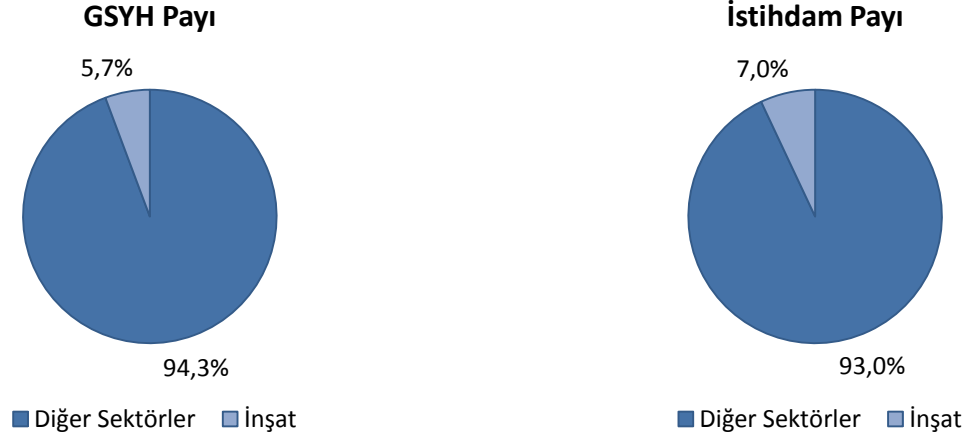


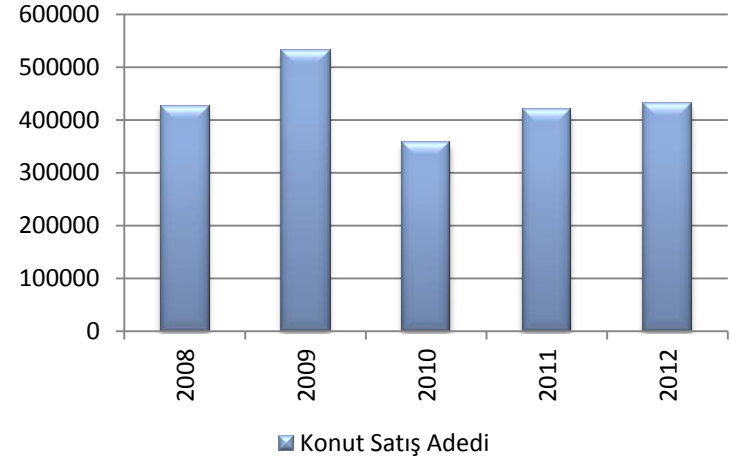
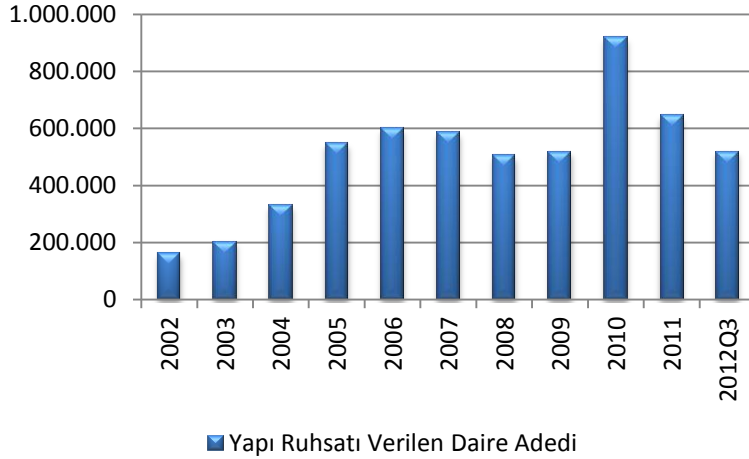
Konut Sektörü Değerlendirme Sunumu řubat 2013

İnşaat Sektörünün Ekonomiye Katkısı



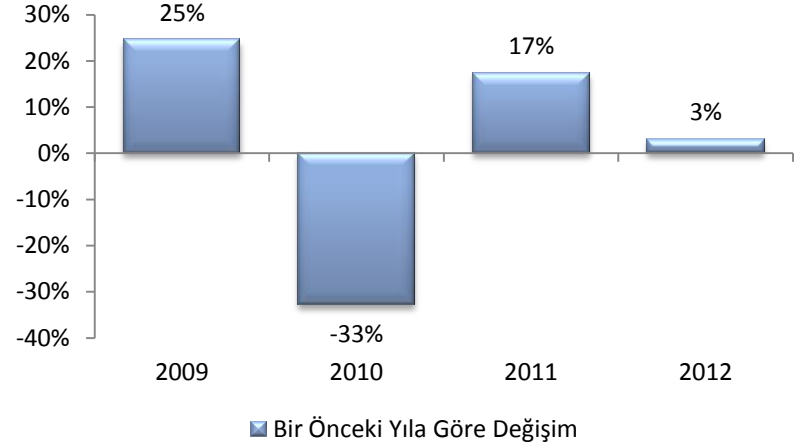
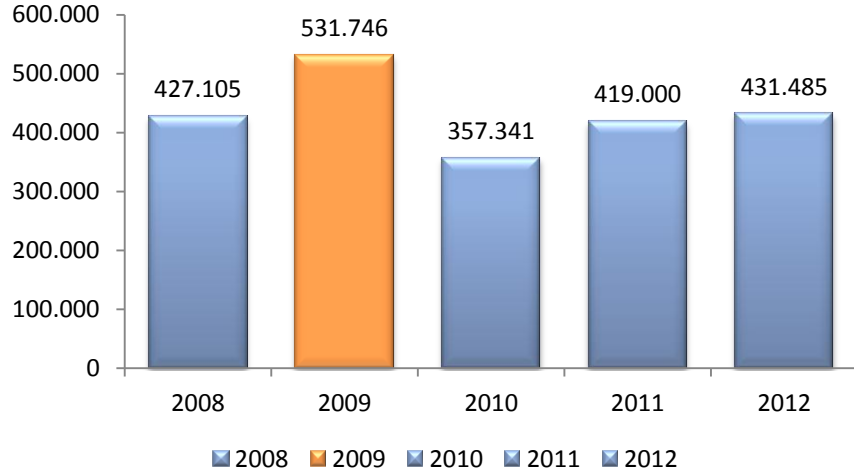
- İnşaat sektörü istihdamın yaklaşık %7'sini sağlamaktadır. İnşaat sektöründe istihdam edilen kişi sayısı yaz aylarında daha da yükselmekle birlikte yıllık ortalama 1,6 milyon seviyesindedir.
- İnşaat sektörünün tek başına gayri safi yurt içi hasıla içindeki payı %5,7'dir. İnşaat sektörü kendisine mal ve hizmet üreten 250'ye yakın alt sektörü beslemekte ve gayri safi yurt içi hasılaya bu sektörler üzerinden dolaylı olarak da büyük bir katkı yapmaktadır.
- Bina inşaatlarının %75'ini konut inşaatları oluşturmaktadır. Dolayısıyla inşaat sektörü ile konut sektörü iç içe geçmiş durumdadır. Konut üretiminde kullanılan ürünlerin %90'ı yerli üretim olup, cari açık yaratmayan başlıca sektörlerden biridir.
- Son bir yıldır konut kredisi faizleri tekrar iniş trendine girmiş ve tarihi dip seviyelerini yakalamıştır. Buna paralel olarak konut kredisi kullanımını da tekrar hızlanmıştır. Konut ve inşaat sektörü büyüme ve istihdam üzerinde olumlu etkiler yapmaya devam edecek potansiyeli barındırmaktadır.

Konut Üretimi ve Satışı



- Yapı ruhsatı verilen daire adetleri inşaaata başlanabilmesi için belediyeden izin alan daire adedini göstermektedir. Konut satış adetleri ise tapu el değıştiren konut sayılarını göstermektedir.
- Konutun tapuda el değıştirmesi inşaat süresine bağı olarak gecikmeli olabilmektedir.
- İnşaat ruhsatı alan daire adetleri 2005 yılından itibaren 500-600 bin adet bandında seyrederken 2010 yılında rekor kırarak 900 bin adedi aşmıştır. Konut satış adetleri ise 400 bin adet civarında seyretmekte olup, 2009 yılı ikinci üç aylık döneminde sağlanan vergi avantajları bu yıla mahsus olarak konut satışlarının 532 bin adete ulaşmasını sağlamıştır.
- Grafikten görüldüğü üzere inşaat ruhsatı alan daire adedi ile satılan daire adedi arasında büyük farklar ortaya çıkmıştır.

Vergi Teşviklerinin Etkisi

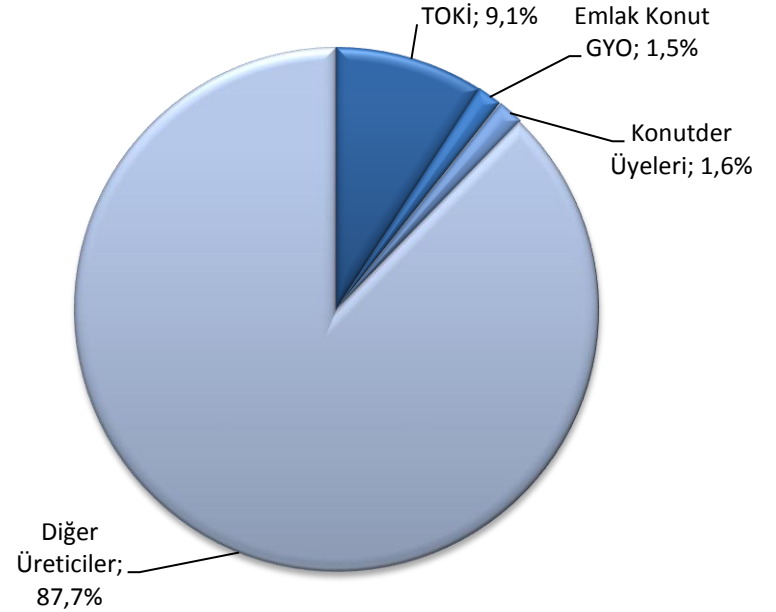


- 2009 yılı 2. çeyreğinde kısa bir süreliğine tapu harçlarında yarı yarıya indirim yapılmış, 150 m²'den büyük konutlarda %18 olan KDV oranı %8'e indirilmiştir.
- Yukarıda sol taraftaki grafikte görüldüğü üzere ülkemizde her yıl yaklaşık 400 bin adet konut tapuda el değiştirmekte iken, 2009 yılı ikinci çeyreğinde sağlanan vergi indirimleri sayesinde bu rakam 532 bin adete ulaşmıştır.
- Yukarıda sağ taraftaki grafikte görüldüğü üzere 2009 yılı ikinci çeyreğinde konut satışları bir önceki yıla göre %25 artmış, vergi avantajlarının kaldırılması ile birlikte 2009 yılı üçüncü çeyreğinde ise bir önceki döneme göre %33 azalmıştır.

Pazar Yapısı

2002-2012 Dönemi Üretilen Konut Sayısı

TOKİ Konutları	504.309	9,1%
Dar ve Orta	224.695	4,1%
Alt-Yoksul	143.335	2,6%
Gecekondu	70.033	1,3%
Afet Konutu	37.688	0,7%
Tarım Köy	5.584	0,1%
Kaynak Geliştirme	22.974	0,4%
Emlak Konut GYO	84.600	1,5%
Konutder Üyeleri	88.766	1,6%
Diğer Üreticiler	4.851.730	87,7%
Toplam	5.529.405	100,0%



- Türkiye'de üretilen konutlarının yaklaşık %9'unu TOKİ ve %1,5'ini Emlak Konut GYO üretmektedir.
- Konutder üyesi 17 firma ise, TOKİ ve Emlak GYO ile yaptıkları projeler hariç, %1,6 oranında Pazar payına sahiptir.
- Pazarın geri kalan %87,7'lik kısmını ise, çoğunluğu 5-10 dairelik apartmanlar inşa eden küçük ölçekli firmalar oluşturmaktadır.

Örnek Bir Konut Projesi Karlılık ve Vergi Yükü

Proje Bilgileri

Konut Adedi	100
Ortalama Konut Alanı (m2)	120
Toplam Konut Alanı (m2)	12.000
m2 Satış Fiyatı (TL)	3.000
m2 İnşaat Maliyeti (TL)	1.200
Arsa Sahibi Hasılat Payı	40%

	TL	Yüzde
Hasılat	36.000.000	100%
İnşaat Maliyeti	14.400.000	40%
Arsa Sahibi Payı	14.400.000	40%
Brüt Kar	7.200.000	20%

- Konut sektörü üzerindeki vergi yükünü gösterebilmek için 100 konutluk örnek bir proje gerçekleştirildiği varsayılmıştır. Ortalama 120 m2'lik konutlar ile toplam proje alanı 12.000 m2 olarak kabul edilmiştir.
- Geliştirici firmanın arsa sahibine arsası karşılığında %40 hasılat payı vermeyi taahhüt etmiştir.
- Konutlar 3.000 TL/m2 fiyatla satılırken genel giderler dahil toplam maliyet 1.200 TL/m2 kabul edilmiştir.
- Böylece 36 milyon TL hasılatın %40'ı arsa sahibine ödenirken, yine %40'ı inşaat maliyetini karşılamakta ve brüt kar %20 olmaktadır.
- Bu projede ortaya çıkacak vergiler şu şekildedir:
 - Arsa sahibi ile yapılan anlaşmanın damga vergisi, noter harcı, bunun tapuya tescilinin tapu harcı,
 - Konut alıcıları ile yapılan gayrimenkul satış vaadi sözleşmelerinin damga vergisi, noter harcı,
 - Yüklenicilerle yapıla sözleşmelerin damga vergileri,
 - Bedeliyeye ödenen inşaat ruhsatı ve yapı kullanma izni harçları,
 - Arsa sahibinden firmaya arsa tapusunun devri, firmadan alıcılara konut tapularının devrinde ödenen tapu harçları,
 - Arsa tapusundan kat irtifakına ve sonrasında kat mülkiyetine geçişte ödenen tapu harçları,
 - Başlangıçta ödenip ancak inşaat bittiğinde iade alınabilen KDV tutarının finansman maliyeti ve ayrıca iade alınamayan KDV,
 - Ve nihayet kalan karın %20'si oranında ödenen kurumlar vergisi.

Örnek Bir Konut Projesi Karlılık ve Vergi Yükü

Yapılan İşlem ve Bu Nedenle Ödenen Vergi	TL	Yüzde
Arsa sahibiyle yapılan hasılat paylaşımı sözleşmesinin damga vergisi	315.000	0,9%
Arsa sahibiyle yapılan hasılat paylaşımı sözleşmesinin tapu harcı	85.536	0,2%
Alicılarla yapılan satış vaadi sözleşmelerinin damga vergisi	315.000	0,9%
Alicılarla yapılan satış vaadi sözleşmelerinin noter harcı	100.000	0,3%
Yüklenicilerle yapılan müteahhitlik sözleşmelerinin damga vergisi	126.000	0,4%
Belediye harçları	480.000	1,3%
Tapunun geliştirici firmaya devrinde ödenen tapu harcı	576.000	1,6%
Kat mülkiyetine geçişte tapu harcı	13.615	0,0%
Tapunun nihai alıcılara devrinde ödenen tapu harcı (satıcı payı)	720.000	2,0%
Tapunun nihai alıcılara devrinde ödenen döner sermaye ücreti	14.500	0,0%
Proje boyunca ödenen emlak vergileri	180.000	0,5%
Katma değer vergisinin finansman maliyeti	622.080	1,7%
İade alınamayan KDV alacağı	388.800	1,1%
Geliştirici firmanın kurumlar vergisi	730.454	2,0%
Firmanın Toplam Vergi Yükü	4.666.985	13,0%
Firmanın Brüt Kar Tutarı	7.200.000	20,0%
Firmanın Toplam Vergi Yükü	4.666.985	13,0%
Firmanın Net Karı	2.533.015	7,0%
Tapunun nihai alıcılara devrinde ödenen tapu harcı (alıcı payı)	720.000	2,0%
Alicının ödediği %1 KDV	360.000	1,0%
Alicının Satış Bedeline İlave Olarak Ödediği Diğer Vergiler	1.080.000	3,0%

- Proje boyunca ortaya çıkan ve firma tarafından karşılanan vergiler satış hasılatının %13'ünü bulmaktadır. Buna göre hasılat üzerinden brüt %20 kar marjı elde eden firmanın net kar marjı %7 olmaktadır.
- Alıcı tarafından karşılanan vergiler ise satış bedeli üzerinden %2 tapu harcı ve %1 KDV olmak üzere %3 oranına ulaşmaktadır.
- Konutun KDV oranı %8 veya %18 ise, alıcının vergi yükü %20'yi aşacaktır.

Değerlendirme

- Konut sektörü proje geliştirme süreçlerinin her aşamasında farklı vergilerle muhatap olmaktadır. KDV dışında kalan vergiler dahi brüt satış tutarının %15'ini bulabilmektedir. KDV oranı %18 olduğunda, toplam vergi yükü %33'e çıkmış olmaktadır.
- İnşaat sektöründe faaliyet gösteren irili ufaklı yüzbinlerce firma bulunmaktadır. Sektörün en büyük oyuncusu %10'luk pazar payı ile TOKİ ve Emlak Konut GYO'dur. Konutder üyelerinin %1,6 pazar payı bulunmaktadır ve pazarın kalan %87,7'lik bölümünü orta ve küçük ölçekli firmalardan oluşmaktadır.
- Konut sektörü imar mevzuatından kaynaklanan büyük riskleri barındıran, sermaye ve dış finansman kaynakları son derece kısıtlı olan, yabancı yatırımcıların dahi girmek istemediği bir sektör durumundadır. Buna karşın Türkiye'nin önünde toplam 7 milyon adet konutu dönüştürmek gibi bir hedef bulunmaktadır. Hedeflenen büyük kentsel dönüşüm projelerinin hayata geçirilebilmesi ancak mali gücü yüksek, kurumsallaşmış büyük ölçekli firmalarla mümkün olabilir.
- Vergi yükünü artıran düzenlemeler küçük firmaların kayıt dışına kaçmasına neden olmakta ve büyük firmaları aşağıya doğru çekmektedir. Böylece devlet kurumsallaşmayı ve büyümeyi değil, küçük kalmayı ve kayıt dışı çalışmayı teşvik eder duruma gelmektedir.