



İnşaat ve Gayrimenkul Sektörel Bakış

2024 3. Çeyrek



KPMG Türkiye

kpmg.com.tr



İçindekiler

5

Türkiye'nin Makroekonomik Görünümü

7

İnşaat Sektörü

9

Gayrimenkul Sektörü

13

2024 3. Çeyrekte Sektörlerde Öne Çıkan Gelişmeler



21233.786

67658761.435

324590.1

345.32497M

21233.786

678238.808-32SD

34209008.37-45T

4564.678-U

Türkiye'nin Makroekonomik Görünümü

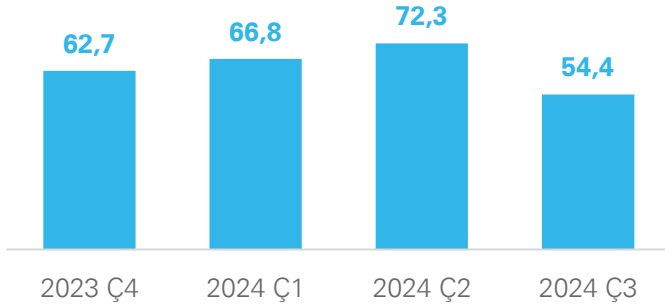
Global piyasalar görünümünde ABD'de tüketici fiyatlarındaki artışa karşın tarım dışı istihdam, saatlik kazançlar ve tüketici güven endeksi verilerinin beklentilerin üzerinde artış göstermesi doğrultusunda enflasyon yıllık olarak gerilemiş, Euro bölgesi özelinde ise enflasyon verisi hedeflenenin de altında kalarak Avrupa Merkez Bankası tarafından faiz indirimi yapılması beklentisini güçlendirmiştir.

Türkiye özelinde TÜFE değişimi, 2024'ün üçüncü çeyreğinde 2023 Ç3'e göre ortalama %54,4 seviyelerinde kaydedilmiştir. ABD'de ve Euro Bölgesi'ndeki enflasyon verilerinin ise, 2023 yıl sonu itibarıyla gösterdikleri düşüş trendini sürdürerek 2024 senesi için sırasıyla %3,0 ve %2,4 seviyelerinde kaydedilmesi öngörülmektedir.

Türkiye'nin güncel durumu ele alındığında, sıkı para politikasının devam etmesi ve devam eden mali tedbirler doğrultusunda 2024 yılı için kişi başına düşen milli gelirin 14,9 bin dolara ulaşması ve reel GSYİH büyümesinin bir önceki yıla kıyaslandığında %3,1 olarak gerçekleşmesi tahmini geçerliliğini sürdürmektedir.

Tüketici Fiyat Endeksi

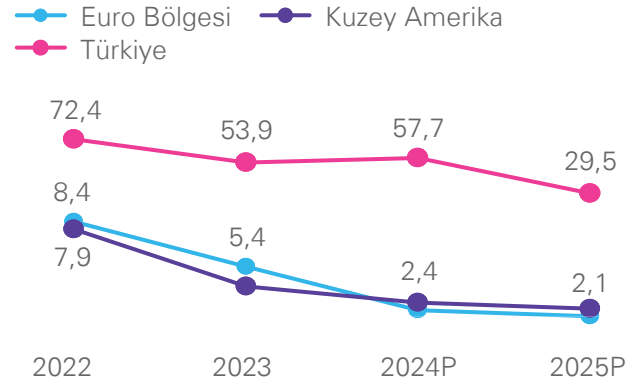
Bir önceki yılın aynı çeyreğine göre ort. değişim (%)



Kaynak: TÜİK

Tüketici Fiyat Endeksi

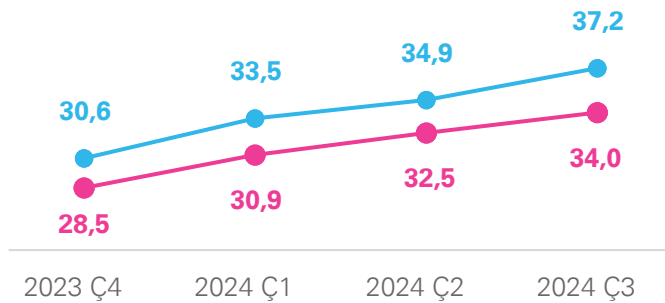
Yıllık ortalama değişim (%)



Kaynak: EIU

Döviz Kurları

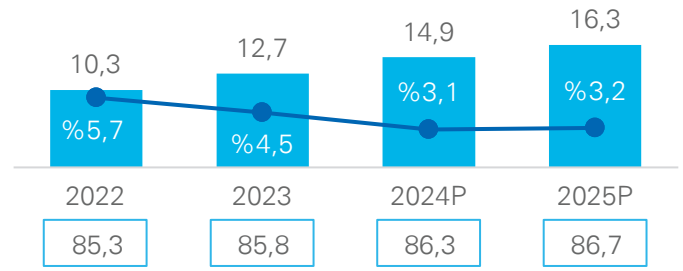
USD/TL, ort. EUR/TL, ort.



Kaynak: TCMB

GSYİH

Kişi başına düşen GSYİH (bin USD)
Reel GSYİH Büyümesi
Nüfus (milyon kişi)



Kaynak: EIU



İnşaat Sektörü

2023 yıl sonunu Türkiye’de reel olarak %7,2 büyüme ile tamamlayan inşaat sektörünün, önceki öngörülerde olduğu gibi 2024 yılı ve sonrası için oluşturulan projeksiyonlarda pozitif büyüme trendini sürdürmesi beklenmektedir. Benzer şekilde 2023 yılında reel olarak %4,7’lik büyüme göstermiş olan Türkiye altyapı sektörünün de 2030 yılına kadar olan projeksiyonlarda büyümeye devam etmesi öngörülmektedir.

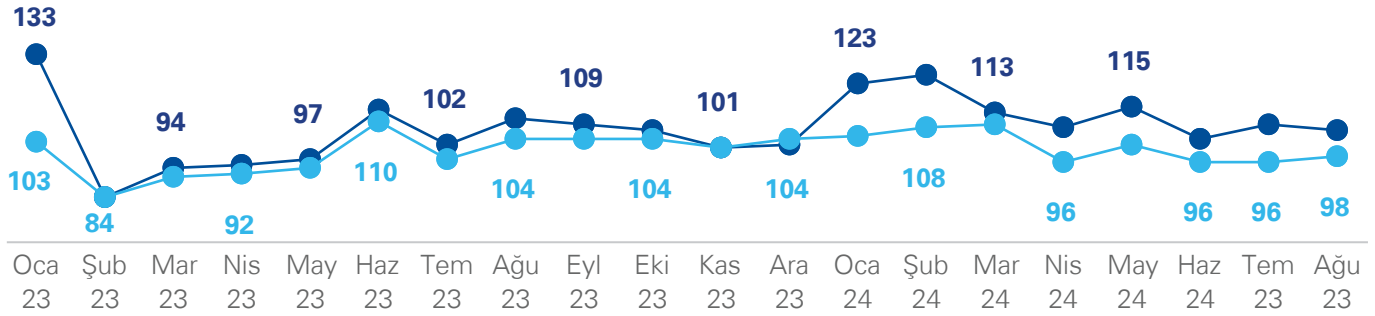
İnşaat ve Altyapı Büyüme Öngörüler							
		2021	2022	2023	2024	2025	2030
İnşaat Sektörü Değeri	mia TL	367	733	1.458	2.435	3.256	7.528
İnşaat Sektörü Reel Büyümesi	% . yıllık	(0,6)	(7,1)	7,2	4,1	3,9	3,5
İnşaat Sektörünün GSYH'deki Payı	%	5,1	4,9	5,5	5,3	5,6	5,6
Altyapı Sektörü Değeri	mia TL	139	292	568	937	1.237	2.704
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	2,1	2,1	2,0

Kaynak: Fitch Solutions

2024’ün üçüncü çeyreğindeki temmuz ve ağustos aylarında, mevsim ve takvim etkisinden arındırılmış hazır beton endeksi bir önceki yılın aynı aylarındaki değerlere göre ortalama %1,4 ile sınırlı bir artış gösterirken, çimento endeksi ortalamada %3,5 azalış kaydetmiştir.

İnşaat Sektörü İmalat Endeksleri

Mevsim ve takvim etkisinden arındırılmış, [2021=100]

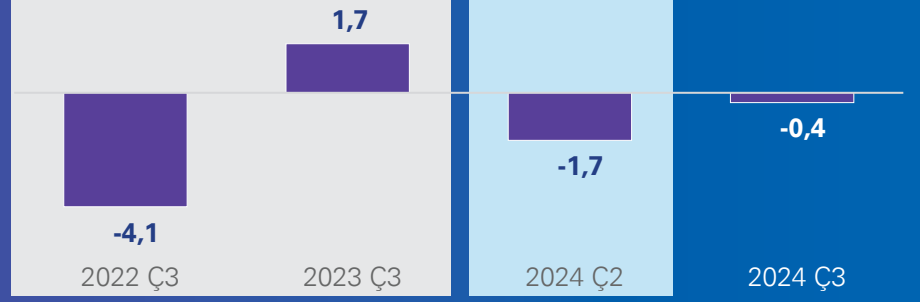


Kaynak: Türkiye Hazır Beton Birliği

TÜİK tarafından açıklanan sektörel bazda güven verilerinden inşaat güven endeksi, önceki çeyrekteki negatif eğilimini devam ettirerek 2024 Ç3'te bir önceki yılın aynı çeyreğindeki değerlere göre %0,4 seviyesinde azalmıştır. 2024 Ç3 kapsamında ise, bir önceki ay ile karşılaştırıldığında Eylül 2024'te alınan kayıtlı siparişlerin mevcut düzeyi ile son 3 aylık dönemdeki toplam çalışan sayısı beklentisi sırasıyla %0,1 ve %0,4 seviyesinde düşüş göstermiştir.

İnşaat Güven Endeksi

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

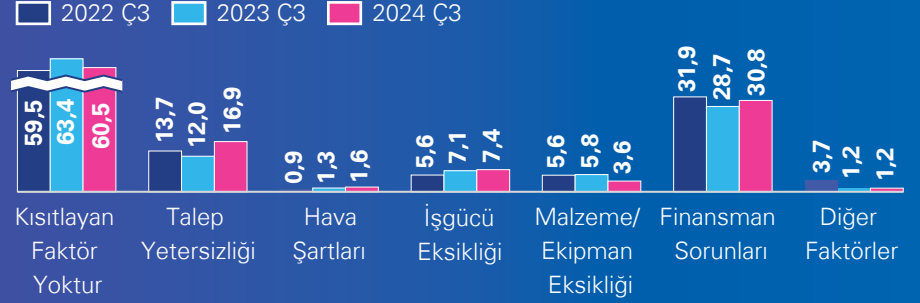


Kaynak: TÜİK

Türkiye inşaat sektöründe faaliyet göstermekte olan şirketlerin 2024 Ç3'te ortalama %60,5'i faaliyetlerini kısıtlayan herhangi bir faktörün olmadığını açıklarken, faaliyetleri kısıtlayan temel unsurlardan finansman sorunları, ortalama %30,8 seviyesindeki payıyla girişimleri sınırlandıran birincil faktör olmaya devam etmiştir. Sonrasında gelen talep yetersizliği ise, 2024 Ç3'te de %16,9'luk ortalama sahip olarak önceki dönemlerde olduğu gibi faaliyetleri kısıtlayan faktörlerdeki sırasını korumaya devam etmiştir.

İnşaat Sektöründe Faaliyetleri Kısıtlayan Temel Faktörler

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

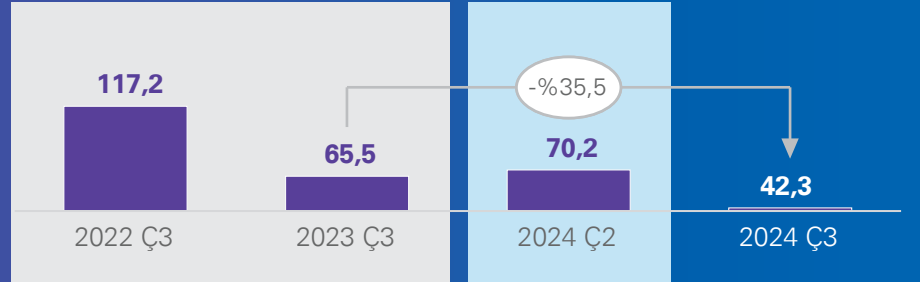


Kaynak: TÜİK

Türkiye'de inşaat maliyet endeksi verisi ele alındığında, 2024 Eylül ayında işçilik endeksi, bir önceki aya kıyasla %0,18 , malzeme endeksi ise %0,77 artış göstermiştir. Çeyreklik ortalamalara bakıldığında, inşaat maliyet endeksindeki değişim, bir önceki yılın aynı dönemine göre %35,5'lik azalış göstererek 2024 Ç3'te %42,3 olarak kaydedilmiştir.

İnşaat Maliyet Endeksi

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



Kaynak: TÜİK

İnşaat sektörü özelindeki nakdi kredilerin takipteki kredilere oranla önemli ölçüde büyümesi neticesinde, takipteki kredi büyüklüğünün nakdi kredi büyüklüğüne oranı 2024'ün üçüncü çeyreğinde bir önceki çeyreğe göre gerileme göstererek %3,9 seviyesine gelmiştir.

İnşaat Kredileri				
mia TL	2022 Ç3	2023 Ç3	2024 Ç2	2024 Ç3
ort. Takipteki Kredi Büyüklüğü	27,6	25,6	35,6	36,5
ort. Toplam Nakdi Kredi Büyüklüğü	546,1	757,7	878,3	944,4
ort. Takipteki Krediler Oranı	%5,1	%3,4	%4,1	%3,9

Kaynak: Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurumu

Gayrimenkul Sektörü

Konut



2024 Ç3'te Türkiye genelinde konut satışları 402,2 bin adet ile bir önceki yılın aynı dönemine kıyasla %20,3'lük artış gösterirken, 2024 Eylül ayında alt kırılımdaki ipotekli satışlar ve ikinci el konut satışları bir önceki yılın aynı ayına göre sırasıyla %87,4 ve %33,1'lik artış göstermiştir. Bir önceki dönemdeki sonuçlara paralel olarak 2024'ün üçüncü çeyreğinde de İstanbul 59,8 bin adet ile Türkiye genelinde en çok konut satışı yapılan şehir olmuş, İstanbul'daki satışları ~ 37 bin adet ile Ankara ve ~ 21 bin adet ile İzmir takip etmiştir.

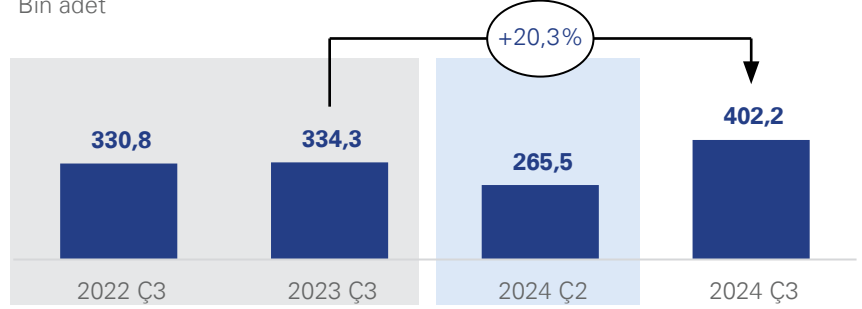
Türkiye genelinde 2024 Ç3'te belediyeler tarafından verilen yapı ruhsatları daire sayısı bazlı olarak bir önceki yılın aynı çeyreğine kıyasla %17,0 seviyesinde azalış göstermiştir. Yapı ruhsatı verilen binalar, yüzölçümü payına göre sıralandığında ilk sırada, 21,2 milyon m² ile ikamet edilen iki ve daha fazla daireli binalar gelirken, ikinci sıra toplamda 2,5 milyon m² ile sanayi binaları ve depoların olmuştur.

Türkiye'de Eylül 2024 sonu itibarıyla 148,0 seviyesinde seyreden konut fiyat endeksi (2023=100) 2023 yılının aynı ayına göre nominal bazda %27,4 artış göstermiştir. Endeks, enflasyon etkisinden arındırılmış reel bazda ise, Şubat 2024 itibarıyla negatife dönmüş ve bu görünümünü sürdürerek eylül ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %14,7'lik düşüş kaydetmiştir.

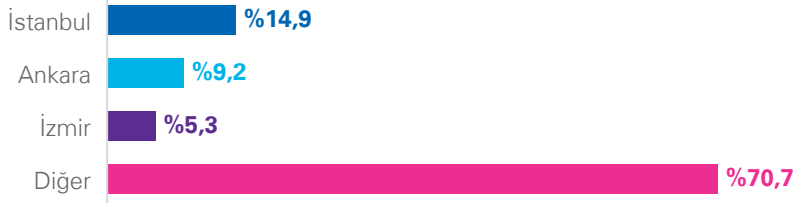
2024 Ç3'te kullanılan konut kredisi tutarı bir önceki çeyreğe göre %78, kullanılan konut kredisi sayısı ise yine bir önceki çeyreğe göre %68 oranında artış göstermiş olup, ortalama konut kredisi büyüklüğü ise ~ 1 milyon TL seviyesinde gerçekleşmiştir. Konut kredilerindeki bakiye tutar, 2024 Ç2'ye kıyasla %4 artış göstererek 421 milyar TL'ye ulaşmıştır.

Konut Satışları

Bin adet

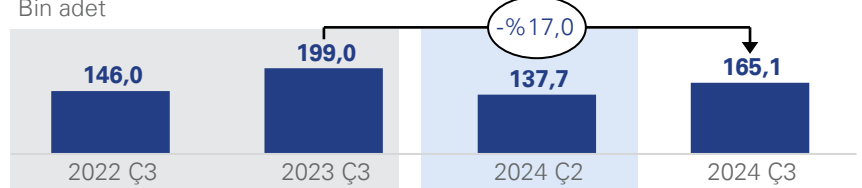


Türkiye genelinde en çok konut satışı yapılan şehirler ve ağırlıkları



Daire Sayısı Bazlı Yapı Ruhsatı İstatistikleri

Bin adet

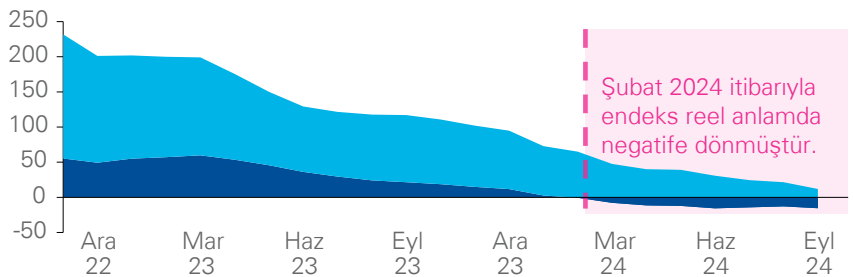


Kaynak: Tüik

Konut Fiyat Endeksi

Bir önceki yılın aynı ayına göre yıllık değişim (%)

Nominal Reel



Kaynak: TCMB

Konut Kredileri		2022 Ç3	2023 Ç3	2024 Ç2	2024 Ç3
Kullanılan Konut Kredisi	mia TL	23,7	22,6	20,7	36,9
Kullanılan Kredi Sayısı	bin Adet	58,1	33,2	21,9	36,8
ort. Konut Kredisi Büyüklüğü	bin TL	408,6	682,3	945,8	1.003,5
Bakiye Konut Kredisi	mia TL	325,8	404,2	405,4	421,0
ort. Takipteki Krediler Oranı		%0,2	%0,1	%0,1	%0,1

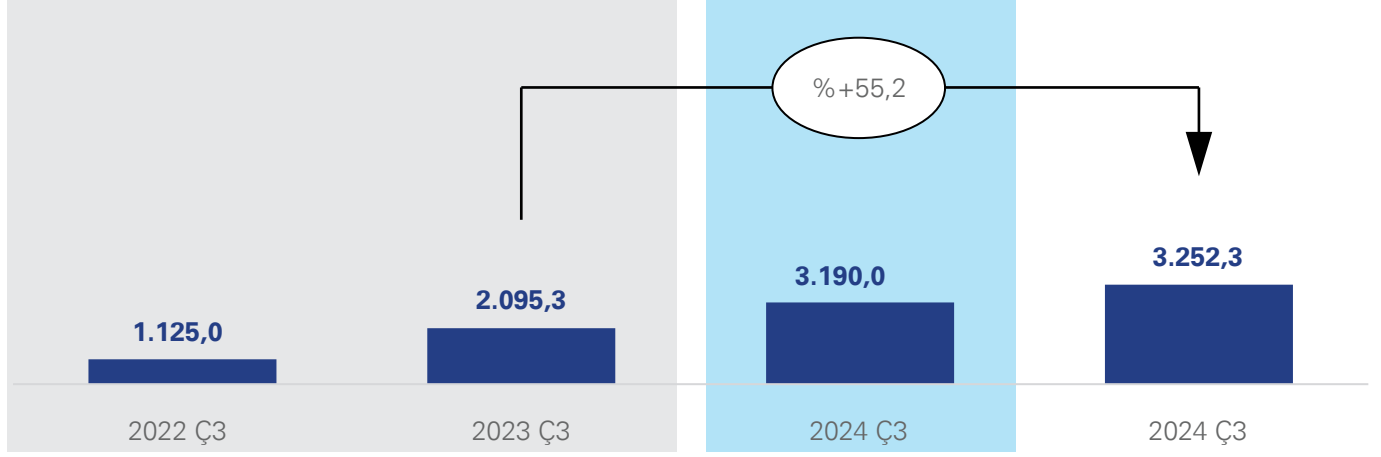
Kaynak: Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurumu, Türkiye Bankalar Birliği

AVM



Türkiye genelinde ciro endeksleri kapsamında, endeksin artış trendi içerisinde olduğu gözlemlenmektedir. AVM metrekare ciro verimlilik endeksi, 2024 Ç3'te bir önceki yılın aynı dönemine kıyasla %55,2'lik nominal artış göstermiştir

Türkiye Geneli AVM Metrekare Ciro Endeksi



Kaynak: Alışveriş Merkezleri ve Yatırımcıları Derneği

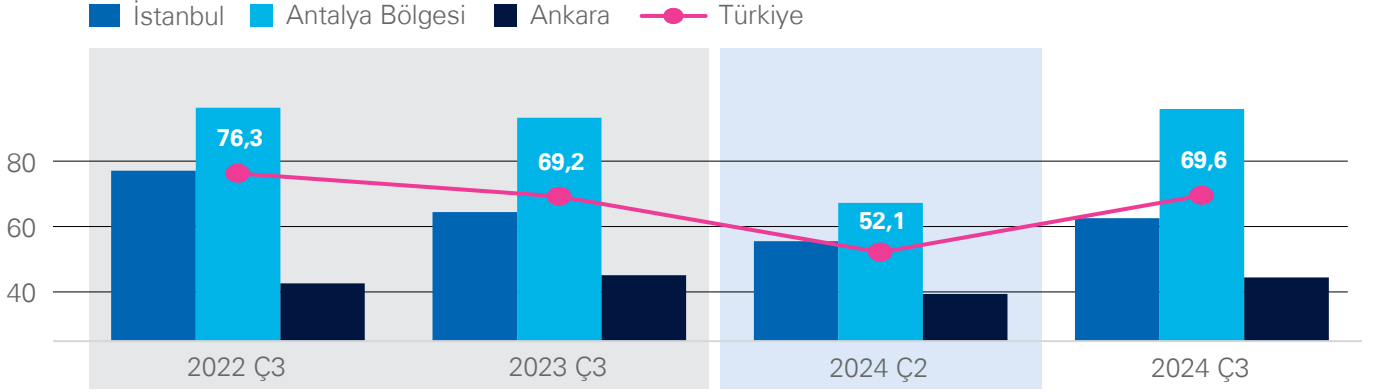


Turizm ve Otel

İstanbul'da bulunan konaklama tesisleri, 2024 Ç3'te ortalama %62,6 seviyesindeki oranla bir önceki yılın aynı dönemine kıyasla benzer doluluk göstermiştir. Antalya Bölgesi'nde bu dönemdeki doluluk oranı, elverişli iklim şartlarının devam etmesi neticesinde iç ile dış pazar talebinin yüksek seyretmesiyle birlikte %96 seviyelerinde kaydedilmiştir. Türkiye genelinde otel doluluk oranları, bir önceki çeyreğe oranla artış göstererek 2024 Ç3'te ortalama %69,6 seviyesine ulaşmıştır. Bu çeyrekte toplam turizm geliri ~23 milyar dolar ve kişi başı ortalama harcama 1.001 dolar olarak kaydedilmiştir.

Doluluk Oranları

İşletme ve Basit Belgeli Konaklama Tesisleri, %



Kaynak: T.C. Kültür ve Turizm Bakanlığı



GYO



İçerisinde 48 tane GYO barındırmakta olan BIST Gayrimenkul Endeksi 2024 yılının üçüncü çeyreğinde, BIST 100'deki negatif seyreden trendden ayrılarak bir önceki çeyreğe göre ~%7, bir önceki yılın aynı çeyreğine göre ~%14 seviyelerinde büyüme kaydetmiştir.

BIST Gayrimenkul ve BIST 100 Endeksleri

Bir önceki çeyreğe göre endekslerdeki değişim, %

— BIST Gayrimenkul Endeksi — BIST 100 Endeksi



Sermaye piyasalarında toplamda 8 şirketin halka arzını gerçekleştirdiği 2024 Ç3'te GYO kategorisinde Ahes Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. Yıldız Pazar'da işlem görmekte olup, ~1,3 milyar TL'lik halka arz büyüklüğüne ulaşmıştır.

2024 Ç2'de Gerçekleşen GYO Halka Arzları

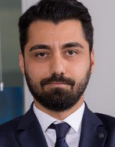
	Halka Arz Dönemi	Halka Açıklık Oranı	Halka Arz Büyüklüğü milya TL
Ahes Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	Ağu 23	%25,6	1.260



Sektörlerde Öne Çıkan Gelişmeler

- Suudi Arabistan'ın "Vizyon 2030" programı doğrultusunda, daha sürdürülebilir ve yaşanabilir bir ekonomi hedefiyle gerçekleştirilen ve dünyanın en büyük emlak fuarı olarak bilinen Cityscape Global, kasım ayında Riyad'da düzenlenmiştir. Toplam değeri 47,9 milyar dolardan fazla olan projelerin tanıtıldığı fuarda Türkiye'den Artış İnşaat, Fuzul Gayrimenkul ve Emlak Konut dahil 13 firma yer almıştır.
- Mesa Holding, Dubai menşeli Reportage Real Estate ve Azerbaycanlı Al-Sabah Yatırım Grubu ile ortaklıklarından doğan yeni şirketleri RMS Capital for Real Estate Investment and Development'ı Dubai'de düzenlenen uluslararası bir basın toplantısında duyurdular. Bu ortaklık ile birlikte ilk projelerin toplamda 600 milyon dolar yatırım ile gerçekleştirileceği öngörüldüken, projelerin yönetim merkezinin Dubai olacağı açıklandı.
- Hazine ve Maliye Bakanlığı, kira sözleşmelerinin e-devlet platformu üzerinden hazırlanmasına ve düzenlenmesine ilişkin sağlanacak hizmet çalışmalarının tamamlandığını duyurdu. İlk aşaması uygulanmaya başlayan hizmette, taşınmaz sahiplerinin hazırladığı sözleşmeleri kiracıların e-Devlet üzerinden onaylamasının önü açılmıştır. Yıl sonu itibarıyla devreye alınacak ikinci aşamayla birlikte ise emlak danışmanları ve yetkilendirilmiş kişilerin sözleşme hazırlama ve onay süreçlerine dahil edilmesi planlanmaktadır.
- Suudi Arabistan, Neom'da inşası yapılacak olan 20 milyon yolcu kapasiteli uluslararası havalimanı projesi için Türkiye'den Limak ve IC İçtaş İnşaat ihale kapsamında ön başvuruda bulunurken, YDA ve TAV İnşaat'ın da ihaleye girebileceği kaydedilmiştir.
- Japon turizm şirketi HIS'in, Dorak Holding ile Türkiye'de yeni bir otel yatırımı yaptığı duyurulmuştur. İki şirketin eşit ortaklığıyla, 60 milyon dolarlık yatırım neticesinde Kasım 2024'te açılan Cappadocia Marriott Hotel, 298 oda ile 467 yatak kapasitesine sahiptir.
- Bank of China, birkaç Avrupa ticari bankasıyla birlikte, Rönesans Holding'in Nakkaş-Başakşehir otoyolu yap-işlet-devret projesine finansman sağlayan kredörler arasında yer almıştır. Projeye ilişkin finansal kapanış ekim ayı itibarıyla gerçekleşirken, Deutsche Bank, Natixis, Standard Chartered, UBS ve Vakıfbank, 1,04 milyar Euro tutarındaki öncelikli borç paketinin bir kısmını finanse etmede katkı sağlamıştır.
- Türkiye'nin ilk otoyol kamu-özel sektör işbirliği proje tahvili, JP Morgan'ın düzenleyiciliğinde başarıyla finansal kapanışını gerçekleştirmiştir. IC Holding'in sponsorluğu altında Sarıyer-Kilyos Tüneli inşası için ihraç edilen 405 milyon USD'lik tahviller Luxembourg Borsası'nda işlem görmektedir.
- 2020 yılında ihalesi gerçekleşen Kuzey Marmara Otoyolu projesinin 1,43 milyar EUR'luk bölümünün finansal kapanışı gerçekleşmiştir. Samsung C&T, Kore Denizaşırı Altyapı ve Kentsel Gelişim Kurumu (KIND), KDB Altyapı Yatırım Varlık Yönetimi (KIAMCO) ve Kore Karayolu Kurumu'nun sermaye sponsorları arasında yer aldığı projenin inşaatın 2027 yılında tamamlanması öngörülmektedir.

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

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.