekte ve Şekilde 3.1`de görüldüğü gibi 4 evrede incelenmektedir. Aydın (2003)`ın çalışmasında bunlar şu şekilde açıklanmaktadır;



Şekil 3.1 : Ekonomide konjonktürel dalgalanmalar (Green, 1993)

Canlanma: Bu evrede üretim ve istihdam düzeyi yükselmeye başlar. Sınai üretiminin artması hammadde fiyatlarını yükseltir. Bu gelişmeyi hizmet üretimindeki artış takip eder. Böylece ekonominin her alanında canlanma kendini hissettirir. Ekonomide gözlenen güven duygusu içinde girişim ve kuruluşların sayısı artar.

Refah ya da Gelişme: Milli gelir ve istihdam düzeyinin yükselmesiyle, efektif üretim potansiyel üretim düzeyine yaklaşır. Bu durum fiyatlarda yükselmeye neden olacağından, spekülasyonu da beraberinde getirir. Fiyat ve üretim artışını karlardaki yükselme izler. Bu evrede yeni yatırımların yapılması kredi taleplerini arttıracağından faiz oranları yükselir. Ardından, ücretlerin ve hammadde fiyatlarının artması ile refah dalga dalga tüm ekonomiye yayılır.

Duraklama ya da Gerileme: Kredilerin tavan düzeye ulaşması ile faiz oranı yükselir. Kredilerin azalması ile yatırımlar azalır. Tüketim düzeyindeki düşme, fiyatlardaki gelişmeyi frenleyeceğinden, üretim azalır ve ekonomide atıl üretim kapasitesi ortaya çıkar. Bu nedenlerle karlar azalır, yatırımlar düşer ve kısmi bunalım başlar. Böyle bir gelişme güven ortamını yok edeceğinden, ekonomik hayata girişler azalır.

Daralma ya da Bunalım: Ekonomide karların azalmasını zararlar, zararların azalmasını iflaslar izler. İşsizliğin artması ve gelir düzeyinin düşmesi ile bunalım son noktaya gelir. Ekonomik çöküşü sosyal yıkım izler. Bu evrede toplum psikolojisi ve sosyal davranışlar umutsuzlukla doludur. Bu dönemdeki zorluklar, yenilikleri özendiren öğeler olabilirler. Bu korku dönemi fırsatları da içinde barındırmaktadır. Bu dönemin uzunluğu, bunalımı doğuran nedenlere ve kamu müdahalesinin başarısına bağlıdır.

Ekonomik krizler önceden bilinmeyen ya da öngörülemeyen çeşitli faktörlerin etkisiyle konjonktürdeki yön değiştirmeyi, bir başka deyişle beklenmedik olayların yol açtığı nedenlerle ekonomik büyümenin son bulduğu gerilemenin (resesyonun) başladığı konjonktürdeki dönüm noktasını ifade eder (Niemira, 2004; Aydın, 2003). Ekonomide esas olarak sürdürülemez olduğu herkes tarafından kabul edilen bir durumun, bir tetikleyici etkisiyle, fiilen sürdürülemez hale gelmesi kriz anını temsil etmektedir (Kumcu, 2009). Ekonomik kriz, makroekonomik değişkenlerde kabul edilebilir bir değişme sınırının ötesinde gerçekleşen şiddetli dalgalanmalar olarak da tanımlanmaktadır (Kibritçioğlu, 2001). Ekonomik krizin en önemli özelliği önceden tahmin edilemeyen bir anda ortaya çıkması ve bulaşıcı olarak tüm ekonomiye yayılmasıdır (Mishkin, 1995). Ekonomik kriz makro düzeyde devleti, mikro düzeyde ise firmaları ve bireyleri ciddi şekilde etkileyecek sonuçlar ortaya çıkarabilmektedir. Kriz üretimde hızlı daralma, durgunluk, iflaslar, işsizlik, borsada çöküş, spekülatif hareketler, finansal değerlerin altüst olması biçiminde ve günümüzdeki egemen biçimi altında finansal kriz olarak kendini ortaya koyar (Öztürk, 2008; Aktan, 2002).

Duraklama ve kriz kavramları zaman zaman birbiri yerine kullanılmaktadır. Duraklama ile genelde kısa dönemde görülen küçük şiddetli dalgalanmalar ifade edilir. Eğer duraklama şiddetlenerek uzuyorsa ve bu nedenle de daha büyük bir önem kazanıyorsa, kriz kavramı kullanılmaktadır. Ekonomik krizler ekonomide daralmayı da beraberinde getirir. Ekonomideki daralma yeteri kadar şiddetliyse bir resesyon meydana gelir. Resesyon ekonomik faaliyet düzeyinde aşağı doğru gidiştir ve GSYİH`da peşpeşe en az iki çeyrek dönem yaşanan azalma olarak tanımlanır (Srinivasan ve diğ., 2005). Bir konjonktür devresinde çok daha uzun süreli ve çok daha fazla şiddetli daralma dönemlerini ifade etmek üzere depresyon deyimi kullanılmaktadır (Aydın, 2003). Şiddetli daralma döneminin sonunda büyük bir ekonomik bunalımın yaşandığı dip noktası ekonomide hem daralma döneminin sonunu hem de canlanma döneminin başlangıcını ifade eder.

3.2 Ekonomik Krizlerin Nedenleri

Literatürde ekonomik krizlerin nedenleri ve oluşumuyla ilgili iktisatçılar tarafından birçok teori öne sürülmektedir. Bu teoriler incelendiğinde ekonomik krizleri yaratan nedenlerin çok karmaşık bir nitelik arz ettiği görülmektedir (Aydın, 2003). Bu teorilerin hangisinin daha geçerli olduğu konusunda kesin bir yargı olmamakla

birlikte her krizin oluşma nedeni, etkisi ve sonuçları birbirinden farklıdır. Bunun yanında krizlerin yalnızca ekonomik nedenlere indirgenemeyecek denli çok boyutlu olduğu söylenebilir (Öztürk, 2008). Ayrıca kriz farklı yapılarda farklı şekilde gelişir. Bir başka ifadeyle, bir ülkede meydana gelmiş olan ekonomik krizi açıklayan bir kriz teorisi, bu ülkenin yapısıyla aynı yapıda olmayan başka ülkenin ekonomisinde meydana gelen ekonomik krizleri tam olarak açıklamayabilir.

Ekonomik krizlere neden olan faktörler, Aydın (2003)`ın çalışması esas alınarak incelenmiştir. Ekonomik krizlere neden olan faktörleri ülkenin kendi içinden kaynaklanıyorsa içsel, ülke dışı nedenlerden kaynaklanıyorsa dışsal faktörler olarak ayırmak mümkündür. İçsel ve dışsal faktörler de ekonomik, politik ve sosyo-kültürel faktörler olarak üç başlıkta ele alınabilir.

Çizelge 3.1`de kısaca özetlenen faktörler ekonomik krizlerin yaşanmasında ve krizlerin gelişip yayılmasında rol oynamaktadır.

Çizelge 3.1 : Ekonomik krizlere neden olan faktörler

Ülke İçi Faktörler
İçsel Ekonomik Faktörler
Ülke ekonomisinin sistem, yapı ve süreç boyutlarında ortaya çıkan aksaklıklar
Ülkede ekonomik sistemin işleyişinin tam oluşmaması
İç ve dış tasarruf eğiliminin yeterli olmaması
Verimli yatırımların yapılmaması
Uzun dönemde dış borçlanmanın artması
Yetersiz tasarruf ve dış açıkların, kamu açıklarını arttırması
İçsel Politik Faktörler
Siyasi istikrarsızlıklar
Politik amaçlı yatırımlar
İktidarda kalmak için ekonomik istikrarsızlıkları ortadan kaldırmaya yönelik popülist yaklaşımlar
İçsel Sosyo-kültürel Faktörler
Yasal-kurumsal düzenlemelrde, personel altyapısında, teknolojide oluşan eksiklikler
Siyasi ve ekonomik alanda yaşanan olumsuz gelişmeler sonucu güvensizliğin artması
Ülke Dışı Faktörler
Dışsal Ekonomik Faktörler
Ülkenin dışa açıklık düzeyine bağlı olarak ortaya çıkan krizlerin uluslararası alanda yayılması
Dünya ekonomisindeki genel daralmalar ve dalgalanmalar
Ülkenin dış ticaretinde önemli paya sahip olan ülkelerde ortaya çıkan sorunlar
Uluslararası finans piyasalarının ve bağlı kurumların yaptırımları (IMF, Dünya Bankası.. Vb)
Rakip ülkelerde develüasyon ve yoğun rekabet
Hammadde ve enerji fiyatlarındaki büyük artış
Dışsal Politik Faktörler
Ülkeleri çeşitli yönlerden bağlayan anlaşmalar, kriterler, üyelikler
Siyasi kaynaklı ambargolar
Siyasi nedenlerden kaynaklı hammadde fiyatlarındaki artlş
Dışsal Sosyo-kültürel Faktörler
Ülkenin dünyadaki büyük değişim ve gelişime kendisini kapatması, gelişmeye ayak uyduramaması

3.3 İncelenen Ekonomik Krizler

Türkiye; gelişmekte olan, sanayileşmesini henüz tamamlayamamış ve 1980 sonrası dönemde yapısal dönüşüm ile dışa açık sanayileşme stratejisini uygulamaya çalışan bir ülkedir. Bunlara bağlı olarak hem ülke içi hem ülke dışı nedenlerle çeşitli krizleri ve bu krizlerin ağır ekonomik, politik, sosyal ve kültürel etkilerini yaşamış ve yaşamaya da devam etmektedir (Aydın, 2003). Türkiye`nin yakın tarihi ekonomik istikrarın sağlanmasına ilişkin programlar hazırlanması ve uygulamaya konmasıyla geçmiştir. Buna karşın ekonomi dışsal krizlerin şok etkilerinden de içsel krizlerden

de kutulamamıştır (Eğilmez, 2008). Çizelge 3.2`de Türkiye`nin 1980 sonrası yapısal dönüşümünden sonra yaşadığı içsel ve dışsal faktörlere bağlı olarak ortaya çıkan 1994, 1998, 2001 ve 2008 ekonomik krizlerinin nedenleri ve etkileri özetlenmiştir.

Çizelge 3.2 : Türkiye`de 1994-2010 yılları arasında yaşanan ekonomik krizlerin nedenleri ve sonuçları

KRİZLER	KRİZİN NİTELİĞİ	KRİZLERİN NEDENLERİ	KRİZLERİN SONUÇLARI
1994	ULUSAL KRİZ	Ülke içi nedenler Çok büyük cari ve kamu açığı sorunu Yüksek faiz oranları	Dolar/TL paritesi bozuldu enflasyon arttı yatırımlar azaldı üretim düştü istihdam azaldı
1999	KÜRESEL KRİZ	Ülke dışı nedenler 1997-1998 Asya global krizinin gecikmeli etkisi Globalleşme 1998 Rusya krizi Nisan 1999 erken seçimleri	Faizlerdeki artış borsanın düşmesi enflasyon arttı
2001	ULUSAL KRİZ	Ülke içi nedenler istikrarsız büyüme enflasyon borçlanma kısırdöngüsü bankacılık sistemindeki çöküş	faiz artışı enflasyon arttı döviz kurunda dalgalanma talepte azalma üretim düştü işyeri kapanmaları istihdamın düşmesi yatırımların azalması
2008	KÜRESEL KRİZ	Ülke dışı nedenler Globalleşme ABD mortgage krizi	talepte azalma enflasyon arttı

Devam eden bölümlerde bu krizlerin oluşum süreçleri Aydın (2003)`ın çalışması temel alınarak incelenmiştir.

3.3.1 1994 krizi

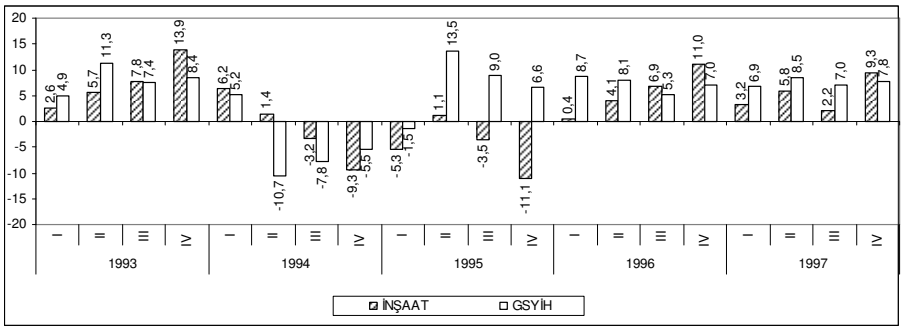
Türkiye ekonomisinin 1980`lerin sonuna doğru tıkanmaya başladığı bilinen bir gerçektir. Bu dönemde birtakım yapısal düzenlemeler yürürlüğe konmuş, aynı zamanda Türkiye ekonomisinin serbestleşerek dünya genelinde yaygınlık kazanmaya başlayan neo-liberal ekonomik politikalara geçişi sağlanmıştır. Bu dönemle birlikte

piyasa ağırlıklı ve özel kesim öncülüğündeki ekonomik politikalara önem verilmiştir. 1989 yılında sermaye hareketlerinin serbest bırakılmasının ardından 1990`lı yıllarda makroekonomik politikalardaki uyumsuzluklar ile siyasi istikrarsızlıkların eşlik ettiği ekonomide iç ve dış kaynaklı dalgalanmalar yaşanmaya başlamıştır (Yükseler, 2009). Türkiye`nin dışa açılma süreci ve sermaye hareketlerinin serbest bırakılmasının gerektirdiği adımlar atılamamış, olumsuz gelişmeler geçici istikrar paketleriyle geçiştirilmiş ve siyasi amaçlı kararlar gerekli önlemlerin alınmasını engellemiştir. Yüksek kamu açıkları ve tutarsız borçlanma politikaları sonucunda 1994 yılı başında makroekonomik dengesizliklerin ciddi boyutunu gördüğümüz Cumhuriyet tarihinin en büyük cari açığı ve kamu açığı yaşanmıştır. Uzun bir süre istikrarlı görünen dolar-TL paritesi ciddi şekilde bozulmuş, enflasyonist beklentiler büyük ölçüde artmış, hazine içeride borçlanamaz duruma gelmiştir. Dış ve iç borç stokunun toplamı artarak o döneme kadarki en yüksek düzeyine ulaşmıştır. ABD`li kredi derecelendirme kuruluşlarının Türkiye`yi kabul edilebilir risk düzeyinin altında değerlendirmeleriyle birlikte bir anda piyasalarda dalgalanma başlamıştır. Bu durum hem Türkiye`nin borçlanma imkanına kısıtlama getirmiştir hem de yabancı sermayenin bir anda dışarı çıkmasına, Türk Lirası`nın değerinin düşmesine neden olmuştur. Bu arada büyük miktarda açık pozisyonları olan bankalar zor durumda kalmış, bazıları ödeme güçlüğü içine girmiş, bazıları kapanmak durumunda kalmıştır.

Bu süreç içerisinde ise Türkiye'de inşaat sektörü 1980'li yıllardan itibaren ciddi gelişim göstermiş, gerek yurtiçinde gerek yurtdışında sektör çok hızlı bir büyüme yaşamıştır. Ancak 1988 yılından sonra büyüme eğilimi yavaşlamıştır. Bunun bir nedeni 1980`li yıllarda altyapı yatırımlarındaki hızlı artışın dönem sonunda ivme kaybetmesi olmuştur. Diğer bir nedeni ise 1988 yılı ile beraber faizlerin serbest hale gelmesine yol açan liberizasyon sürecinin başlamasıdır. Artan faizlerle yükseliş gösteren yatırım maliyetleri sonucu, inşaat talebi düşmüş ve inşaatçının finans maliyeti yükselmiştir (TMB, 2009; YEM, 2008). 1994 yılına gelindiğinde meydana gelen krizin hem bankacılık sisteminde hem ekonominin genelinde istikrarsızlığa yol açması bazı önlemlerin alınmasını kaçınılmaz kılmış, bunun sonucunda 5 Nisan 1994'te hükümet dengeleri yeniden kurmak amacıyla yeni istikrar önlemleri paketini ilan etmiştir. Bu amaçla uygulanan ekonomik politikalar sonucunda faiz oranlarının yükselmesi ekonomide yatırımın düşmesine neden olarak, üretim ve istihdamı

düşürmüştür. Kamu sektörüne yönelik alınan harcama kısıcı önlemler nedeniyle 1994 yılında, kamu yatırım programına hiçbir şekilde yeni proje alınmayacağı kararlaştırılmıştır. 1994 yılında bitmesi öngörülen projeler dışında kalan tüm kamu projelerinden %20 oranında kısıntı yapılmıştır, henüz ihale edilmemiş projelerin ihalesine çıkılmamıştır. Bununla birlikte kamu kesiminde lojman, sosyal tesis ve hizmet binası yatırımları durdurulmuştur. Özel sektör 5 Nisan kararları öncesi ve sonrasında yükselen fiyatlar karşısında, ellerinde bulunan üretim faktörlerinin miktarını reel olarak düşürmüşler ve düşüş sonrasında ülkemiz için önemli olan özel sektör yatırımları da yavaşlamıştır.

Bu gelişmeler çerçevesinde 1994 krizinin etkisiyle yılın 2. çeyreğinde ekonomide küçülme başlamış ve 1995`in ilk çeyreğine kadar 4 çeyrek boyunca küçülme devam etmiştir (Şekil 4.1). 1994 yılında GSYİH %5,5 küçülmüştür. 1995 yılı ise ekonominin yeniden büyümeye yöneldiği bir yıl olmuş ve %7,2 büyüme yaşanmıştır.



Şekil 4.1 : GSYİH ve inşaat sektörü büyüme oranları 1993-1997 (ÖD)

İnşaat sektöründeki gerileme ise 1994`ün 3. çeyreğinde başlamış ve 1995 yılının 2. çeyreğini saymazsak, 1995`in 4. çeyreğine dek 6 çeyrek sürmüştür (Şekil 4.1). 1994 yılında inşaat sektörü üretimi %2 küçülmüş ve 1987 sabit fiyatlarıyla 6.144.351 milyon TL, cari fiyatlarla 263.719.761 milyon TL olmuştur. 1995 yılı ekonominin yeniden büyümeye yöneldiği bir yıl olmasına rağmen, daralmanın devam ettiği inşaat sektörü %4,7 küçülmüş ve 1987 sabit fiyatlarıyla 5.857.477 milyon TL`ye gerilemiş, cari fiyatlarla 426.214.942 milyon TL olmuştur.

3.3.2 1998 krizi

Özellikle finansal piyasalardaki globalleşme ve şeffaflaşma süreci, teknolojik yeniliklerin de katkısıyla, fon akımlarının çok hızlı hareket etmesine imkan sağlamıştır. Günümüzde, herhangi bir bölgede oluşacak kriz kısa sürede diğer

bölgelere sıçrayabilmekte ve tüm dünyaya dalga dalga yayılabilmektedir. Farklı yapı ve büyüklükteki ekonomilerin yer aldığı uluslararası platformda, ülkelerin sistematik risklere karşı yeterli ölçüde hazırlıklı olmamaları, "krizin bulaşma etkisini" arttırmaktadır. Böyle bir ortamda baş gösteren "1997–1998 Global krizi" diğer bir adıyla "Asya finans krizi" 1990`lı yıllarda ortaya çıkan dünya çapında etkili en önemli ekonomik sorun olarak kabul edilmektedir. Kriz ülkeleri Tayland, Malezya, Endonezya ve Güney Kore`nin ötesinde kriz ülkeleriyle yakın ekonomik ilişkide bulunan diğer ülke ekonomileri de bu krizden etkilenmiş ve krizin hızla yayılmasına neden olmuştur.

Kriz ülkelerindeki yüksek büyüme hızları ile rekabette üstünlük kazanacaklarına inanılması bu ülkelere yönelik uluslararası sermaye hareketlerini hızlanmıştır. Fakat bu ülkelerdeki mali sektörün zayıflığı gözardı edilmiş, dış borçlarının çok hızlı büyümesi bu ülkeler için tehlike oluşturmuş, yaşanan borç krizi başlangıçta geçici sanılmakla beraber giderek derinleşmiş ve uluslararası bir hal almıştır.

Bu ülkelerin bir tanesinde çıkan bir kriz, genellikle ülkelerin aynı sınıf içinde düşünülmesiyle, yatırımcıların süratle, hepsinden birden, aynı anda çıkmaya başlaması şeklinde bir bölgesel etki yaratmıştır. Dolayısıyla 1997 yılının Haziran ayında ilk krizin ortaya çıktığı Tayland`dan hemen sonra kriz, aniden diğerlerine sıçrayarak yayılma eğilimi göstermiştir. Asya krizine bağlı olarak dünya ekonomisindeki toplam büyüme 1997 yılında %3,5 ten %2,5 e düşmüştür. Bu durumun ilk olumsuz etkisi dünyada üretimin ve istihdamın azalması şeklinde karşımıza çıkmıştır. Kriz global talep daralması ve ilgili ülkelerin ekonomik büyümesini düşürücü sonuçlar doğurarak üretim hacminin, yatırım imkanlarının ve eğilimlerinin düşmesine neden olmuştur. Bunun yanı sıra gelişmekte olan ülkelere yönelik özel uluslararası finansmanda hızlı bir daralma olmuş ve daha seçici hale gelmiştir.

Güneydoğu Asya ülkelerinde yaşanan krizin etkileri netleşmeden, ikinci bir kriz dalgası olarak Rusya krizi dünyayı sarsmıştır. Rusya`da yaşanan krizde de Güneydoğu Asya ülkelerindekine benzer faktörler etkili olmuştur. Pazar potansiyelinden yararlanmak isteyen uluslararası finans kuruluşlarının Rusya`ya büyük kredi vermesi yanında önemli oranda sıcak para girişi görülmüştür. Ancak, bu krediler üretken yatırımlara yeterince yönlendirilememiş, kamu açıklarının finansmanında kullanılarak alınan borçlar için reel bir karşılık yaratılamamıştır.

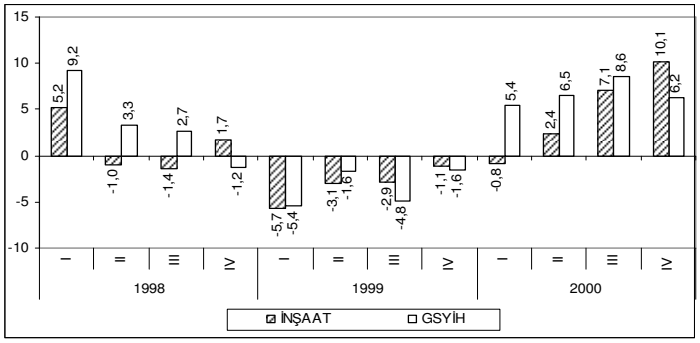
Bunun yanında Rusya`da yaşanan ekonomik krizde ülkenin kendine özgü bazı koşulları da etkili olmuştur. Yaşanan bu gelişmeler Rusya`dan hızlı bir sermaye kaçışına neden olmuştur. Ekonominin krize girmesiyle beraber Rusya`da enflasyon %100 lere fırlamıştır. Dolar/ruble paritesi artmış ve dış borçlar bir hayli artmıştır. Rusya piyasalarındaki çöküş Asya`da devam eden ekonomik krizin yayılmasına neden olması açısından da önem taşımıştır. Yatırımlarının önemli bir kısmını Rusya`da gerçekleştiren Alman bankaları bu krizin doğrudan etkilerine maruz kalmıştır. Rusya ile sıkı ekonomik ilişkilere sahip olan orta Avrupa`nın da krizden etkilenmesi kaçınılmaz olmuştur. Öte yandan Türkiye, Brezilya ve Güney Afrika gibi gelişmekte olan piyasalar kategorisinde değerlendirilen ülkeler de bu krizden etkilenmiştir.

Global krizin ortaya çıkmasından en çok etkilenen ekonomiler krizin merkezindeki ülke ve bölgelerden sonra, kırılgan ekonomik yapıya sahip olan gelişmekte olan ülkelerdir. Gerek uluslararası finansman gerekse dış ticaret alanlarından kaynaklanan dolaylı etkilerle bu ekonomilerde daralma süreçleri çok daha hızlı bir şekilde devreye girmektedir.

Yeni yükselen pazarlarda yaşanan ve önce bölgesel olarak algılanan bu kriz bir süre sonra bütün yeni yükselen pazarlar için ortak bir kriz olarak görülmeye başlanmıştır. Bunun sonucu olarak bu ekonomilere yatırım yapmış olan yabancı yatırımcılar paralarını alıp kendi ülkelerine geri dönmüşlerdir. Başlangıçta bu krizlerden çok fazla etkilenmeyen Türkiye`nin, bu aşamada uluslararası sermaye piyasalarından borç alması gitgide bir sorun haline gelmeye, bu gelişme de Türkiye`nin ödemeler dengesini olumsuz yönde etkilemeye başlamıştır. Ayrıca Nisan 1999 erken seçim kararları ve uygulanan bazı ekonomik politikalar nedeniyle yurtiçinde yaşanan problemlerin yarattığı tedirginlik, Rusya krizinin patlak vermesi ile kriz ortamına dönüşmüştür. Piyasada önce faizler yükselmiş, ardından İMKB düşmeye başlamıştır. 1999 yıl sonunda enflasyon (TEFE) %70 e ulaşmış, bütçe açıkları taşınamaz bir düzeye gelmiş, hazine faizlerinin yıllık ortalama bileşik oranı %100 ü aşmıştı. Yaklaşık 30 yıldır 2 haneli yüksek enflasyon yaşayan Türkiye`nin bu yapısı artık sürdürülemez bir noktaya doğru hızla ilerlemeye yönelmiştir. Bundan sonraki aşama hiper enflasyona geçiş aşaması olarak görünmeye başlamıştır.

Bu gelişmeler sonucunda ülkemizde ekonomideki küçülme 1998`in son çeyreğinde başlamış, 1999 yılının son çeyreğine kadar 5 çeyrek devam etmiştir (Şekil 4.2). 1998

yılında GSYİH`in bir önceki yıla göre büyüme hızı azalarak %3,1 olmuştur. 1999 yılına gelindiğinde krizin etkilerinin derinleşmesiyle GSYİH %3,4 oranında küçülmüştür.



Şekil 4.2 : GSYİH ve inşaat sektörü büyüme oranları 1998-2000 (ÖD)

İnşaat sektöründeki gerileme ise genel ekonomideki küçülmeden daha önce, 1998`in 2. çeyreğinde başlamış ve 1998`in son çeyreğindeki %1,7`lik büyümeyi saymazsak, 2000`in 1. çeyreğine dek 8 çeyrek sürmüştür (Şekil 4.7). 1998 yılında inşaat sektörü ancak %0,7 büyüyebilmiştir. 1999 yılına gelindiğinde krizin etkilerinin derinleşmesiyle inşaat sektörü %3,1 oranında küçülmüştür.

3.3.3 2001 krizi

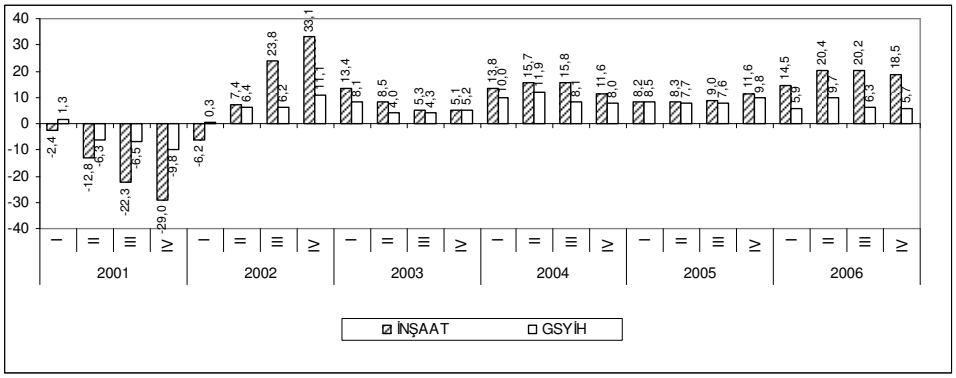
Bu çalışmada krizlerin nedenlerini açıklamada yararlanılan Aydın`ın çalışmasına göre, Türkiye ekonomisi 1980`li ve 1990`lı yıllar boyunca, artan kamu açıkları, kamu açıklarını finanse etmekte 1990`lardan beri hızla içine sürüklendiği borçlanma kısır döngüsü, yüksek enflasyon seviyesi ve dalgalı büyüme yapısı ile istikrarsız görünüm arz eden bir ülke durumundaydı. Bu durum 1994 krizinden sonra belirginleşmeye başlamış ve 1997`de daha fazla hissedilir olmuştur ve yüksek enflasyonlu, borçlarıyla boğuşan ve istikrarlı olarak büyümeyen bir ülke durumuna gelmişti. Türkiye ekonomisinin makro dengelerinde ortaya çıkan bu sürdürülemez yapı orta vadeli ve kapsamlı bir ekonomik programın uygulamaya konulmasını zorunlu hale getirmişti. Bu gelişmeler çerçevesinde 2000–2002 dönemini kapsayan bir makro ekonomik program 9 Aralık 1999 tarihinde uygulamaya konulmuştur. Ancak, programda yaşanan hedef sapmaları Kasım krizine doğru programa duyulan güvenin azalması, global krizlerin de etkisiyle uluslararası sermayenin gelişen piyasalara daha ihtiyatla yaklaşması, 2000 yılının 2. yarısında Türkiye`ye dış kaynak girişinin azalmasına yol açarak 2000 Kasım ve 2001 Şubat krizlerinin patlak

vermesine yol açmıştır. Türkiye`de yaşanan birbirini takip eden bu iki ekonomik patlama aslında tek bir krizin parçalarıdır. Bu nedenle her iki krizin de ortaya çıkış nedenleri aynıdır. Ayrıca 2000`in sonlarında bankacılık kesimine yönelik yeni düzenlemeler hız kazanmış bu durumda faizlerin artmasına neden olmuş bazı bankaların büyük kayıplara uğramasına neden olmuştur. Biriken sorunların ardından bankacılık sisteminde başlayıp zincirleme olarak gelişen kriz Şubat 2001`de yaşanan siyasal gerilim ile daha da büyümüştür.

Yaşanan krizler faiz oranlarında ve enflasyonda artış, döviz kurlarındaki dalgalanmayla birlikte tüm ekonomide bir belirsizlik ortamına yol açmıştır. Bu durum, reel sektörü de çok olumsuz etkilemiştir. Piyasada ortaya çıkan faiz dalgalanmaları talep canlılığını birdenbire kesmiştir. Talepte ortaya çıkan bu ani kasılma reel kesimin satışlarının daralmasına ve dolayısıyla stoklarının hızla yükselmeye başlamasına yol açtmıştır. Mali sektörde yaşanan sıkıntılar reel kesime yeni kredi imkanlarını ortadan kaldırırken, reel kesimin kredi geri ödemelerinde de önemli sorunlara yol açmıştır.

Kriz, reel sektörün önemli ölçüde daralmasına, istikrarın bozulmasına, üretimin durmasına, çok sayıda iş yerinin kapanmasına ve istihdamın azalmasına, kamu ve özel tüketimin gerilemesine, kamu ve özel yatırımların azalmasına neden olmuştur.

Yukarıda anlatılan gelişmelerin sonucunda ekonomi 2001 yılının 2. çeyreğinden itibaren küçülmeye başlamış ve 2001`in 4. çeyreğine kadar 3 çeyrek boyunca küçülme devam etmiştir (Şekil 4.12). 2001 yıl sonunda GSYİH`nın küçülmesi %5,7 oranında olmuştur.



Şekil 4.3 : GSYİH ve inşaat sektörü büyüme oranları 2001-2006 (ÖD)

2001 krizi nedeniyle inşaat sektörü 2001 yılının 1. çeyreğinden itibaren küçülmeye başlamış ve 2002 yılının 1. çeyreğine kadar 5 çeyrek boyunca küçülme devam etmiştir (Şekil 4.3). İnşaat sektörünün 2001 yıl sonundaki küçülmesi ise %17,4 oranında olmuştur.

Bir görüşe göre, inşaat sektörü 1994 finansman bunalımından sıyrıldıktan sonra 1998 ortalarından 2001 yılına yine bir darlık dönemine girmiştir. 1998`de dış dünyada özellikle Uzak Doğu ve Birleşik Devletler Topluluğu ülkelerindeki bunalıma bağlı olarak gelişen durgunluğa, bunların ardından gelen Kocaeli ve Düzce depremlerinin getirdiği kargaşa ve kararsızlık ortamı eklenmiştir. Siyasal ortamın, merkezi ve yerel seçimlerin getirdiği belirsizlikler, vergi yasaları, hükümetin istikrar programı çerçevesinde kamu yatırımlarını azaltması da etkili olmuştur. Bunların yanı sıra yapı malzemesinde de yatırımlar azalmış, kapasite kullanım oranları düşmüş, satışlar azalmış ve stoklar artmıştır. Ekonomik istikrarın bir türlü kurulamaması, arsa üretilememesi, finansman, etüt uygulama ve denetim konularını tutarlı bir sistem içerisinde örgütleyememesi sıkıntıların uzunca bir süre devam edeceğini göstermiştir. Bu noktadaki eksiklik yalnız o dönemin değil yılların ihmaline dayanmaktadır; sonuç olarak da inşaata, onarıma, yapılanmaya en çok gereksinim duyulan bir dönemde inşaat sektörü durmaktadır (İMO, 2001).

İnşaat sektörü kriz dönemlerinden daha az zararla çıkılabilmesi ve toparlanmanın başlaması için öncü sektör olarak görülmektedir. Bir diğer görüşe göre, borç krizinin, döviz krizinin ve maliyet enflasyonunun yaşandığı ve sonuç olarak 2001 Şubat krizi olarak karşımıza çıkan ekonomik krizde, dövizi ve kıt faktörleri az kullanmak zorunda olan Türkiye`de yapılması gereken, içeride iş gücü varsa üretim kapasitesi elverişliyse, dışa bağımlı olmayan sektörlerde canlılık yaratmaktı. İnşaat sektörü de büyük ölçüde dışa bağımlılığı az olan, dışarıdan döviz ihtiyacı az olan buna karşılık çok sayıda endüstriyle ilişkisi olan bir faaliyet dalıdır. İnşaat sektörü canlandığında birçok imalat sanayi alanında canlılık görülebilir. Nitekim Türkiye 1971 yılında da 2001 krizine benzer şiddetli bir krize girmiş ve bunalımdan çıkmasına inşaat sektörünün hareketlendirilmesi etkili olmuştur. Buna göre Türkiye ciddi bir ekonomik bunalıma girmek istemiyorsa, inşaat sektörünün faaliyetini canlandırmak zorundadır. Bir yandan alt yapı yatırımlarına daha geniş kaynak ayırırken öte yandan toplumsal amaçlı geniş kitlelerin konut sorununa çözüm getirebilecek projeleri geliştirmeli ve desteklemelidir (İMO, 2001).

3.3.4 2008 krizi

Amerika Birleşik Devletleri`nde başlayan ve tüm dünyaya yayılan kriz, "mortgage" olarak bilinen ipotekli konut kredileri sistemindeki çöküşle başlamıştır. Başlangıçta mortgage kredilerinin büyük çoğunluğu yüksek kaliteli müşterilere verilen "prime mortgage" kredilerinden oluşmaktaydı. Zaman içinde krediler daha düşük gelirli müşterilere de yönelerek "subprime mortgage" kredileri verilmeye başlandı. ABD`de değişken faizli konut kredilerinde 2001–2005 yılları arasında çok düşük faiz oranları uygulanmaktaydı. Bu koşullarda artan konut talebiyle birlikte konut fiyatları da artmaktaydı. Ancak 2005 yılından itibaren Amerikan Merkez Bankası (FED)`nın faiz oranlarını arttırması, alınan konut kredisi faizlerine de yansıdı. Bu durum düşük gelirli kesimin kredileri geri ödeyememesine ve konut fiyatlarının gerilemesine neden oldu. Kredilerin geri ödenmeme oranının giderek artması borsaları ve mali sektörü olumsuz etkilemeye başladı. Bir yandan da 2008 yılında petrol, gıda ve metal fiyatlarında artış yaşandı (Aydoğuş, 2009).

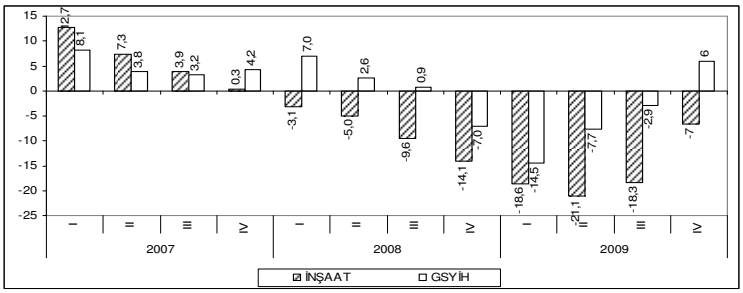
Amerika`da yaşanan mortgage kriziyle başlayan krizin, küresel krize dönüşmesi, gelişmiş ülkelerde büyümede azalmaya, talebin gerilemesine yol açmıştır. Ayrıca ulusal ekonomilerden sıcak para ve sermaye çıkışları yaşanmış ve borsa endeksleri düşmeye başlamıştır. Bu durum, gelişmekte olan ülkelerin dış ticaret gelirlerinin düşmesine ve ekonomilerinin küçülmesine neden olmuştur. Bu karşılıklı daralma eğiliminin sonucunda bu kez petrol, metal fiyatlarında hızlı bir düşüş başlamıştır. Dış talebin düşmesi ve dış finansman alınmasında yaşanan zorluklar, gelişmekte olan ülkeler arasında yer alan Türk ekonomisinin de küresel finans krizinden etkilenmesine neden olmuştur.

Dönemin ekonomiden sorumlu devlet bakanı Nazım Ekren'e göre; küresel kriz gelişmekte olan ülkelerde iki ayrı alanda ortaya çıkmıştır. Birincisi dış talep ve dış fon konusundadır. Uluslararası piyasalara entegrasyon derecesi giderek artan Türkiye ekonomisinin küresel krizden etkilendiği ilk alan bunlardır. Özellikle ihracatın %90–95`i imalat sanayinden oluşan bir ekonomide sorun hızlı şekilde ve belirli sektörlerde dış talep düşüşü olarak kendini göstermiştir. İkinci önemli alan ise dış finansman konusunda daha önce kredi ve finansman imkanı sağlayan kurum ve kuruluşların zararlarından dolayı fiilen ortada olmamaları ya da ilgili ülkelerin kendi iç sorunlarına yönelmelerinden dolayı bizim gibi ülkelere yönelen sermayelerde ciddi düşüşler yaşanmaya başlamasıdır. Bu iki faktör sonuç olarak Türk ekonomisinin

temel göstergelerine yansımıştır. Küresel finans krizinin ortaya çıkarttığı süreci yönetirken, bütün ülkelerin uyguladığı paketlerin genelde üç temel bileşeni vardır. Bunlardan birincisi; altyapı harcamalarını ve tüketici talebini artırıcı bileşen; ikincisi faiz oranlarının düşürülmesi ve piyasalara likidite aktarılması; sonuncusu da finans kurumlarını kurtarmak için onlara sermaye enjeksiyonudur. 2008 küresel krizi için Türkiye'de son kısım söz konusu değildir. Dolayısıyla Türkiye`de tedbirlerin ana kurgusu bir taraftan kamu altyapı yatırımlarını, diğer bir taraftan da toplam talebi artırıcı özellikler taşımaktadır. Sektörel tedbir olarak ÖTV'nin ve KDV'nin indirilmesi planlanmıştır. Özellikle, 2008 yılının GSYH rakamlarına bakıldığında, son çeyrek en dramatik tabloyu göstermiştir. Yıl ortalaması olarak bakıldığında, inşaat ve perakende sektöründe de ciddi bir daralma yaşanmıştır. Ekonomik tedbirler paketinin içerdiği sektörlere baktığınızda, otomotiv, beyaz eşya, mobilya, bilgisayar, imalat sanayi, makine sanayi ve doğrudan konutla ilgili tedbirler olduğunu söyleyebiliriz (TMB Gündem, 2009).

Ülkemizde 2002 yılından itibaren uygulanan istikrar programı ile toparlanma sürecine giren ekonomi ile inşaat sektörü de toparlanmaya başlamış 2004 yılından itibaren rekor oranda büyüme göstermiştir. 2006 yılında %18,5 büyüyen inşaat sektörü 2007 yılından itibaren durgunluk sürecine girmiştir. 2007 yılında konut talebindeki azalma, seçim dönemi ve ekonomik ve siyasi belirsizlikler durgunluk döneminde etkili olmuştur (İNTES, 2009). 2006 yılındaki %18,5'lik yüksek performanslı büyümenin ardından sektör 2007 yılında %5,7 oranında büyüyebilmiştir.

2008 yılının 2. çeyreğinden itibaren resesyon sürecine giren Türk ekonomisi 2008`in 4. çeyreğinden itibaren küçülmeye başlamış ve 2009`un 4. çeyreğine kadar küçülme devam etmiştir (Şekil 4.14). 2008 yıl sonunda GSYİH`da sadece %0,7 büyüme gerçekleşmiştir. 2009 yıl sonu gerçekleşmesi %4,7 küçülme olarak gerçekleşmiştir.



Şekil 4.4 : GSYİH ve inşaat sektörü büyüme oranları 2007-2009 (ÖD)

Küresel krizin etkileri ülkemizde inşaat sektöründe diğer sektörlere göre çok daha önce kendini göstermiştir. İnşaat sektöründeki küçülme 2008 yılının 1. çeyreğinde başlamış ve 2009`un 4. çeyreğine kadar 8 çeyrek boyunca küçülme devam etmiştir (Şekil 4.14). İnşaat sektörü 2008 yılını %8,1 küçülme ile tamamlamıştır. 2009 yılına kriz beklentisi ile başlanılması inşaat sektörünü etkilemiştir. 2009'da özel sektör yatırımlarının durma noktasına gelmesi ile sektör bir önceki yılın aynı dönemine göre ilk çeyrekte %18,6, ikinci çeyrekte %21,1, üçüncü çeyrekte %18,3, dördüncü çeyrekte %6,6 oranlarında küçülme yaşamış ve 2009 yılını bir önceki yıla göre % 16,3 küçülerek kapatmıştır.

3.4 Ekonomik Krizlerde Türk İnşaat Sektörünün Durumunun Diğer Sektörlerle Karşılaştırmalı Analizi

Ekonomik krizler nedeniyle meydana gelen resesyon dönemlerinde ekonomide yer alan sektörlerin katma değerleri düşerek GSYİH`da azalma, başka bir değişle ekonomide daralma meydana gelir. Türkiye`de yaşanan ekonomik krizlere ilişkin veriler sektörlerin ekonomik kriz dönemlerinde nasıl bir reaksiyon verdiğini göstermektedir. İnşaat sektörünün ekonomik krizlerden etkilenmesi diğer sektörlerden farklılık arz etmektedir. Sektör temsilcilerine göre ekonomik krizlerde inşaat sektörü genel gidişten çok daha fazla olumsuz etkilenmekte ve inşaat sektörü küçülen ekonomiye oranla daha da fazla küçülmektedir. Ekonomi düzelmeye başladığı zaman da bu gelişmeye daha yavaş ayak uydurarak kendisini daha geç toparlamaktadır (İMO, 2001). Sektör temsilcilerinin her kriz döneminde dile getirdiği bu tespiti verilerle destekleyerek sektörün krizlerde uğradığı ciddi sıkıntıyı gözler önüne sermek için bu çalışma yapılmıştır.

Her sektör ekonomik krizlere farklı reaksiyonlar vermektedir. Bazı sektörler krizin etkilerini göstermesiyle hemen daralma sürecine girebilmektedir. Bazı sektörler ise ekonominin durgun bir seyir izlediği dönemlerde genel ekonomiyle paralel bir seyir izlerken, bazıları da krize diğer sektörlerden daha önce girip krizin etkisinden daha çabuk çıkabilmektedirler. Bu farklılığın belirlenmesi ve krizin inşaat sektöründeki etki boyutunu daha iyi görebilmek amacıyla bu bölümde inşaat sektörünün diğer sektörlerle karşılaştırması yapılmıştır.

Bu karşılaştırmada kullanılan yöntemde TÜİK`nun Türkiye ekonomisindeki iktisadi faaliyet kollarına göre tanımladığı 9 temel sektör (İnşaat, Tarım, Madencilik, Enerji,

İmalat Sanayi, Ticaret, Otel ve Lokanta, Ulaştırma ve Haberleşme, Finans) ele alınarak 1994, 1999, 2001, 2008 yıllarında yaşanan ekonomik krizlerde nasıl bir reaksiyon verdikleri ampirik çalışmayla ortaya koyulmuştur. Bu amaçla TÜİK`nun "üretim yöntemiyle", 1987 ve 1998 bazlı sabit fiyatlarla iktisadi faaliyet kollarına göre yayınladığı dönemlik GSYİH büyüme verileri kullanılmıştır. Bu çalışmada "resesyon" olarak, GSYİH`nın veya sektörün en az 2 çeyrek üst üste daralması kabul edilmiştir. Daralmadan çıkış ise GSYİH`nın veya sektörün en az 2 çeyrek üst üste büyümesi olarak kabul edilmiştir. Ekonominin resesyona giriş ve çıkış dönemleri baz alınarak, sektörlerin krizlerdeki performansı değerlendirilmiştir. Buna göre sektörün genel ekonomiyle olan ilişkisi; "eş zamanlı", "öncel", "gecikmeli" olarak 3 farklı biçimde tanımlanmıştır. Sektördeki daralma, ekonominin resesyona girdiği çeyrekte başlamışsa "eş zamanlı" hareket, ekonominin resesyona girmesinden önceki çeyreklerde başlamışsa "öncel" hareket, ekonominin resesyona girmesinden sonraki çeyreklerde başlamışsa "gecikmeli" hareket olarak tanımlanmıştır.

Değerlendirmede, eş zamanlı hareket "0", öncel hareket (her çeyrek dönem için) "1", gecikmeli hareket (her çeyrek dönem için) "-1" puan almıştır (Çizelge 3.3). İlgili sektörün toplam puanı ne kadar büyükse "öncel", ne kadar küçükse "gecikmeli" hareket olarak değerlendirilmektedir. Ortalama puan, toplam puanın sektörün yaşadığı kriz sayısına bölünmesiyle bulunmakta ve sektörün krizlerdeki genel durumunu ifade etmektedir.

Çizelge 3.3 : Kriz performans notu

resesyona giriş/çıkış durumu	Puan*
eşzamanlı	0
öncel	1
gecikmeli	-1
ilgisi yok	x

*puan her çeyrek dönem için verilir

Çizelge–3.4`e göre sektörlerin krize tepki vermesi ortalama resesyona giriş notuna göre belirlenmiştir. Örneğin; inşaat sektörüne 1994 krizinde genel ekonomideki daralmadan bir dönem sonra daralmaya başladığı için -1, 1998 krizinde genel ekonomiden iki dönem önce daraldığı için 2, 2001 krizinde genel ekonomiden bir dönem önce daraldığı için 1 ve 2008 krizinde genel ekonomiden üç dönem önce daraldığı için 3 puanları verilmiştir. Bu puanların toplamı olan 5, toplam puan hanesine yazılmıştır. İnşaat sektörü bu dört krizde de daraldığı için 5/4 oranı (yani

1,25 değeri) sektörün krizlerde genel ekonomiye göre ortalama olarak 1,25 dönem önce daralmaya başladığını ifade etmektedir. Bu şekilde hesaplanan ortalama resesyona giriş notuna göre, kriz dönemlerinde resesyona girme önceliği sırasıyla inşaat, ticaret, imalat, enerji, ulaştırma, tarım, finans, otelcilik, madencilik sektörleri olarak gerçekleşmektedir.

Çizelge 3.4 : Sektörlerin resesyona giriş notu

RESESYONA GİRİŞ NOTU (kriz performans notuna göre)						
SEKTÖRLER	**1994**	**1998**	**2001**	**2008**	**TOPLAM PUAN**	**ORTALAMA**
İNŞAAT	-1	2	1	3	5	1,25
TİCARET	0	0	1	1	2	0,50
İMALAT	0	0	0	1	1	0,25
ENERJİ	X	-1	1	0	0	0,00
ULAŞTIRMA	0	0	0	0	0	0,00
TARIM	0	-2	1	X	-1	-0,33
FİNANS	1	X	-3	X	-2	-1,00
OTEL VE LOKANTA	X	1	-3	X	-2	-1,00
MADENCİLİK	-3	-1	0	-1	-5	-1,25

Çizelge–3.5`e göre sektörlerin krizin etkilerinden kurtularak büyümeye geçmesi ortalama resesyondan çıkış notuna göre belirlenmiştir. Örneğin; inşaat sektörüne 1994 krizinde genel ekonomideki büyümeden üç dönem sonra büyüme gerçekleştiği için -3, 1998, 2001 ve 2008 krizlerinde genel ekonomiden bir dönem sonra büyümeye başladığı için -1 puanları verilmiştir. Bu puanların toplamı olan -6, toplam puan hanesine yazılmıştır. İnşaat sektörü bu dört krizde de daraldığı için 6/4 oranı (yani 1,5 değeri) sektörün krizlerde genel ekonomiye göre ortalama olarak 1,5 dönem sonra büyümeye başladığını ifade etmektedir. Bu şekilde hesaplanan ortalama resesyondan çıkış notuna göre, kriz dönemlerinde resesyondan çıkış önceliği sırasıyla ulaştırma, enerji, tarım, imalat, ticaret, inşaat, otelcilik, madencilik, finans sektörleri olarak gerçekleşmiştir.

Çizelge 3.5 : Sektörlerin resesyondan çıkış notu

RESESYONDAN ÇIKIŞ NOTU (kriz performans notuna göre)						
SEKTÖRLER	**1994**	**1998**	**2001**	**2008**	**TOPLAM PUAN**	**ORTALAMA**
ULAŞTIRMA	1	2	0	0	3	0,75
ENERJİ	X	1	0	0	1	0,33
TARIM	1	0	0	X	1	0,33
İMALAT	0	0	-1	0	-1	-0,25
TİCARET	0	0	-1	0	-1	-0,25
İNŞAAT	-3	-1	-1	-1	-6	-1,50
OTEL VE LOKANTA	X	0	-2	X	-2	-2,00
MADENCİLİK	-4	-3	-6	0	-13	-3,25
FİNANS	-1	X	-8	X	-9	-4,50

Otel, finans, enerji ve tarım sektörleri zaman zaman krizlerle ilişkili olmayan istikrarsız tepkiler veren sektörler arasındadır. Bir başka değişle kriz dönemlerinde resesyona girmedikleri görülmektedir. Bu nedenle puanlama sisteminde X olarak gösterilmiştir. Bu durum da gözönünde bulundurularak Çizelge 3.4 ve 3.5`ya göre krizlerden en önce etkilenen ve krizden en geç çıkan sektörler inşaat, ticaret ve imalat sektörleridir.

İnşaat sektörü 1994 krizinde resesyona girme zamanı bakımından genel ekonomiyle eş zamanlı, çıkış zamanı bakımından ise genel ekonomiye göre gecikmeli bir performans sergilemiştir. 1998 krizinde diğer sektörlere göre krize öncül sektör olarak girmiş, sektördeki resesyonun son bulması ise genel ekonomiyle eş zamanlı gerçekleşmiştir. 2001 krizinde inşaat sektörünün daralma ve canlanma süreci genel ekonomiyle eş zamanlı gerçekleşmiştir. 2008 krizinde ise inşaat sektörü genel ekonomiye göre öncül olarak krize girmiştir, genel ekonomiyle eş zamanlı olarak resesyondan çıkmıştır.

Genel olarak değerlendirildiğinde inşaat sektörü krizlere genel ekonomiyle eş zamanlı veya önce giren bir sektördür. Krizlerden çıkışı ise eş zamanlı veya gecikmeli olmaktadır. Bir görüşe göre bunun nedeni olarak sektörün büyüklüğü gösterilmektedir. İnşaat sektöründe büyük ölçekli işler yapılması krizlerde kolay hareket edilmesini zorlaştırmakta bu nedenle inşaat sektörü krizlere ilk giren sektör olmaktadır (Capital, 2009).

Çizelge–3.6`da GSYİH`da ve sektörlerde, ekonomik kriz dönemlerinde yaşanan resesyon süreleri çeyrek bazda gösterilmiştir. Bu çizelgeye göre resesyon dönemlerinin en uzun sürdüğü sektörler, ortalama resesyon sürelerine göre sırasıyla; finans, inşaat, madencilik, ticaret, imalat, otelcilik, enerji, ulaştırma, tarım olarak

sıralanmaktadır. Bu verilere göre de inşaat sektörü krizlerde resesyonun en uzun yaşandığı sektörlerden birisidir.

Çizelge 3.6 : Sektörlerde resesyonların süresi

RESESYONLARIN SÜRESİ (çeyrek)						
SEKTÖRLER	**1994**	**1998**	**2001**	**2008**	**TOPLAM SÜRE**	**ORTALAMA**
GSYİH	**4**	**5**	**3**	**4**	**16**	**4,00**
FİNANS	6	X	8	X	14	7,00
İNŞAAT	6	8	5	8	27	6,75
MADENCİLİK	5	7	9	3	24	6,00
TİCARET	4	5	5	5	19	4,75
İMALAT	4	5	4	5	18	4,50
OTEL VE LOKANTA	X	6	2	X	8	4,00
ENERJİ	x	3	4	4	11	3,67
ULAŞTIRMA	3	2	3	4	12	3,00
TARIM	2	3	4	X	9	3,00

Çizelge–3.7`de her kriz için sektörlerin resesyon dönemlerinde ortalama büyüme oranları bulunmaktadır. Bunun için sektörlerin daraldığı dönemlerdeki büyüme oranlarının ortalaması alınarak ilgili kriz için çeyrek dönemlik ortalama büyüme oranı bulunmuştur. Bu değerler toplanarak toplam büyüme hanesine yazılmış, bu değerin de sektörün yaşadığı kriz sayısına bölünmesiyle, sektörün bir krizde ortalama ne kadar büyüyebileceği hesaplanmıştır. Ortalama büyüme değerlerine baktığımızda daralmanın en şiddetli yaşandığı sektörler ortalama büyüme oranlarına göre sırasıyla; ticaret, inşaat, imalat, otelcilik, madencilik, tarım, ulaştırma, finans, enerji sektörleri olarak sıralanmaktadır. Bu verilere göre inşaat sektörünün, daralmaların en şiddetli gerçekleştiği sektörlerden biri olduğu görülmektedir.

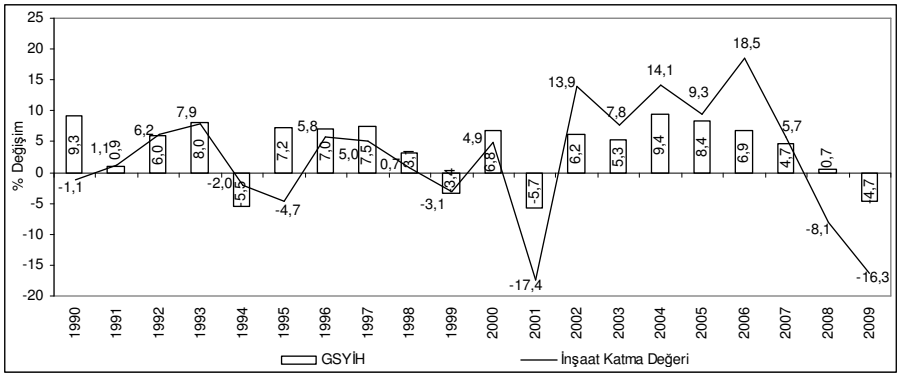
Çizelge 3.7 : Sektörlerin resesyon dönemlerindeki ortalama büyüme oranları

RESESYON DÖNEMLERİNDEKİ ORTALAMA BÜYÜME ORANLARI %						
SEKTÖRLER	**1994**	**1998**	**2001**	**2008**	**TOPLAM BÜYÜME**	**ORTALAMA**
GSYİH	**-6,4**	**-3,0**	**-7,6**	**-8**	**-25,0**	**-6,24**
TİCARET	-11,2	-8,5	-13,3	-13,4	-46,4	-11,60
İNŞAAT	-5,2	-1,9	-14,5	-12,1	-33,7	-8,42
İMALAT	-9,1	-5,5	-8,3	-10,2	-33,1	-8,28
OTEL VE LOKANTA	X	-12,9	-2,5	X	-15,4	-7,70
MADENCİLİK	-5,8	-6,7	-6,2	-10,5	-29,2	-7,30
TARIM	-3,1	-6,8	-7,3	X	-17,2	-5,73
ULAŞTIRMA	-2,8	-0,5	-5,8	-9,8	-18,9	-4,73
FİNANS	-1,5	X	-5,7	X	-7,2	-3,60
ENERJİ	x	-2,4	-3,6	-4,5	-10,5	-3,50

Bütün bu değerlendirmelere göre krizlerden en önce etkilenen, krizlerin etkisinden en geç kurtulan ve krizlerden en şiddetli etkilenen sektörlerin başında inşaat sektörü gelmektedir.

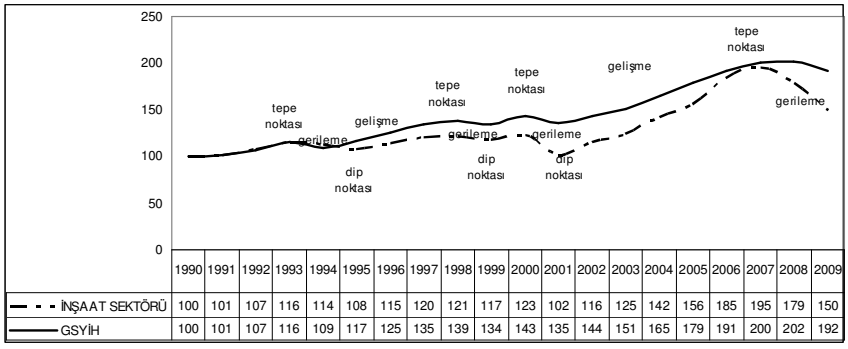
3.5 Türkiye`de Ekonomik Konjonktür ile Türk İnşaat Sektörü Arasındaki İlişki

Kriz dönemlerinde ekonomik konjonktür (GSYİH) ile Türk inşaat sektörü arasındaki ilişkiyi belirlemek amacıyla GSYİH ve inşaat sektörünün büyüme oranları kullanılmıştır. Şekil 3.2`de 1990 yılından itibaren GSYİH ile inşaat sektörünün bir önceki yıla göre büyüme oranları görülmektedir. GSYİH`daki büyüme oranlarının negatif olduğu yıllar yaşanan 1994, 1998, 2001 ve 2008 krizlerini göstermektedir ve bu dönemlerde inşaat sektörü katma değerinin de azaldığı görülmektedir. Bu veriler kriz dönemlerinde üretimin azaldığını, bunun yanı sıra bazı dönemlerde (2001, 2008) inşaat sektöründeki üretimde genel ekonomiye göre daha fazla azalma olduğu görülmektedir.



Şekil 3.2 : GSYİH ve inşaat sektörünün büyüme oranı (ÖY) (TÜİK, 2010)

İnşaat sektörünün ekonomik konjonktürle (GSYİH) ilişkisini daha iyi kavramak amacıyla Şekil 3.4`te görüldüğü gibi 1990 yılı için GSYİH değeri ile Türk inşaat sektörü katma değeri birbirine eşit ve "100" kabul edilip, bu değere her iki değişkenin bir önceki yıla göre büyüme oranlarıyla (Şekil 3.2) alacağı değer eklenip, o yılki katma değerleri hesaplanmış ve grafiksel olarak gösterilmiştir. Şekil 3.4`te görülen eğrilerdeki artan eğim krize kadarki büyüme dönemini, tepe noktası krizlerin oluştuğu dönemi ve azalan eğim resesyon dönemlerini ifade etmektedir.



	1990	1991	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009
İNŞAAT SEKTÖRÜ	100	101	107	116	114	108	115	120	121	117	123	102	116	125	142	156	185	195	179	150
GSYİH	100	101	107	116	109	117	125	135	139	134	143	135	144	151	165	179	191	200	202	192

Şekil 3.3 : GSYİH ve inşaat sektörü arasındaki ilişki

Şekil 3.4`teki veriler kullanarak, iki değişken (GSYİH ve inşaat sektörü katma değeri) arasındaki ilişkinin yönünü ve derecesini belirlemek amacıyla kullanılan korelasyon analizlerine göre elde edilen korelasyon katsayıları Çizelge 3.8`deki gibi hesaplanmıştır. Korelasyon katsayısı (r) değeri 1 ile -1 sayıları arasında değişmektedir. r >= 0,5 ise değişkenler arasındaki ilişkinin güçlü olduğu, r < 0,5 ise ilişkinin zayıf olduğu kabul edilir (Bağırkan, 1991).

Çizelge 3.8 : GSYİH ile inşaat üretimi arasındaki korelasyon

Yıllar	Korelasyon katsayısı (r)
1990–1993	0,9998
1993–1998	0,7661
1998–2001	0,6444
2001–2007	0,9942
2007–2009	0,8862

1990–1993 yılları arasında iki değişken arasında r=0,9998 olarak hesaplanmış ve Şekil 3.3`de de görüldüğü gibi pozitif yönlü yüksek bir ilişki meydana gelmiştir. 1993–1998 yılları arasındaki korelasyon katsayısı azalmış r= 0,7661 olarak hesaplanmıştır. Bunun sebebi bu aralıkta 1994 krizinin yaşanması ve inşaat üretimindeki düşüşün GSYİH`ya göre daha uzun sürmüş olmasıdır. 1998–2001 yılları arasında iki değişken arasındaki korelasyon biraz daha düşerek r=0,64 olarak hesaplanmıştır. Bu dönemde yaşanan ekonomik krizlerde inşaat üretimi krizlerden genel ekonomiye göre daha fazla etkilenmiş, bir başka değişle iki değişken arasındaki ilişki azalmıştır. 2001 krizinin ardından 2007 yılına kadar yaşanan süreçte artan ekonomik refah döneminde iki değişken arasındaki ilişkinin birbirine yaklaştığı (r=0,99), hatta büyüyen ekonomiye göre inşaat sektörünün daha fazla büyüdüğü görülmektedir. Fakat yaşanan son küresel ekonomik krizin etkisiyle 2007–2009 döneminde iki değişken arasındaki ilişki tekrar azalmaya başlamıştır (r=0,88). Sonuç

olarak; yaşanan ekonomik krizler nedeniyle iki değişken arasındaki ilişkinin zayıfladığı, inşaat sektörü üretiminin genel ekonomiye göre daha fazla küçüldüğü; refah dönemlerinde ise inşaat sektörünün de genel ekonomiyle beraber büyüdüğü görülmektedir.

Bölüm 2`de belirtildiği gibi inşaat sektörü ekonomideki dalgalanmalardan çok hızlı etkilenen bir sektördür ve Şekil 3.3`te görüldüğü gibi ekonomik konjonktür ile inşaat sektörü arasındaki yakın ilişki, Türk inşaat sektörünün ekonomik krizlerden etkilenmesine neden olmaktadır.

Bazı görüşlere göre inşaat sektörünün krize alışkın bir sektör olduğu belirtilmektedir. İnşaat sektörü kendi elinde bulunmayan nedenlerle krize girer, fakat krizden çıkış yollarını hep kendi bulmuştur. Zor durumda kaldığında otomotiv sektörü ya da tarım sektörüne verilen destek inşaat sektörüne verilmemiştir. O nedenle inşaat sektörü içinde bulunduğu krizden öte, kriz içinde bulunan sektörleri harekete geçirecek önemli bir sektördür (İMO, 2001).

3.6 Ekonomik Krizlerde İnşaat Sektöründe Gerilemenin Sebepleri

İnşaat sektörünün ulusal ekonomide önemli bir yeri vardır çünkü inşaat sektörü mal sahipleri, müteahhitler, müşavirler ve bir çok tedarikçiden oluşan geniş bir sektördür ve yatırım yoğunluğu yüksektir. İnşaat yatırımları ekonomik konjonktür, faiz oranları ve büyüme tahminlerinden etkilenerek dalgalı bir hareket izlemektedir. Resesyon dönemlerinde inşaat talebi azalmakta bu nedenle iş alabilmek için müteahhitler arasında yoğun rekabet yaşanmaktadır. Bu durum da müteahhitlerin gerçekçi olmayan düşük fiyat teklifleriyle iş almalarına neden olmakta ve sonuçta zarar görüp piyasadan silinmelerine neden olmaktadır. Bunun yanında hükümetler de inşaat sektörünü bir regülatör olarak kullanmakta ve ekonomik kriz ve resesyon dönemlerinde inşaat talebini azaltıcı ayarlamalar yapmaktadır (Arditi ve diğ., 2000). Kriz dönemlerinde yaşanan bütçe açığı yatırım projelerinin ertelenmesindeki sebeplerden biridir.

Ekonomik krizler makroekonomik göstergelerde değişikliklere neden olur ve bu nedenle bağlı olduğu ekonomideki üretimi, yatırımları, istihdamı, arz ve talebi etkilemektedir. Kriz nedeniyle meydana gelen makroekonomik değişkenlerin inşaat

sektörünü nasıl etkileyebileceği farklı çalışmalardan derlenerek aşağıda açıklanmıştır.

Piyasalardaki belirsizlik: Ekonomik krizlerde piyasalarda gözlenen dalgalanmaların yoğunluğunun artması, mali piyasalarda yaşanan sorunların derinleşerek krize dönüşmesi bankaları daha ihtiyatlı davranmaya teşvik etmektedir ve kredi arzı daralmaktadır (Mishkin, 1994; Aydoğuş, 2009). Piyasalardaki belirsizliklerin etkisiyle piyasa faizlerinde keskin yükselişler yaşanmaktadır. Bu da iç talebi sınırlamakta ve enflasyondaki düşüşü desteklemektedir. Ayrıca küresel krizlerde küresel finans piyasalarındaki sorunların derinleşmesinden kaynaklanan belirsizlikler gelişmekte olan ülkelerden sermaye çıkışına yol açmaktadır (TCMB, 2008). Bunun yanı sıra küresel kriz durumlarında küresel kredi piyasalarındaki sorunlar, reel kesimin dış finansmana erişim olanaklarını da sınırlandırmaktadır. Kredi koşullarındaki sıkılaşmaya paralel olarak hanehalkı ve şirketlerin kredi kullanımındaki düşüş, harcamaları ve yatırımları da azaltmakta dolayısıyla üretimin düşmesine neden olmaktadır (Aydoğuş, 2009). Bu koşullar altında belirsizlik durumlarında yatırımcılar yatırım yapmaktan imtina eder ve piyasaya istikrarın gelmesini beklerler. Tüketiciler ise belirsizlik durumlarında harcamalarını erteler ve beklemeye girerler. Bu da inşaat sektöründeki yatırımların azalmasına ve konut talebindeki düşüşe neden olur.

Faiz oranlarındaki artış: Faiz oranlarındaki düşüşün kredi kolaylıkları ile kredi artışına neden olduğu bilinmektedir. Bankalar kredi koşullarını kolaylaştırdıklarında, işletmeler bol ve ucuz kredi sayesinde üretimlerini arttırırlar. Üretimin sınırsız olarak gelişmesi olanaksız olduğundan, üretim tam kapasite sınırına vardığında fiyat artışları da hızlanmaktadır. Böyle bir ortamda faiz oranları yükselir fakat kredi taleplerini frenlemeye yetmez ve bu durum kredilerin son bulmasıyla bloke olur. Bu mekanizmanın işleyişi ile faiz oranlarındaki artış kredi koşullarını zorlaştırır ve sonucunda sipariş, gelir ve harcamalardaki azalmayı üretimin azalması ve duraklama süreci izler (Aydın, 2003). Örneğin 1994 krizinde gecelik faizler %200 olarak gerçekleşmiş %1000`lere kadar yükselmiştir. 2001 krizinde ise gecelik faiz oranı %6200`e kadar yükselmiştir. Kredilerdeki bu yüksek faizler ülkedeki yatırımı ve istihdamı engellemiştir. Çünkü yüksek faiz ile alınacak krediler pahalı olduğundan yatırım ve üretimin maliyeti de artmaktadır. Bu nedenle yatırımcılar paralarını yatırıma değil faiz gelirlerine bağlamayı tercih etmişlerdir. Bu nedenle kriz

zamanlarında faizlerin yükselmesiyle yatırımlar düşmekte, toplam talep ve milli gelir azalmakta, işsizlik artmaktadır (Kınaytürk, 2006). Kriz dönemlerinde faiz oranlarındaki artış inşaat sektörüne yönelik yatırımları da azaltmakta ve bu durum inşaat üretimini ve istihdamını düşürmektedir. Bunun yanı sıra devam eden inşaat projelerinin de finans maliyeti yükselmekte ve projeler durma noktasına gelmektedir.

Banka panikleri: Bankalar bir ekonomide üretken yatırım faaliyetlerini desteklediklerı için finans piyasalarında çok önemli bir yere sahiptir. Depresyon dönemindeki banka paniklerinin ulusal para arzında keskin bir düşüşe neden olduğu belirtilmektedir, bu durumun da banka kredilerinin akışını bozarak ekonomiye zarar verdiği ortaya konulmuştur (İşcan, 2003). Dolayısıyla banka paniklerine neden olan bir kriz, bankalar tarafından gerçekleştirilen finansal aracılık işlemlerinin azalmasına, sonuç olarak da yatırımlarda ve ekonomik faaliyetlerin bütününde azalmaya neden olmaktadır. Banka panikleri nedeniyle faiz oranları yükselmekte, fon arzı ve piyasadaki likidite azalmaktadır. Bu durum kredi piyasalarında problemlere neden olduğundan firmaların net varlıkları azalır (Mishkin, 1995). Resesyon zamanlarında firmaların satışlarında ve karlarında genel bir düşme gözlenmektedir. Özellikle bu dönemlerde firmalar yüksek borç oranına sahip olmakta, açıkları gittikçe büyümekte ve nakit akışları sıkışmaktadır. Resesyon dönemlerinde varlık değerlerinin azalması sonucu kredi ihtiyacı olan bütün firmaların bilançoları kötüleşmektedir. Nakit akış açıkları firmaların harcamalarını azaltmasına neden olmaktadır (İşcan, 2003). İnşaat firmaları da krizlerde nakit akış problemleri yaşamakta, ödeme güçlükleriyle karşı karşıya kalmakta bu durum da iflaslara neden olabilmektedir.

Enflasyonun artması: Enflasyon, bir ekonomi için yarattığı belirsizlikle risklerin artması anlamına gelir. Enflasyonun olmasının ötesinde enflasyonun çok dalgalı olması yani istikrarsızlık göstermesi riskleri daha da arttırır (Güneş ve diğ., 2004). Enflasyon özünde değişik toplum kesimlerinin gelirden daha fazla pay alma uğraşısının göstergesidir. Mal ve hizmet üretenler, daha fazla kazanç sağlamak amacıyla piyasa koşulları uygun olduğu oranda fiyatlarını arttırırlar. Enflasyonun dar ve sabit gelirliler için ağır bir dolaylı vergi niteliğinde olduğu, ancak bu verginin kamu gelirlerini değil ticari ve spekülatif kazançları arttırdığı bilinmektedir. Ayrıca enflasyon ortamında ekonomik kaynakların sektörler arasındaki dağılımı olumsuz etkilenmekte, kaynakların rasyonel dağılımının sağlanamaması nedeniyle üretimin yeterince arttırılmaması, istihdam seviyesini düşürmektedir. Gerçek ücretlerin

azalması iç talebi azaltacağından buna dayalı üretimi olumsuz yönde etkiler (Kepenek ve Yentürk, 2000). Yatırım verileri, fiyat artışı oranının yüksek olduğu yıllarda reel yatırımların azaldığını göstermektedir. Bu açıdan, yatırımla, belli bir düzeyin üstünde fiyat artışı arasında ters bir ilişkinin varolduğu sonucuna ulaşılabilir (Kepenek ve Yentürk, 2000). Ayrıca ekonomik kriz dönemlerinde yaşanan ekonomik belirsizlik durumlarında enflasyonun arttığı görülmektedir.

Yatırımların azalma eğilimi fiyat artışlarına bağlı olarak inşaat sektöründe de kendini göstermektedir. Enflasyonun yarattığı riskli ortamlar ve ekonomik belirsizlik inşaat sektörü talebini ve yatırımlarını etkileyen önemli bir faktördür. Bu durum bina inşaat maliyetlerini arttırıp üreticiyi sıkıntıya soktuğu gibi, inşaat yatırımlarına olan talebi de etkileyip üretimin azalmasına neden olmaktadır.

Tüketici güveninin azalması, hanehalkı gelirlerinin düşmesi: Ekonomik kriz dönemlerinde ekonomik faaliyette gözlenen yavaşlamanın istihdam artışını sınırlayarak işsizlik oranının yükselmesine neden olması ve bu durumun reel birim ücretler üzerinde aşağı yönlü baskı yapması beklenir. Bu durum da tüketici güven endeksinin aşağı seviyelerde seyretmesine neden olur ki konut alma ya da inşa ettirme ihtimali endeksini aşağı seviyelerde tutmaktadır (Aydoğuş, 2009).

Ekonomik krizler nedeniyle ekonomik belirsizliğin yaşandığı ve yüksek faiz oranlarının gerçekleştiği dönemler inşaat sektörüne yönelik talebin azalmasına neden olmaktadır. Hem konut edinme açısından bireyler yüksek faizle konut kredisi kullanmaktan kaçınır hem de yatırımcılar yüksek kredi faizi kullanarak yatırım yapmaktan kaçınarak yatırımlarını ertelerler.

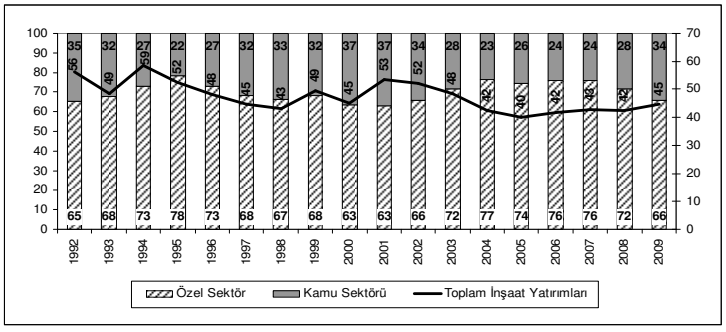
4. EKONOMİK KRİZLERİN TÜRK İNŞAAT SEKTÖRÜNE ETKİLERİ

Önceki bölümlerde incelendiği üzere, inşaat sektörü ülkemiz için önemli bir sektör olmasına rağmen ekonomik krizlerden en çok etkilenen sektörlerin başında gelmektedir. Bu nedenle bu bölümde son dönemde Türkiye`nin yaşadığı ekonomik krizlerde (1994, 1998, 2001, 2008) inşaat sektörünün durumu incelenmiştir.

4.1 Kriz Dönemlerinde İnşaat Sektörü Yatırımlarının Değişimi

Yatırımların büyüklüğü, ekonominin bir bütün olarak büyümesinde belirleyici rol oynar. Bununla birlikte uzun dönemde gelişmenin niteliği ve büyümenin sürekliliği açısından yatırımların büyüklüğünden çok bunların hangi sektörlere yapıldığı önem kazanır. Yatırımların yoğunlaştığı sektörler, diğer koşullar veri alınırsa, ekonomide egemen duruma gelir ve gelişmenin niteliğini belirler (Kepenek ve Yentürk, 2000).

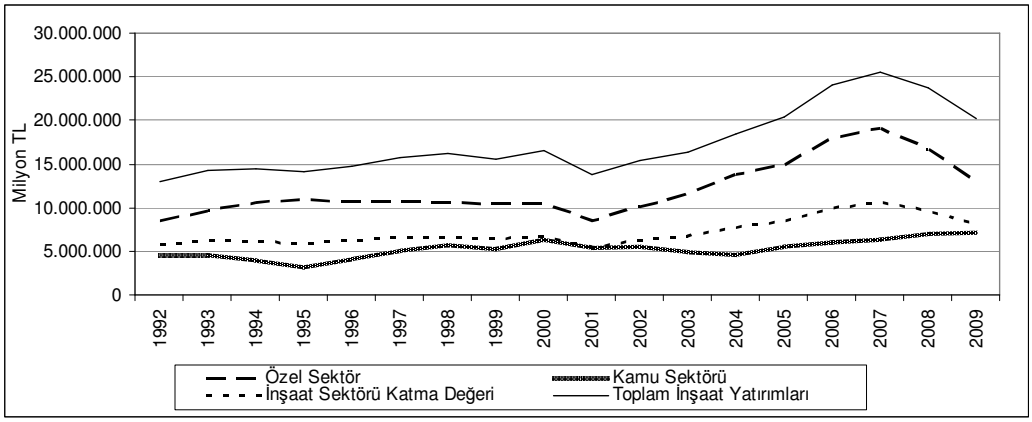
Bir ülkede sabit sermaye yatırımlarının artması o ülkedeki ekonominin geliştiği anlamına gelir. İnşaat sektörü, yatırımlarla doğrudan ilgili olması nedeniyle ekonominin genel durumundan kolayca etkilenebilen bir sektördür (TÜİK, 2010). İnşaat sektörü yatırımları, sabit sermaye oluşumunda önemli bir paya sahiptir. İnşaat pazarı, kamu yatırımları ve özel sektör sermaye yatırımlarından oluşmaktadır. Ülkemizde ve yurtdışında meydana gelen krizler inşaat yatırımlarının azalarak sektörde durgunluk yaşanmasına neden olmaktadır. Şekil 4.5`te yıllara göre toplam inşaat yatırımlarının sabit sermaye yatırımları içerisindeki payı ve toplam inşaat yatırımları içerisinde kamu ve özel sektör inşaat yatırımlarının payı yer almaktadır.



Şekil 4.5 : Sabit sermaye yatırımları içinde inşaat yatırımlarının payı %

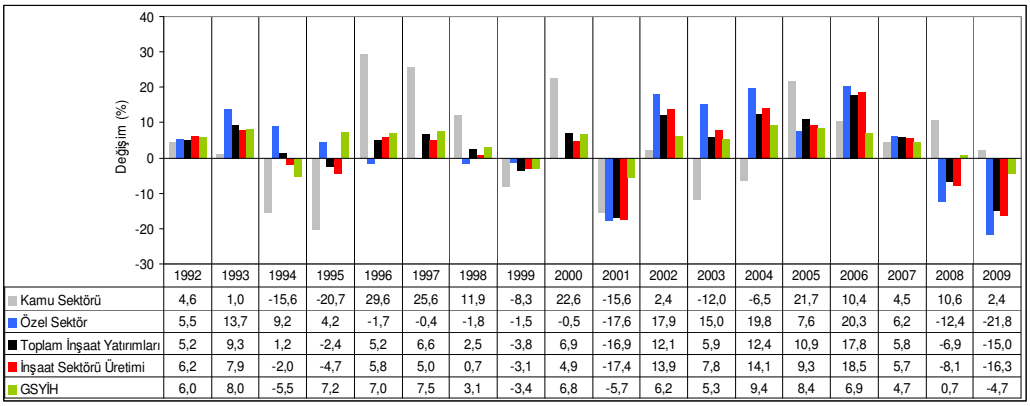
Şekil 4.5`te görüldüğü gibi 1994, 1999, 2001, 2002, 2009 gibi kriz yıllarında inşaat yatırımlarının azalmasına rağmen diğer yatırımların daha çok azalması, inşaatın yatırımlar içindeki payını arttırmaktadır. Kriz sonrası dönemlerde ise diğer yatırımlardaki artış inşaat yatırımlarının artışından daha fazla olduğu için inşaat yatırımlarının toplam yatırımlar içindeki payı azalmaktadır. Bu durum kriz dönemlerinde inşaat sektörünün varlığının önemli olduğunun bir göstergesidir. Ayrıca bu şekilde özel sektörün inşaat yatırımlarındaki payının kamu sektörüne göre daha fazla olduğu görülmektedir. Bu oranlara bakılarak kriz dönemlerinde hangi sektörün (kamu ya da özel) önemli rol oynadığı ile ilgili değerlendirme yapılabilir.

Şekil 4.6`da 1987 sabit fiyatlarına göre toplam inşaat yatırımları (kamu+özel sektör), kamu ve özel sektör inşaat yatırımları ve inşaat sektörü üretim değerleri görülmektedir. Şekil 4.7`de ise bu değerlerin ve GSYİH değerinin yıllara göre değişim oranları görülmektedir. Dolayısıyla bu grafikler (4.5, 4.6, 4.7) bir arada değerlendirilerek krizler nedeniyle inşaat yatırımları ve üretimindeki değişimler değerlendirilebilir.



Şekil 4.6 : İnşaat katma değeri ve inşaat yatırımı 1992-2009(1987 sabit fiyatlarıyla)

(1992–1998 yılları arasında 1987 sabit fiyatları kullanılmıştır, 1998–2009 yılları arasında 1998 baz yılına ait sabit fiyatların büyüme hızları kullanılarak 1987 temel fiyatı üzerinden hesaplama yapılmıştır)



	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009
Kamu Sektörü	4,6	1,0	-15,6	-20,7	29,6	25,6	11,9	-8,3	22,6	-15,6	2,4	-12,0	-6,5	21,7	10,4	4,5	10,6	2,4
Özel Sektör	5,5	13,7	9,2	4,2	-1,7	-0,4	-1,8	-1,5	-0,5	-17,6	17,9	15,0	19,8	7,6	20,3	6,2	-12,4	-21,8
Toplam İnşaat Yatırımları	5,2	9,3	1,2	-2,4	5,2	6,6	2,5	-3,8	6,9	-16,9	12,1	5,9	12,4	10,9	17,8	5,8	-6,9	-15,0
İnşaat Sektörü Üretimi	6,2	7,9	-2,0	-4,7	5,8	5,0	0,7	-3,1	4,9	-17,4	13,9	7,8	14,1	9,3	18,5	5,7	-8,1	-16,3
GSYİH	6,0	8,0	-5,5	7,2	7,0	7,5	3,1	-3,4	6,8	-5,7	6,2	5,3	9,4	8,4	6,9	4,7	0,7	-4,7

Şekil 4.7 : GSYİH, inşaat sektörü üretimi, inşaat yatırımı değişim oranı-sabit fiyatlarla (ÖY)

1994 krizinde inşaat yatırımları: 1990`lı yıllar boyunca artan bütçe açıkları ve aşırı düzeylere yükselen kamu borç stoku, kamu tasarrufunu kaçınılmaz kılmıştır. Kamu tasarrufunun en önemli kalemi yatırım harcamalarıdır. Dolayısıyla kriz dönemlerinde, en fazla kontrol edilebilen harcama kalemi olan yatırımlar, en büyük tasarruf kalemini oluşturmaktadır. Kamu yatırımlarındaki bu azalmalar da inşaat sektörünü doğrudan ve olumsuz etkilemektedir. Şekil 4.7`de görüldüğü gibi 1994 krizi nedeniyle toplam inşaat yatırımlarında artış 1994 yılında sadece % 1,2 olabilmiştir. Bu durum kamu inşaat yatırımlarının 1994 yılında % 15,6 oranında azalmasından kaynaklanmaktadır, özel sektör yatırımları ise azalmamıştır. 1995 yılında ise toplam inşaat yatırımları % 2,4 azalmıştır. Bunda da kamu yatırımlarının % 20,7 oranında azalması rol oynamıştır, özel sektör yatırımlarında yine bir azalma olmamıştır. Dolayısıyla 1994 krizi nedeniyle inşaat yatırımlarındaki azalmanın kamu yatırımlarının azalmasından kaynaklandığı görülmektedir. Aynı zamanda kamu inşaat yatırımlarının azaldığı 1994 yılında inşaat üretimi de % 2 oranında azalmıştır. Bunun yanı sıra 1995 yılında GSYİH artmasına rağmen kamu yatırımlarındaki azalmanın devam etmesi nedeniyle inşaat üretimi de 1995 yılında % 4,7 azalmıştır. Bu durumda Şekil 4.5`te görüldüğü gibi 1994 ve 1995 yıllarında özel sektör inşaat yatırımları biraz daha öne çıkmış, toplam inşaat yatırımları içerisinde kamu inşaat yatırımlarının payı azalmış, özel sektör inşaat yatırımlarının payı artmıştır.

1998 krizinde inşaat yatırımları: Şekil 4.7`de görüldüğü gibi 1994 krizinin etkileri geçtikten sonra sonra 1996, 1997, 1998 yıllarında kamu inşaat yatırımlarında artış yaşanmıştır. 1999 yılına gelindiğinde ise Asya krizinin küresel etkilerinin hissedilmesi ve ülke içindeki gelişmeler nedeniyle kamuda tasarruf sağlanması

nedeniyle kamu inşaat yatırımları % 8,3 oranında azalmıştır. Özel sektör inşaat yatırımları ise 1994 krizinde azalmamış fakat krizin ardından ekonomik koşulların yatırımcılar için uygun olmaması ve piyasalara olan güvensizlik yerli yatırımcıların davranışlarını belirlemede önemli bir etken olmuştur, yabancı yatırımcılar ise yok denecek kadar azdır. Bu nedenle özel sektör inşaat yatırımları önemli bir artış gösterememiş, 1996 yılından 2000 yılına kadar her yıl ortalama % 1,2 oranında azalmıştır. 1998 krizi döneminde de inşaat yatırımlarının ve inşaat sektörü üretiminin azalmasındaki en büyük neden kamu inşaat yatırımlarının azalması olmuştur.

2001 krizinde inşaat yatırımları: 1990`lı yılların sonuna kadar yurtiçi ve yurtdışında hızlı büyüme gösteren inşaat sektörü 2001 krizinden en olumsuz etkilenen sektörlerin başında gelmektedir. Bu olumsuzluğun arkasındaki en önemli faktörlerden birisi kriz sonrası uygulanan ekonomik program sonucu zorunlu olarak azalan kamu inşaat yatırımlarıdır (Güneş ve Diğ., 2004). 2001 bütçesinde yeni yatırımlar tamamen durdurulmuş devam eden işler için ise son derece düşük ödenekler konmuştur (İMO, 2001). 1998 krizinin ardından 2000 yılında artan kamu inşaat yatırımları 2001 yılında yaşanan kriz nedeniyle tekrar azalmış ve bir önceki yıla göre %15,6 düşmüştür.

Özel sektör yatırımları da genel konjonktür dolayısıyla son beş yıldır (1996-2000) inşaat sektörüne olan katkısını oldukça azaltmış durumdadır (İMO, 2001) ve 2001 yılında %17,6 oranında azalmıştır. Bu verilere göre 2001 krizinde toplam inşaat yatırımlarındaki azalmada hem kamu hem de özel sektör yatırımlarındaki azalmanın rol oynadığı görülmektedir. Bu iki sektörün de ciddi şekilde etkilenmesi inşaat üretimini de oldukça olumsuz etkilemiş ve inşaatın büyüme hızı %17,4 azalmıştır. Bundan önceki krizlere (1994, 1998) göre bu oran oldukça fazla olmuştur (1994 krizine göre yaklaşık dört kat, 1998 krizine göre yaklaşık beş buçuk kat daha fazla küçülmüştür).

2008 krizinde inşaat yatırımları: 2001 krizinin ardından 2002 yılında kamu inşaat yatırımları %2,5 oranında artmasına rağmen 2003–04 yıllarında azalmış, 2005 yılından itibaren tekrar artış dönemine girmiştir. 2008 yılında ise küresel krizin etkilerini göstermesine rağmen kamu yatırımlarında azalma olmamıştır. 2008 yılında GAP, DAP, KOP olmak üzere üç önemli yatırım projesinin gündeme gelmesi, Karayolları ödenekleri ve DSİ bütçesindeki artış, hükümetin krize rağmen altyapı yatırımlarına önem verdiğini göstermiştir. 2009 yılında da kamu inşaat yatırımlarında

azalma olmamıştır. Bunun nedeni kamu inşaat yatırımlarının 29 Mart 2009 tarihli yerel seçimlerin etkisiyle 2009 yılının ilk çeyreğinde %24,4 artmasıdır. Fakat 2009 yılı bütçesi ile ilgili yatırım ödeneklerinde %16,5 kesinti yapılması, 2009 yılında inşaat sektöründeki küçülmenin önüne geçilemeyeceği endişesi yaratmıştır, kamu yatırımlarındaki artış hızı yavaşlamıştır (TMB Gündem, 2009).

2001 krizinin ardından inşaat yatırımlarının artmasında en büyük payı özel sektör yatırımları özellikle de konut almıştır. 2002 yılından itibaren özel sektör yatırımları büyük artış göstermiş 2006 yılında %20 ile en yüksek artışını yaşamıştır (Şekil 4.7). 2007 yılından itibaren inşaat yatırımlarının artış hızı azalmış ve 2008 yılında krizin etkilerinin görülmesiyle beraber inşaat yatırımları %7 oranında azalmıştır. Bu azalmada en önemli pay özel sektör inşaat yatırımlarının azalmasından özellikle de konut oluşumundaki daralmadan kaynaklanmıştır (TMB gündem, 2009). Özel sektör inşaat yatırımları 2008 yılında %12,4; 2009 yılında %21,8 oranlarında azalmıştır. Bu dönemde özel sektör yatırımlarının azalmasının yanında kamu yatırımlarının da yeterince arttırılamaması nedeniyle inşaat üretiminde %16,3`lük küçülmenin önüne geçilememiştir. Ayrıca bu kriz döneminde hükümetin aldığı önlemler arasında, yatırımlara sağlanan desteklerden biri olan "Katma Değer Vergisi İstisnası" düzenlemesinde, birçok yatırım projesinde bina ve altyapı harcamaları toplam yatırım maliyeti içerisinde önemli paya sahip olmasına rağmen, KDV istisnası makine ve teçhizat alımlarında uygulanmıştır (TMB Gündem, 2009).

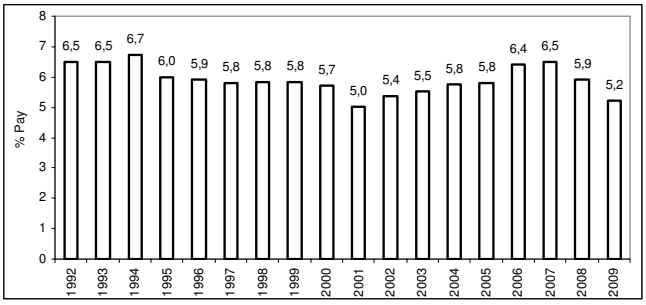
Şekil 4.6`da görüldüğü gibi 1994-2000 yılları arasında kamu inşaat yatırımlarıyla inşaat üretimi arasında yakın bir ilişki olduğu görülmektedir. 2001 yılı öncesinde inşaattaki daralmanın en önemli etkenlerinden biri kamu inşaat sektörü yatırımlarındaki düşüş olarak görülmüştür. Kriz dönemlerinde en fazla kontrol edilebilen harcama kalemi olan yatırımların kontrol altına alınması ve kamu tasarrufunun sağlanması amacıyla, özellikle 1994 ve 1998 kriz dönemlerinde inşaat yatırımlarındaki azalma kamu sektörüne ait yatırımların azalmasından kaynaklanmıştır ve inşaat üretimi de buna bağlı olarak azalmıştır. 2001 yılı öncesinde konut inşaatlarının da düşük seviyede olması nedeniyle kamu yatırımları sektörün belirleyicisi olmuştur. Konut yatırımlarının bu dönemde yetersizliğinin en önemli nedenlerinin başında, yüksek faiz ve döviz kurları nedeniyle bireysel tasarrufların konut yatırımları yerine kamu kağıtlarına yönelmiş olması gelmektedir (YEM, 2008). Özel sektör inşaat yatırımları 1992–1995 yılları arasında büyüme

göstermiş fakat genel konjonktür nedeniyle yerli yatırımcıların çekinceleri ve yabancı yatırımcıların yok denecek kadar az olması özel sektör inşaat yatırımlarında 1996 yılından itibaren sürekli düşüş yaşanmasına neden olmuştur. Bu nedenlerle özel sektör, 1994 ve 1998 kriz dönemlerinde kamu yatırımlarının azalmasından kaynaklanan üretim düşüşünü karşılayamamıştır. 2001 krizinde ise hem kamu hem de özel sektör inşaat yatırımlarının büyük oranda azalması inşaat üretiminde o zamana kadarki en büyük krize neden olmuştur.

Şekil 4.6`ya bakıldığında 2002 yılından itibaren özel sektör inşaat yatırımları ile inşaat üretimi arasındaki paralellik görülebilmektedir. Türk inşaat sektöründe 2002–2007 arasındaki dönemde bazı altyapı projelerinin, en çok da konut talebindeki artışın rol oynadığı inişli çıkışlı bir büyüme yaşanmış, kredi faiz oranlarının düşmesi, yeni konut finansman sistemlerinin kurulması bu süreçte etkili olmuştur. Konut talebinin 2006 yılının ikinci yarısında hız kesmesiyle inşaat sektöründeki büyüme hızı 2007'den itibaren gerilemeye başlamıştır. 2007 yılında gerek milli gelir hesaplama sisteminde yapılan düzenlemeler gerekse ülkedeki genel ekonomik ve sosyal politikaların umulanın aksine ülkede yeterli istikrarlı ortamı yaratamaması ve global dalgalanmaların da etkisiyle inşaat sektörü gelişme hızı, geçmiş yılların aksine düşük bir seviyede seyrederek 2007'yi son beş yılın en düşük büyüme rakamıyla tamamlamış, 2008 ve 2009 yıllarında ise küçülmekten kurtulamamıştır. Söz konusu küçülmede konut talebi gerilemesine küresel krizin olumsuz etkilerinin de eklenmesi rol oynamıştır (TMB Gündem, 2009).

4.2 Kriz Dönemlerinde İnşaat Sektörünün GSYİH`daki Payı

Bir sektörün GSYİH`ya katkısı o sektörün ekonomideki rolünü ortaya koyan en önemli göstergelerden biridir. Şekil 4.8`de yıllara göre inşaat sektörünün GSYİH`daki payı görülmektedir. Kriz dönemlerinde inşaat sektörüne yönelik yatırımların ertelenmesi, bina (özellikle konut) talebindeki düşüş, inşaat sektörü üretimini azaltarak sektörün GSYİH içindeki payını bir başka deyişle toplam üretime olan katkısını da azaltmaktadır.



Şekil 4.8 : İnşaat sektörünün GSYİH içindeki payı 1992-2009

Şekil 4.8`de görüldüğü gibi 1994 krizini takip eden 1995 yılında sektörün GSYİH`daki payı azalarak % 6,7`den % 6 seviyelerine gerilemiştir. Bir önceki 4.2 bölümünde de belirtildiği gibi, 1995-2000 yılları arasında özel sektör yatırımlarının az olması ve 1995 ve 1999 yıllarında kamu yatırımlarının azalması nedeniyle inşaat üretiminde yeterli artış sağlanamamış sektörün üretime katkısı % 5,8 civarında olmuştur. 2001 krizinde ise inşaat talebi dolayısıyla yatırımlar oldukça azalmış üretim de azalınca sektörün GSYİH`ya katkısı % 5 olmuştur. 2001 krizinden sonra yavaş yavaş toparlanan inşaat sektörünün GSYİH içindeki payı 2007 yılına gelindiğinde % 6,5 olmuştur. Fakat yaşanan 2008 küresel krizinin etkisiyle bu pay azalarak 2009 yılında % 5,2'ye gerilemiştir.

4.3 Kriz Dönemlerinde Bina Yapı İzinleri

İnşaat sektörünün gelişimini ve krizlerin sektöre olan etkilerini incelemek için kullanılan göstergelerden biri de Bina Yapı İzinleri ("yapı ruhsatı" ve "yapı kullanma izni") ile ilgili verilerdir. Ayrıca bu verilerdeki değişim, inşaat sektörünün olduğu kadar genel ekonominin seyrini takip etmek açısından önemlidir. Çünkü inşaat sektörü üretimi, genel ekonomik yapıdaki değişim hakkında da önemli bilgiler verir. Örneğin; sanayici bir fabrika inşaatı için yatırım yaparak yapı ruhsatı alıyorsa bu durum sanayi sektörünün gelişeceğini/gelişmekte olduğunu ve bu gelişmeyle inşaat sektörünün de hareketleneceğinin göstergesidir. Benzer şekilde konut talebinin yoğun olması ve bu ihtiyacı karşılamak için yapı ruhsatı alınarak işe başlanması, ekonominin istikrarlı şekilde seyretmesiyle tüketicinin alım gücünün kuvvetli, piyasalara olan güveninin güçlü olduğunun ve inşaat sektörünün de geliştiğinin/gelişeceğinin göstergesidir.

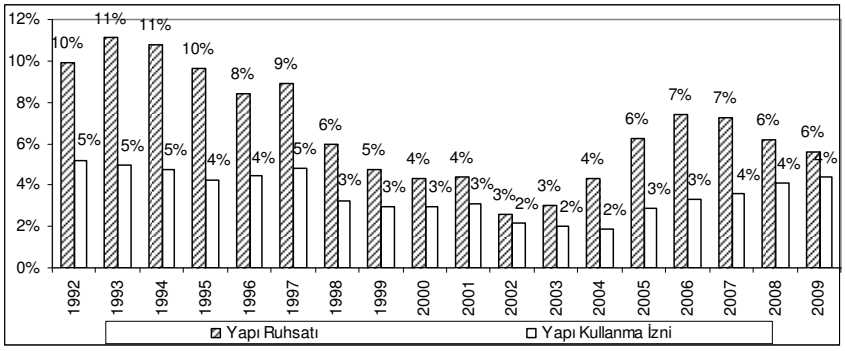
İmar Kanunu'na göre "Yapı Ruhsatı" yapımına başlanacak yapılar için, "Yapı Kullanma İzin Belgesi" tamamen veya kısmen biten yapılar için; belediye sınırları içinde belediyelerce, belediye sınırları dışında İl Özel İdaresi, organize sanayi bölgelerinde organize sanayi bölge müdürlükleri, serbest bölgelerde ise serbest bölge müdürlükleri tarafından verilmesi zorunlu belgelerdir.

TÜİK tarafından yayınlanan Bina Yapı İzinlerinde yalnız binalar kapsanmış olup, yol, baraj, köprü gibi; bina dışı inşaat türleri ile belediye örgütü olmayan; bucak ve köy sınırları içindeki ruhsatsız yapılar ve kentlerde yapılan gecekondulara ilişkin bilgiler kapsanmamıştır.

TÜİK verilerine göre "Bina Yapı İzinleri"; "yapı sahipliği" ve "bina kullanma amacına" göre ayrılmış olup; "yapı sayısı", "yüzölçüm (m^2)", "değer (TL)" değişkenleri ile yayınlanmaktadır. Bu çalışmada alınan yapı izni değerlerinin (TL) reel değişimini görebilmek için o yılki GSYİH cari değeriyle oranlanarak yapılmıştır. Çünkü "değer" cari fiyatlarla yayınlanmakta olup reel değişimi göstermemektedir. Ayrıca "bina kullanım amacı"na göre alınan yapı izinleri "yüzölçüm (m^2)" e göre olan değişimler kullanılarak incelenmiştir. "Yapı sayısı", izni alınan yapıların gerçek büyüklüğünü yansıtmadığından bu tez çalışmasında yapılan karşılaştırma için kullanılmamıştır.

4.3.1 Bina yapı izin değerlerinin değişimi (Değer/GSYİH)

Şekil 4.9`da ilgili yıla ait alınan "yapı ruhsatı" ve "yapı kullanma izni" belgelerinin cari değerlerinin (TL), cari GSYİH değerine (TL) oranı görülmektedir.



Şekil 4.9 : Yapı ruhsatı ve yapı kullanma izin belgesi değerlerinin, GSYİH`ya oranı

Buna göre kriz dönemlerinde bu oranların azaldığı görülmektedir. Yapı ruhsatları için bu oran 1994 krizinden önce %11 seviyelerinde iken krizin ardından 1996

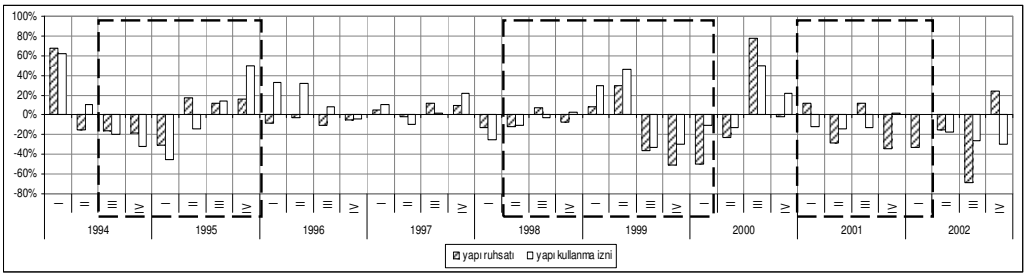
yılında %8 seviyelerine gerilemiştir. 1998 krizinin ardından bu oran giderek düşmüş ve %5 seviyelerine gerilemiştir. İnşaat sektörünün ciddi şekilde etkilendiği 2001 krizinin ardından ise %3 seviyelerine kadar gerileme görülmektedir. 2004 yılından itibaren yükselişe geçen "yapı ruhsatı değeri/GSYİH" oranı %7 seviyelerine yükselmiş, 2008 küresel krizinin etkilerinin kendini göstermeye başlamasıyla yine düşüşe geçmiş ve 2008 yılında %6 seviyesine gerilemiştir. Binaların tamamlandığını gösteren "yapı kullanma izin belgelerinin" değerlerine baktığımızda, kriz dönemlerinde hem alınan yapı ruhsatlarının azalmasına paralel olarak, hem de kriz dönemlerinde inşaatların tamamlanma süresinin uzaması nedeniyle yapı kullanma izni alma oranlarının düşmesiyle "yapı kullanma izin belgesi değeri/GSYİH" oranı da azalmaktadır (Şekil 4.9).

4.3.2 Bina yapı izin değerlerinin değişimi (m^2 bazında)

Bu bölümde, alınan Bina Yapı İzinlerinin m^2 bazında çeyrek dönemler ve yıllara göre değişimi incelenmektedir. Çeyrek dönemler ile incelenen şekillerde inşaat sektörü üretiminin azaldığı dönemler çerçeve içerisine alınmıştır. Böylece kriz nedeniyle yapı izinlerindeki azalma ile inşaat üretimindeki azalmanın başladığı ve bittiği dönemler karşılaştırılabilmektedir.

İnşaat sektöründe durgunluk, ilk etkisini "yapı ruhsatlarında" düşüş olarak kendisini göstermektedir. Tamamen veya kısmen biten yapılara verilen "yapı kullanma izin" belgelerinde ise inşaat tamamlanma sürelerine bağlı olarak artış eğilimi, durgunluk dönemlerinde de bir süre devam etmektedir (Yükseler, 2009).

Şekil 4.10`da görüldüğü gibi 1994 krizi nedeniyle yaşanan resesyon, metrekareye göre alınan yapı ruhsatında azalmaya neden olmuştur. Bu dönemde yapı ruhsatındaki azalma, inşaat sektörü üretiminin azalmasından bir çeyrek dönem önce başlamış, dört çeyrek dönem boyunca azalmaya devam etmiştir. Yapı kullanım izin belgelerindeki azalma ise inşaat sektörü üretimindeki azalmayla aynı dönemde başlayarak dört dönem sürmüştür.

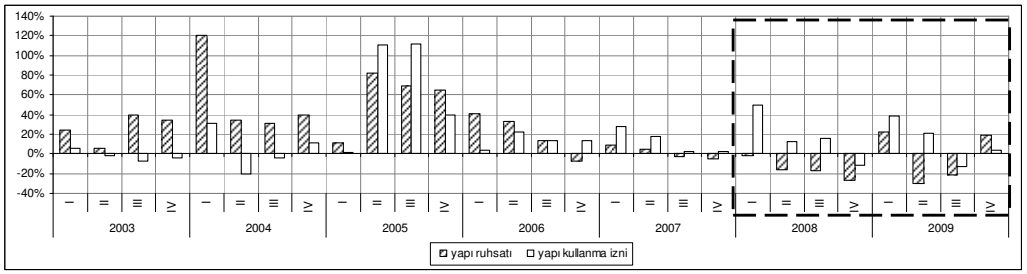


Şekil 4.10 : Yapı izinleri m^2 ye göre değişim oranı 1994-2002 (ÖD)

1997 Asya krizinin etkileriyle alınan yapı ruhsatındaki azalma, inşaat sektörü üretiminin azalmasından bir çeyrek dönem önce başlamış ve aralarda yaşanan toplamda üç dönem süren artışlar dışında yedi dönem azalma yaşanmıştır (Şekil 4.10). Yapı kullanım izin belgelerinde de, yapı ruhsatına benzer bir eğilim gözlenmiş, azalma inşaat sektörü üretimindeki azalmadan bir dönem önce başlamış ve aralarda yaşanan toplamda üç dönem süren artışlar dışında yedi dönem azalma olmuştur (Şekil 4.10).

2001 krizinin etkileriyle yapı ruhsatındaki azalma, inşaat sektörü üretiminin azalmasından bir çeyrek dönem önce başlamış ve aralarda yaşanan toplamda iki dönem süren artışlar dışında altı dönem boyunca azalma meydana gelmiştir (Şekil 4.10). Yapı kullanım izin belgesindeki azalma, inşaat sektörü üretimindeki azalmayla aynı dönemde başlamış ve aralarda yaşanan toplamda iki dönem süren artışlar dışında altı dönem boyunca azalmıştır (Şekil 4.10).

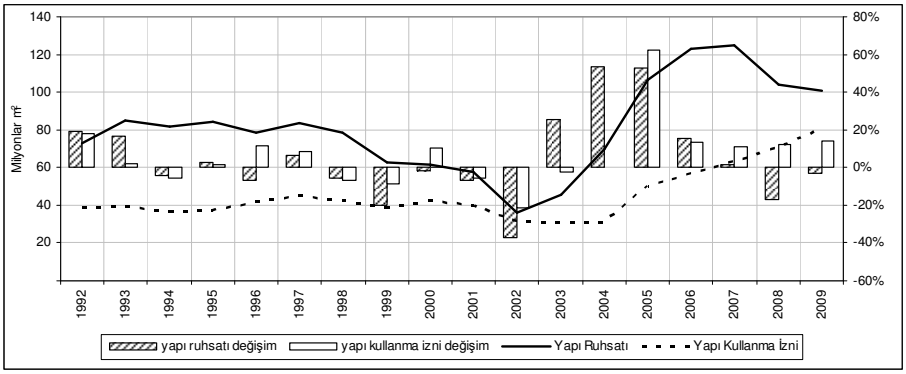
Şekil 4.11`de görüldüğü gibi, 2008 küresel krizinin etkileriyle yaşanan durgunluk döneminde yapı ruhsatındaki azalma, inşaat sektörü üretiminin azalmasından iki dönem önce başlamış ve arada yaşanan bir dönem artışı saymazsak, sekiz dönem boyunca azalma devam etmiştir. Yapı kullanım izin belgesinde sadece iki dönem azalma meydana gelmiştir (Şekil 4.11).



Şekil 4.11 : Yapı izinleri m^2 ye göre değişim oranı 2003-2009 (ÖD)

Yukarıda incelediğimiz dönemlik verilere göre 1994, 1998, 2001 krizleri nedeniyle alınan ruhsatlardaki azalma inşaat sektöründeki daralmadan bir dönem önce, 2008 krizinde ise iki dönem önce başlamıştır. Bu azalmalar en uzun 2008 krizinde (8 dönem) olmak üzere; diğer krizlerde ise sırasıyla 1998 (7 dönem), 2001 (6 dönem), 1994 (4 dönem) sürmüştür. Esasen 2006 yılının son çeyreğinden itibaren alınan ruhsatlardaki artış hızı oldukça azalmaya başlamıştır. Bu nedenle 2008`de inşaat sektöründeki krizin alınan ruhsatlardaki azalmadan kaynaklandığı söylenebilir. Yapı kullanma belgelerindeki azalma ise en az 2008 krizinde (2 dönem) sürmüştür. Özellikle 2004, 2005 ve 2006 yıllarında oldukça artan ruhsat sayısı ve ruhsatı alınan yapıların tamamlanmasına bağlı olarak 2008 krizine rastlayan dönemde yapı kullanım izin belgesinde sadece iki dönem azalma meydana gelmiştir. Diğer krizlerde ise yapı ruhsatlarıyla aynı sürede yapı kullanma izin belgeleri de azalmıştır. Bu verilere göre kriz dönemlerinde alınan ruhsatlardaki azalma inşaat üretiminin azalmaya başlamasından daha önce başlamakta, bu da inşaat sektörünün duraklamaya gireceğine yönelik göstergelerden biri olmaktadır. Kriz dönemlerinden sonra ise inşaat üretimi artmaya başlamasına rağmen alınan yapı ruhsatlarındaki artış daha geç başlamaktadır. Bu durum krizlerden sonra ekonomik ortama olan güvenin geç oluştuğunu, tüketiciler, yatırımcılar ve inşaat şirketlerinin bir süre beklemede kaldıklarını göstermektedir.

Şekil 4.12`de alınan yapı izinlerinin yüzölçüme göre yıllık değişimi görülmektedir. Bu verilere göre alınan yapı ruhsatları 1994 krizi nedeniyle %4 azalmıştır. 1998 yılına kadar inişli çıkışlı dönemler yaşanmış istikrarlı bir artış gözlenmemiştir. 1998 yılından itibaren ise krizler nedeniyle alınan ruhsatlar sürekli azalmaya başlamış, 1998 yılında %5,8, 1999 yılında %20 oranında azalma göstermiştir. 2000 yılına gelindiğinde azalma oranı yavaşlasa da tam bir toparlanma olmamış ve 2001 krizinin yaşanmasıyla 2001 yılında %6,9, 2002 yılında %37 oranında azalarak 36 milyon m^2 ile en düşük seviyesine gerilemiştir. Alınan yapı ruhsatlarında 2003 yılından itibaren, özellikle 2004 ve 2005 yıllarında hızlı bir artış yaşanmış, 2007 yılında 125 milyon m^2 ye ulaşmıştır. 2007 yılından sonra ise küresel krizin etkilerinin başlamasıyla alınan ruhsatlarda da azalma başlamış 2008 yılında % 17, 2009 yılında % 4,7 azalarak 98.9 milyon m^2 ye gerilemiştir.



Şekil 4.12 : Alınan yapı izinleri (m^2 bazında) ve değişim oranları 1992-2009 (ÖY)

Tamamen veya kısmen biten yapılara verilen yapı kullanma izin belgelerinde de yapı ruhsatlarına benzer bir eğilim gözlenmektedir. Yapı kullanma izin belgesi değerlerinin de 1994, 1998 ve 2001 krizlerinde azaldığı görülmektedir. 2005 yılından itibaren artış eğilimine giren yapı kullanma izin belgeleri bu eğilimini yapı ruhsatlarının aksine 2008 ve 2009 yıllarında da sürdürmeye devam etmiştir. Bunun nedeni dönemlik verilerde de açıklandığı gibi 2005 yılında ruhsatlardaki hızlı artıştır.

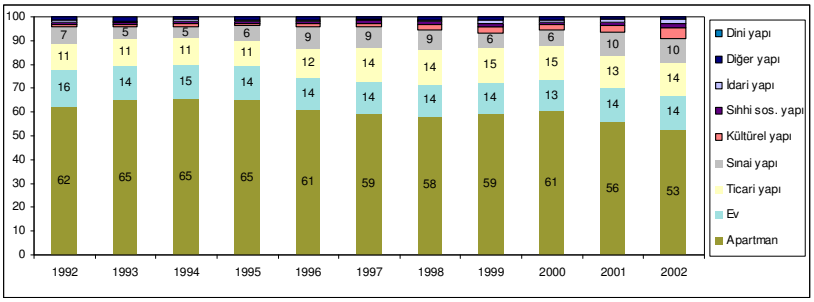
4.3.3 Kullanım amacına göre alınan bina yapı izinleri

İnşaat sektöründe üretilen yapılar çeşitli amaçlara hizmet ederler. İnsanların barınması için konut, ticaretin yapılabilmesi için ticari yapılar, üretimin yapılabilmesi için sanayi yapılar, çalışma ortamının sağlanması için ofis binaları ve toplumun çeşitli ihtiyaçlarına hizmet etmek amacıyla oteller, hastaneler, sosyal ve kültürel yapılar üretilmektedir. Bu bölümde kriz dönemlerinde kullanım amacına göre alınan yapı izinlerindeki değişim incelenerek inşaat sektörünün ürünü olan hangi tip yapıların krizlerde nasıl etkilendiği değerlendirilmiştir. Bunun için de TÜİK`un yayınladığı dönemlik ve yıllık veriler kullanılmıştır.

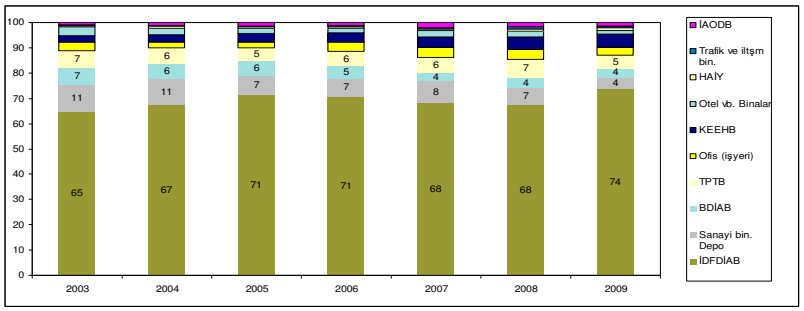
TÜİK 2004 yılından itibaren yapı izin istatistiklerini kullanım amacına göre yeni bir sınıflandırmaya tabi tutmuştur. TÜİK`nun 2004 yılına kadar "bina kullanım amacına göre" inşaat tipleri sınıflandırması: Ev, apartman, ticari yapı, sınai yapı, sıhhi ve sosyal yapı, kültürel yapı, idari yapı, dini yapı, diğer yapılar şeklindedir. 2004 yılından sonra kullanılan inşaat tipi sınıflandırması: Bir daireli ikamet amaçlı binalar, iki ve daha fazla daireli ikamet amaçlı binalar, halka açık ikamet yerleri, otel vb. binalar, ofis (işyeri) binaları, toptan ve perakende ticaret binaları, trafik ve iletişim binaları, sanayi binaları ve depolar, kamu eğlence-eğitim-hastane-bakım kuruluşları,

ikamet amaçlı olmayan diğer binalar şeklinde olmuştur. Bu nedenle 1994-2009 yılları arasında süreklilik gösteren veriler olmadığı için kriz dönemleriyle ilgili tam bir karşılaştırma yapılamamıştır. Bu çalışmada kullanılan veriler 1992-2002 yılları arasında eski sınıflandırma sistemi, 2003-2009 yılları arasında yeni sınıflandırma sistemine ait verilerdir.

Ülkemizde kullanım amacına göre yapıların yüzölçümüne göre payları Şekil 4.13 ve Şekil 4.14`de gösterilmektedir. Bu yapılar içerisinde en büyük payı eski sınıflandırmaya göre "apartman" binalarının, yeni sınıflandırmaya göre "iki veya daha fazla daireli ikamet amaçlı binalar" ın aldığı görülmektedir. Daha sonra ticari yapılar, sanayi yapılar, bir daireli ikamet amaçlı binalar, ofis binaları yıllara göre çeşitli değerler almaktadırlar.



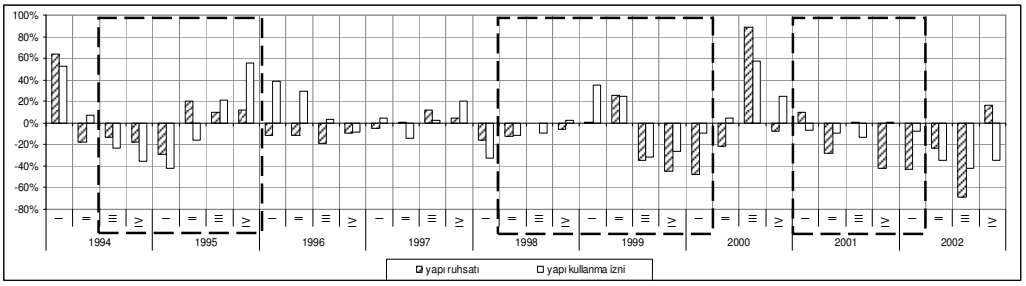
Şekil 4.13 : Yapı çeşitlerine göre alınan yapı ruhsatlarının m^2 bazında dağılımı % (1992–2002)



Şekil 4.14 : Yapı çeşitlerine göre alınan yapı ruhsatlarının m^2 bazında dağılımı % (2003–2009)

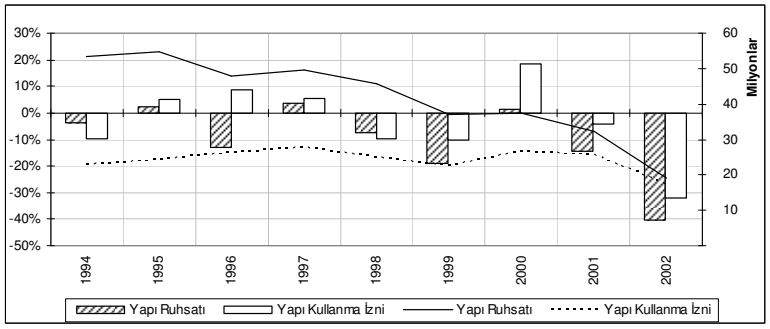
Apartman: Kaç katlı olursa olsun, üç veya daha fazla daireli ikamete ayrılmış yapılar apartman olarak değerlendirlmiştir (TÜİK, 2010). Şekil 4.15`te 1994-2002 yılları arasında apartman yapıları için alınan yapı izinlerinin yüzölçüme göre dönemlik değişimi görülmektedir. Buna göre apartman ruhsatları 1994, 1998, 2001 krizlerinde inşaat sektörü üretiminden bir dönem önce azalmaya başlamış ve sırasıyla 4, 7 ve 6

dönem boyunca azalmaya devam etmiştir. 1996 yılında meydana gelen azalmanın nedeni ise Bölüm 4.2`de belirtildiği gibi bireysel tasarrufların konut yatırımları yerine kamu kağıtlarına yönelmiş olmasıdır. Yapı kullanma izin belgelerindeki azalma ise yapı tamamlanma sürelerine göre değişmektedir; 1994 ve 2001 krizinde inşaat sektöründeki azalmayla aynı dönemde başlamış, 1998 krizinde ise bir dönem önce başlamıştır ve 1994, 1998, 2001 krizlerinde sırasıyla 4, 6, 8 dönem sürmüştür.



Şekil 4.15 : Apartman yapı izinleri m^2 ye göre değişim oranı 1994-2002 (ÖD)

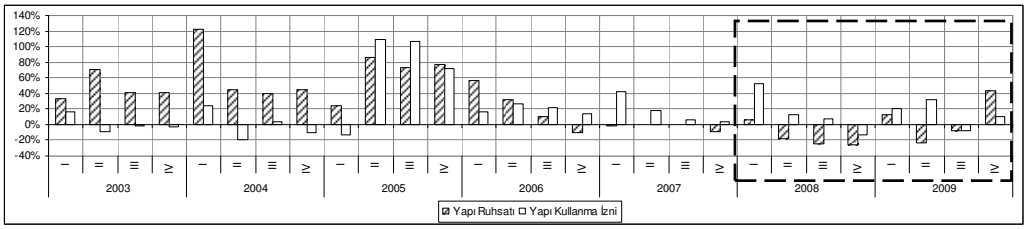
Şekil 4.16`daki yıllık verilere göre konut binaları için alınan yapı izinlerinin değişimi görülmektedir. Buna göre alınan yapı ruhsatları 1994, 1998, 1999, 2001, 2002 yıllarında sırasıyla % 3,8; % 7,6; % 19; %14,4; % 40 oranlarında azalmıştır. Apartman yapıları için alınan ruhsatlar 2001 krizinden daha çok etkilenmiş, 2001 ve 2002 yılları boyunca azalmıştır. 1998 krizinin etkisi ve 1999`da yaşanan deprem felaketi nedeniyle de alınan ruhsatlar oldukça azalmış fakat 2001 krizine göre daha az etkilenmiştir. 1994 krizinin etkisi ise diğer krizlere göre daha az olmuştur.



Şekil 4.16 : Apartman yapı izinlerinin m^2 ye göre değişim oranı 1994-2002 (ÖY)

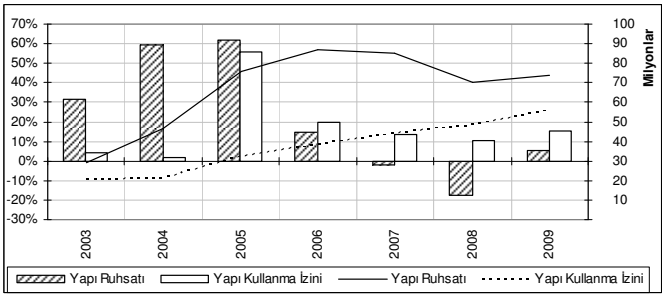
İki ve daha fazla daireli ikamet amaçlı binalar (İDFDİAB): Bu tip binalar için alınan ruhsatlar 2008 krizi nedeniyle oluşan durgunluk nedeniyle, inşaat sektörü üretiminin azalmasından bir dönem önce azalmaya başlamış ve altı dönem sürmüştür. Kullanma izin belgelerinde ise önceki dönemlerde ruhsatlardaki artış nedeniyle sadece iki

dönem azalma yaşanmıştır (Şekil 4.17). 2009`un 1. çeyreğinde yaşanan artışta KDV ve harç indirimlerinin etkisiyle Mart ayındaki alınan izinlerdeki artışın etkisi olmuştur (İMSAD rapor, 2009).



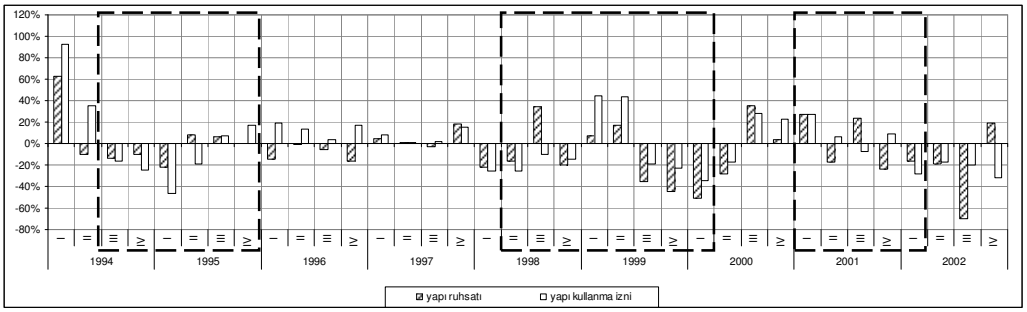
Şekil 4.17 : İDFDİAB yapı izinleri m^2 ye göre değişim oranı 2003-2009 (ÖD)

Ruhsatlardaki artış 2003 yılında başlamış ve 2006`ya kadar sürekli artarak 2006 yılında 87 milyon m^2 ile en yüksek değerine ulaşmıştır. 2005-2006 yıllarında sektörün ve ekonomideki büyümenin temelinde konut sektöründeki canlanma yatmaktadır. Kredi faiz oranlarının düşmesi, yeni konut finansman sistemlerinin kurulması bu süreçte etkili olmuştur. Şekil 4.17`de görüldüğü gibi aslında inşaat sektöründeki kriz, küresel krizden önce ve konut talebinin 2006 yılı sonundan itibaren hız kesmesiyle başlamıştır. 2008'de bu tabloya küresel kriz eklenmiş 2007 duraklama, 2008 kriz dönemi olmuştur (TMB Gündem, 2009). Bu durum kriz döneminde konut talebinin azaldığını ayrıca yapı çeşitleri içinde büyük payı olması nedeniyle toplam ruhsatlardaki azalmanın asıl nedeninin konut binaları olduğunu göstermektedir. Alınan ruhsatlar 2007 yılında % 2,1; 2008 yılında % 17,8 oranında azalarak 70 milyon m^2 ye düşmüştür (Şekil 4.18). 2009 yılında ise % 4 artış ile toparlanma yaşandığı görülmektedir. Alınan ruhsatlar bakımından İDFDİAB`lar için 2008 krizi, apartman yapıları için 2001 krizi gibi oldukça etkili olmuştur. Yapı kullanma izinleri ise 2008 krizinden daha az etkilenmiştir.



Şekil 4.18 : İDFDİAB yapı izinlerinin m^2 ye göre değişim oranı 2003-2009 (ÖY)

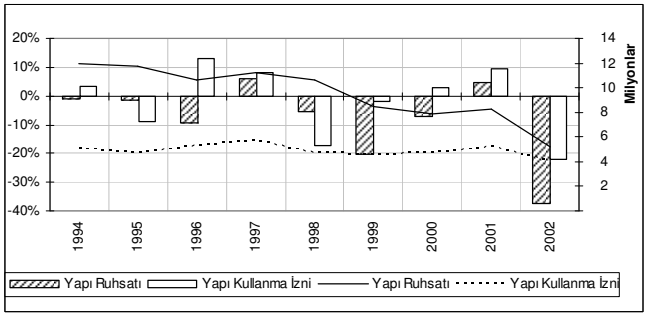
Ev: Kaç katlı olursa olsun, bir veya iki daireli, ikamete ayrılmış yapılardır (TÜİK, 2010). Şekil 4.19`da 1994-2002 yılları arasında "ev" yapıları için alınan yapı izinlerinin yüzölçüme göre dönemlik değişimi görülmektedir.



Şekil 4.19 : Ev yapı izinleri m^2 ye göre değişim oranı 1994-2002 (ÖD)

Buna göre alınan ev ruhsatları 1994, 1998 krizlerinde inşaat sektörü üretiminden bir dönem önce, 2001 krizinde ise bir dönem sonra azalmaya başlamış ve sırasıyla 4, 7 ve 5 dönem azalmıştır. Yapı kullanma izin belgelerindeki azalma ise yapı tamamlanma sürelerine göre değişmektedir; 1994 krizinde inşaat sektöründeki azalmayla aynı dönemde başlamış, 1998 krizinde ise bir dönem önce, 2001 krizinde bir dönem sonra başlamıştır ve sırasıyla 4, 8, 5 dönem sürmüştür.

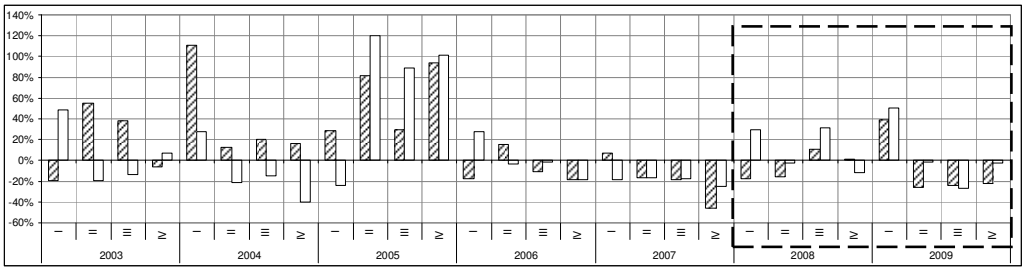
Ev için alınan yapı ruhsatları da apartman binalarına benzer bir eğilim göstermiş, Şekil 4.20`de görüldüğü gibi 1994 krizinden sonra inişli çıkışlı bir seyir izlemiş, 1998 krizinden sonra da 2001 yılı hariç sürekli azalmıştır. 2002 yılında % 37 oranında azalarak 5 milyon m^2 ye kadar gerilemiştir. Ev yapıları için alınan ruhsatlar da en çok 2001 krizinden, en az 1994 krizinden etkilenmiştir.



Şekil 4.20 : Ev yapı izinlerinin m^2 ye göre değişim oranı 1994-2002 (ÖY)

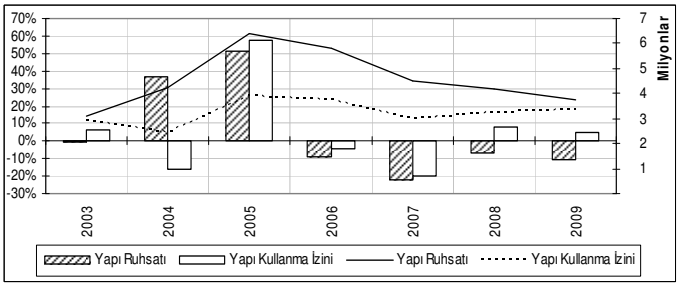
Bir daireli ikamet amaçlı binalar (BDİAB): Şekil 4.21`de görüldüğü gibi, bu tip binalar için alınan yapı ruhsatlarındaki azalma, inşaat sektörü üretimindeki azalmadan çok daha önce 2006 yılında başlamış ve 2008 küresel krizinin de

etkilerini hissettirmesiyle 2009 yılında da azalmaya devam etmiştir. Yapı kullanma izin belgelerinde de yapı ruhsatlarında olduğu gibi 2006 yılından başlayan bir azalma yaşanmıştır.



Şekil 4.21 : BDİAB yapı izinlerinin m^2 ye göre değişim oranı 2003-2009 (ÖD)

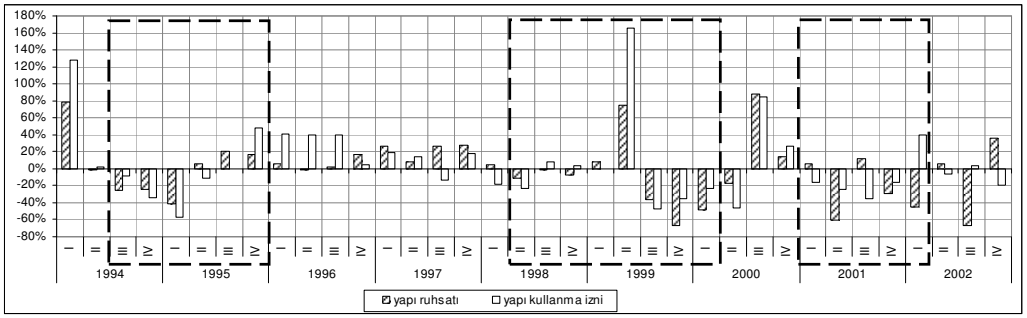
Şekil 4.22`de görüldüğü gibi yeni sınıflandırma sistemine göre bir daireli ikamet amaçlı binalar için alınan yapı ruhsatları 2003 yılından sonra artış göstererek 2005 yılında 6.3 milyon m^2 ye ulaşmıştır. Bu tip binalar için alınan ruhsatlardaki azalma da 2008 krizinin etkilerinin başlamasından daha önce 2006 yılında başlamış ve 2009 yılına kadar sürekli azalarak 3.7 milyon m^2 ye gerilemiştir. BDİAB`lar için alınan ruhsatlar 2008 krizi öncesi 2006 yılından itibaren azalmaya başlamış ve 2005 yılından 2009 yılına toplamda %40 oranında azalmıştır. Ev yapıları için alınan ruhsatların 2002 yılında birden azalması gibi bir durum yaşanmamış, azalma dört yıla yaygın bir biçimde gerçekleşmiştir.



Şekil 4.22 : BDİAB yapı izinlerinin m^2 ye göre değişim oranı 2003-2009 (ÖY)

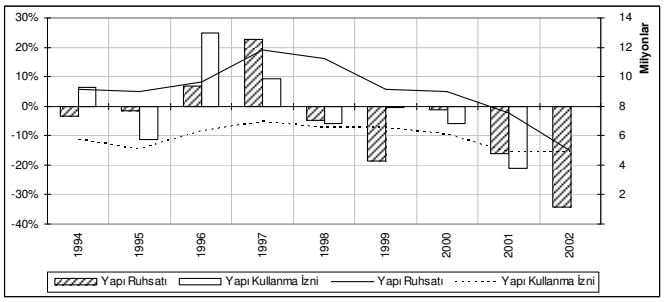
<u>*Ticari yapı:*</u> Şekil 4.23`te 1994-2002 yılları arasında "ticari yapılar" için alınan yapı izinlerinin yüzölçüme göre dönemlik değişimi görülmektedir. Buna göre alınan ruhsatlar 1994 krizinde inşaat sektörü üretiminden bir dönem önce, 1998 krizinde inşaat sektörüyle aynı dönemde, 2001 krizinde ise bir dönem sonra azalmaya başlamış ve sırasıyla 4, 7 ve 4 dönem azalmıştır. Yapı kullanma izin belgelerindeki azalma ise yapı tamamlanma sürelerine göre değişmektedir; 1994 ve 2001 krizinde

inşaat sektöründeki azalmayla aynı dönemde başlamış, 1998 krizinde ise bir dönem önce başlamıştır ve 94, 98, 01 krizleri için sırasıyla 5, 7, 5 dönem sürmüştür.



Şekil 4.23 : Ticari yapı izinleri m^2 ye göre değişim oranı 1994-2002 (ÖD)

Şekil 4.24`teki yıllık verilere göre Ticari yapılar için alınan yapı ruhsatları 1994, 1995, 1998, 1999, 2001, 2002 yıllarında sırasıyla %3,5; %1,6; %5; %19; %16; %34 oranlarında azalmıştır. Alınan yapı kullanma izin belgeleri de kriz dönemlerinde azalmıştır.

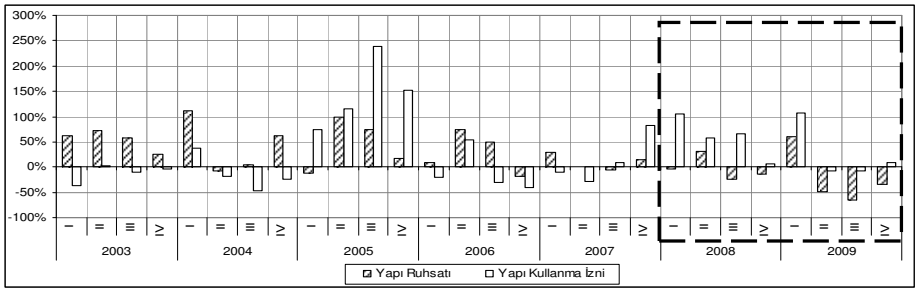


Şekil 4.24 : Ticari bina yapı izinlerinin m^2 ye göre değişim oranı 1994-2002 (ÖY)

Kriz dönemlerinde toptan ve perakende ticaret sektöründe yaşanan duraklama ticari yapılar için alınan yapı izinlerinin de azalmasına neden olmaktadır. 1994 krizinde toptan ve perakende ticaret sektöründe yaşanan duraklamanın da etkisiyle ticari amaçla yapılan binalarda azalma gerçekleşmiştir. 1996 ve 1997 yıllarında ise ticaret sektöründeki büyüme nedeniyle konut yapılarının aksine ticari yapı ruhsatlarında artış yaşanmıştır. 1998 krizinden ticaret sektörü etkilendiği gibi ticari yapılar için alınan ruhsatlarda da azalma görülmektedir. 2001 krizi nedeniyle de sürekli azalan ticari bina yapı ruhsatları 2002 yılında %34 azalarak 4.9 milyon m^2 ye gerilemiştir. Ticari yapılar için alınan ruhsatlardaki azalma da en fazla 2001 krizinde meydana gelmiştir. Çünkü ticaret sektörü de en fazla 2001 krizinden etkilenmiş ve GSYİH`ya

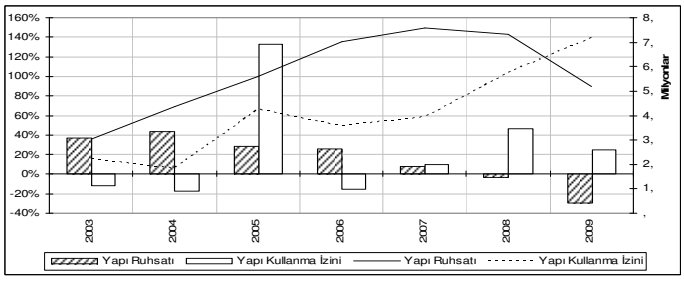
katkısı %16 oranında azalmış dolayısıyla ticari amaçla yapılacak yapılar için alınan ruhsatlarda da azalma yaşanmıştır.

Toptan ve perakende ticaret binaları (TPTB): Şekil 4.25`te 2003-2009 yılları arasında "Toptan ve perakende ticaret binaları" için alınan yapı izinlerinin yüzölçüme göre dönemlik değişimi görülmektedir. Buna göre 2008 krizinde alınan ruhsatlardaki azalma inşaat sektörü üretimindeki azalmayla aynı dönemde başlamış ve altı dönem sürmüştür. Yapı kullanma izin belgelerindeki azalma ise beş dönem sonra başlamış ve iki dönem sürmüştür.



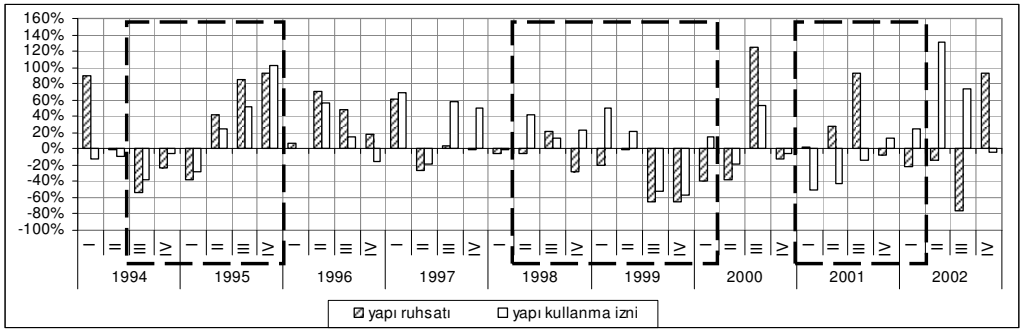
Şekil 4.25 : TPTB yapı izinleri m^2 ye göre değişim oranı 2003-2009 (ÖD)

"Toptan ve perakende ticaret binaları" için alınan ruhsatlar 2003 yılından itibaren artış göstermiştir ve bu artış 2007 yılına kadar devam ederek 7.5 milyon m^2 ye ulaşmıştır. Ticaret sektörünün gelişime hızındaki artış azalmaya başlamış, 2006 yılında %6,3, 2007 yılında %5,7 büyüme gerçekleşmiştir. Bu nedenle Şekil 4.25`de görüldüğü gibi 2007 yılından itibaren ticaret binaları için alınan yapı ruhsatındaki artış eğilimi de azalmaya başlamıştır. Krizin etkilerini göstermeye başlamasıyla beraber ticaret sektörünün küçülmesiyle Şekil 4.25`de görüldüğü gibi 2008 yılından itibaren ticaret binaları için alınan yapı ruhsatları azalmaya başlamıştır. 2009 yılında alınan ruhsatlar %30 oranında azalarak 5 milyon m^2 ye gerilemiştir (Şekil 4.26).



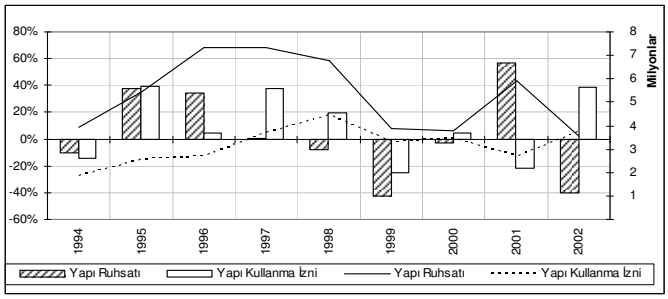
Şekil 4.26 : TPTB izinlerinin m^2 ye göre değişim oranı 2003-2009 (ÖY)

Sanayi yapılar: Şekil 4.27`de 1994-2002 yılları arasında "Sanayi yapıları" için alınan yapı izinlerinin yüzölçüme göre dönemlik değişimi görülmektedir. Buna göre alınan ruhsatlar 1994 ve 2001 krizinde inşaat sektörü üretiminden bir dönem, 1998 krizinde iki dönem önce azalmaya başlamış ve sırasıyla 4, 9 ve 4 dönem azalmıştır. Yapı kullanma izin belgelerindeki azalma ise yapı tamamlanma sürelerine göre değişmektedir; 1994 krizinde inşaat sektöründeki azalmadan iki dönem önce, 1998 krizinde beş dönem sonra, 2001 krizinde bir dönem önce başlamış ve sırasıyla 5, 3, 4 dönem sürmüştür.



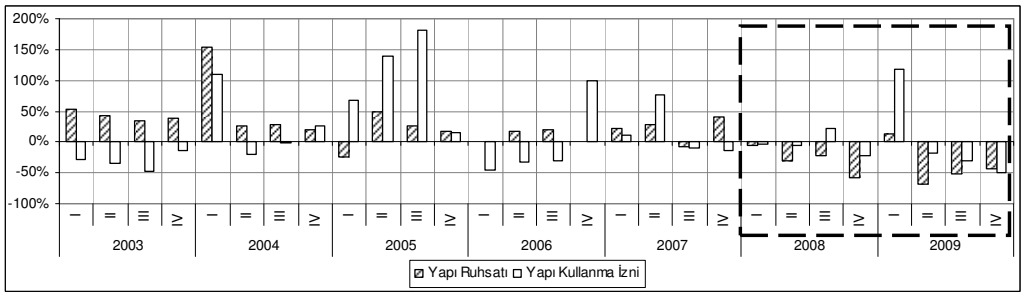
Şekil 4.27 : Sanayi yapı izinleri m^2 ye göre değişim oranı 1994-2002 (ÖD)

1994 krizinde imalat sanayinin de gerilemesi nedeniyle sınai yapılar için alınan yapı ruhsatları % 10 azalmış, 1995 yılında ise alınan yapı ruhsatları % 37 oranında artış göstermiştir (Şekil 4.28). Bu artışın diğer yapı çeşitlerine göre daha fazla olmasında, imalat sanayi üretiminin 1995 yılında bir önceki yıla göre % 13,9 (TÜİK, 2010) oranında artması etkili olmuştur. 1996 yılında ise sanayi sektöründeki gelişme nedeniyle konut yapılarının aksine bu artış 1996 yılında da devam ederek 7.3 milyon m^2 ye yükselmiştir. 1998 kriziyle birlikte ise 2001 yılına kadar sürekli azalmıştır. 2001 yılında tekrar artmaya başlamasına rağmen 2002 yılında % 40 azalarak 3.5 milyon m^2 ye gerilemiştir. Sanayi binaları için alınan yapı ruhsatları en çok 1998 krizinden daha sonra 2001 krizinden etkilenmiştir.



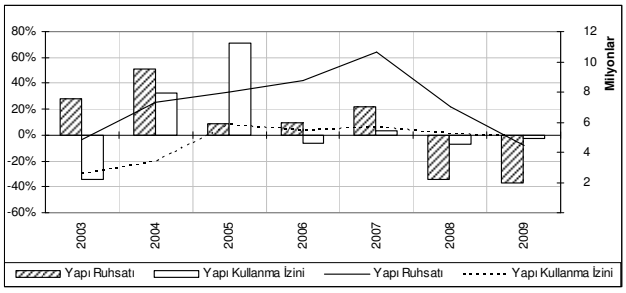
Şekil 4.28 : Sanayi binalar yapı izinlerinin m^2 ye göre değişim oranı 1993-2002 (ÖY)

Sanayi binaları ve depolar: Şekil 4.29`da 2003-2009 yılları arasında "Sanayi binaları ve depolar" için alınan yapı izinlerinin yüzölçüme göre dönemlik değişimi görülmektedir. Buna göre sanayi binaları için alınan yapı ruhsatlarındaki azalma, inşaat sektörü üretiminin azalmasıyla aynı dönemde başlamış ve yedi dönem sürmüştür. Kullanma izin belgelerinde azalma, inşaat sektörü üretimindeki azalmadan iki dönem önce başlamış ve sekiz dönem sürmüştür. 2008 yılı sonunda % 7,6; 2009 yılı sonunda ise % 2 oranında azalma olmuştur.



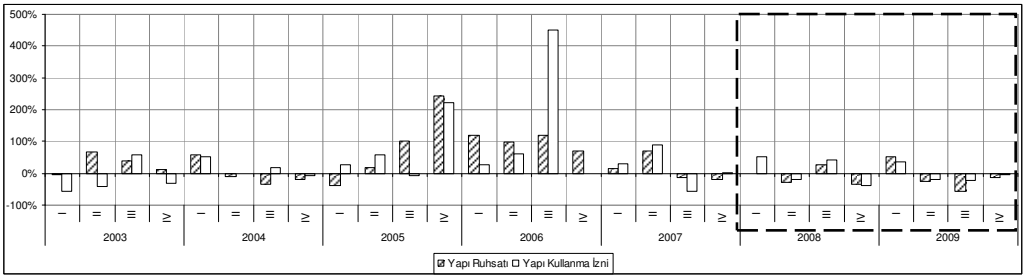
Şekil 4.29 : Sanayi binaları ve depolar yapı izinleri m^2 ye göre değişim oranı 2003-2009 (ÖD)

2002 yılından sonra sürekli artış gösteren sınai binaları ve depolar için alınan yapı ruhsatları, sanayi sektöründeki gelişmelerin paralelinde 2007 yılına kadar artarak 10.6 milyon m^2 ye ulaşmıştır. Son küresel krizin etkisiyle 2008 yılında % 34, 2009 yılında % 38 azalarak 4.3 milyon m^2 ye gerilemiştir (Şekil 4.30).

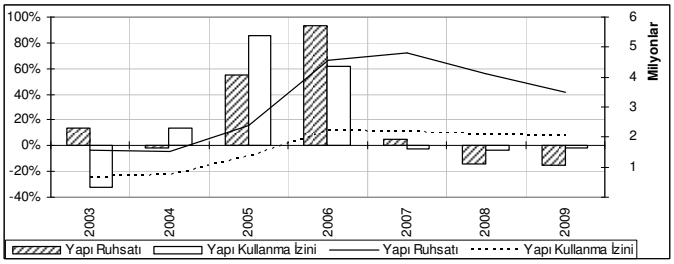


Şekil 4.30 : Sanayi binalar yapı izinlerinin m^2 ye göre değişim oranı 2003-2009 (ÖY)

Ofis (işyeri) binaları: Yeni sınıflandırma sistemine göre "Ofis (işyeri) binaları" diğer yapı türleri içinde ortalama % 3 lük bir paya sahiptir. 2001 krizinden sonra özellikle 2005 ve 2006 yıllarında ofis binaları için alınan ruhsatlarda artış görülmüştür (Şekil 4.31) ve 2007 yılında 4.7 milyon m^2 ye ulaşmıştır (Şekil 4.32). Fakat 2008 küresel krizinin etkilerinin hissedilmesiyle, 2007 yılının üçüncü çeyreğinde azalmaya başlamış ve 2009 yılında 3.3 milyon m^2 ye gerilemiştir.



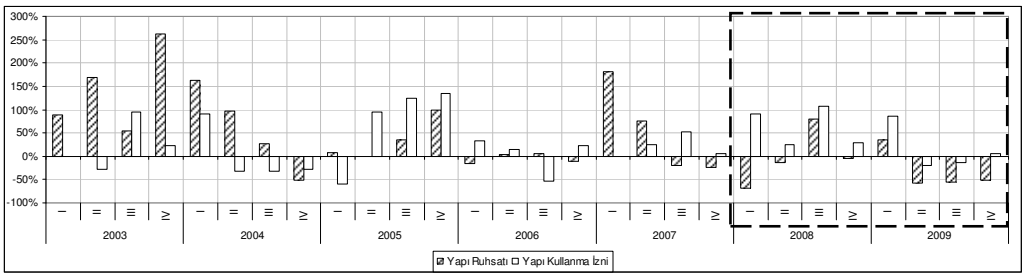
Şekil 4.31 : Ofis (işyeri) binaları yapı izinleri m^2 ye göre değişim oranı 2003-2009 (ÖD)



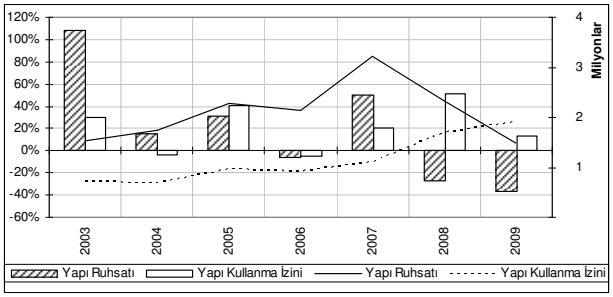
Şekil 4.32 : Ofis (işyeri) binaları yapı izinlerinin m^2 ye göre değişim oranı 2003-2009 (ÖY)

Otel vb. binalar: Yeni sınıflandırma sistemine göre "Otel vb. bina" yapıları için alınan ruhsatların diğer yapılar içerisinde yüzölçümüne göre payı ortalama % 2 dir. Otel binaları için alınan ruhsatlar 2003 yılından itibaren artış göstermiş 2007 yılına kadar inişli çıkışlı dönemler geçirerek 2007 yılında 3.2 milyon m^2 ye ulaşmıştır.

Krizin hissedilmesiyle 2007 yılının üçüncü çeyreğinde (Şekil 4.33) azalmaya başlayan yapı ruhsatları, 2009 yılında % 36 azalarak, 1.4 milyon m^2 ye gerilemiştir.



Şekil 4.33 : Otel binaları yapı izinleri m^2 ye göre değişim oranı 2003-2009 (ÖD)



Şekil 4.34 : Otel binaları yapı izinlerinin m^2 ye göre değişim oranı 2003-2009 (ÖY)

Bütün bu değerlendirmelerin neticesinde bina türleri için alınan yapı ruhsatlarının değişimi farklı kriz dönemlerinde farklı değişimler gösterdiği görülmektedir. Bu değişimler Çizelge 4.1`de özetlenerek değerlendirilmiştir. Çizelge 4.1`i oluştururken bina türlerinin ruhsatlarındaki yıllık değerlerin kriz başlamadan önceki en yüksek değeri ile kriz neticesinde görülen en düşük değeri arasındaki değişimler hesaplanarak değerlendirme yapılmıştır. Örneğin; 1994 krizinde apartman ruhsatındaki azalama Şekil 4.16`da alınan apartman yapı ruhsatındaki azalma kadardır (%4) ve Çizelge 4.1`de belirtilmiştir. 1998 krizinde ise Şekil 4.16`daki 1997 yılında alınan ruhsat değerinden 1999 yılında alınan ruhsat değerinin azalmasındaki oran hesaplanmıştır (%25) ve Çizelge 4.1`de belirtilmiştir. Ofis ve otel binaları için alınan ruhsatlar ise 2003 yılından önce bu tip binalara ait veri olmadığından sadece 2008 yılı için değerlendirilmiştir.

Çizelge 4.1 : Krizlerde alınan yapı ruhsatlarının bina türlerine göre değişiminin karşılaştırılması

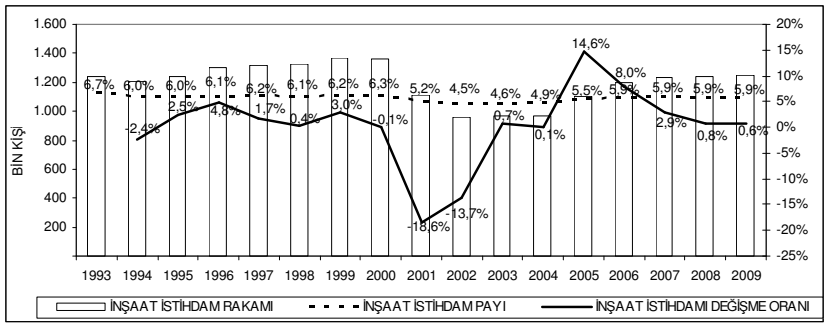
BİNA TÜRLERİ	1994 krizi	1998 krizi	2001 krizi	2008 krizi
APARTMAN-İDFDİAB	4%	25%	49%	19%
EV-BDİAB	2%	25%	37%	41%
TİCARİ YAPI-TPTB	5%	23%	45%	32%
SANAYİ BİNALARI	10%	47%	40%	58%
OFİS (İŞYERİ) BİNALARI	-	-	-	27%
OTEL VB. BİNALAR	-	-	-	54%

Çizelge 4.1`de görüldüğü gibi 1994 krizi sonucunda alınan ruhsatlardan toplamda en çok sanayi binaları (%10), ardından ticaret binaları (%5), daha sonra apartman (%4) ve ev binaları (%2) için alınan ruhsatlar azalmıştır. 1998 krizinde %47 oranında azalmayla sanayi yapıları için alınan ruhsatlardaki azalma daha fazla olmuştur. Bunu apartman ve ev yapıları (%25), ardından ticari yapılar (%23) takip etmiştir. 2001 krizinde ise %49 oranında azalmayla apartman yapıları için alınan ruhsatlardaki azalma daha fazla olmuştur. Bunu ticari yapı (%45), sanayi yapılar (%40) ve ev (%37) izlemiştir. 2008 krizinde ise sanayi binaları için alınan ruhsatların %58 oranında diğer yapı türlerine göre daha çok azaldığı görülmektedir. Bunu otel binaları (%54), BDİAB (%41), TPTB (%32), ofis binaları (%27) ve IDFDİAB (%19) takip etmiştir.

Bu değerlere göre 1994, 1998, 2008 kriz dönemlerinde en çok sanayi yapıları için alınan ruhsatların azalmış olduğu görülmektedir. 2001 krizinde ise en fazla apartman yapıları için alınan ruhsatlar azalmıştır. Genel görüşe göre alınan yapı ruhsatları içerisindeki en yüksek paya sahip olması nedeniyle kriz dönemlerinde en çok apartman ve BDİAB`lara ait yapı ruhsatlarındaki azalmanın daha fazla olduğu düşünülmektedir. Oysaki değişim oranlarına baktığımızda sanayi yapıları için alınan ruhsatlardaki azalmanın, bunun yanı sıra ticari yapılar için de alınan ruhsatlardaki azalmanın kriz dönemleri nedeniyle fazla olduğu görülmektedir. Fakat toplam yapı ruhsatları içerindeki payı az olması nedeniyle bu durum farkedilmemektedir. Bu durum sanayi ve ticaret sektörlerindeki gelişmelerin alınan yapı ruhsatlarını arttıracağı dolayısıyla inşaat sektörünün gelişimine katkıda bulunacağını göstermektedir. Fakat kriz dönemlerinde bu sektörlerdeki daralma alınan ruhsatları da azaltmakta ve inşaat sektörüne olumsuz şekilde yansımakadır.

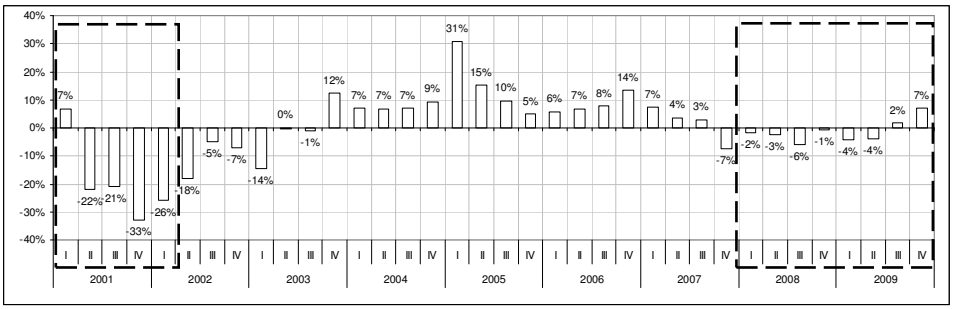
4.4 Krizlerde İnşaat Sektörü İstihdamı

Krizlerde inşaat sektörü birçok yönden etkilendiği gibi istihdam rakamları açısından da ciddi şekilde etkilenmektedir. Ülkemizde istihdamın % 6`sını inşaat sektörü oluşturmaktadır. Fakat kriz dönemlerinde istihdamın en çok azaldığı sektörlerden biri de inşaat sektörüdür. İnşaat sektöründe mevsimlik etkiler nedeniyle çalışan sayısı belirli periyotlarda değişimler göstermektedir. Yılın ilk çeyreğinde genellikle inşaat sektörü istidam sayısı azdır, 2. çeyreğinde artış gösterir ve 3. çeyrekte en yüksek değerini yaşar ve yılın son çeyreğinde yeniden azalmaya başlar. Bu bölümdeki değerlendirmede istihdam rakamları bir önceki yılın rakamlarıyla karşılaştırıldığı için mevsimsellik etkisini barındırmamaktadır. Şekil 4.35`de yıllara göre inşaat sektörünün istihdam rakamı, istihdamın değişme oranı ve sektörün istihdam içindeki payı görülmektedir.



Şekil 4.35 : İnşaat sektörü istihdam sayısı, istihdam payı ve değişme oranı

Bu verilere göre 1994-2000 yılları arasında sektörün istihdam içindeki payı %6 civarındadır. 1994 krizinde inşaat istihdamı bir önceki yıla göre %2 azalmıştır. Krizin ardından tekrar artan inşaat istihdamında 1998 krizine gelindiğinde durgunluk nedeniyle bir artış yaşanmadığı görülmektedir. 2001 krizinde her konuda olduğu gibi inşaat istihdamı da ciddi oranlarda etkilenmiştir. İstihdam rakamı 2001 yılında bir önceki yıla göre %19 azalarak 1.110 bin kişiye düşmüştür. 2002 yılında istihdamdaki azalma devam ederek bir önceki yıla göre %14 azalmış ve 958 bin kişiye gerilemiştir. Şekil 4.36`te dönemlere göre istihdamdaki değişim oranları görülmektedir.



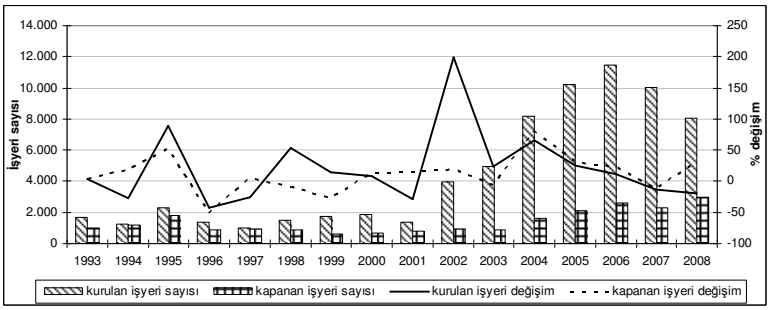
Şekil 4.36 : İnşaat istihdamı değişim oranı 2001-2009 (ÖD)

2002 yılında inşaat sektörü üretimi artış göstermesine rağmen istihdamdaki artış altı dönem gecikmiştir. Ayrıca sektörün istihdamdaki payı azalarak 2002 yılında %4,5 seviyesine gerilemiştir. 2001 krizinde iş imkanlarının daralması, geniş bir personel ve makine teçhizat kapasitesine sahip sektörümüzü son derecede sarsmış, mevcut kapasitesini kullanamaz hale getirmiştir. Çok sayıda inşaat işçisi ve yetişmiş personel işlerini kaybetmiş, makine teçhizat atıl kalmıştır (İMO, 2001). Krizin ardından istihdamın artması ise 2005 yılını bulmuştur. İnşaat sektöründe 2004 yılından itibaren meydana gelen hızlı büyüme sektörün istihdamında da artışa neden olmuş ve inşaatın istihdamdaki payı tekrar %6 seviyelerine yükselmiştir. Son 6 yılda köyden kente göç eden tarım işçileri inşaattaki hızlı üretim sürecinde çalışmış ve kentlerde yaşamaya başlamışlardır. 2007 yılından itibaren ise inşaat üretiminin büyüme hızının azalmasıyla beraber istihdamdaki artış da yavaşlamış ve 2007 nin son çeyreğinde azalmaya başlamıştır (Şekil 4.36). Bu durum büyüme sürecinde yüksek sayıda istihdam edilen bireyleri işsiz bırakmaktadır (İMO, 2009).

Şekil 4.35`e baktığımızda 2008 krizinde üretimdeki büyük düşüşe rağmen 2001 krizinin aksine istihdamda azalma olmadığı görülmektedir. Sektörü, 2001 ve 2008`deki büyüme oranlarına göre karşılaştırırsak, 2008 krizinde de istihdamın negatif olması öngörülebilir. Fakat 2008 ve 2009 yıllarında istihdamın azalmadığı sadece artmayarak sabit kaldığı görülmektedir. Ayrıca mülakat yapılan inşaat firması temsilcilerine göre 2008 krizinin inşaat istihdamı bakımından daha kötü etkilediği düşünülmektedir. Ancak, sektör temsilcilerinin krizlerin en yakın dönemde yaşanılanını en ağır olarak hissedebileceği de göz önüne alınmalıdır.

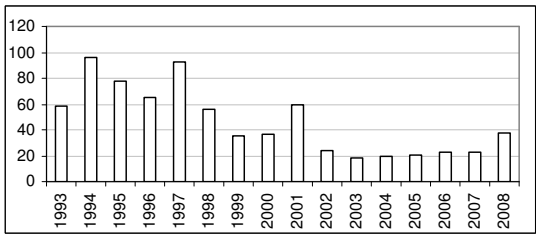
4.5 Krizlerde Kurulan/Kapanan İnşaat Şirketi Sayısı

Ekonomik durumun en önemli göstergelerinden birisi de işyerlerinin açılma ve kapanma oranlarına ilişkin verilerdir. Bu çalışmada inşaat sektörünün krizlerdeki durumunu ortaya koyabilmek için kullanılan göstergelerden biri de inşaat işyeri sayısına ait istatistiklerdir. İnşaat sektöründe ekonomik koşulların değişmesine bağlı olarak kurulan ve kapanan işyeri sayısında da değişimler gözlenmektedir. Bu değişimlerde ekonomik kriz dönemlerinin de etkisini görmek mümkündür. Şekil 4.37`de Türkiye İstatistik Kurumu`nun yayınladığı 1993-2008 yılları arasında kurulan ve kapanan ticaret unvanlı inşaat işyeri sayısı görülmektedir ve bunların bir önceki yıla göre değişim oranları hesaplanmıştır.



Şekil 4.37 : Kurulan ve kapanan ticaret unvanlı inşaat işyeri sayısı ve değişim oranları (ÖY)

Şekil 4.38`de ise kurulan her 100 şirkete oranla kapanan şirket sayısına ait veriler görülmektedir. Bu oranlara baktığımızda 1994, 1997, 2001 ve 2008 yılları olan kriz yıllarının öne çıktığını görmekteyiz.



Şekil 4.38 : Kapanan şirket sayısının kurulan şirket sayısına % oranı

1994 ekonomik krizinin yaşandığı dönemde, kurulan ticaret unvanlı inşaat işyeri sayısında kriz nedeniyle bir önceki yıla göre %27,6 bir azalma yaşanmış ve 1.228 işyeri kurulmuş bunun yanısıra bir önceki yıla göre %19 bir artışla 1.183 işyeri kapanmıştır (Şekil 4.37). Sonuç olarak 1994 yılında kurulan her 100 işyerine karşılık

96 işyeri kapanmıştır (Şekil 4.38). 1994 krizinde inşaat sektöründe başlayan resesyon 1995 yıl sonuna kadar devam etmiştir. Bu durumda 1995 yılında bir önceki yıla göre %88,7 artışla 2.317 şirket kurulmuş fakat kapanan inşaat işyeri sayısı ise %51,6 artışla 1.794 `ü bulmuştur. Bunun yanı sıra 1996 ve 1997 yıllarında kurulan şirket sayısı azalmış, 1997 yılında kurulan her 100 işyerine karşılık 93 işyeri kapanmıştır.

Kurulan ticaret unvanlı inşaat işyeri sayısında 1998 ve 1999 yıllarında bir azalma görülmemiş, sırasıyla %53,6 ve %14,9 artış görülmüştür. Kapanan inşaat şirketi sayısında da 1998 ve 1999 yıllarında sırayla %8,1 ve %27,3 olmak üzere azalma yaşanmıştır. Yani 98–99 yıllarında üretimdeki küçülmeye rağmen kapanan ve kurulan işyeri sayısında krize rağmen ters bir hareket yaşandığı krizden hemen etkilenmediği söylenebilir.

2001 yılına gelindiğinde kurulan işyeri sayısı bir önceki yıla göre %28,7 azalmıştır, 2000 yılından itibaren artmaya başlayan kapanan şirket sayısı da krizden etkilenerek 2001 yılında %15 artış göstermiştir. 2001 yılında kendinden önceki ve sonraki yıllardan farklı olarak kurulan her 100 işyerine karşılık 60 işyeri kapanmıştır (Şekil 4.38).

2001 krizinin ardından 2002 yılından itibaren hızlı bir artış gösteren ve 2006 yılına dek bu artışını sürdüren kurulan işyeri sayısında krizin ayak seslerinin duyulmasıyla birlikte 2007 yılında ve onu izleyen 2008 yılında azalma olmuştur (Şekil 4.37). 2001 krizinden sonra kapanan işyerlerinde görülen artış kurulan işyeri sayısındaki artışın yanında önemsiz olarak değerlendirilebilir. Çünkü 2002-2007 yılları arasında kurulan her 100 işyerine karşılık ortalama 20 işyeri kapanmıştır. 2008 yılında ise küresel krizin etkilerini hissettirmesiyle birlikte 2008 yılında bu oran artmış ve kurulan 100 işyerine karşılık 37 işyeri kapanmıştır (Şekil 4.36).

2009 yılı özellikle 2004-2006 döneminde çok hızlı yükselen müteahhitlerin çöküş yılı olarak görülmektedir. 2008 yılında sadece üç büyük kentte 1500'ün üzerinde inşaat firması iflas veya tasfiye sürecine girmiştir. 2008 küresel krizi sadece sektöre yeni giren müteahhitleri değil, sektörün köklü firmalarını da sarsabileceğini gösteren çarpıcı bir örnek olmuştur. Bunun örneklerinden biri ülkemizin köklü firmalarından birinin iflas erteleme talebinde görülmüştür. Bu durum küresel mali krize bağlı olarak ortaya çıkan talep daralması, TL'deki aşırı dalgalanma, girdi maliyetlerindeki öngörülemeyen artış ve hem yurtiçi hem de yurtdışındaki projelerinden hakediş

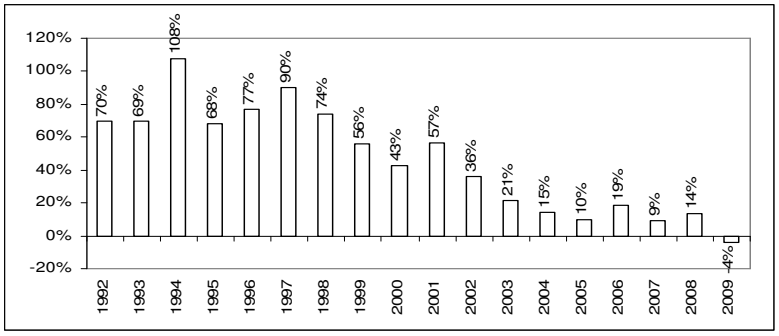
ödemelerinin alınanamaması nedeniyle ortaya çıkmış, kriz nedeniyle kredi bulmakta da güçlük yaşanınca da firmanın oldukça zor bir dönem geçirmesine neden olmuştur.

Bu firma gibi daha bir çok firma da kriz nedeniyle konut satışları aniden durunca finansman sıkıntısı yaşamış, projelerini tamamlayamaz ve borçlarını ödeyemez duruma gelmiştir, kredi almaktaki güçlükler nedeniyle de finansal sıkıntı yaşamışlardır. Bu firmalardan bazıları sözleşmelerini feshederek büyük zararlara uğramış, projelerini devrederek veya hisselerini satarak iflastan kurtulmaya çalışmışlardır (Business, 2010).

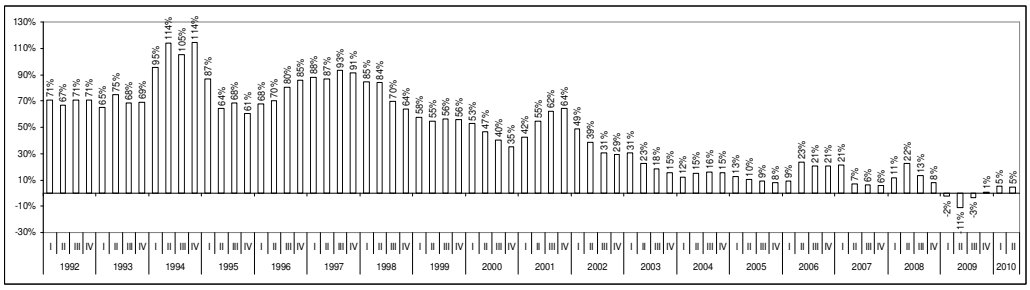
TÜİK rakamlarına göre 2009 yılında 10 bin 395 şirket ve kooperatif kapanmış. Kapanan şirketler sektörler itibariyle incelendiğinde toptan ve perakende ticaret 3 bin 433 şirket ile birinci sırada, imalat sektöründe 2 bin 718 kapanan firma ile ikinci sırada, inşaat sektörü ise 1354 firma ile üçüncü sırada yer almıştır. Bunların yanı sıra krizden konut ve altyapı müteahhitleri farklı oranlarda etkilenmektedir ve krizden en çok etkilenen firmaların büyük çoğunluğunun konut sektöründe olduğu düşünülmektedir. Bunun en önemli nedeni, 2004-2006 döneminde konut sektöründe yaşanan talep artşının gerçek talebin çok üzerinde bir arza yol açmış olmasıdır (Business, 2010).

4.6 Krizlerde Bina İnşaat Maliyetleri

Bina İnşaatı Maliyet Endeksi (BİME), inşaatta kullanılan girdi maddelerinin dönemlere göre maliyet değişimlerini ölçen fiyat endeksidir. Maliyet inşaat sektöründe yatırım kararlarını ve dolayısıyla üretimi etkileyen önemli bir faktördür. Ekonomik krizler gibi beklenmeyen zamanlarda enflasyonda meydana gelen artış inşaat faaliyetlerinde kullanılan malzeme fiyatlarına yansır. Bu durum da bina inşaatı maliyet endeksine yansıyarak beklenmedik maliyetlerin oluşmasına neden olur. Bu beklenmeyen istikrarsız durum sonucunda finans maliyetinin artmasına neden olarak başlayacak projeler için yatırım kararlarının ertelenmesine, devam eden projelerde ise nakit akışın bozulmasına sebep olur. Şekil 4.39`da dört dönem ortalamalara göre bina inşaat maliyet endeksinin bir önceki yıla göre değişimi görülmektedir. Şekil 4.40`ta ise bir önceki yılın aynı dönemine göre bina inşaat maliyetindeki değişim görülmektedir. Bu grafiklere baktığımızda ekonomik krizlere rastlayan 1994, 1997, 2001 ve 2008 yıllarında maliyetlerin normal seyrinden daha fazla oranda arttığı yıllık ve dönemlik verilerde açıkça görülmektedir.



Şekil 4.39 : Bina inşaat maliyet endeksi değişimi (ÖY)



Şekil 4.40 : Bina inşaat maliyet endeksi değişimi 1991=100 (ÖD)

2001 yılından önce Türkiye`de yüksek enflasyon oranları yaşanmakta ve enflasyon özellikle kriz dönemlerinde daha da artmaktaydı. Bu da inşaat maliyetlerine yansımaktaydı. 2001 yılı sonrasında yaşanan dezenflasyon sürecine bağlı olarak bina inşaat maliyet artışlarında da yavaşlama yaşanmıştır (Yükseler, 2009). Bina inşaatı maliyet endeksindeki artışlar ekonomik kriz dönemlerinde öne çıkmaktadır. Bu durum zaten kriz nedeniyle daralan inşaat piyasasını daha güç duruma sokmakta artan maliyetler inşaat firmalarında beklenmedik maddi zararlara neden olmaktadır. Örneğin; 2008 yılında uluslararası piyasalarda hammadde (akaryakıt ve demir-çelik gibi) fiyatlarındaki artışın etkisi malzeme maliyetlerini dolayısıyla bina inşaat maliyetlerini yükseltmiş, sektörü daralmaya yönlendirmiştir (Yükseler, 2009; İMO, 2009). Gerek resmi kurumlara iş yapan müteahhitler gerekse özel sektör müteahhitlerinin taahhütleri sektördeki bu fiyat artışlarından olumsuz etkilenmektedir.

5. ELDE EDİLEN BULGULARIN TARTIŞILMASI

Türkiye`de inşaat sektörü üretimi inişli çıkışlı dönemler yaşamaktadır. Fakat bazı dönemlerde inşaat sektörü büyümesinde şiddetli kırılmalar olmaktadır. Bu dönemlere baktığımızda 1994–1995, 1999, 2001 ve 2008–2009 yıllarının öne çıktığını görüyoruz. Bu yıllar Türkiye ekonomisinin ekonomik krizler nedeniyle resesyon yaşadığı yıllardır. İnşaat sektörü de bu yıllarda daralma yaşamaktadır.

Krizlerin oluşma nedenleri, özellikleri, etkisi ve kriz sonrası resesyonların süresi her kriz için farklı farklıdır. O zamanki ekonomik koşullar, siyasi ve sosyal olaylar gibi pek çok faktör bu süreçte etkili olmaktadır. İncelenen krizlerden 1994 ve 2001 krizi ülkesel nedenlerle ortaya çıkmış, 1999 ve 2008 krizi ise global nedenlerden kaynaklanmıştır.

Son dönemde yaşanan her bir krizin etkilerinin daha iyi anlaşılması için Çizelge 5.1`de krizler nedeniyle oluşan resesyonların üç aylık dönemler üzerinden süresi (kaç çeyrek sürdüğü), resesyon süresince ortalama dönemlik büyüme oranları ve Şekil 3.3`teki değerler kullanılarak resesyon süresince toplam daralma oranları (üretimin tepe noktasından dip noktasına göre % değişimi) verilmiştir.

Çizelge 5.1 : Kriz dönemlerinde GSYİH ve inşaat sektörüne ait verilerin karşılaştırılması

	1994		1998		2001		2008	
	GSYİH	İNŞ.	GSYİH	İNŞ.	GSYİH	İNŞ.	GSYİH	İNŞ.
Resesyon süresi (çeyrek)	4	6	5	8	3	5	4	8
Ortalama dönemlik büyüme (%)	-6,4	-5,2	-3,0	-1,9	-7,6	-14,5	-8	-12,1
Toplam daralma %	-6	-7	-3,6	-3,3	-5,6	-17	-4,9	-23

Çizelge 5.1`de görüldüğü gibi genel ekonomiye (GSYİH) göre en uzun resesyon 1998 krizinde yaşanmış (5 çeyrek), bunu 1994 ve 2008 krizleri takip etmiştir (4 çeyrek). 2001 krizindeki resesyon ise en kısa süren resesyon (3 çeyrek) olmuştur. İnşaat sektöründe ise en uzun gerileme 1998 ve 2008 krizlerinde yaşanmış (8 çeyrek), bunu 1994 (6 çeyrek) ve 2001 (5 çeyrek) krizleri takip etmiştir. Bu verilere

baktığımızda da inşaat sektörünün resesyona genel ekonomiye göre daha önce girip daha geç çıktığı görülmektedir. Mülakat yapılan sektör temsilcilerine göre bunun nedenlerinden biri inşaat sektörünün içinde önemli bir paya sahip olan (% 65–70) olan konut sektörüdür (TÜİK, 2010). Para ile satın alınan en yüksek değerde ürünlerden biri olan konuta olan talep kriz belirtilerinin başladığı ilk anda hızla azalır. Krizden çıkıldığında ise temkinli olan tüketicilerde konut alma isteği hemen oluşmamaktadır. Bu nedenle konut sektörü krizden çok çabuk etkilenmekte, krizden çıkması da uzun sürmektedir. Sektördeki büyük payı nedeniyle de bu durum inşaat sektörünü olumsuz etkilemektedir.

Sektör temsilcilerine göre inşaat sektöründe kriz etkilerinin uzun sürmesinin bir sebebi de inşaat sektörünün proje bazlı taahhüt işlerini kapsaması ve projelerin geri dönüşünün bir ile iki yılı bulmasıdır. Kriz beklentisi oluşmaya başladığında inşaat sektörü krize projenin ortasında yakalanabilmektedir. Projelerin uzun sürede tamamlanması sebebiyle de krizlerin inşaat sektörüne yansıması kaçınılmaz olmakta ve etkisi de uzun süre devam etmektedir.

Son olarak, inşaat sektörü malzeme ve sarf ihtiyacı ile sanayi sektörünün yanı sıra ithalat, ticaret, finans olmak üzere birçok sektörle yakından ilişkilidir. Krizden sonra toparlanma, tüm sektörlerde güven ortamının sağlanmasını gerektirdiğinden, güven ortamının genele yayılması da uzun zaman aldığından inşaat sektörünün krizden çıkması gecikmektedir.

Çizelge 5.1`de ortalama çeyrek dönemlik büyüme oranları; resesyon süresince küçülme değerlerinin toplamının resesyon süresine bölümüyle elde edilmiştir. Bu da kriz nedeniyle bir dönemde yaklaşık ne kadar küçülme yaşandığını yani krizin şiddetini ifade etmektedir. GSYİH için bu oranlar incelendiğinde, 2008 yılında resesyon süresince bir dönemde ortalama %8 küçülme olduğu gözlenmiş ve dolayısıyla 2008 krizinin en şiddetli kriz olduğu belirlenmiştir. Bunu %7,6'lık küçülme oranı ile 2001 krizi ve %6,4 küçülme oranı ile 1994 krizinin takip ettiği, 1998 krizinin ise %3 küçülme oranı ile en az zararla atlatılan kriz olduğu görülmektedir. İnşaat sektörü açısından incelendiğinde ise 2001 krizinin en şiddetli kriz olduğu (%14,5 küçülme), bunu 2008 krizi (%12,1 küçülme) ve 1994 krizinin (%5,2 küçülme) takip ettiği, 1998 krizinden ise daha az etkilendiği (%1,9 küçülme) görülmektedir. Bu sonuçlara göre çeyrek dönemler itibariyle krizlerin şiddeti inşaat sektöründe kendisini genel ekonomiye göre daha çok hissettirmektedir. 2008 küresel

krizinde GSYİH bir dönemde %8 küçülürken inşaat sektörü %12 küçülmüştür. 2001 krizinde ise GSYİH bir dönemde %7,6 küçülürken inşaat sektörü bunun yaklaşık iki katı (%14,5) oranda küçülmüştür. 2008 krizi dış nedenlerle ortaya çıkmış ve ülkemizde etkilerinin hissedilmesi daha yavaş olmuştur. Bu krizde yaşanan resesyon daha uzun sürmüş ve çeyrek dönemlere göre ortalama daralma daha az olmuştur. İç nedenlerimizden kaynaklandığı için 2001 krizinin etkilerini daha çabuk hissettirmesi ise çeyrek dönemlere göre ortalama daralmanın daha fazla olmasına neden olmuştur.

Çizelge 5.1`de toplam daralma değeri ise Şekil 3.3`te de görüleceği üzere krizin etkisini hissettirmeden önce (resesyon başlamadan) ulaşılan tepe noktası ile krizin son bulduğu (büyümenin başladığı) dip noktası arasındaki değişimi ifade etmektedir. Çizelge 5.1`e göre GSYİH`daki en büyük daralma %6 ile 1994 krizinde yaşanmıştır; bunu 2001 (%5,6 daralma), 2008 (%4,9 daralma) ve 1998 (%3,6 daralma) krizleri takip etmektedir. İnşaat sektöründe ise en büyük daralma %23 ile 2008 krizinde yaşanmıştır; bunu 2001 (%17 daralma), 1994 (%7 daralma) ve 1998 (%3,3 daralma) krizleri takip etmiştir. Bu daralma oralarını karşılaştırdığımızda 1994 ve 1998 krizlerinde GSYİH ile inşaat sektörünün daralma oranları arasında fazla fark olmadığı görülmektedir. 2001 krizinde ise GSYİH`daki daralmanın yanında inşaat sektöründe bunun yaklaşık üç katı bir daralma yaşanmış, 2008 krizinde ise GSYİH`daki daralmaya karşılık inşaat sektöründe yaklaşık beş katı bir daralma yaşanmıştır. Bu da 2008 krizinin diğer krizlere göre daralma oranı açısından çok daha etkili bir kriz olduğunu göstermektedir.

Türkiye`nin yaşadığı 2001 krizi şiddetli bir finans kriziydi ve iç nedenlerden kaynaklanmıştır. Yüksek enflasyon, yüksek faizler, belirsizlik ve gelirdeki düşüş inşaat sektörünü olumsuz etkilemiş, krizden en çok etkilenen sektör olmuştur. 2002–2006 döneminde ise bu durum tersine dönmüş ve sektör çok olumlu bir performans göstermiştir. 2006 sonrası ise son yaşanan küresel krizin etkisi altına girmiş, yükselen faizler ve artan belirsizlik sektörü olumsuz etkilemeye başlamıştır. 2001 krizinden faklı olarak 2008 döneminde hem enflasyon hem de faizler düşüş göstermiştir. Türkiye`nin yaşadığı ulusal nedenlerden kaynaklanan 2001 krizi sonrasında dünyada ve diğer ülkelerde kriz yoktu ve bu sayede Türk inşaat firmaları üke içindeki durgunluğa rağmen yurtdışı taahhüt işlerini devam ettirebilmişlerdir. Ayrıca 2001 krizi sonrasında enflasyondaki düşüşten bir süre sonra inen banka faizleri sayesinde, konut talebi canlanmıştır. Küresel nedenlerden kaynaklanan 2008

krizinde ise 2001`den farklı olarak, yurtdışı talebinin canlılığını yitirmesi durumuyla karşı karşıya kalınmıştır (TMB Bülten, 2009). Küresel krizin Türkiye`de de etkisini hissettrimesi ve konut talebindeki canlılığın 2006 yılı sonunda canlılığını kaybetmesi ülke içi talebi de azaltmıştır. Bu nedenle inşaat firmalarının 2008 krizinde hem ülke içinde hem ülke dışında iş hacmi daralmıştır.

Mülakat yapılan sektör temsilcilerine göre; 1994, 1998, 2001 krizleri nedeniyle devlet yatırımlarının yanı sıra yurtiçi satın alma gücünün azalması, inşaat firmalarını uluslararası iş yapmaya yöneltmiştir. Bunun yanı sıra yurt içinde alışveriş merkezleri, lüks konut yatırımları, yap-işlet projeleri ile firmalar kendine çıkış yolu aramıştır. 2001 krizi öncesinde yurtdışında iş yapmaya başlayan firmalar 2001 krizinden daha az etkilenmişler, diğer firmalar ise krizde ayakta kalmakta zorlanmışlardır. 2008 krizinde ise, krizin küresel nitelikli olması nedeniyle hem Türkiye`de hem yurt dışında iş hacmi oldukça azalmış, sonuçta yurt dışında da iş yapan sektörün büyük firmalarında da sorunlar yaşanmıştır.

Mülakat yapılan sektör temsilcilerine göre inşaat sektörü diğer üretim, finans, ticaret sektörleri ile birebir bağlantılı oluşu sebebi ile krizlere karşı hassas bir sektördür. Ayrıca inşaat sektörü diğer sektörlere hizmet ürettiğinden ekonomik krizlerden etkilenmesi kaçınılmazdır. Alınacak önlemler sadece bu etkilerin zararını azaltacaktır fakat yine de krizlerden en çok etkilenen sektör olacaktır. Yapılan görüşmelerde inşaat sektörü temsilcileri gelecekte yaşanacak ekonomik krizlerde Türk inşaat sektörünün daha az etkilenmesi için ileriki paragraflarda yer alan bazı önerilerde bulunmuşlardır. Ancak bu öneriler değerlendirilirken büyük ölçekli inşaat firmalarının temsilcilerinin görüşlerini yansıttığı gözardı edilmemelidir. Bu önerilerin küçük ve orta ölçekli inşaat firmaları ve çalışanlar için geçerli olup olmadığının bir başka çalışmada ayrıca incelenmesi gerekmektedir.

Krizlerde hükümetlerin hem yurtiçinde hem de yurtdışında inşaat sektörünün hareketini canlandıracak bazı tedbirleri zamanında alması gerekmektedir. Krizlerde, özel sektör yatırımlarının azalması, alım gücünün düşmesi nedeniyle konut talebinin azalması ve yurt dışı finans destekli inşaat yatırımlarında azalma olması nedeniyle meydana gelen durağanlığın aşılması ancak kamu yatırımları ile olabilir. Devlet, seçim dönemlerinde sektörü canlandırıp, kriz dönemlerinde ise sektörden desteğini çekerek sektör ile ilgili politikalarını değiştirme eğiliminde olmamalı, sektörün belli bir seyirde üretim içinde yer almasını sağlamalıdır. Ayrıca kriz dönemlerinde talebi

canlı tutmak amacıyla maliyetleri azaltacak önlemler almalı, vergi ve işçi sigorta oranları düşürülmelidir.

İnşaat sektörü temsilcilerine göre, krizin etkilerinin hissedilmeye başladığı anda alınması gereken önlemler ancak krizin zararlarının görülmesiyle alınmaya başlanmaktadır. Krizlerde yaşanan finansal sorunlar özellikle yurtdışında iş yapan yüklenicilerin rekabet gücünü olumsuz etkilemektedir. Bu nedenle yurtdışında iş yapan firmalara özel teşvikler uygulanarak gerekli önlemler zamanında alınmalıdır. Ayrıca kriz dönemlerinde sermaye hareketlerindeki değişim ve sermayenin kriz olmayan ülkelere kayması nedeniyle, bu ülkelerle yeni pazar anlaşmalarının yapılması gerekmekte ve bu sürecin hızlı bir şekilde gerçekleştirilmesi sağlanmalıdır.

Mülakat yapılan konut sektörü temsilcilerine göre, finansal piyasaların kredi sisteminin sağlıklı bir işleyişe kavuşturulacak şekilde yapılandırılması ve bu çerçevede dar ve orta gelirli ailelerin aşırı borçlanmalarına meydan vermeyecek şekilde yönetilmesi, inşaat sektörü açısından hayati öneme sahiptir. Bunun için mortgage kredilerinin sağlıklı bir şekilde yaygınlaştırılması sağlanarak, bundan sonra sektörü sağlıklı bir şekilde büyümenin içine sokmak gerekmektedir.

Mülakat yapılan sektör temsilcileri ülkemizde sektöre giren firmaların çok olmasının beraberinde sorunları da getirdiğini belirtmektedirler. Ekonominin büyüdüğü dönemlerde bu dönemi fırsat bilen ve amaçları kısa zamanda para kazanmak olan kesimlerin inşaat taahhüt işine girişmesi haksız rekabete yol açmakta, ürün kalitesini etkileyici sonuçlara varan olumsuz durumlara neden olarak sektöre olan güveni azaltmaktadır. Özellikle 2002 sonrası ekonomik canlanma hareketi, inşaat sektörü odaklı bir program çerçevesinde uygulanmaya konmuştur. Faizlerin aşağı çekilip cazip banka kredisi olanakları oluşturularak faize dayalı bir finansman modeli yaratılmıştır. Böylesi bir finansman olanağı sektöre üretici ve alıcı bazında çok ciddi ve plansız bir yönelim oluşturmuş, sektörle ilgisi olmayıp parası olan herkes inşaat üretme iddiası ile sektöre girmiştir (İMO, 2009). Bu durum sektörün sürdürülebilir büyümesini engellemekte, krizlerde daha çok zarar görmesine neden olmaktadır. Devlet sektöre giren firma sayısının çokluğunun önüne geçmek için önlem almalı, sektöre girişte belirli standartlar getirmelidir. Bu şekilde oluşacak rekabet ortamında daha iyi yapıların meydana gelmesine önayak olmalı, sektörün sürdürülebilir şekilde büyümesini sağlamalıdır.

Krizler aynı zamanda firmalara kendilerini yenileme ve iyileştirme fırsatı da sunmuştur. Kriz dönemlerinde firmalar, dış pazarlara açılma, yenilikçilik, rekabet gücünü arttırma, risk yönetimi uygulama, uzmanlaşma ve kurumsallaşma gibi yeni stratejiler uygulayarak krizden en az zararla çıkmanın yollarını aramaktadır. Krizlerden daha az zarar görmek için inşaat firmaları kurumsallaşmada önemli adımlar atmalı, iş süreçlerini resmi şekilde yönetmek için gerekli atılımları yapmalıdır. Ayrıca kriz yönetimi konusuna eğilip ileride yaşanabilecek krizler için şimdiden gerekli hazırlıklarını yapmalıdırlar.

6. SONUÇ

Türkiye`de inşaat sektörü, ekonomik büyümeye ve istihdama katkısı ayrıca diğer sektörlerle olan yakın ilişkisi nedeniyle en önemli sektörlerin başında gelmektedir. Çalışmanın sonucunda inşaat sektörünün ekonomik gelişmelerden çok hızlı bir şekilde etkilendiği anlaşılmıştır. Krizlerin yaşanmadığı büyüme dönemlerinde inşaat sektörünün de genel ekonomiye paralel şekilde büyüdüğü görülmüştür. Fakat 2001 krizinde sektörün genel ekonomiye göre üç kat, yaşanan son 2008 küresel krizinde ise yaklaşık dörtbuçuk kat daha fazla daralması krizler nedeniyle sektörün genel ekonomiye göre daha çok küçüldüğünü göstermiştir.

Birçok görüş ekonomik krizlerde inşaat sektörünün diğer sektörlere göre daha fazla etkilendiğini belirtmektedir. Bu çalışmada incelenen verilerle, inşaat sektörünün diğer sektörler içerisinde ekonomik krizlerden en önce ve en çok etkilenen sektör olduğu ve krizlerden sonra en geç toparlanan sektör olduğu gösterilmiştir.

Genel ekonomideki büyüme oranlarına bakıldığında 1990-2001 yılları arasında Türkiye`de istikrarlı ve hızlı bir büyüme sürecinin yaşanmadığı görülmektedir. Bu yıllar arasında üç önemli kriz (1994, 1998, 2001) yaşanmıştır. Bu nedenle inşaat sektörü de istikrarlı bir gelişme gösterememiştir. 2001 krizinin etkilerinden kurtulduktan sonra genel ekonomideki istikrarlı ve hızlı gelişme sürecinde inşaat sektörü de hızlı bir yükseliş yaşamıştır. Fakat bu sefer de küresel krizle karşılaşılmış ve yaşanan hızlı gelişme süreci duraklamaya dönüşmüştür. Bu kriz öncesinde genel ekonomiyle beraber istikrarlı bir yükseliş göstermiş olan inşaat sektörü krizin etkisiyle gerilemiş ve yine krizden en çok etkilenen sektör olmuştur. Gelecekte yaşanacak bir kriz durumunda da yine inşaat sektörünün krizden en çok zarar gören sektör olması beklenmektedir.

Çalışma sonucunda 1994-2000 yılları arasında kamu inşaat yatırımları ile inşaat üretimi arasında yakın ilişki olduğu görülmüştür. 1994 ve 1998 krizlerinde inşaat yatırımlarındaki azalma kamu inşaat yatırımlarının azalmasından kaynaklanmıştır ve inşaat sektörü üretimi de bu nedenle azalmıştır. Bu dönemde özel sektör inşaat yatırım yoğunluğunun da düşük olması, kamu yatırımlarının azalmasından

kaynaklanan üretim düşüşünü karşılayamamıştır. 2001 krizinden sonra inşaat sektörü üretimi özel sektör yatırımlarından kaynaklı bir büyüme sürecine girmiştir. Fakat 2008 krizinde özel sektörün krizden etkilenmesi ve kamu yatırımlarının da yeterince desteklenmemesi nedeniyle inşaat sektörünün küçülmekten kurtulamadığı görülmüştür. Bu durumun gelecekte yaşanacak krizlerde de meydana gelmemesi için kriz dönemlerinde ve krizin etkilerinin hissedilmeye başlanmasıyla sektöre yönelik yatırımları destekleyici önlemler alınmalıdır.

Yaşanan krizlerin inşaat sektörüne olan etkisi alınan yapı ruhsatlarındaki değişimlerden görülmektedir. Kriz dönemlerinde alınan yapı ruhsatlarındaki azalma inşaat üretiminin azalmaya başlamasından daha önce başlamakta bu da inşaat sektörünün duraklamaya gireceğine yönelik göstergelerden biri olmaktadır. Kriz dönemlerinden sonra ise inşaat üretimindeki artışa rağmen alınan yapı ruhsatlarındaki artış daha geç başlamaktadır. Bu da krizlerden sonra ekonomik ortama olan güvenin geç oluştuğunu; tüketiciler, yatırımcılar ve inşaat firmalarının bir süre beklemede kaldıklarını göstermektedir.

Genel görüşe göre, alınan yapı ruhsatları içerisindeki en yüksek paya sahip olması nedeniyle kriz dönemlerinde konut binaları için alınan yapı ruhsatlarındaki azalmanın daha fazla olduğu düşünülmektedir. Fakat bu çalışma ile elde edilen değişim oranlarına göre sanayi yapıları için alınan ruhsatlardaki azalmanın daha fazla olduğu ve bunun yanı sıra ticari yapılar için alınan yapı ruhsatlarındaki azalmanın da fazla olduğu görülmüştür. Fakat toplam yapı ruhsatları içerisindeki payları az olması nedeniyle bu durum farkedilmemektedir. Dolayısıyla kriz dönemlerinde sanayi ve ticaret sektörlerinin küçülmesi, sanayi ve ticaret binaları için alınan ruhsatları da azaltmakta ve inşaat sektörünün krizlerden olumsuz etkilemesine neden olmaktadır.

Ülkemizde konut inşaatının önemli bir paya sahip olduğu incelenen verilerde görülmektedir. İnşaat firmalarının da büyük çoğunluğunun konut inşaatına yönelik iş yaptıkları görülmüştür. Krizlerde konut talebinin daralması ise en çok bu tip firmaların etkilenmesine neden olmuştur. Bunun yanında son krizin ardından konut inşaatı için alınan yapı ruhsatlarındaki artış, konut talebinin tekrar arttığının göstergesidir. Fakat 2003-2005 yılları arasındaki hızlı artıştan ve yaşanan 2008 krizindeki talep daralmasından sonra konut için alınan ruhsatların 2003-2005 yıllarında olduğu gibi artması beklenmemelidir. Ayrıca konut üretiminin geçmiş yıllara göre daha planlı bir şekilde gerçekleşmesi sağlanmalıdır. Çünkü aşırı üretim,

gelecekte meydana gelebilecek bir krizde (2008 krizinde olduğu gibi) sektörün çok daha olumsuz etkilenmesine neden olacaktır.

Çalışmada elde edilen verilerle konut, alışveriş merkezleri, otel, ofis gibi yapıları kapsayan gayrimenkul sektörünün her krizde (özellikle 2001 ve 2008 krizlerinde daha fazla olmak üzere) büyük oranda daraldığı görülmüştür. Bu daralmanın gelecekte yaşanacak ekonomik krizlerde de meydana gelmesi beklenmelidir. Yaşanacak krizin büyüklüğüne ve o zamanki ekonomik koşullara göre daralmanın süresi ve şekli değişebilir. Krizlerden oldukça etkilenen sanayi sektörünün de sanayi yapılarındaki gelişmeyi engelleyeceği gözönünde bulundurulmalıdır. Buna göre Türk inşaat sektörünün gelecekte yurtiçindeki talep daralmasına karşı başka iş alanlarına kayması veya daha fazla inşaat firmasının yurt dışına açılması beklenebilir.

Kamu inşaat yatırımlarının 1994, 1998, 2001 krizlerinde azaldığı, fakat 2008 krizinde azalma olmadığı görülmüştür. Bu durum kamu yatırımlarının inşaat sektörünün gelişimine olan katkısının devlet tarfından önemsendiğini göstermektedir. Fakat kamu yatırımlarındaki artış hızının 2009 yılında azaldığı gözden kaçmamaktadır. Kamu yatırımları için gerekli artış sağlanamaması inşaat sektörünün 2008 krizinden daha fazla etkilenmesine neden olmuştur.

1994-2001 yılları arasında kurulan/kapanan inşaat şirketleri sayısında da istikrarsız bir tablo görülmektedir. 1994 ve 2001 krizlerinde üretimdeki azalmayla birlikte kurulan şirket sayısında düşüş, kapanan şirket sayısında artış görülmektedir. 1998 ve 1999 yıllarında krize ve inşaat sektöründeki küçülmeye rağmen kurulan inşaat şirketi sayısında artış olduğu ve krizle ters bir ilişki yaşadığı görülmüştür. 2001 krizinden sonraki dönemde yaşanan hızlı büyümeyle beraber kurulan şirket sayısında da hızlı bir artış yaşandığı fakat 2008 yılına gelindiğinde küresel kriz nedeniyle kurulan şirket sayısında azalma yaşandığı görülmüştür.

2001 yılına kadar yaşanan istikrarsızlık ve piyasalardaki belirsizlikler yüksek enflasyon oranlarının gerçekleşmesine ve dolayısıyla bina inşaat maliyetlerinin de yüksek olmasına neden olmuştur. Kriz dönemlerinde enflasyonun daha da artması bina inşaat maliyetlerini de bu dönemlerde arttırmıştır. 2001 yılından sonra ise enflasyon oranlarındaki düşüş bina inşaat maliyet artışlarında da yavaşlamaya neden olmuştur. Fakat 2008 yılında da kriz nedeniyle bina inşaat maliyetlerinde artış yaşandığı görülmektedir. Bunun sonucunda düşük enflasyon sürecinin yaşandığı

dönemlerde bile kriz yaşanması enflasyon artışını engellememekte ve beklenmeyen maliyetleri ortaya çıkarmaktadır.

Elde edilen verilerle çalışmada yapılan analizlerin sonuçlarına göre küresel nedenlerden kaynaklı 2008 krizinden etkilenme süreci yavaş ve uzun bir sürede gerçekleşmiştir. Ülke içi nedenlerden kaynaklı 2001 krizinin etkisi ise daha hızlı ve daha kısa bir sürede meydana gelmiştir. Türk inşaat sektörü toplam daralma oranına göre 2008 krizinden daha çok etkilenmiştir. Sektör temsilcileri de hem yurt içi hem yurt dışı iş hacminin azalması nedeniyle 2008 krizinin daha zor geçtiğini belirtmişlerdir. Bu değerlendirmede içinde bulunulan krizin daha etkili olduğunun düşünülmesi de gözönünde bulundurulmalıdır. Toplam alınan yapı ruhsatlarındaki azalmanın ise 2001 krizinde daha fazla olduğu görülmüştür. Ayrıca inşaat istihdamındaki azalmanın da 2001 krizinde daha fazla olduğu elde edilen verilerden görülmektedir. Ayrıca 2008 krizinin istihdam açısından daha kötü etkilendiği düşünülmekte fakat yayınlanan verilere göre bu etkilenmenin daha az olduğu görülmektedir. Oysaki 2008 krizinde daralmanın daha fazla olması ruhsatlarda ve istihdamda yaşanan düşüşün de daha fazla olması beklentisini oluşturmaktadır. Fakat elde edilen verilere göre böyle bir sonuç gerçekleşmemiştir. Kamu yatırımlarındaki en büyük azalma 1994 krizi nedeniyle 1994 ve 1995 yıllarında gerçekleşmiştir. 2001 krizinde hem özel sektör hem kamu inşaat yatırımları azalmıştır. Özel sektör yatırımlarının ise en çok 2008 krizinden etkilendiği görülmüştür. 2010 yılının ilk çeyreğinde inşaat sektörü büyümüş fakat bu durum sektör temsilcileri tarafından henüz hissedilmemiştir.

Çalışmada ekonomik krizlerle ilgili incelenen bilgilere göre krizlerin beklenmedik zamanlarda meydana geldiği görülmüştür. Bu nedenle gelecekte ne zaman ve ne şekilde bir ekonomik krizle karşılaşacağımız konusunda tahmin yapmak oldukça güçtür. Çalışmadan elde edilen verilere göre Türkiye son onbeş yıl içerisinde iç veya dış nedenlerden kaynaklı dört önemli krizle karşılaşmıştır. Bu da ortalama 4-5 yılda bir kriz yaşandığını göstermektedir. Buna göre gelecekte tekrar bir krizle karşılaşma durumu gündeme gelebilir. Yaşanacak olan kriz ülke içinden kaynaklanan bir kriz olabileceği gibi küresel nedenli de olabilir. Bu nedenle krizlere karşı her zaman hazırlıklı olmak gerekir. Ülke içi nedenlerden kaynaklı bir kriz yaşanması durumunda GSYİH`nın % 6, inşaat sektörünün % 10 küçüleceği varsayılırsa inşaat firmalarının da iş hacimleri daralacaktır. Bunun için iş süreçlerini iyileştirme, hizmet

alanlarını genişletme, yurtdışına açılma veya yurtdışı iş hacimlerini arttırmak gibi önlemlerle krizlere karşı hazırlıklı olunmalıdır. Küresel nedenle kaynaklanacak bir krizde GSYİH`nin %5, inşaat sektörünün %15 küçüleceği varsayılırsa yurtdışında ve yurtiçinde iş hacmi daralacağından son yaşadığımız krizde görüldüğü gibi devlet yatırımlarının ülke içinde devam etmesi önem kazanacaktır. Bu nedenle devlet yatırımları uzun vadede planlanmalı ve bu planların gerçekleştirilmesi için gerekli kaynağın sağlanması gerekmektedir. Böylece ülkemizin lokomotif sektörü olan inşaat sektörünün aşırı küçülmesi önlenmelidir.

Çalışmada kullanılan veriler, bir önceki yıl ve bir önceki yılın aynı dönemine göre gerçekleşen yüzde değişimler ve belli yıllar arasındaki ortalama değişim, maksimum değişim gibi hesaplama yöntemleriyle değerlendirilmiş ve yorumlanmıştır. Türkiye İstatistik Kurumu`nun yayınladığı GSYİH, yapı çeşitlerine göre alınan yapı izinleri ve istihdam ile ilgili serilerde hesaplama yöntemi değiştiği için veriler süreklilik göstermemektedir. Bu çalışma ile sektörde yer alan kişi kurum ve kuruluşlar günümüzün en önemli sorunlarından biri olan ekonomik krizlerde sektörün nasıl bir performans gösterdiğini inceleyerek sektör hakkında bilgi alabilirler. Bu çalışmayı genişletecek kişiler farklı seriler kullanarak çalışmaya katkıda bulunabilir ve ekonomik krizlerle inşaat sektörü arasındaki ilişki detaylandırılabilir. Ayrıca Türkiye ile gelişmiş bir ülkenin yaşadığı krizlerde inşaat sektörünün performansının karşılaştırmasının yapılacağı bir çalışma da bu çalışmaya katkıda bulunmak açısından önemlidir.

KAYNAKLAR

Akan, Y. & Arslan, I., 2007. Effects That Economic Crises On The Globalization Process caused In The Country Economies. *Serbian Journal of Management,* 2 (2) 259–275

Aktan, C., Şen, H. 2002. Ekonomik Kriz:Nedenler ve Çözüm Önerileri, http://www.canaktan.org/canaktan_personal/canaktan-arastirmalari/toplam-kalite/aktan-sen-ekonomik-kriz.pdf, alındığı tarih 2010.

Altuğ, S. 2009. Türkiye`de ve Yükselen Piyasa Ekonomilerinde İş Çevrimleri. http://ideas.repec.org/p/yil/wpaper/0015.html, alındığı tarih 2010.

Arditi, D., Almula, K., & Serdar, K. 2000. Business Failures in The Construction Industry. *Engineering Construction & Architectural Management* 7(2) 120-132

Aydın, Ü. 2003. Türkiye`de 1980 sonrası dönemde yaşanan ekonomik krizlerin analizi. *Yüksek Lisans Tezi,* Dokuz Eylül Üniversitesi.

Aydoğuş, S., 2009. Küresel Finansal Krizin Ülkemiz Kent Kooperatifçiliği Sektörüne Etkileri Raporu. *Türkiye Kent Kooperatifleri Merkez Birliği, Ankara.*

Bağırkan, Ş. 1991. İstatistiğe Giriş. Bilim Teknik Yayınevi.

Business. "Müteahhitler hızlı gitti çabuk yoruldu". Cnbce-Business Nisan 2010

Capital, 2009. http://www.capital.com.tr/haber.aspx?HBR_KOD=5318, alındığı tarih 2010.

DPT (Devlet Planlama Teşkilatı). 2001. Sekizinci Beş Yıllık Kalkınma Planı-İnşaat, Mühendislik, Teknik Müşavirlik ve Müteahhitlik Hizmetleri Özel İhtisas Komisyonu Raporu.

Eğilmez, M. 2009. Küresel Finans Krizi. Remzi Kitabvi, İstanbul

Goh, B. H. 2004. The dynamic effects of the Asian financial crisis on construction demand and tender price levels in Singapore. *Building and Environment* 40 (2005) 267–276

Green, S. 1993. Macroeconomics Analysis and Aplications. The Drden Press, USA.

Güneş, H., Aslanoğlu, E., & Çelik S. 2004. İnşaat Sektörü Stratejik Planı: Türkiye Müteahhitler Birliği Yayını, Ankara.

Han, Ergül, & Kaya, A. E. 2004. İktisadi Kalkınma ve Büyüme. Anadolu Üniversitesi. Eskişehir

İMO, 2001. Ekonomik Kriz ve İnşaat Sektörüne Etkileri, Panel, 7 Nisan 2001

İMO, 2009. İnşaat Mühendisleri Odası. Bursa şubesi. http://www.imobursa.org.tr/Content/Docs/InsaatSektorundeKriz.doc, alındığı tarih 2010

İMSAD (İnşaat Malzemesi Sanayicileri Derneği). Aylık Rapor, Nisan 2009.

İşcan, A. 2003. Banka Kredilerindeki Daralmanın Ekonomik Etkileri ve Krizlerdeki Gelişimi. Uzmalık Yeterlilik Tezi. TCMB, Ankara.

Kınaytürk, Z. 2006. 1990 Yılından Sonra Yaşanan Ekonomik Krizlerin Küçük ve Orta Büyüklükteki İşletmeler (KOBİ) Üzerindeki Etkileri. Yüksek Lisans Tezi. Süleyman Demirel Üniversitesi. Isparta.

Kibritçioğlu, A. 2001. Türkiye`de Ekonomik Krizler ve Hükümetler, 1969–2001. http://www.econturk.org/Turkiyeekonomisi/ytd-kibritcioglu.pdf. Erişim Tarihi: 2010

Kepenek, Y. & Yentürk N. 2000. Türkiye Ekonomisi. Remzi Kitabevi.

Kumcu, E. 2009. Krizler Para ve İktisatçılar. Remzi Kitabevi.

Mishkin, F, 1995. Preventing Financial Crisis:An International Perspective. *NBER Working Paper No. 4636*

Niemira, M. & Saaty, T. 2004. An Analytic Network Process Model For Financial Crisis Forecasting. *International Journal of Forecasting, Vol. 20, No. 4, 573-587.*

Oxford, 2010**.** *A Dictionary of Economics*. John Black, Nigar Hashimzade, and Gareth Myles. Oxford University Press, 2009. *Oxford Reference Online*. Oxford University Press. Istanbul Teknik University. 10 April 2010

Öztürk, M. Y. 2008. Geç Kapitalistleşme Sürecinde Kriz: Türkiye 1979 Krizi, Sosyal Araştırmalar Vakfı Yayınları, İstanbul.

Parasız, İ. 1993. İktisada Giriş. Ezgi Kitabevi Yayınları.

Rosier, B. 1991. İktisadi Kriz Teorileri. İletişim Yayınları.

Srinivasan, R., Rangaswamy, A.& Lilien G. 2005. Turning Adversity into Advantage: Does Proactive Marketing During a Recession Pay off?. *Intern. J. of Research in Marketing 22 (2005) 109–12.*

TCMB (Türkiye Cumhuriyeti Merkez Bankası). Enflasyon Raporu. 2008-IV.

TMB (Türkiye Müteahhitler Birliği). İnşaat Sektrü Analizi: 2009 ilk altı ay ve geleceğe bakış, Bülten Ekim 2009.

TMB (Türkiye Müteahhitler Birliği). Türkiye Müteahhitler Birliği, Araştırma ve Yayınları, Gündem 2009. http://www.tmb.org.tr/arastirma_yayinlar/tmb_gundem_temmuz_09.pdf

TMB (Türkiye Müteahhitler Birliği). Türk İnşaat Sektörü Raporu. http://www.yapimagazin.com/detay.asp?y=489, alındığı tarih 2009.

TÜİK (Türkiye İstatistik Kurumu). www.tuik.gov.tr, alındığı tarih 2010.

Yaman, H. Yapım Yönetimi ve Ekonomisi Ders Notları, İTÜ. http://atlas.cc.itu.edu.tr/~yamanhak/ders/yye/YY-0809-hf1.pdf, alındığı tarih 2010.

YEM (Yapı Endüstri Merkezi). 2004 Türk Yapı Sektörü Raporu.

YEM (Yapı Endüstri Merkezi). 2008 Türk Yapı Sektörü Raporu.

You, Taewoo and Zi, Hongmin 2007. The economic crisis and efficiency change: evidence from the Korean construction industry. *Applied Economics*, 39:14,1833 — 1842

Yükseler, Z. 2009. Gayrimenkul Sektöründe Gelişmeler ve Olası Sorunlar. *Türkiye Cumhuriyeti Merkez Bankası Ocak 2009.*

ÖZGEÇMİŞ



Ad Soyad **: Seçil KARACA**

Doğum Yeri ve Tarihi **: Samsun 26.10.1983**

Lisans Üniversite **: İTÜ İnşaat Müh.**