



İnşaat ve Gayrimenkul Sektörel Bakış

2023 4. Çeyrek



KPMG Türkiye

kpmg.com.tr



İçindekiler

5

Türkiye'nin Makroekonomik Görünümü

7

İnşaat Sektörü

9

Gayrimenkul Sektörü

13

2023 4. Çeyrekte Sektörlerde Öne Çıkan Gelişmeler

2023 yılının son çeyreğine baktığımızda, özellikle bireysel konut kredilerine erişimdeki zorlukların konut satışlarına olumsuz yansıdığını ve konut satışlarının düşüş eğilimine devam ettiğini görüyoruz.

Bu eğilimin, finansmana erişimdeki zorluklara paralel olarak 2024 yılında da benzer seyredeceğini beklemekteyiz.

İnşaat maliyetlerindeki artışın hala yüksek seyrediyor olması ve aynı şekilde finansmana erişim sorunları sebebiyle sektörün reel büyüme hızının düşük kalmaya devam etmesi tahmin edilse de inşaat sektörü takipteki kredi (sorunlu kredi) oranlarının normalleşmesi olumlu olarak değerlendirilmektedir.

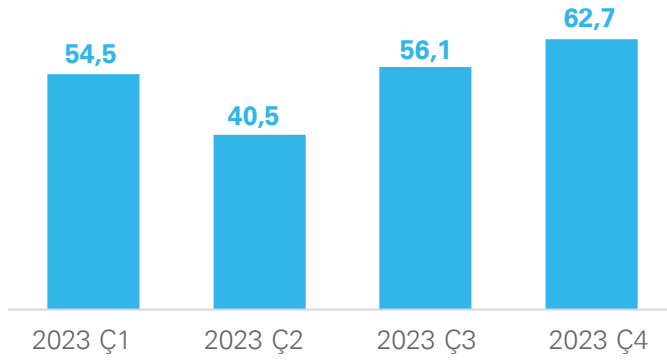


Türkiye'nin Makroekonomik Görünümü

2023 yılının son çeyreğinde, küreselde birçok merkez bankası, enflasyonist baskıyı azaltma hedefi doğrultusunda sıkı para politikaları uygulamaya devam etmiştir. Bu durum, birçok ülkenin büyüme hızını önemli ölçüde etkilerken, Türkiye'de TÜFE 2023'ün son çeyreğinde 2022 4. çeyreğe göre ortalama %62,7 seviyelerinde artış göstermiştir.

Tüketici Fiyat Endeksi

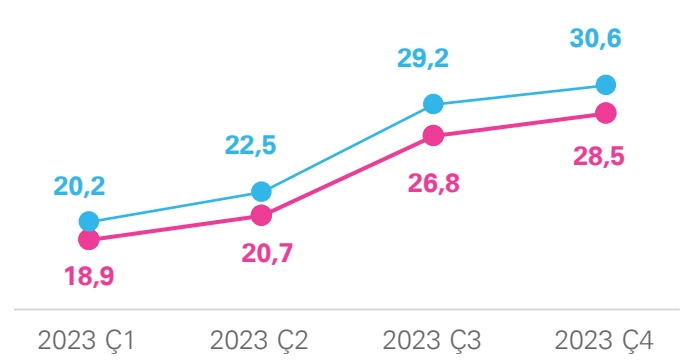
Bir önceki yılın aynı çeyreğine göre ort. değişim (%)



Kaynak: TÜİK

Döviz Kurları

— USD/TL, ort — EUR/TL, ort



Kaynak: TCMB





İnşaat Sektörü

2023 4. çeyrek itibarıyla 2024 ve sonrası için Türkiye inşaat sektörü reel büyümesinin %3,5 – 4,1 aralığında olması öngörülmesine rağmen, sektör değeri tarihsel zirvesinden uzakta seyretmeye devam etmektedir. İnşaat sektörünün reel değerinin güncel projeksiyonlara göre ancak 2030 yılında 2017'deki seviyesini (~138 mia TL) geçmesi beklenmektedir.

İnşaat ve Altyapı Büyüme Öngörülleri							
		2021	2022	2023	2024 (b)	2025 (b)	2030 (b)
İnşaat Sektörü Değeri	mia TL	367	733	1.128	1.821	2.393	5.751
İnşaat Sektörü Reel Büyümesi	%, yıllık	(0,6)	(7,1)	2,1	4,1	3,9	3,5
İnşaat Sektörünün GSYH'deki Payı	%	5,1	4,9	4,2	5,4	5,5	5,8
Altyapı Sektörü Değeri	mia TL	139	292	457	730	948	2.153
Altyapı Sektörü Reel Büyümesi	%, yıllık	4,1	(2,2)	4,0	3,0	2,6	2,0
Altyapı Sektörünün GSYH'deki Payı	%	1,9	1,9	1,7	2,2	2,2	2,2

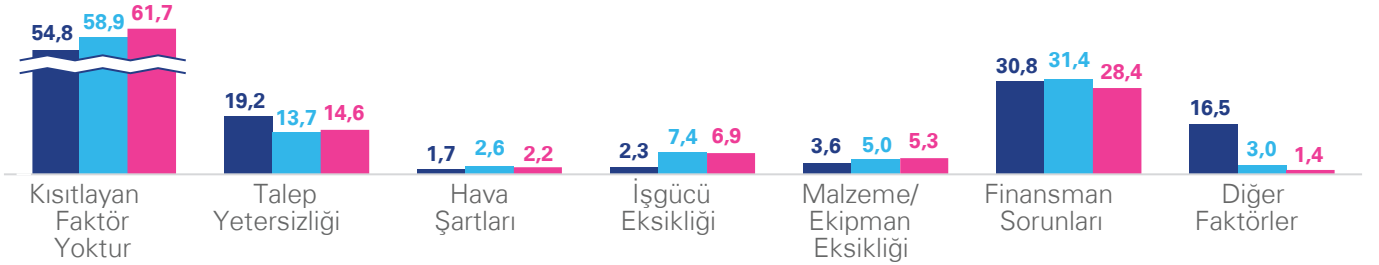
Kaynak: Fitch Solutions

Türkiye inşaat sektöründe 2023 4. çeyrekte şirketlerin ortalama %61,7'si faaliyetlerini kısıtlayan herhangi bir faktörün olmadığını belirtirken, faaliyetleri kısıtlayan temel faktörlerden finansman sorunları, çeyrek boyunca aynı seviyelerde kalarak ortalama %28,4'lük payıyla girişimlerin önündeki en büyük engel olma özelliğini korumuştur. İkinci sırada gelen talep yetersizliği 2023 4. çeyrekte %14,6'lık ortalamaya sahip olmuştur.

İnşaat Sektöründe Faaliyetleri Kısıtlayan Temel Faktörler

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

■ 2021 Ç4 ■ 2022 Ç4 ■ 2023 Ç4

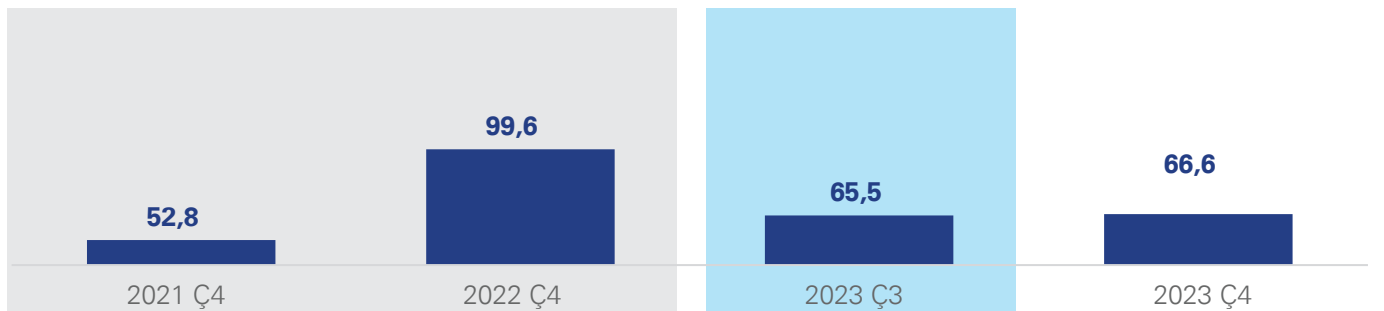


Kaynak: Tüik

Küresel inşaat sektörü 2020 itibarıyla inşaat materyallerindeki artışlarından etkilenirken, bu artışların Türkiye'ye yansımaları daha şiddetli olmuş, maliyet endeksindeki artış 2023 4. çeyreğinde bir önceki yılın aynı dönemine göre azalma eğilimi gösterse de ortalama %66,6 seviyelerinde seyretmiştir.

İnşaat Maliyet Endeksi

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



Kaynak: Tüik

İnşaat sektöründe 2023'ün son çeyreğinde takipteki kredilerin nakdi kredilere oranları, 2022'nin son çeyreğinde ortalamadan (%4,6) gerileyerek, 2023'ün üçüncü çeyreğindeki ortalamadan (%3,4) ise daha yüksekte seyrederek %3,7 seviyesine gelmiştir.

İnşaat Kredileri				
mia TL	2021 Ç4	2022 Ç4	2023 Ç3	2023 Ç4
ort. Takipteki Kredi Büyüklüğü	30,1	25,9	25,6	29,3
ort. Toplam Nakdi Kredi Büyüklüğü	412,9	565,1	757,7	798
ort. Takipteki Krediler Oranı	%7,3	%4,6	%3,4	%3,7

Kaynak: Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurumu



Gayrimenkul Sektörü

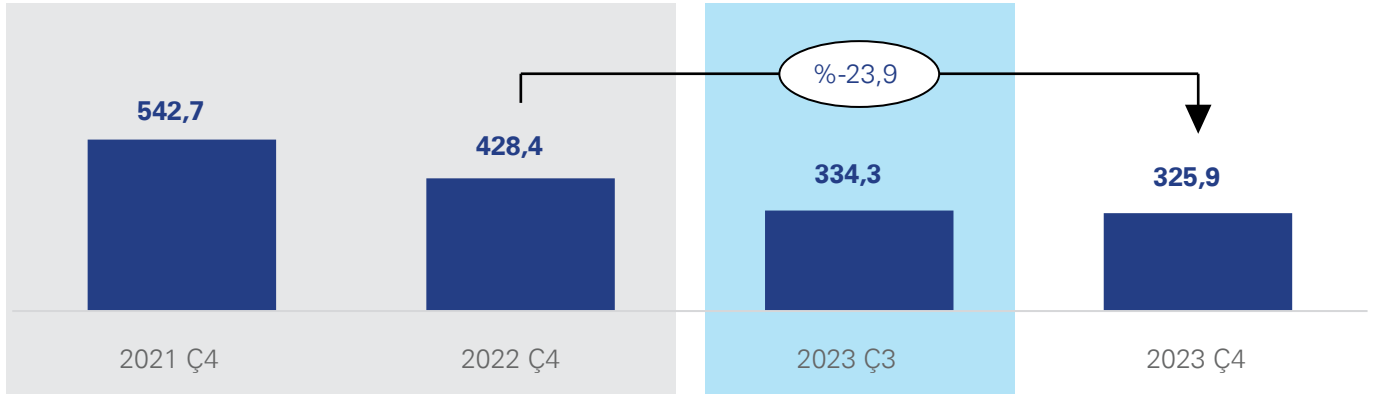
Konut



2023'ün 4. çeyreğinde Türkiye'de konut satışları toplamda 326 bin adet seviyesine erişerek düşüş trendine devam etmiştir. Son 10 yıllık dönemde zirve noktaya erişilen 2020'deki 1,5 milyon adetle kıyaslandığında, ağırlıklı olarak krediye erişimin zorlaşmasıyla konut satışları 2023'te 1,2 milyon adet ile zirvenin gerisinde kalmıştır. 4. çeyrekte İstanbul 54 bin adet ile Türkiye genelinde en çok konut satışı yapılan şehir olmuştur.

Konut Satışları

Bin adet



Kaynak: Tüik

2023'ün 3. çeyreğinde kullanılan konut kredisi tutarı bir önceki çeyreğe göre %63,8 azalırken, tutarın geçmiş yıllarda 3. çeyrekteki tutarlarla aynı seviyede olduğu kaydedilmiştir. Bu dönemdeki kullanılan konut kredisi sayısının 33 bin adet seviyesine gerilemesiyle 2023 3. çeyrekteki ortalama konut kredisi, konut bedellerindeki artışı yansıtacak şekilde 682 bin TL olarak hesaplanmıştır. Konut kredilerindeki bakiye tutarlar incelendiğinde ise ilgili tutarın 2023 3. çeyrekte bir önceki yılın aynı dönemine göre %24 artış gösterdiği görülmüştür.

Konut Kredileri					
		2021 Ç3	2022 Ç3	2023 Ç2	2023 Ç3
Kullanılan Konut Kredisi	mia TL	20,1	23,7	62,5	22,6
Kullanılan Kredi Sayısı	bin Adet	79,3	58,1	66,5	33,2
ort. Konut Kredisi Büyüklüğü	bin TL	253,0	408,6	940,2	682,3
Bakiye Konut Kredisi	mia TL	263,6	325,8	400,7	404,2
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 3. çeyrek sonu itibarıyla operasyonel AVM sayısı 444 olarak kaydedilirken toplam kiralanabilir alan ("TKA") 113.921 bin m²'ye ulaşmıştır. 2025 sonuna kadar inşaatı bitmesi planlanan 27 AVM ile birlikte toplam sayının 471'e erişmesi ve bu AVM'lerin ~%30'unun İstanbul'da olması öngörülmektedir. Perakende yoğunluğu ülke genelinde 1.000 kişi başına 163 m² olarak kaydedilmiştir.

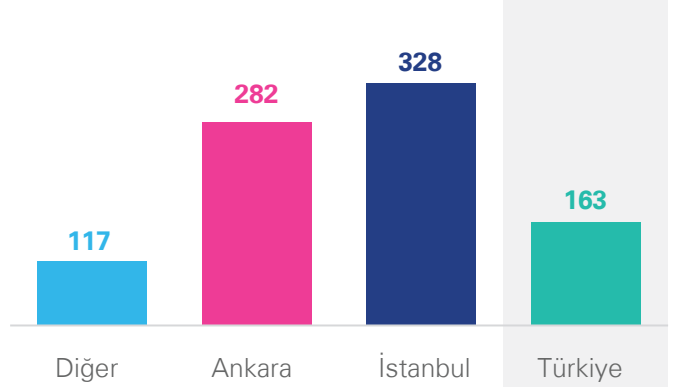
Türkiye Geneline AVM İstatistikleri

2023 Ç3 Sonu İtibarıyla

	Aktif	İnşaat Halinde	Toplam
AVM Sayısı	444	27	471
Toplam Kiralanabilir Alan, bin m ²	13.921	758	14.680

Perakende Yoğunluğu

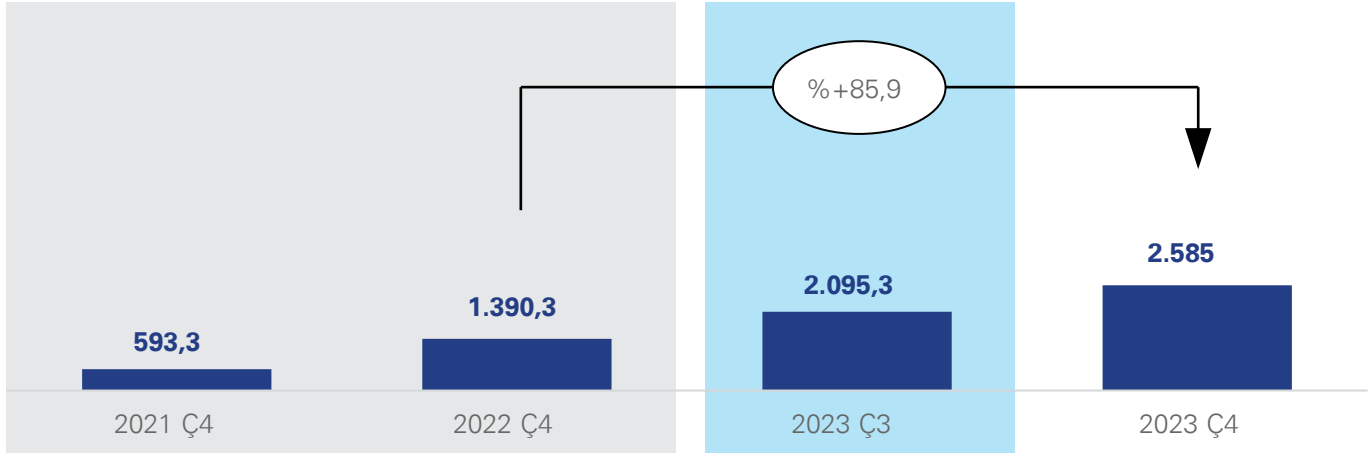
2023 Ç3 Sonu İtibarıyla, TKA / bin kişi



Kaynak: Alışveriş Merkezleri ve Yatırımcıları Derneği

Türkiye genelinde AVM ciro endeksleri incelendiğinde, endeksin artış trendini devam ettirdiği görülmektedir. Ciro verimlilik endeksi, 2023'ün 4. çeyreğinde 2022'nin 4. çeyreğine kıyasla %85,9'luk nominal artış göstermiştir.

Türkiye Geneli AVM Metrekare Ciro Endeksi



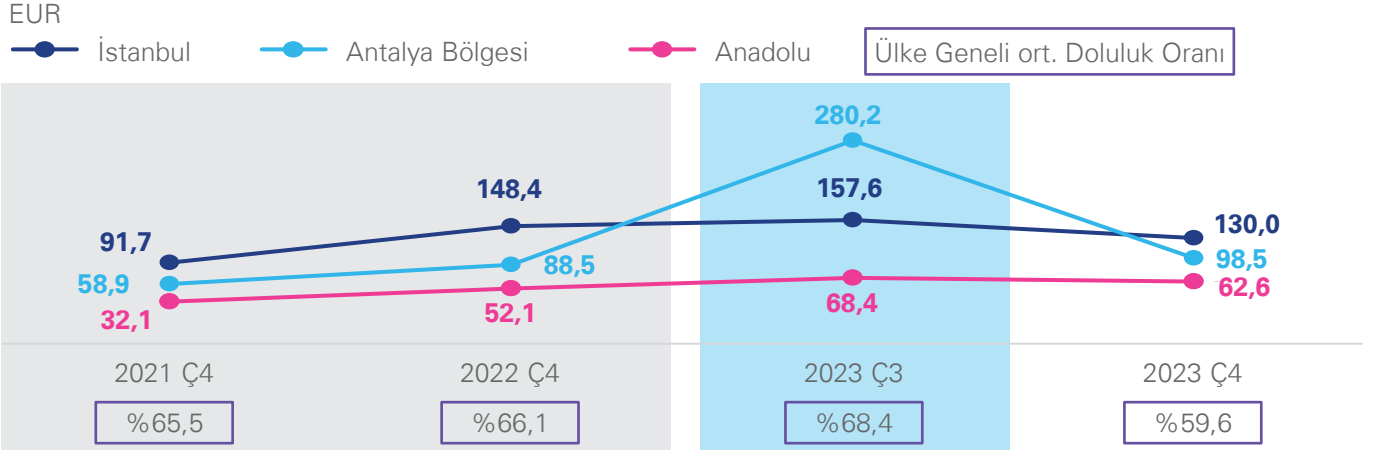
Kaynak: Alışveriş Merkezleri ve Yatırımcıları Derneği



Turizm ve Otel

2023 4. çeyrekte EUR bazında İstanbul'da satılan günlük oda bedelleri, 2022 4. çeyreği ve 2023 3. çeyreğindeki tutarlara kıyasla azalma trendi gösterirken, Antalya Bölgesi'nde özellikle fiyatların tavan yaptığı yaz dönemine kıyasla fiyatlar 4. çeyrekte sezonsal olarak azalsa da geçmiş senenin aynı dönemine göre yüksek seyretmiştir. Türkiye genelinde otel doluluk oranları, hem geçmiş senelerin aynı dönemlerine hem de bir önceki çeyreğe oranla önemli ölçüde azalarak 2023 4. çeyrekte ortalama %59,6 seviyesinde olmuştur.

Ortalama Satılan Günlük Oda Bedelleri ve Doluluk Oranları



Kaynak: Türkiye Otelciler Birliği



GYO

Sermaye piyasalarında toplamda 54 şirketin halka arzını gerçekleştirdiği 2023'te, GYO'ların 5 tanesi 4. çeyrekte Yıldız Pazar'da işlem görmeye başlamıştır. 2023'te toplam 9 işlemde 16,0 mia TL'lik büyüklüğe ulaşan GYO halka arzlarının büyüklük bakımından %64,9'u son çeyrekte gerçekleşirken, Avrupakent GYO A.Ş.'nin halka arzı 2023'ün en büyük 2. halka arzı olarak kaydedilmiş ve toplamda 3,8 m başvuru talebi almıştır.

GYO Halka Arzları			
	Halka Arz Dönemi	Dolaşımdaki Pay	Halka Arz Büyüklüğü (mio TL)
Mhr GYO A.Ş.	Eki-23	%25,0	890
Vera Konsept GYO A.Ş.	Eki-23	%26,8	868
Batı Ege GYO A.Ş.	Ara-23	%35,6	870
Sur Tatil Evleri GYO A.Ş.	Ara-23	%26,9	2.213
Avrupakent GYO A.Ş.	Ara-23	%25,0	5.508

Kaynak: KPMG Analizi



2023 4. eyrekte Sektörlerde Öne Çıkan Gelişmeler

- Meridiam SAS'ın proje katılım görüşmelerini sürdürdüğü 1,2 mia EUR'luk yatırıma mal olacak Nakkaş – Başakşehir Otoyolu PPP'sinin finansmanına ilişkin birçok finansal kuruluşun görüşmelere başladığı duyuruldu.
- Kamu-özel iş birliği modeliyle düzenlenecek olan Howard Hamilton Uluslararası Havalimanı (Turks & Caicos Adaları) ihalesi için Limak Holding ön başvurusunu yaparak ihaleye giren tek Türk şirketi olarak yerini aldı.
- Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı'nın düzenlediği, MİT'in Ankara'daki eski yerleşkesi yerine yapılacak adalet sarayı projesi, 24 mia TL karşılığında Rönesans Holding'e bağlı Rec Uluslararası İnşaat Şirketi tarafından üstlenilmiştir.



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

İnallar Caddesi Plaza, Balat Mahallesi Mudanya
Yolu Sanayi Caddesi No: 435 K:5
D:19-20 Nilüfer
T : +90 224 503 80 00

kpmg.com.tr

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 almadan, 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.