



# İnşaat ve Gayrimenkul Sektörel Bakış

2024 1. Çeyrek

KPMG Türkiye

[kpmg.com.tr](http://kpmg.com.tr)



# İçindekiler

5

Türkiye'nin Makroekonomik Görünümü

7

İnşaat Sektörü

9

Gayrimenkul Sektörü

13

2024 1. Çeyrekte Sektörlerde Öne Çıkan Gelişmeler



# Türkiye'nin Makroekonomik Görünümü

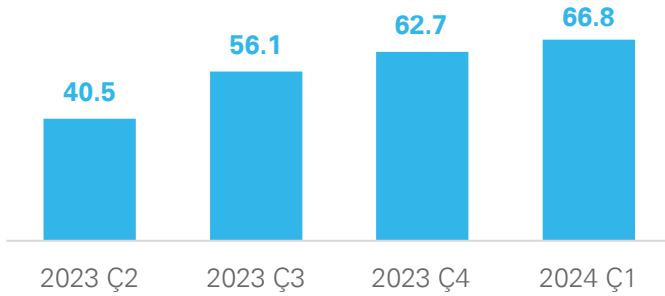
Hem globalde hem de Türkiye'de, enflasyonist baskıyı kontrol altına alma hedefiyle 2023 yılı itibarıyla uygulanan sıkı para politikası programları geçerliliğini sürdürmekle birlikte finansman maliyetlerinin ve jeopolitik belirsizliklerin artışı da ülke ekonomilerine yansımaktadır.

Bu kapsamda, Türkiye özelinde TÜFE 2024'ün ilk çeyreğinde 2023 Ç1'e göre ortalama %66,8 seviyelerinde artış gösterirken, ABD'de ve Euro Bölgesi'nde enflasyon verisi düşüş trendi izlemesine karşın 2023 sonunda bir önceki yıla göre sırasıyla %4,1 ve %5,4 ile artış göstermiştir.

Açıklanan son verilere göre Türkiye ekonomisi için büyüme beklentileri olumlu olarak seyretmektedir. 2023 yıl sonu itibarıyla kişi başına düşen milli gelir ~13 bin dolara ulaşmakla birlikte bir önceki yıla göre reel GSYİH büyümesi %4,5 olarak kaydedilmiştir.

## Tüketici Fiyat Endeksi

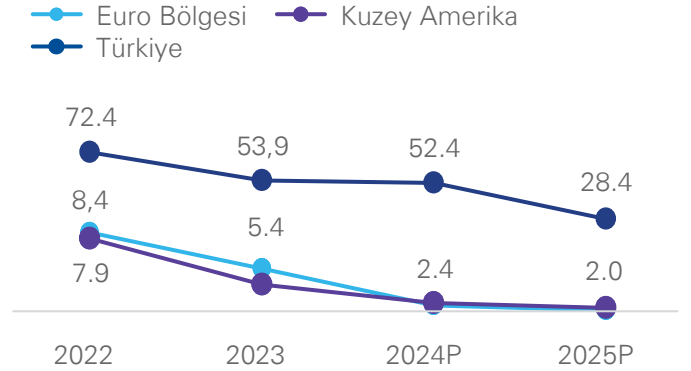
Bir önceki yılın aynı çeyreğine göre ort. değişim (%)



Kaynak: TÜİK

## Tüketici Fiyat Endeksi

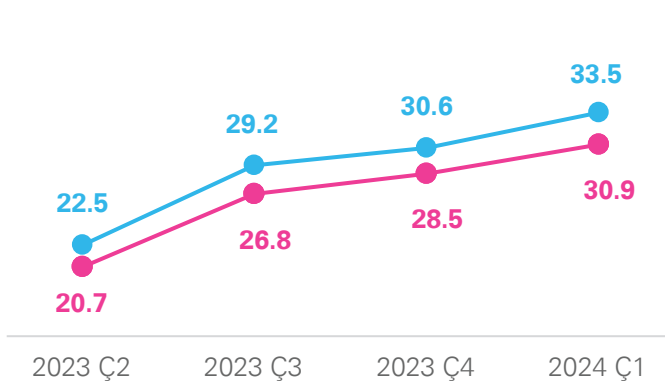
Yıllık ortalama değişim (%)



Kaynak: EIU

## Döviz Kurları

USD/TL, ort (pink) EUR/TL, ort (blue)



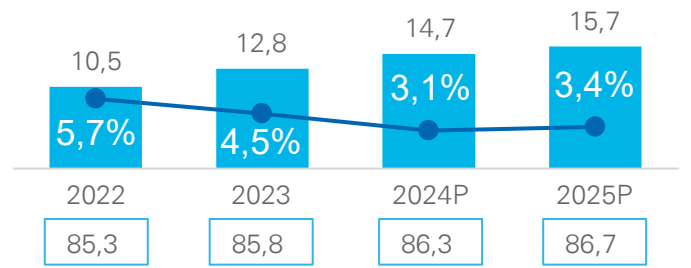
Kaynak: TCMB

## GSYİH

Kişi başına düşen GSYİH (bin USD)

Reel GSYİH Büyümesi

Nüfus (milyon kişi)



Kaynak: EIU



# İnşaat Sektörü

2021 ve 2023 yılları arasında Türkiye inşaat sektörü reel büyümesi 2021 ve 2022 yıllarında negatif yönlü seyretmesine rağmen 2023 yılında %7,8 ile görünümünü tersine çevirmiştir. Aynı trendi izleyen Türkiye altyapı sektörü nominal büyümesi yıllık ~ 100% seviyesinde seyrederken, reel büyümesi 2023 yılı itibarıyla 4,7% olarak gerçekleşmiştir. İnşaat sektörü ve altyapı sektörü reel büyümelerinin 2030'a kadar sırasıyla ortalama 3.5 ve 2 olarak gerçekleşmesi beklenmektedir.

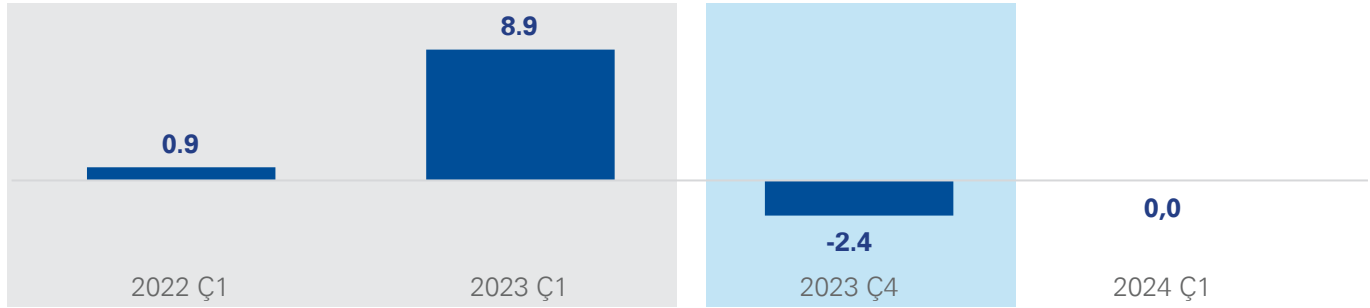
İnşaat ve Altyapı Büyüme Öngörülleri		2021	2022	2023	2024	2025	2030
İnşaat Sektörü Değeri	mia TL	367	733	1,466	2,430	3,192	7,360
İnşaat Sektörü Reel Büyümesi	%, yıllık	(0.6)	(7.1)	7.8	4.1	3.9	3.5
İnşaat Sektörünün GSYH'deki Payı	%	5.1	4.9	5.4	6.8	7.0	7.1
Altyapı Sektörü Değeri	mia TL	139	292	567	930	1,206	2,628
Altyapı Sektörü Reel Büyümesi	%, yıllık	4.1	(2.2)	4.7	3.0	2.6	2.0
Altyapı Sektörünün GSYH'deki Payı	%	1.9	1.9	2.1	2.6	2.7	2.5

Kaynak: Fitch Solutions

Türkiye'de 2023 Ç4 itibarıyla sektörel bazda güven verilerinden inşaat güven endeksi değişim oranı, negatif bir görünümle yılı tamamlamış olup 2024 Ç1 ile bir önceki yılın aynı çeyreğindeki %8,9'luk büyümenin aksine düşüş göstermiştir. Bir önceki ay ile karşılaştırıldığında Mart 2024 için alınan kayıtlı siparişlerin mevcut düzeyi ile gelecek 3 aylık dönemde toplam çalışan sayısı beklentisi sırasıyla yüzde -1,5 ve -5,3 düşüş göstererek endeks değerini etkilemiştir.

## İnşaat Güven Endeksi

Bir önceki yılın aynı çeyreğine göre ort. değişim (%)

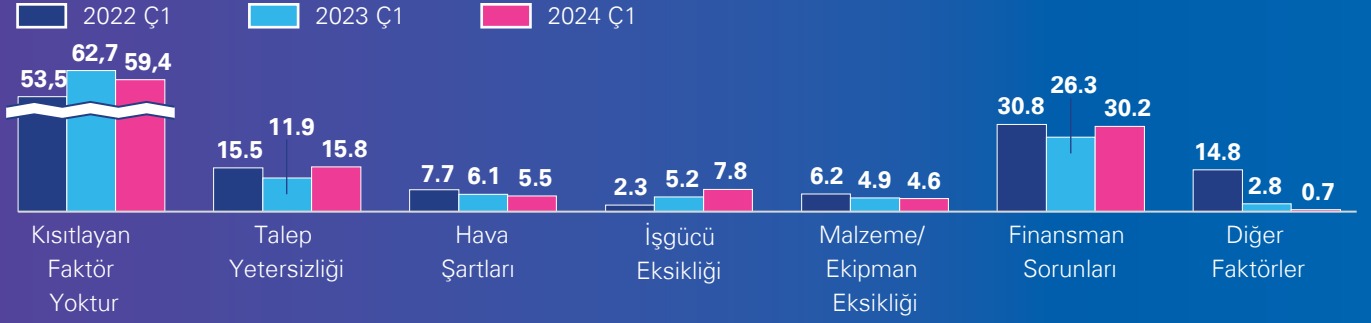


Kaynak: Tüik

Türkiye inşaat sektöründe faaliyet gösteren şirketlerin 2024 Ç1'de ortalama %59,4'ü faaliyetlerini kısıtlayan herhangi bir faktörün olmadığını açıklarken, faaliyetleri kısıtlayan temel unsurlardan finansman sorunları, ortalama %30,2'lik payıyla girişimleri sınırlandıran birincil faktör olarak belirlenmiştir. Daha sonrasında gelen talep yetersizliği 2024 Ç1'de %15,8'lik ortalamaya sahip olarak kısıtlayan faktörlerde ki yerini korumuştur.

## İnşaat Sektöründe Faaliyetleri Kısıtlayan Temel Faktörler

Faktörden etkilenen girişim sayısı / ankete katılan toplam girişim sayısı (%)

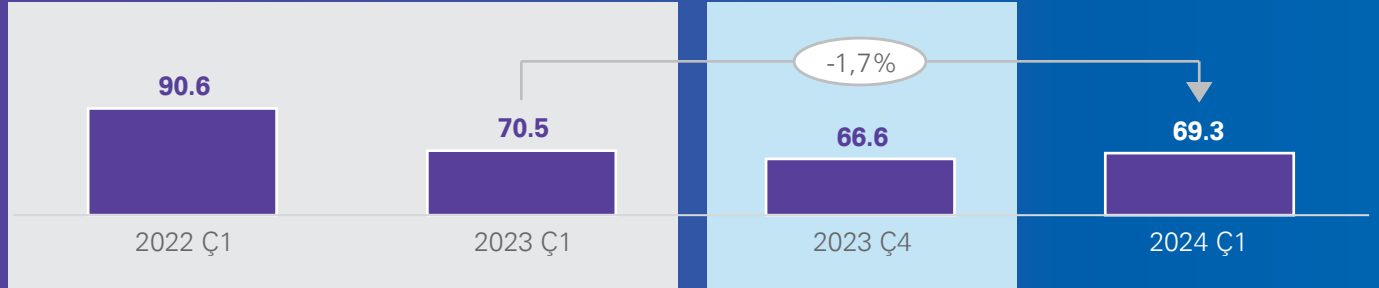


Kaynak: Tüik

Dünya genelinde artan kaynak maliyetleri inşaat sektörü üzerindeki etkisini sürdürmüş ve Türkiye özelinde inşaat malzeme fiyatlarına büyük ölçüde yansımıştır. İnşaat maliyet endeksindeki artış bir önceki yılın aynı dönemine göre düşüş trendi gösterse de endeks, 2024 Ç1'de ortalama %69,3 seviyelerinde seyretmiştir.

## İnşaat Maliyet Endeksi

Bir önceki yılın aynı çeyreğine göre ort. değişim (%)



Kaynak: Tüik

İnşaat sektöründe 2024'ün ilk çeyreğinde takipteki kredilerin nakdi kredilere oranları, 2023'ün ilk çeyreğindeki ortalama %4,2 ve 2023'ün son çeyreğindeki ortalama %3,7 seviyelerine gerileyerek, %4,4 seviyesine ulaşmıştır.

İnşaat Kredileri				
mia TL	2022 Ç1	2023 Ç1	2023 Ç4	2024 Ç1
ort. Takipteki Kredi Büyüklüğü	30,2	25,0	29,3	36,5
ort. Toplam Nakdi Kredi Büyüklüğü	456,9	591,1	798,0	836,3
ort. Takipteki Krediler Oranı	%6,6	%4,2	%3,7	%4,4

Kaynak: Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurumu



# Gayrimenkul Sektörü

## Konut



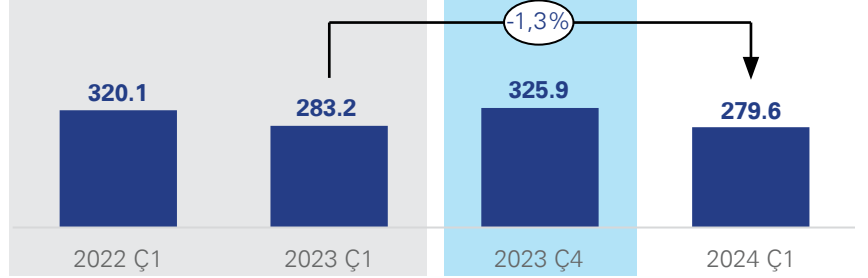
2024 Ç1'de Türkiye genelinde konut satışları 279,6 bin adet düzeyiyle düşüş trendini sürdürmüştür. Konut satışı sayısı konut fiyatlarındaki ani yükseliş, konut kredisi faiz oranlarındaki artış, krediye erişim zorluğunun devam etmesi ve ipotekli konut satışlarındaki azalışla 2023 yılının aynı dönemine göre %1,3 gerileme kaydetmiştir. 2024 1. çeyrekte İstanbul 48,8 bin adet ile Türkiye genelinde en çok konut satışı yapılan şehir olmuştur.

Türkiye'de Mart 2024 itibarıyla 1230,5 seviyesinde seyreden konut fiyat endeksi 2023 yılının aynı ayına göre %52,0 artış göstermiş olup reel bazda %9,8 azalış kaydetmiştir. KFE'nin (2017=100) TÜFE ile düzeltilmiş reel değişimi 2020 yılı başından itibaren ilk defa Şubat 2024 ile birlikte negatif seyir göstermiş olup, bu düşüş trendini devam ettirmiştir. Endeks değerleri nominal olarak bir önceki yılın aynı ayına göre, İstanbul, Ankara ve İzmir'de sırasıyla yüzde 40,4, 63,9 ve 49,5 oranlarında artış göstermiştir.

2023 Ç4'te kullanılan konut kredisi tutarı bir önceki çeyreğe göre %52,36 azalırken, tutarın geçmiş yıllarda 4. çeyrekteki tutarlara göre düşüş gösterdiği kaydedilmiştir. Bu dönemdeki kullanılan konut kredisi sayısının 15,1 bin adet seviyesine gerilemesiyle 2023 Ç4'teki ortalama konut kredisi, konut bedellerindeki artışı yansıtacak şekilde 711,6 bin TL olarak hesaplanmıştır. Konut kredilerindeki bakiye tutarlar incelendiğinde ise ilgili tutarın 2023 Ç4'te bir önceki yılın aynı dönemine göre %20 artış gösterdiği görülmüştür.

## Konut Satışları

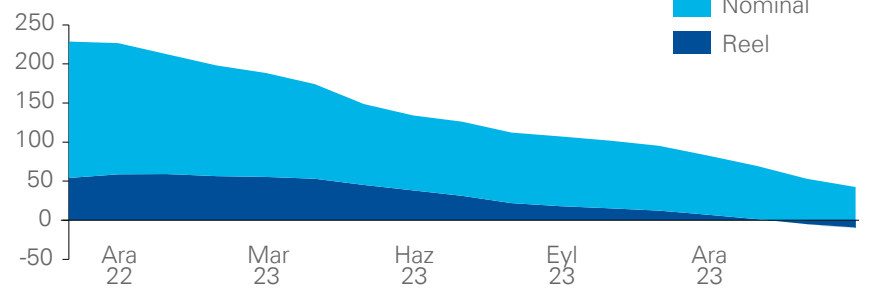
Bin adet



Kaynak: Tüik

## Konut Fiyat Endeksi

Bir önceki yılın aynı ayına göre yıllık değişim (%)



Kaynak: TCMB

Konut Kredileri		2021 Ç4	2022 Ç4	2023 Ç3	2023 Ç4
Kullanılan Konut Kredisi	mia TL	32.2	22.7	22.6	10.8
Kullanılan Kredi Sayısı	bin Adet	113.0	55.3	33.2	15.1
ort. Konut Kredisi Büyüklüğü	bin TL	284.6	409.8	682.3	711.6
Bakiye Konut Kredisi	mia TL	274.3	330.7	404.2	397.4
ort. Takipteki Krediler Oranı		%0.3	%0.2	%0.1	%0.1

Kaynak: Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurumu, Türkiye Bankalar Birliği

## AVM



Türkiye genelinde 2023 yıl sonu itibarıyla aktif faaliyet gösteren AVM sayısı 446 olarak kaydedilirken toplam kiralanabilir alan ("TKA") ~14.010 bin m<sup>2</sup>'ye ulaşmıştır. 2025 sonuna kadar inşaatı bitmesi planlanan 27 AVM ile birlikte toplam sayının 457'ye erişmesi ve bu AVM'lerin ~%30'unun İstanbul'da olması öngörülmektedir. Perakende yoğunluğu ülke genelinde 1.000 kişi başına 164 m<sup>2</sup> olarak kaydedilmiştir.

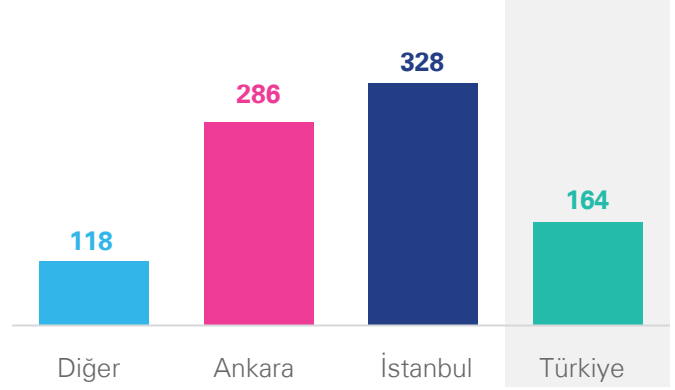
### Türkiye Genelinde AVM İstatistikleri

2023 Ç4 Sonu İtibarıyla

	Aktif	İnşaat Halinde	Toplam
AVM Sayısı	446	11	457
Toplam Kiralanabilir Alan, bin m <sup>2</sup>	14.010	373	14.383

### Perakende Yoğunluğu

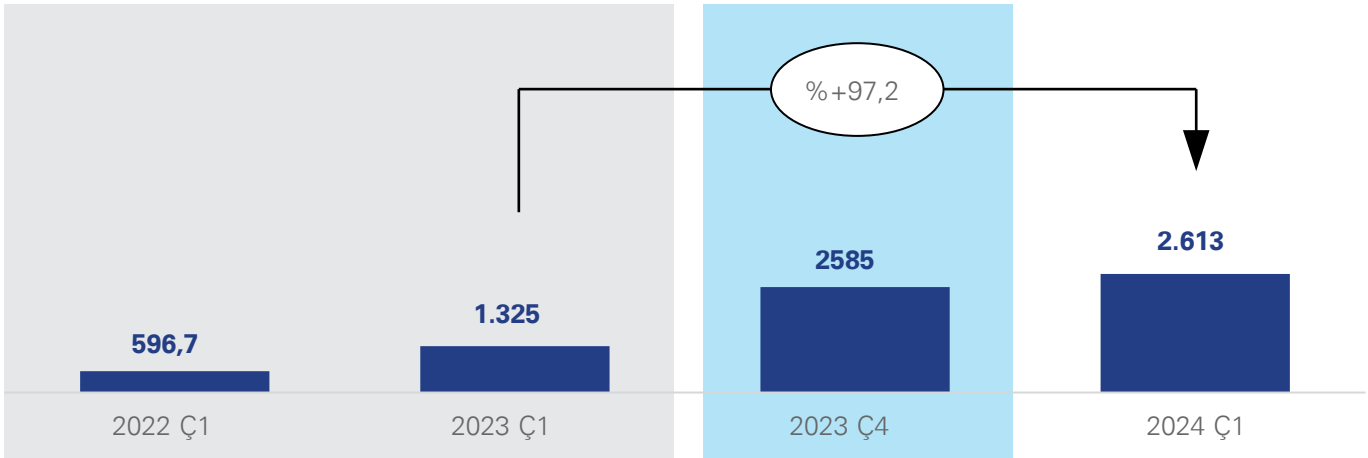
2023 Ç4 Sonu İtibarıyla, TKA / bin kişi



Kaynak: Alışveriş Merkezleri ve Yatırımcıları Derneği

Türkiye genelinde ciro endeksleri ele alındığında, endeksin artış trendini sürdürdüğü gözlemlenmektedir. AVM metrekare ciro verimlilik endeksi, 2024 Ç1'de bir önceki yılın aynı dönemine kıyasla %97,2'lik nominal artış göstermiştir.

### Türkiye Geneli AVM Metrekare Ciro Endeksi



Kaynak: Alışveriş Merkezleri ve Yatırımcıları Derneği



## Turizm ve Otel

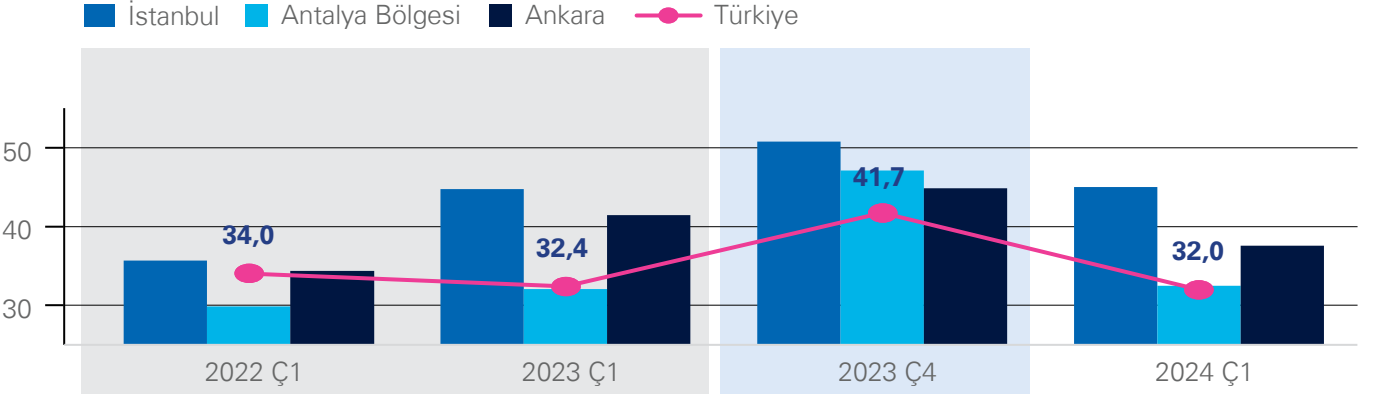


2024 Ç1'de, %45 ile İstanbul'da bulunan konaklama tesislerindeki doluluk 2023 Ç4'te 50,7% oranı baz alındığında düşme eğiliminde olsa da bir önceki yılın birinci çeyreğine göre artış göstermiştir. Antalya Bölgesi'nde yabancı turistlerin de yoğun ilgisi ile 2023 Ç4'te doluluk oranı %47'ye ulaşmış fakat 2024 Ç1'de ~%33 seviyesine inerek azalış göstermiştir.

Türkiye genelindeki otel doluluk oranı, geçmiş senenin aynı dönemi ve bir önceki çeyrek ile kıyaslandığında azalarak 2024 Ç1'de ortalama %32'ye ulaşmıştır. İlgili doluluk oranları, 1. çeyreklerde düşük seyrederken diğer çeyreklerde yükseliş eğilimi içerisinde olmuştur. 2024 Ç1'de toplam turizm geliri ~9 milyar dolar ve kişi başı ortalama harcama 975 dolar olarak kaydedilmiştir.

## Doluluk Oranları

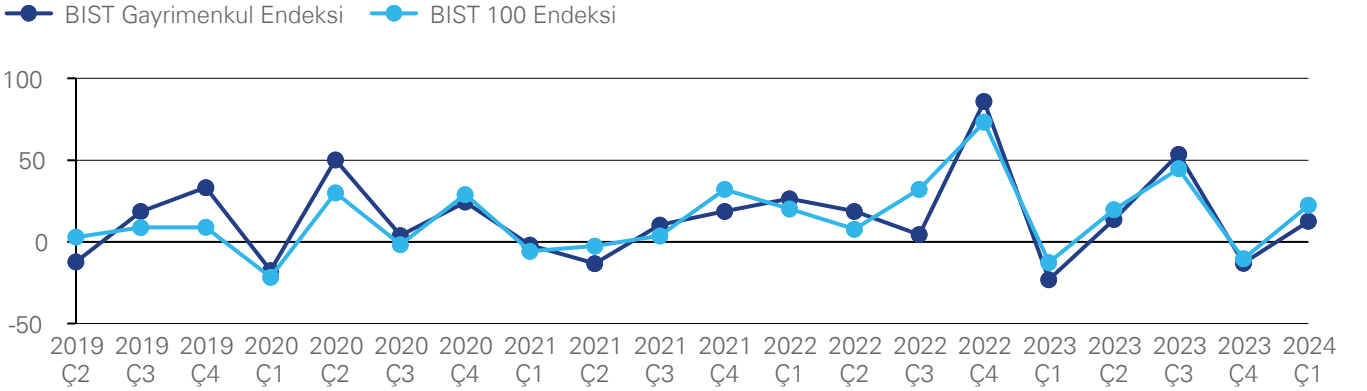
İşletme ve Basit Belgeli Konaklama Tesisleri, %



Kaynak: T.C. Kültür ve Turizm Bakanlığı

## BIST Gayrimenkul ve BIST 100 Endeksleri

Bir önceki çeyreğe göre endekslerdeki değişim, %



İçerisinde 48 tane GYO barındıran BIST Gayrimenkul Endeksi trendi, 2022 yıl sonundan itibaren BIST 100 Endeksi trendi ile paralellik göstermiştir. İki endeksin 2023 özelinde bakıldığında yıllık bazda sırasıyla %17 ve %36 oranlarında yükseldiği görülürken, 2024 yılı Ç1 bir önceki yılın aynı dönemi ile karşılaştırıldığında, BIST Gayrimenkul Endeksi yaklaşık %71, BIST 100 Endeksi ise yaklaşık %90 seviyelerinde büyüme göstermiştir. Yüksek enflasyonist ortam ve Merkez Bankası'nın faiz artırım politikasının yansıması gayrimenkul endeksi büyümesinin BIST 100'ün büyümesinin altında kalmasına sebep olmuştur.

Gayrimenkul yatırım fonları tarafında Mayıs 2024'te SPK'nın gayrimenkul projelerine yatırım yapılabilmesine olanak tanıyacak yeni düzenlemesi ile ilgili detaylar açıklanmış, ilgili proje neticesinde konut arzının artarak fiyatların düşüp erişilebilirliğin kolaylaşması ve güncel durumda 192 ayrı fon bünyesinde toplam portföy büyüklüğü 80 milyar TL'ye ulaşan gayrimenkul fonlarına yatırım yapanların projelerin bitiminde satış veya kira gelirinden faydalanmasının mümkün olacağı belirtilmiştir.

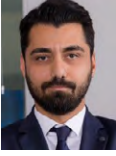


# 2024 Ç1'de Sektörlerde Öne Çıkan Gelişmeler

- Kontrolmatik bünyesinde grup şirketi olan Progressiva ile Çinli Harbin Electric International Company (HEI), Tekirdağ bölgesinde 1 gigavatsaat kapasiteli enerji depolama tesisi ve 250 megavat kapasiteli rüzgar enerjisi santrali inşa etmek için anlaştı. Anlaşma kapsamında, HEI aracılığı ile Çin'den sağlanacak 300 milyon dolarlık finansman ile kurulacak 1 gigavatsaatlik depolama tesisinin 2025'te devreye alınması öngörülmüyor.
- Uluslararası ihracat kredi kuruluşları, Yerköy-Kayseri elektrikli demir yolu hattı için Birleşik Krallık İhracat Kredi Kuruluşu (UKEF) önderliğinde kredi sözleşmesi imzaladığını duyurdu. Proje kapsamında, Avusturya'nın OeKB, İtalya'nın SACE ve Polonya'nın KUKK kuruluşları tarafından Ankara-Yerköy-Kayseri Hızlı Tren Hattı için ~1 milyar Euro ve ICIEC'nin de ek olarak 220 milyon Euro sağlanacak.
- Avrupa İmar ve Kalkınma Bankası (EBRD), Rönesans Gayrimenkul Yatırım AŞ'ye 6 Şubat tarihinde yaşanan depremde zarar gören bölgeleri desteklemek ve geçim kaynaklarını korumak amaçlı hayata geçirecekleri program kapsamında 30 milyon Euro tutarında uzun vadeli finansman sağlayacağını duyurdu.
- Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı, yapılarda kullanılan betonun kalite denetimini ve standartlara uyumluluğunu test etmek amaçlı Sanayi Savunma Başkanlığı tarafından yetkilendirilen ASELSAN ile işbirliği kapsamında %99'un üzerinde doğruluk oranıyla çalışan Elektronik Beton İzleme Sistemi'ni (EBİS) 433 binada kullanarak bina kontrollerine başladığını duyurdu.
- Galata Wind, 42,5 MW'lık Taşpınar Hibrid Güneş Santrali projesi kapsamında Fransız Kalkınma Ajansı'nın (AFD) özel sektör iştiraki Proparco'dan 25 milyon USD tutarında kredi sağladığını duyurdu.
- Fraport ve TAV Havalimanları konsorsiyumu Antalya Havalimanı'nın yenilenmesi, kapasitesinin artırılması ve güneş panelleri & enerji tüketim izleme sistemlerinin kurulmasını içerecek şekilde geliştirilmesi için 4'ü ticari banka, 4'ü kalkınma finansmanı kuruluşu toplam 8 banka ile ek finansman sağlanmasını kapsayan bir anlaşma yaptı.



## İletişim:



**Savaş Görkem Yapan**  
İnşaat ve Gayrimenkul  
Sektör Lideri  
Yardımcı Ortak,  
gyapan@Kpmg.Com



**Sina Etel**  
Sermaye ve Borç  
Danışmanlığı,  
Sektör Uzmanı  
setel@Kpmg.Com

### Detaylı bilgi için:

KPMG Türkiye  
Clients & Markets  
tr-fmmarkets@kpmg.com

### İstanbul

İş Kuleleri Kule 3 Kat 1-9  
34330 Levent İstanbul  
T : +90 212 316 6000

### Ankara

The Paragon İş Merkezi Kızılırmak Mah. Ufuk  
Üniversitesi Cad. 1445 Sok. No:2 Kat:13  
Çukurambar 06550 Ankara  
T: +90 312 491 7231

### İzmir

Folkart Towers Adalet Mah. Manas Bulvarı  
No:39 B Kule Kat: 35 Bayraklı 35530 İzmir  
T : +90 232 464 2045

### Bursa

Odunluk Mahallesi, Liman Caddesi, Efe  
Towers, No:11/B, 9-10 Nilüfer  
Bursa, 16225  
Tel: +90 224 503 80 00

[kpmg.com.tr](http://kpmg.com.tr)  
[kpmgvergi.com](http://kpmgvergi.com)



© 2024 KPMG Yönetim Danışmanlığı A.Ş., şirket üyelerinin sorumluluğu sundukları garantiyle sınırlı özel bir İngiliz şirketi olan KPMG International Limited ile ilişkili bağımsız şirketlerden oluşan KPMG küresel organizasyonuna üye bir Türk şirkettir. Tüm hakları saklıdır.

Bu dokümanda yer alan bilgiler genel içeriklidir ve herhangi bir gerçek veya tüzel kişinin özel durumuna hitap etmemektedir. Doğru ve zamanında bilgi sağlamak için çalışmamıza rağmen, bilginin alındığı tarihte doğru olduğu veya gelecekte olmaya devam edeceği garantisizdir. Hiç kimse özel durumuna uygun bir uzman görüşü almaksızın, bu dokümanda yer alan bilgilere dayanarak hareket etmemelidir. KPMG adı ve KPMG logosu, bağımsız üye şirketlerden oluşan KPMG küresel organizasyonun lisansı altında tescilli ticari markalardır. KPMG International Limited ve ilişkili kuruluşları müşterilere herhangi bir hizmet sunmamaktadır. © 2024 KPMG Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş., şirket üyelerinin sorumluluğu sundukları garantiyle sınırlı özel bir İngiliz şirketi olan KPMG International Limited ile ilişkili bağımsız şirketlerden oluşan KPMG küresel organizasyonuna üye bir Türk şirkettir. Tüm hakları saklıdır.