

# Le secteur de l'immobilier en Turquie

2023



Le secteur de l'immobilier en Turquie a connu une **croissance significative** au cours des dernières années, poussé majoritairement par la construction de nouveaux logements pour répondre à une demande croissante et les projets de réhabilitation urbaine.

Suite au séisme dévastateur de 1999, le bilan de la Turquie avait révélé la non-conformité de 7 millions de logements destinés à être détruits et de 14 millions de logements à rénover. En parallèle, la nécessité de construire près **d'1 million** de nouveaux logements par an pour répondre à la demande démographique croissante avait été constatée.

**La transformation urbaine a été au-delà de la simple réhabilitation**, d'importantes opportunités immobilières sont nées : construction de plus petits espaces permettant aux propriétaires et aux constructeurs de se financer sans cash-flow, construction de complexes de luxe... Dans ce cadre, des projets urbanistiques et des projets d'aménagement à l'échelle de l'îlot ou du quartier ont été réalisés.

Suite aux séismes tragiques de février 2023 de magnitude 7,8 et 7,6 dévastant 11 villes, le besoin en logements neufs et aux normes a été fortement impacté avec une hausse des prix des logements locatifs sur la période janvier-mars 2023 : le besoin total de logements dans les zones de séismes est évalué à **300 000** selon les dernières estimations.

Dans le contexte économique actuel en Turquie, **l'immobilier est devenu l'investissement le plus rentable** en créant des opportunités pour les investisseurs tant en matière d'équipements de construction que de produits destinés aux marchés du résidentiel, du tertiaire et du stockage.

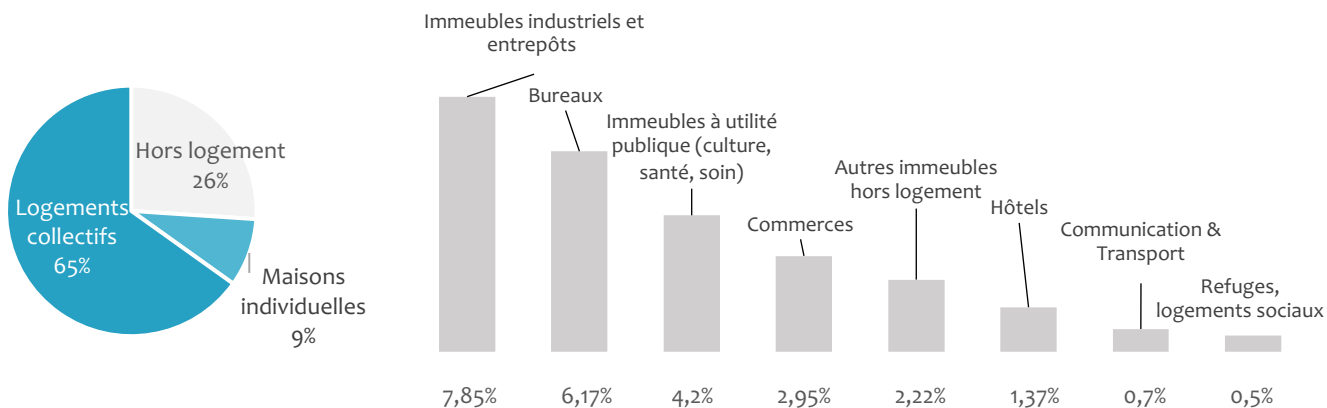
## PANORAMA

Selon les données de la Banque centrale de Turquie, le marché immobilier a enregistré une **croissance annuelle moyenne de 13% entre 2017 et 2021** et devrait croître à un TCAC de 9,74% au cours de la période de 2022-2027.

**Le résidentiel tire le secteur avec 74% des constructions immobilières qui sont des logements.** Les prix de l'immobilier explosent depuis 2019 et particulièrement depuis 2022, doublant voire triplant dans certaines villes. L'achat de bien immobilier à partir de 400 000 USD donne accès à la nationalité turque, suscitant l'intérêt des acheteurs étrangers.

### Répartition des permis de construction par type de structures en Turquie, 2022 en %

Source : TÜİK, GYODER



## OPPORTUNITÉS

### Investisseurs

- Economie turque stable malgré l'inflation avec une croissance de 4,5% en 2023
- Marché immobilier dynamique avec des besoins croissants et urgents qui ne peuvent être satisfaits uniquement par les acteurs locaux créant des opportunités pour les étrangers
- Besoin de produits normés, sécurisés et durables
- Force régionale et internationale des constructeurs turcs pouvant devenir des partenaires stratégiques
- Important marché public

### Acquéreurs

- Rendement financier stable avec une offre large et diversifiée et de nombreux projets en cours
- L'accès à la nationalité à partir de 400 000 USD

### Points de vigilance

- Hausse des prix des matières premières
- Prix et stock qui évoluent très rapidement
- Risque sismique



## RESIDENTIEL

La guerre en Syrie, a pandémie, la guerre en Ukraine et dernièrement les séismes de février 2023 ont impacté les prix du logement en Turquie de manière exponentielle depuis 2019. Tandis que les prix ont explosé dans les mégapoles, les provinces plus excentrées ont également battu des niveaux records. La Turquie se classe désormais 4<sup>ème</sup> en Europe en termes de taux de locataires ; le taux de propriété est à 58% tandis que le taux de locataires est à 42%.

La part du stock construit avant 2000, soit selon les anciennes réglementations sismiques restent encore très élevée malgré les grands projets de transformation et la priorité reste de moderniser le stock existant.



### Chiffres clés

**40,2 millions**

de bâtiments résidentiels dénombrés au dernier recensement T3 2021

**65%**

des nouvelles constructions sont des logements collectifs

**1,5 million**

de stock en logement en 2022

**300 000**

Logements en cours de transformation

**8%**

du parc de logements est construit après 2001

**78%**

des ménages vivent dans les bâtiments anciens construits avant 2000.

Prix moyen de vente  
Nov. 2023

TL / M2

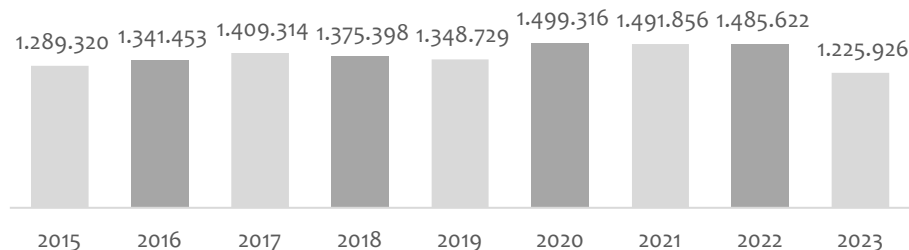
ISTANBUL	44 533 ₺
IZMIR	35 465 ₺
ANKARA	23 292 ₺

**TURQUIE** 30 319 ₺

### Evolution des ventes de logements en Turquie, 2015 – 2023

Source : GYODER

31% des ventes réalisées concernent des logements neufs, 14,5% des ventes sont réalisées en hypothèque



### Evolution de l'indice de prix en TL au m<sup>2</sup>

Source : Banque centrale

L'augmentation des coûts de production, le ralentissement des chantiers, les taux d'intérêt négatifs, les mesures anti-inflationnistes, les chocs liés aux taux de change, la demande étrangère et l'immigration ont entraîné une augmentation significative des prix.



### Acteurs majeurs

Le marché immobilier résidentiel en Turquie est fragmenté et dispose d'un environnement hautement concurrentiel afin de capter une demande limitée entre les propriétaires. Certains des principaux acteurs de la construction résidentielle sont Agaoglu Group, Artas Group, Novron, Ege Yapi et Alarko Holding.



## TERTIAIRE

### Bureaux

Après un taux d'occupation et des prix au m<sup>2</sup> en baisse avec les effets de la pandémie, le marché des bureaux s'est redynamisé par l'arrivée de migrants russes et ukrainiens. La limite de 25% sur les augmentations de loyers de logement fixée par le gouvernement a poussé la transformation de nombreux logements en bureaux plus rentables pour les propriétaires. La demande est de plus en plus orientée vers des bureaux prêts à louer, studios bureaux-home office. Le marché est essentiellement concentré dans 5 villes et majoritairement à Istanbul.



#### Chiffres clés

**7,14 millions m<sup>2</sup>**

Stock en 2023

**315 473 m<sup>2</sup>**

De transactions enregistrées en 2023 (-40% vs 2022)

**50%** du stock futur servira au secteur financier et public

#### Prix de vente moyen au m<sup>2</sup> des biens immobiliers commerciaux dans les villes majeures, décembre 2023

Source : GYODER



### Logistique

Avec la pandémie, la demande a augmenté pour les installations de stockage industriel et commercial. Le marché prioritaire se situe à Istanbul – Kocaeli.

Les secteurs les plus actifs en termes de location sont la logistique pour compte de tiers (3 PL), la vente au détail et l'alimentation.

En raison de l'offre limitée d'entrepôts de qualité sur le marché, la pression à la hausse sur les prix de location sur les marchés primaires devrait se poursuivre.

Les solutions de stockage pour particulier augmentent également parmi les nouvelles tendances immobilières.



#### Chiffres clés

**7,3 millions de m<sup>2</sup>**

d'espaces logistiques à usage commercial

**4 millions de m<sup>2</sup>**

d'espaces logistiques à usage industriel

**480 000 m<sup>2</sup>**  
en construction

**135 000 m<sup>2</sup>**

de transactions de location d'entrepôts logistiques ont été réalisées en 2023