



İnşaat ve Gayrimenkul Sektörel Bakış

2025/1. Çeyrek



KPMG Türkiye

kpmg.com.tr



İçindekiler

5

Türkiye'nin Makroekonomik Görünümü

7

İnşaat Sektörü

9

Gayrimenkul Sektörü

14

Sektörlerde Öne Çıkan Gelişmeler



Türkiye'nin Makroekonomik Görünümü

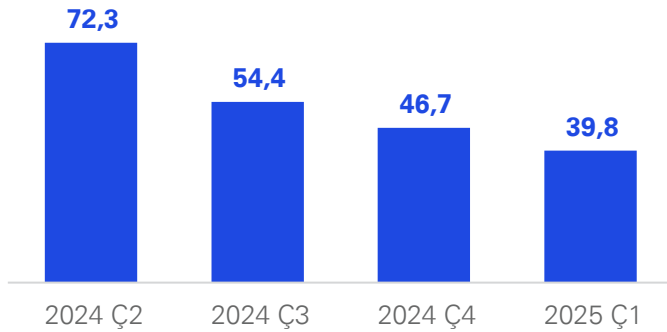
Türkiye TÜFE değişimi, 2025'in ilk çeyreğinde 2024 Ç4'e göre ortalama %39,8 seviyelerinde kaydedilmiştir. Kuzey Amerika ve Euro Bölgesi'ndeki enflasyon verilerinin ise 2025 senesi için sırasıyla %3,3 ve %2,2 seviyelerinde seyredeceği öngörülmektedir.

Global piyasalar görünümünde ABD'de, uygulanan ticaret politikalarına karşın enflasyon verisi beklentilerin altında artış göstermiştir. Euro Bölgesi'nde ise enflasyon verisi mart ayı özelinde beklenenden daha fazla gerileme kaydederek bölgede faiz oranlarının düşmeye devam edebileceği yönündeki öngörülerini kuvvetlendirmiştir.

Türkiye'de enflasyonist baskıların fiyatlar üzerindeki etkisine karşın mart ayı enflasyon verisi beklenenin altında gerçekleşmiştir. Buna ek olarak 2025 yılı için kişi başına düşen milli gelirin 17,9 bin dolar seviyelerinde olması ve reel GSYİH büyümesinin bir önceki yıla kıyaslandığında %2,9 olarak gerçekleşmesi beklenmektedir.

Tüketici Fiyat Endeksi

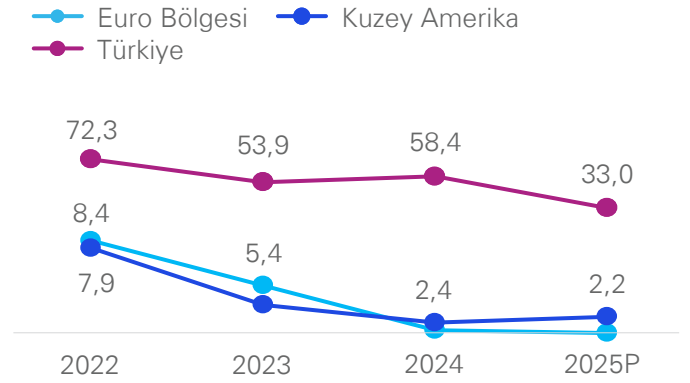
Bir önceki yılın aynı çeyreğine göre ort. değişim (%)



Kaynak: TÜİK

Tüketici Fiyat Endeksi

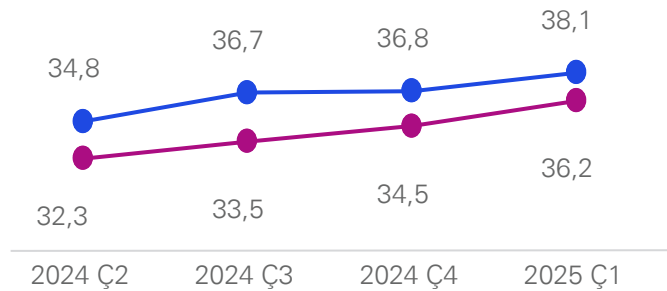
Yıllık ortalama değişim (%)



Kaynak: EIU

Döviz Kurları

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



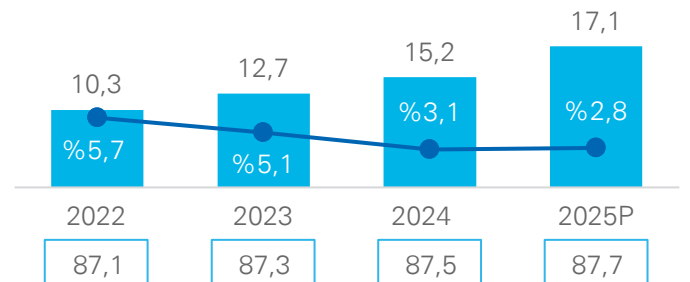
Kaynak: TCMB

GSYİH

Kişi başına düşen GSYİH (bin USD)

Reel GSYİH Büyümesi

Nüfus (milyon kişi)



Kaynak: EIU



İnşaat Sektörü

2024 yılını reel olarak %9,2 büyüme ile tamamlayan Türkiye inşaat sektörünün, 2025 ve sonrasındaki dönemde büyümeye devam etmesi beklenmektedir. Benzer şekilde, 2024 yılında reel olarak %3,0 büyüme gösteren Türkiye altyapı sektörünün de 2030 yılına kadar olan projeksiyonlarda, inşaat sektörüne benzer olarak kendi büyüme trendini azalarak da olsa sürdüreceği tahmin edilmektedir.

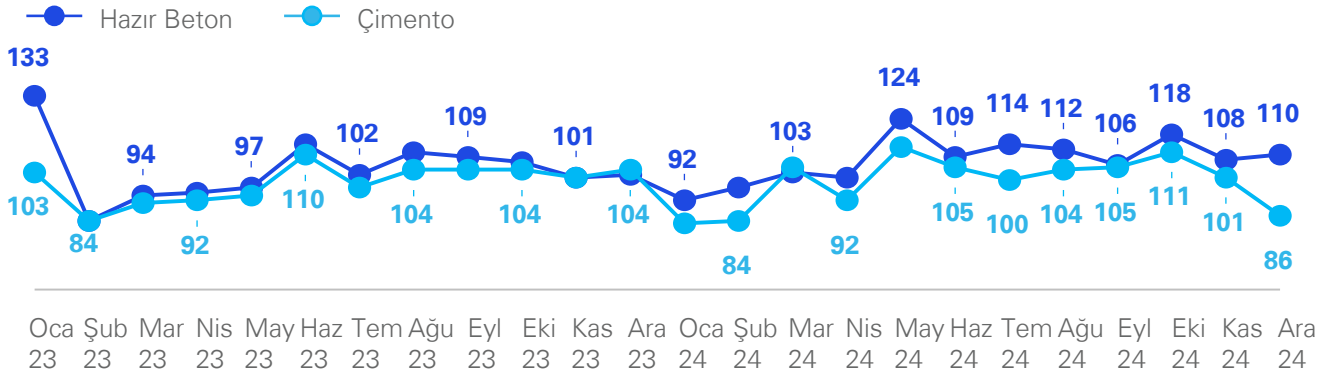
İnşaat ve Altyapı Büyüme Öngörüler							
		2021	2022	2023	2024	2025P	2030P
İnşaat Sektörü Değeri	mia TL	367	733	1.458	2.581	3.541	7.632
İnşaat Sektörü Reel Büyümesi	%, yıllık	(0,6)	(7,1)	7,2	9,3	4,9	3,5
İnşaatın GSYH'deki Payı	%	5,1	4,9	5,5	5,9	5,4	4,6
Altyapı Sektörü Değeri	mia TL	139	292	568	947	1.27	2.577
Altyapı Sektörü Reel Büyümesi	%, yıllık	4,1	(2,2)	4,7	3,0	2,6	2,0
Altyapının GSYH'deki Payı	%	1,9	1,9	2,1	2,2	2,0	1,6

Kaynak: Fitch Solutions

2024 Ç4 sonunda, mevsim ve takvim etkisinden arındırılmış hazır beton endeksi bir önceki yılın aynı dönemindeki değere göre ortalama ~%0,4, çimento endeksi ise ortalamada %11 düşüş kaydetmiştir.

İnşaat Sektörü İmalat Endeksleri

Mevsim ve takvim etkisinden arındırılmış, [2021=100]

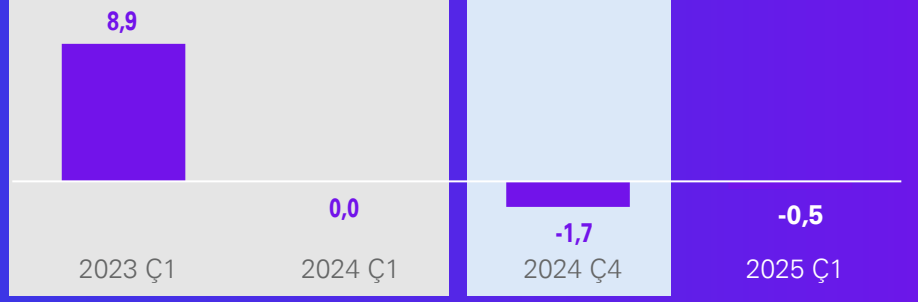


Kaynak: Türkiye Hazır Beton Birliği

TÜİK tarafından açıklanan sektörel bazda güven verilerinden inşaat güven endeksi, bir önceki çeyrekte kaydedilen negatif eğilimini devam ettirerek 2025 Ç1’de bir önceki yılın aynı çeyreğindeki endekse göre %0,5 seviyesinde azalmıştır. Güven endeksinin alt kırılımları bir önceki ay ile karşılaştırıldığında Mart 2025’te alınan kayıtlı siparişlerin mevcut düzeyi %0,6 düşüş gösterirken, yine Mart 2025’te gelecek 3 aylık dönemdeki toplam çalışan sayısı beklentisi %0,3 seviyesinde azalmıştır.

İnşaat Güven Endeksi

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

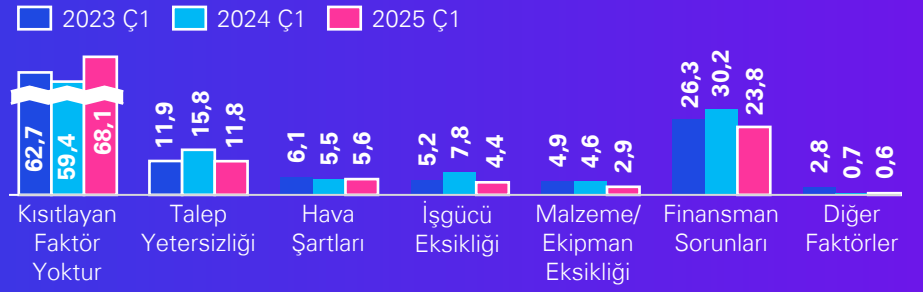


Kaynak: TÜİK

Türkiye inşaat sektöründe faaliyet göstermekte olan şirketlerin 2025 Ç1’de ortalama %68,1’i faaliyetlerini kısıtlayan herhangi bir faktörün olmadığını açıklarken, finansman sorunları ortalama %23,8 seviyesindeki payıyla girişimleri sınırlandıran birincil faktör olmaya devam etmiştir. Kısıtlayıcı unsurlarda finansman sorunlarının ardından gelen talep yetersizliği ise, 2025 Ç1’de de %11,8’lik 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 (%)

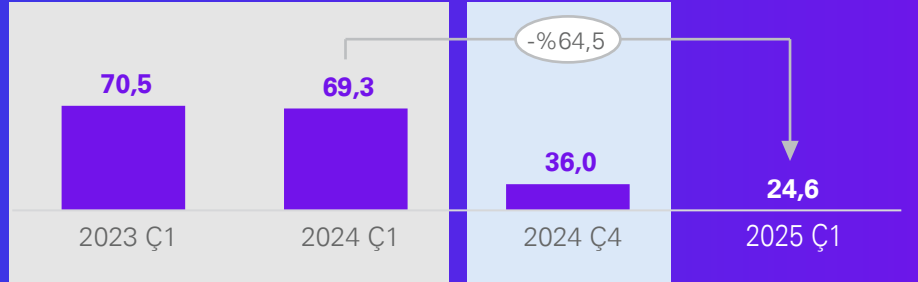


Kaynak: TÜİK

Türkiye’de inşaat maliyet endeksi alt kırılımları ele alındığında, malzeme ve işçilik endeksleri bir önceki yılın aynı ayı ile kıyaslandığında 2025 Ç1’de sırasıyla ortalama %20,2 ve %32,8 artmıştır. Çeyreklik ortalamalara bakıldığında inşaat maliyet endeksinde bir önceki yılın aynı dönemine göre %24,6’lık artış kaydedilirken, artış hızının yavaşladığı görülmektedir.

İnşaat Maliyet Endeksi

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



Kaynak: TÜİK

Önceki dönemlere paralel olarak inşaat sektörü özelinde takipteki kredi büyüklüğünün toplam nakdi kredi büyüklüğüne oranı %4,0 seviyelerinde seyretmeye devam ederken, nakdi kredilerin TL cinsinden büyüklüğünün artışının sürdüğü kaydedilmiştir.

İnşaat Kredileri					
mia TL		2023 Ç1	2024 Ç1	2024 Ç4	2025 Ç1
Takipteki Kredi Büyüklüğü		25,0	36,5	38,0	42,0
Toplam Nakdi Kredi Büyüklüğü		591,1	836,3	989,1	1.054,1
ort. Takipteki Krediler Oranı		%4,2	%4,4	%3,8	%4,0

Kaynak: Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurumu

Gayrimenkul Sektörü

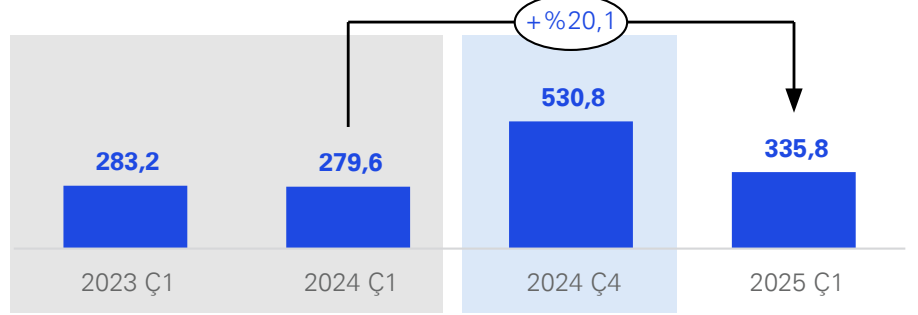
Konut



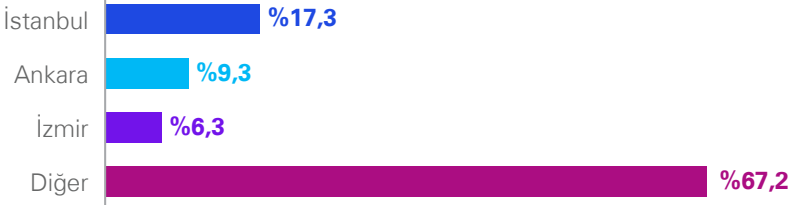
2025 Ç1'de Türkiye genelinde konut satışları 335,8 bin adet ile bir önceki yılın aynı dönemine kıyasla %20,1'lik artış gösterirken, alt kırılmadaki ipotekli satışlar ve ikinci el konut satışları bir önceki yılın aynı çeyreğine göre toplamda sırasıyla %87,3 ve %23,3'lük artış göstermiştir.

Konut Satışları

Bin adet



Türkiye genelinde en çok konut satışı yapılan şehirler ve ağırlıkları

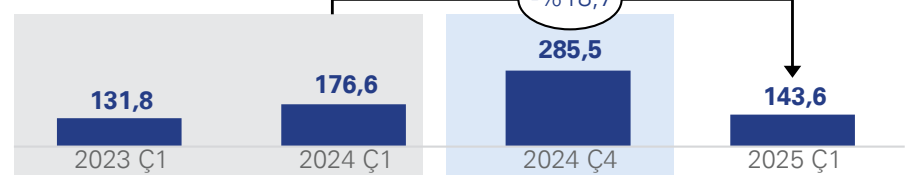


Bir önceki dönemdeki sonuçlara paralel olarak 2025'in birinci çeyreğinde de İstanbul 58,1 bin adet ile Türkiye genelinde en çok konut satışı yapılan şehir olmuş, İstanbul'daki satışları 31,2 bin adet ile Ankara ve 21,0 bin adet ile İzmir takip etmiştir.

Türkiye genelinde 2025 Ç1'de belediyeler tarafından verilen yapı ruhsatları daire sayısı bazlı olarak bir önceki yılın aynı çeyreğine kıyasla %18,7 seviyesinde azalmıştır. Yapı ruhsatı verilen binalar, yüzölçümü payına göre sıralandığında ilk sırada, 18,9 milyon m² ile ikamet edilen iki ve daha fazla daireli binalar gelirken, ikinci sıra toplamda 2,1 milyon m² ile sanayi binaları ve depoların olmuştur.

Daire Sayısı Bazlı Yapı Ruhsatı İstatistikleri

Bin adet

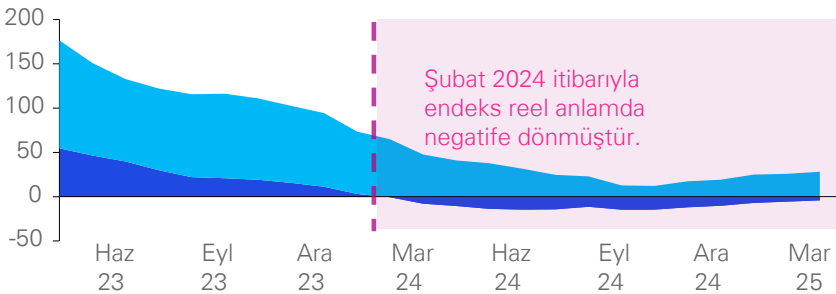


Kaynak: Tüik

Konut Fiyat Endeksi

Bir önceki yılın aynı ayına göre yıllık değişim (%)

Nominal Reel



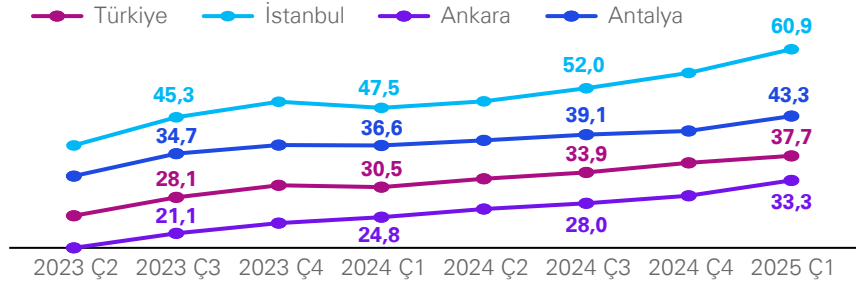
Kaynak: TCMB

Türkiye'de Mart 2025 sonu itibarıyla 173,9 seviyesinde seyreden konut fiyat endeksi (2023=100) 2024 yılının aynı ayına göre nominal bazda %32,2 artış göstermiştir. Endeksin Şubat 2024 itibarıyla negatife dönen reel bazlı değişimi ise bu trendine devam etmiş ve 2025 yılının Mart ayında bir önceki yılın aynı ayına göre reel olarak %4,2'lik düşüş kaydedilmiştir.

2025 Ç1'de kaydedilen birim fiyatlara bakıldığında, İstanbul'un m2 başına 60,9 bin TL ile ülke genelinde bir önceki dönemde olduğu gibi birim fiyatların en yüksek olduğu il ünvanını devam ettirdiği görülmektedir. Ankara ve Antalya'da konutların m2'si sırasıyla 43,3 bin TL ve 33,3 bin TL'ye ulaşırken, bu sayı Türkiye ortalamasında 37,7 bin TL olarak kaydedilmiştir.

Konut Birim Fiyatları

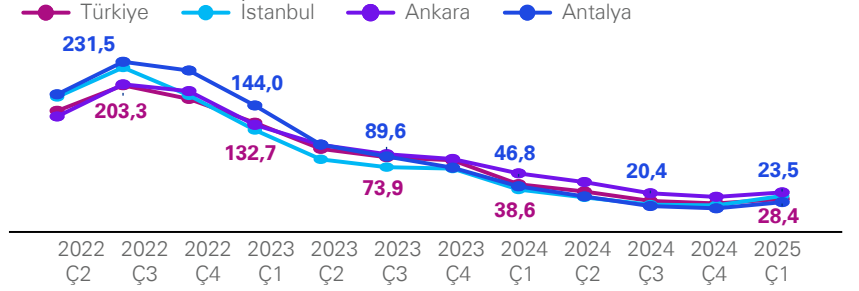
Çeyreklik Birim Fiyatlar (bin TL/m²)



Kaynak: TCMB

Konut Birim Fiyatları

Bir önceki yılın aynı çeyreğine göre yıllık değişim (%)



Çeyreklik birim fiyatlardaki yıllık değişiklikler bazında Türkiye genelinde olduğu gibi, İstanbul, Antalya ve Ankara'da da birim fiyat artış oranları yükselmeye devam etmiştir. 2025 Ç1'de, bir önceki yılın birinci çeyreğine kıyasla Ankara'da konut fiyatları %34 seviyelerinde artış gösterirken, Türkiye genelinde, İstanbul'da ve Antalya'da bu artış oranları sırasıyla %23,5, %28,4 ve %18,4 olarak kaydedilmiştir.

Finansal yatırım araçlarının getirileri kapsamında, konut fiyat endeksindeki 3 aylık değişim 2025 Ç1 sonu itibarıyla reel olarak %(0,3) seviyesine ulaşmıştır.

Reel olarak göz ardı edilecek bir fark ile birlikte değişim göstermeyen konut endeksi, getiri olarak ele alındığında seçili yatırım araçları arasında aynı 3 aylık dönemde reel olarak %8 seviyesinde getiri sağlayan altından sonra ikinci sırada yer almıştır.

Finansal Yatırım Araçları Getirileri

TÜFE ile indirgenmiş 3 aylık reel getiriler	2023 Ç1	2024 Ç1	2024 Ç4	2025 Ç1
Konut Endeksi	%12,6	%(6,7)	%0,7	%(0,3)
BIST 100 Endeksi	%(12,5)	%1,1	%(4,7)	%(7,4)
USD	%(9,5)	%(4,3)	%(3,3)	%(3,7)
Altın	%(3,2)	%5,9	%(1,1)	%8,1

Kaynak: TÜİK



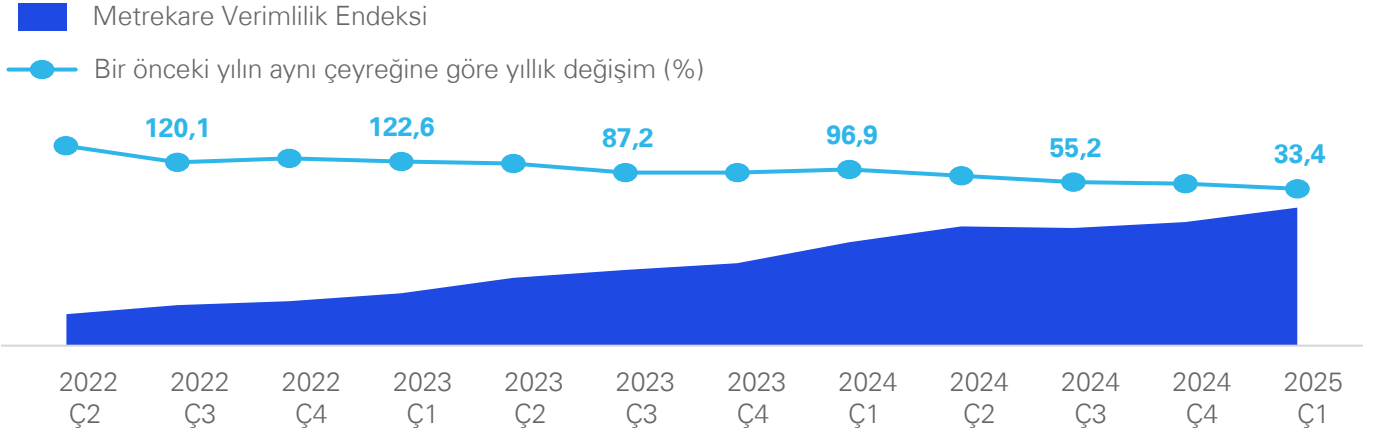


AVM

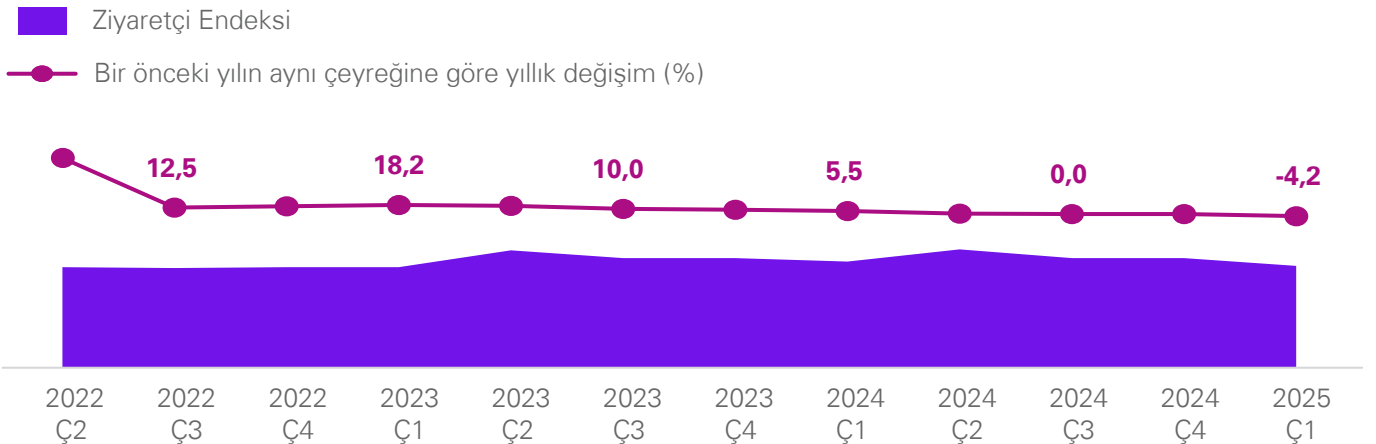


Türkiye genelinde ciro endeksleri bu dönemde de artış trendine devam etmiştir. AVM metrekare ciro verimlilik endeksi, 2025 Ç1'de bir önceki yılın aynı dönemine kıyasla %33,4'lük nominal artış göstermiş ve 3.697 puana yükselmiştir. Kiralanabilir metrekare başına düşen ciro Türkiye'de 2025 Ç1 sonu itibarıyla 14.597 TL olarak kaydedilmiştir.

Türkiye Geneli AVM Metrekare Ciro ve Ziyaretçi Endeksleri



Ciro endeksindeki artışa karşılık, 2025 Ç1'de ziyaretçi endeksi bir önceki yılın aynı dönemine oranla %4,2 düşüş göstererek 92 puan seviyesine gelmiştir.



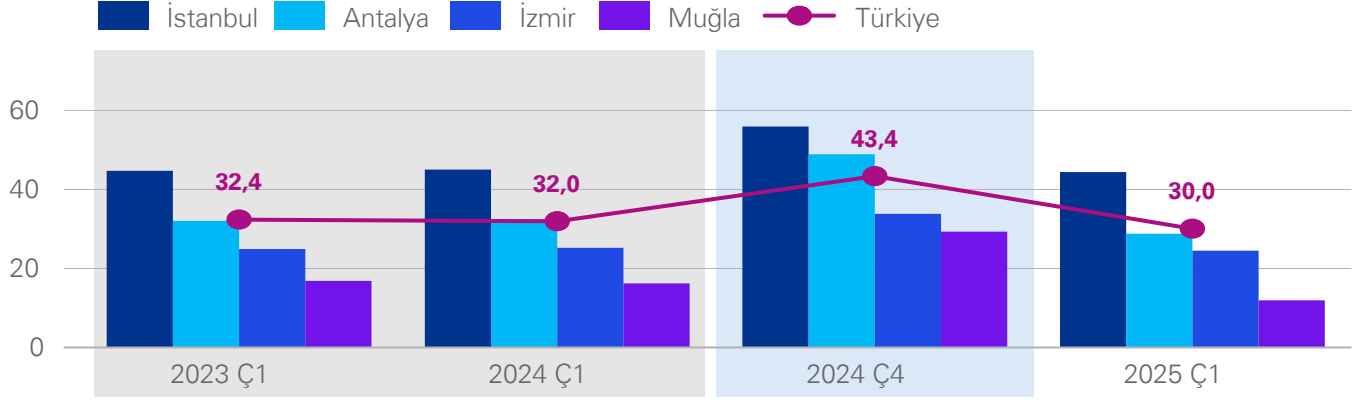
Kaynak: Alışveriş Merkezleri ve Yatırımcıları Derneği

Turizm ve Otel

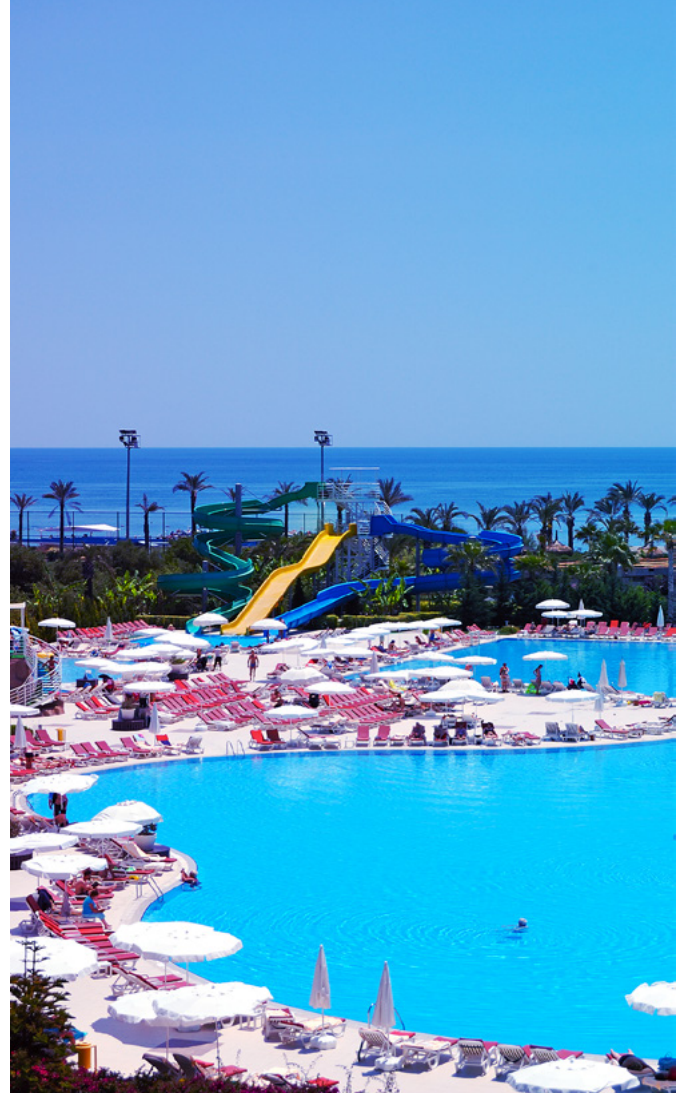
İstanbul'da bulunan konaklama tesisleri doluluk oranları, 2025 Ç1'de ortalama ~%44 seviyesindeki oranla bir önceki yılın aynı dönemine kıyasla benzer seviyede kalmış olup, Antalya'da bu dönemdeki doluluk oranı, kış dönemi olması neticesinde ~%29 seviyelerinde kaydedilmiştir. Türkiye genelinde otel doluluk oranları, bir önceki çeyreğe oranla azalış göstererek 2025 Ç1'de ortalama %30 seviyesinde gerçekleşirken, İzmir ve Muğla'da sırasıyla %25 ve %12 olmuştur.

Doluluk Oranları

İşletme ve Basit Belgeli Konaklama Tesisleri, %



Kaynak: T.C. Kültür ve Turizm Bakanlığı



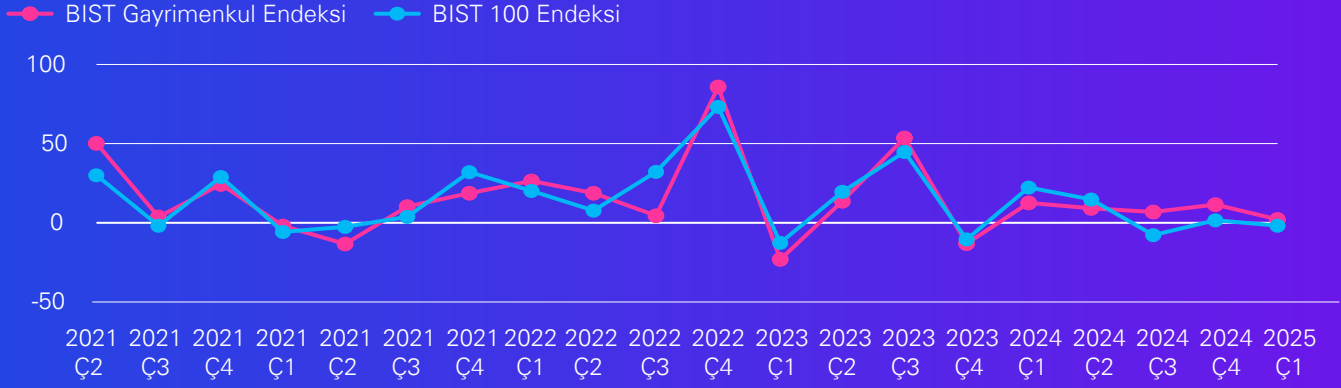
GYO



2025 Ç1 itibarıyla içerisinde 48 tane GYO barındırmakta olan BIST Gayrimenkul Endeksi, bu dönemde nominal olarak bir önceki çeyreğe göre %2, bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %33 seviyelerinde büyüme kaydetmiştir.

BIST Gayrimenkul ve BIST 100 Endeksleri

Bir önceki çeyreğe göre endekslerdeki değişim, %

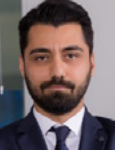


Sektörlerde Öne Çıkan Gelişmeler

- TAV Havalimanları, 2018'de 127,6 milyon USD tutarında yatırımla hayata geçen Kuveyt Uluslararası Havalimanı Terminal 4'ün işletme hakkını almak için açılan ihaleye teklif verdi.
- EBRD'nin 2023 depremlerinden ağır şekilde etkilenen Adıyaman'da atık su altyapısının yeniden inşası için 95 milyon Euro, Hatay'da ise 370 km'lik kanalizasyon hattı ile 21.000 m³/gün kapasiteli bir atık su arıtma tesisi inşasını finanse etmek üzere 100 milyon Euro'ya kadar hazine garantili kredi sağlayacağı duyuruldu. İlgili projeler kapsamında şehirlerin temel altyapı hizmetlerinin iyileştirilmesi sağlanırken, uzun vadeli çevresel sürdürülebilirliğin destekleneceği de belirtildi.
- Kalyon Kampüs, İtalya merkezli RDM-Fingen ortaklığıyla İstanbul Havalimanı yakınında Türkiye'nin ilk lüks tasarım outlet projesi hayata geçirdiğini duyurdu. İlk fazı 2026'da kapılarını açacak ve toplamda 160 milyon euro yatırım değerine sahip olacak Florentia Village – Luxury Designer Outlet'in 100 milyon Euro'luk yatırım tutarının krediyile, 60 milyon Euro'luk yatırım tutarının ise doğrudan yabancı yatırımla finanse edileceği belirtildi. SACE destekli şekilde J.P. Morgan tarafından fonlanak projenin ilk fazının kapılarını 2026'da açması ve yıllık 10 milyon ziyaretçiyi çekmesi bekleniyor.
- Dünya Bankası, 2023 depremlerinden etkilenen kırsal bölgelerdeki konutların yeniden inşası için Türkiye'ye 200 milyon Euro'luk ek finansman sağlarken, toplamda 400 milyon Euro'ya ulaşan bu yatırım ile 2.800 dayanıklı konut inşa edilerek 9.000 kişiye barınma sağlanacağı belirtildi. Proje, sağlık hizmetlerinin yeniden kurulması ve altyapı onarımlarını da kapsayan 1 milyar dolarlık Türkiye Deprem Toparlanma ve Yeniden Yapılanma Projesi kapsamında yürütülüyor.
- TOKİ, 44 şehirde toplam değeri yaklaşık 19,4 milyar TL olan 552 arsayı nisan ayında ihale yöntemiyle satışa sundu. İlgili arsaların Adana, Ankara, Antalya, Aydın, İstanbul ve İzmir'de konut, sağlık, turizm ve sanayi tesisleri içerdikleri belirtildi.
- Hazine ve Maliye Bakanı Mehmet Şimşek, Türkiye'nin önümüzdeki üç yıl içinde uluslararası kalkınma kuruluşlarından yeşil dönüşüm, dijitalleşme, altyapı ve afet dayanıklılığı alanlarında kullanılmak üzere yaklaşık 41 milyar USD tutarında uzun vadeli ve düşük maliyetli proje finansmanı sağlamayı hedeflediğini açıkladı.
- TAV İnşaat, Antalya Havalimanı'nda 13,5 yıl vadeli proje finansmanı ile sağlanan kaynakla kısa vadeli köprü kredisini yeniden yapılandırarak, toplamda 850 milyon Euro'luk yatırım çerçevesinde yeni terminal inşaatını üç yıldan kısa sürede tamamladı. Havalimanı kapasitesi 80 milyon yolcuyu aşacak şekilde genişletilirken, çevreci terminal binalarının, apron alanlarının, çok katlı otopark ve destek tesislerinin devreye alındığı bildirildi.



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
T : +90 224 503 8000

Adana

Çınarlı Mahallesi 61027
Sok Sunar Nuri Çomu İş
Merkezi Sitesi A Blok
No: 18 İç Kapı No: 13
Seyhan / Adana
T: +90 322 450 2120

kpmg.com.tr

kpmgvergi.com



© 2025 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. © 2025 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.