



# İnşaat ve Gayrimenkul Sektörel Bakış

2024 2. Çeyrek



KPMG Türkiye

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



# İçindekiler

5

Türkiye'nin Makroekonomik Görünümü

7

İnşaat Sektörü

9

Gayrimenkul Sektörü

13

2024 2. Çeyrekte Sektörlerde Öne Çıkan Gelişmeler



# Türkiye'nin Makroekonomik Görünümü

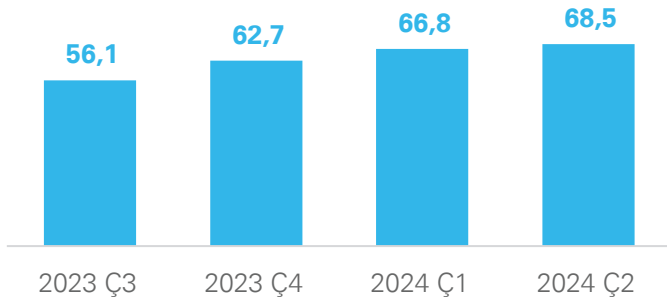
Özellikle ABD ve Euro bölgesini içine alan global piyasalarda, enflasyonist baskıyı azaltma hedefiyle uygulanmaya devam eden sıkı para politikası programları yılın ilk yarısı itibarıyla geçerliliğini sürdürse de, iş gücü beklentileri ve tüketici güven endeksi gibi parametreler çerçevesinde faiz oranı düşüşü sinyalleri verilmektedir.

Türkiye özelinde TÜFE 2024'ün ikinci çeyreğinde 2023 Ç1'e göre ortalama %68,5 seviyelerinde artış göstermiştir. ABD'de ve Euro Bölgesi'ndeki enflasyon verisinin ise, 2023 yıl sonu itibarıyla ortaya çıkan düşüş trendini devam ettirerek 2024 senesi için sırasıyla %3,0 ve %2,5 seviyelerinde kaydedilmesi öngörülmektedir.

Açıklanan son verilere göre Türkiye ekonomisi için büyüme beklentileri olumlu olarak seyrini devam ettirirken, 2024 yılı için kişi başına düşen milli gelirin 14,7 bin dolara ulaşması ve reel GSYİH büyümesinin bir önceki yıla kıyaslandığında %3,1 olarak gerçekleşmesi tahmin edilmektedir.

## Tüketici Fiyat Endeksi

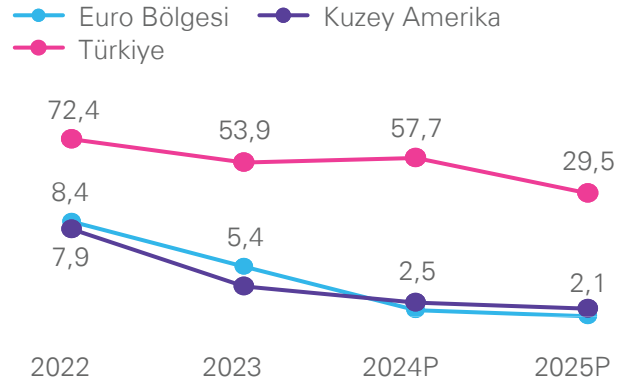
Bir önceki yılın aynı çeyreğine göre ort. değişim (%)



Kaynak: TÜİK

## Tüketici Fiyat Endeksi

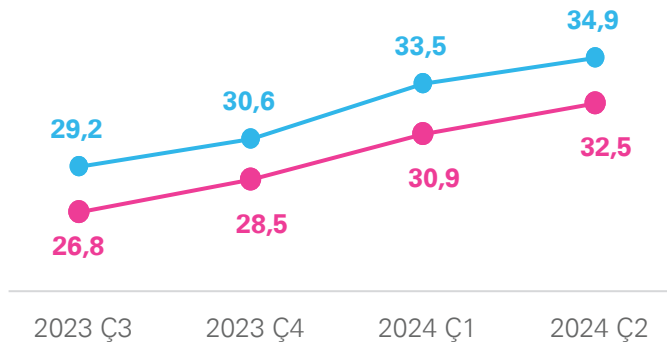
Yıllık ortalama değişim (%)



Kaynak: EIU

## Döviz Kurları

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



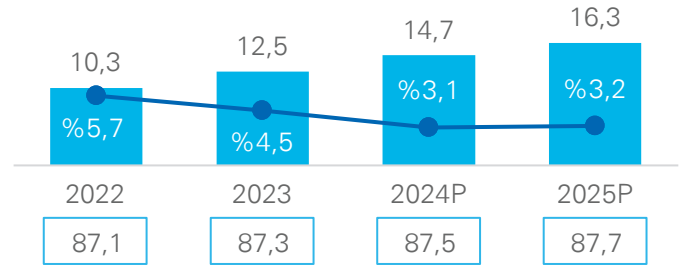
Kaynak: TCMB

## GSYİH

Kişi başına düşen GSYİH (bin USD)

Reel GSYİH Büyümesi

Nüfus (milyon kişi)



Kaynak: EIU



# İnşaat Sektörü

2023 yıl sonu itibarıyla Türkiye'de reel olarak %7,8 büyüme gösteren inşaat sektörünün, 2024 yılı ve sonrası için oluşturulan projeksiyonlarda pozitif büyüme trendini devam ettirmesi beklenmektedir. Benzer şekilde 2023 yılında reel olarak %4,7'lik büyüme gösteren Türkiye altyapı sektörünün de 2030 yılına uzanan projeksiyonlarda reel büyümeye devam etmesi öngörülmektedir.

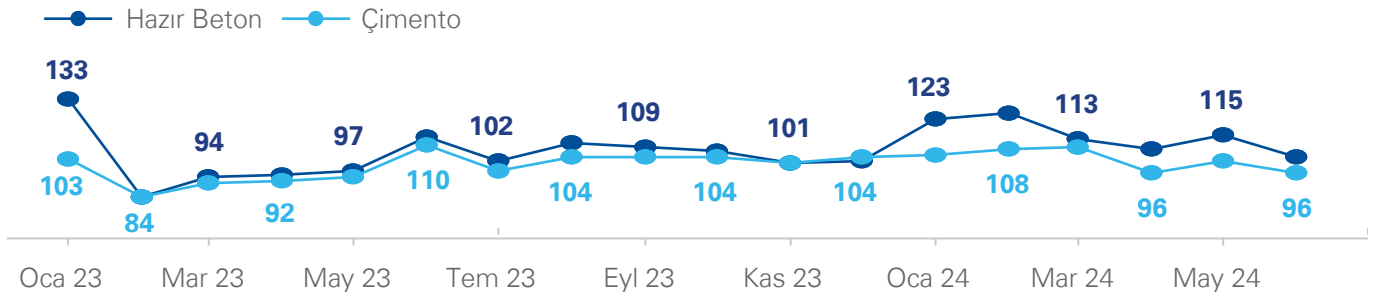
İnşaat ve Altyapı Büyüme Öngörülleri		2021	2022	2023	2024P	2025P	2030P
İnşaat Sektörü Değeri	mia TL	367	733	1.466	2.449	3.274	7.570
İnşaat Sektörü Reel Büyümesi	%, yıllık	(0,6)	(7,1)	7,8	4,1	3,9	3,5
İnşaat Sektörünün GSYH'deki Payı	%	5,1	4,9	5,4	6,7	7,0	7,1
Altyapı Sektörü Değeri	mia TL	139	292	567	937	1.236	2.703
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	2,6	2,5

Kaynak: Fitch Solutions

2024'ün ikinci çeyreğindeki üç ayda, mevsim ve takvim etkisinden arındırılmış hazır beton endeksi bir önceki yılın aynı çeyreğindeki aylardaki değerlere göre özellikle haziran ayındaki düşüşün etkisiyle ortalama %7,8 artış ile sınırlı kalırken, çimento endeksi çeyresel ortalamada değişim göstermemiştir.

## İnşaat Sektörü İmalat Endeksleri

Mevsim ve takvim etkisinden arındırılmış, [2021=100]

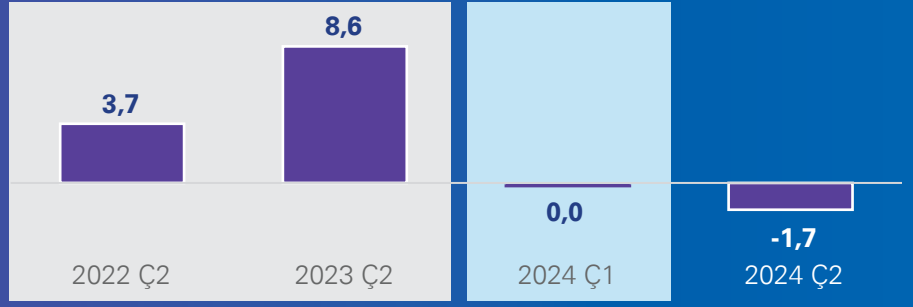


Kaynak: Türkiye Hazır Beton Birliği

TÜİK tarafından açıklanan sektörel bazda güven verilerinden inşaat güven endeksi, 2024 Ç1'de ortalama olarak bakıldığında bir önceki yılın aynı çeyreğine kıyasla değişim göstermezken, 2024 Ç2'de %1,7 seviyesinde azalmıştır. 2024 Ç2 kapsamında, bir önceki ay ile karşılaştırıldığında Haziran 2024 döneminde alınan kayıtlı siparişlerin mevcut düzeyi ile son 3 aylık dönemdeki inşaat faaliyetleri sırasıyla yüzde 0,9 düşüş ve 1,1 artış göstermiştir.

## İnşaat Güven Endeksi

Bir önceki yılın aynı ayına göre çeyreklik ort, değişim (%)

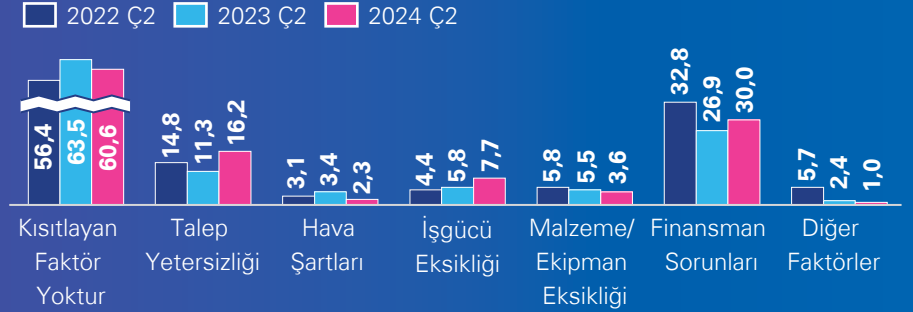


Kaynak: TÜİK

Türkiye inşaat sektöründe faaliyet gösteren şirketlerin 2024 Ç2'de ortalama %60,6'sı faaliyetlerini kısıtlayan herhangi bir faktörün olmadığını açıklarken, faaliyetleri kısıtlayan temel unsurlardan finansman sorunları, ortalama %30 seviyesindeki payıyla girişimleri sınırlandıran birincil faktör olarak belirlenmiştir. Daha sonrasında gelen talep yetersizliği önceki dönemlerde olduğu gibi 2024 Ç2'de de %16,2'lik ortalama sahip olarak faaliyetleri kısıtlayan faktörlerdeki yerini korumuştur.

## İnşaat Sektöründe Faaliyetleri Kısıtlayan Temel Faktörler

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



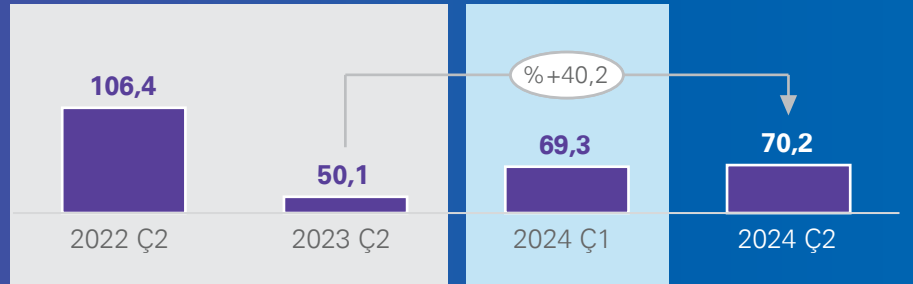
Kaynak: TÜİK

Global inşaat piyasalarındaki etkilere benzer olarak, kaynak maliyetlerinin Türkiye inşaat sektörüne etkisi özellikle işçilik maliyetleri ve malzeme fiyatları üzerinden görülmeye devam etmektedir.

İnşaat maliyet endeksindeki değişim çeyreklik ortalama artış, bir önceki yılın aynı dönemine göre önemli bir yükseliş trendi göstererek 2024 Ç2'de %70,2 seviyesinde kaydedilmiştir.

## İnşaat Maliyet Endeksi

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



Kaynak: TÜİK

İnşaat sektörü özelindeki nakdi kredilerin büyümesine karşılık takipteki kredilerin azalması neticesinde, çeyreklik ortalama takipteki krediler oranı 2024'ün ikinci çeyreğinde aynı yılın ilk çeyreğine göre azalarak %4,1 seviyesinde seyretmiştir.

İnşaat Kredileri				
mia TL	2022 Ç2	2023 Ç2	2024 Ç1	2024 Ç2
Takipteki Kredi Büyüklüğü	29,8	23,9	36,5	35,6
Toplam Nakdi Kredi Büyüklüğü	503,1	665,3	836,3	878,3
Takipteki Krediler Oranı	%5,9	%3,6	%4,4	%4,1

Kaynak: Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurumu

# Gayrimenkul Sektörü

## Konut



2024 Ç2'de Türkiye genelinde konut satışları 265,5 bin adet düzeyiyle önceki yılların aynı dönemine kıyasla %6'lık düşüş gösterirken, bu tablonun oluşmasında konut kredilerindeki faiz artışı ile krediye erişim zorluğunun devam etmesi, yabancılara konut satışlarındaki düşüşün sürmesi ve ipotekli konut satışlarının azalması etkili olmuştur.

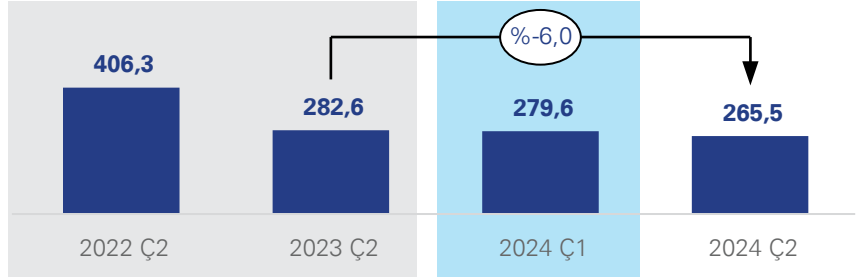
Bir önceki dönemdeki sonuçlara paralel olarak 2024'ün ikinci çeyreğinde de İstanbul 44,3 bin adet ile Türkiye genelinde en çok konut satışı yapılan şehir olmuştur. İstanbul'u ~ 23 bin adet ile Ankara ve 14,6 bin adet ile İzmir takip etmiştir.

Türkiye'de Haziran 2024 sonu itibarıyla 140,0 seviyesinde seyreden konut fiyat endeksi (2023=100) 2023 yılının aynı ayına göre nominal bazda %46,0 artış göstermiştir. Endeks, enflasyon etkisinden arındırılmış reel bazda ise, Şubat 2024 başlangıçlı negatif değişimini sürdürerek haziran ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %15,6'lık düşüş kaydetmiştir.

2024 Ç1'de kullanılan konut kredisi tutarı bir önceki çeyreğe göre %123, kullanılan konut kredisi sayısı ise yine bir önceki çeyreğe göre %74 oranında artış göstermiş ve ortalama konut kredisi büyüklüğü 913,1 bin TL seviyesine erişmiştir. Konut kredilerindeki bakiye tutar, 2023 Ç4'e kıyasla %1 artarak 402,7 milyar TL'ye ulaşmıştır.

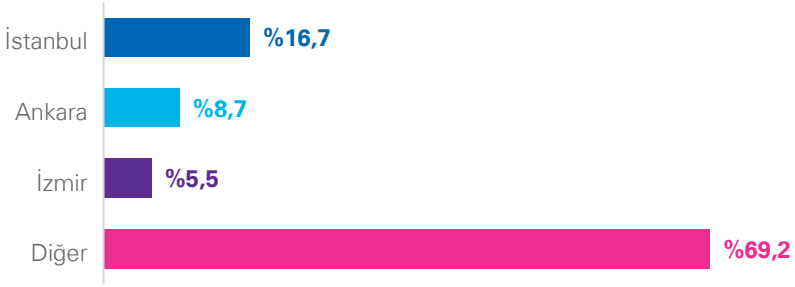
## Konut Satışları

Bin adet

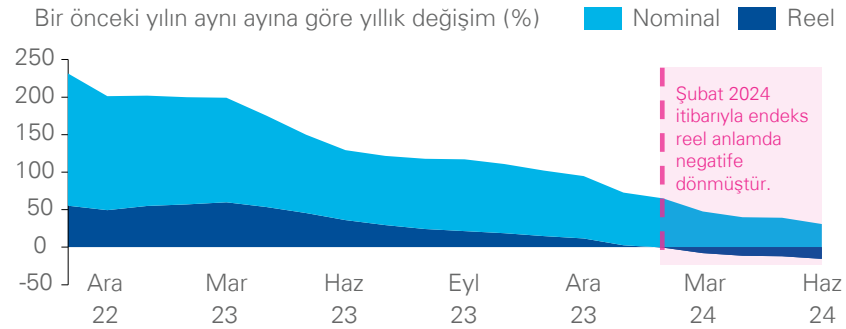


Kaynak: Tüik

Türkiye genelinde en çok konut satışı yapılan şehirler ve ağırlıkları



## Konut Fiyat Endeksi



Kaynak: TCMB

Konut Kredileri		2021 Ç1	2022 Ç1	2023 Ç4	2024 Ç1
Kullanılan Konut Kredisi	mia TL	11,7	26,7	10,8	24,1
Kullanılan Kredi Sayısı	bin Adet	47,4	72,7	15,1	26,4
ort. Konut Kredisi Büyüklüğü	bin TL	246,6	367,1	711,6	913,1
Bakiye Konut Kredisi	mia TL	256,9	285,6	397,4	402,7
ort. Takipteki Krediler Oranı		%0,3	%0,3	%0,1	%0,1

Kaynak: Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurumu, Türkiye Bankalar Birliği

## AVM



Türkiye genelinde 2024 Ç1 itibarıyla aktif faaliyet gösteren AVM sayısı 447 olarak kaydedilirken toplam kiralanabilir alan ("TKA") 14 milyon m<sup>2</sup>'ye ulaşmıştır. 2025 sonuna kadar inşaatı bitmesi planlanan 10 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.

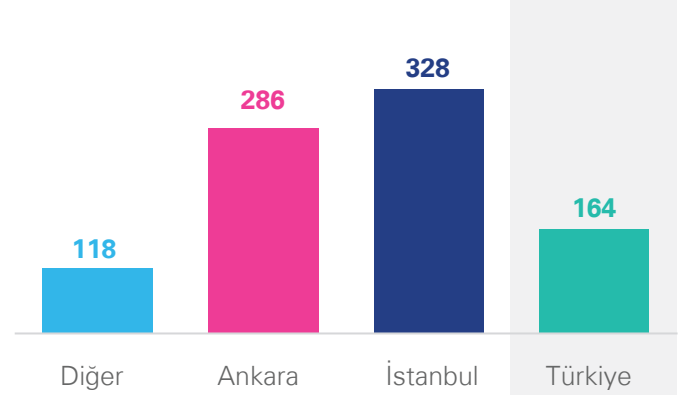
### Türkiye Genelinde AVM İstatistikleri

2024 Ç1 Sonu İtibarıyla

	Aktif	İnşaat Halinde	Toplam
AVM Sayısı	447	10	457
Toplam Kiralanabilir Alan, bin m <sup>2</sup>	14.006	361	14.367

### Perakende Yoğunluğu

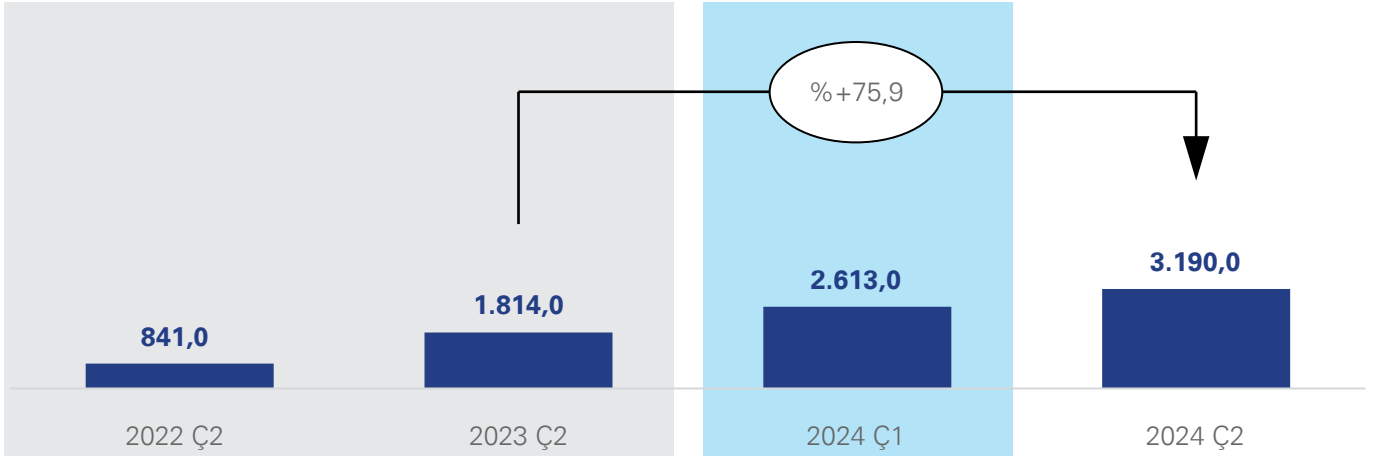
2024 Ç1 Sonu İtibarıyla, TKA / bin kişi



Kaynak: Alışveriş Merkezleri ve Yatırımcıları Derneği

Türkiye genelinde ciro endeksleri ele alındığında, endeksin artış trendini sürdürdüğü gözlemlenmektedir. AVM metrekare ciro verimlilik endeksi, 2024 Ç2'de bir önceki yılın aynı dönemine kıyasla %75,9'luk nominal artış göstermiştir.

### Türkiye Geneli AVM Metrekare Ciro Endeksi



Kaynak: Alışveriş Merkezleri ve Yatırımcıları Derneği

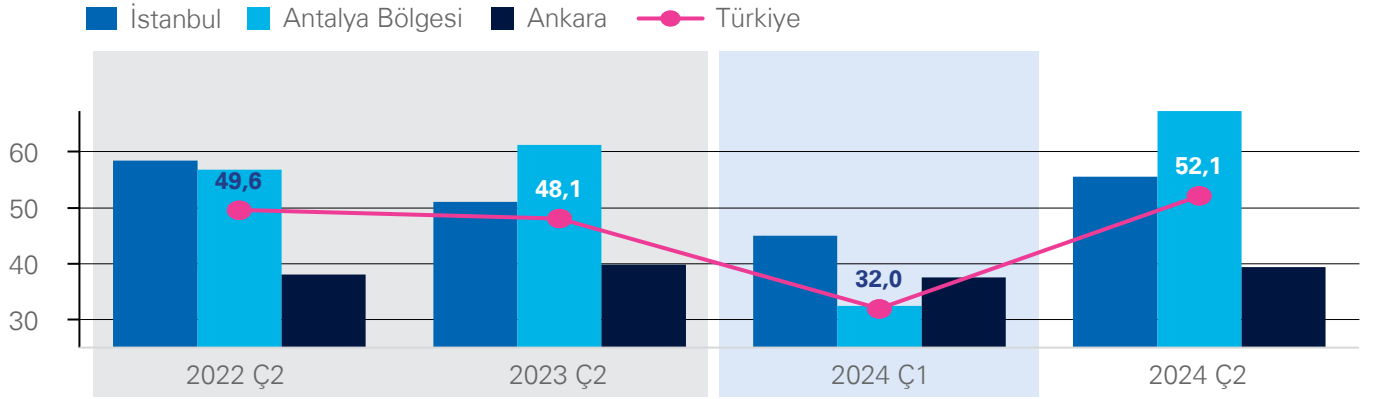


## Turizm ve Otel

İstanbul'da bulunan konaklama tesisleri, 2024 Ç2'de ortalama %56 seviyesindeki doluluk oranlarıyla bir önceki yılın aynı dönemine kıyasla daha başarılı bir performans göstermiştir. Antalya Bölgesi'nde bu dönemdeki doluluk oranı, özellikle haziran ayının etkisi göz önüne alındığında yabancı turist artışıyla birlikte %67 seviyelerinde kaydedilmiştir. Türkiye genelinde otel doluluk oranları, hem geçmiş senelerin aynı dönemlerine hem de bir önceki çeyreğe oranla önemli ölçüde yükselerek 2024 Ç2'de ortalama %52 seviyesine ulaşmıştır. Bu çeyrekte toplam turizm geliri ~16 milyar dolar ve kişi başı ortalama harcama 924 dolar olarak kaydedilmiştir.

### Doluluk Oranları

İşletme ve Basit Belgeli Konaklama Tesisleri, %



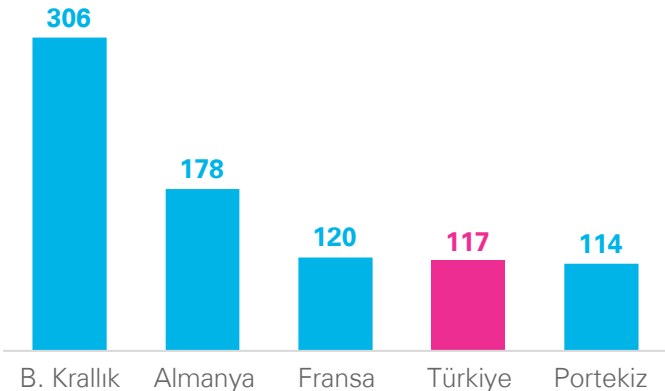
Kaynak: T.C. Kültür ve Turizm Bakanlığı



Türkiye, 2024'ün ilk 6 aylık döneminde planlanan / inşaatına başlanan otel projeleri bakımından 117 otel projesi / 17.856 oda sayısı ile Avrupa'da 4. sırayı alırken, İstanbul 50 otel projesi / 8.397 oda sayısı ile Avrupa'da ikinci sırada gelmektedir.

### Avrupa'da Yeni Otel Yatırımları

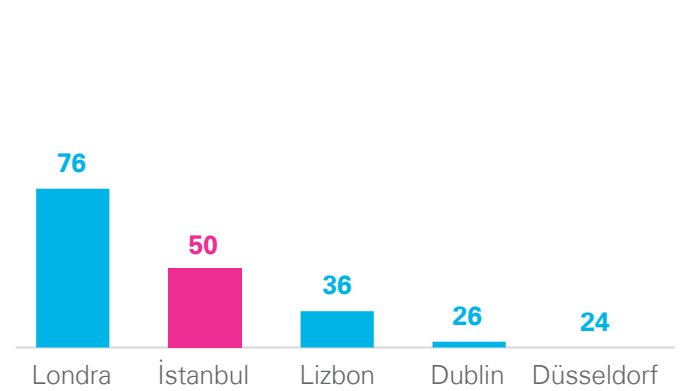
Ülkeler Bazında Proje Sayısı



Kaynak: Lodging Econometrics

### Avrupa'da Yeni Otel Yatırımları

Şehirler Bazında Proje Sayısı



## GYO

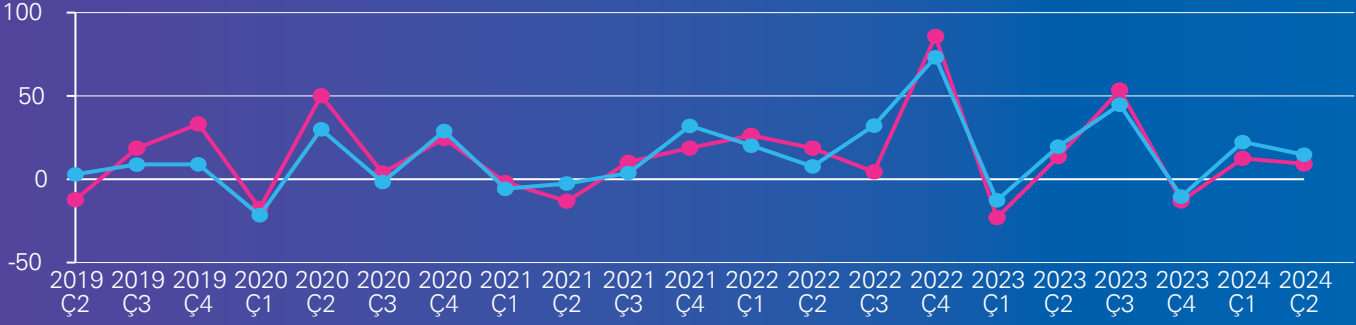


İçerisinde 48 tane GYO barındıran BIST Gayrimenkul Endeksi, 2024 yılının ikinci çeyreğinde de BIST 100 Endeksi'nin büyüme trendine paralel özellikler göstererek bir önceki çeyreğe göre %9, bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %64 seviyelerinde büyüme kaydetmiştir.

### BIST Gayrimenkul ve BIST 100 Endeksleri

Bir önceki çeyreğe göre endekslerdeki değişim, %

— BIST Gayrimenkul Endeksi — BIST 100 Endeksi



Sermaye piyasalarında toplamda 13 şirketin halka arzını gerçekleştirdiği 2024 Ç2'de GYO kategorisinde Rönesans Gayrimenkul Yatırım A.Ş. Yıldız Pazar'da işlem görmeye başlarken, ~4,5 milyar TL'lik halka arz büyüklüğüyle bu çeyrekte gerçekleşen en büyük işlem olmuştur.

#### 2024 Ç2'de Gerçekleşen GYO Halka Arzları

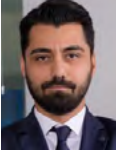
	Halka Arz Dönemi	Halka Açıklık Oranı	Halka Arz Büyüklüğü mia TL
Rönesans Gayrimenkul Yatırım A.Ş.	Nis-24	% 10,1	4,5



# 2024 Ç2'de Sektörlerde Öne Çıkan Gelişmeler

- Ticaret Bakanlığı'nın verilerine göre, Türk müteahhitlik sektörü 2024 yılının ilk yarısında yurt dışında toplamda ~7,6 milyar dolar bedelli 82 proje üstlendi. Yurt dışında üstlenilen ortalama proje değeri 2022 ve 2023 yıllarında sırasıyla ~39,4 milyon dolar ve ~65 milyon dolar olarak hesaplanırken, bu dönemdeki 6 ayda ortalama proje değeri ~92,3 milyon dolar olarak kaydedildi.
- Sermaye Piyasası Kurulu, gayrimenkul yatırım fonları ile ilgili yaptığı düzenleme ile proje gayrimenkul yatırım fonları olarak anılacak fonların geliştirilen projelere yatırım yapmasının önünü açtı. Resmi Gazete'de yayımlanan tebliğ ile yürürlüğe giren düzenleme neticesinde gayrimenkul yatırım fonlarının sayılarının hızla artarak sektörün canlanmasına katkı sağlaması, kentsel dönüşüm uygulamalarının kolaylaşması ve bozulan fiyat dengelerine pozitif etki sağlaması bekleniyor.
- Kira kontratı yenileme döneminde uygulanan %25'lik zam sınırı, temmuz ayı itibarıyla kaldırıldı. TÜİK'in açıkladığı ağustos ayı enflasyon verisi ışığında konut ve işyerlerine eylül ayında uygulanabilecek azami zam oranı %64,91 olarak kaydedildi.
- Denizbank, 10 yıldır kiracısı olduğu Torunlar Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı'na ait Torun Tower'ı 11.6 milyar TL+KDV karşılığında satın aldığını duyurdu.
- 2019 yılından beri aktif olan 408 km'lik Gebze – Orhangazi – İzmir otoyolundaki %18 seviyesindeki hissesini satmayı amaçlayan İtalyan Astaris, nihai teklifleri kabul edeceği son tarihin aralık ayı olduğunu bildirdi.
- Türk şirketlerinin farklı alanlardaki yeni yatırımları ile ilgili olarak bu dönemde açıkladıkları detaylar aşağıdaki şekildedir;
  - **Demir-çelik:** Tosyalı Holding, Libya'da toplamda 8,1 milyon ton kapasiteye sahip olacak entegre demir-çelik tesisi kurma amacıyla Libyalı SULB ile anlaşma imzalarken, yatırımın ilk fazının inşaat ve montaj işlerinin kısa süre içinde başlayacağı bildirildi.
  - **Madencilik:** Oyak Grubu şirketlerinden Almatıs'in Çin'de 50 bin metrik ton kapasiteli yeni bir kalsine alümina tesisi inşaatına başlayacağı belirtildi.
  - **Enerji:** Rönesans Enerji, Türkiye'deki 189 MW'lık rüzgar santrali yatırımı için ECA kredi garantisi desteğiyle 165 milyon dolarlık finansman sağlarken EBRD; Borusan EnBW'nin Türkiye'deki 35 MW'lık rüzgar santrali genişleme ve 80 MW'lık rüzgar santrali yatırımı için 60 milyon dolar ile Polat Enerji Yatırımları'nın Türkiye'deki 30,8 MW'lık rüzgar santrali genişleme, 46,6 MW'lık güneş santrali ve 10,0 MWh kapasiteli pil depolama güç istasyonu yatırımları için 65 milyon dolarlık finansman onayı verdi. Standard Chartered Bankası'nın, Kalyon Enerji'nin Türkiye'deki toplam 390 MW'lık güneş santrali yatırımları için UKEF ve KUKE garantörlüğünde 249 milyon Euro tutarında kredi sağlayacağı kaydedildi.
  - Eylül ayında açıklanan ve şirketleri kendi ülkeleri dışında gerçekleştirdikleri operasyonlardan edindikleri gelirler doğrultusunda sıralayan ENR Top 250 listesinde ilk 100'de 6 Türk şirketi bulunmaktadır; Limak İnşaat 48. sırada yer alırken, Rönesans İnşaat 53. ve Enka İnşaat 54. sırada açıklanmıştır.

## 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.