

Türkiye inşaat pazarı ve seçili küresel pazarların görünümü

Pazar analizi

Eylül 2026



The better the question. The better the answer. The better the world works.

Sorumluluk reddi beyanı

Bu raporda yer alan bilgi ve veriler, kamuya açık kaynaklardan elde edilmiştir. Her ne kadar söz konusu bilgi ve verilerin güvenilir kaynaklara dayandığına inanılsa da, Türkiye Cumhuriyeti mevzuatı uyarınca kurulmuş bir profesyonel hizmetler şirketi ve Ernst & Young Global Limited üye firmalarının ("EY firmaları") oluşturduğu küresel organizasyonun üyesi olan Ernst Young Kurumsal Finansman Danışmanlık A.Ş. ("EY"), EY-Parthenon ve bunların bağlı kuruluşları ile bunların ortakları, yönetim kurulu üyeleri, yöneticileri ve çalışanları tarafından, bu bilgi ve verilerin doğruluğu, güncelliği, yeterliliği veya eksiksizliği konusunda açık veya zımni herhangi bir beyan, taahhüt ya da garanti verilmemektedir.

Bu raporun paylaşılması veya rapora erişilmesi, burada yer alan bilgi, veri, değerlendirme, görüş, çıkarım veya sonuçlara ilişkin olarak EY, EY-Parthenon, diğer EY firmaları veya bunların bağlı kuruluşlarının herhangi bir sorumluluk üstlendiği anlamına gelmez. Alıcı, raporda yer alan tüm bilgi ve değerlendirmeleri kendi inceleme ve değerlendirmesi çerçevesinde kullanacağını; raporda yer alan herhangi bir bilgiye, görüşe, sonuca veya ifadeye dayanılması ya da bunların yorumlanması sonucunda ortaya çıkabilecek doğrudan veya dolaylı hiçbir zarardan dolayı EY, EY-Parthenon veya diğer EY firmalarının sorumlu tutulamayacağını kabul eder.

Bu raporda yer alan tahminler, beklentiler, projeksiyonlar, senaryolar ve diğer ileriye dönük ifadeler çeşitli varsayımlara dayanmakta olup; ekonomik, ticari, finansal, sektörel, teknolojik, düzenleyici, jeopolitik ve benzeri birçok risk ve belirsizliğe tabidir. Geleceğe ilişkin olaylar ve sonuçlar öngörüldüğü şekilde gerçekleşmeyebilir ve fiili sonuçlar raporda yer alan öngörü, beklenti veya değerlendirmelerden önemli ölçüde farklılık gösterebilir. Bu nedenle, raporda yer alan ileriye dönük ifadelerin gerçekleşeceğine ilişkin herhangi bir garanti veya taahhüt verilmemekte olup, söz konusu değerlendirmeler önceden bildirimde bulunulmaksızın değiştirilebilir veya güncellenebilir.

Bu rapor yalnızca genel bilgilendirme amaçlı hazırlanmıştır. Raporda yer alan bilgi, görüş ve değerlendirmeler; yatırım, finansman, hukuk, vergi, muhasebe, düzenleyici uyum, ticari karar alma veya herhangi bir başka profesyonel konuda tavsiye niteliği taşımamakta olup bu şekilde yorumlanmamalıdır. Ayrıca rapor, herhangi bir menkul kıymetin veya varlığın satın alınmasına, satılmasına, elde tutulmasına, finanse edilmesine ya da herhangi bir işleme girilmesine yönelik bir teklif, tavsiye, davet veya teşvik olarak değerlendirilmemelidir.

Rapora erişen veya raporu kullanan kişiler, burada yer alan bilgi ve değerlendirmeleri bağımsız olarak incelemek ve değerlendirmekten sorumlu olup, ihtiyaç duymaları halinde uygun nitelikte bağımsız profesyonel danışmanlık almakla yükümlüdür.

| İçerik

- **Yönetici özeti**
- Türkiye inşaat pazarı
 - Pazar büyüklüğü ve büyüme görünümü
 - Talep ve arz dinamikleri
 - Rekabet ortamı ve temel pazar göstergeleri
- Seçilmiş küresel inşaat pazarları
 - Avrupa, Bağımsız Devletler Topluluğu (BDT) ve Afrika inşaat pazarlarına genel bakış
 - Seçili ülke inşaat pazarı profilleri
- Sonuç
- Ek

Bu rapor, Türkiye inşaat pazarını analiz etmekte ve Türk inşaat sektörü oyuncularından önem taşıyan seçilmiş uluslararası pazarları değerlendirmektedir

Raporun amacı ve kapsamı



Raporun
amacı ve
kapsamı

- Türkiye; konut talebi, kentsel dönüşüm, sanayi alanındaki gelişmeler ile ulaştırma, enerji ve kamu altyapısına yönelik devam eden yatırımların desteklediği, büyük ve çeşitlilik gösteren bir inşaat pazarına sahiptir.
- Bu raporda Türkiye inşaat pazarı; pazar büyüklüğü ve büyüme görünümü, talep ve arz dinamikleri, rekabet ortamı, planlanan altyapı yatırımları ve temel pazar göstergeleri açısından analiz edilmektedir.
- Rapor ayrıca Avrupa, Bağımsız Devletler Topluluğu (BDT) ve Afrika'daki seçilmiş uluslararası inşaat pazarlarını değerlendirmektedir. Bu bölgeler coğrafi yakınlıkları, büyüme potansiyelleri ve söz konusu pazarlara girmeyi değerlendiren Türk inşaat sektörü oyuncularından görece erişilebilirlikleri temel alınarak seçilmiştir.
- Almanya, Birleşik Krallık, Hollanda ve İsviçre; Kazakistan, Özbekistan, Azerbaycan ve Türkmenistan ile Mısır, Cezayir, Tanzanya, Angola, Kenya ve Gine'nin de aralarında bulunduğu seçilmiş Afrika pazarları, pazar büyüklüğü, büyüme ve inşaat sektörünün olgunluk düzeyi bakımından farklı düzeylerdeki pazarları temsil edecek şekilde incelenmiştir.
- Bulgular, temel inşaat faaliyetlerinin genişletilmesi, büyük ölçekli yurt içi projelere katılım ve seçici biçimde uluslararası pazarlara açılım yoluyla potansiyel büyüme fırsatlarının belirlenmesine katkı sağlamaktadır.

Türkiye inşaat pazarının; altyapı yatırımları, kentsel dönüşüm ve endüstriyel gelişimin desteğiyle güçlü büyüme eğilimini sürdürmesi beklenmektedir

Temel bulgular - Türkiye inşaat pazarı



Pazar büyüklüğü ve büyüme görünümü

- Türkiye inşaat pazarının, 2025'te yaklaşık 107 milyar Avrodan 2031 itibarıyla 170-185 milyar Avroya ulaşması beklenmektedir; bu artış, yıllık yaklaşık %9 büyümeye karşılık gelmektedir.
- Konut ve altyapı, 2025 yılı itibarıyla pazarın ~%84'ünü oluştururken, sırasıyla %46 ve %38 paylara sahiptir.
- Altyapının en hızlı büyüyen ana segment olması ve 2031 yılı itibarıyla 74-81 milyar Avroya ulaşması beklenmektedir; bu büyüme karayolu, demiryolu, elektrik ve telekomünikasyon projeleriyle desteklenmektedir.



Talep ve arz dinamikleri

- İnşaat talebi; deprem sonrası yeniden inşa çalışmaları, sosyal konut projeleri ve organize sanayi bölgeleriyle desteklenen kentsel dönüşüm, yeni hane oluşumu ve endüstriyel gelişim tarafından yönlendirilmektedir.
- Ulaştırma ve enerji yatırımları; otoyol, demiryolu, liman, havalimanı, elektrik iletim altyapısı ve ticaret koridorlarına yönelik mühendislik projelerinin sürekliliğini desteklemektedir.
- İş gücü açığı, ücret artışları, enerji fiyatlarındaki dalgalanmalar ve ithal girdilere bağımlılık, özellikle uzun vadeli ve sabit fiyatlı sözleşmelerde maliyetleri ve marj baskısını artırmaktadır.



Rekabet ortamı ve temel pazar göstergeleri

- Türkiye inşaat pazarı oldukça parçalı bir yapıya sahiptir; sektörde faaliyet gösteren şirket sayısının ruhsatlı inşaat faaliyetlerinden daha hızlı artması, rekabeti ve fiyat baskısını artırmaktadır.
- Büyük ölçekli ve karmaşık projeler, ağırlıklı olarak önde gelen ve geniş kapsamlı proje gerçekleştirme yetkinliklerine sahip ulusal müteahhitler tarafından üstlenilmeye devam etmektedir.
- Önde gelen Türk müteahhitler küresel ölçekte güçlü proje gerçekleştirme yetkinliklerine sahiptir; ENR En Büyük 250 Küresel Müteahhit sıralamasında 2025'te 13, 2026'da 10 Türk firma yer almıştır.

Yapısal talep ve arz dinamikleri, Türkiye inşaat pazarını şekillendirmeye devam etmektedir

Türkiye inşaat pazarındaki talep ve arz dinamiklerinin özeti

Talep tarafı dinamikleri

1



- **Artan hane sayısı**, özellikle yeni konut arzına yönelik yapısal ihtiyacın devam ettiği **büyük metropollerde ve yoğun göç alan illerde konut talebini desteklemektedir.**

2



- **Kentsel dönüşüm faaliyetleri**; deprem riski taşıyan kentlerdeki uzun vadeli dönüşüm ihtiyacı, yaşanan konut stoku ve yoğun kentsel alanların modernizasyon gereksinimi doğrultusunda genişlemektedir.

3



- **Organize sanayi bölgelerinin gelişimi, üretim kapasitesine yönelik yatırımlar ve çok modlu lojistik ağlarının iyileştirilmesi**, endüstriyel ve lojistik altyapısının genişlemesini desteklemektedir.

4



- **Büyük ölçekli ulaştırma ve altyapı yatırımları**; karayolu, demiryolu, liman, havalimanı, metro hattı ve kentsel ulaşım projelerinde **inşaat mühendisliği çalışmalarına yönelik talep oluşturmaktadır.**

Arz tarafı dinamikleri

5



- **İnşaat şirketlerinin sayısının yapı ruhsatı sayısından daha hızlı artması**, rekabeti ve fiyat baskısını artırmaktadır. **Müteahhitlerin görece zayıf bilançoları ve Avrupa'da yaygın olan bina tamamlama sigortasının bulunmaması** ise proje teslim risklerini artırmaktadır.

6



- Türkiye, stratejik demiryolu ve enerji iletim altyapısı yatırımları için **çok taraflı kalkınma bankaları ve uluslararası finans kuruluşlarınca desteklenen kredilerden önemli miktarda dış finansman sağlamıştır.** Bu finansman, Orta Koridor'un bağlantısallığını desteklemektedir.

7



- **Bölgesel jeopolitik gerilimlerden kaynaklanan enerji fiyatlarındaki dalgalanmalar**, inşaat değer zinciri genelinde yakıt, lojistik ve diğer girdi maliyetlerini artırmaktadır.

8



- **Artan ücret baskısı ve iş gücü açığı**, projelerin uygulanmasında darboğazlara yol açarak **müteahhitlerin maliyet tabanını yükseltmekte** ve sektörün proje gerçekleştirme kapasitesini verimli biçimde artırmasını sınırlandırmaktadır.

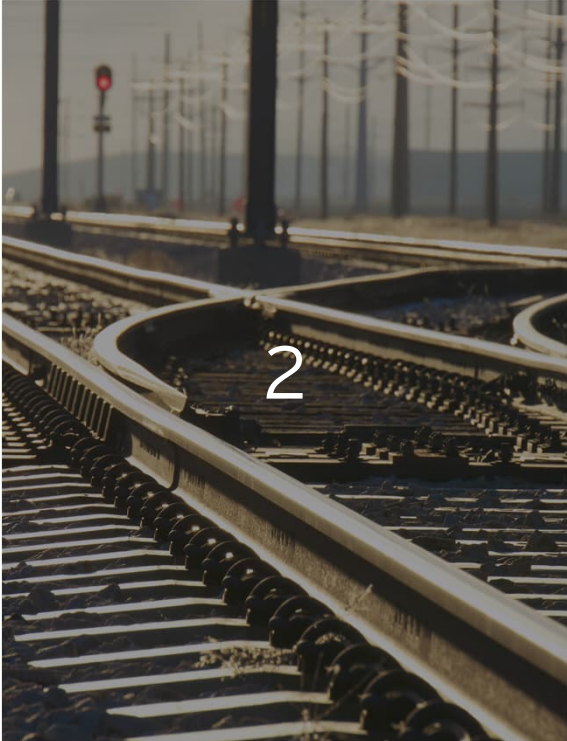
Seçilmiş pazarlar; Avrupa'daki pazar büyüklüğü, BDT'deki altyapı odaklı genişleme ve Afrika pazarlarındaki güçlü büyümeye, farklılaşan fırsatlar sunmaktadır

Temel bulgular - Seçilmiş küresel inşaat pazarları



Avrupa, BDT ve Afrika inşaat pazarlarının genel görünümü

- Avrupa, 2025 yılında yaklaşık 2,2 trilyon Avro olan pazar büyüklüğünün 2031 itibarıyla 2,8-2,9 trilyon Avroya ulaşmasıyla en büyük pazar olmayı sürdürecektir.
- BDT'nin, kentleşme ile altyapı ve kamu yatırımlarının etkisiyle en hızlı büyüyen bölge olması ve pazar büyüklüğünün 2031 itibarıyla 320-340 milyar Avroya ulaşması beklenmektedir.
- Afrika pazarının, kentsel gelişim, altyapı açığı ile ulaştırma ve kamu hizmetleri yatırımlarının desteğiyle 2031 itibarıyla 450-480 milyar Avro büyüklüğe ulaşması öngörülmektedir.



Seçili ülke inşaat pazarı profilleri

- Avrupa
 - Almanya inşaat pazarının, 500 milyar Avroluk altyapı ve iklim fonunun desteğiyle, uygulama kısıtları ve yoğun rekabete rağmen 2025'teki 462 milyar Avrodan 2031 itibarıyla 550-580 milyar Avroya ulaşması beklenmektedir.
 - Birleşik Krallık ve Hollanda'nın, konut, altyapı ve yenileme talebiyle 2031'de sırasıyla 285-305 milyar Avro ve 140-160 milyar Avroya, İsviçre'nin ise istikrarlı büyüyen pazar olarak 50-55 milyar Avroya ulaşması beklenmektedir.
- BDT
 - Kazakistan'ın, enerji ve ulaştırma altyapısındaki gelişmelerle 2025'teki 20 milyar Avrodan 2031 itibarıyla 30-40 milyar Avroya ulaşarak seçilmiş BDT pazarlarına liderlik etmesi; Özbekistan'ın ise 12-16 milyar Avroya ulaşması beklenmektedir.
 - Azerbaycan ve Türkmenistan, 2031'de sırasıyla 7-10 milyar Avro ve 5-6 milyar Avroya ulaşması beklenen, ulaştırma, enerji, endüstriyel tesisler ve kentsel gelişim alanlarında fırsatlar sunan daha küçük pazarlardır.
- Afrika
 - Mısır ve Cezayir'in, konut ve altyapı yatırımlarının desteğiyle 2031 itibarıyla sırasıyla 70-90 milyar Avro ve 35-45 milyar Avroya ulaşarak seçilmiş Afrika pazarlarının en büyükleri olması beklenmektedir.
 - Tanzania ve Angola'nın altyapı odaklı büyümeye sırasıyla 20-30 milyar Avro ve 15-25 milyar Avroya ulaşması; Kenya ve Gine'nin ise 8-11 milyar Avro ve 4-6 milyar Avroluk daha küçük pazarlar olarak konut, ulaştırma ve ticaret koridorlarında fırsatlar sunması beklenmektedir.

Güçlü yetkinlikler ve genişleyen proje portföyü, Türk müteahhitlerin Türkiye’de ve seçilmiş uluslararası pazarlarda büyümesini desteklemektedir

Türk inşaat şirketleri için büyüme görünümü

Türk inşaat şirketleri için
büyüme görünümü



1

Büyüyen yurt içi inşaat pazarı: Türkiye inşaat pazarının, kentsel dönüşüm, altyapı yatırımları ve endüstriyel gelişimin desteğiyle 2025’te yaklaşık 107 milyar Avrodan 2031’de 170-185 milyar Avroya ulaşması beklenmektedir.

2

Altyapı büyümesi ve büyük ölçekli yurt içi proje portföyü: Altyapı segmentinin, Türkiye’nin en hızlı büyüyen ana inşaat segmenti olması ve 2025’te yaklaşık 41 milyar Avrodan 2031’de 74-81 milyar Avroya ulaşması beklenmektedir; ulaştırma, enerji ve bağlantı projeleri, güçlü mühendislik, finansman ve proje uygulama yetkinliklerine sahip müteahhitler için fırsatlar yaratmaktadır.

3

Endüstriyel ve karmaşık yapı projelerindeki fırsatlar: Organize sanayi bölgeleri, lojistik tesisleri, veri merkezleri, enerji tesisleri ve karmaşık yapılara yönelik devam eden yatırımlar, geleneksel ulaştırma altyapısının ötesinde büyüme fırsatları sunmaktadır.

4

Farklılaşan uluslararası fırsatlar: Avrupa, büyük pazar ölçeği ve gelişmiş inşaat ekosistemi sunarken BDT ve Afrika, daha hızlı ve altyapı odaklı büyüme fırsatları sağlamakta; pazar seçiminde proje stoku, erişilebilirlik, rekabet, finansman olanakları ve ülkeye özgü uygulama riskleri dikkate alınmalıdır.

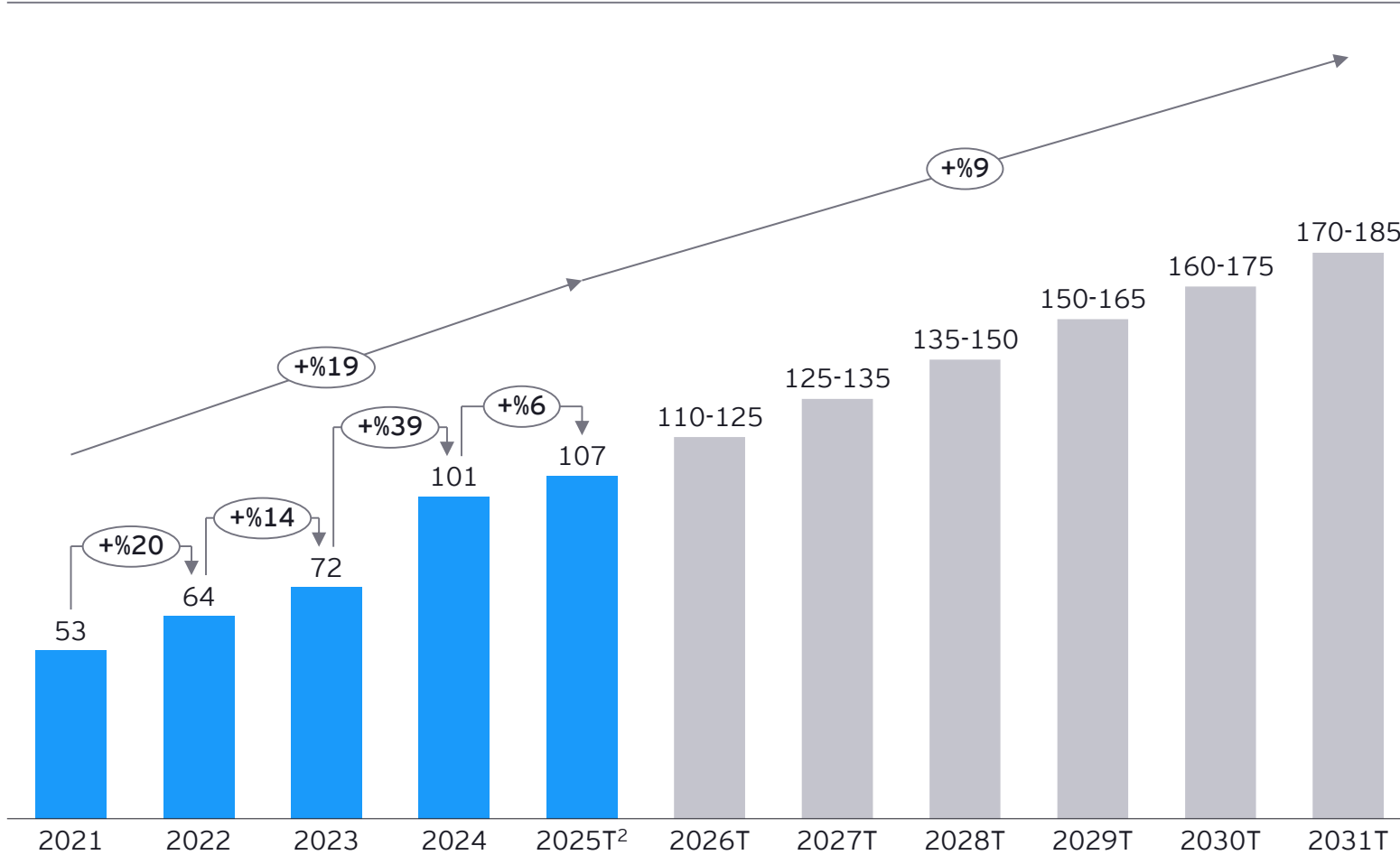
| İçerik

- Yönetici özeti
- **Türkiye inşaat pazarı**
 - Pazar büyüklüğü ve büyüme görünümü
 - Talep ve arz dinamikleri
 - Rekabet ortamı ve temel pazar göstergeleri
- Seçilmiş küresel inşaat pazarları
 - Avrupa, Bağımsız Devletler Topluluğu (BDT) ve Afrika inşaat pazarlarına genel bakış
 - Seçili ülke inşaat pazarı profilleri
- Sonuç
- Ek

Türkiye inşaat pazarının, kentleşme ve altyapı yatırımlarının etkisiyle 2031 yılına kadar istikrarlı biçimde büyümesi beklenmektedir

Türkiye inşaat pazarı büyüklüğü ve büyümesi

Türkiye inşaat pazarı büyüklüğü, 2021-2031T¹ (milyar Avro)



Temel değerlendirmeler

- Türkiye inşaat pazarı, artan inşaat maliyetleri, yapı ruhsatları ile deprem sonrası yeniden inşaat ve kentsel dönüşüm faaliyetlerinin etkisiyle 2021'de 53 milyar Avrodan 2025'te 107 milyar Avroya ulaşarak güçlü bir büyüme kaydetmiştir.
- Pazar büyümesi 2024 yılında zirveye ulaşmış, deprem sonrası yeniden inşaat çalışmaları ve yüksek fiyatların desteğiyle inşaat sektörünün değeri yıllık bazda %39 artmıştır.
- Enflasyonun istikrar kazanmasıyla büyümenin 2025 sonrasında normalleşmesi ve pazarın 2031'e kadar yaklaşık %9 YBBO ile genişlemesi beklenmektedir.
- Kentsel dönüşüm ve kamu altyapısı yatırımları, konut ve konut dışı inşaat faaliyetlerine yönelik talebi desteklemeye devam etmektedir.
- Pazarın 2031 itibarıyla 170-185 milyar Avroya ulaşması, 2021-2025 dönemine kıyasla daha yavaş olmakla birlikte, talebin istikrarlı biçimde devam edeceğine işaret etmektedir.

1. Tahminler; mevcut Avro enflasyonu, Orta Vadeli Program GSYH büyüme öngörülleri ve 2053 Ulaştırma ve Lojistik Ana Planı temel alınarak hazırlanmış olup, gerçekleştirmeler Türkiye'deki ekonomik koşulların seyrine bağlı olarak farklılık gösterebilir.

2. Altyapı segmenti tahmini verilere, diğer segmentler ise gerçekleşen verilere dayanmaktadır.

Kaynak: TÜİK, Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı, Orta Vadeli Program, Ulaştırma ve Altyapı Bakanlığı, EY-Parthenon analizi

Türkiye inşaat pazarı başlıca konut, genel yapı, endüstriyel yapı ve altyapı segmentlerinden oluşmaktadır

Türkiye inşaat pazarı tanımı

Türkiye İnşaat Pazarı					
Ana segmentler	50 milyar Avro (%46) Konut	10 milyar Avro (%9) Genel	7 milyar Avro (%7) Endüstriyel	41 milyar Avro (%38) Altyapı	+ 34 milyar Avro Diğer
Tanım	Bireysel veya toplu yaşam amacıyla tasarlanan konutların inşası	Ticari, kurumsal ve kamu hizmetlerine yönelik konut dışı yapıların inşası	Üretim, işleme, depolama ve lojistik faaliyetlerini destekleyen tesislerin inşası	Ulaşım, kamu hizmetleri ve kamu altyapı ağlarını destekleyen inşaat mühendisliği projelerinin gerçekleştirilmesi	Bina ve altyapı projelerini destekleyen, bütünleyen veya tamamlayan uzmanlaşmış inşaat faaliyetleri
Alt segmentler	Müstakil konutlar	Oteller ve benzer binalar	Endüstriyel binalar ve depolar	Yollar ve otoyollar	Yıkım ve saha hazırlığı
	İki veya daha fazla bağımsız bölüm içeren konutlar	Ofis (iş yeri) binaları		Demiryolları ve yeraltı demiryolları	Elektrik, sıhhi tesisat ve diğer inşaat kurulum faaliyetleri
		Toptan ve perakende ticaret binaları		Köprüler ve tüneller	Bina tamamlama ve bitirme (ör., sıva, zemin ve duvar kaplama, boyama)
	Toplu yaşam alanları	Trafik ve iletişim binaları		Akışkanlara yönelik altyapı projeleri ¹	Diğer uzmanlaşmış inşaat faaliyetleri (örneğin, çatı kaplama faaliyetleri)
	Kamu eğlence, eğitim, hastane veya bakım kurumları	Elektrik ve telekomünikasyon hizmetleri projeleri			
	Diğer konut dışı binalar	Su projeleri ²			
		Diğer inşaat mühendisliği projeleri			
Binaların inşası			İnşaat mühendisliği	Uzmanlaşmış inşaat faaliyetleri	

Bu raporda pazar büyüklüğü gösteriminde yer verilen segment kırılımları

2025 pazar büyüklüğü ve payı (milyar Avro, %)

1. Petrol, gaz ve atık su şebekeleri ile pompa istasyonları ve arıtma tesislerinin inşasını kapsamaktadır.

2. Barajlar, rezervuarlar, taşkın kontrol sistemleri ve diğer hidrolik mühendislik projeleri dâhil olmak üzere büyük ölçekli su yönetimi yapılarının inşasını kapsamaktadır.

Kaynak: TÜİK, EY-Parthenon analizi

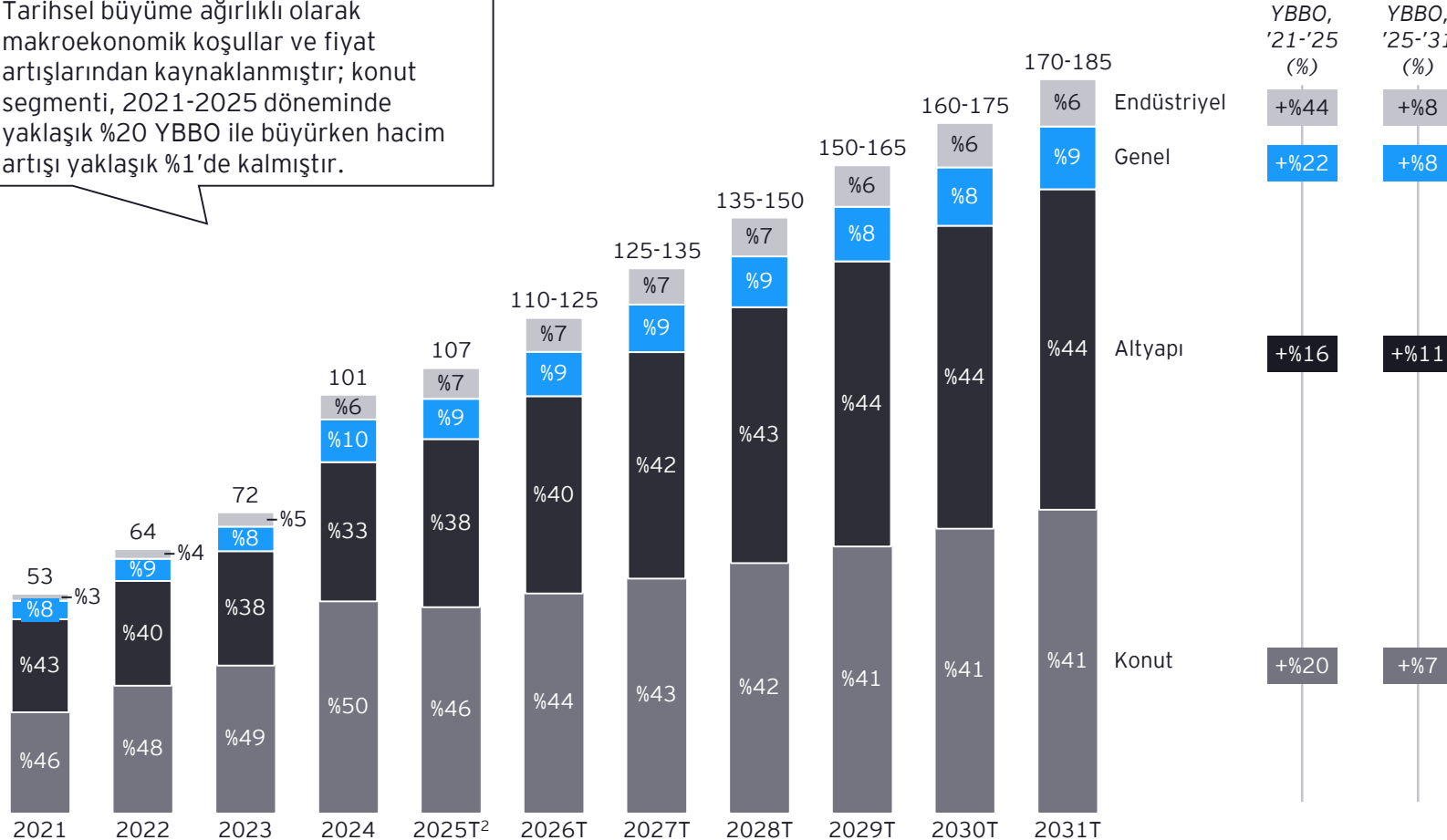
«Uzmanlaşmış inşaat faaliyetleri», TÜİK verilerinde yer almakla birlikte bu çalışmada tanımlanan pazar kapsamına dâhil edilmemiştir.

Türkiye inşaat pazarında konut ve altyapı segmentleri ağırlığını korurken, altyapının en hızlı büyüyen segment olması beklenmektedir

Türkiye inşaat pazarı büyüklüğü ve ana segmentlere göre büyüme

Ana segmentlere göre Türkiye inşaat pazarı büyüklüğü, 2021-2031T¹ (milyar Avro)

Tarihsel büyüme ağırlıklı olarak makroekonomik koşullar ve fiyat artışlarından kaynaklanmıştır; konut segmenti, 2021-2025 döneminde yaklaşık %20 YBBO ile büyürken hacim artışı yaklaşık %1'de kalmıştır.



Temel değerlendirmeler

- 2025'te Türkiye inşaat pazarının %46'sını konut, %38'ini altyapı oluştururken, genel yapı ve endüstriyel yapı segmentlerinin payı daha sınırlı kalmıştır.
- Toplam pazarın 2025-2031 döneminde yaklaşık %9 YBBO ile büyümesi ve büyümenin giderek daha fazla konut dışı segmentler tarafından desteklenmesi beklenmektedir.
- Altyapı, kamu yatırımları ve stratejik ulaştırma ile enerji projelerinin desteğiyle 2021'de 22,6 milyar Avrodan 2025'te 40,6 milyar Avroya çıkarak neredeyse iki katına ulaşmıştır.
- Yol, demiryolu, enerji iletim altyapısı, lojistik koridorları ve diğer stratejik bağlantı projelerine yönelik devam eden yatırımlar büyümeyi desteklerken uzun vadeli inşaat talebini güçlendirmektedir.

1. Tahminler; mevcut Avro enflasyonu, Orta Vadeli Program GSYH büyüme öngörülleri ve 2053 Ulaştırma ve Lojistik Ana Planı temel alınarak hazırlanmış olup, Türkiye'deki ekonomik koşulların seyrine bağlı olarak farklılık gösterebilir.

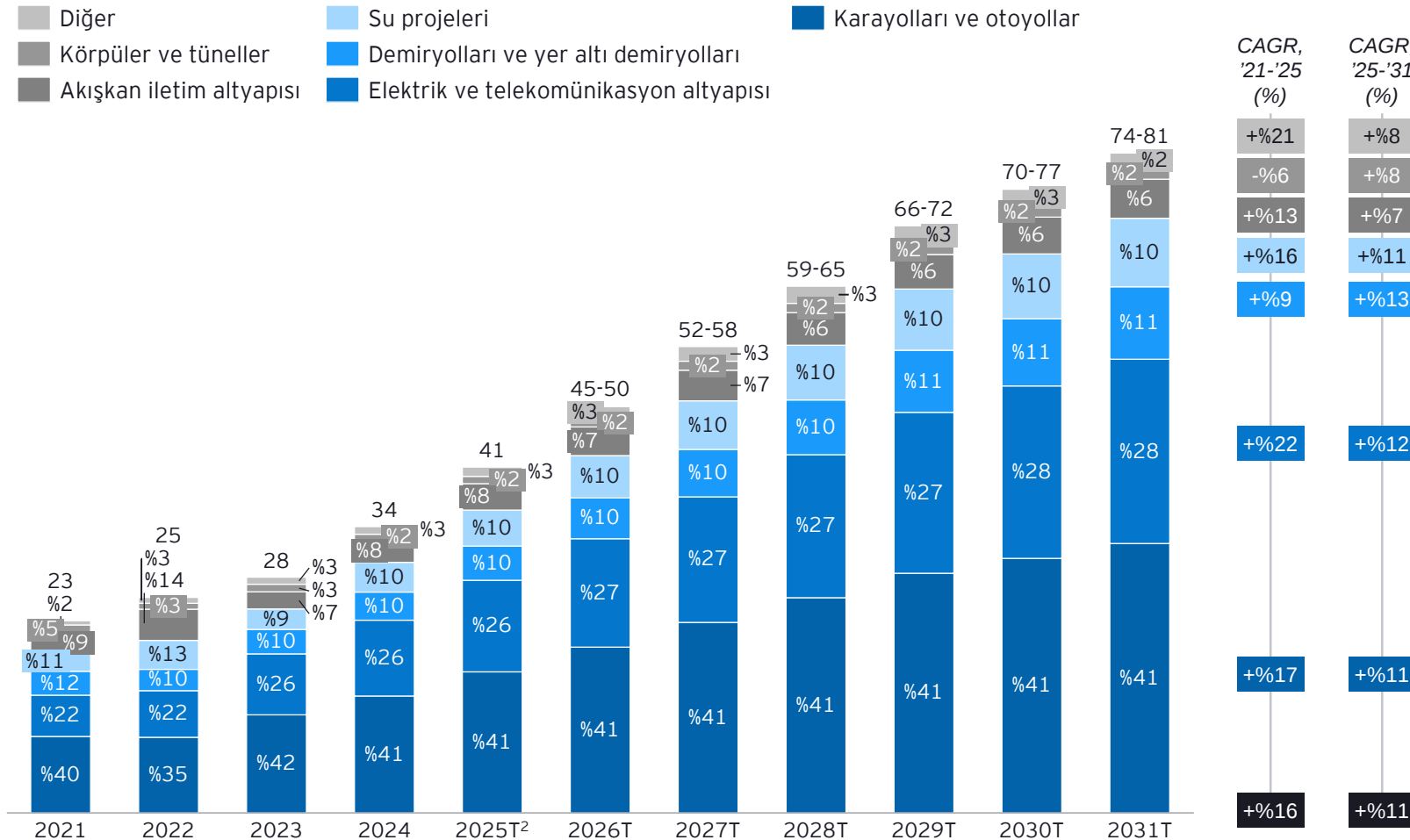
2. Altyapı segmenti tahmini verilere, diğer segmentler ise gerçekleşen verilere dayanmaktadır.

Kaynak: TÜİK, MoEUCC, Orta Vadeli Program, Ulaştırma ve Altyapı Bakanlığı, EY-Parthenon analizi

Karayolları, elektrik ve telekomünikasyon altyapısı ile demiryolları, pazarın temel segmentlerini oluşturmaktadır

Türkiye altyapı inşaat pazarının büyüklüğü ve ana segmentlere göre büyüme görünümü

Türkiye altyapı inşaat pazarı büyüklüğünün alt segmentlere göre gelişimi, 2021-2031T¹ (milyar Avro)



Temel değerlendirmeler

- Altyapı inşaat pazarının, 2031T itibarıyla **41 milyar Avrodan 74-81 milyar Avroya** ulaşarak, yaklaşık **%11 YBBO** ile neredeyse **iki katına çıkması** beklenmektedir.
- Karayolları ve otoyolların**, 2053 ulaşım planları ve altyapı yatırımlarının desteğiyle, pazarın yaklaşık **%40'ını oluşturan en büyük segment** konumunu koruması beklenmektedir.
- Demiryolları ve yer altı demiryollarının**, planlanan demiryolu ağı genişlemeleriyle yaklaşık **%13 YBBO** ile büyümesi beklenmektedir.
- Elektrik ve telekomünikasyon altyapısının**, iletim yatırımları, dijitalleşme ve enerji dönüşümünün etkisiyle **güçlü büyümesini sürdürmesi** beklenmektedir.
- Su projelerinin istikrarlı büyümesi, **köprü ve tünel projelerinin** ise büyük ölçekli yatırımların zamanlamasına bağlı olarak **dalgalı seyretmesi** beklenmektedir.

1. Tahminler; mevcut Avro enflasyonu, Orta Vadeli Program GSYH büyüme öngörülleri ve 2053 Ulaştırma ve Lojistik Ana Planı temel alınarak hazırlanmış olup, Türkiye'deki ekonomik koşulların seyrine bağlı olarak farklılık gösterebilir.

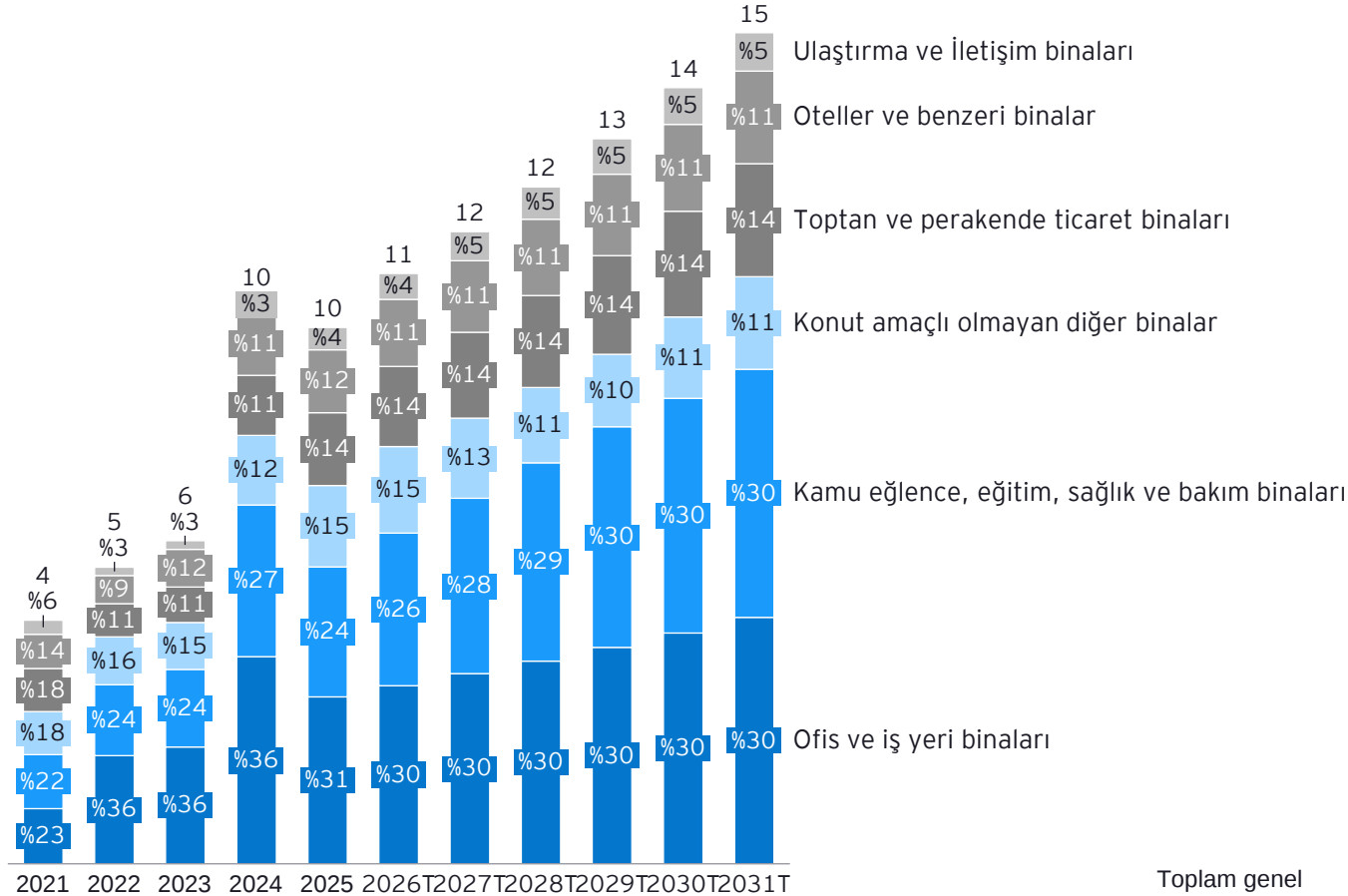
2. Altyapı segmenti tahmini verilere, diğer segmentler ise gerçekleşen verilere dayanmaktadır.

Kaynak: TÜİK, MoEUCC, Orta Vadeli Program, Ulaştırma ve Altyapı Bakanlığı, EY-Parthenon analizi

Kamu binalarının, sağlık ve sosyal altyapı yatırımlarının desteğiyle konut dışı inşaatın başlıca büyüme dinamiklerinden biri olması beklenmektedir

Türkiye genel inşaat pazarı büyüklüğü ve ana segmentlere göre büyüme

Ana segmentlere göre Türkiye genel inşaat pazarı büyüklüğü, 2021-2031T¹ (milyar Avro)



Temel değerlendirmeler

- Kamu hizmeti binalarının konut dışı inşaatındaki öneminin artması, segment büyüklüğünün 2021'de 1 milyar Avrodan 2031 itibarıyla 4,5 milyar Avroya, payının ise yaklaşık %30'a ulaşması beklenmektedir.
- Segment, 2021-2024 döneminde yaklaşık üç kat büyüyerek 2,8 milyar Avroya ulaşmış, 2025'te geçici olarak normalleşmiştir; büyümenin, devam eden talebin desteğiyle 2026'dan itibaren yeniden başlaması beklenmektedir.
- Başta şehir hastaneleri olmak üzere sağlık tesisleri, modern kamu sağlık altyapısına yönelik devam eden ihtiyaçla büyümenin temel unsurları arasında yer almaktadır.
- Kamu dışındaki en büyük alt segment olan ofis binalarının, 2024'teki zirvenin ardından yaşanan sınırlı normalleşmeye rağmen 2021'de 1 milyar Avrodan 2031 itibarıyla 4,5 milyar Avroya ulaşması beklenmektedir.

YBBO, '21-'25 (%)	YBBO, '25-'31 (%)
+%12	+%9
+%16	+%7
+%14	+%8
+%17	+%2
+%25	+%11
+%32	+%7
+%22	+%8

1. Tahminler; mevcut Avro enflasyonu, Orta Vadeli Program GSYH büyüme öngörülleri ve 2053 Ulaştırma ve Lojistik Ana Planı temel alınarak hazırlanmış olup, Türkiye'deki ekonomik koşulların seyrine bağlı olarak farklılık gösterebilir.

Kaynak: TÜİK, MoEUCC, Orta Vadeli Program, Ulaştırma ve Altyapı Bakanlığı, EY-Parthenon analizi

| İçerik

- Yönetici özeti
- **Türkiye inşaat pazarı**
 - Pazar büyüklüğü ve büyüme görünümü
 - **Talep ve arz dinamikleri**
 - Rekabet ortamı ve temel pazar göstergeleri
- Seçilmiş küresel inşaat pazarları
 - Avrupa, Bağımsız Devletler Topluluğu (BDT) ve Afrika inşaat pazarlarına genel bakış
 - Seçili ülke inşaat pazarı profilleri
- Sonuç
- Ek

Yapısal talep ve arz dinamikleri, Türkiye inşaat pazarını şekillendirmeye devam etmektedir

Türkiye inşaat pazarındaki talep ve arz dinamiklerinin özeti

Talep tarafı dinamikleri

1



- Artan hane sayısı, özellikle yeni konut arzına yönelik yapısal ihtiyacın devam ettiği büyük metropollerde ve yoğun göç alan illerde konut talebini desteklemektedir.

2



- Kentsel dönüşüm faaliyetleri; deprem riski taşıyan kentlerdeki uzun vadeli dönüşüm ihtiyacı, yaşanan konut stoku ve yoğun kentsel alanların modernizasyon gereksinimi doğrultusunda genişlemektedir.

3



- Organize sanayi bölgelerinin gelişimi, üretim kapasitesine yönelik yatırımlar ve çok modlu lojistik ağlarının iyileştirilmesi, endüstriyel ve lojistik altyapısının genişlemesini desteklemektedir.

4



- Büyük ölçekli ulaştırma ve altyapı yatırımları; karayolu, demiryolu, liman, havalimanı, metro hattı ve kentsel ulaşım projelerinde inşaat mühendisliği çalışmalarına yönelik talep oluşturmaktadır.

Arz tarafı dinamikleri

5



- İnşaat şirketlerinin sayısının yapı ruhsatı sayısından daha hızlı artması, rekabeti ve fiyat baskısını artırmaktadır. Müteahhitlerin görece zayıf bilançoları ve Avrupa'da yaygın olan bina tamamlama sigortasının bulunmaması ise proje teslim risklerini artırmaktadır.

6



- Türkiye, stratejik demiryolu ve enerji iletim altyapısı yatırımları için çok taraflı kalkınma bankaları ve uluslararası finans kuruluşlarınca desteklenen kredilerden önemli miktarda dış finansman sağlamıştır. Bu finansman, Orta Koridor'un bağlantısallığını desteklemektedir.

7



- Bölgesel jeopolitik gerilimlerden kaynaklanan enerji fiyatlarındaki dalgalanmalar, inşaat değer zinciri genelinde yakıt, lojistik ve diğer girdi maliyetlerini artırmaktadır.

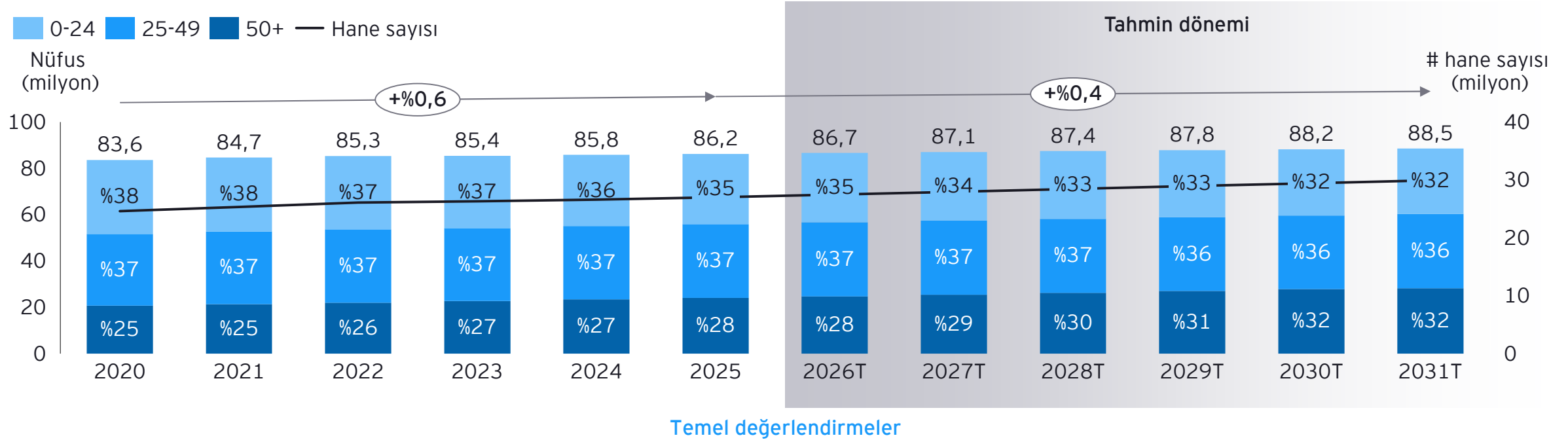
8



- Artan ücret baskısı ve iş gücü açığı, projelerin uygulanmasında darboğazlara yol açarak müteahhitlerin maliyet tabanını yükseltmekte ve sektörün proje gerçekleştirme kapasitesini verimli biçimde artırmasını sınırlandırmaktadır.

Hane oluşumunun sürmesi ve ortalama hane büyüklüğündeki azalma, Türkiye'deki yapısal konut talebini desteklemektedir

Türkiye'de nüfus artışı ve hane sayısı, 2020-2031 (% , milyon)



- Türkiye nüfusunun 2031'e kadar 88,5 milyona ulaşması ve konut talebine yönelik geniş tabanı koruması beklenmektedir.
- Hane sayısının 2020'de 24,6 milyondan 2031'de 29,9 milyona yükselmesi beklenmektedir; bu artış, yaklaşık 5,3 milyon ek haneye işaret etmektedir.
- Hane sayısı nüfustan daha hızlı artmaktadır; 2020-2031 döneminde hane sayısının yaklaşık %1,8 YBBO ile, nüfusun ise yaklaşık %0,4 YBBO ile büyümesi beklenmektedir.
- Çalışma çağındaki nüfusun istikrarlı seyri, yeni hane oluşumunu destekleyerek kentsel konut talebinin devamlılığını sağlamaktadır.
- Demografik değişimin konut tercihlerini yeniden şekillendirmesi beklenmektedir; 50 yaş üzeri nüfusun 20,7 milyondan 28,2 milyona yükselmesi; daha küçük, erişilebilir ve kent içi konutlara yönelik talebi desteklemektedir.
- Başlıca illere devam eden göç, yapısal konut talebini desteklemekte ve hızlı büyüyen kentsel alanlarda yeni konut arzı ihtiyacını artırmaktadır.

Deprem sonrası yeniden inşa faaliyetleri kademeli olarak azalırken, kentsel dönüşüm ve sosyal konut projelerinin konut inşaatını desteklemesi beklenmektedir

Türkiye’de deprem konutları, kentsel dönüşüm ve yenileme projeleri

Deprem sonrası yeniden inşa ve kentsel dönüşüm programları¹ (konut adedi)



Deprem sonrası yeniden inşa projeleri

İl	Planlanan deprem konutu sayısı
Adana	1.900
Adıyaman	47.350
Diyarbakır	6.000
Elazığ	4.500
Gaziantep	27.150
Kahramanmaraş	88.500
Malatya	66.230
Hatay	146.650
Kilis	1.800
Osmaniye	12.425
Şanlıurfa	3.000
Toplam	405.505

Deprem konutlarına ilişkin veriler, ilk açıklanan program kapsamını göstermektedir; konutların çoğunluğu teslim edilmiş olup, seçili lokasyonlarda inşaat faaliyetleri devam etmektedir.



Kentsel dönüşüm projeleri

İl	2024'te açıklanan kentsel dönüşüm konutu sayısı
Tunceli	528
Şanlıurfa	5.346
Sivas	85
Malatya	17.754
Elazığ	6.368
Kahramanmaraş	10.290
Adıyaman	1.606
Adana	6.916
Gaziantep	2.376
Hatay	40.680
Diyarbakır	9.607
Osmaniye	2.277
Toplam	103.833

Temel değerlendirmeler

- **Deprem sonrası yeniden inşa:** Yaklaşık 406 bin konut, kalan inşaat hacmini değil, Şubat 2023 depremlerinin ardından açıklanan kümülatif programı ifade etmektedir; konutların önemli bir bölümü hâlihazırda teslim edilmiş olup, seçili illerde inşaat faaliyetleri devam etmektedir.
- **Kentsel dönüşüm:** Depremden etkilenen illerde 2024 yılında **103 binden fazla kentsel dönüşüm konutu** açıklanmıştır; bu rakamlar, teyit edilmiş kalan inşaat hacmini değil, açıklanan program büyüklüklerini göstermektedir.
- **Sosyal konut:** TOKİ'nin 2025 yılında başlatılan, ülke genelini kapsayan **500 bin konutluk ayrı sosyal konut programının** gelecekteki konut inşaatını desteklemesi beklenmektedir; ilgili program, tablolarda sunulan rakamlara **dahil değildir**.

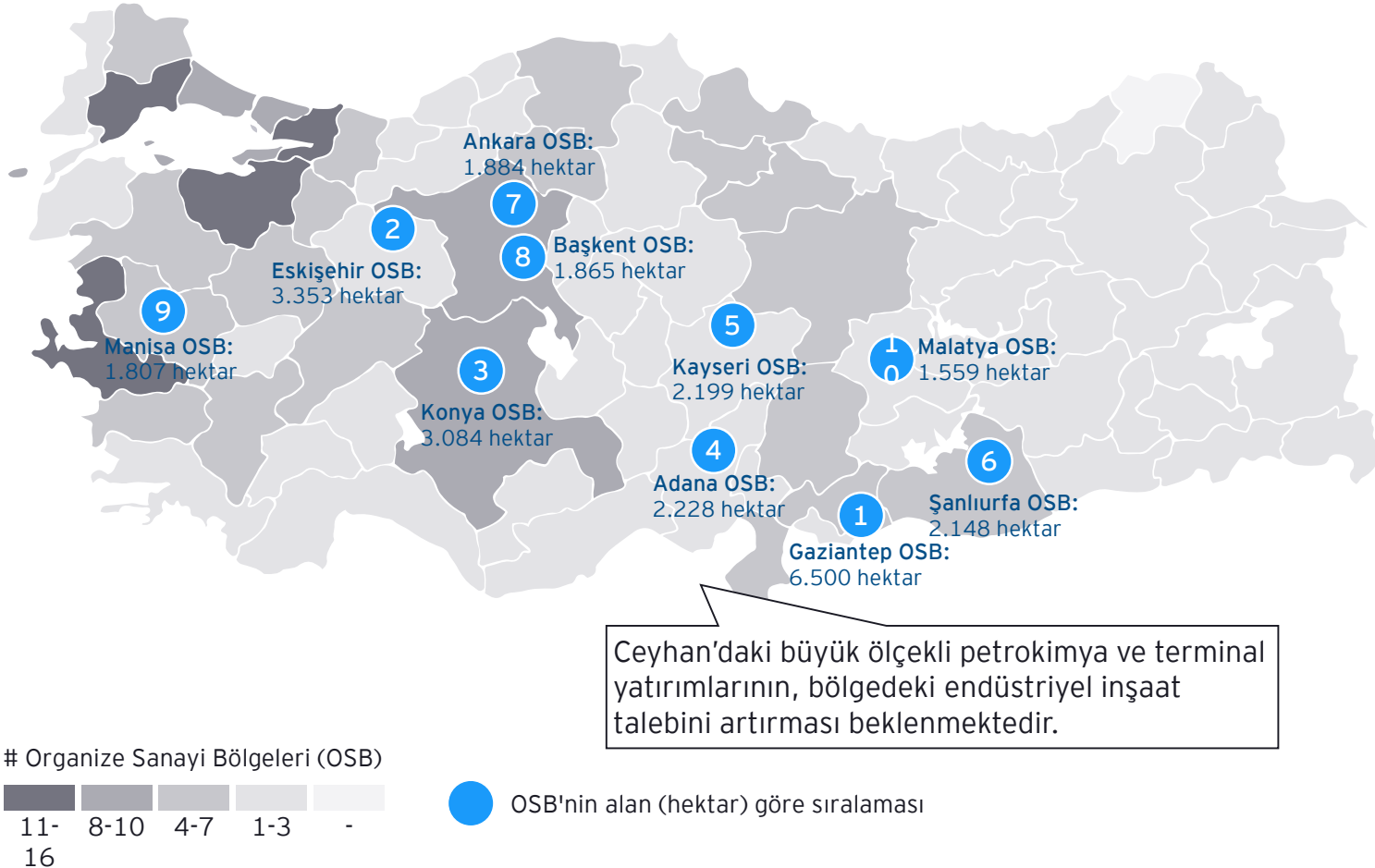
TOKİ'nin 2025 yılında ayrı bir program olarak başlatılan, ülke genelini kapsayan 500 bin konutluk sosyal konut programı ve programa bağlı konut adetleri tabloda yer almamaktadır.

1. Veriler, kümülatif olarak açıklanan program büyüklüklerini göstermekte olup, gelecekte gerçekleştirilmesi beklenen kalan inşaat hacmi olarak yorumlanmamalıdır.

Başlıca lojistik güzergâhlar boyunca yoğunlaşan OSB'ler, özellikle Türkiye'nin batısında ve seçili iç kesim merkezlerinde endüstriyel inşaat talebini desteklemektedir

Türkiye'de başlıca lojistik güzergâhlar üzerindeki organize sanayi bölgeleri

Türkiye'nin Organize Sanayi Bölgesi (OSB) ısı haritası¹ ve yüz ölçümüne göre en büyük 10 OSB



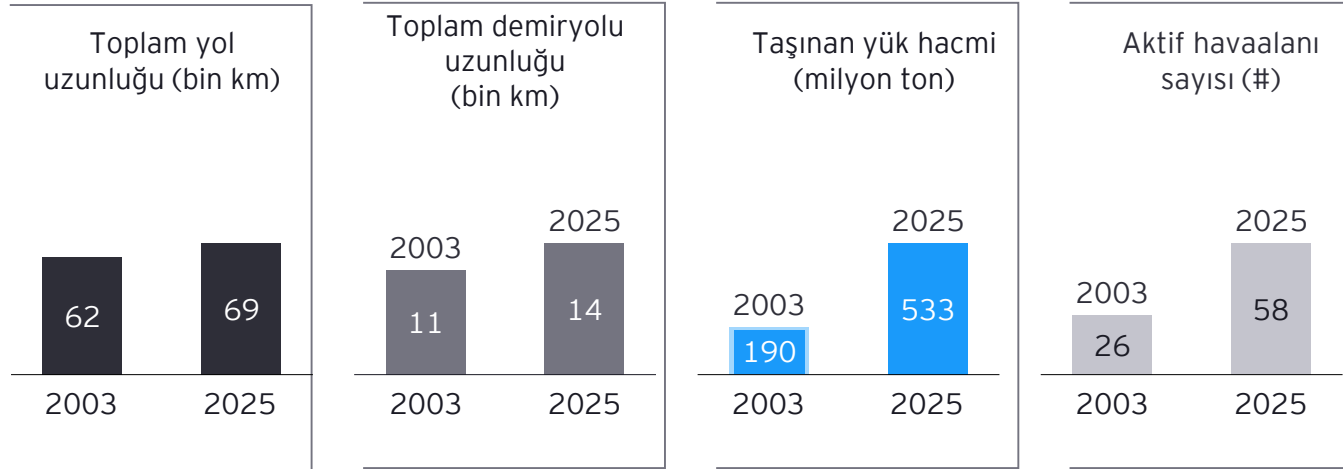
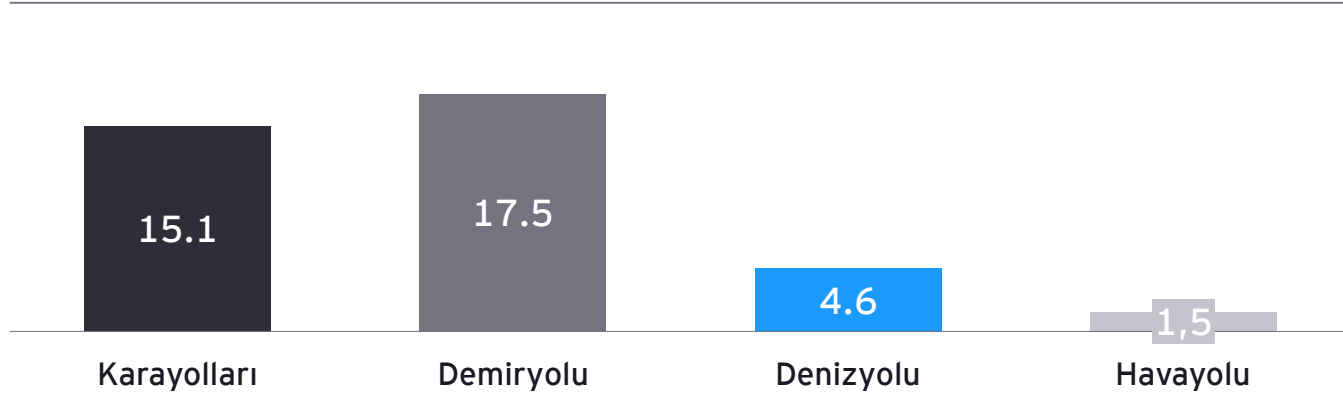
Temel değerlendirmeler

- Türkiye'deki faal 299 OSB, fabrika, depo ve altyapı hizmetlerine yönelik talebi destekleyerek endüstriyel inşaat için güçlü bir temel oluşturmaktadır.
- OSB yoğunluğu Türkiye'nin batısında, özellikle Marmara ve Ege bölgelerinde en yüksek seviyededir; bu durum, bölgeyi endüstriyel inşaatın başlıca odaklarından biri hâline getirmektedir.
- Lojistik güzergâhlar üzerindeki büyük OSB'ler, sanayi tesislerine ve lojistik bağlantılı altyapıya yönelik talebi desteklemektedir.
- Ankara, Konya, Kayseri ve Gaziantep gibi seçili iç kesim merkezleri, endüstriyel inşaat talebini kıyı bölgelerinin ötesine taşımaktadır.
- Geliştirme aşamasındaki 45 ve planlama aşamasındaki 47 OSB, endüstriyel altyapı yatırımlarına yönelik ihtiyacın süreceğine işaret etmektedir.

Türkiye'nin karayolu, demiryolu, havayolu ve denizyolu ağlarına yönelik süregelen yatırımlar, altyapı inşaatına sürekli talep oluşturmaktadır

Türkiye'de altyapı alanındaki mevcut ve planlanan gelişmeler (1/3)

Türkiye'de altyapı yatırımları, 2019-2025 (milyar Avro)



Gelecek dönem yatırım planları



- Türkiye, 2028'e kadar yaklaşık 1.760 km yeni otoyol inşa etmeyi hedeflemekte; 2029-2035 dönemi için yaklaşık 3.767 km ek otoyol planlamaktadır.



- Türkiye, demiryolu hattı uzunluğunu 2053'te 28,6 bin km'ye çıkarmayı ve demiryollarının toplam ulaşımdaki payını %5'ten %22'ye yükseltmeyi hedeflemektedir.



- Mevcut 217 liman tesisinin 2053'e kadar 255'e çıkarılması planlanmaktadır; ayrıca Tekirdağ, Mersin, İskenderun ve Kocaeli'de dört yeni kara limanı kurulması öngörülmektedir.



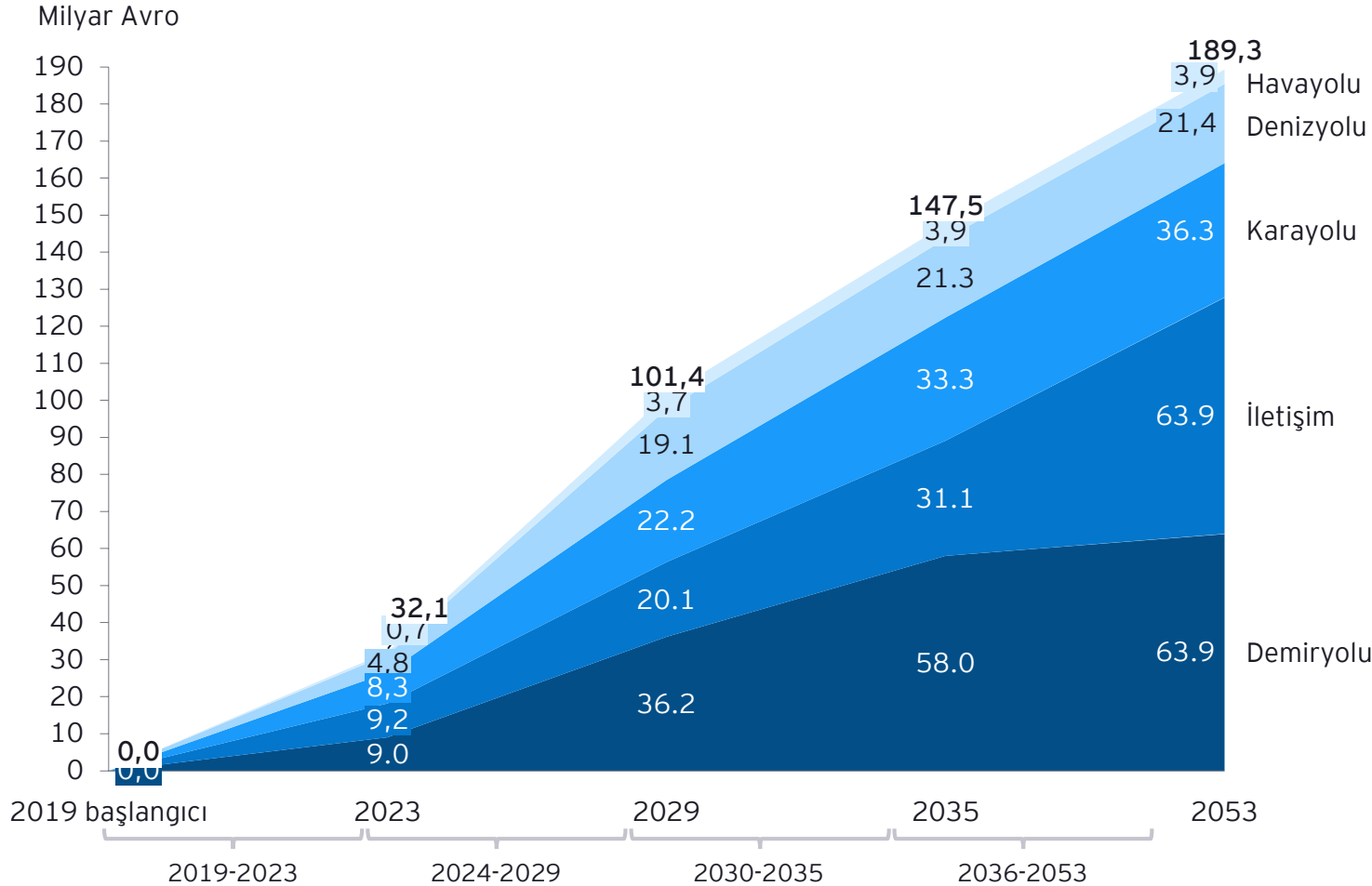
- Türkiye'nin havalimanı ağı 2025'te 58 aktif havalimanına ulaşmıştır; uzun vadede, 2053 vizyonu kapsamında bu sayının 61'e çıkarılması hedeflenmektedir.

Aşağıdaki sayfada
detaylandırılmıştır

Kamu yatırım planları, demiryolu, iletişim ve karayolu yatırımlarının öncülüğünde uzun vadeli altyapı gelişimini desteklemeye devam etmektedir

Türkiye'de altyapı alanındaki mevcut ve planlanan gelişmeler (2/3)

Türkiye'de altyapı için 2053 yatırım planı¹, 2019-2053 (milyar Avro)



Temel değerlendirmeler

- Kamu yatırım planlarının uzun vadeli altyapı büyümesini desteklemesi beklenmektedir; kümülatif planlı yatırımların 2019-2023 dönemindeki yaklaşık 32 milyar Avrodan 2053 itibarıyla yaklaşık 189 milyar Avroya ulaşması öngörülmektedir.
- Demiryolu, en büyük yatırım kategorisi olmayı sürdürmektedir; yatırımların 2053 itibarıyla yaklaşık 64 milyar Avroya ulaşması ve 2023-2053 döneminde yaklaşık 55 milyar Avro ek yatırım yapılması planlanmaktadır.
- İletişim altyapısı yatırımlarının, dijitalleşme, telekomünikasyon altyapısının modernizasyonu ve ağ genişlemesinin desteğiyle yaklaşık 9 milyar Avrodan 64 milyar Avroya ulaşarak yüksek mutlak artış kaydetmesi beklenmektedir.
- Karayolu yatırımlarının istikrarlı biçimde artarak 2053 itibarıyla kümülatif yaklaşık 36 milyar Avroya ulaşması beklenmektedir; bu durum, karayolu ve otoyol yatırımlarının süregelen önemine işaret etmektedir.
- Denizyolu ve havayolu yatırımları daha sınırlı ölçekte olmakla birlikte artmayı sürdürmekte, ulaştırma bağlantısallığını ve lojistik altyapıyı desteklemektedir.

1. 2019'dan itibaren kümülatif yatırım değeri

Kaynak: Türkiye Cumhuriyeti Ulaştırma ve Altyapı Bakanlığı, EY-Parthenon analizi

Kapsamlı karayolu ve demiryolu genişleme planları, Türkiye'nin uzun vadeli ulaştırma bağlantısı hedeflerini desteklemektedir

Türkiye'de altyapı alanındaki mevcut ve planlanan gelişmeler (3/3)

Planlanan ağ uzunluğu, 2019-2053 (km)

Demiryolları	2019-2023	2024-2029	2030-2035	2036-2053	TOPLAM
Hızlı tren	439	2.765	2.242	750	6.196
Konvansiyonel	120	484	870	-	1.474
Yüksek hızlı tren	546	76	-	-	622
Çok yüksek hızlı tren	-	262	-	-	262
TOPLAM	1.105	3.587	3.112	750	8.554

Yollar	2019-2023	2024-2029	2030-2035	2036-2053	TOPLAM
Yeni otoyol	312	1.760	3.767	-	5.839
Yol genişletme	4.640	8.967	232	112	13.951
Yeni bölünmüş yol	180	396	130	90	795
TOPLAM	5.132	11.123	4.129	202	20.585

Temel değerlendirmeler

- Demiryolları, planlanan ağ genişlemesinde önemli bir paya sahiptir; 2019-2053 döneminde hızlı tren, konvansiyonel ve yüksek hızlı tren hatları dâhil 8.500 km'yi aşan demiryolu hattı planlanmış, bunun bir bölümü 2026 öncesinde yatırım planlarına alınmıştır.
- Konvansiyonel ve hızlı tren hatları, planlanan demiryolu genişlemesinin yaklaşık %90'ını oluşturmaktadır; bu hatların uzunluğu sırasıyla 1.474 km ve 6.196 km'dir.
- Karayolu altyapısındaki genişleme önemini korumaktadır; 2019-2053 döneminde yeni otoyollar, yol genişletme projeleri ve yeni bölünmüş yollarla karayolu ağına yaklaşık 20.600 km ilave yapılması planlanmış, bunun bir bölümü 2026 öncesinde planlara dahil edilmiştir.
- Karayolu genişlemesinde yol genişletme ve otoyol projeleri öne çıkmaktadır; bu projeler, toplam 20.585 km'lik planlanan ağ genişlemesinin yaklaşık 20.000 km'sini oluşturarak mevcut ulaştırma koridorlarının kapasitesini artırma odağını yansıtmaktadır.
- Planlanan ağ genişlemesinin ölçeği, kamunun ulusal bağlantısalılığı güçlendirme, ekonomik büyümeyi destekleme ve uzun vadeli yolcu ve yük talebini karşılama kararlılığını ortaya koymaktadır.

Türkiye'nin önde gelen karayolu projeleri, ana ulaşım koridorlarını kısaltarak kritik geçiş noktalarındaki trafik yoğunluğunu azaltmıştır

Türkiye'deki seçili büyük ölçekli ulaşım projelerine genel bakış (1/3)

	Seçili projeler	Açılış yılı	Nicel ölçütler	Başlıca etkiler
 Yollar	 1915 Çanakkale Köprüsü	2022	4.608 metre uzunluğunda köprü	- Güzergâhı 40 km kısaltarak İstanbul, Çanakkale ve Kuzey Ege arasındaki bağlantıyı güçlendirmiştir. - Çanakkale Boğazı'ndaki geçiş süresini yaklaşık altı dakikaya indirerek uzun feribot yolculuklarını ve bekleme sürelerini ortadan kaldırmıştır.
	 Avrasya Tüneli	2016	Boğaz altındaki 5,4 km tünel dâhil olmak üzere toplam 14,6 km uzunluğunda tünel	- Kazlıçeşme ile Göztepe arasındaki seyahat süresini 100 dakikadan yaklaşık 15 dakikaya indirmiştir. - Yükseltilmiş yollar, kavşaklar, alt geçitler ve yaya geçitleri aracılığıyla 14,6 km uzunluğundaki güzergâh boyunca kentsel ulaşımı iyileştirmiştir.
	 Gebze - Orhangazi - İzmir Karayolu	2017	426 km uzunluğunda karayolu	- Güzergâhı yaklaşık 100 km kısaltarak İstanbul ile İzmir arasındaki seyahat süresini 8,5 saatten 3,5 saate indirmiştir. - Balıkesir ve Manisa gibi sanayi ve ticaret merkezlerine erişimi kolaylaştırarak bölgesel ekonomik kalkınmayı desteklemiştir.
	 Osmangazi Köprüsü	2016	İstanbul ile İzmir'i birbirine bağlayan otoyolun bir parçası olan 2.907 metre uzunluğundaki köprü	- İzmit Körfezi geçiş süresini 90 dakikadan yaklaşık altı dakikaya indirmiştir. - Gebze-İzmit koridorundaki trafik yoğunluğunu azaltırken araç işletme maliyetlerinin düşürülmesine ve ekonomik faaliyetlerin desteklenmesine katkı sağlamıştır.
	 Nakkaş - Başakşehir Otoyolu	2024	1,6 km uzunluğunda kablo askılı köprü dâhil olmak üzere 31,3 km uzunluğunda ücretli otoyol	- İstanbul'un mevcut karayolu ağındaki trafik yoğunluğunu azaltarak alternatif bir doğu-batı bağlantısı sağlaması beklenmektedir. - İstanbul Havalimanı ve önemli kentsel ve sanayi bölgelerine erişimi iyileştirerek seyahat sürelerini ve ulaşım maliyetlerini azaltması beklenmektedir.

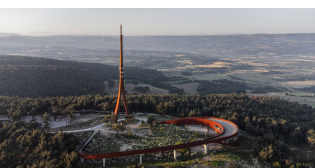
Yüksek hızlı demiryolu ağının genişlemesi ve İstanbul Havalimanı, Türkiye'nin yurt içi ve uluslararası bağlantılarını güçlendirmiştir

Türkiye'deki seçili büyük ölçekli ulaşım projelerine genel bakış (2/3)

	Seçili projeler	Açılış yılı	Nicel ölçütler	Başlıca etkiler
Demiryolları	 Ankara-Eskişehir Yüksek Hızlı Demiryolu	2009	250 km/saate kadar işletme hızına uygun, 245 km uzunluğunda hat	- Ankara - Eskişehir arasındaki süreyi 3,5 saatten 1,5 saate indirmiştir. - Demiryolunun yolcu taşımacılığındaki payını %8'den %72'ye çıkarmıştır. Daha hızlı ulaşım sağlayarak turizmi desteklemiştir.
	 Ankara-Konya Yüksek Hızlı Demiryolu	2011	250 km/saate kadar işletme hızına uygun, 320 km uzunluğunda hat	- Ankara ile Konya arasındaki seyahat süresini 1 saat 45 dakikaya indirmiştir. - İki şehir arasındaki yolcu trafiğinin %66'sını taşımaktadır. - Antalya ve Alanya dâhil olmak üzere diğer noktalara devam eden tren ve otobüs bağlantıları aracılığıyla bölgesel erişilebilirliği artırmıştır.
	 Eskişehir-İstanbul Yüksek Hızlı Demiryolu	2014	250 km/saate kadar işletme hızına uygun, 280 km uzunluğunda hat	- Ankara ile İstanbul arasındaki seyahat süresini 4 saat 20 dakikaya indirmiştir. İstanbul-Konya yüksek hızlı tren seferlerini genişletmiştir. - Marmaray üzerinden Türkiye'nin Avrupa yakasına erişim sağlamak ve seferler Halkalı'ya kadar devam etmektedir.
	 Bandırma-Bursa-Osmaneli Yüksek Hızlı Demiryolu	2022	250 km/saate kadar işletme hızına uygun, 189 km uzunluğunda hat	- Ankara-Bursa ve Bursa-İstanbul arasındaki seyahat sürelerini yaklaşık 2 saat 15 dakikaya indirmektedir. - Bursa ve Bilecik'teki sanayi kümelenmelerini demiryolu ağına bağlamaktadır.
Havacılık	 İstanbul Havalimanı	2019	76,5 milyon m ² alan üzerine inşa edilmiş olup, başlangıçta üç piste ve yıllık 90 milyon yolcu kapasitesine sahiptir	Uluslararası bir havacılık merkezi olarak hizmet vererek İstanbul'un küresel bağlantılarını güçlendirmektedir. Yatırım, istihdam ve daha geniş çaplı ekonomik etkiler yoluyla Türkiye ekonomisine katkı sağlarken; sürdürülebilirlik, erişilebilirlik ve çevre konularına odaklanmaktadır.

Özellikli altyapı projeleri, Karadeniz'e erişimi ve liman kapasitesini artırırken merkezi yayın altyapısını güçlendirmiştir

Türkiye'deki seçili büyük ölçekli ulaşım projelerine genel bakış (3/3)

	Seçili projeler	Açılış yılı	Nicel ölçütler	Başlıca etkiler
Havacılık	 Ordu-Giresun Havalimanı	2015	Yıllık 2 milyon yolcu kapasiteli, 20.250 m ² büyüklüğünde terminal	- Ordu ve Giresun illerine hizmet vererek çevre bölgenin hava yolu bağlantılarını ve erişilebilirliğini iyileştirmiştir. - Karadeniz'de deniz üzerine dolgu yöntemiyle inşa edilen havalimanı, Türkiye'nin deniz üzerine inşa edilen ilk havalimanıdır.
Denizcilik	 Kanal İstanbul	N.A.	275 metre taban genişliğine ve 20,75 metre derinliğe sahip olması planlanan 45 km uzunluğunda kanal	- Alternatif bir uluslararası su yolu oluşturarak İstanbul Boğazı'ndaki deniz trafiğini ve seyir risklerini azaltmayı amaçlamaktadır. - Küresel ticaret koridorlarıyla entegrasyonu destekleyerek Türkiye'nin lojistik konumunu ve ulaştırma bağlantılarını güçlendirmesi beklenmektedir.
	 Filyos Limanı	2021	14-19 metre derinliğe sahip 3.000 metrelik rıhtım ve yıllık 25 milyon ton yük elleçleme kapasitesi	- Türkiye'nin deniz ticaretini güçlendirerek Karadeniz'in önemli yük merkezlerinden biri olmayı hedeflemektedir. - Türkiye'nin üçüncü büyük limanı olması ve İstanbul ile Çanakkale boğazlarındaki gemi trafiğinin azaltılmasına katkı sağlaması beklenmektedir.
İletişim	 Küçük Çamlıca Radyo ve Televizyon Kulesi	2021	100 FM radyo kanalını eş zamanlı olarak yayımlayabilen, 369 metre yüksekliğinde kule	- Yayın antenlerini tek bir kulede birleştirerek görsel ve elektromanyetik kirliliği azaltmıştır. - Enerji verimliliği sağlayan sistemlerin desteğiyle 100 radyo istasyonunun tek bir lokasyondan yayın yapmasına olanak sağlamıştır.
	 Çanakkale Radyo ve Televizyon Kulesi	2021	Modüler, hava koşullarına dayanıklı çelik elemanlar kullanılarak inşa edilen, 100 metre yüksekliğinde yayın kulesi	- Radyo ve televizyon vericileri ile antenlerini ortak bir anten sistemi altında birleştirmiştir. - Çanakkale'deki yayın altyapısını Radartepe'de merkezileştirerek ayrı anten sistemlerine duyulan ihtiyacı azaltmıştır.

Türkiye'nin 2053 altyapı proje portföyünde, demiryolu ve havalimanı yatırımlarıyla desteklenen otoyol ağı genişlemesi öne çıkmaktadır

Türkiye'de devam eden ve planlanan altyapı projelerine genel bakış

2053'e kadar devam eden ve planlanan ulaştırma altyapısı projeleri

 Yollar	Ankara-Kırıkkale-Delice Otoyolu	 Demiryolları	Ankara ile İstanbul'u birbirine bağlamak üzere, Sincan ve Köseköy arasında inşa edilmesi planlanan 262 km uzunluğundaki çok yüksek hızlı demiryolu hattı, 400 km/saate kadar hızlara uygun olarak tasarlanmış olup projenin 2029 yılında tamamlanması hedeflenmektedir.
	Ankara-Sivrihisar Otoyolu		
	Antalya-Alanya Karayolu		
	Sapanca-Afyonkarahisar Otoyolu		
	Mersin-Erdemli-Silifke-Taşucu Karayolu (Çeşmeli-Kızkalesi)		
	Dört Yol Hassa Otoyolu		
	Kınalı-Tekirdağ-Çanakkale-Savaştepe Otoyolu (Malkara-Kınalı)		
	Samsun-Mersin Otoyolu		
	Trabzon-Habur Otoyolu		
	Afyon-Burdur Otoyolu		
	Alanya-Silifke Otoyolu		
	Delice-Samsun Otoyolu		
	Ankara-İzmir Otoyolu (Sivrihisar-İzmir)		
	Bozüyük-Afyonkarahisar Otoyolu		
	Çeşmeli-Erdemli-Silifke-Taşucu Otoyolu (Kızkalesi-Taşucu)		
	Denizli-Burdur-Antalya Otoyolu		
	Gerede-Merzifon-Gürbulak Karayolu		
	Kınalı-Tekirdağ-Çanakkale-Savaştepe Otoyolu (Çanakkale-Savaştepe)		
	Sivrihisar-Bursa Otoyolu		
	Şanlıurfa-Habur Karayolu (Diyarbakır Bağlantı Yolu)		
 Havacılık		 Havacılık	Antalya Havalimanı'nın Genişletilmesi (2027)
			Trabzon Havalimanı'nın Genişletilmesi (2027)
			Esenboğa Havalimanı'nın Genişletilmesi (2029)
			İstanbul Havalimanı'nın Dördüncü Pisti (2029)

Türkiye'nin Orta Koridor'daki stratejik rolü, ulaştırma altyapısı proje portföyünün büyümesini desteklemektedir

Orta Koridor'un artan önemi

Asya'dan Avrupa'ya ticaret koridorlarına genel bakış



Temel bulgular

Türkiye'de altyapının geliştirilmesi

- Türkiye, gelişmekte olan 'Orta Koridor'un bir parçası olmak ve Çin ile ticaretin merkezinde konumlandırılmak üzere girişimleri hayata geçirmeyi hedeflemektedir.
- Gürcistan-Türkiye bağlantı yolunun inşası
- Demiryolu altyapısının %20 oranında genişletilmesi
- Planlanan Zengezur koridoru kapsamında Kars-Iğdır-Aralık-Dilucu demiryolu bağlantısının geliştirilmesi

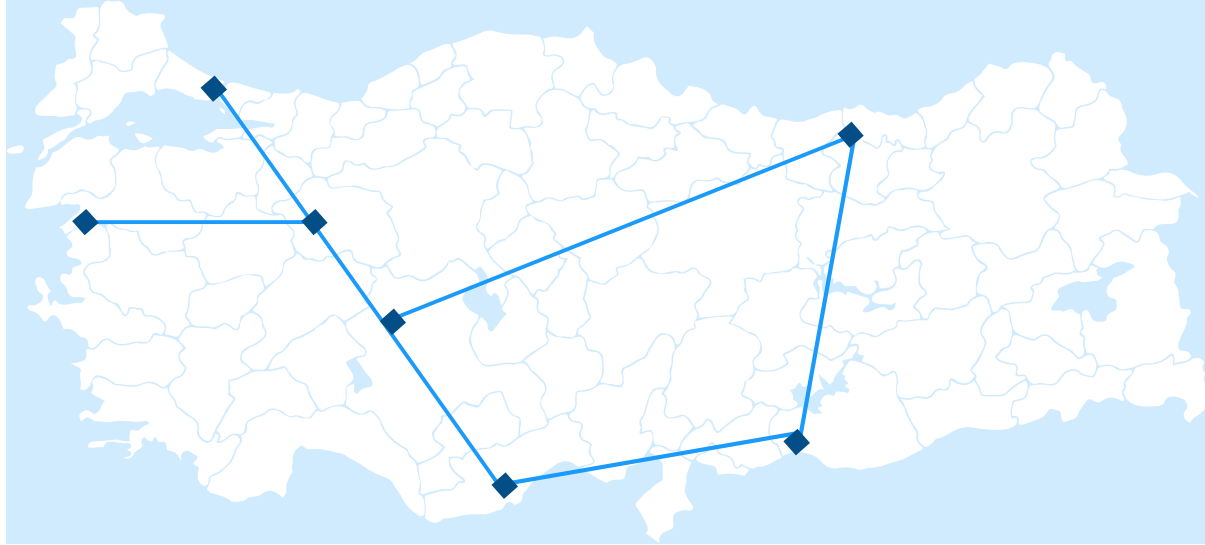
Türkiye'nin Orta Koridor'daki avantajlı konumlanması

- Çin, son beş yılda AB dışı ülkeler arasındaki yaklaşık %20'lik payıyla ABD'yi geride bırakarak AB'nin önde gelen ticaret ortağı hâline gelmiştir.
- Orta Koridor'un etkin biçimde hayata geçirilmesi hâlinde Türkiye ve diğer Asya ülkeleri 600 milyar ABD dolarına kadar ekonomik fayda sağlayabilir.
- Altyapının geliştirilmesi ve ülkeler arası ilişkilerin güçlendirilmesi, güzergâhın hayata geçirilmesinde kritik rol oynamaktadır.

HVDC ve iletim ağlarının genişletilmesinin, enerji altyapısı inşasına yönelik önemli yatırımlara ivme kazandırması beklenmektedir

Türkiye'de HVDC hatlarının artan önemi

Türkiye'deki HVDC hatlarına genel bakış



◆ HVDC istasyonu
— HVDC iletim hatları

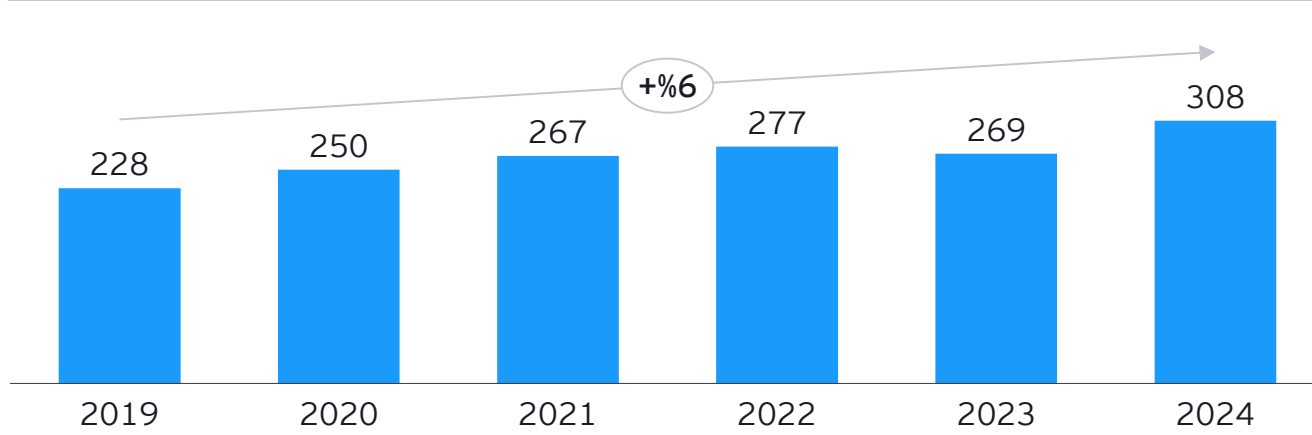
Temel bulgular

- Türkiye'nin 2035 yol haritası kapsamında yaklaşık 14,7 bin km HVDC hattı, 40 dönüştürücü merkezi ve yaklaşık 15 bin km alternatif akım hattı hedeflenmektedir; bu hedefler, yenilenebilir enerji kaynaklarının sisteme entegrasyonunu, sınır ötesi bağlantıları ve iletim altyapısının kapsamlı biçimde geliştirilmesini desteklemektedir.
- Planlanan HVDC ağı, doğu-batı yönündeki elektrik iletimini güçlendirecek; **üretim merkezlerini talep merkezlerine bağlayarak** Türkiye'nin Avrupa, Asya, Orta Doğu ve Kuzey Afrika arasındaki bölgesel enerji koridoru rolünü pekiştirecektir.
- İletim altyapısının genişletilmesi, TEİAŞ'ın modernizasyon girişimleri ile Dünya Bankası ve İklim Yatırım Fonları finansmanı ile desteklenen, 2035'e kadar yaklaşık 28 milyar ABD doları tutarındaki planlı yatırımlara dayanmaktadır; bu yatırımlar güçlü bir iletim altyapısı proje portföyü oluşturmaktadır.

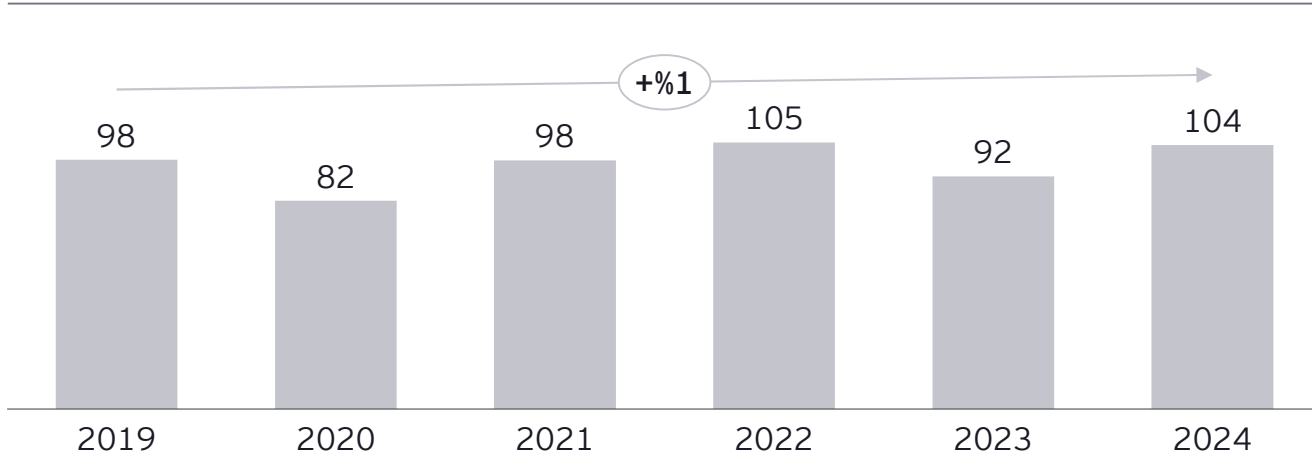
İnşaat işletmelerinin sayısı yapı ruhsatı verilen bina sayısından daha hızlı artarak pazardaki rekabeti yoğunlaştırmaktadır

Türkiye'de işletme büyümesi ve inşaat izni faaliyetleri

İnşaat işletmesi sayısı, 2019-2024 (bin)



Yapı ruhsatı verilen bina sayısı, 2019-2024 (bin)

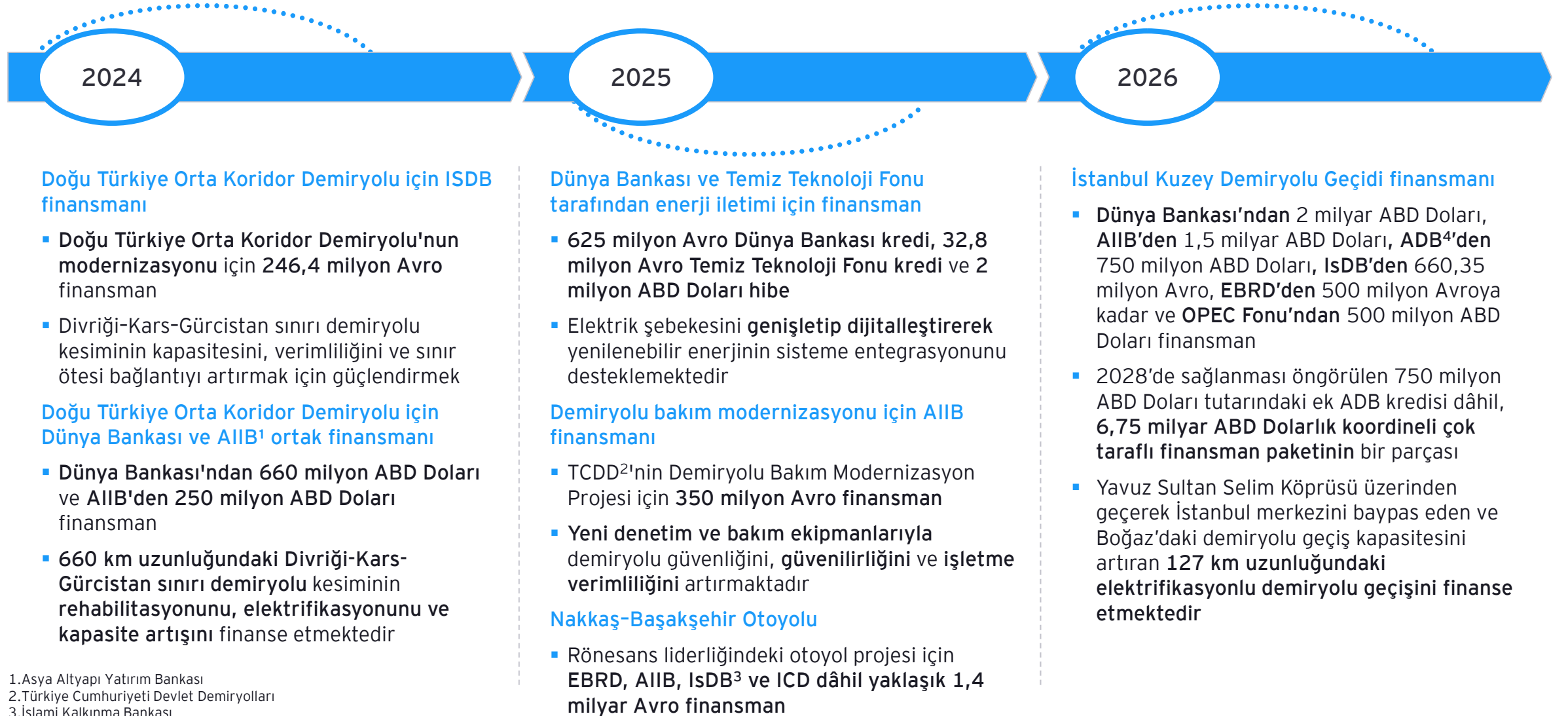


Temel değerlendirmeler

- İnşaat işletmelerinin sayısı, yapı ruhsatı verilen bina sayısından çok daha hızlı artmıştır; 2019-2024 döneminde şirket sayısı yaklaşık %6 YBBO ile büyürken yapı ruhsatı verilen bina sayısındaki büyüme yaklaşık %1'de kalmıştır.
- İnşaat işletmelerinin sayısı artarken pazar parçalı yapısını korumaktadır; büyüme ağırlıklı olarak küçük bölgesel müteahhitlerden kaynaklanırken büyük ölçekli projeleri gerçekleştirebilecek şirket sayısı sınırlı kalmaktadır.
- Bu durum, müteahhit arzının mevcut proje talebinden daha hızlı arttığına işaret etmektedir; bu durum, inşaat pazarındaki yoğunluğu ve rekabeti artırmaktadır.
- Müteahhit yoğunluğundaki artış, malzeme, iş gücü, alt yüklenici ve ekipman rekabetini artırarak proje gerçekleştirme kapasitesi üzerinde baskı oluşturabilir.
- Rekabetin yoğun olduğu pazarda üretim dalgalanmaları daha önemli hâle gelmekte; malzeme arzındaki aksaklıklar daha fazla şirketi etkileyerek tedarik öngörülebilirliğini azaltabilmektedir.
- Şirket sayısı ile yapı ruhsatı verilen bina sayısı arasındaki farkın açılması, müteahhit sayısındaki artışın ruhsatlı inşaat faaliyetlerine aynı ölçüde yansımada olmadığına işaret etmektedir.
- Şirket sayısındaki artış pazar dinamiklerini tek başına yansıtmayabilir; kapanış ve iflas eğilimleri, pazar katılımcılarının finansal dayanıklılığına ilişkin ek göstergeler sunmaktadır.

Türkiye, stratejik demiryolu ve enerji altyapısı için önemli tutarda çok taraflı finansman sağlayarak Orta Koridor'un bağlantısalılığını güçlendirmiştir

Türkiye için stratejik demiryolu ve enerji altyapısı finansmanı



1. Asya Altyapı Yatırım Bankası

2. Türkiye Cumhuriyeti Devlet Demiryolları

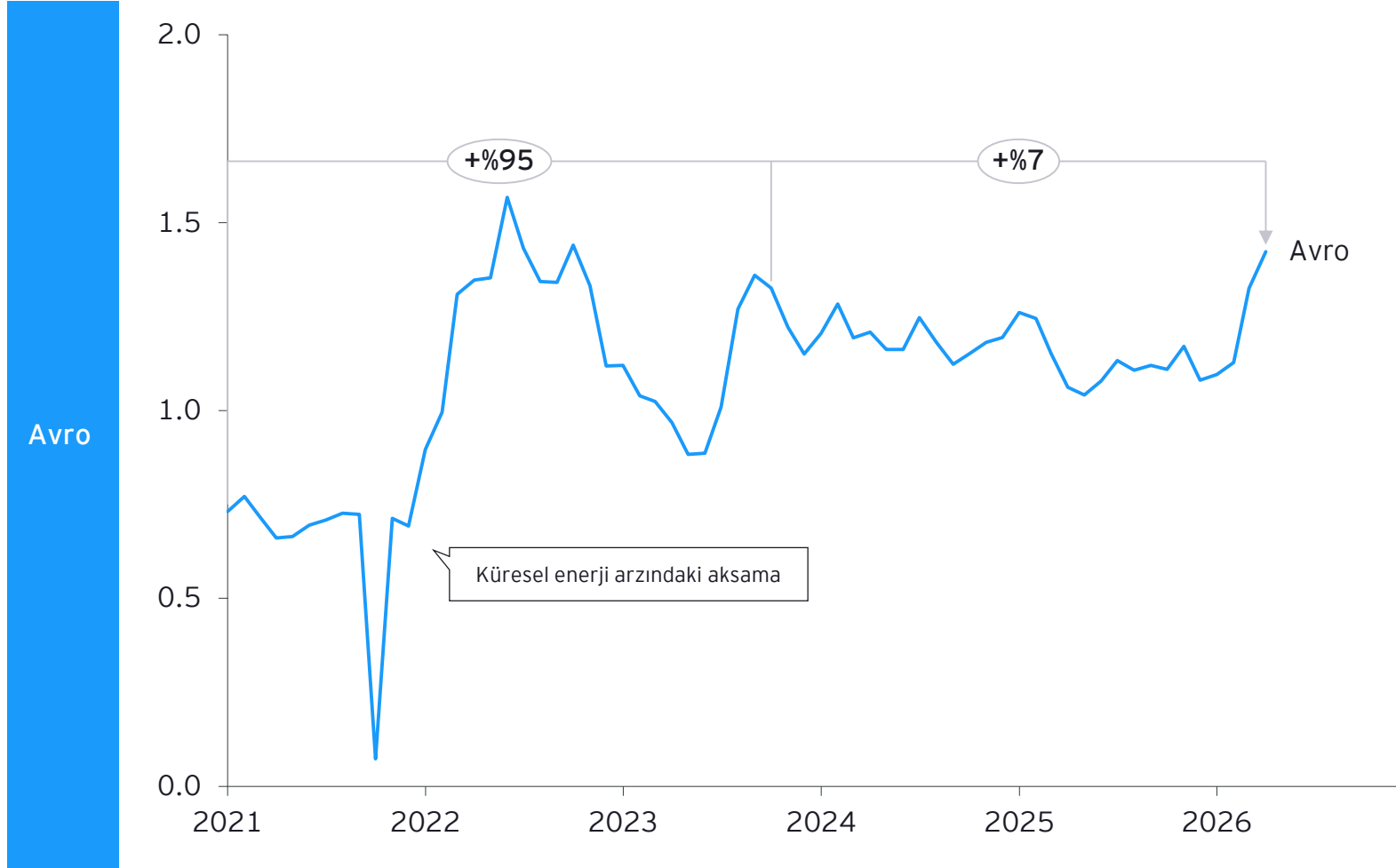
3. İslami Kalkınma Bankası

4. Asya Kalkınma Bankası

Kaynak: Dünya Bankası; Asya Altyapı Yatırım Bankası; Asya Kalkınma Bankası; İslami Kalkınma Bankası; EY-Parthenon analizi

Dizel maliyet baskısı, İran, İsrail ve ABD arasında yaşanan son gelişmelerin derinleştirdiği küresel şokların etkisiyle artmaktadır

Türkiye'de dizel fiyatı trendi¹, 2021-2026 (Avro)



Temel değerlendirmeler

- Bölgesel jeopolitik gelişmeler, enerji piyasalarındaki dalgalanmayı artırmıştır; petrol ve dizel piyasaları, Orta Doğu ve başlıca ticaret rotalarındaki aksama risklerine karşı hassasiyetini korumaktadır.
- Dizel fiyat baskısı, dizelin ağır makine kullanımı, malzeme taşımacılığı, saha lojistiği ve müteahhitlik faaliyetlerinde temel bir maliyet kalemi olması nedeniyle **inşaat ekonomisini doğrudan etkilemektedir.**
- Türk lirasındaki değer kaybı, küresel yakıt fiyatlarındaki hareketlerin Türk lirası cinsinden yakıt, lojistik ve ithal girdi maliyetlerini artırmasıyla **yerel maliyet etkisini güçlendirmektedir.**
- İnşaat sektörü oyuncularından akaryakıt fiyatlarındaki dalgalanma, özellikle uzun teslimat süreleri, sabit fiyatlı sözleşmeler ve sınırlı fiyat farkı mekanizmalarının bulunduğu projelerde **kâr marjı belirsizliğini** artırmaktadır.

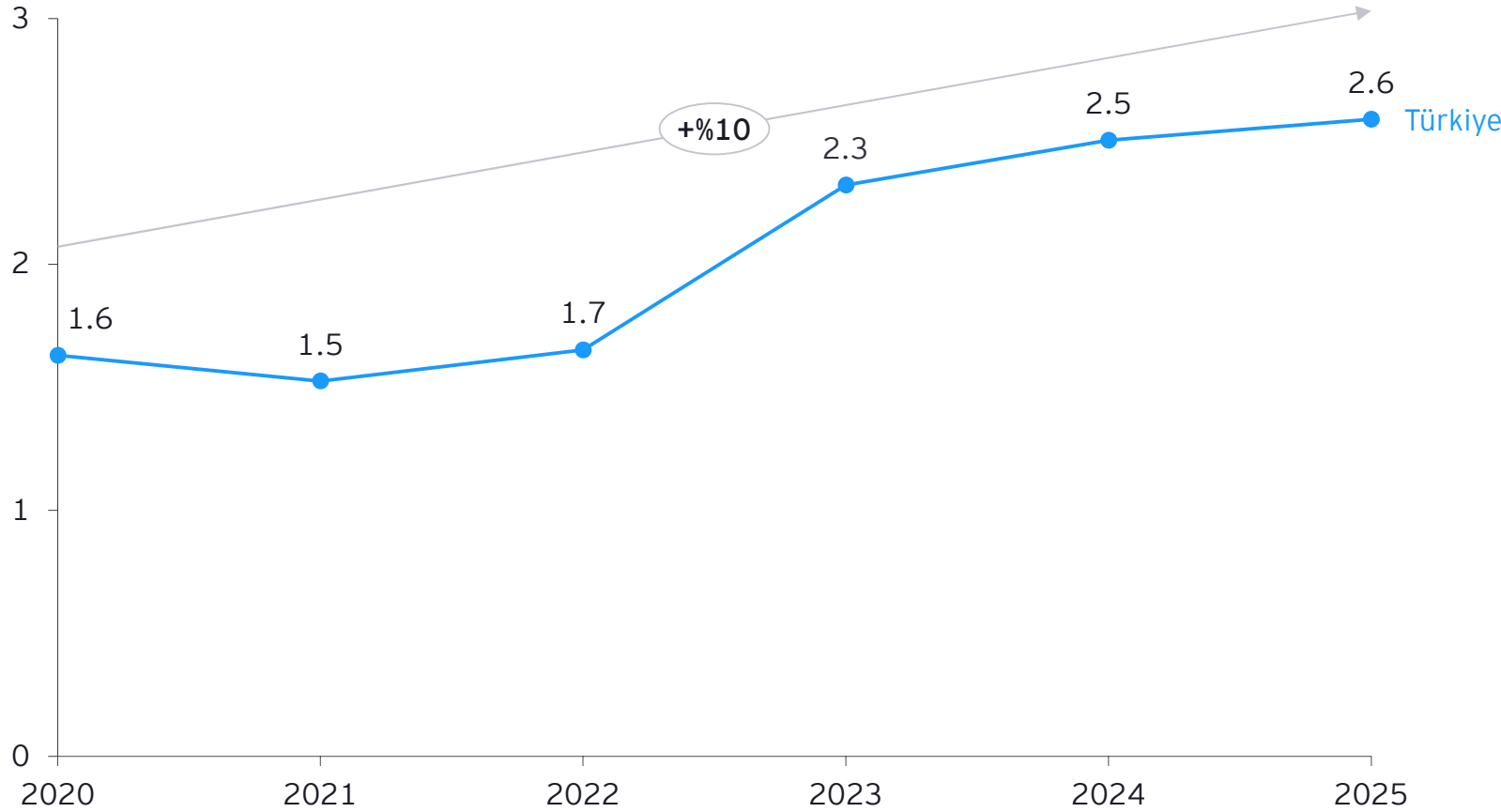
1. Aylık ortalama bayi (yakıt istasyonları/dağıtıcılar) satış fiyatları gösterilmektedir; Avro değerleri aylık ortalama Avro/TRY döviz kurlarıyla elde edilmiştir.

Kaynak: EMRA, CBRT, EY-Parthenon analizi

Türkiye’de saatlik asgari ücretteki artış, iş gücü maliyetleri üzerindeki baskıyı ve inşaat sektöründeki proje gerçekleştirme kapasitesi kısıtlarını artırmaktadır

Türkiye’de saatlik asgari ücret

Türkiye’de saatlik asgari ücret¹, 2020-2025 (Avro)



Temel değerlendirmeler

- Türkiye’de saatlik asgari ücret 2025’te 2,6 Avroya ulaşmıştır; bu seviye, 2020’deki 1,6 Avroya kıyasla belirgin bir artışa işaret etmektedir.
- Türkiye’de asgari ücret, enflasyon ve yaşam maliyetindeki değişimler doğrultusunda kamu tarafından düzenli olarak gözden geçirilmektedir.
- Artan ücretler, müteahhitlerin iş gücü maliyetlerini yükseltmektedir; bu etki, proje uygulamalarının büyük ölçüde mavi yakalı iş gücüne dayandığı emek yoğun inşaat faaliyetlerinde daha belirgindir.
- Türkiye, Almanya, İspanya ve Yunanistan gibi daha yüksek ücret seviyelerine sahip Avrupa ülkeleri karşısında **maliyet rekabetçiliğini korumaktadır**; ancak iş gücü maliyetlerindeki artış bu avantajı zaman içinde azaltmaktadır.

1.Saatlik asgari ücret, yerel para birimi cinsinden saatlik ücretin yıllık ortalama döviz kuru kullanılarak Avroya çevirilmesiyle hesaplanmıştır.

Kaynak: T.C. Çalışma ve Sosyal Güvenlik Bakanlığı, EY-Parthenon analizi

| İçerik

- Yönetici özeti
- **Türkiye inşaat pazarı**
 - Pazar büyüklüğü ve büyüme görünümü
 - Talep ve arz dinamikleri
 - **Rekabet ortamı ve temel pazar göstergeleri**
- Seçilmiş küresel inşaat pazarları
 - Avrupa, Bağımsız Devletler Topluluğu (BDT) ve Afrika inşaat pazarlarına genel bakış
 - Seçili ülke inşaat pazarı profilleri
- Sonuç
- Ek

Türk müteahhitler küresel sıralamalarda güçlü bir konuma sahip olup, Oyuncu 1, liderliğini korurken Oyuncu 5 ve Oyuncu 2 sıralamalarını iyileştirmiştir

Seçili Türk müteahhitlerin ENR küresel sıralamaları, 2019-2026

Seçili Türk müteahhitlik şirketleri	2019	2023	2024	2025	2026	Sıralamada yer alma sayısı ¹ (2019-2026)
Oyuncu 1	68	115	132	115	109	8
Oyuncu 2	130	184	184	160	128	8
Oyuncu 3	-	227	180	131	136	5
Oyuncu 4	106	143	133	196	138	8
Oyuncu 5	225	163	162	151	141	8
Oyuncu 6	-	-	-	230	179	2
Oyuncu 7	-	-	-	225	208	2
Oyuncu 8	187	244	228	227	214	6
Oyuncu 9	-	-	-	205	216	2
Oyuncu 10	149	241	248	231	227	8
Oyuncu 11	-	245	141	133	-	3
Oyuncu 12	171	-	-	226	-	3
Oyuncu 13	-	-	-	234	-	1

Temel değerlendirmeler

- Küresel inşaat sektörü yayını **Engineering News-Record**, müteahhitleri yurt içi ve uluslararası pazarlardan elde ettikleri **toplam küresel inşaat gelirlerine göre** sıralamaktadır.
- Oyuncu 1**, incelenen tüm yıllarda seçili Türk müteahhitler arasında **en yüksek sırada** yer almış ve 2025'teki 115'inci sıradan 2026'da **109'uncu** sıraya yükselmiştir.
- Oyuncu 4 ve Oyuncu 6**, 2026'da sırasıyla **58 ve 51 basamak yükselerek** 138'inci ve 179'uncu sıralara ulaşmış ve seçili şirketler arasında yıllık bazda en güçlü iyileşmeyi kaydetmiştir.
- Oyuncu 5**, 2019'daki 225'inci sıradan 2026'da **141'inci** sıraya yükselerek dönem boyunca en güçlü ve istikrarlı iyileşmeyi kaydetmiş, **Oyuncu 2 ise** 2025'teki 160'ıncı sıradan 2026'da **128'inci** sıraya yükselmiştir.
- Yurt dışı gelirlerine dayanan **2026 ENR Uluslararası Müteahhitler** sıralamasında **Oyuncu 5 ve Oyuncu 1**, sırasıyla **46'ncı ve 50'nci** sıralarda yer alarak önde gelen Türk müteahhitler olmuştur.

1.Sıralamada yer alma sayısı, bir şirketin 2019-2026 döneminde ENR En Büyük 250 Küresel Müteahhit sıralamasına kaç kez dâhil edildiğini göstermektedir.

Kaynak: Masaüstü araştırması; EY-Parthenon analizi

 Sonraki slaytlarda detaylandırılmıştır

 Daha düşük sıralama →  Daha yüksek sıralama

Oyuncu 1, seçili şirketler arasında en yüksek küresel sıralamaya ve gelire sahip lider Türk inşaat grubu olarak öne çıkmaktadır

Seçili önde gelen Türk inşaat gruplarına genel bakış

Seçili Türk inşaat şirketleri	ENR küresel sıralaması (2025)	Küresel gelir ¹ (2025, milyar Avro)	Toplam proje sayısı ²	Kuruluş yılı	Genel merkez	Çalışan sayısı ³	Ortaklık / halka açıklık durumu	Temel değerlendirmeler
Oyuncu 1	115	3,8	78	1993	Ankara, Türkiye	+40.000	Halka açık olmayan şirket, seçili iştiraki halka açık	Büyük ölçekli altyapı, gayrimenkul, sağlık, enerji ve sanayi projeleri geliştiren ve hayata geçiren uluslararası müteahhit ve yatırımcı
Oyuncu 5	151	2,4	144	1957	İstanbul, Türkiye	+20.000	Ana şirket halka açık, iştiraklerinin çoğu halka açık değil	Enerji üretimi, gayrimenkul, ticaret ve veri merkezi operasyonlarıyla desteklenen karmaşık ve büyük ölçekli EPC projelerinde uzman, önde gelen uluslararası mühendislik ve inşaat şirketi
Oyuncu 2	160	2,8	91	1977	Ankara, Türkiye	+10.000	Halka açık değil	Ulaştırma, enerji, sanayi tesisleri, limanlar ve büyük ölçekli üstyapı projelerinde faaliyet gösteren altyapı odaklı müteahhit ve çeşitlendirilmiş grup
Oyuncu 4	196	2,5	206	1976	Ankara, Türkiye	+47.000	Halka açık olmayan şirket, seçili iştiraki halka açık	Uluslararası müteahhitlik faaliyetlerini enerji, çimento, turizm, gıda ve teknoloji alanlarındaki altyapı yatırımları ve operasyonlarıyla birleştiren çeşitlendirilmiş altyapı grubu
Oyuncu 10	231	1,1	87	1969	İstanbul, Türkiye	+20.000	Halka açık değil	İnşaat, enerji, madencilik ve havacılık alanlarında faaliyet gösteren çeşitlendirilmiş sanayi ve altyapı grubu

1.2025 ENR küresel geliri, 1,13 ortalama Avro/ABD doları kuru kullanılarak Avroya çevrilmiştir.

2.Kamuya açıklanan devam eden ve tamamlanmış seçili projeleri göstermekte olup tüm proje portföyünü kapsamamaktadır.

3.Kamuya açık en güncel çalışan sayılarını göstermekte olup kapsam ve raporlama dönemleri şirketler arasında farklılık gösterebilir.

Kaynak: Masaüstü araştırması, EY-Parthenon analizi



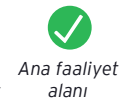
Önde gelen Türk müteahhitler, çeşitlendirilmiş yurt içi proje portföylerinin desteğiyle geniş bir segment kapsamına sahiptir

Seçilmiş önde gelen Türk müteahhitlerinin segment kapsamı

Seçilmiş Türk inşaat şirketleri	Odak inşaat segmentleri ¹				Türkiye'de seçilen amiral gemisi projeleri
	Konut	Genel yapı	Endüstriyel	Altyapı	
Oyuncu 1	✓	✓	✓	✓	- Mersin-Adana-Gaziantep Yüksek Hızlı Demiryolu - Ceyhan Polipropilen Tesisi ve Terminali - Başakşehir Çam ve Sakura Şehir Hastanesi - Optimum İzmir Alışveriş Merkezi
Oyuncu 5	✓	✓	✓	✓	- ENKA Tuzla Veri Merkezi - İzmit ve İzmir Rafinerilerinde Propilen Ayırma Üniteleri - Osmangazi Köprüsü - Kırklareli Birleşik Çevrim Santrali
Oyuncu 2	✓	✓	✓	✓	- Kuzey Marmara Otoyolu - Ankara Yüksek Hızlı Tren İstasyonu - Mecidiyeköy-Mahmutbey Metrosu
Oyuncu 4	✓	✓	✓	✓	1915 Çanakkale Köprüsü ve Otoyolu - Yusufeli Barajı ve Hidroelektrik Santrali - İstanbul Havalimanı
Oyuncu 10	✓	✓	✓	✓	- Ordu-Giresun Havalimanı - Kuzey Marmara Otoyolu - Mazıdağı Metal Geri Kazanım ve Entegre Gübre Tesisi

1.Genel yapı; ticari, kurumsal ve kamu hizmetlerinde kullanılan konut dışı binaları kapsamaktadır. Endüstriyel yapı; üretim, işleme, depolama ve lojistik faaliyetlerini destekleyen tesisleri, altyapı ise ulaştırma, kamu hizmetleri, su ve enerji ağlarına yönelik inşaat mühendisliği projelerini içermektedir. Diğer inşaat faaliyetleri; yıkım, saha hazırlığı, tesisat ve ince işlerden oluşmaktadır.

Kaynak: Masaüstü araştırması, EY-Parthenon analizi



Güçlü yurt içi temeller, önemli uluslararası pazarlarda seçici büyümeyi desteklemektedir

Seçili önde gelen Türk müteahhitlik şirketlerinin coğrafi konumlanması

Seçili Türk müteahhitlik şirketleri	Odak coğrafyalar ¹					Toplam proje sayısı	Temel değerlendirmeler	Devam eden ve tamamlanan seçili uluslararası projeler
	Türkiye	Avrupa	MENA	BDT ve Orta Asya	Diğer bölgeler			
Oyuncu 1	29	29	2	12	6	78	Türkiye ve Avrupa'da güçlü, BDT'de yerleşik; MENA'da seçici varlık	Gotthard Base Tüneli, İsviçre (<i>Heitkamp Swiss iştiraki aracılığıyla</i>) - Uzmanlaşmış yer altı yapım çalışmalarıyla hayata geçirilen dünyanın en uzun ve en derin demiryolu tüneli Blankenburg Bağlantısı, Hollanda (<i>Ballast Nedam aracılığıyla</i>) - Rotterdam'ın uzun vadeli planı kapsamında 13 köprü, sekiz tünel, 10 otoyol ve 945 metre uzunluğunda trafik tüneline içeren ulaşım altyapısı projesi
Oyuncu 5	13	16	40	71	4	144	Avrupa, MENA ve Orta Asya'da dengeli varlık	Hinkley Point C, Birleşik Krallık - Birleşik Krallık'ın 20 yılı aşkın süredir inşa edilen ilk yeni nükleer enerji santrali için türbin adası boru sistemlerinin yapımı Kaşagan Petrol Sahası, Kazakistan - Kazakistan'ın son 30 yıldaki en büyük petrol keşfi için yapay adalar ve açık deniz altyapısının inşası
Oyuncu 2	70	2	17	1	1	91	Türkiye ağırlıklı, Azerbaycan ve Kazakistan'da yerleşik varlık	South Al-Mutlaa Kent Altyapısı Projesi, Kuveyt - Kuveyt'in en büyük kentsel gelişim projelerinden biri kapsamında karayolu ağı ve altyapı tesislerinin yapımı Bileceri Depo Rehabilitasyon Projesi, Azerbaycan Demiryolu bakım tesisinin rehabilitasyonu
Oyuncu 4	166	6	16	2	16	206	Türkiye ve Kuveyt'te güçlü, Avrupa ve Orta Asya'da seçici varlık	Dubai Metro Mavi Hat, Birleşik Arap Emirlikleri - MAPA-Limak-CRRC konsorsiyumu aracılığıyla 30 km uzunluğunda ve 14 istasyonlu metro hattının yapımı Spotify Camp Nou Yenileme ve Genişletme Projesi, İspanya - FC Barcelona stadyumunun yenilenmesi ve kapasitesinin yaklaşık 99 bin kişiden 105 bin kişiye çıkarılması
Oyuncu 10	64	8	10	5	0	87	Güçlü yurt içi taban, Avrupa ve Orta Asya'da geniş varlık	Aktobe-Martuk Karayolu, Kazakistan - Batı Avrupa-Batı Çin ulaştırma koridorunun 102 km uzunluğundaki stratejik karayolu kesiminin yapımı Erbil-Altinköprü Karayolu Projesi, Irak 1,85 milyon m³ toprak işi ve kapsamlı üstyapı çalışmalarını içeren, 42,6 km uzunluğunda karayolu projesi

1. İsl haritasındaki rakamlar, şirketlerin internet sitelerinde kamuya açık olarak paylaşılan projeler esas alınarak coğrafya bazında hesaplanan proje sayılarını göstermektedir;

şirketlerin tüm proje portföylerini yansıtmayabilir.

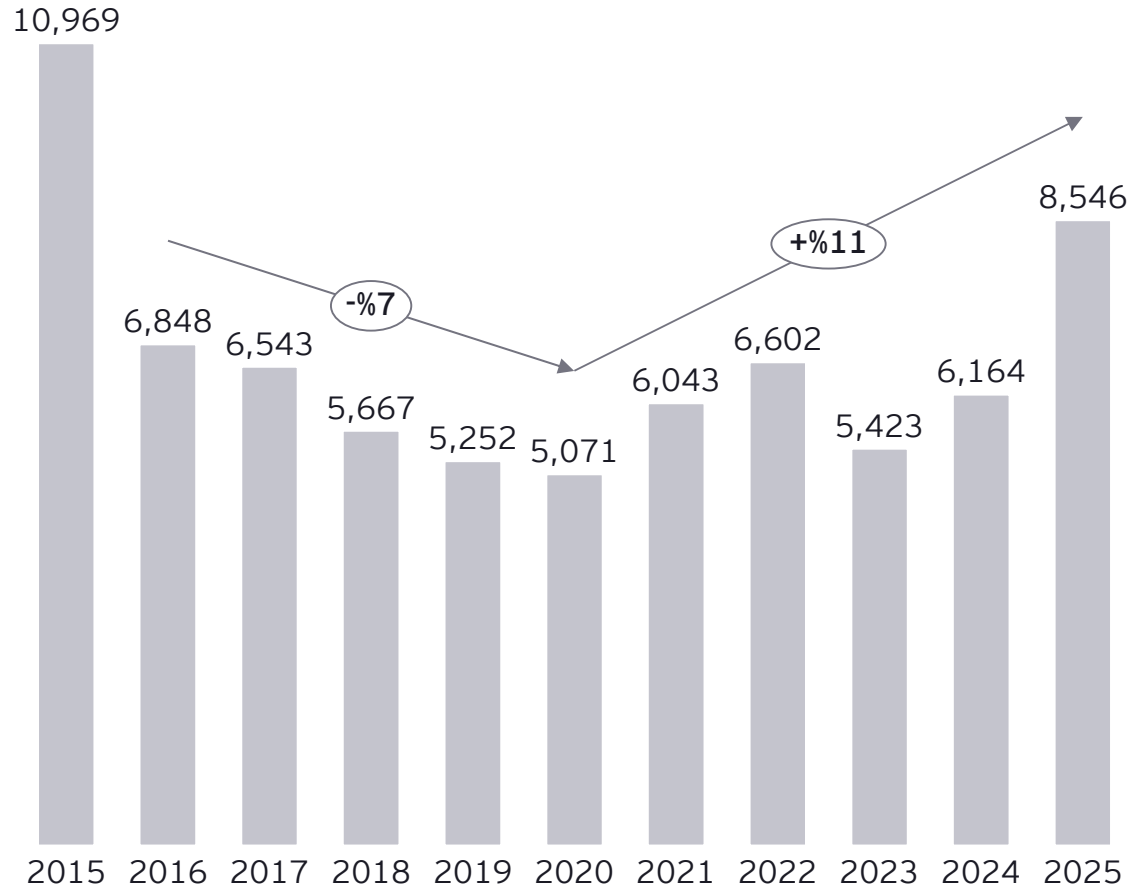
Kaynak: Masaüstü araştırması, EY-Parthenon analizi

Düşük varlık → Güçlü varlık

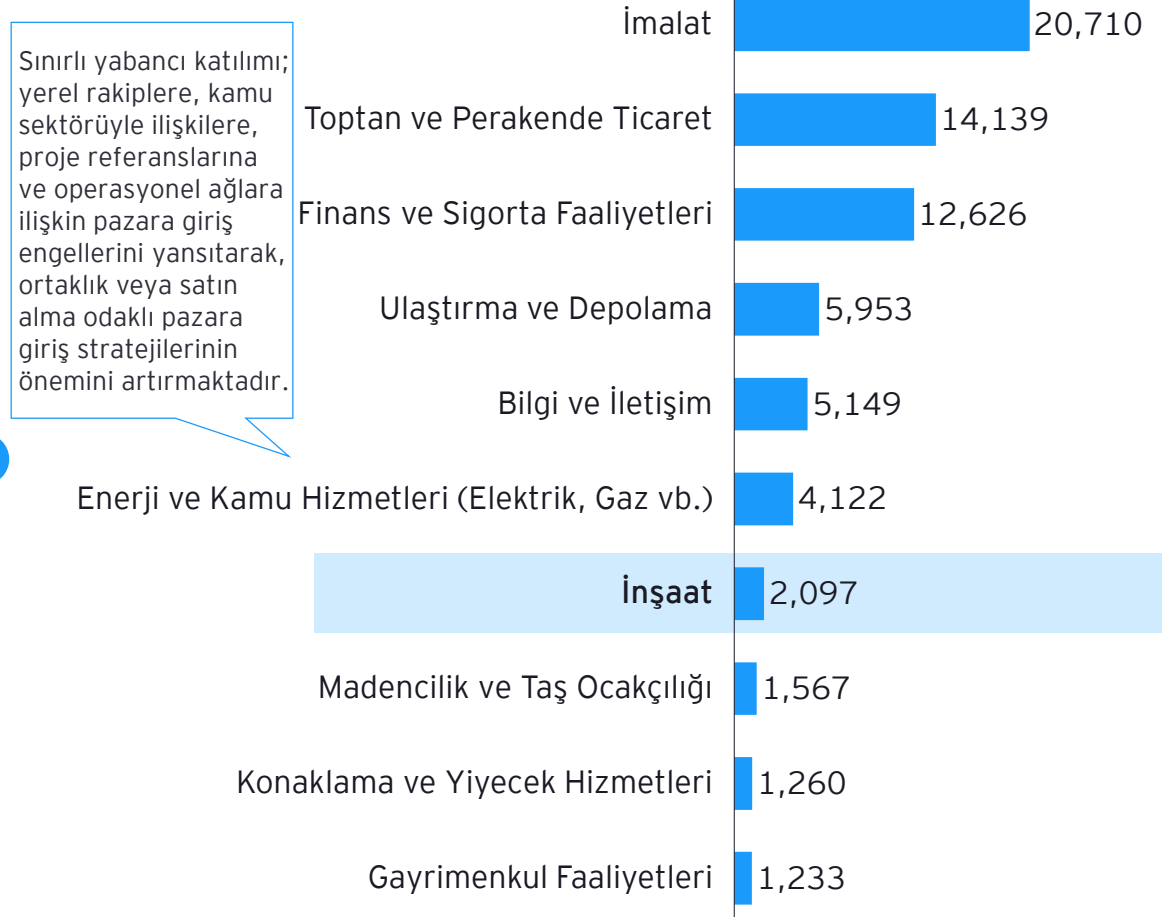
Türkiye’de yerel oyuncuların güçlü konumu yabancı katılımını sınırlarken, ortaklıklar ve satın almalar potansiyel pazara giriş yolları olarak öne çıkmaktadır

Yabancı katılım ve pazara giriş dinamikleri

Türkiye’ye doğrudan yabancı yatırım girişleri, 2015-2025 (milyon Avro)



Türkiye’ye doğrudan yabancı yatırımın sektörlere göre dağılımı, 2015-2025 (milyon Avro)



Türkiye, güçlü inşaat faaliyetleri ve yatırım ivmesini rekabetçi bir faaliyet ortamıyla birleştirerek uzun vadeli pazar büyümesini desteklemektedir

Türkiye'nin temel inşaat pazarı göstergeleri üzerindeki göreceli konumu

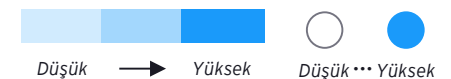
Göstergeler						Türkiye'nin göreceli rekabet gücü	Gösterge açıklaması
	Almanya	Fransa	Polonya	Hollanda	Türkiye		
İnşaat üretim hacmi endeksi (2021=100)	90,4	91,6	104,4	104,5	124,0		Fiyat etkilerinden arındırılmış reel inşaat faaliyetlerindeki değişimi ölçerek enflasyon kaynaklı büyümenin ötesindeki temel pazar ivmesine ilişkin bilgi sunmaktadır.
Yapı ruhsatı verilen yüz ölçümü (2025, milyon metrekare¹)	46,5	64,9	40,7	14,8	176,3		Bina inşaatı proje portföyünün gücüne ilişkin bir gösterge niteliğindedir; onaylanan konut ve konut dışı projelerin hacmini yansıtmaktadır.
Brüt sabit sermaye oluşumu² (2025, GSYİH'nın %'si olarak)	20,3	22,2	17,1	20,1	30,6		Binalar, altyapı, makineler ve diğer üretken varlıklardaki yatırım düzeyini yansıtarak uzun vadeli inşaat talebine ilişkin gösterge sunmaktadır.
Altyapı yatırımları (2024, GSYİH'nın %'si olarak)	1,3	1,9	1,3	1,8	1,6		Kamu ve özel sektörün ulaştırma, enerji ve kamu altyapısı projelerine yönelik yatırım kararlılığını yansıtarak gelecekteki inşaat mühendisliği fırsatlarının ölçeğine işaret etmektedir.
Yeni konut binaları için inşaat maliyeti endeksi (2021=100)	121,5	112,4 ³	135,9 ³	122,8	144,6		İnşaat maliyetlerindeki artışın malzeme, iş gücü ve girdi fiyatlarındaki dalgalanmalar yoluyla kâr marjları üzerinde oluşturduğu baskıyı ortaya koymaktadır.
Nüfus artışı (2025-2035, %)	-0,1	0,2	-0,5	0,4	0,4		Demografik büyümenin etkisiyle konut, ticari binalar ve destekleyici altyapıya yönelik uzun vadeli talep potansiyelini göstermektedir.

1.Kullanılabilir taban alanını ifade etmektedir; ortak alanlar kapsam dışıdır.

2.Brüt sabit sermaye oluşumu, maddi duran varlık yatırımlarını ölçmekte; inşaat harcamaları göstergenin önemli bir bölümünü oluşturmaktadır.

3.İnşaat maliyet endeksi verisinin bulunmadığı pazarlarda üretici fiyat endeksleri kullanılmaktadır.

Kaynak: Eurostat, OECD, Dünya Bankası, EY-Parthenon analizi

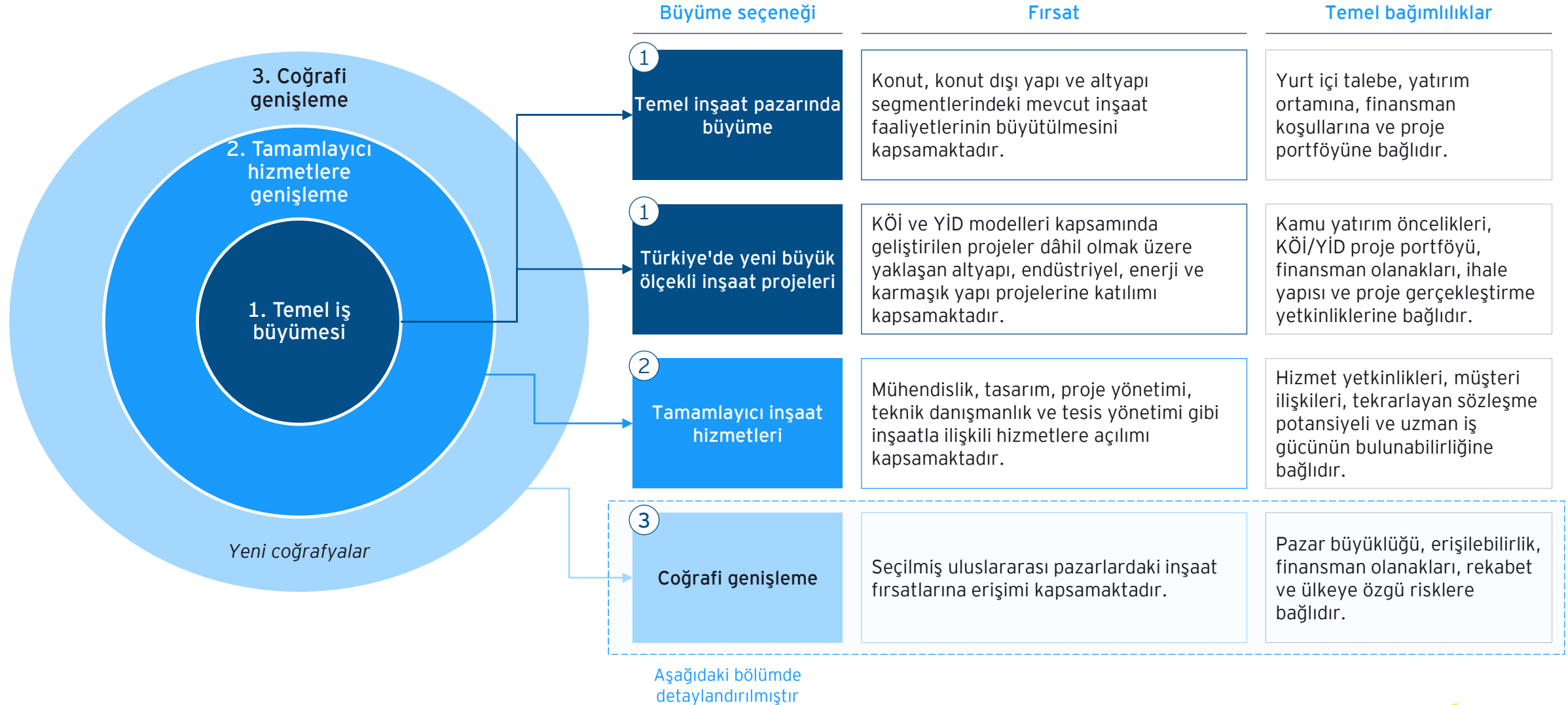


| İçerik

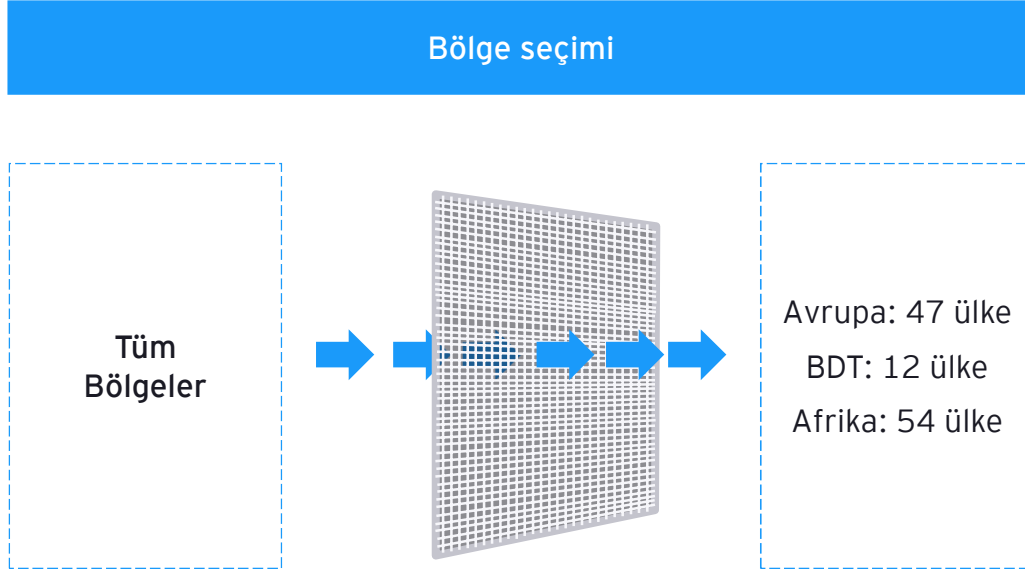
- Yönetici özeti
- Türkiye inşaat pazarı
 - Pazar büyüklüğü ve büyüme görünümü
 - Talep ve arz dinamikleri
 - Rekabet ortamı ve temel pazar göstergeleri
- **Seçilmiş küresel inşaat pazarları**
 - **Avrupa, Bağımsız Devletler Topluluğu (BDT) ve Afrika inşaat pazarlarına genel bakış**
 - Seçili ülke inşaat pazarı profilleri
- Sonuç
- Ek

Türk inşaat sektörü oyuncularını, temel faaliyetlerini genişleterek ve yeni fırsatları değerlendirerek büyümeyi sürdürebilmektedir

İnşaat şirketlerinin büyüme seçenekleri

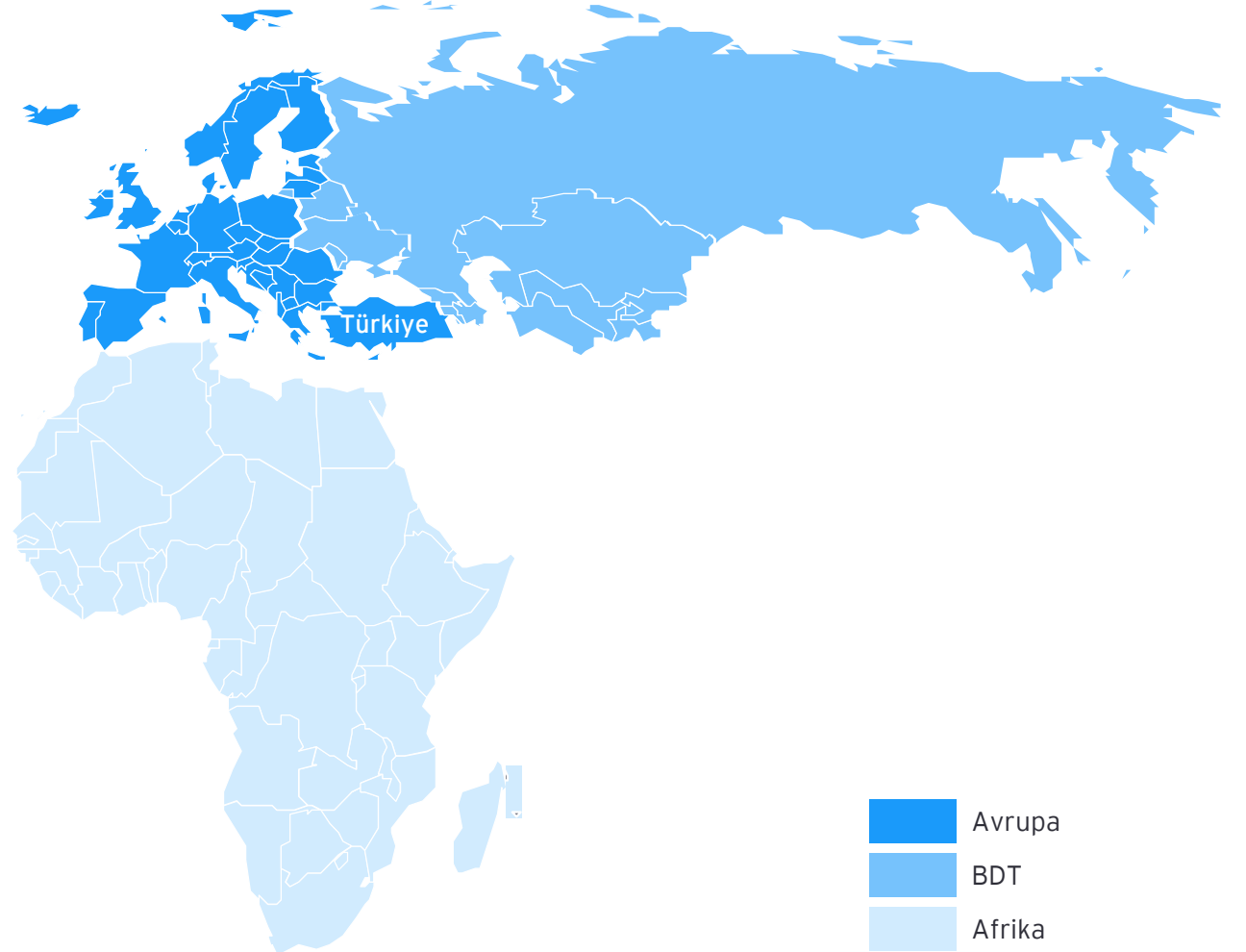


Uluslararası değerlendirme, Türkiye'ye yakınlıkları ve Türk inşaat sektörü oyuncularından erişilebilirlikleri nedeniyle Avrupa, BDT ve Afrika'ya odaklanmaktadır



Bölge seçim kriterleri

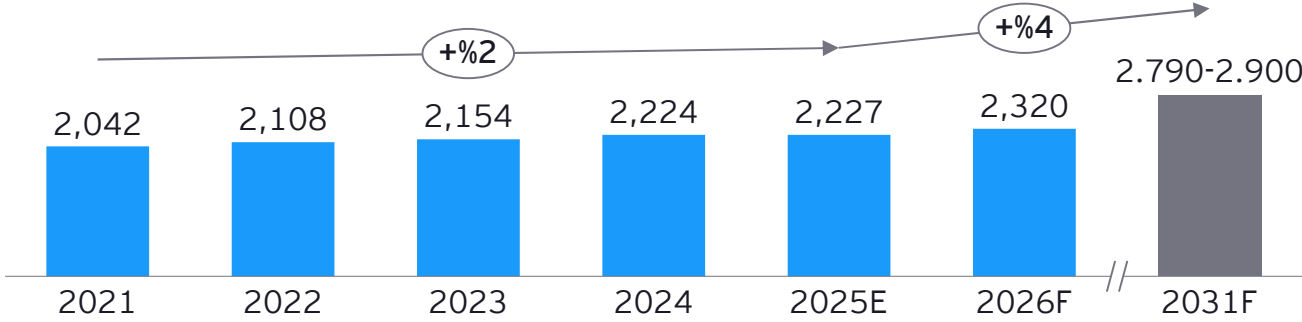
- Avrupa, BDT ve Afrika, ayrıntılı inceleme için öncelikli bölgeler olarak seçilmiştir.
- Bölgeler; coğrafi yakınlıkları, büyüme potansiyelleri ve Türk inşaat sektörü oyuncularından erişilebilirlikleri temelinde seçilmiştir.



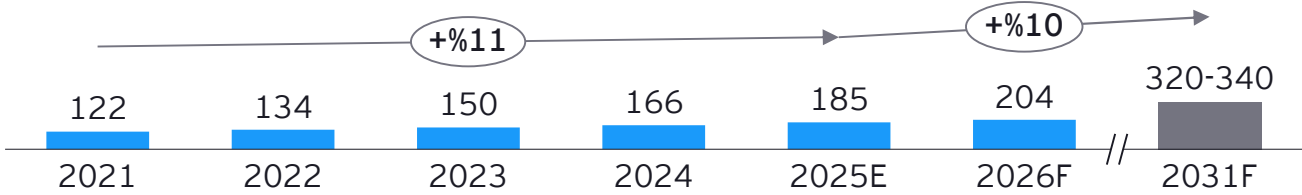
Avrupa en büyük inşaat pazarı olmayı sürdürürken, BDT ve Afrika'nın 2031T'ye kadar en hızlı büyümeyi kaydetmesi beklenmektedir

Avrupa, BDT ve Afrika toplam inşaat pazarı büyüklükleri

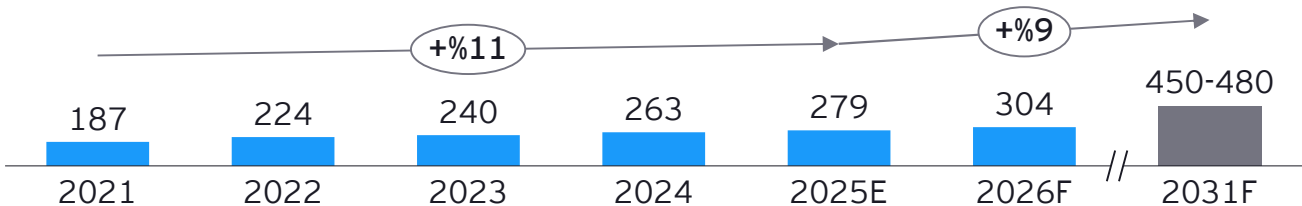
Toplam Avrupa¹ inşaat pazarı büyüklüğü, 2021-2031T (milyar Avro)



Toplam BDT inşaat pazarı büyüklüğü, 2021-2031T (milyar Avro)



Toplam Afrika² inşaat pazarı büyüklüğü, 2021-2031T (milyar Avro)



Temel değerlendirmeler

- Avrupa, en büyük inşaat pazarı olmayı sürdürmektedir; pazarın, 2025 yılında yaklaşık 2,2 trilyon Avrodan 2031 itibarıyla yaklaşık 2,8-2,9 trilyon Avroya ulaşarak ılımlı bir büyüme kaydetmesi beklenmektedir.
- BDT inşaat pazarının, yaklaşık %10 YBBO ile büyüyerek 2025 yılındaki 185 milyar Avro seviyesinden 2031 itibarıyla 320-340 milyar Avroya ulaşması beklenmektedir.
 - BDT inşaat pazarları; kentleşme, ulaştırma ve enerji altyapısındaki gelişmeler ile devam eden kamu yatırımları sayesinde hızlı büyüme kaydetmiştir.
- Afrika inşaat pazarı güçlü bir büyüme ivmesi sergilemekte olup pazar büyüklüğünün 2031 itibarıyla 450-480 milyar Avroya ulaşması beklenmektedir.
 - Uzun vadeli büyümenin; kentsel gelişim ihtiyaçları, artan altyapı açığı ve ulaştırma ile kamu hizmetlerine yönelik kamu öncülüğündeki yatırımlar tarafından desteklenmesi beklenmektedir.

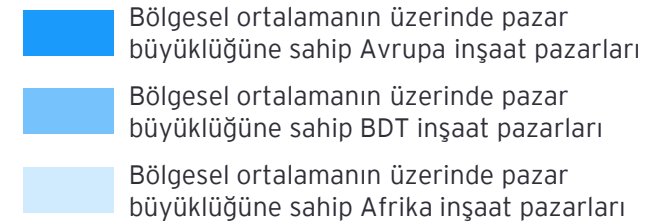
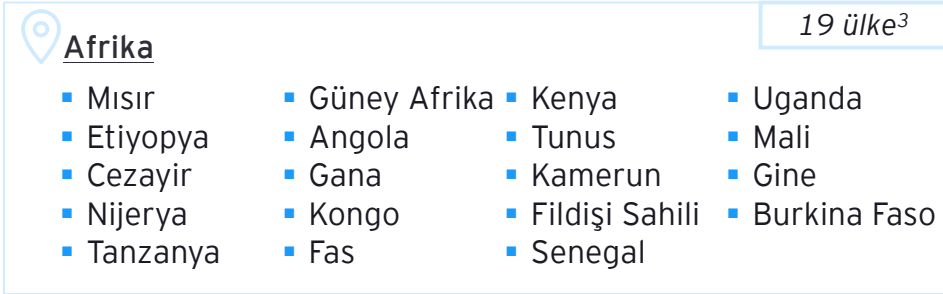
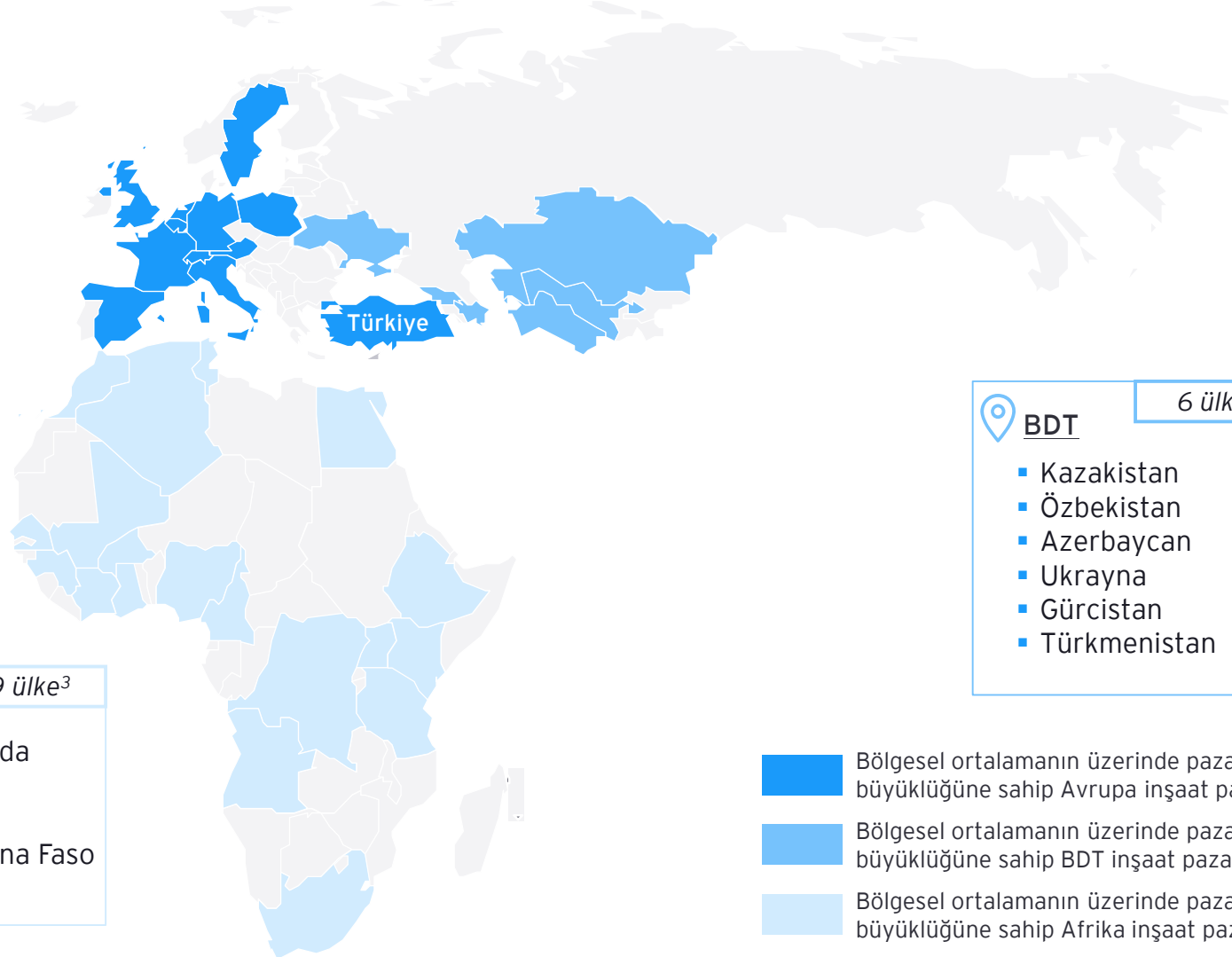
1.Birleşik Krallık ve Türkiye dâhil olmak üzere Avrupa kıtasındaki tüm ülkeleri kapsamaktadır; Manş Adaları, Faroe Adaları, Cebelitarık, Grönland, Man Adası, Monako ve Kosova kapsam dışındadır.

2.Eritre ve Güney Sudan kapsam dışındadır.

Kaynak: Dünya Bankası, FIEC, UNECE, African Export-Import Bank, Birleşik Krallık Ulusal İstatistik Ofisi (ONS), EY-Parthenon analizi

Avrupa, BDT ve Afrika'da toplam 37 ülkenin inşaat pazarı büyüklüğü, bulundukları bölgenin ortalamasının üzerindedir

Pazar değerlendirmesi için potansiyel ülkeler



1. Avrupa bölgesinde ortalama inşaat pazarı büyüklüğünün üzerinde yer alan ülkeler gösterilmiştir; Almanya ve Fransa, yüksek pazar büyüklükleri nedeniyle bölgesel ortalama hesaplamasına dâhil edilmemiştir.

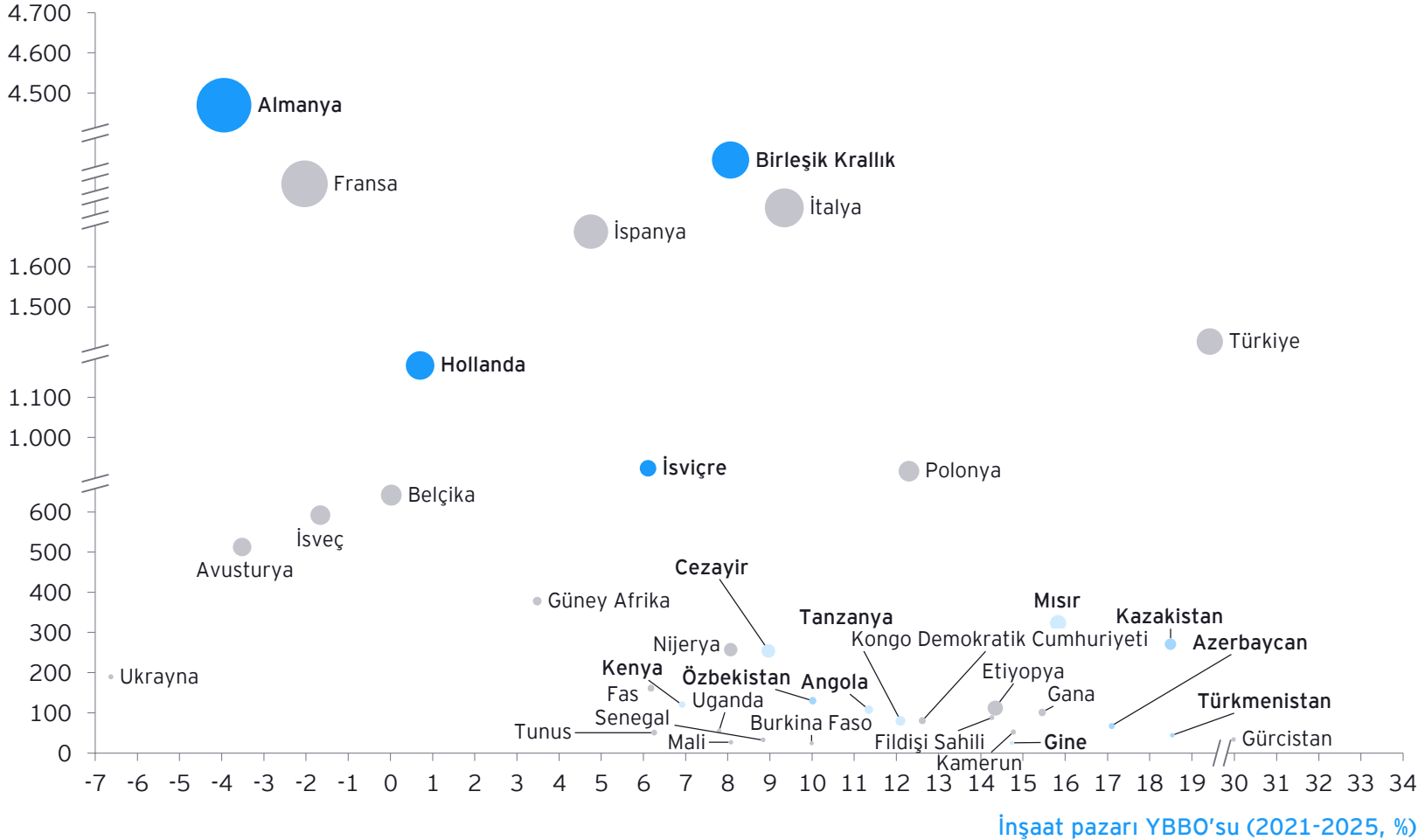
2. Ortalama inşaat pazarı büyüklüğünün üzerinde yer alan ülkeler gösterilmiştir; Kazakistan ve Özbekistan, yüksek pazar büyüklükleri nedeniyle bölgesel ortalama hesaplamasına dâhil edilmemiştir.

3. Afrika bölgesinde ortalama inşaat pazarı büyüklüğünün üzerinde yer alan ülkeler gösterilmiştir; Mısır, Etiyopya, Cezayir ve Nijerya, yüksek pazar büyüklükleri nedeniyle bölgesel ortalama hesaplamasına dâhil edilmemiştir.

Avrupa, BDT ve Afrika'daki inşaat pazarlarının detaylı değerlendirilmesi için farklı pazar profillerine sahip ülkeler seçilmiştir

Detaylı değerlendirme için ülke seçimi

GSYH (2025, milyar Avro)



Balon büyüklüğü, 2025 yılı toplam inşaat pazarı büyüklüğünü göstermektedir

1. Ülkeler, farklı pazar profillerini yansıtan çeşitlendirilmiş bir örneklem oluşturacak şekilde seçilmiştir.

Kaynak: Dünya Bankası, FIEC, UNECE, Afrika İhracat-İthalat Bankası, Birleşik Krallık Ulusal İstatistik Ofisi (ONS), EY-Parthenon analizi

Detaylı pazar profili ve pazar büyüklüğü analizi için seçilen ülkeler¹

	Almanya - 462 milyar Avro
	Birleşik Krallık - 214 milyar Avro
	Hollanda - 125 milyar Avro
	İsviçre - 42 milyar Avro
	Kazakistan - 20 milyar Avro
	Özbekistan - 8 milyar Avro
	Azerbaycan - 6 milyar Avro
	Türkmenistan - 3 milyar Avro
	Mısır - 40 milyar Avro
	Cezayir - 29 milyar Avro
	Tanzanya - 15 milyar Avro
	Angola - 12 milyar Avro
	Kenya - 7 milyar Avro
	Gine - 3 milyar Avro

Avrupa

BDT

Afrika

Türkiye, %19 YBBO ile büyümede öne çıkarken, daha küçük Avrupa inşaat pazarları olgun pazarların üzerinde performans göstermektedir

Seçili Avrupa inşaat pazarları

Bölge	Ülke ¹	GSYH (2025, milyar Avro)	Gayrisafi sabit sermaye oluşumunun ² GSYH içindeki payı (2025, %)	İnşaat pazarı büyüklüğü (2025, milyar Avro)	İnşaat pazarı YBBO'su (2021-2025, %)
Avrupa	Almanya	4.470	%20	461,8	-%4
	Fransa	2.979	%22	334,1	-%2
	İtalya	2.258	%22	232,6	%9
	Birleşik Krallık	3.542	%19	214,3	%8
	İspanya	1.687	%21	181,9	%5
	Hollanda	1.179	%20	124,9	%1
	Türkiye	1.413	%31	107,3	%19
	Belçika	642	%24	67,2	%0
	Polonya	916	%17	65,1	%12
	İsveç	592	%25	60,0	-%2
	Avusturya	513	%24	51,9	-%4
	İsviçre	923	%26	42,5	%6

Temel değerlendirmeler

- Almanya ve Fransa, sırasıyla 462 milyar Avro ve 334 milyar Avro büyüklüğündeki pazarlarıyla öne çıkmaktadır; bununla birlikte, sırasıyla %4 ve %2 oranındaki daralma, olgun pazar dinamiklerine işaret etmektedir.
- Türkiye, Polonya, İtalya ve Birleşik Krallık, sırasıyla %19, %12, %9 ve %8'lik büyüme oranlarıyla daha güçlü bir performans sergilemektedir; bu görünüm, görece olumlu yatırım koşulları ve/veya pazar ivmesiyle desteklenmektedir.
- Hollanda, 125 milyar Avro büyüklüğündeki inşaat pazarıyla stratejik önemini korumaktadır.
- Seçili daha küçük pazarlar, yüksek gelirli Avrupa ülkeleri için ilave karşılaştırma ölçütleri sunmaktadır; İsviçre, %26'lık yatırım yoğunluğu ve %6'lık pazar büyümesiyle öne çıkmaktadır.

1. Avrupa ortalamasının üzerinde pazar büyüklüğüne sahip ülkeler gösterilmiştir; Almanya ve Fransa, yüksek pazar büyüklükleri nedeniyle ortalama hesabına dâhil edilmemiştir.

2. Gayrisafi sabit sermaye oluşumu, sabit varlık yatırımlarını ölçmekte olup inşaat harcamaları bu yatırımların önemli bir bölümünü oluşturmaktadır.

Kaynak: Dünya Bankası, FIEC, UNECE, Ulusal İstatistik Ofisi (ONS), EY-Parthenon analizi



Bu dokümanda ayrıntılı olarak incelenen seçili örnek pazarlar

BDT ülkelerinde inşaat pazarı büyümesi önemli ölçüde farklılaşırken, Kazakistan pazar büyüklüğüyle, Gürcistan ise %30'luk büyüme oranıyla öne çıkmaktadır

Seçili BDT inşaat pazarları

Bölge	Ülke ¹	GSYH (2025, milyar Avro)	Gayrisafi sabit sermaye oluşumunun ² GSYH içindeki payı (2025, %)	İnşaat pazarı büyüklüğü (2025, milyar Avro)	İnşaat pazarı YBBO'su (2021-2025, %)
BDT	Kazakistan	271	N.A.	20,1	%18
	Özbekistan	130	%34	8,4	%10
	Azerbaycan	67	%16	5,7	%17
	Ukrayna	190	%19	4,1	-%7
	Gürcistan	34	%19	3,3	%30
	Türkmenistan	44	%17	3,1	%19

Azalan pazar büyüklüğü

Temel değerlendirmeler

- **Kazakistan, 20,1 milyar Avro büyüklüğündeki inşaat pazarı ile %18'lik güçlü büyümeyi bir arada sunarak seçili BDT ülkeleri arasında önemli bir bölgesel karşılaştırma pazarı oluşturmaktadır.**
- **Özbekistan, GSYH'nin %34'üne ulaşan yatırım yoğunluğu ve %10'luk inşaat pazarı büyümesiyle öne çıkmaktadır.**
- **Gürcistan ve Türkmenistan, sırasıyla %30 ve %19'luk büyüme oranlarıyla, 3,3 milyar Avro ve 3,1 milyar Avro büyüklüğündeki görece küçük pazarlarına rağmen hızlı büyüyen bölgesel karşılaştırma pazarları olarak öne çıkmaktadır.**

1.BDT ortalamasının üzerinde inşaat pazarı büyüklüğüne sahip ülkeler gösterilmiştir; Kazakistan ve Özbekistan, yüksek pazar büyüklükleri nedeniyle ortalama hesabına dâhil edilmemiştir.

2.Gayrisafi sabit sermaye oluşumu, sabit varlık yatırımlarını ölçmekte olup inşaat harcamaları bu yatırımların önemli bir bölümünü oluşturmaktadır.

Kaynak: Dünya Bankası, FIEC, UNECE, Afrika İhracat-İthalat Bankası, EY-Parthenon analizi



Bu dokümanda ayrıntılı olarak incelenen seçili örnek pazarlar

Mısır, 40,5 milyar Avroluk pazar büyüklüğü ve %16'lık büyüme oranıyla seçili Afrika'da öne çıkarken, Cezayir %39'luk yatırım yoğunluğuyla dikkat çekmektedir

Seçili Afrika inşaat pazarları

Bölge	Ülke ¹	GSYH (2025, milyar Avro)	Gayrisafi sabit sermaye oluşumunun ² GSYH içindeki payı (2025, %)	İnşaat pazarı büyüklüğü (2025, milyar Avro)	İnşaat pazarı YBBO'su (2021-2025, %)
Afrika	Mısır	323	%12	40,5	%16
	Etiyopya	112	%20	36,0	%14
	Cezayir	254	%39	29,3	%9
	Nijerya	257	N.A.	28,0	%8
	Tanzanya	80	%42	14,7	%12
	Güney Afrika	378	%14	11,9	%3
	Angola	108	N.A.	11,6	%11
	Gana	101	N.A.	8,4	%15
	Kongo	81	%29	7,6	%13
	Fas	161	%27	7,4	%6
	Kenya	120	%18	6,6	%7
	Tunus	51	N.A.	5,1	%6
	Kamerun	52	%19	4,1	%15
	Fildişi Sahili	88	%20	3,8	%14
	Senegal	33	%29	3,6	%9
	Uganda	55	%22	3,5	%8
	Mali	27	%22	3,1	%8
	Gine	25	%38	3,0	%15
	Burkina Faso	24	%17	2,9	%10

Azalan pazar büyüklüğü

Temel değerlendirmeler

- **Mısır ve Etiyopya**, sırasıyla **40,5 milyar Avro ve 36 milyar Avro** büyüklüğündeki pazarlarıyla seçili Afrika ülkeleri arasındaki en büyük inşaat pazarlarıdır.
- **Tanzanya**, GSYH'nin **%42'sine ulaşan** gayrisafi sabit sermaye oluşumu oranıyla en yüksek yatırım yoğunluğuna sahip olup, ekonomik büyüklüğüne kıyasla güçlü sermaye oluşumuna işaret etmektedir.
- **Seçili Afrika ülkelerinin** çoğu büyüme kaydederken, **çift haneli YBBO'lar** bölgedeki güçlü ivmeye işaret etmektedir.
- **Gana, Kamerun, Gine ve Mısır**, farklı pazar büyüklüklerine rağmen güçlü büyüme kaydederek, hızlı büyüyen Afrika inşaat pazarları için **önemli karşılaştırma örnekleri** sunmaktadır.
- **Mozambik**, tabloda gösterilen pazarların dışında kalmakla birlikte dikkat çekmektedir; Ülkedeki inşaat faaliyetleri, doğal gaz yatırımları ve altyapı projelerinin desteğiyle **2021'de yaklaşık 0,3 milyar Avrodan 2025'te yaklaşık 1 milyar Avroya** yükselmiştir.

1. Afrika ortalamasının üzerinde inşaat pazarı büyüklüğüne sahip ülkeler gösterilmiştir; Mısır, Etiyopya, Cezayir ve Nijerya, yüksek pazar büyüklükleri nedeniyle ortalama hesabına dâhil edilmemiştir.

2. Gayrisafi sabit sermaye oluşumu, sabit varlık yatırımlarını ölçmekte olup inşaat harcamaları bu yatırımların önemli bir bölümünü oluşturmaktadır.

Kaynak: Dünya Bankası, FIEC, UNECE, Afrika İhracat-İthalat Bankası, EY-Parthenon analizi



Bu dokümanda ayrıntılı olarak incelenen seçili örnek pazarlar

| İçerik

- Yönetici özeti
- Türkiye inşaat pazarı
 - Pazar büyüklüğü ve büyüme görünümü
 - Talep ve arz dinamikleri
 - Rekabet ortamı ve temel pazar göstergeleri
- **Seçilmiş küresel inşaat pazarları**
 - Avrupa, Bağımsız Devletler Topluluğu (BDT) ve Afrika inşaat pazarlarına genel bakış
 - **Seçili ülke inşaat pazarı profilleri**
- Sonuç
- Ek

Seçili Avrupa ülkeleri

Almanya



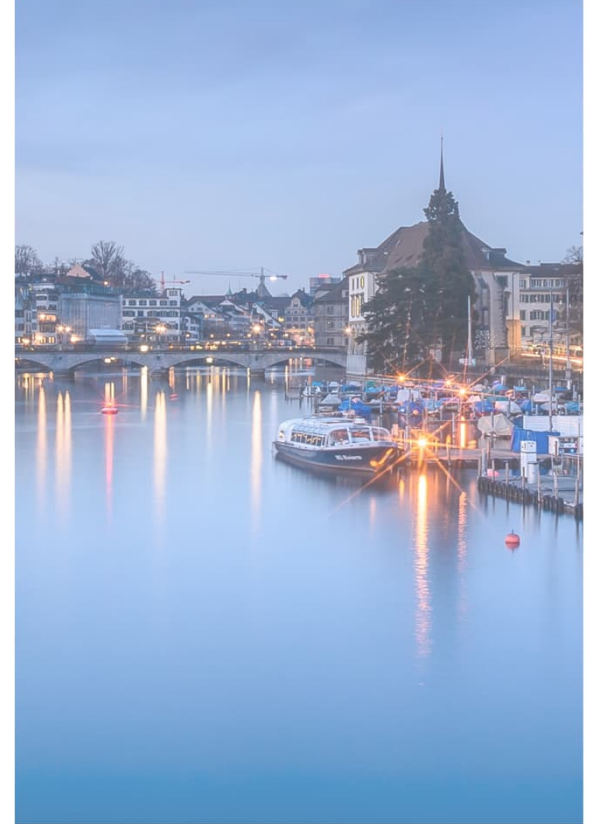
Birleşik Krallık



Hollanda



İsviçre

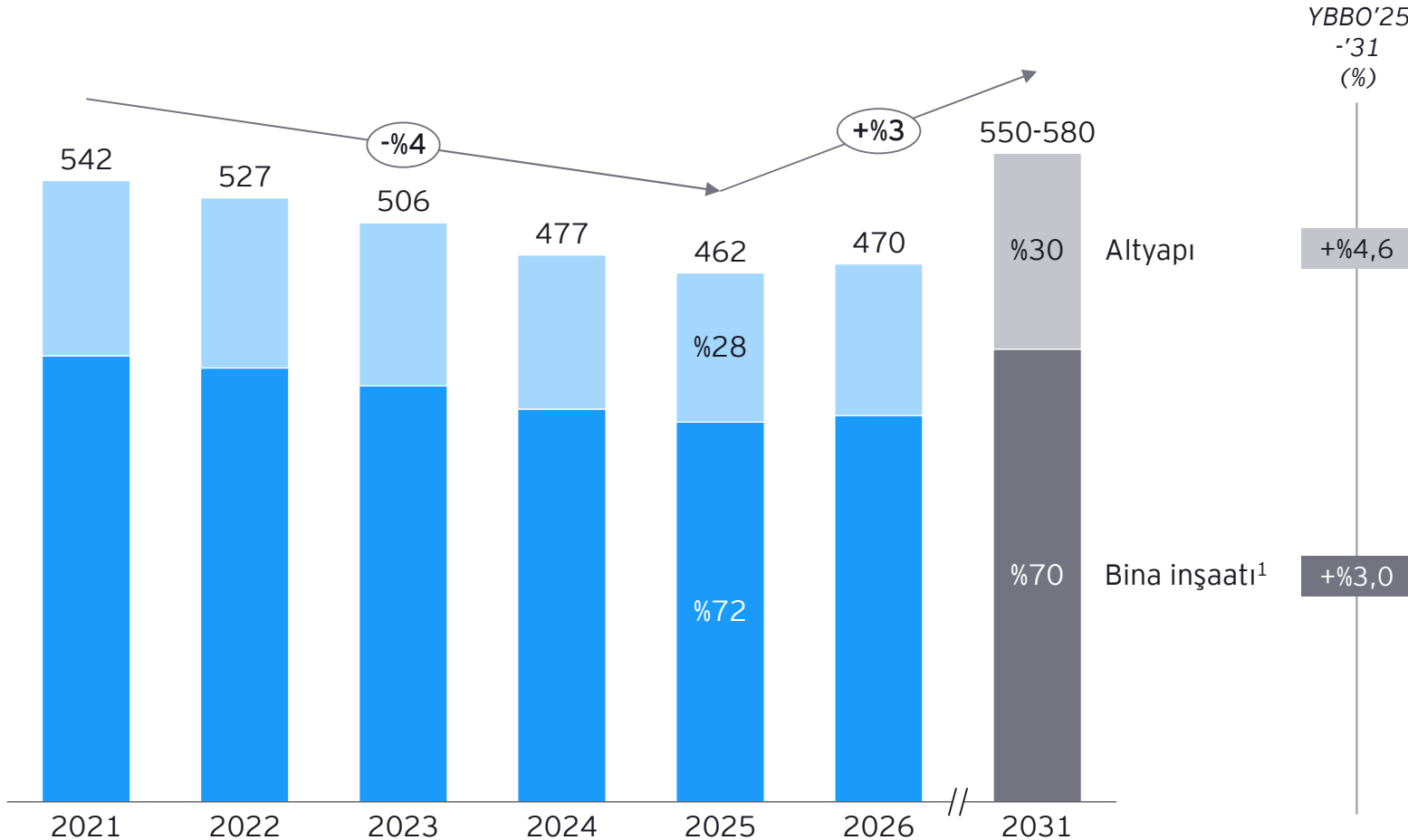


Almanya inşaat pazarının, 2021-2025 dönemindeki daralmanın ardından toparlanarak 2031 itibarıyla 550-580 milyar Avroya ulaşması beklenmektedir

İnşaat pazarına genel bakış: Almanya (1/3)



Almanya inşaat pazarı büyüklüğü, 2021-2031 (milyar Avro)



Temel değerlendirmeler

- Almanya inşaat pazarı, 2021'de 542 milyar Avrodan 2025'te 462 milyar Avroya gerileyerek yıllık yaklaşık %4 küçülmüştür.
- Pazarın toparlanarak 2031 itibarıyla 550-580 milyar Avroya ulaşması, bina inşaatının ise yaklaşık %70'lik payıyla en büyük segment olmayı sürdürmesi beklenmektedir.
- Altyapı faaliyetlerinin; ulaştırma, enerji şebekeleri, dijital altyapı ve daha geniş kapsamlı altyapı modernizasyonuna yönelik kamu yatırımlarının desteğiyle toparlanmaya öncülük etmesi beklenmektedir.
- 500 milyar Avroluk altyapı ve iklim fonu, 2025-2036 dönemi için önemli bir uzun vadeli büyüme unsuru oluştururken 2029'a kadar demiryolu, karayolu, köprü ve su yollarına yönelik 169 milyar Avroluk ulaştırma yatırımı planlanmaktadır.

Almanya inşaat pazarı altyapı yatırımlarıyla toparlanırken yüksek maliyetler, ruhsat gecikmeleri ve iş gücü açığı uygulama riski yaratmaktadır

İnşaat pazarına genel bakış: Almanya (2/3)



Almanya inşaat pazarındaki büyüme dinamikleri ve zorluklar

 Büyüme dinamikleri	Altyapı odaklı toparlanma	2025-2036 dönemi için planlanan 500 milyar Avroluk altyapı ve iklim fonunun 24 milyar Avroluk bölümü 2025'te harcanmıştır; çok yıllık finansman çerçevesinin ulaştırma, dijital altyapı, kamu altyapısı ve enerji altyapısında sürdürülebilir bir proje portföyü oluşturması beklenmektedir.
	Enerji dönüşümü ve yenileme	100 milyar Avroluk kaynak; binaların karbonsuzlaştırılması, endüstriyel dönüşüm, iklim dostu ulaşım ve hidrojen geliştirme faaliyetlerini destekleyen İklim ve Dönüşüm Fonu'nu güçlendirecek, enerji verimli yenileme ve düşük karbonlu inşaatla yönelik talebin devamlılığını sağlayacaktır.
	Konut projelerinde toparlanma	Konut ruhsatları 2025'te %10,8 artarak yaklaşık 239 bin birime ulaşmış ve üç yıllık düşüşün ardından toparlanmanın ilk işaretlerini vermiştir; ruhsat verilen birimlerin fiili inşaatla dönüşmesi zaman alacağından toparlanmanın kademeli ilerlemesi beklenmektedir.
 Zorluklar	Yüksek proje maliyetleri	Konut inşaat fiyatları Kasım 2025'te yıllık %3,2, inceleme kalemlerindeki fiyatlar ise %3,8 artmıştır; bu artış, Almanya'nın büyük şehirlerindeki konut talebine rağmen projelerin finansal uygulanabilirliğini sınırlamaya ve yatırım kararlarını geciktirmeye devam etmektedir.
	Regülasyon karmaşıklığı	Karmaşık düzenlemeler ve uzun ruhsat süreçleri proje geliştirme sürecini geciktirerek belirsizliği artırmakta; uzun onay süreleri ise geliştirme maliyetlerini yükselterek ihtiyaç duyulan konut ve altyapı kapasitesinin hayata geçirilmesini yavaşlatmaktadır.
	Nitelikli iş gücü kısıtları	Almanya'da 2025 yılında iş gücü açığı yaşanan 157 meslek belirlenmiştir; inşaat ve teknik mesleklerde süregelen nitelikli iş gücü açığı, kamu destekli inşaat talebindeki artışla birlikte proje gerçekleştirme kapasitesini sınırlamakta ve uygulama darboğazlarına yol açma riski taşımaktadır.

Almanya'da faaliyet hacmi en büyük müteahhitler arasında yoğunlaşırken Almanya Şirketi 1 sıralamadaki liderliğini korumaktadır

İnşaat pazarına genel bakış: Almanya (3/3)

Sıra	Şirket	Ciro (2025, milyon Avro)	2024-2025 ciro değişimi (%)	Yıllık ortalama çalışan sayısı
1	Almanya Şirketi 1	38.357 ¹	15	60.017
2	Almanya Şirketi 2	8.953	4	27.145
3	Almanya Şirketi 3	6.578	1	13.158
4	Almanya Şirketi 4	6.485	17	23.712
5	Almanya Şirketi 5	4.775	4	15.179
6	Almanya Şirketi 6	4.610	2	14.062
7	Almanya Şirketi 7	3.000	15	7.000
8	Almanya Şirketi 8	2.577	10	7.887
9	Almanya Şirketi 9	2.500	4	35.000
10	Almanya Şirketi 10	1.740	11	3.083
11	Almanya Şirketi 11	1.725	(21)	10.698
12	Almanya Şirketi 12	1.351	1	6.700
13	Almanya Şirketi 13	1.292	(2)	1.890
14	Almanya Şirketi 14	1.250	N/a	4.058
15	Almanya Şirketi 15	1.231	1	2.440

Temel değerlendirmeler



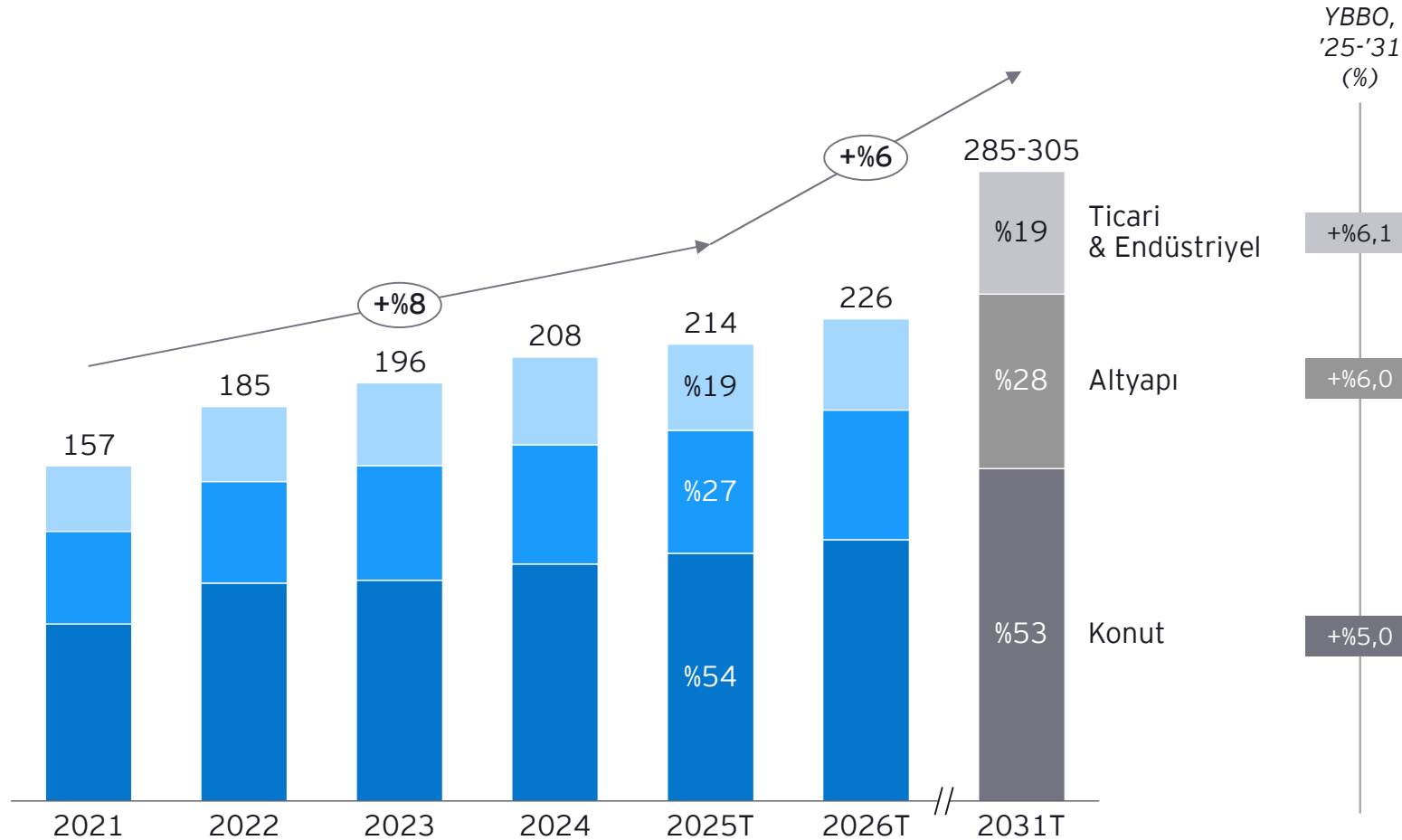
- Sıralama, Alman İnşaat Sanayii Birliği'nin 2025 yılı için yayımladığı, ciroya göre sıralanan Almanya'nın en büyük 50 inşaat şirketi listesine dayanmaktadır.
- Almanya Şirketi 1, 2025'te 38,4 milyar Avro ciroyla ilk sırada yer almaktadır; bu tutar, şirketin özellikle Kuzey Amerika ve Avustralya'daki kapsamlı küresel faaliyetlerini de içermektedir.
- **Ciro en büyük şirketler arasında yoğunlaşmaktadır;** ilk dört şirket, tabloda yer alan şirketlerin toplam cirosunun yaklaşık %70'ini oluşturmaktadır.
- **Karşılaştırılabilir veriye sahip 14 şirketin 12'si ciro artışı kaydetmiştir;** Almanya Şirketi 4 %17 ile en yüksek artışı kaydederken Almanya Şirketi 1 ve Almanya Şirketi 7 %15 ile takip etmektedir.
- Almanya Şirketi 11, %21 ile en yüksek ciro düşüşünü kaydederken Almanya Şirketi 13'ün cirosu %2 azalmıştır.

Birleşik Krallık inşaat pazarının 2031 itibarıyla 285-305 milyar Avroya ulaşması, konutun ise en büyük segment olarak kalması beklenmektedir

İnşaat pazarına genel bakış: Birleşik Krallık (1/3)



Birleşik Krallık inşaat pazarı büyüklüğü, 2021-2031 (milyar Avro)



Temel değerlendirmeler

- Birleşik Krallık inşaat pazarı, 2021'de 157 milyar Avrodan 2025'te 214 milyar Avroya yükselmiştir; pazarın 2031 itibarıyla 285-305 milyar Avroya ulaşması beklenmektedir.
- Konut inşaatı, 2025'te pazarın %54'ünü oluşturarak en büyük segment olmayı sürdürmekte; altyapı ise %27 payla ikinci sırada yer almaktadır.
- Pazar bileşiminin 2031'e kadar genel olarak istikrarlı kalması; konutun yaklaşık %53'lük payını korurken ticari ve endüstriyel inşaatın sınırlı bir artışla yaklaşık %19'a ulaşması beklenmektedir.
- Altyapı yatırım proje portföyü kapsamında, önümüzdeki on yılda toplam 838 milyar Avro yatırım tutarına sahip 734 planlı proje bulunmaktadır; bunun 426 milyar Avroluk bölümünü enerji altyapısı oluşturmakta, uzun vadeli inşaat ve inşaat mühendisliği faaliyetleri desteklenmektedir.

Birleşik Krallık 1,5 milyon yeni konut hedeflerken çalışan ihtiyacı ve düzenleyici darboğazlar proje gerçekleştirme kapasitesini sınırlama riski taşımaktadır

İnşaat pazarına genel bakış: Birleşik Krallık (2/3)



Birleşik Krallık inşaat pazarındaki büyüme dinamikleri ve zorluklar

Büyüme dinamikleri	Yapısal konut kıtlığı	Hükümet, Parlamento dönemi boyunca 1,5 milyon yeni konut hedeflemektedir; planlama reformları ve genişletilen Homes England yatırımları, konut, kentsel dönüşüm ve altyapı projelerinde güçlü bir proje portföyü oluşturmaktadır.
	Finansman koşullarının iyileştirilmesi	İngiltere Merkez Bankası'nın politika faizi, Ağustos 2024'te başlayan faiz indirim döngüsü öncesindeki %5,25 seviyesinden Ağustos 2025'te %4,0'a gerilemiştir; bu gelişme borçlanma baskısını azaltarak inşaat projelerinin finansman koşullarını kademeli olarak iyileştirmektedir.
	Net-sıfır dönüşümü	Binalar, Birleşik Krallık'taki sera gazı emisyonlarının yaklaşık üçte birini oluşturmaktadır; 2050 net sıfır hedefi, geniş ölçekli bina yenilemelerini gerekli kılarken enerji verimliliği iyileştirmeleri ve düşük karbonlu inşaatla yönelik talebi desteklemektedir.
Zorluklar	Nitelikli iş gücü kıtlığı	İnşaat sektörünün, beklenen üretimi karşılamak için 2024-2028 döneminde yaklaşık 251,5 bin ek çalışana ihtiyacı bulunmaktadır; süregelen nitelikli iş gücü açığının, konut, altyapı ve yenileme talebi arttıkça proje gerçekleştirme kapasitesini sınırlaması beklenmektedir.
	Planlama ve düzenleyici gecikmeler	Yüksek riskli konut projeleri, onay süreçlerini uzatabilen zorunlu Bina Güvenliği Yasası aşamalarından geçmektedir; Bina Güvenliği Düzenleyicisinin güncel verileri onay oranlarında iyileşmeye ve değerlendirme sürelerinde kısaltmaya işaret etmektedir.
	Maliyet ve tedarik zinciri dalgalanmaları	İnşaat üretim fiyatları Aralık 2024'te yıllık %3,4 artarak proje bütçileri üzerindeki baskıyı sürdürmüş ve müteahhitlerin maliyet dalgalanmalarına maruziyetini artırmıştır.

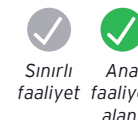
Birleşik Krallık inşaat sektörü sıralaması, çeşitlendirilmiş müteahhitler ve büyük inşaat geliştiricileri arasında orta düzeyde yoğunlaşmaya işaret etmektedir

İnşaat pazarına genel bakış: Birleşik Krallık (3/3)



Temel değerlendirmeler

Şirket	Ciro (2024, milyon Avro)	2024 ile 2025 yılları arasında cirodaki değişim (%)	Yıllık ortalama çalışan sayısı	Odak faaliyet alanları			
				Müteahhitlik	Konut	Gayrimenkul	Hizmetler
Birleşik Krallık Şirketi 1	11.692	4	18.568	✓			✓
Birleşik Krallık Şirketi 2	6.512 ¹	34	7.756		✓		
Birleşik Krallık Şirketi 3	5.944 ¹	13	72.982				✓
Birleşik Krallık Şirketi 4	5.307	10	8.242	✓	✓	✓	✓
Birleşik Krallık Şirketi 5	5.054	7	4.569		✓		
Birleşik Krallık Şirketi 6	5.020 ¹	(1)	10.042	✓			
Birleşik Krallık Şirketi 7	4.772 ¹	3	10.361	✓		✓	
Birleşik Krallık Şirketi 8	3.971	(3)	4.458		✓		
Birleşik Krallık Şirketi 9	3.737	15	4.537		✓		
Birleşik Krallık Şirketi 10	3.487	1	9.386	✓			
Birleşik Krallık Şirketi 11	3.256	18	7.326	✓		✓	✓
Birleşik Krallık Şirketi 12	3.249 ¹	17	2.773		✓		
Birleşik Krallık Şirketi 13	2.903	1	2.552		✓	✓	
Birleşik Krallık Şirketi 14	2.801	10	5.192	✓	✓	✓	✓
Birleşik Krallık Şirketi 15	2.499	(4)	N/a	✓			



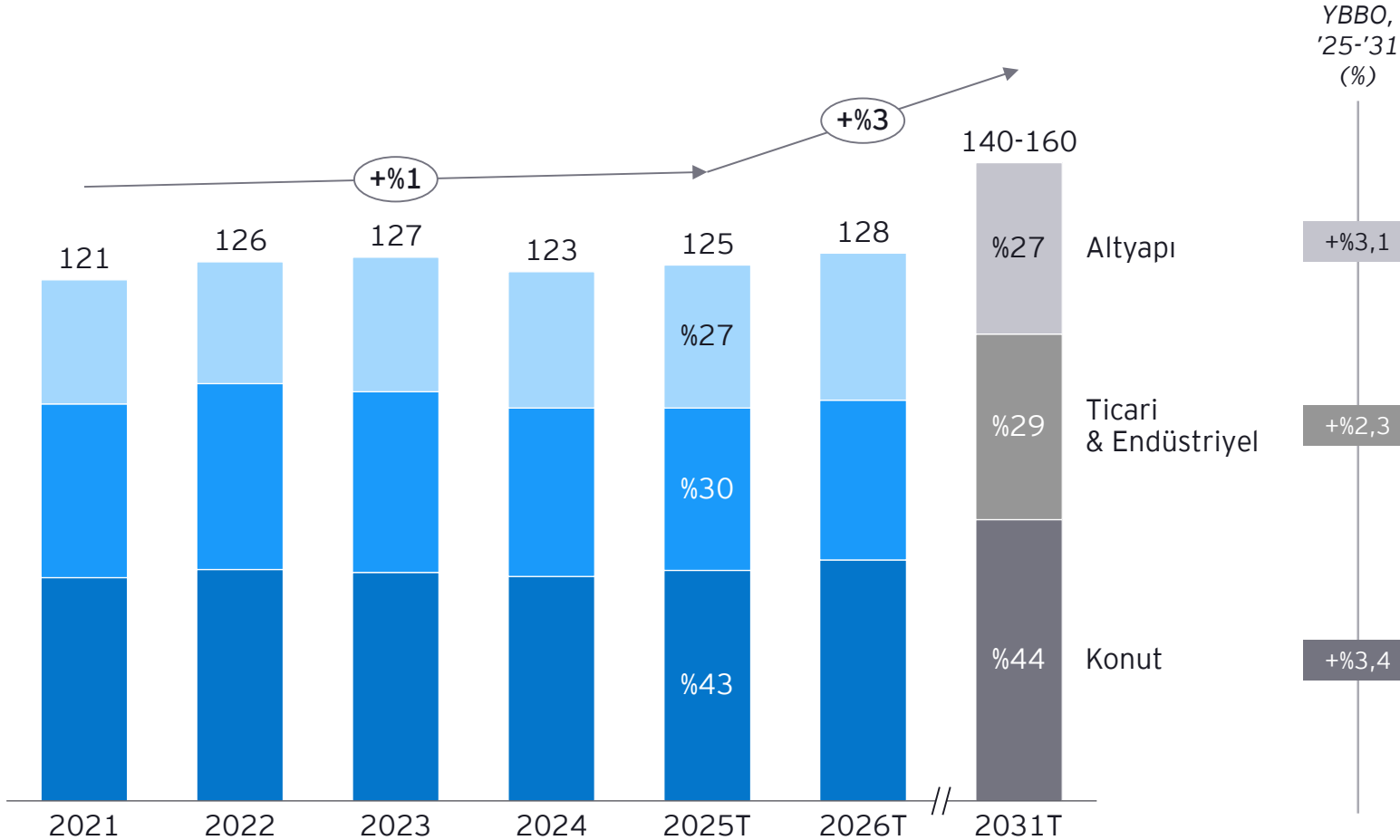
- Sıralama, Building'in 2025 En Büyük 150 Müteahhit ve Konut Geliştiricisi listesine dayanmakta; şirketleri son açıklanan cirolarına göre sıralamaktadır.
- Birleşik Krallık Şirketi 1, 11,6 milyar Avro ciroyla ilk sırada yer almakta; Birleşik Krallık Şirketi 2'nin yaklaşık iki katı ciroya ve ilk 15 şirketin toplam cirosunun yaklaşık %17'sine sahiptir.
- Pazarın üst sıralarında görece yoğunlaşma bulunmakta; en büyük beş şirket, ilk 15 şirketin toplam cirosunun yaklaşık %49'unu oluşturmaktadır.
- Ciro artışı genel olarak olumlu seyretmiş ve ilk 15 şirketin 12'si yıllık büyüme kaydetmiştir; Birleşik Krallık Şirketi 2 %34 ile en yüksek artışı kaydederken Birleşik Krallık Şirketi 11 %18 ve Birleşik Krallık Şirketi 12 %17 ile takip etmektedir.

Hollanda inşaat pazarının yeniden büyümeye geçerek 2031 itibarıyla 140-160 milyar Avroya ulaşması beklenmektedir

İnşaat pazarına genel bakış: Hollanda (1/7)



Hollanda inşaat pazarı büyüklüğü, 2021-2031 (milyar Avro)



Temel değerlendirmeler

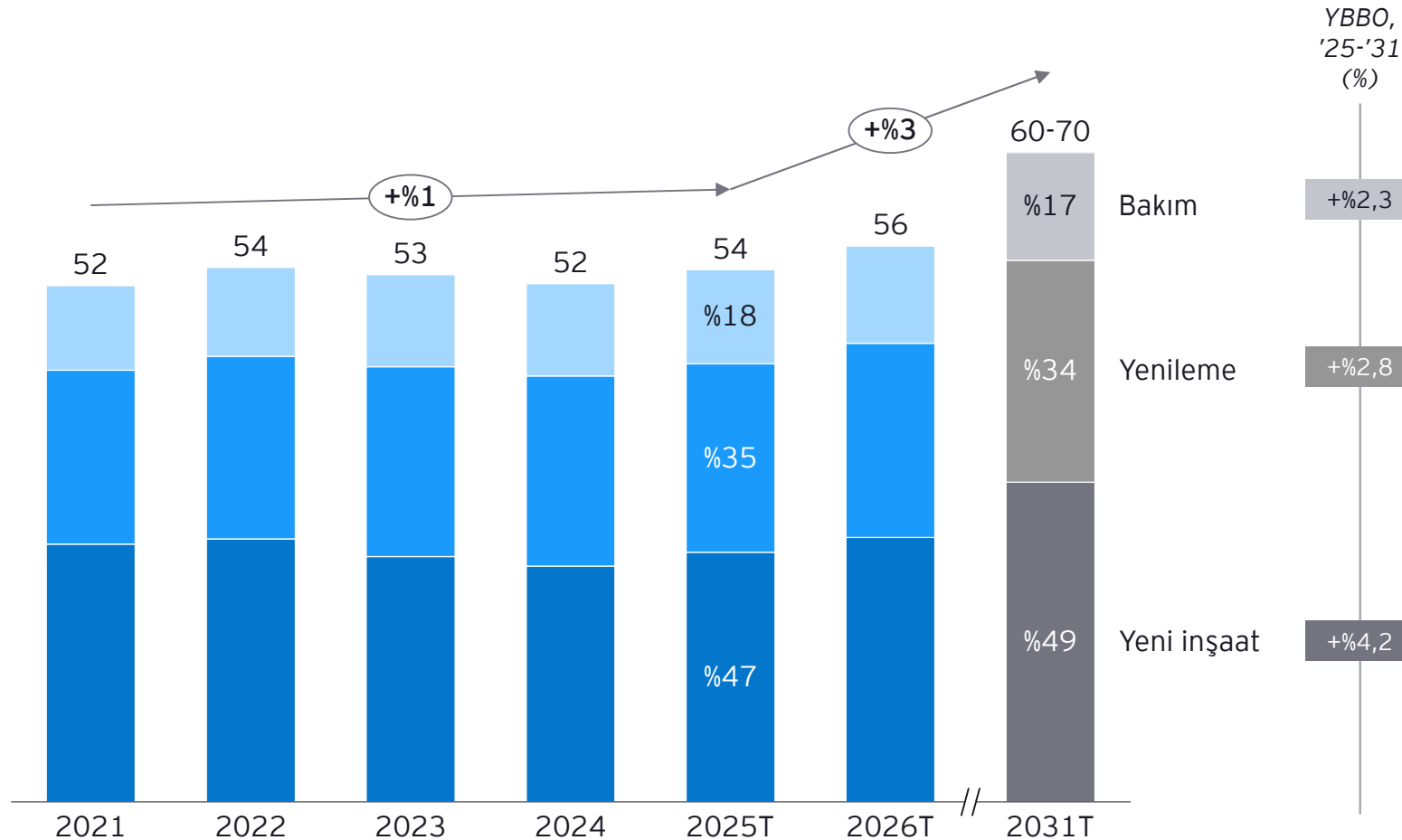
- Hollanda inşaat pazarının **yeniden istikrarlı büyümeye geçerek 2026'daki 128 milyar Avro seviyesinden 2031 itibarıyla 140-160 milyar Avroya ulaşması beklenmektedir.**
- Pazar büyümesinin, 2024'teki geçici daralmanın ardından 2021-2026 dönemindeki yaklaşık %1 seviyesinden **2026-2031 döneminde %3'e yükselmesi** öngörülmektedir.
- Konut inşaatının, pazarın %44'ünü** oluşturarak en büyük segment olmayı sürdürmesi ve yaklaşık %3,4 YBBO ile en güçlü büyümeyi kaydetmesi beklenmektedir.
- Altyapı inşaatının yıllık %3,1** büyüyerek konut segmentinin biraz gerisinde, ticari ve endüstriyel segmentin ise üzerinde büyüme kaydetmesi beklenmektedir.
- Hollanda hükümeti, ülke genelinde konut üretimini hızlandırmak amacıyla yol, tünel, tramvay hattı, arazi iyileştirme ve şebeke yatırımlarını kapsayan ulaştırma ve destekleyici altyapı projelerine **3,4 milyar Avro tahsis etmiştir.**

Hollanda'da konut inşaatının, yeni inşaat ve yenileme faaliyetlerindeki toparlanmayla 2031'e kadar yaklaşık %3 YBBO ile büyümesi beklenmektedir

İnşaat pazarına genel bakış: Hollanda (2/7)



Hollanda konut inşaat pazarı büyüklüğü, 2021-2031 (milyar Avro)



Temel değerlendirmeler

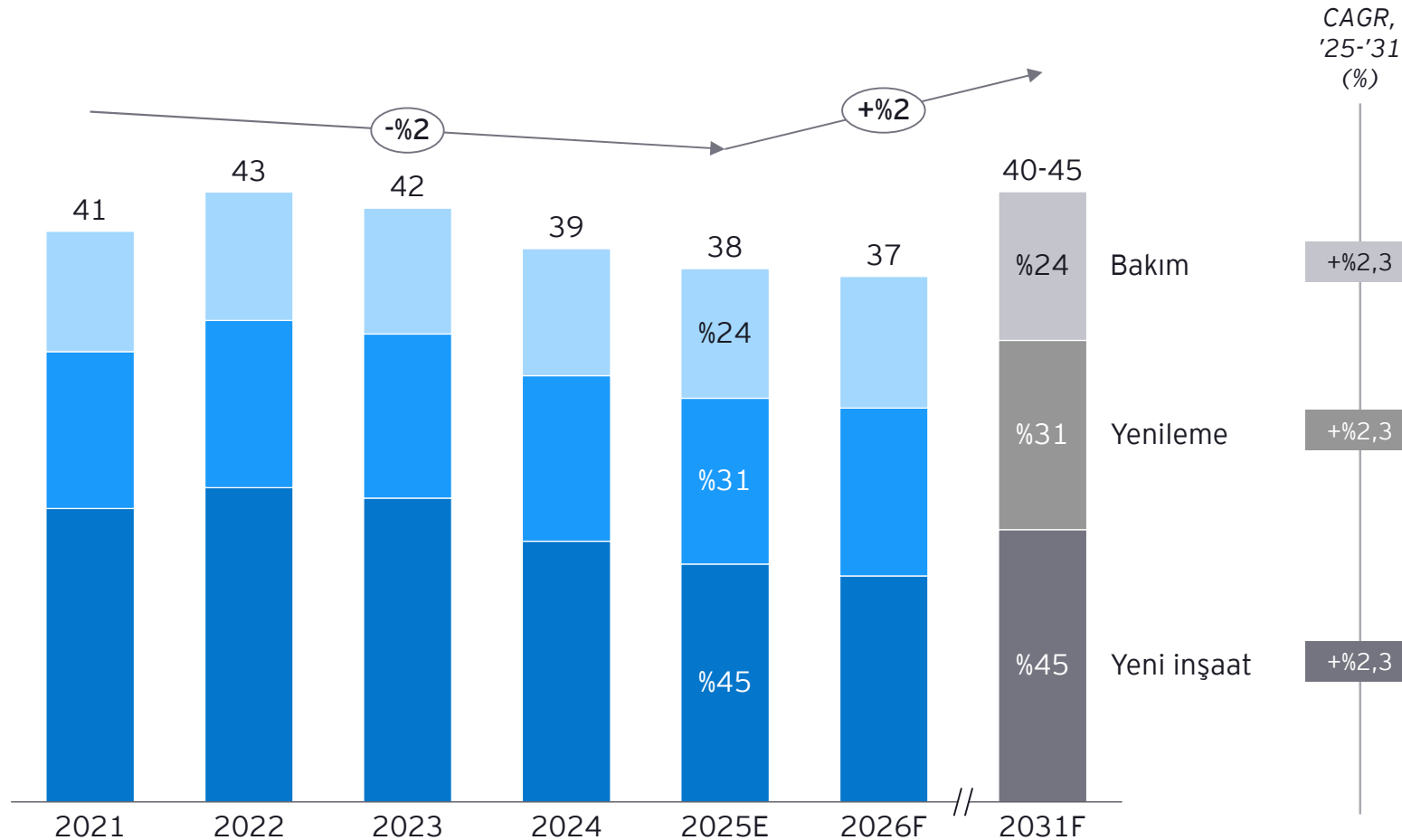
- Yeni inşaat faaliyetleri, 2022-2024 döneminde** yaklaşık %5 YBBO ile daralmıştır; ruhsat sayısındaki yaklaşık %8 YBBO'luk düşüş, inşaat maliyetlerindeki %25 artış, faiz oranlarındaki 2 puanlık yükseliş ve ekonomik büyümedeki yavaşlama bu daralmada etkili olmuştur.
- Konut inşaatının**, hükümetin konut açığını azaltmaya ve yeni konut teslimatlarını **2027'ye kadar yaklaşık %25 artırmaya** yönelik çalışmalarıyla desteklenerek toparlanması beklenmektedir.
- Yenileme faaliyetlerinin**, doğal gazsız konutlara geçiş ve enerji verimliliği iyileştirmeleriyle yeniden ivme kazanması beklenmektedir; ısı pompası, batarya enerji depolama sistemi ve yalıtım uygulamalarıyla yılda yaklaşık **100 bin binaya** ulaşılması hedeflenmektedir.
- Bakım talebinin** istikrarlı biçimde artması beklenmektedir; **büyüyen bina stoku**, **yenileme gerektiren eski yapılar** ile devam eden onarım ve yenileme faaliyetleri bu büyümeyi desteklemektedir.

Hollanda ticari ve endüstriyel inşaat pazarının tüm faaliyet alanlarında toparlanarak 2031'e kadar yaklaşık %2 YBBO ile büyümesi beklenmektedir

İnşaat pazarına genel bakış: Hollanda (3/7)



Hollanda ticari ve endüstriyel inşaat pazarı büyüklüğü, 2021-2031 (milyar Avro)



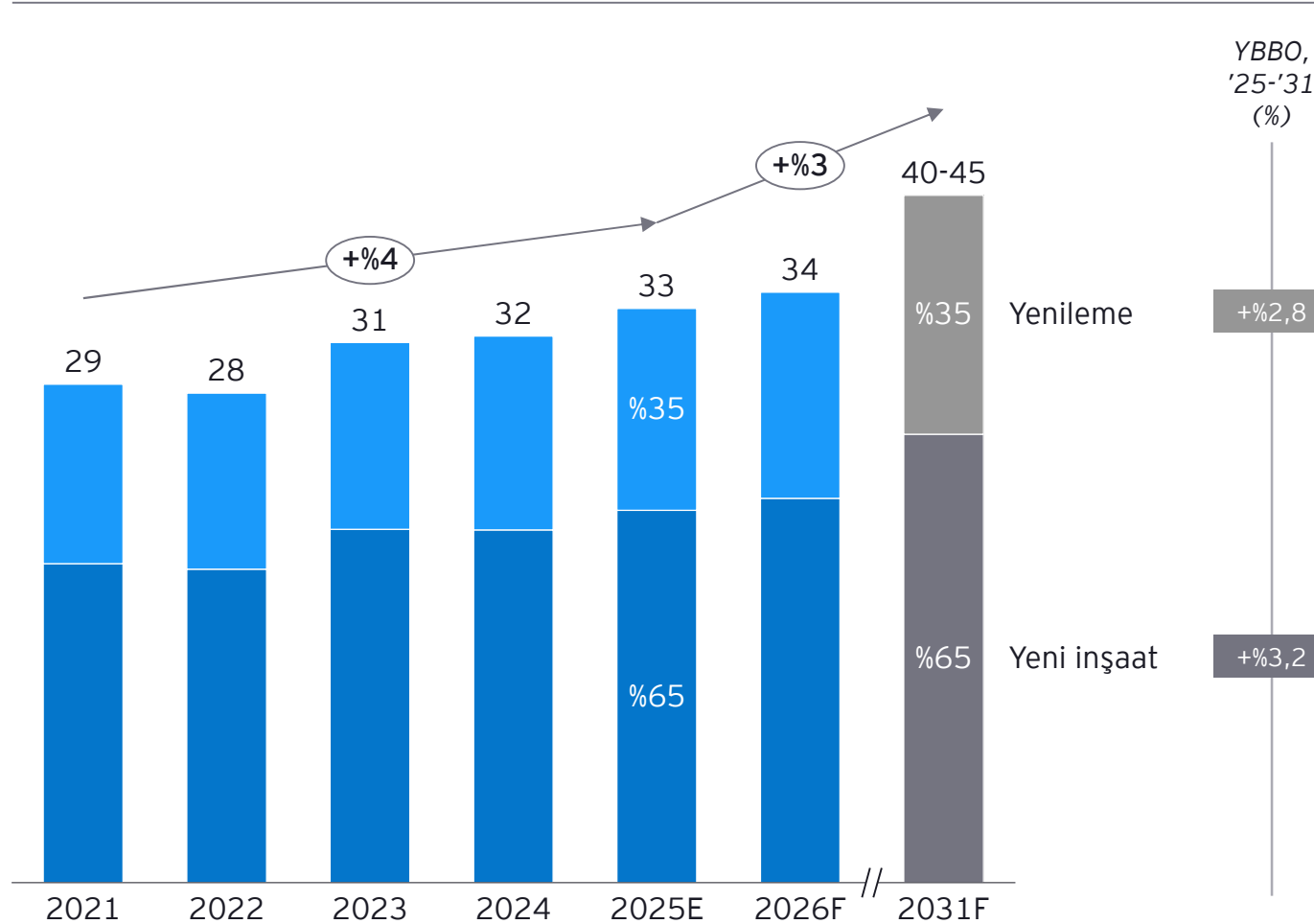
Temel değerlendirmeler

- Konut segmentinde olduğu gibi ticari ve endüstriyel inşaat da 2022'den bu yana baskı altında kalmıştır; iyileşen makroekonomik koşullar, düşen faiz oranları ve ruhsat süreçlerindeki toparlanmanın desteğiyle 2027'den itibaren kademeli olarak toparlanması beklenmektedir.
- Büyümenin; yaşanan bina stoku, kamu yenileme programları ve AB sürdürülebilirlik düzenlemelerinin etkisiyle giderek daha fazla yenileme faaliyetlerinden kaynaklanması beklenmektedir; yenileme faaliyetleri, şebeke kapasitesi ve ruhsat süreçlerindeki kısıtlardan daha sınırlı ölçüde etkilenmektedir.
- Bakım faaliyetlerinin, büyüyen sistem karmaşıklığı ve öngörücü bakım uygulamalarının desteğiyle kurulu bina stokuyla paralel olarak büyümesi beklenmektedir.

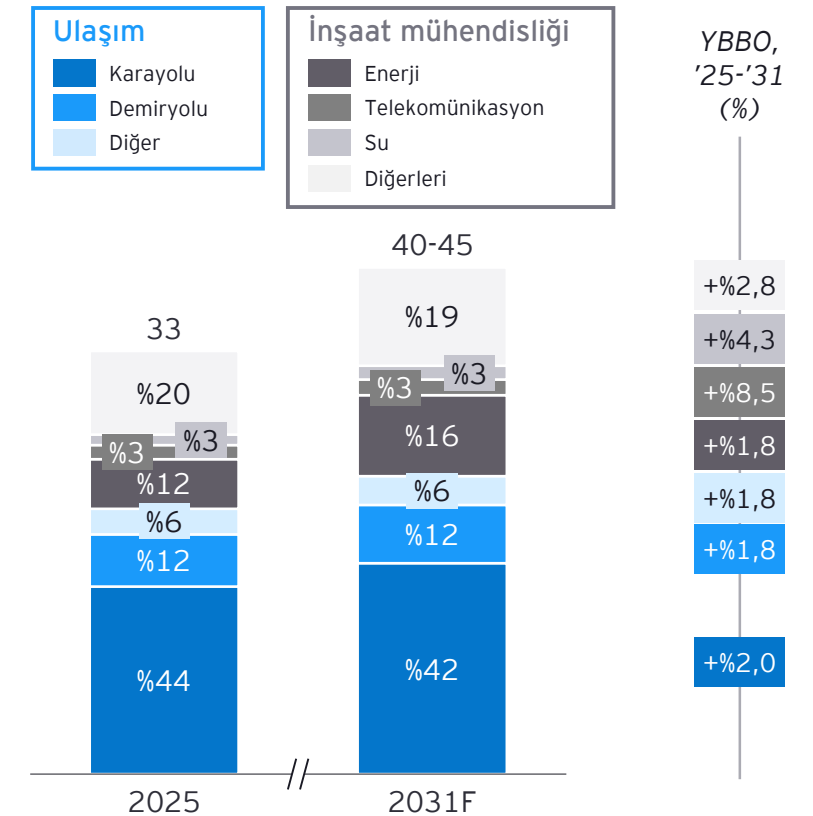
Hollanda altyapı inşaat pazarının, şebeke altyapısı yatırımlarının desteğiyle 2031'e kadar yaklaşık %3 YBBO ile büyümesi beklenmektedir

İnşaat pazarına genel bakış: Hollanda (4/7)

Hollanda altyapı inşaat pazarı büyüklüğü, 2021-2031 (milyar Avro)



Altyapı türüne göre pazar büyüklüğü, 2025 ve 2031 (milyar Avro)



Geleneksel altyapının yanı sıra savunma ve nükleer enerji yatırımları, uzun vadeli politika taahhütleri ve kamu destekli yatırım programlarının etkisiyle dayanıklılık odaklı yeni büyüme alanları olarak öne çıkmaktadır.

Son dönemdeki pazar daralmasının ardından, daha destekleyici makroekonomik koşulların yeni yapı inşaatında toparlanmayı desteklemesi beklenmektedir

İnşaat pazarına genel bakış: Hollanda (5/7)



Hollanda inşaat pazarının büyüme dinamikleri ve karşılaştığı zorluklar

 Büyüme dinamikleri	Prefabrik yapıların yaygınlaşması	- Prefabrik yapılar hızlı teslimat, maliyet kontrolü ve uygulama kalitesi avantajlarıyla yeni konutların yaklaşık %20-22'sini oluşturmaktadır. - Prefabrik yapıların payının 2030'da %50'ye ulaşması beklenirken fabrikada monte edilen sistemler, HVAC katma değerini üretim aşamasına kaydırabilir ve şantiye kurulumunu azaltabilir.
	Faiz oranlarındaki düşüş	- Faiz oranlarındaki artış, 2022-2024 döneminde yeni konut kredisi faizlerinin 1 yüzde puan artarak %3,8'e ulaşmasına neden olmuş; finansman maliyetlerindeki yükselişle birlikte geliştiriciler ve yatırımcılar üzerindeki baskıyı artırmıştır. - Hollanda devlet tahvili faizlerinin beklenen enflasyonun etkisiyle yükselebilecek olmasına karşın, faiz oranlarının önümüzdeki yıllarda %3,5 seviyesinde istikrar kazanması veya sınırlı ölçüde artması beklenmektedir.
	İnşaat maliyetlerinin istikrar kazanması	İnşaat maliyetlerinin, 2024 yılında inşaat malzemesi kıtlığı, artan nakliye maliyetleri ve girdi fiyatlarındaki yükseliş nedeniyle kaydedilen %8'lik güçlü artışın ardından, 2026 yılında yaklaşık %2-3 YBBO seviyesinde istikrar kazanması beklenmektedir.
 Zorluklar	Arsa kıtlığı	- Arsa kıtlığı ve doğa, altyapı ve tarım gibi alanlar arasındaki kullanım rekabeti, 2015-2025 döneminde yapı arsası fiyatlarının iki katına çıkmasına yol açmıştır; fiyatlar 2025 yılında %5,4, 2026 yılında ise %4,2 artmıştır. - Arsa fiyatlarındaki artışın sürmesi ve dikey yapılaşmaya geçişin hızlanması beklenirken politika önlemleri artışı sınırlayabilir.
	Nitelikli iş gücü eksikliği	- Isıtma, havalandırma ve iklimlendirme sistemlerinin tüm kurulum alanlarında nitelikli teknisyen eksikliği bulunmaktadır; 2023 yılında teknisyenlerin %80'i ciddi iş gücü sıkıntısı yaşadığını bildirmiş olup bu durum kurulum maliyetlerini artırmaktadır. - Uzun süredir sektörde çalışan çok sayıda teknisyenin emekli olmasının beklenmesi nedeniyle, nitelikli iş gücü eksikliğinin devam etmesi öngörülmektedir.
	Mevzuat karmaşıklığı	- Azo; düzenlemesi, 2022 yılından bu yana Hollanda'daki yeni yapı projelerinde izin süreçlerine ilişkin sorunlara yol açmıştır; politika müdahaleleri bu etkiyi azaltabilecek olsa da azot kısıtlarının kısa ve orta vadede önemli bir etken olmayı sürdürmesi beklenmektedir. - Yeni yapı projelerine uygulanan katı düzenleyici çerçevenin, yenileme sektöründe de benzer şekilde uygulanması beklenmektedir.

Hollanda inşaat pazarı üst sıralarda yoğunlaşmayı sürdürürken, orta ölçekli şirketler arasındaki rekabet güçlenmektedir

İnşaat pazarına genel bakış: Hollanda (6/7)

Önde gelen Hollandalı müteahhitlerin Cobouw 50 sıralaması¹, 2021-2024

Temel değerlendirmeler



2024 en iyi 15 şirket ¹	2021	2022	2023	2024	2024 geliri ² (Avro milyon)	2025 geliri ³ (Avro milyon)
Hollanda Şirketi 1	N.A.	1	2	1	6.455	7.040
Hollanda Şirketi 2	2	2	1	2	6.037	N.A.
Hollanda Şirketi 3	N.A.	3	3	3	4.362	4.457
Hollanda Şirketi 4	4	4	5	4	2.612	2.853
Hollanda Şirketi 5	5	7	6	5	2.584	2.772
Hollanda Şirketi 6	N.A.	5	4	6	2.442	2.590
Hollanda Şirketi 7	6	6	7	7	2.062	2.526
Hollanda Şirketi 8	N.A.	N.A.	N.A.	8	1.602	N.A.
Hollanda Şirketi 9	N.A.	9	8	9	1.468	1.624
Hollanda Şirketi 10	10	8	10	10	1.233	1.638
Hollanda Şirketi 11	N.A.	12	12	11	1.019	1.165
Hollanda Şirketi 12	9	10	9	12	1.018	1.150
Hollanda Şirketi 13	11	11	11	13	945	1.051
Hollanda Şirketi 14	15	15	13	14	749	781
Hollanda Şirketi 15	N.A.	13	16	15	547	467

Sonraki slaytlarda detaylandırılmıştır

- İlk 10 şirket, ilk 15 şirketin toplam 2024 gelirinin yaklaşık %88'ini oluşturarak pazardaki yüksek yoğunlaşmaya işaret etmektedir.
- Hollanda Şirketi 1, Hollanda Şirketi 2 ve Hollanda Şirketi 3, 2022'den bu yana ilk üç sıradaki konumlarını korumaktadır.
- İlk üç şirketin ardından belirgin bir ölçek farkı bulunmakta olup 2024'te Hollanda Şirketi 3 ile Hollanda Şirketi 4 arasında yaklaşık 1,8 milyar Avroluk gelir farkı bulunmaktadır.
- Mevcut 2025 verileri genel bir büyümeye işaret ederken Hollanda Şirketi 10 ve Hollanda Şirketi 7 en güçlü gelir artışlarını kaydetmektedir.
- Orta ölçekli şirketler arasındaki rekabet güçlenirken, Hollanda Şirketi 4, Hollanda Şirketi 5, Hollanda Şirketi 6 ve Hollanda Şirketi 7 arasındaki gelir farkı 2025'te yaklaşık 0,3 milyar Avroya gerilemiştir.

1.Cobouw 50, Hollanda'nın en büyük 50 inşaat şirketini açıklanan gelirlerine göre sıralayan yıllık bir çalışmadır.

2.Gelir verileri, 2024 Cobouw 50 sıralamasına dayanmaktadır.

3.2025 gelir verileri; Capital IQ, şirketlerin yıllık raporları, internet siteleri ve sektör yayınları dâhil kamuya açık kaynaklardan derlenmiştir.

Kaynak: Masaüstü araştırması; EY-Parthenon analizi

Hollanda Şirketi 10, tüm ana inşaat segmentlerindeki geniş faaliyet kapsamıyla Hollanda'nın en büyük 10 müteahhidi arasında yer almaktadır

İnşaat pazarına genel bakış: Hollanda (7/7)



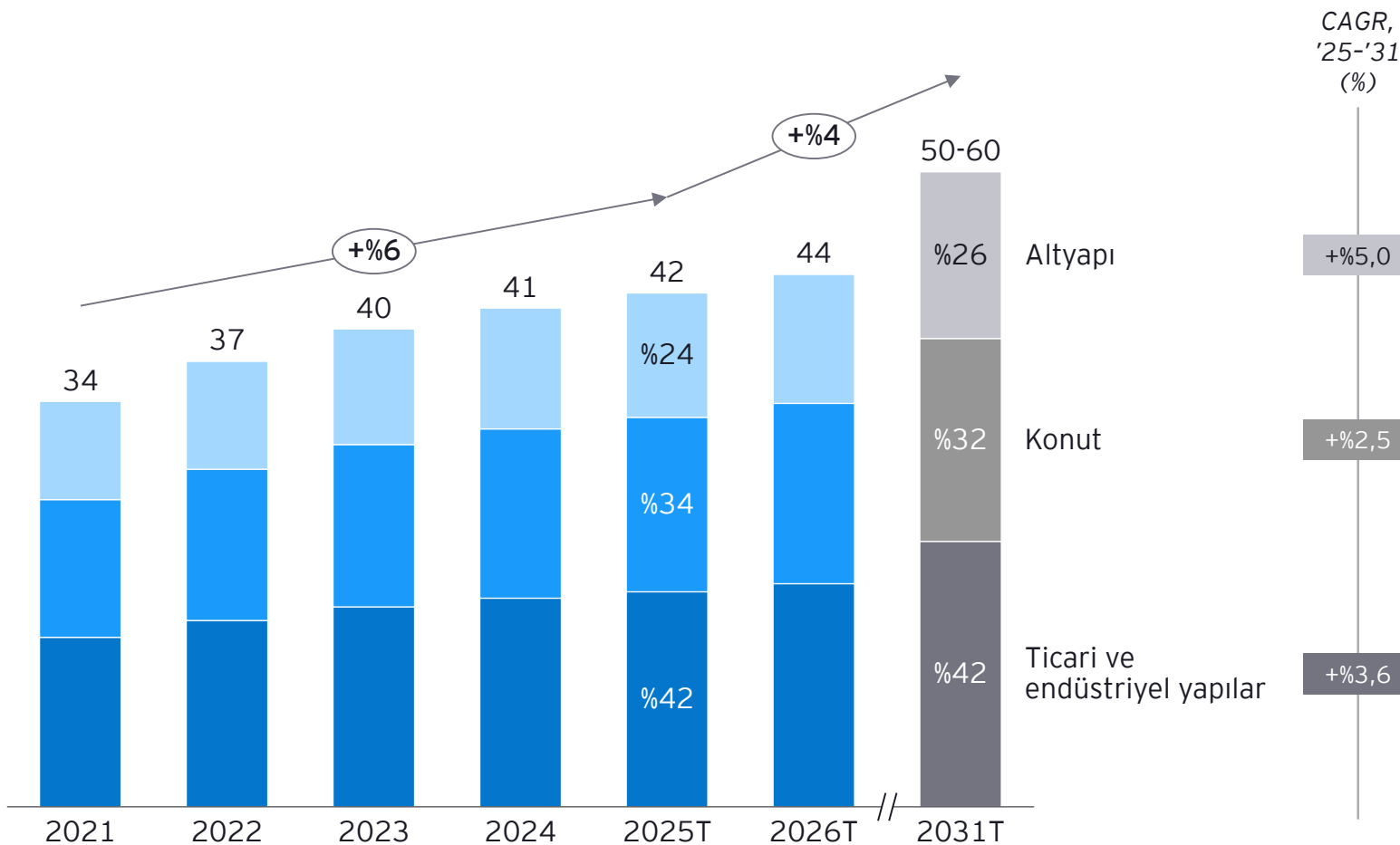
Oyuncular	2024 sıralaması	Kuruluş yılı	Odaklanılan segmentler			Öne çıkan özellikler
			Konut	T&E	Altyapı	
Hollanda Şirketi 1	1	1869	✓	✓	✓	■ Tüm ana inşaat segmentlerinde güçlü konuma sahip olan şirket, Hollanda'nın en büyük müteahhidi konumundadır.
Hollanda Şirketi 2	2	1854	✓	✓	✓	■ Konut, bina ve altyapı alanlarında geniş faaliyet kapsamına sahip çeşitlendirilmiş bir inşaat grubudur.
Hollanda Şirketi 3	3	1910	-	✓	✓	■ Limanlar, iç su yolu altyapısı ve açık deniz enerjisi alanlarında yetkinliklere sahip küresel bir denizcilik müteahhidi ve tarama sektöründe pazar lideridir.
Hollanda Şirketi 4	4	1981	✓	✓	✓	■ İnşaat, gayrimenkul geliştirme, altyapı ve uzman teknik hizmetleri bir araya getiren vakıf mülkiyetindeki bir gruptur.
Hollanda Şirketi 5	5	1923	✓	✓	✓	■ Konut geliştirme, karmaşık konut dışı projeler ve altyapı faaliyetlerini bir araya getiren, iç pazara odaklı entegre bir müteahhittir.
Hollanda Şirketi 6	6	1868	-	✓	✓	■ Tarama, arazi ıslahı ile karmaşık deniz ve kıyı altyapısı alanlarında uzmanlaşmış uluslararası bir denizcilik müteahhididir.
Hollanda Şirketi 7	7	1855	✓	✓	✓	■ Konut, konut dışı inşaat ve altyapı alanlarında yetkinliklere sahip, bağımsız ve aile mülkiyetindeki bir müteahhittir.
Hollanda Şirketi 8	8	1921	-	✓	✓	■ Demiryolu inşaatı, bakım, varlık yönetimi ve karmaşık projelerde güçlü yetkinliklere sahip bir altyapı uzmanıdır.
Hollanda Şirketi 9	9	1907	✓	✓	-	■ Konut odaklı bir geliştirici ve uygun fiyatlı konut pazarının lideridir.
Hollanda Şirketi 10	10	1877	✓	✓	✓	■ Konut alanında güçlü konuma, altyapı ve endüstriyel projelerde tamamlayıcı yetkinliklere sahip çeşitlendirilmiş bir müteahhittir.

Konut talebi ve altyapı yatırımlarının desteğiyle İsviçre inşaat pazarı istikrarlı büyümesini sürdürerek 2031 itibarıyla 50-60 milyar Avroya ulaşmaktadır

İnşaat pazarına genel bakış: İsviçre (1/3)



İsviçre inşaat pazarı büyüklüğü, 2021-2031T (milyar Avro)



Temel değerlendirmeler

- İsviçre inşaat pazarı, 2021'de 34 milyar Avrodan 2025'te 42 milyar Avroya ulaşarak yaklaşık %6 YBBO ile büyümüştür.
- Büyümenin yıllık yaklaşık %4 seviyesine gerilemesi ve pazarın 2031 itibarıyla 50-60 milyar Avroya ulaşması beklenmektedir.
- Segment dağılımının büyük ölçüde korunması ve ticari ve endüstriyel yapıların yaklaşık %42 ile en büyük segment olmaya devam etmesi beklenmektedir.
- Altyapının payının 2025'teki %24 seviyesinden 2031'de %26'ya yükselmesi, konutun payının ise %34'ten %32'ye gerilemesi beklenmektedir.
- Altyapı yatırım programı: İsviçre, 2025-2028 döneminde demiryolu işletme, bakım ve modernizasyonu için 17,5 milyar Avro, 2026 yılında ulusal karayolu altyapısı için ise yaklaşık 3,5 milyar Avro ayırmıştır.

İsviçre'nin inşaat yatırım portföyü güçlenirken yeni konut arzı pazardaki sıkışıklığı hafifletmede yetersiz kalmaktadır

İnşaat pazarına genel bakış: İsviçre (2/3)



İsviçre inşaat pazarındaki büyüme dinamikleri ve zorluklar

Büyüme dinamikleri	Yatırımlarda toparlanma	İnşaat yatırımları, bina inşaatı ve inşaat mühendisliği alanlarında kademeli olarak toparlanmaktadır; ileriye dönük proje portföyündeki iyileşme, inşaat faaliyetlerindeki temkinli toparlanmayı desteklemektedir.
	Yapısal konut talebi	Boş konut oranı 2024'te %1,08'den 2025'te %1'e gerilemiş, boş konut sayısı 48,5 bine düşmüştür; giderek sıkılaştan pazarda ek konut arzına yönelik talep devam etmektedir.
	Yenileme talebi	Yenileme projelerine yönelik yatırımlar 2025'te %3,5 artmıştır; binaların İsviçre'nin nihai enerji talebinin %41,8'ini oluşturması, enerji verimliliği yenilemeleri ve düşük karbonlu ısıtma sistemlerine yönelik talebi desteklemektedir.
Zorluklar	Yetersiz yeni konut arzı	İsviçre'de 2024'te yaklaşık 39,6 bin konut tamamlanmıştır; mevcut konut stokunun %1'inden azına karşılık gelen bu seviye ve 2025'te %1'e gerileyen boş konut oranı, yeni arzın pazardaki sıkışıklığı önemli ölçüde hafifletmekte yetersiz kaldığına işaret etmektedir.
	Sınırlı ileri dönem konut arzı	Yeni tamamlanan konut sayısı, inşaat yatırımlarındaki artışa rağmen 2025'te %0,1 büyümeyle yatay seyretmiştir; bu durum, ek arzın kalıcı konut talebine yanıt verme hızını sınırlamaktadır.
	Proje gerçekleştirme kısıtları	İş gücü açığı İsviçre genelinde yapısal bir sorun olmayı sürdürmektedir; bina inşaatı ve inşaat mühendisliği yatırımlarındaki büyüme, nitelikli iş gücüne yönelik rekabeti artırarak proje gerçekleştirme kapasitesini sınırlama riski taşımaktadır.

İsviçre inşaat pazarı, altyapı ve gayrimenkul alanlarında farklılaşan yetkinliklere sahip çeşitli şirketlerden oluşmaktadır

İnşaat pazarına genel bakış: İsviçre (3/3)



Şirket	Kuruluş	Merkez	Önemli Öne Çıkanlar
İsviçre Şirketi 1	2005	Opfikon	İsviçre'nin en büyük inşaat şirketi olup gayrimenkul geliştirme, büyük ölçekli altyapı, karayolları, köprüler, özel temel uygulamaları, lojistik ve planlama alanlarında faaliyet göstermekte ve Avrupa genelinde operasyonlar yürütmektedir.
İsviçre Şirketi 2	1929	Moosseedorf	Başta tünel, su yalıtımı, şaft ve özel temel uygulamaları olmak üzere 11 ülkede faaliyet gösteren büyük ölçekli İsviçreli yüklenicidir.
İsviçre Şirketi 3	1869	Thun	Dört iştiraki aracılığıyla faaliyet gösteren, tünel, ticari ve konut yapıları ile köprülerde güçlü yetkinliklere sahip entegre inşaat grubudur.
İsviçre Şirketi 4	1917	Dietikon	Karayolu yapımı, zemin kaplamaları, beton yenileme, hidrolik mühendislik ve bina inşaatında faaliyet gösteren çeşitlendirilmiş yüklenicidir.
İsviçre Şirketi 5	1918	Schlieren	İsviçre genelinde faaliyet gösteren, geçmişte müstakil konut ve gayrimenkul geliştirme alanlarına odaklanmış ulusal gayrimenkul ve inşaat hizmetleri şirketidir.
İsviçre Şirketi 6	1979	Ebikon	Bünyesinde mimarlık, inşaat yönetimi, gayrimenkul ve genel müteahhitlik hizmetleri sunmakta, ticari ve konut yapılarına odaklanmaktadır.
İsviçre Şirketi 7	1917	Lancy	İsviçre'nin Fransızca konuşulan bölgesindeki önemli inşaat şirketlerinden biri olup inşaat mühendisliği ve bina yapımında köklü deneyime sahiptir.
İsviçre Şirketi 8	1968	Langnau im Emmental	Kırsal ve tarımsal yapılarda uzmanlaşan kooperatif, özel ve ticari projeler için danışmanlık, planlama ve inşaatı kapsayan uçtan uca hizmetler sunmaktadır.
İsviçre Şirketi 9	1909	St Gallen	Dördüncü kuşak aile şirketi olarak karayolu, altyapı, asfaltlama ve inşaat mühendisliği alanlarında faaliyet göstermekte, ağırlıklı olarak Almanca konuşulan İsviçre ve Ticino'da çalışmaktadır.
İsviçre Şirketi 10	1923	Emmenbrücke	Yaklaşık 700 milyon İsviçre francı grup gelirine sahip önde gelen inşaat ve gayrimenkul grubu olup bina inşaatı, altyapı, yenileme, genel müteahhitlik ve gayrimenkul alanlarında faaliyet göstermektedir.
İsviçre Şirketi 11	1917	Bern	Gayrimenkul geliştirme, genel müteahhitlik ve sürdürülebilir inşaat ta önde gelen İsviçreli şirketlerden biri olup 2025 itibarıyla yaklaşık 800 çalışanı bulunmaktadır.
İsviçre Şirketi 12	1963	Frauenfeld	16 lokasyonda yaklaşık 500 çalışanıyla faaliyet gösteren, proje geliştirme ve uygulama hizmetleri sunan, şirket sahipleri tarafından yönetilen büyük ölçekli İsviçreli gayrimenkul hizmetleri şirketidir.

Seçilmiş BDT ülkeleri

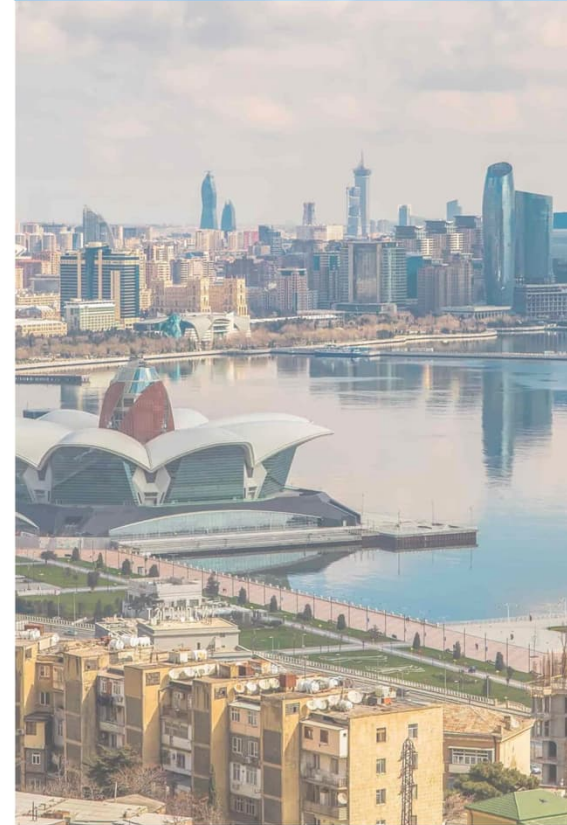
Kazakistan



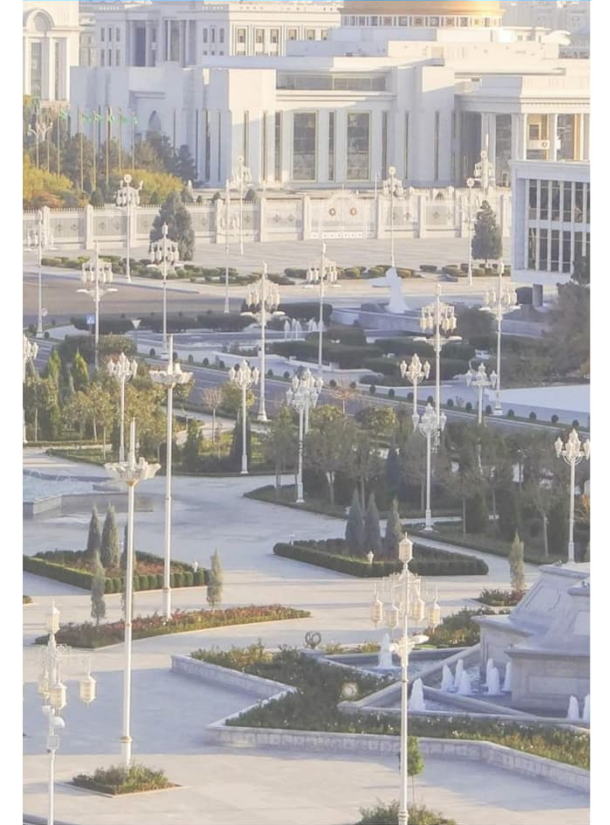
Özbekistan



Azerbaycan



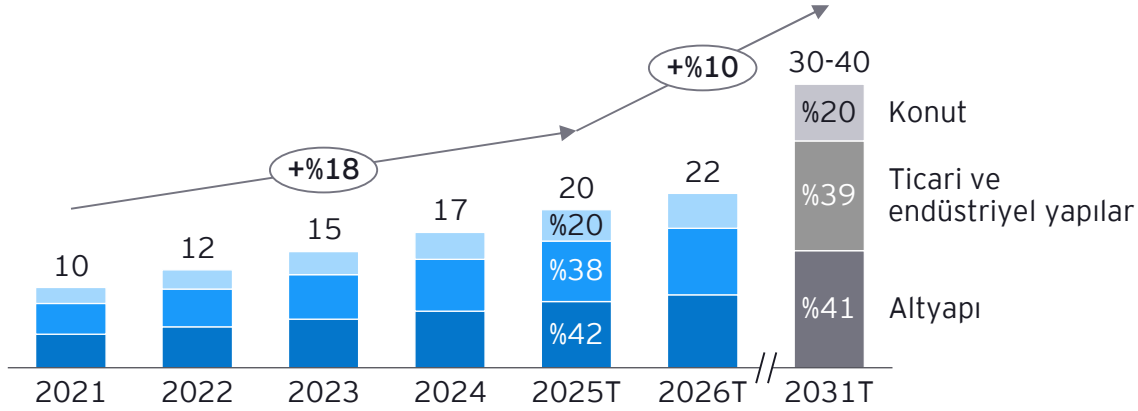
Türkmenistan



Kazakistan inşaat pazarı 2021-2025 döneminde iki katına çıkmış olup 2031 itibarıyla 30-40 milyar Avroya ulaşması beklenmektedir

İnşaat pazarına genel bakış: Kazakistan (1/2)

Kazakistan inşaat pazarı büyüklüğü, 2021-2031T (milyar Avro)



Temel değerlendirmeler

- Kazakistan inşaat pazarı, 2021'de 10 milyar Avrodan 2025'te 20 milyar Avroya yükselerek yaklaşık %18 YBBO ile iki katına çıkmıştır.
- Büyümenin yıllık yaklaşık %10'a gerilemesi ve pazarın 2031 itibarıyla 30-40 milyar Avroya ulaşması beklenmektedir.
- Segment dağılımının büyük ölçüde korunması ve altyapının yaklaşık %41 ile en büyük segment olmaya devam etmesi beklenirken, ticari ve endüstriyel yapıların payının yaklaşık %39 seviyesinde gerçekleşmesi öngörülmektedir.
- Altyapı yatırım programı:** Kazakistan, 2025-2029 döneminde enerji ve kamu hizmetleri altyapısının modernizasyonu için 22 milyar Avro yatırım planlamaktadır. (Kamu hizmetleri şebekeleri için 12 milyar Avro, elektrik üretimi için 11 milyar Avro, ilave 7,3 GW üretim kapasitesi hedefi)

Kazakistan inşaat pazarının büyüme dinamikleri ve karşılaştığı zorluklar

Büyüme dinamikleri	Konut dışı yapı yatırımları	Kazakistan, sanayi geliştirme ve çeşitlendirme programı kapsamında 2025 yılında 33 yeni sanayi tesisini faaliyete geçirmiştir.
	Ulaştırma altyapısının genişletilmesi	Karayolu, demiryolu ve metro projeleri, 2025 yılında inşaat üretiminin yaklaşık %24'ünü oluşturarak ulaşım altyapısını en büyük segmentlerden biri hâline getirmiştir.
	Konut yatırımları	Konut inşaatı, kamu programları ve devam eden konut teslimatlarının desteğiyle 2025 yılında büyüme kaydetmiştir.
Zorluklar	Eskiye kamu hizmetleri şebekeleri	Düzenlemeye tabi 87 kuruluşun altyapısındaki amortisman oranı %65-100 seviyesinde olup kapsamlı modernizasyon ihtiyacı yaratmaktadır.
	Enerji kapasitesi kısıtları	Yoğun dönemlerde yaşanan elektrik arzı açıkları, elektrik ithalatı ve yeni üretim kapasitesi yatırımı ihtiyacını sürdürmektedir.
	Daha sıkı düzenleyici gereklilikler	Temmuz 2026'da yürürlüğe giren yeni Yapı Kanunu, yaşam döngüsü denetimini, dijital izlemeyi ve yüklenici uyum şartlarını güçlendirmektedir.

Kazakistan inşaat pazarında büyük ölçekli konut geliştiricileri öne çıkarken, uzman altyapı ve sanayi yüklenicileri pazarı tamamlamaktadır

İnşaat pazarına genel bakış: Kazakistan (2/2)



Seçili önde gelen konut inşaatı şirketleri

Şirket	Toplam konut projesi sayısı ¹	Tamamlanan konut projesi sayısı ¹	Yapımı devam eden konut projesi sayısı ¹
Kazakistan Şirketi 1	244	147	97
Kazakistan Şirketi 2	88	62	26
Kazakistan Şirketi 3	53	50	3
Kazakistan Şirketi 4	50	40	10
Kazakistan Şirketi 5	33	25	8
Kazakistan Şirketi 6	31	26	5
Kazakistan Şirketi 7	31	21	10
Kazakistan Şirketi 8	30	30	0
Kazakistan Şirketi 9	30	15	15
Kazakistan Şirketi 10	29	27	2
Kazakistan Şirketi 11	29	9	20
Kazakistan Şirketi 12	26	25	1
Kazakistan Şirketi 13	26	23	3
Kazakistan Şirketi 14	25	21	4
Kazakistan Şirketi 15	22	12	10

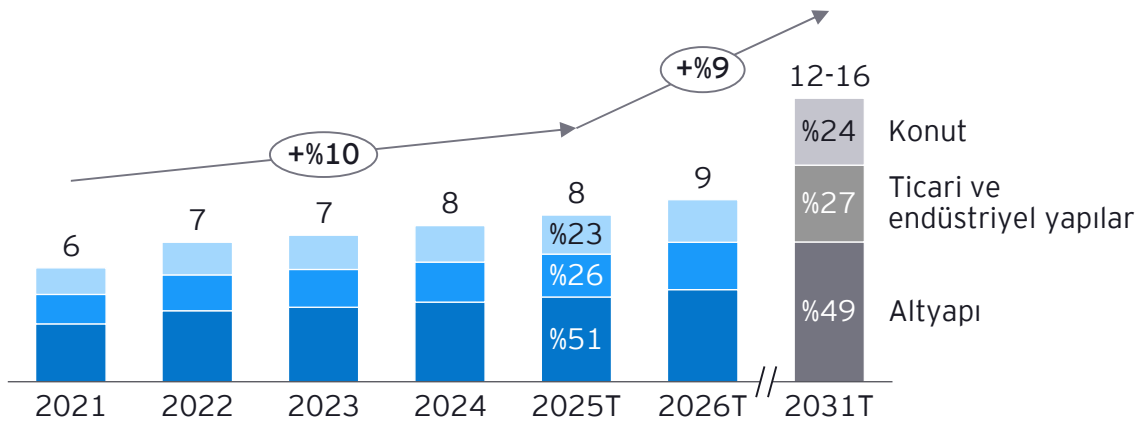
Seçili önde gelen altyapı ve sanayi yüklenicileri

Şirket	Kuruluş yılı	Temel değerlendirmeler
Kazakistan Şirketi 16	1969	■ Yaklaşık 100 büyük proje ve 4.000'in üzerinde çalışanıyla faaliyet gösteren sanayi EPC yüklenicisi.
Kazakistan Şirketi 17	2003	■ Petrol ve doğal gaz ile kara ve açık deniz projelerinde faaliyet gösteren inşaat ve imalat yüklenicisi, 220 hektarlık tersane alanı ve 1.000 tonluk vinç kapasitesine sahip.
Kazakistan Şirketi 18	1956	■ 6 üretim tesisi ve 16 montaj şirketiyle karmaşık montaj işleri gerçekleştiren sanayi ve altyapı inşaatı uzmanı.
Kazakistan Şirketi 1	1995	■ 250'den fazla tamamlanmış projeye sahip entegre inşaat grubu, ENR 2025 Küresel Müteahhitler sıralamasında 161'inci sırada .
Kazakistan Şirketi 19	2006	■ Petrol ve doğal gaz sektöründe faaliyet gösteren sanayi inşaatı ve lojistik şirketi, yaklaşık 2.500 çalışanı bulunmakta ve Kaşagan'daki doğal gaz işleme tesisi projesinde görev almakta.
Kazakistan Şirketi 20	2007	■ Tasarım, inşaat, yeniden yapım ve büyük onarım alanlarında faaliyet gösteren karayolu mühendisliği ve inşaat şirketi.

Özbekistan inşaat pazarının büyümesini sürdürerek 2031 itibarıyla 12-16 milyar Avroya ulaşması ve altyapının en büyük segment olması beklenmektedir

İnşaat pazarına genel bakış: Özbekistan (1/2)

Özbekistan inşaat pazarı büyüklüğü, 2021-2031F (milyar Avro)



Temel değerlendirmeler

- Özbekistan inşaat pazarı, yaklaşık %10 YBBO ile 2021'de 6 milyar Avrodan 2025Tte 8 milyar Avroya ulaşmıştır.
- Büyümenin yıllık yaklaşık %9 ile devam etmesi ve pazarın 2031T itibarıyla 12-16 milyar Avroya ulaşması beklenmektedir.
- Segment dağılımının büyük ölçüde korunması ve altyapının %49 ile en büyük segment olmaya devam etmesi beklenirken, ticari ve endüstriyel yapıların payının yaklaşık %27 seviyesinde gerçekleşmesi öngörülmektedir.
- Altyapı yatırım programı:** Özbekistan'ın proje portföyü yaklaşık 6,5 milyar Avroluk enerji projeleri, 1,8 milyar Avroluk Yeni Taşkent yatırımları ile ulaştırma ve kamu hizmetleri alanlarındaki büyük ölçekli KÖİ projelerini kapsamaktadır.

Özbekistan inşaat pazarının büyüme dinamikleri ve karşılaştığı zorluklar

Büyüme dinamikleri	Altyapı yatırımlarının genişlemesi	Ulaştırma ağları ve kamu hizmetleri altyapısına yönelik devam eden yatırımların desteğiyle altyapı inşaatı faaliyetleri büyümeyi sürdürmektedir.
	Büyük ölçekli kentsel gelişim	Yeni Taşkent, ticari ve konut projeleri ile bunları destekleyen altyapı yatırımlarına yönelik talebin devamını sağlayan büyük ölçekli bir kentsel gelişim programı oluşturmaktadır.
	Enerji altyapısı yatırımları	Özbekistan genelinde yeni üretim tesislerinin devreye alınmasıyla enerji altyapısı yatırımları ivme kazanmaktadır.
Zorluklar	Uzun izin süreçleri	İnşaat izinleri sekiz farklı belge gerektirebilmekte ve süreç 3-12 ay sürebilmekte, bu durum gecikmelere ve idari belirsizliğe yol açmaktadır.
	Kentsel planlama eksiklikleri	Yerleşim alanlarının yalnızca %29'u nazım plan kapsamındadır, bu durum ulaştırma, kamu hizmetleri ve sosyal altyapının gelişimini sınırlandırmaktadır.
	Yapı malzemeleri sektöründeki kısıtlar	Çimento üretimi 2025 yılında iç talebin üzerinde gerçekleşmiş olsa da lojistik zorluklar ve atıl kapasite temel sorunlar olmayı sürdürmektedir.

Seçilmiş inşaat şirketleri, Özbekistan'da altyapı, sanayi ve konut inşaatı alanlarında yeteneklerini sergilemektedir

Özbekistan için rekabet ortamı (2/2)



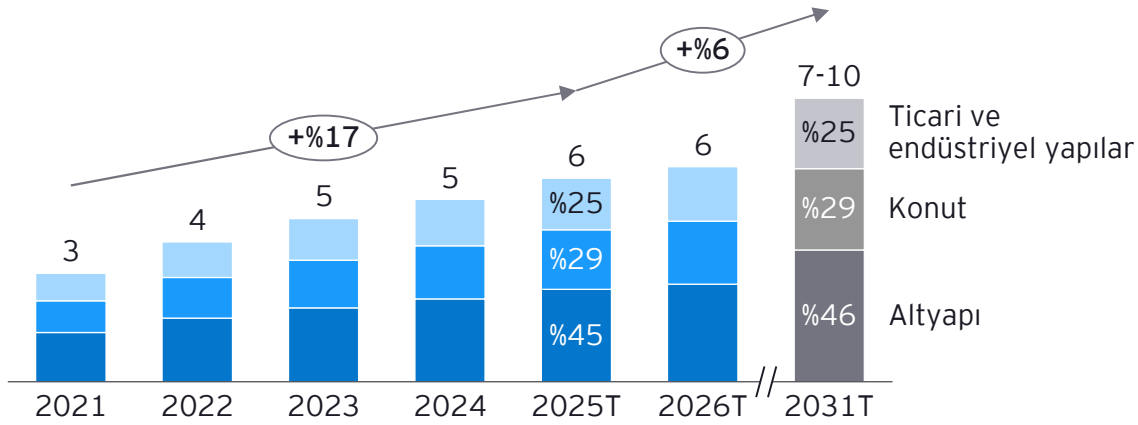
Özbekistan'da seçilmiş inşaat şirketleri

Şirket	Kuruluş	Önemli Öne Çıkanlar
Özbekistan Şirketi 1	2012	- Petrol ve gaz, sanayi, enerji ve sivil inşaat pazarlarında aktif olan Orta Asya odaklı büyük EPC müteahhidi. - Tasarım, tedarik, inşaat ve devreye alma hizmetleri dahil olmak üzere tam döngü proje teslimatı sunar. - Portföyü 50'den fazla projeyi içerir ve 41.000'den fazla çalışanı vardır.
Özbekistan Şirketi 2	2008	- Konut, sanayi, kamu ve kültürel tesisler sunan yüklenici. 4.000'den fazla çalışan ve 250'den fazla özel ekipman birimi tarafından desteklenen konut kompleksleri, hastaneler, kamu tesisleri, ticari/hizmet binaları ve diğer inşaat varlıkları dahil olmak üzere 150+ proje teslim etti.
Özbekistan Şirketi 3	2002	16 başarılı projeyi olan ve toplam proje alanı 700 bin metrekareden fazla olan bir gayrimenkul geliştiricisi. 4.000'den fazla aileye hizmet veren konut odaklı geliştirici, Taşkent'teki konut kompleksleri ve iş merkezleri gibi projeler de dahil olmak üzere hizmet verdi.
Özbekistan Şirketi 4	2009	- Taşkent odaklı konut geliştiricisi, modern konut kompleksleri etrafında konumlanıyor . 2 milyon metrekarelik tamamlanmış satışlar ve Golden House evlerinde yaşayan 30 bin sakin içeriyor.
Özbekistan Şirketi 5	2003	- Konut, ticari ve kamu projelerine odaklanan geliştirici ve yüklenici. - Mevcut portföy, Itaniano Vero, Green Island gibi merkezi Taşkent'teki varlıkları ve önemli konut komplekslerindeki ticari alanları içerir.

Azerbaycan inşaat pazarının istikrarlı büyümesini sürdürerek 2031 itibarıyla 7-10 milyar Avroya ulaşması beklenmektedir

İnşaat pazarına genel bakış: Azerbaycan (1/2)

Azerbaycan inşaat pazarı büyüklüğü, 2021-2031T (milyar Avro)



Temel değerlendirmeler

- Azerbaycan inşaat pazarı, yaklaşık %17 YBBO ile 2021'de 3 milyar Avrodan 2025'te 6 milyar Avroya yükselirken, büyüme 2023-2025 döneminde yaklaşık %12 YBBO'ya gerilemiştir.
- Büyümenin yıllık yaklaşık %6 ile devam etmesi ve pazarın 2031 itibarıyla 7-10 milyar Avroya ulaşması beklenmektedir.
- Segment dağılımının korunması ve altyapının %46 ile en büyük segment olmaya devam etmesi, konutun ise %29'a ulaşması beklenmektedir.
- Altyapı yatırım programı:** Proje portföyü, 2025-2030 Bakü Ulaştırma Modernizasyon Programı, 82 km uzunluğundaki Toganalı-Kelbajar-İstisu Otoyolu ve 2027'ye kadar planlanan 2 GW'ın üzerindeki yenilenebilir enerji projelerini kapsamaktadır.

Azerbaycan inşaat pazarının büyüme dinamikleri ve karşılaştığı zorluklar

Büyüme dinamikleri	Petrol dışı yatırımlardaki artış	Sabit sermaye yatırımları, petrol ve doğal gaz dışı yatırımlardaki %15'lik büyümenin desteğiyle Ocak-Temmuz 2025 döneminde yıllık bazda %3,4 artmıştır.
	Ulaştırma altyapısının genişletilmesi	2025-2030 Bakü Ulaştırma Programı, karayolları, metro ve toplu taşıma yatırımlarının devamını desteklemektedir.
	Yenilenebilir enerjinin geliştirilmesi	Azerbaycan, 2027'ye kadar 2 GW'ın üzerinde yenilenebilir enerji projesini hayata geçirmeyi planlamakta ve bu durum yenilenebilir enerji inşaatı açısından fırsatlar yaratmaktadır.
Zorluklar	Kamu yatırımlarına bağımlılık	Yerel kaynaklar, Ocak-Temmuz 2025 dönemindeki sabit sermaye yatırımlarının %76,7'sini oluşturarak yerel sermayeye yüksek bağımlılığa işaret etmektedir.
	Petrol sektöründeki yatırımların zayıflaması	Petrol ve doğal gaz yatırımları Ocak-Temmuz 2025 döneminde %18,4 azalarak sektöre bağlı inşaat fırsatlarını sınırlandırmıştır.
	Bölgesel projelerin uygulama zorlukları	Dağlık bölgelerdeki altyapı projeleri kapsamlı tünel, köprü ve hafriyat çalışmaları gerektirerek mühendislik karmaşıklığını ve proje uygulama gerekliliklerini artırmaktadır.

Azerbaycan'ın önde gelen inşaat şirketleri, simgesel gayrimenkul ve altyapı projeleri ile entegre proje uygulama hizmetlerinde geniş yetkinliklere sahiptir

İnşaat pazarına genel bakış: Azerbaycan (2/2)



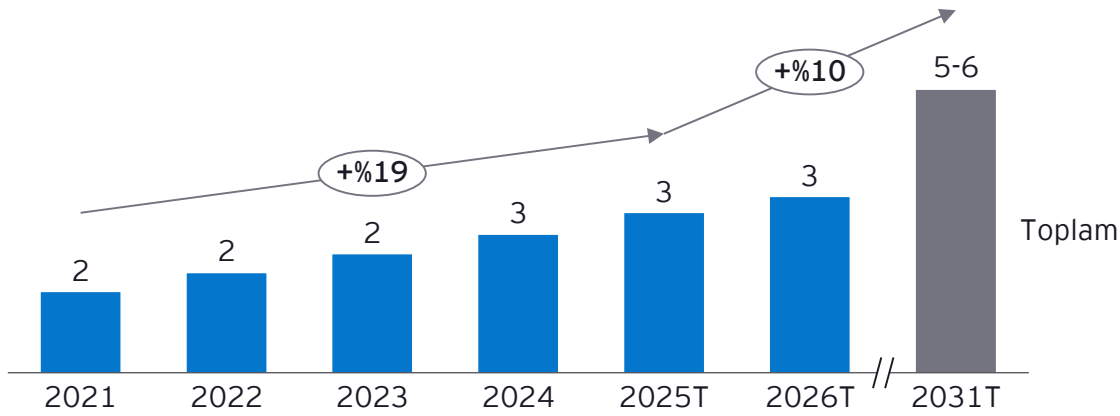
Azerbaycan'daki seçili inşaat şirketleri

Şirket	Kuruluş	Önemli Öne Çıkanlar
Azerbaycan Şirketi 1	2006	- Ticari, konut, konaklama ve simgesel gayrimenkul projeleri geliştirmektedir. - Portföyünde konut, otel, ticari gayrimenkul, perakende ve spor tesisi projeleri dâhil olmak üzere Azerbaycan'ın önde gelen yapıları yer almaktadır.
Azerbaycan Şirketi 2	2007	- Altyapı, sanayi ve ticari tesis projeleri gerçekleştirmektedir. - İnşaat hizmetlerinin yanı sıra proje yönetimi ve mühendislik dâhil entegre proje uygulama yetkinlikleri sunmaktadır.
Azerbaycan Şirketi 3	1968	- Karayolları, köprüler, limanlar ve açık deniz projelerinde uzmanlaşmış bir altyapı yüklenicisidir. - Öne çıkan referansları arasında 142,5 metre yüksekliğindeki Tahtakörpü Barajı, Yeni Bakü Uluslararası Deniz Ticaret Limanı ile Azerbaycan, Kazakistan ve Rusya'daki büyük köprü projeleri yer almaktadır.
Azerbaycan Şirketi 4	2005	- Ulaştırma, boru hatları, hidroteknik yapılar ve konut projelerinde faaliyet göstermektedir. - Kazakistan'daki 37 km uzunluğundaki otoyol kesimi, Özbekistan'daki 100 km uzunluğundaki dört şeritli karayolu ve TANAP boru hattı projesindeki rolüyle BDT ve Türkiye genelinde uluslararası deneyime sahiptir.
Azerbaycan Şirketi 5	2018	- Konut, ticari ve sanayi projelerinde inşaat ve proje yönetimi hizmetleri sunmaktadır. Doküman kontrolü, veri yönetimi ve entegre proje iş birliği platformları dâhil uzmanlaşmış proje kontrol yetkinlikleri sağlamaktadır.

Sermaye yatırımları ve büyük ölçekli altyapı projeleri, Türkmenistan inşaat pazarının büyümesini desteklemektedir

İnşaat piyasası genel bakışı: Türkmenistan (1/2)

Türkmenistan inşaat pazarı büyüklüğü, 2021-2031T (milyar Avro)



Temel değerlendirmeler

- Türkmenistan inşaat pazarı, 2021'de yaklaşık 2 milyar Avrodan 2025'te yaklaşık 3 milyar Avroya ulaşarak yaklaşık %19 YBBO ile güçlü büyüme kaydetmiştir.
 - Pazar, 2021-2023 döneminde yaklaşık %21 YBBO, 2023-2025 döneminde ise yaklaşık %16 YBBO ile büyümüştür.
- Büyümenin yıllık yaklaşık %10 ile devam etmesi ve pazarın 2031 itibarıyla 5-6 milyar Avroya ulaşması beklenmektedir.
- Altyapı yatırım programı:** Sermaye yatırımları 2025 yılının ilk çeyreğinde yıllık bazda %17 artmış olup büyüme; Arkadag Akıllı Şehri, karayolları, elektrik şebekeleri ve sanayi tesislerine yönelik yatırımlarla desteklenmektedir.

Türkmenistan inşaat pazarının büyüme dinamikleri ve zorlukları

Büyüme dinamikleri	Artan sermaye yatırımları	Altyapı, sanayi tesisleri ve kentsel gelişim alanlarındaki sermaye harcamaları, inşaat faaliyetlerini ve proje portföyünü desteklemektedir.
	Büyük ölçekli altyapı yatırımları	Türkmenistan; Arkadag Akıllı Şehri'nin ikinci etabı, yeni karayolları, enerji altyapısı ve sanayi tesisleri ile büyük ölçekli ulaştırma ve kentsel gelişim projelerine yatırım yapmayı sürdürmektedir.
	Enerji projeleri portföyü	Galkınış doğal gaz sahası, TAPI boru hattı ve doğal gaz işleme tesislerinin geliştirilmesi, kompleks sanayi yapılarının inşasına yönelik talebi desteklemektedir.
Zorluklar	Kamu ağırlıklı pazar yapısı	Kamu iktisadi teşebbüsleri 2023 yılında toplam cironun %59,2'sini oluştururken, kamunun pazardaki güçlü rolü özel sektör katılımını ve rekabeti sınırlandırmaktadır.
	Döviz kısıtlamaları	Para biriminin dönüştürülebilirliğine ilişkin sorunlar ve dövizle sınırlı erişim, ithal ekipman ve malzeme tedarikini zorlaştırmaktadır.
	Özel sektör katılımının sınırlı olması	Kamunun pazardaki geniş rolü ve özel sektöre yönelik sıkı düzenlemeler, uluslararası yüklenicilerin pazara erişimini ve proje fırsatlarını sınırlandırmaktadır.

Türkmenistan'daki seçili inşaat şirketleri altyapı, sanayi, konut ve kurumsal yapı projelerinde geniş yetkinliklere sahiptir

İnşaat pazarına genel bakış: Türkmenistan (2/2)

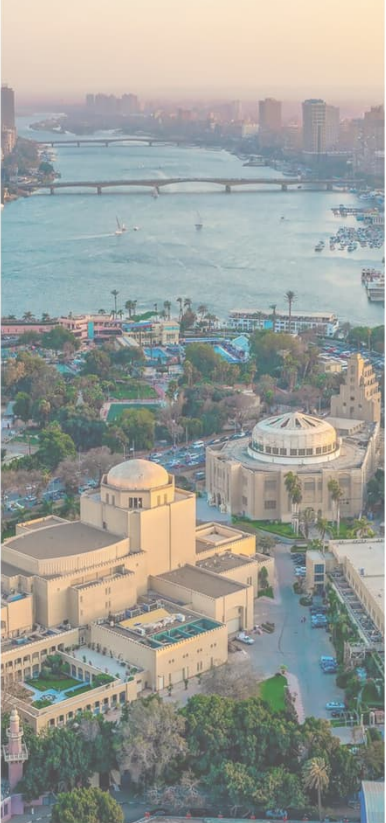


Türkmenistan'da seçili inşaat şirketleri

Şirket	Kuruluş yılı	Temel değerlendirmeler
Türkmenistan Şirketi 1	2010	- Anahtar teslim EPC ve tasarla-yap hizmetleri sunan şirket, 30'dan fazla proje ve yaklaşık 1 milyon m² toplam inşaat alanı deneyimine sahiptir. - Türkmenistan ve komşu pazarlarda kurumsal, konut, ticari, sanayi ve kamu altyapısı projeleri yürütmektedir.
Türkmenistan Şirketi 2	2009	- Tasarımdan anahtar teslim inşaaata kadar uçtan uca proje uygulama hizmetleri sunmaktadır. 328'den fazla ekipmandan oluşan öz mal makine parkıyla üstyapı, altyapı, sanayi ve altyapı projelerinde faaliyet göstermektedir.
Türkmenistan Şirketi 3	2014	20'den fazla tamamlanmış projeye sahip mühendislik ve inşaat şirketi olarak tasarım, entegrasyon, inşaat ve mühendislik hizmetleri sunmaktadır. - Uluslararası yüklenicilerle çalışma deneyimine sahiptir.
Türkmenistan Şirketi 4	2002	2002 yılından bu yana konut, eğitim, turizm ve spor tesisleri alanlarında faaliyet göstermektedir. - Tasarım, mimarlık, inşaat, yenileme ve ince işler dâhil geniş kapsamlı hizmetler sunmaktadır.
Türkmenistan Şirketi 5	2002	- Petrol ve doğal gaz, üstyapı ve mimari yapılar, altyapı ve deniz yapıları alanlarında yetkinliklere sahip bir EPC yüklenicisidir. - Doğal gaz işleme ve açık deniz enerji projeleri dâhil Türkmenistan'da kapsamlı proje deneyimine sahiptir.

Seçilmiş Afrika ülkeleri

Mısır



Cezayir



Tanzanya



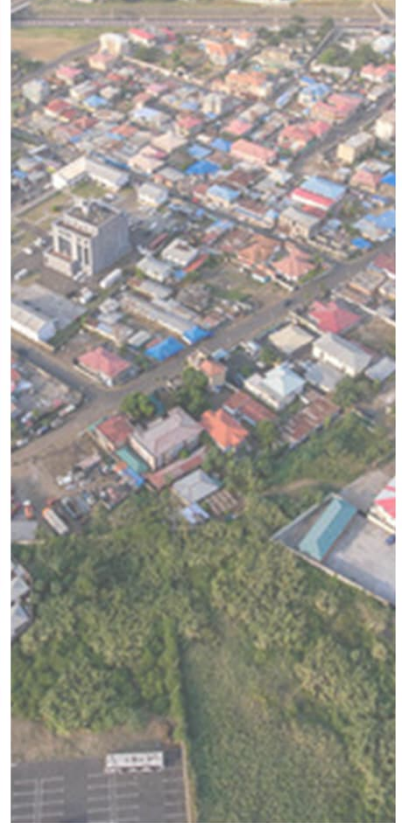
Angola



Kenya



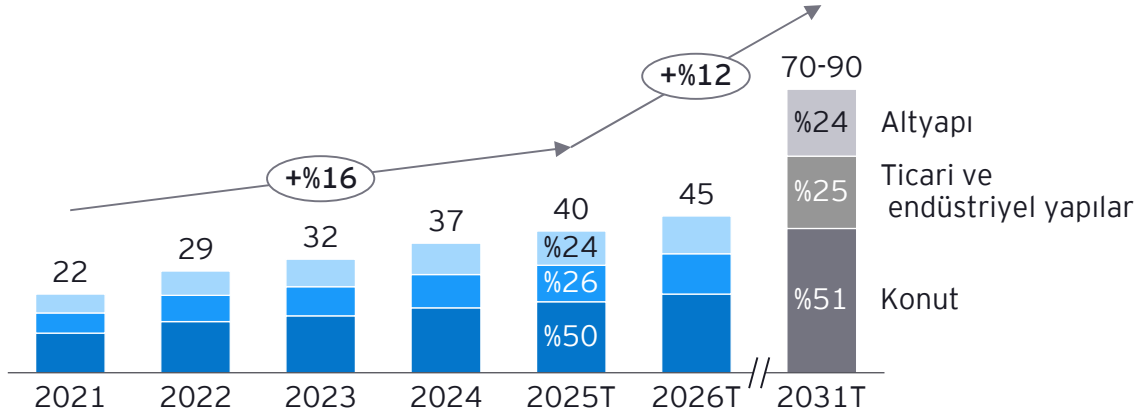
Gine



Mısır ve Cezayir inşaat pazarlarında yüksek konut talebi, orta vadeli istikrarlı büyümeyi desteklemektedir

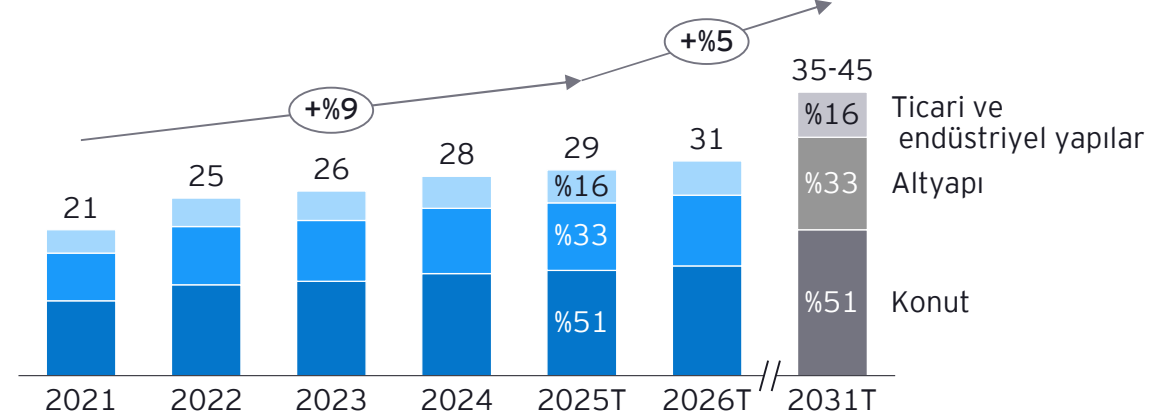
İnşaat pazarına genel bakış: Mısır ve Cezayir

Mısır inşaat pazarı büyüklüğü, 2021-2031T (milyar Avro)



- Mısır inşaat pazarının 2025'te yaklaşık 40 milyar Avrodan 2031'de 70-90 milyar Avroya yükselerek neredeyse iki katına çıkması beklenmekte olup konutun yaklaşık %51 payla en büyük segment konumunu koruması öngörülmektedir.
- Mısır'ın 2025/26 mali yılı planı, güçlü bir kamu hizmetleri yatırım programını desteklemek üzere elektrik ve yenilenebilir enerjiye yaklaşık 1,8 milyar Avro, su ve atık su altyapısına ise 1,4 milyar Avro ayırmaktadır.
- Hükûmet, 2025/26 mali yılında 285 bini sosyal konut olmak üzere 310 bin konutun devreye alınmasını planlayarak konut ve kentsel gelişim faaliyetlerini desteklemektedir.
- Demiryolları, limanlar, kuru limanlar ve nehir taşımacılığına yönelik devam eden yatırımlar; üretim merkezleri, lojistik merkezleri ve ihracat geçitleri arasındaki bağlantıları güçlendirmeyi amaçlamaktadır.

Cezayir inşaat pazarı büyüklüğü, 2021-2031T (milyar Avro)

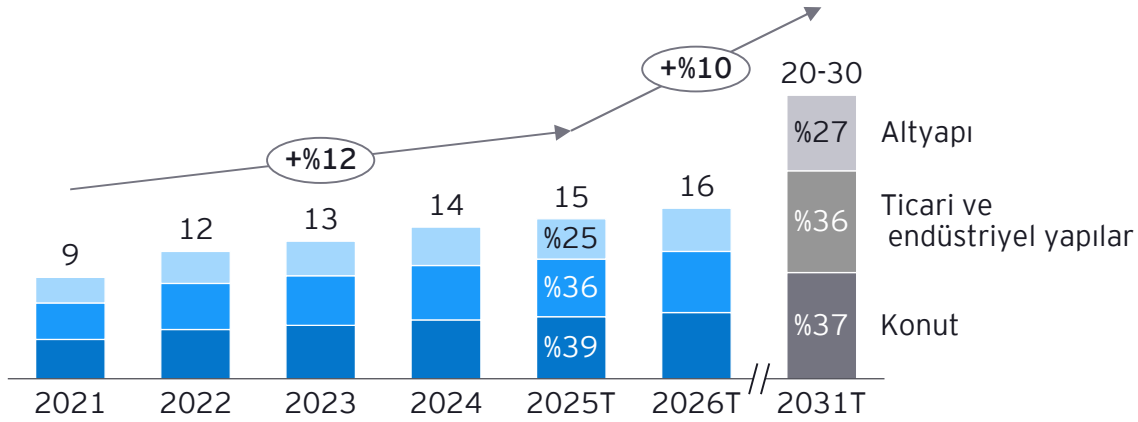


- Cezayir inşaat pazarının istikrarlı büyüyerek 2025'te yaklaşık 29 milyar Avrodan 2031'de 35-45 milyar Avroya ulaşması ve konutun pazarın en büyük segmenti olmaya devam etmesi beklenmektedir.
- Hükûmetin beş yıllık programı, 2 milyon yeni konutun inşasını hedefleyerek konut gelişiminin ve daha geniş kapsamlı kentsel altyapı talebinin devamını desteklemektedir.
- Demiryolları, limanlar ve karayolu ağlarına yönelik büyük ölçekli yatırımlar, entegre madencilik projeleriyle birlikte ilerleyerek üretim merkezleri ile ihracat geçitleri arasındaki bağlantıları güçlendirmektedir.
- Cezayir, enerji altyapısının kademeli olarak çeşitlendirilmesini desteklemek amacıyla sanayi, ulaştırma ve konut sektörlerinde yenilenebilir enerji ve enerji verimliliği programlarını geliştirmektedir.

Altyapı ağırlıklı yatırım programları, Tanzanya ve Angola inşaat pazarlarındaki güçlü büyüme görünümünü desteklemektedir

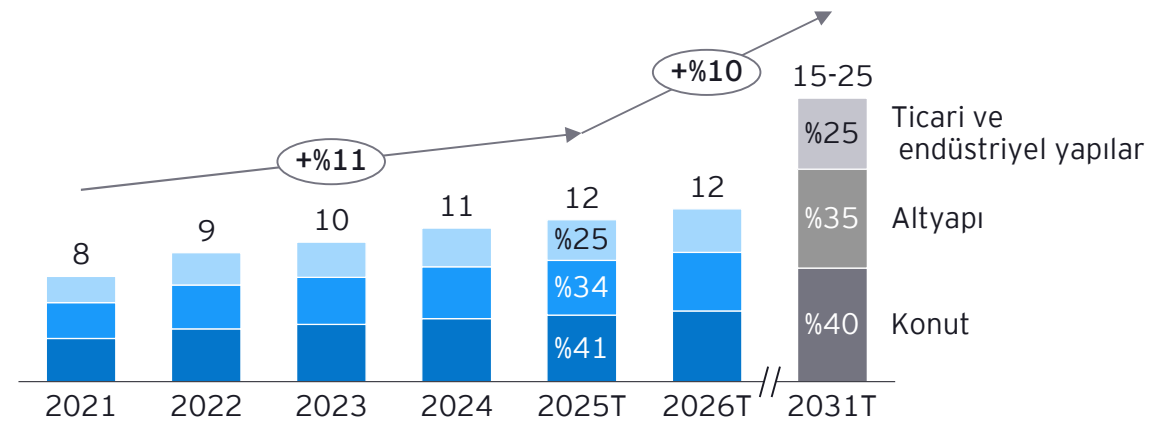
İnşaat pazarına genel bakış: Tanzanya ve Angola

Tanzanya inşaat pazarı büyüklüğü, 2021-2031T (milyar Avro)



- Tanzanya inşaat pazarının **güçlü büyümesini sürdürerek 2031 itibarıyla 20-30 milyar Avroya ulaşması** beklenmektedir.
- Altyapının payının 2025'teki %25 seviyesinden 2031'de %27'ye yükselmesi, konutun payının ise %39'dan %37'ye gerilemesi beklenmektedir.
- Kalkınma harcamaları 2025/26 mali yılında %14 artarak yaklaşık 6 milyar Avroya, dış finansmanlı kalkınma harcamaları ise %49 artarak yaklaşık 1,9 milyar Avroya ulaşmış ve altyapı yatırımlarını desteklemiştir.
- Tanzanya'nın yatırım programı; ulaştırma, enerji, su, bayındırlık ve sosyal altyapı alanlarında **83 KÖİ projesini** kapsamaktadır.

Angola inşaat pazarı büyüklüğü, 2021-2031T (milyar Avro)

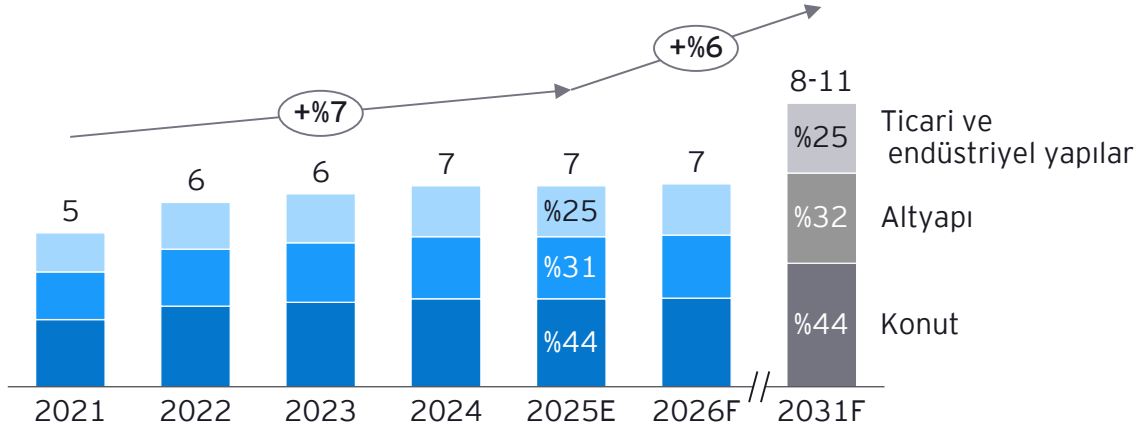


- Angola inşaat pazarının 2025-2031 döneminde yaklaşık %10 YBBO ile **güçlü büyümesini sürdürerek 2031 itibarıyla 15-25 milyar Avroya ulaşması** beklenmektedir.
- Lobito Atlantik Demiryolu** kapsamında, Lobito Limanı'nı Kongo Demokratik Cumhuriyeti sınırına bağlayan **1.300 km uzunluğundaki hattın rehabilitasyonu ve modernizasyonu için yaklaşık 666 milyon Avro finansman** sağlanmıştır.
 - Proje, Angola'nın ulaştırma ve lojistik altyapısını güçlendirmektedir.
- Yaklaşık 369 milyon Avro büyüklüğündeki **Elektrik Sektörünü İyileştirme ve Elektriğe Erişimi Artırma Projesi**, Angola genelinde elektriğe erişimin genişletilmesini ve dağıtım, iletim ve üretim altyapısının geliştirilmesini desteklemektedir.

Konut talebi ve altyapı odaklı yatırımların desteğiyle Kenya ve Gine inşaat pazarlarının büyümeyi sürdürmesi beklenmektedir

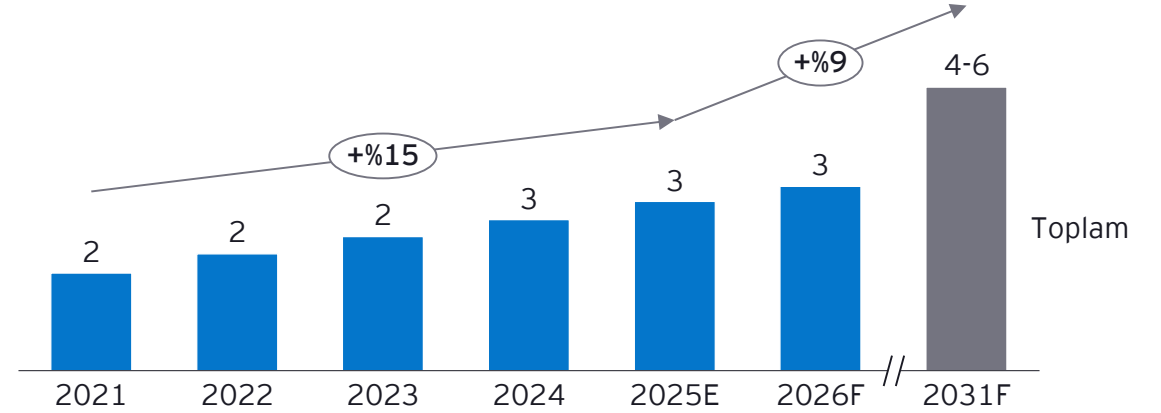
İnşaat pazarına genel bakış: Kenya ve Gine

Kenya inşaat pazarı büyüklüğü, 2021-2031T (milyar Avro)



- Kenya inşaat pazarının istikrarlı büyüyerek 2025'te yaklaşık 7 milyar Avrodan 2031'de 8-11 milyar Avroya ulaşması ve konutun en büyük segment olmaya devam etmesi beklenmektedir.
- Hükûmetin Uygun Fiyatlı Konut Programı, farklı bölgelerdeki konut projeleri ve bağlantılı altyapı yatırımları aracılığıyla inşaat faaliyetlerini desteklemeyi sürdürmektedir.
- Yatırım programı; karayolları, demiryolları, limanlar, yenilenebilir enerji ve büyük ölçekli su projelerindeki fırsatları kapsayarak Kenya'nın bölgesel altyapı ve ticaret merkezi konumunu güçlendirmektedir.

Gine inşaat pazarı büyüklüğü, 2021-2031T (milyar Avro)



- Gine inşaat pazarı 2021-2025 döneminde yaklaşık %15 YBBO ile güçlü büyüme kaydetmiş olup pazarın yaklaşık %9 YBBO ile büyüyerek 2025'te 3 milyar Avrodan 2031'de 4-6 milyar Avroya ulaşması beklenmektedir.
- Gine'nin altyapı yatırım programı; Trans-Gine Demiryolu ve derin su limanını içeren Simandou Projesi tarafından desteklenmekte ve büyük ölçekli inşaat faaliyetleri için önemli fırsatlar yaratmaktadır.
- Konut ve ulaştırma altyapısına yönelik talep güçlü seyrini sürdürürken, yaklaşık 500 bin konutluk konut açığı ve hükûmetin karayolu, demiryolu, denizcilik ve gayrimenkul projelerine özel sektör katılımını artırma çalışmaları pazardaki fırsatları desteklemektedir.

| İçerik

- Yönetici özeti
- Türkiye inşaat pazarı
 - Pazar büyüklüğü ve büyüme görünümü
 - Talep ve arz dinamikleri
 - Rekabet ortamı ve temel pazar göstergeleri
- Seçilmiş küresel inşaat pazarları
 - Avrupa, Bağımsız Devletler Topluluğu (BDT) ve Afrika inşaat pazarlarına genel bakış
 - Seçili ülke inşaat pazarı profilleri
- **Sonuç**
- Ek

Güçlü yetkinlikler ve genişleyen proje portföyü, Türk müteahhitlerin Türkiye'de ve seçilmiş uluslararası pazarlarda büyümesini desteklemektedir

Türk inşaat şirketleri için büyüme görünümü (1/2)

Türk inşaat şirketleri için
büyüme görünümü



1

Büyüyen yurt içi inşaat pazarı: Türkiye inşaat pazarının, kentsel dönüşüm, altyapı yatırımları ve endüstriyel gelişimin desteğiyle 2025'te yaklaşık 107 milyar Avrodan 2031'de 170-185 milyar Avroya ulaşması beklenmektedir.

2

Altyapı büyümesi ve büyük ölçekli yurt içi proje portföyü: Altyapı segmentinin, Türkiye'nin en hızlı büyüyen ana inşaat segmenti olması ve 2025'te yaklaşık 41 milyar Avrodan 2031'de 74-81 milyar Avroya ulaşması beklenmektedir; ulaştırma, enerji ve bağlantı projeleri, güçlü mühendislik, finansman ve proje uygulama yetkinliklerine sahip müteahhitler için fırsatlar yaratmaktadır.

3

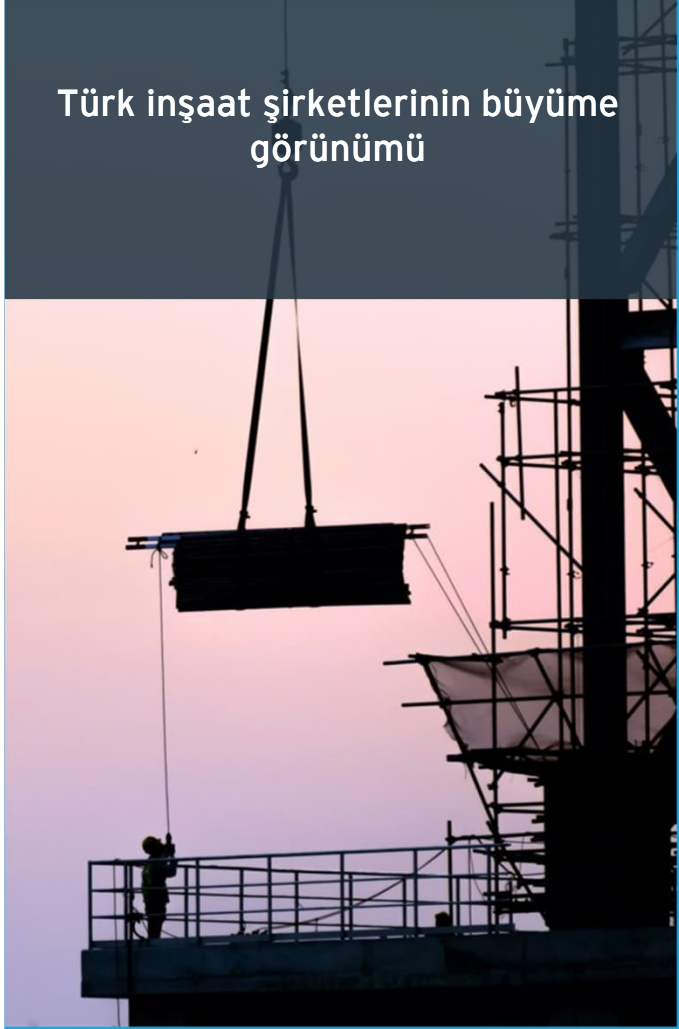
Endüstriyel ve karmaşık yapı projelerindeki fırsatlar: Organize sanayi bölgeleri, lojistik tesisleri, veri merkezleri, enerji tesisleri ve karmaşık yapılara yönelik devam eden yatırımlar, geleneksel ulaştırma altyapısının ötesinde büyüme fırsatları sunmaktadır.

4

Farklılaşan uluslararası fırsatlar: Avrupa, büyük pazar ölçeği ve gelişmiş inşaat ekosistemi sunarken BDT ve Afrika, daha hızlı ve altyapı odaklı büyüme fırsatları sağlamakta; pazar seçiminde proje stoku, erişilebilirlik, rekabet, finansman olanakları ve ülkeye özgü uygulama riskleri dikkate alınmalıdır.

Büyümenin bir sonraki aşamasında Türk inşaat şirketlerinin pazar odağı, proje seçimi ve iş yapış modelleri konusunda net tercihler yapması gerekecektir

Türk inşaat şirketleri için büyüme görünümü (2/2)



Türk inşaat şirketlerinin büyüme görünümü

- 1 | Türkiye’de hangi inşaat segmentleri pazar büyümesi, kârlılık ve uygulama riski açısından en cazip dengeyi sunmaktadır?
- 2 | Şirketler, Türkiye’nin büyüyen altyapı ve büyük ölçekli proje portföyünden pay almak için nasıl konumlanmalıdır?
- 3 | Karmaşık sanayi, altyapı ve bağlantı projelerinde rekabet edebilmek için hangi yetkinliklere ve iş birliği modellerine ihtiyaç duyulmaktadır?
- 4 | Artan girdi maliyetleri ve finansman baskıları altında proje seçimi, maliyet disiplini ve risk paylaşımı nasıl iyileştirilebilir?
- 5 | Hangi uluslararası pazarlar Türk müteahhitlerin yetkinlikleri, proje deneyimi ve risk iştahıyla en güçlü uyumu göstermektedir?
- 6 | Şirketler, yurt içi büyüme ile Avrupa, BDT ve Afrika’daki seçici uluslararası genişleme arasında nasıl denge kurmalıdır?

| İçerik

- Yönetici özeti
- Türkiye inşaat pazarı
 - Pazar büyüklüğü ve büyüme görünümü
 - Talep ve arz dinamikleri
 - Rekabet ortamı ve temel pazar göstergeleri
- Seçilmiş küresel inşaat pazarları
 - Avrupa, Bağımsız Devletler Topluluğu (BDT) ve Afrika inşaat pazarlarına genel bakış
 - Seçili ülke inşaat pazarı profilleri
- Sonuç
- Ek

Döviz kuru hesaplaması

Döviz kuru tahmin varsayımı	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031
Ortalama Avro/TL kuru	10.4	17.4	25.7	35.5	44.6	58.3	70.6	80.6	88.8	95.5	103.3

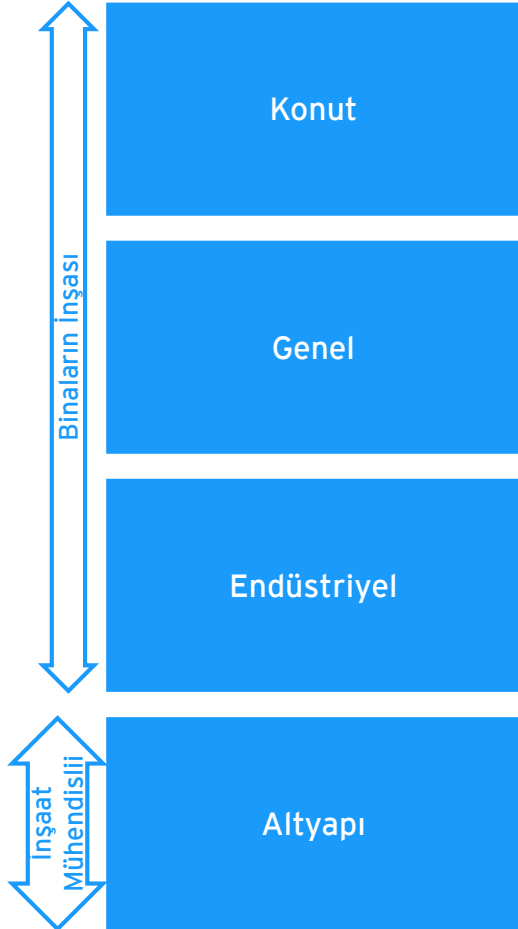
Hesaplama metodolojisi

- Metodolojide **iki aşamalı döviz kuru hesaplama yaklaşımı** izlenmiş, önce ABD doları/TL tahmin edilmiş, ardından Avro/TL hesaplanmıştır.
- ABD doları/TL kuru, TL'nin ABD doları karşısında beklenen değer kaybını yansıtacak şekilde **Türkiye ile ABD arasındaki enflasyon farklarına** göre tahmin edilmiştir.
- Avro/TL kuru, kamuya açık **Avro/ABD doları parite tahminlerinin**, hesaplanan ABD doları/TL kurlarına uygulanmasıyla elde edilmiştir.
- Ortalama ve dönem sonu döviz kurları**, ilgili ortalama ve dönem sonu parite varsayımları kullanılarak ayrı ayrı hesaplanmıştır.
- Hesaplanan Avro/TL kurları, TL bazlı pazar tahminlerinin tahmin dönemi boyunca **tutarlı biçimde Avroya çevrilmesinde** kullanılmıştır.
- 2030 sonrası varsayımlar genel olarak sabit tutulmuş, enflasyon ve Avro/ABD doları paritesi **normalleşmiş uzun vadeli seviyelerde** korunmuştur.

Geçmiş dönem pazar büyüklükleri resmî inşaat faaliyeti verilerinden hesaplanırken, tahminler makroekonomik göstergeler ve yatırım dinamiklerine dayanmaktadır

Türkiye inşaat pazarı büyüklüğü hesaplama metodolojisi

Geçmiş dönem pazar büyüklüğü hesaplama metodolojisi



İnşaat değeri = İnşaat maliyetleri X İnşaat hacmi

- **İnşaat hacmi:** TÜİK tarafından yayımlanan yapı ruhsatlarındaki yüz ölçümü verileri **m² bazında** esas alınmıştır.
- **İnşaat maliyetleri:** Geçmiş dönem pazar büyüklüğü, Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığının bina yapım maliyetleri ile kentleşme ve iklim değişikliği verileri kullanılarak **m² başına inşaat maliyeti üzerinden** hesaplanmıştır.

- **İnşaat değeri:** Geçmiş dönem inşaat değerleri, TÜİK'in yayımladığı **üretim değeri verileri** kullanılarak hesaplanmıştır.

Tahmin pazar boyutlandırma metodolojisi

- **İnşaat hacmi:** Yeni yapı inşaatı tahminleri hane halkı ve kentsel nüfus artışına, yenileme tahminleri ise deprem sonrası yeniden inşa ve kentsel dönüşüm çalışmalarının birleşik etkisine dayanmaktadır.

- **İnşaat maliyetleri:** Maliyetlerin **Avro cinsinden enflasyon oranında artacağı** varsayılmıştır.

- **İnşaat değeri:** Endüstriyel yapı segmentindeki büyüme GSYH artışına, kamu yapılarındaki büyüme ise **kamu harcamalarındaki artışa** dayandırılmıştır.

- **İnşaat değeri:** Segment bazlı büyüme varsayımları, Ulaştırma ve Altyapı Bakanlığının **2053 Ulaştırma ve Lojistik Ana Planı'nda** belirtilen yatırım artışlarıyla ilişkilendirilmiştir.

Geçmiş dönem pazar büyüklükleri kamuya açık verilere, tahminler ise segment bazlı büyüme dinamiklerine dayanmaktadır

Avrupa, BDT ve Afrika inşaat pazarı büyüklüğü hesaplama metodolojisi

Tahmini toplam pazar büyüklüğü ile geçmiş dönem ve tahmini segment dağılımı²

Geçmiş dönem toplam pazar büyüklüğü				dağılımı ²		
	Metodoloji	Ülkeler	Kaynak	Metodoloji	Kaynak	
Avrupa ¹	Pazar büyüklüğü verileri doğrudan kullanılmıştır.	Avusturya, Belçika, Danimarka, Estonya, Finlandiya, Fransa, Almanya, İtalya, Portekiz, İspanya ve İsveç	FIEC, Avrupa İnşaat Sektörü Federasyonu	Geçmiş dönem ve tahmini segment payları ile toplam pazar büyüklüğüne ilişkin büyüme varsayımları, farklı kaynakların karşılaştırmalı değerlendirilmesi sonucunda oluşturulmuş ve yön gösterici karşılaştırma ölçütleri olarak kullanılmıştır.	Halka açık çeşitli kaynaklar	
	Pazar büyüklüğü GSYH payı esas alınarak hesaplanmıştır.	Geri kalan ülkeler	UNECE, Birleşmiş Milletler Avrupa Ekonomik Komisyonu ve Dünya Bankası			
	Detaylı metodoloji uygulanmıştır.	Türkiye ve Hollanda	Halka açık çeşitli kaynaklar			
BDT	Pazar büyüklüğü, GSYH içerisindeki payı esas alınarak hesaplanmıştır.	Ermenistan, Azerbaycan, Belarus, Gürcistan, Kazakistan, Kırgızistan Cumhuriyeti, Moldova, Tacikistan, Ukrayna ve Özbekistan	UNECE, Birleşmiş Milletler Avrupa Ekonomik Komisyonu ve Dünya Bankası			
	GSYH korelasyonuna dayalı pazar büyüklüğü tahminleri kullanılmıştır.	Rusya ve Türkmenistan				
Afrika ³	Pazar büyüklüğü verileri doğrudan kullanılmıştır.	Nijerya, Mısır, Cezayir, Etiyopya, Güney Afrika, Tanzanya, Angola, Fas, Kenya, Gana, Uganda, Kamerun, Fildişi Sahili, Zambiya, Botswana, Sudan, Ruanda, Gabon, Zimbabve, Libya ve Namibya	Afrika İhracat-İthalat Bankası	Halka açık çeşitli kaynaklar		
	GSYH korelasyonuna dayalı pazar tahminleri kullanılmıştır.	Geri kalan ülkeler	Afrika İhracat-İthalat Bankası, Dünya Bankası			

1.Manş Adaları, Faroe Adaları, Cebelitarık, Grönland, Man Adası, Monaco ve Kosova kapsam dışındadır

2.Birleşik Krallık geçmiş dönem segment dağılımı için Ulusal İstatistik Ofisi verileri kullanılmıştır

3.Eritre ve Güney Sudan kapsam dışındadır

Kaynak: EY-Parthenon analizi

EY-Parthenon hakkında

Dönüşüm odaklı strateji ve kurumsal finansman yetkinliklerimizi bir araya getirerek, teoride değil uygulamada sonuç veren çözümler sunuyoruz.

EY ekosisteminden aldığımız güçle, hızla değişen günümüz dünyasında strateji danışmanlığını yeniden tanımlıyoruz. Derin sektör uzmanlığımızı, yapay zekâ destekli yenilikçi teknolojiler ve yatırımcı bakış açısıyla birleştirerek; CEO'lar, yönetim kurulları, özel sermaye yatırımcıları ve kamu kurumlarıyla her adımda birlikte çalışıyor, geleceği güvenle şekillendiriyoruz.

Kurumsal finansman hizmetleri

- Birleşme ve satın alma
- Finansal yeniden yapılandırma
- Sermaye ve borç danışmanlığı
- Durum tespiti danışmanlığı

Strateji hizmetleri

- Kurumsal strateji
- Büyüme stratejisi
- Ticari strateji
- Dijital strateji
- İşlem stratejisi

Dünya genelinde

42.000+

strateji profesyoneli



Ekibimiz



Kağan Karamanoğlu
Şirket Ortağı
EY-Parthenon Türkiye
kagan.karamanoglu@parthenon.ey.com



Cem Çamlı
Şirket Ortağı
EY-Parthenon Türkiye
cem.camli@parthenon.ey.com



Berke Yalın
Kıdemli Müdür
EY-Parthenon Türkiye
berke.yalin@parthenon.ey.com



Gizem Kırmızıoğlu
Kıdemli Uzman
EY-Parthenon Türkiye
gizem.kirmizioğlu@parthenon.ey.com



Gonca Berkan
Kıdemli Uzman
EY-Parthenon Türkiye
gonca.berkan@parthenon.ey.com



Burçak Göksel
Kıdemli Uzman
EY-Parthenon Türkiye
burcak.goksel@parthenon.ey.com



Cansu Yorgancı
Uzman
EY-Parthenon Türkiye
cansu.yorganci@parthenon.ey.com

EY | Daha iyi bir çalışma dünyası oluşturun

EY olarak, müşterilerimiz, çalışanlarımız, toplum ve dünyamız için değer yaratırken sermaye piyasalarında güveni inşa ediyor ve bu şekilde daha iyi bir çalışma dünyası oluşturun.

Veri, yapay zekâ ve ileri teknolojiden yararlanarak müşterilerimizin geleceği güvenle şekillendirmesine, günümüzde ve gelecekte karşılaşılabilecekleri sorunlara çözüm üretmelerine yardımcı oluyoruz.

EY ekipleri olarak bağımsız denetim, danışmanlık, güvence, hukuk, kurumsal finansman, strateji ve vergi hizmetleri sunuyoruz. Dünya çapında 150'den fazla ülkede, küresel ağıımız, kapsamlı iş birliklerimiz ve güçlü sektörel deneyimizle müşterilerimize hizmet veriyoruz.

Hep birlikte geleceği güvenle şekillendiriyoruz.

EY adı küresel organizasyonu temsil eder ve Ernst & Young Global Limited'in her biri ayrı birer tüzel kişiliğe sahip olan, bir veya daha çok, üye firmasını temsil edebilir. Sınırlı sorumlu bir Birleşik Krallık şirketi olan Ernst & Young Global Limited müşteri hizmeti sunmamaktadır. Kişisel Verileri Koruma Kanunu (KVKK) kapsamında; EY'nin kişisel verileri nasıl topladığı, kullandığı ve bireylerin sahip olduğu haklara dair bilgilere [ey.com/tr_tr/privacy-statement](https://www.ey.com/tr_tr/privacy-statement) adresinden ulaşabilirsiniz. EY üye şirketleri yerel kanunların yasakladığı bölgelerde hukuk hizmeti sunmaz. Daha fazla bilgi için lütfen [ey.com](https://www.ey.com) adresini ziyaret edin.

EY-Parthenon hakkında

EY-Parthenon, EY çatısı altında dünya genelinde strateji danışmanlığı hizmetleri sunan küresel bir markadır. EY-Parthenon ekipleri, şirketlere dönüşüm, strateji ve kurumsal finansman alanlarında uçtan uca hizmetler sunarak değer sağlamayı hedefler.

Birçok sektördeki derin uzmanlığıyla yenilikçi teknolojileri, yapay zekâ yeteneklerini ve yatırımcı bakış açılarını bir araya getiren EY-Parthenon; CEO'lar, yönetim kurulları, özel sektör ve kamu kurumlarıyla iş birliği içerisinde geleceği güvenle şekillendirir. Daha fazla bilgi için [ey.com/parthenon](https://www.ey.com/parthenon) adresini ziyaret edebilirsiniz.

© 2026 EY Türkiye
Tüm Hakları Saklıdır.

Sadece genel bilgi verme amacıyla sunulan bu yayın muhasebe, vergi, hukuk veya diğer profesyonel hizmetler alanında geçerli bir kaynak olarak kullanılması amacıyla hazırlanmamıştır. Belirli bir konuya ilişkin olarak ilgili danışmana başvurulmalıdır.

[ey.com/tr](https://www.ey.com/tr)

[linkedin.com/ernstandyoung](https://www.linkedin.com/ernstandyoung)
[instagram.com/eyturkiye](https://www.instagram.com/eyturkiye)
x.com/EY_Turkiye
[facebook.com/ErnstYoungTurkiye](https://www.facebook.com/ErnstYoungTurkiye)