



İnşaat ve Gayrimenkul Sektörel Bakış

2025/2. 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

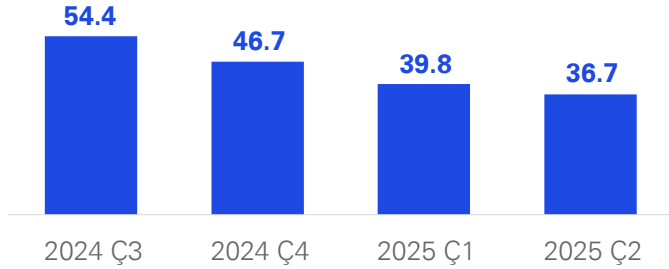
Türkiye'de TÜFE değişimi, 2025 2Ç'de bu yılın bir önceki çeyreğine kıyasla ortalama %33,7; bir önceki yılın aynı çeyreğine göre ise %36,7 seviyelerinde gerçekleşmiştir. Kuzey Amerika ve Euro Bölgesi'ndeki enflasyon verilerinin ise 2025 senesi için sırasıyla %2,8 ve %2,0 seviyelerinde seyredeceği öngörülmektedir.

Global piyasalara bakıldığında, ABD'de uygulanan ticaret politikaları ve hizmet fiyatlarındaki artışın etkisiyle enflasyon beklentilere paralel gerçekleşmiştir. Euro Bölgesi'nde haziran ayı enflasyon verileri, bir önceki aya göre sınırlı bir artış göstermiş olup bölgedeki faiz oranlarının düşüş eğilimini sürdürebileceğine yönelik öngörüler devam etmektedir.

Türkiye'de hizmet fiyatlarındaki artış ve makroihtiyadi baskılara karşın, 2025 ikinci çeyreğinde enflasyon verisi beklentilerin altında gerçekleşmiştir. Buna ek olarak 2025 yılı için kişi başına düşen milli gelirin 17,2 bin dolar seviyelerinde olması ve reel GSYİH büyümesinin bir önceki yıla kıyaslandığında %2,8 olarak gerçekleşmesi beklenmektedir.

Tüketici Fiyat Endeksi

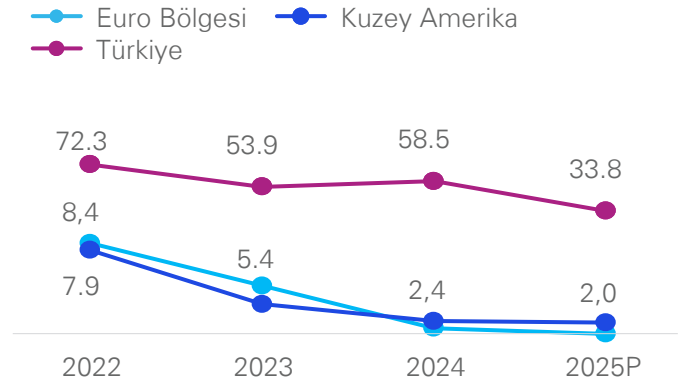
Bir önceki yılın aynı çeyreğine göre ort. değişim (%)



Kaynak: TÜİK

Tüketici Fiyat Endeksi

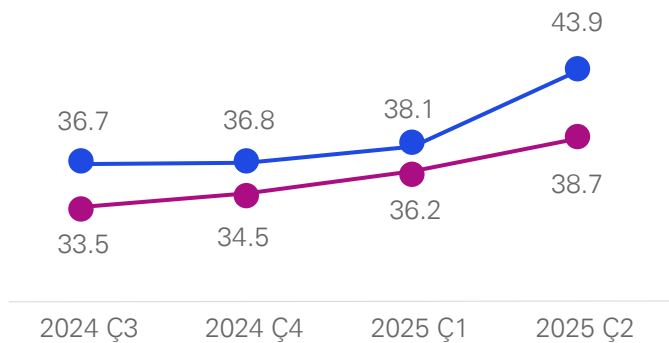
Yıllık ortalama değişim (%)



Kaynak: EIU

Döviz Kurları

USD/TL, ort EUR/TL, ort



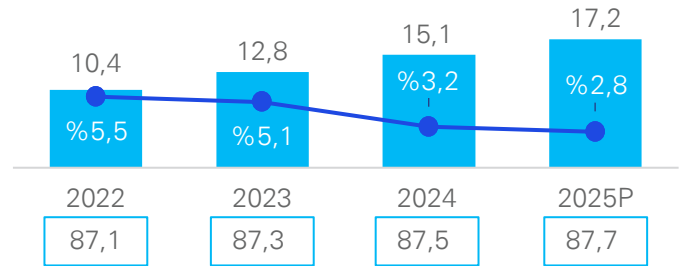
Kaynak: TCMB

GSYİH

Kişi başına düşen GSYİH (bin USD)

Reel GSYİH Büyümesi

Nüfus (milyon kişi)



Kaynak: EIU



İnşaat Sektörü

2024 yılını reel olarak %9,3 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.

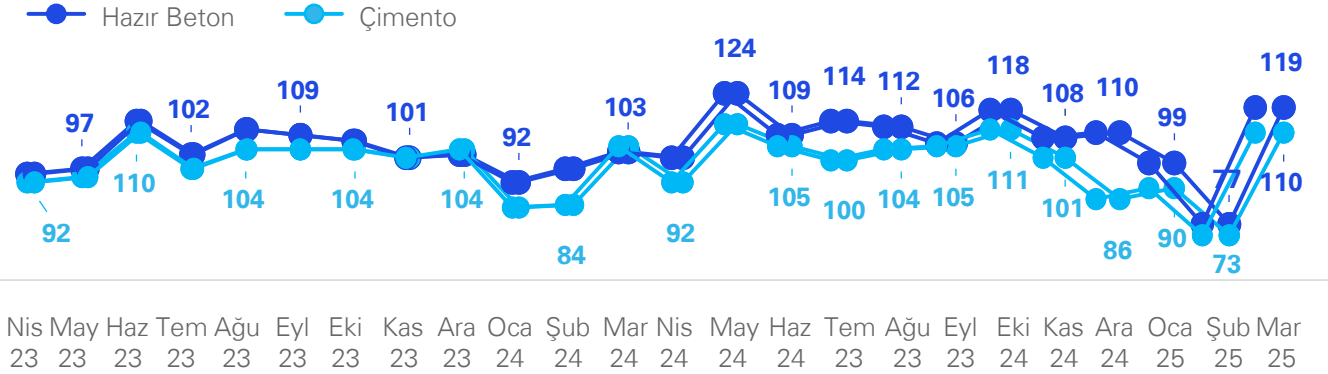
İnşaat ve Altyapı Büyüme Öngörüler							
		2021	2022	2023	2024	2025P	2030P
İnşaat Sektörü Değeri	mia TL	367	733	1.458	2.581	3.541	7.632
İnşaat Sektörü Reel Büyümesi	%, yıllık	(0,6)	(7,1)	7,2	9,3	4,9	3,5
İnşaatın GSYH'deki Payı	%	5,1	4,9	5,5	5,9	5,4	4,6
Altyapı Sektörü Değeri	mia TL	139	292	568	947	1.27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

2025 Ç2 sonunda, mevsim ve takvim etkisinden arındırılmış hazır beton endeksi bir önceki yılın aynı dönemindeki değere göre ortalama ~%1,03, çimento endeksi ise ortalamada %0,4 düşüş kaydetmiştir.

İnşaat Sektörü İmalat Endeksleri

Mevsim ve takvim etkisinden arındırılmış, [2021=100]

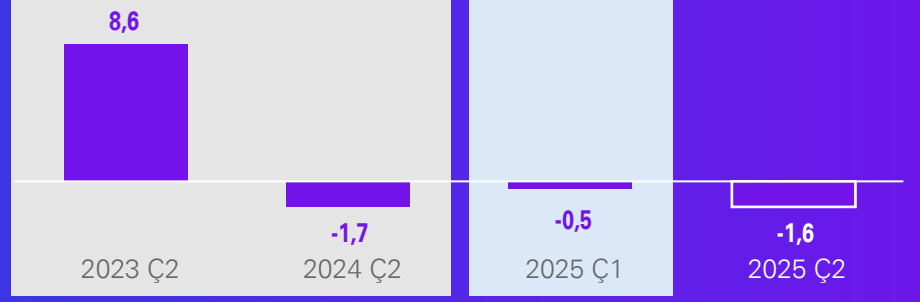


Kaynak: Türkiye Hazır Beton Birliği

TÜİK tarafından açıklanan sektörel bazda güven verilerinden inşaat güven endeksi, bir önceki çeyrekte kaydedilen negatif eğilimini devam ettirerek 2025 Ç2'de bir önceki yılın aynı çeyreğindeki endekse göre %1,6 seviyesinde azalmıştır. Güven endeksinin alt kırılımları bir önceki ay ile karşılaştırıldığında Haziran 2025'te alınan kayıtlı siparişlerin mevcut düzeyi %2,1 düşüş gösterirken, yine Haziran 2025'te gelecek 3 aylık dönemdeki toplam çalışan sayısı beklentisi %1,4 seviyesinde azalmıştır.

İnşaat Güven Endeksi

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

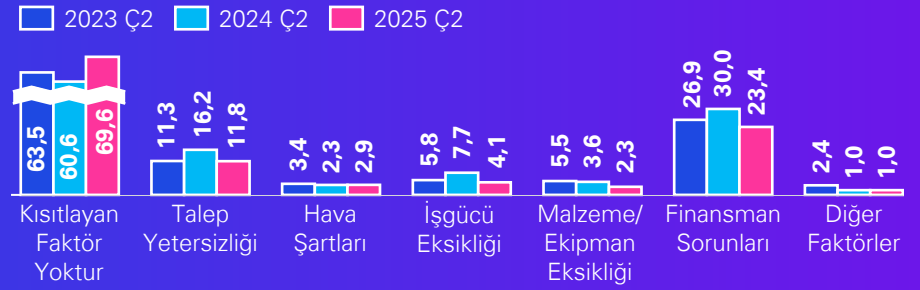


Kaynak: TÜİK

Türkiye inşaat sektöründe faaliyet göstermekte olan şirketlerin 2025 Ç2'de ortalama %69,6'sı faaliyetlerini kısıtlayan herhangi bir faktörün olmadığını açıklarken, finansman sorunları ortalama %23,4 seviyesindeki payıyla girişimleri sınırlandıran birincil faktör olmaya devam etmiştir. Kısıtlayıcı unsurlarda finansman sorunlarının ardından gelen talep yetersizliği ise, 2025 Ç2'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 (%)

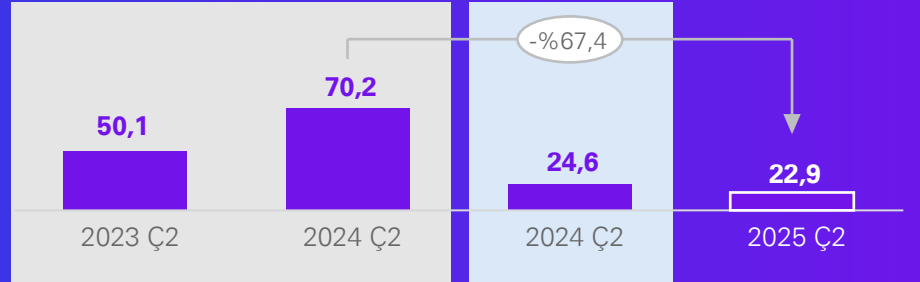


Kaynak: TÜİK

Türkiye'de inşaat maliyet endeksi alt kırılımları ele alındığında, malzeme ve işçilik endeksleri bir önceki yılın aynı dönemi ile kıyaslandığında 2025 Ç2'de sırasıyla ortalama %18,4 ve %31,7 artmıştır. Çeyreklik ortalamalara bakıldığında inşaat maliyet endeksinde bir önceki yılın aynı dönemine göre %22,9'luk artış kaydedilirken, artış hızının diğer çeyreklerde gözlemlendiği şekilde devam ettiği 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 %4,1 seviyelerinde seyretmeye devam ederken, nakdi kredilerin TL cinsinden büyüklüğünün artışının sürdüğü kaydedilmiştir.

İnşaat Kredileri					
mia TL		2023 Ç2	2024 Ç2	2025 Ç1	2025 Ç2
Takipteki Kredi Büyüklüğü		23,9	35,6	42,0	48,3
Toplam Nakdi Kredi Büyüklüğü		665,3	878,3	1.054,1	1.192,1
ort. Takipteki Krediler Oranı		%3,6	%4,1	%4,0	%4,1

Kaynak: Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurumu

Gayrimenkul Sektörü

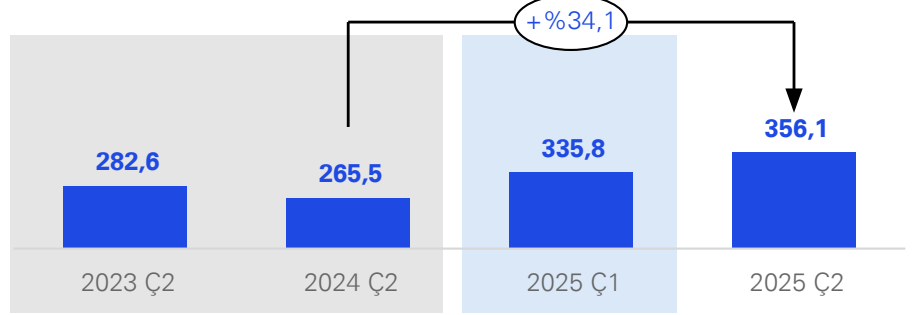
Konut



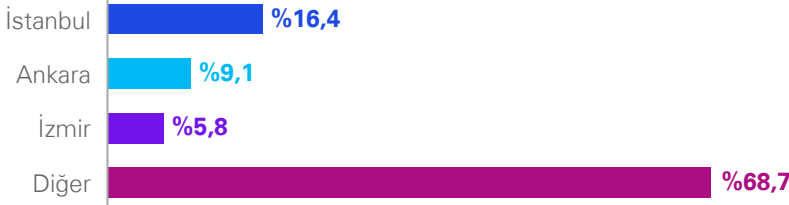
2025 Ç2'de Türkiye genelinde konut satışları 356,1 bin adet ile bir önceki yılın aynı dönemine kıyasla %34,1'lik artış gösterirken, alt kırılmadaki ipotekli satışlar ve ikinci el konut satışları bir önceki yılın aynı çeyreğine göre toplamda sırasıyla %116 ve %37,7'lik artış göstermiştir.

Konut Satışları

Bin adet



Türkiye genelinde en çok konut satışı yapılan şehirler ve ağırlıkları

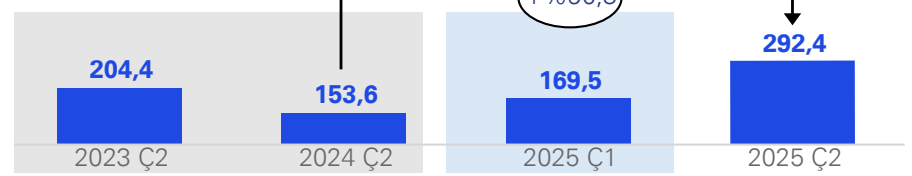


Bir önceki dönemdeki sonuçlara paralel olarak 2025'in ikinci çeyreğinde de İstanbul 58,4 bin adet ile Türkiye genelinde en çok konut satışı yapılan şehir olmuş, İstanbul'daki satışları 32,3 bin adet ile Ankara ve 20,8 bin adet ile İzmir takip etmiştir.

Türkiye genelinde 2025 Ç2'de belediyeler tarafından verilen yapı ruhsatları daire sayısı bazlı olarak bir önceki yılın aynı çeyreğine kıyasla %90,3 seviyesinde artmıştır. Yapı ruhsatı verilen binalar, yüzölçümü payına göre sıralandığında ilk sırada, 18,4 milyon m² ile ikamet edilen iki ve daha fazla daireli binalar gelirken, ikinci sıra toplamda 3,5 milyon m² ile sanayi binaları ve depoları olmuştur.

Daire Sayısı Bazlı Yapı Ruhsatı İstatistikleri

Bin adet

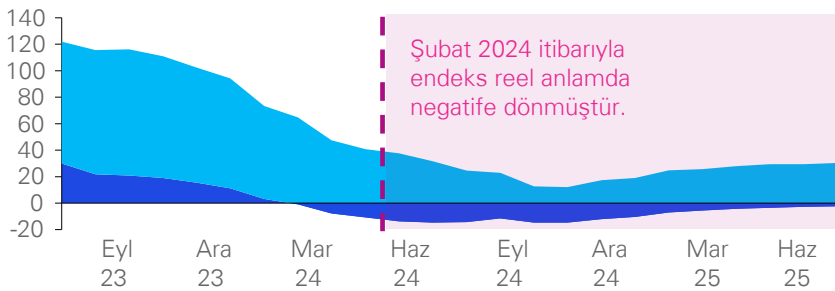


Kaynak: Tük

Konut Fiyat Endeksi

Bir önceki yılın aynı ayına göre yıllık değişim (%)

Nominal Reel



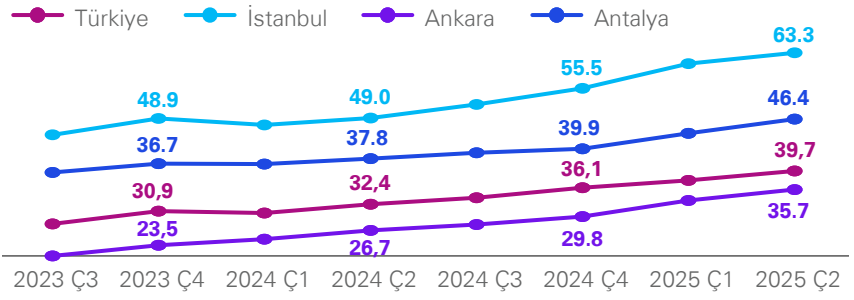
Kaynak: TCMB

Türkiye'de Haziran 2025 sonu itibarıyla 186,0 seviyesinde seyreden konut fiyat endeksi (2023=100) 2024 yılının aynı ayına göre nominal bazda %32,8 artış göstermiştir. Endeksin Şubat 2024 itibarıyla negatife dönen reel bazlı değişimi ise bu trendine devam etmiş ve 2025 yılının Haziran ayında bir önceki yılın aynı ayına göre reel olarak %2,4'lük düşüş kaydedilmiştir.

2025 Ç2'de kaydedilen birim fiyatlara bakıldığında, İstanbul'un m2 başına 63,3 bin TL ile ülke genelinde bir önceki dönemde olduğu gibi birim fiyatların en yüksek olduğu il ünvanını devam ettirdiği görülmektedir. Antalya ve Ankara'da konutların m2'si sırasıyla 46,4 bin TL ve 35,7 bin TL'ye ulaşırken, bu sayı Türkiye ortalamasında 39,7 bin TL olarak kaydedilmiştir.

Konut Birim Fiyatları

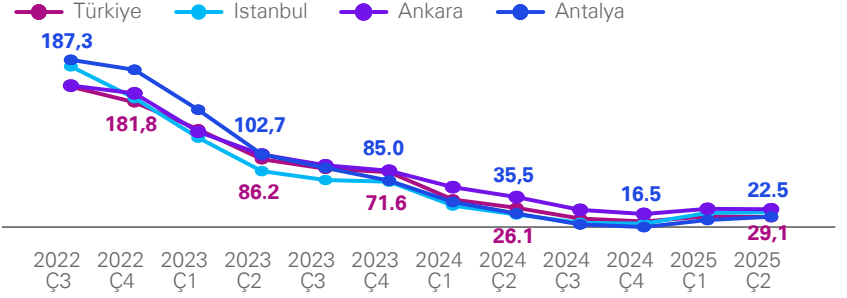
Çeyreklik Birim Fiyatlar (bin TL/m²)



Kaynak: TCMB

Konut Birim Fiyatları

Bir önceki yılın aynı çeyreğine göre yıllık değişim (%)



Finansal yatırım araçlarının getirileri kapsamında, konut fiyat endeksindeki 3 aylık değişim 2025 Ç2 sonu itibarıyla reel olarak %0,9 seviyesine ulaşmıştır.

2025 Ç2'de ortalama %1 seviyelerinde reel getiri sağlayan konut yatırımları, seçili yatırımlar arasında reel seviyede %7 seviyesinde getiri sağlayan altından sonra ikinci sırada gelmiştir.

Finansal Yatırım Araçları Getirileri				
TÜFE ile indirgenmiş 3 aylık reel getiriler	2023 Ç2	2024 Ç2	2025 Ç1	2025 Ç2
Konut Endeksi	%6,1	%(1,8)	%(0,3)	%0,9
BIST 100 Endeksi	%(0,9)	%7,4	%(7,4)	%(12,5)
USD	%14,8	%(6,3)	%(3,7)	%0,3
Altın	%16,5	%(5,1)	%8,1	%7,1

Kaynak: TÜİK



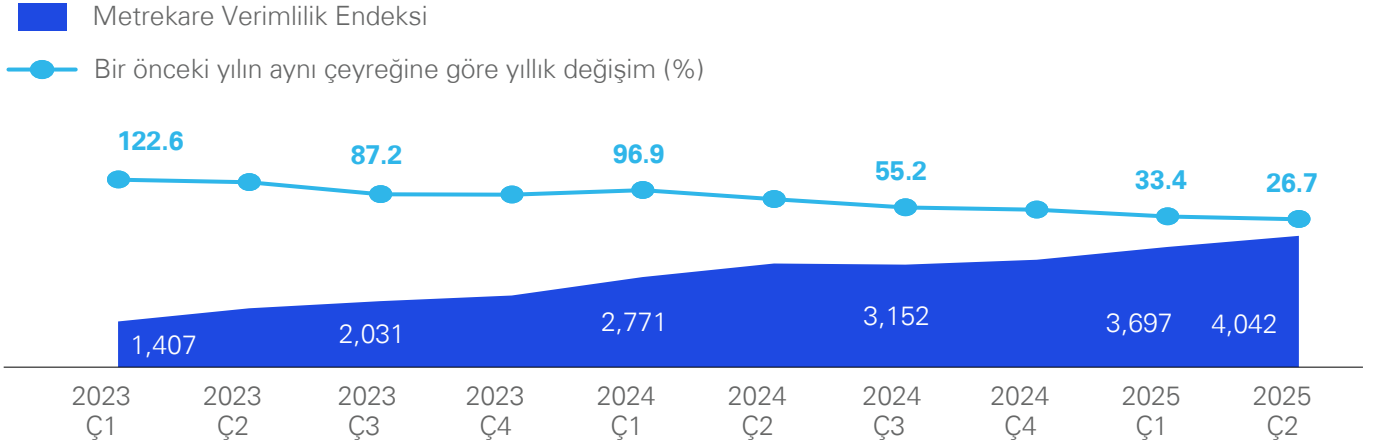


AVM

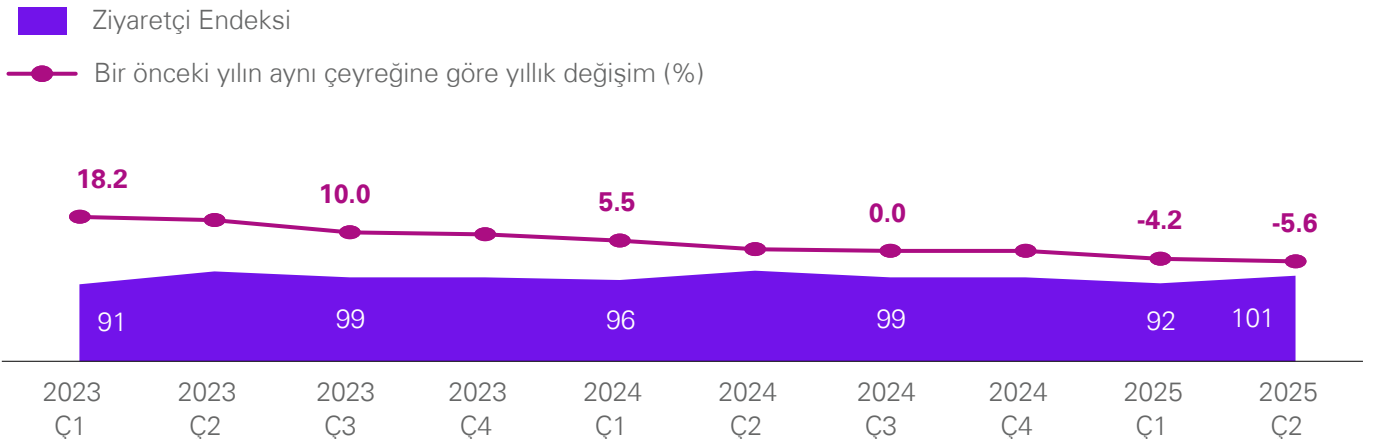


Türkiye genelinde ciro endeksleri bu dönemde de artış trendine devam etmiştir. AVM metrekare ciro verimlilik endeksi, 2025 Ç2'de bir önceki yılın aynı dönemine kıyasla %26,7'lik nominal artış göstermiş ve 4.042 puana yükselmiştir. Kiralanabilir metrekare başına düşen ciro Türkiye'de 2025 Ç2 sonu itibarıyla 16.547 TL olarak kaydedilmiştir.

Türkiye Geneli AVM Metrekare Ciro ve Ziyaretçi Endeksleri



Ciro endeksindeki artışa karşılık, 2025 Ç2'de ziyaretçi endeksi bir önceki yılın aynı dönemine oranla %5,6 düşüş göstererek 101 puan seviyesine gelmiştir.



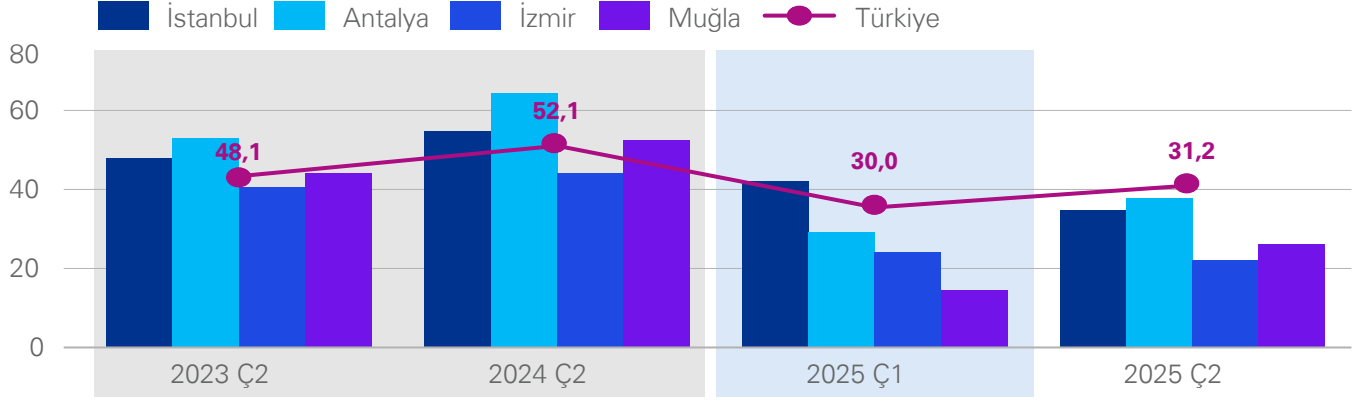
Kaynak: Alışveriş Merkezleri ve Yatırımcıları Derneği

Turizm ve Otel

İstanbul'da bulunan konaklama tesisleri doluluk oranları, 2025 Ç2'de ortalama ~%38 seviyesindeki oranla bir önceki yılın aynı dönemine kıyasla %47 oranında düşüş göstermiş olup, Antalya'da bu dönemdeki doluluk oranı, ~%39 seviyelerinde kaydedilmiştir. Türkiye genelinde otel doluluk oranları, bir önceki çeyreğe oranla artış göstererek 2025 Ç2'de ortalama %31,2 seviyesinde gerçekleşirken, Muğla ve İzmir'de sırasıyla %28 ve %26 olmuştur.

Doluluk Oranları

İşletme ve Basit Belgeli Konaklama Tesisleri, %



Kaynak: T.C. Kültür ve Turizm Bakanlığı

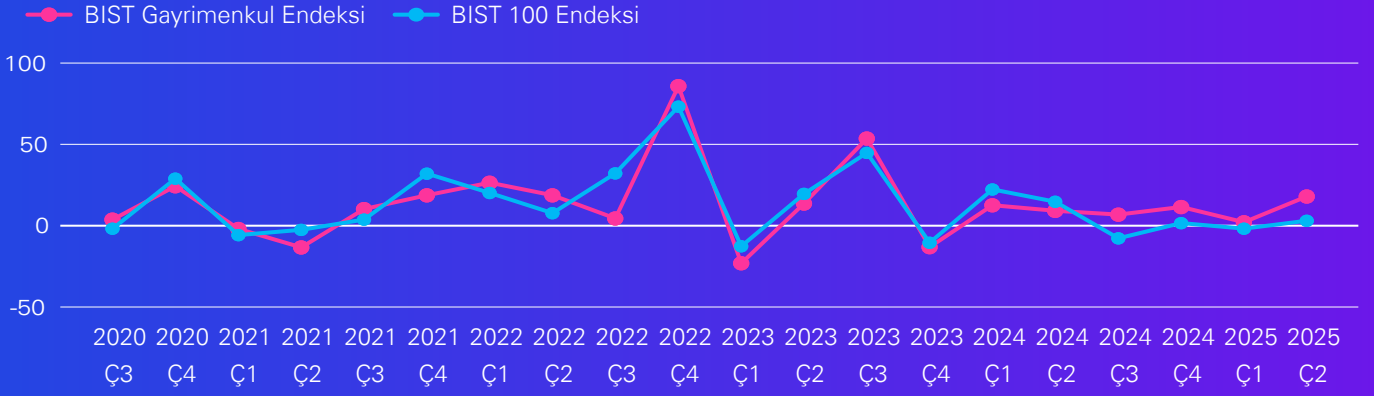




2025 Ç2 itibarıyla içerisinde 48 tane GYO barındırmakta olan BIST Gayrimenkul Endeksi, bu dönemde nominal olarak bir önceki çeyreğe göre %18, bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %44 seviyelerinde büyüme kaydetmiştir.

BIST Gayrimenkul ve BIST 100 Endeksleri

Bir önceki çeyreğe göre endekslerdeki değişim, %

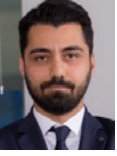


Sektörlerde Öne Çıkan Gelişmeler

- Emlak Konut GYO, Damla Kent Projesi kapsamında 2,8 milyar adet gayrimenkul sertifikasının halka arzını tamamlamıştır. Yatırımcılar, söz konusu sertifikaları kullanarak 4 yıl içinde gerekli miktarı temin ederek hedefledikleri konutta mülkiyet hakkı elde edebilecek veya vade sonunda sertifikaların değer artışına bağlı olarak proje tamamlandığında satılan dairelerden gelir payı elde edebilecektir. Yatırımcılar, bu seçeneklerden birini belirleyene kadar sertifikalarını Borsa İstanbul'da alım-satım işlemlerine konu edebilme imkanına sahiptir. 14 Ağustos 2025 itibarıyla Borsa İstanbul'da "DMLKT.G" işlem kodu ile işlem görmeye başlayan sertifikaların birim fiyatı 7,59 TL olarak belirlenmiş olup, toplam halka arz büyüklüğü 21,4 milyar TL'ye ulaşmış; ek satış hariç talep ise 1,87 kat oranında gerçekleşmiştir.
- Türkiye'nin, İslam Kalkınma Bankası'ndan (IsDB) sağlanan toplam 740 milyon ABD doları tutarındaki finansman ile İstanbul'da iki hastanenin yeniden inşası ve modernizasyonunu, ayrıca depremden etkilenen ve yüksek riskli illerde 33 iklim dayanıklı okulun yapımını gerçekleştireceği bildirildi.
- Pasha Holding'in, 500 milyon euro yatırımla Mandarin Oriental Bodrum Oteli'nin %50 hissesini alarak lüks otel sektörüne adım attığı bildirildi.
- Türkiye'nin, Dünya Bankası ve Temiz Teknoloji Fonu (CTF) tarafından sağlanan ve Hazine tarafından geri ödeme garantisi verilen toplam 748 milyon ABD doları tutarındaki finansman ile ulusal elektrik iletim şebekesinin modernizasyonu projesini TEİAŞ aracılığıyla hayata geçireceği açıklandı. Finansman paketi, 708 milyon ABD doları Dünya Bankası kredisi, 38 milyon ABD doları CTF kredisi ve 2 milyon ABD doları CTF hibe bileşenlerinden oluşuyor.
- Dünya Bankası, İstanbul Afet Dirençliliği Projesi kapsamında Türkiye'ye 650 milyon ABD doları tutarında finansman sağladığını açıkladı. Söz konusu proje ile şehrin deprem ve iklim risklerine karşı hazırlık kapasitesinin artırılması, afetler sırasında kritik kamu hizmetlerinin kesintisiz sürdürülmesi ve dayanıklı altyapının güçlendirilmesinin hedeflendiği belirtildi.
- Türkiye'nin, Societe Generale liderliğindeki kreditor grubundan sağladığı ve EKN ile ICIEC garantileri altında ticari bankaların da katılım gösterdiği 1,55 milyar euro (1,8 milyar ABD doları) tutarındaki finansman ile Dört Yol-Hassa Otoyolu ve Demiryolu Projesi'ni finanse ettiği açıklandı.



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 60 00

Ankara

The Paragon İş Merkezi
Kızılırmak Mah. Ufuk
Üniversitesi Cad.
1445 Sok. No:2 Kat:13
Çukurambar 06550
Ankara
T: +90 312 491 72 31

İzmir

Folkart Towers Adalet
Mah. Manas Bulvarı
No:39 B Kule Kat: 35
Bayraklı 35530 İzmir
T : +90 232 464 20 45

Bursa

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

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 21 20

Antalya

Altınova Sinan mah. Ulu
Sokak, No:3 Altınova
Corner İş Merkezi B Blok
6.Kat No:21-24 Kepez/
Antalya
T: +90 242 333 09 09

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 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. © 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.