

Günlük Yorum

Tepki alışı gelir mi?

ABD vadelilerinde dipten dönüş ile haftaya başlıyoruz. Yüksek enflasyon ve bozulan borç dinamikleri nedeniyle geçtiğimiz hafta ana endekslerde yaşanan kayıpların yaklaşık dörtte biri geri alındı. Haber akışında, petrol fiyatlarında gerileme dışında, hareketi doğrulayacak pozitif bir gelişme yok.

Geçen hafta yarı iletken, hafıza, yapay zeka altyapı hisselerinde 10-%25 arasında kayıp yaşandı. Tepe noktasına göre %25-%60 arasında gerileyen bu grup ayı piyasasına girmiş durumda. Bu hafta açıklanacak olan Meta ve Tesla sonuçlarının bu olumsuz tabloyu ne kadar değiştireceğini göreceğiz.

Enerji fiyatları Mayıs ayı sonrası gördüğü en yüksek seviyelere ulaştıktan sonra %2 civarı geriledi. Rusya'nın motorin ihracatı ile ilgili yasağın kaldırılması, Putin'in ABD ve Çin ile birlikte Ukrayna savaşına yönelik bir zirve önermesi enerji fiyatlarındaki gerilemenin arkasındaki temel nedenler.

Borsa İstanbul haftalık %5,0' e yaklaşan kayıpla Ocak başında gördüğü en düşük seviyeye yaklaştı. Küresel satışlar ve enerji fiyatlarındaki yükseliş zaten Borsa İstanbul'u baskılıyordu. MSCI tarafından Malezya ve Türkiye'ye yapılan uyarı Cuma günü satış dalgasının derinleşmesinde etkili oldu.

Ankaranın fon krizini çözümllemek için attığı somut adımlar sonrasında biz Türkiye'nin MSCI Gelişmekte Olan Ülke endeksinden çıkarılacağına inanmıyoruz. Ama Cuma günkü satış piyasasının bizim gibi düşünmediğini gösteriyor.

ABD vadelilerinde yükseliş ve enerji fiyatlarında gerileme Borsa İstanbul'da pozitif bir açılışa işaret ediyor. 2025 yılında gördüğü dolar bazında dip seviyeye yaklaşan Türkiye hisseleri cazip bir alış fırsatı sunuyor. Ama Endonezya borsasında devam eden satış ve küresel şokların devam edeceği endişesi yatırımcıları kenarda beklemeye zorlayabilir. Konut piyasası ile ilgili haber akışı gayrimenkul yatırım ortaklıklarında satış baskısının devam edebileceğine işaret ediyor. Endeks için destek ve direnç seviyeleri 11.600 ve 11.900.

Endeksler	Kapanış	Gün %	Ay %
BIST 100	11,722	-2.89	-10.68
BIST 30	14,558	-2.86	-7.37
XBANK	15,814	-1.87	4.39
XUSIN	14,818	-3.37	-19.14
XTUMY	42,673	-3.36	-37.92
XU100-30	14,332	-2.99	-21.37
XUTUM Hacim	151,878	20.13	-52.33

En İyi 5	Gün %	En Kötü 5	Gün %
GLYHO	0.57	ASTOR	-9.99
AKFYE	0.51	ODAS	-9.42
BRSAN	0.30	ZOREN	-6.90
ENTRA	0.00	ANSGR	-6.47
SAHOL	-0.06	VESTL	-6.45

En Hacimli 5	Kapanış TL	Gün %	Hacim mn TL
ASELS	340.25	-3.06	13,261
ASTOR	164.90	-9.99	11,552
AKBNK	66.85	-1.69	7,916
BIMAS	381.00	-5.11	7,612
THYAO	273.50	-1.17	7,205

Tahvil	Kapanış	Gün	Ay
2 Yıllık	39.36	8 bps	-132 bps
10 Yıllık	35.62	18 bps	22 bps

Döviz Kuru	Kapanış	Gün %	Ay %
USD/TRY	49.4463	0.05	1.61
EURTRY	55.6180	0.37	-0.98

Vadeli Piyasa	Uzlaşma	Açık Poz.	Açık Poz.Değ.
F_USDTRY1026	50.00	5,347,048	-95,037
F_XU0301026	14,711	514,736	30,118

Diğer	Kapanış	Gün %	Ay %
MSCI EM	1,621	0.81	-3.91
MSCI Türkiye	312	-3.08	-4.94
5 Yıl Turk CDS	249	0 bps	13 bps
Ons Altın	4,166	-0.14	-2.30
Brent Petrol	110	3.72	3.81

Makro Tahminler	2026	2027	2028
USDTRY	51.35	61.40	73.94
EURTRY	59.05	71.22	85.77
Enflasyon (%)	29.40	23.00	24.00
Para Piyasası Faizi (%)	35.00	27.00	28.00
10Y faiz (%)	34.00	28.00	28.00
Büyüme (%)	2.60	3.50	4.00

Şirket Haber

EKGYO	Emlak Konut GYO	Buğra Tanes		
Fiyat TL	19.04	Hedef Fiyat TL	33.15	Getiri Potansiyeli %74
Öneri	AL			

Emlak Konut - 2026 İlk 9 Aylık Satış Sonuçları

Emlak Konut, 2026 yılının ilk dokuz ayında toplam 439.418 m² büyüklüğünde 3.269 adet bağımsız bölüm satışı gerçekleştirerek KDV hariç 56,81 mlr TL ön satış geliri elde ettiğini açıkladı. Aynı dönemde 464.130 m² büyüklüğündeki 25 adet arsanın satışından 5,52 mlr TL gelir elde edilirken, bağımsız bölüm ve arsa satışlarından sağlanan toplam satış tutarı 62,33 mlr TL seviyesine ulaştı. Yabancı ülke vatandaşlarına yapılan 56 adet bağımsız bölüm satışından ise 890,4 mn TL gelir elde edildi.

Şirketin 2026 yılının ilk dokuz ayında elde ettiği ön satış geliri, 135,2 mlr TL'lik yıl sonu hedefinin yaklaşık %42'sine karşılık gelirken, arsa satışları ise 5 mlr TL'lik yıllık hedefi (Ocak ayında 10 mlr TL seviyesindeydi) aşarak yaklaşık %111'ine ulaştı. Mevcut ön satış performansı ışığında, şirketin yılın son çeyreğinde satışlarını önemli ölçüde hızlandırmaması durumunda yıl sonu ön satış hedefinin gerisinde kalabileceğini değerlendiriyoruz. **Hafif negatif.**

Piyasa Değeri (mn TL)	72,352	
Net Nakit (mn TL)	-82,271	
Hacim Ort 3A mn\$	56.76	
Yabancı Oranı %	20	
TL Perf Gün/Ay %	-3.8	4.6
Görece Perf Gün/Ay %	-1.0	17.1
Tahmini Rasyo USD	2026	2027
FK	5.80	3.47
PD/DD	0.43	0.40
FD/FAVÖK	5.65	4.99
ROE %	8.00	12.00

KCHOL	Koç Holding	Özgür Şafak Açıklan		
Fiyat TL	204.00	Hedef Fiyat TL	308.00	Getiri Potansiyeli %51
Öneri	AL			

EYAS Temettü

EYAŞ (payların %77'si KCHOL, %20'si AYGAZ'a ait) 9 aylık karından karşılanmak üzere 5,1 milyar TL tutarında nakit avans kâr payı dağıtılmasına karar verdi ve ödemeler gerçekleştirildi. KCHOL ve AYGAZ için nötr.

Piyasa Değeri (mn TL)	517,323	
Hacim Ort 3A mn\$	117.45	
Yabancı Oranı %	55	
TL Perf Gün/Ay %	-3.3	-1.2
Görece Perf Gün/Ay %	-0.4	10.6
Tahmini Rasyo USD	2026	2027
FK	-	-
PD/DD	-	-
ROE %	-	-

AKFIS	Akfen İnşaat
Fiyat TL	14.24

Bilişim Vadisi Terminal İstanbul Yerleşkesi Faz 1-2 Çatı Onarım ve İzolasyon İşleri ile Faz 1-2 Piramit Çatı ve Işıklık Tadilat İşleri Sözleşmeleri Hk.

Şirket, Bilişim Vadisi Teknopark Yönetici A.Ş. ile İstanbul Bakırköy’de bulunan Terminal İstanbul Yerleşkesi’nin Faz 1-2 çatı onarım, izolasyon ve tadilat işlerine yönelik toplam 340 mn TL + KDVbedelli iki ayrı sözleşme imzaladığını açıkladı. Söz konusu işlerin, yerleşkede ilerleyen dönemde gerçekleştirilmesi planlanan iç mimari çalışmalarının ön koşulu niteliğinde olduğu belirtilirken, şirketin bu işler için de görüşmeler yapmayı planladığı ifade edildi.

Piyasa Değeri (mn TL)	54,390	
Net Nakit (mn TL)	-19,885	
Hacim Ort 3A mn\$	5.87	
Yabancı Oranı %	5	
TL Perf Gün/Ay %	-10.0	2.6
Görece Perf Gün/Ay %	-7.3	14.9
Rasyo TL	Cari	
FK	31.04	
PD/DD	1.45	
FD/FAVÖK	a.d	

IEYHO	Işıklar Enerji ve Yapı Holding
Fiyat TL	20.54

Çemaş Pay Alışı

Şirket, yurt içi müşterilerinden toplam 63,6 mn TL tutarında yeni sipariş aldığını ve sevkiyatların Ekim 2026’da başlamasının beklendiğini açıkladı.

Piyasa Değeri (mn TL)	11,165	
Hacim Ort 3A mn\$	11.67	
Yabancı Oranı %	16	
TL Perf Gün/Ay %	-10.0	-90.1
Görece Perf Gün/Ay %	-7.3	-88.9
Rasyo TL	Cari	
FK	a.d	
PD/DD	5.41	

PASEU	Pasifik Eurasia
Fiyat TL	37.80

Metrosis İnşaat Mühendislik A.Ş. Paylarının Devralınması

Pasifik Eurasia, raylı sistemler sektöründe sinyalizasyon, kontrol, haberleşme ve sistem mühendisliği alanlarında faaliyet gösteren Metrosis İnşaat Mühendislik A.Ş.’nin sermayesinin %25’ini 2,5 mn EUR bedelle devralmak üzere sözleşme imzaladığını açıkladı. Grup şirketi Pasifik Girişim Sermayesi Yatırım Ortaklığı’nın da %25 pay satın almasıyla birlikte, toplam 5 mn EUR bedel karşılığında Metrosis’in %50’sinin grup bünyesine katılması planlanıyor.

Piyasa Değeri (mn TL)	25,402	
Net Nakit (mn TL)	-1,617	
Hacim Ort 3A mn\$	30.79	
Yabancı Oranı %	9	
TL Perf Gün/Ay %	-4.5	-44.7
Görece Perf Gün/Ay %	-1.6	-38.1
Rasyo TL	Cari	
FK	20.78	
PD/DD	6.09	
FD/FAVÖK	a.d	

TMSN	Tümosan Motor ve Traktör
Fiyat TL	50.50

İhale Sonucu

Şirket, İstanbul Ağaç Peyzaj Eğitim Hizmetleri ve Hayvanat Bahçesi İşletmeciliği A.Ş. tarafından gerçekleştirilen iş makinesi ve araç alımı ihalesinin 7 kısmının toplam 881,6 mn TLbedelle şirket uhdesinde kaldığını ve kesinleşen ihale kararının kendisine tebliğ edildiğini açıkladı.

Piyasa Değeri (mn TL)	5,808	
Net Nakit (mn TL)	-7,611	
Hacim Ort 3A mn\$	1.05	
Yabancı Oranı %	4	
TL Perf Gün/Ay %	-2.0	-27.3
Görece Perf Gün/Ay %	0.9	-18.6
Rasyo TL	Cari	
FK	a.d	
PD/DD	0.38	
FD/FAVÖK	a.d	

Ekonomik Takvim

19.10.2026					
Saat	Ülke	Önem	Veri Detay	Beklenti	Önceki
04:30	Çin	★★	Konut Fiyatları (Yıllık)	-	-3,00%
05:00	Çin	★★	Sanayi Üretimi (Yıllık)	5,30%	5,20%
05:00	Çin	★★	Perakende Satışlar (Yıllık)	0,50%	0,40%
05:00	Çin	★★	Kentsel Yatırımlar (Yıllık)	-7,20%	-7,20%
05:00	Çin	★★	GSYH (Yıllık)	4,30%	4,30%
05:00	Çin	★★	GSYH MD (Çeyreklik)	1,10%	0,90%
05:00	Çin	★★	Kentsel Bölgeler İşsizlik Oranı	-	5,30%
05:00	Çin	★★	Sanayi Üretimi (Yıllıklandırılmış)	-	5,30%
05:00	Çin	★★	GSYH (Yıllıklandırılmış) (Yıllık)	-	4,70%
05:00	Çin	★	Perakende Satışlar (Yıllıklandırılmış)	-	1,13%
05:00	Çin	★★	Konut Fiyatları (Aylık)	-	-0,10%
07:30	Japonya	★★	Hizmet Sektörü Faaliyet Endeksi	-	0,90%
17:00	ABD	★	NAHB Konut Piyasa Endeksi	-	32



Faydalı Bağlantılar

Model Portföy

Takip Listesi

Araştırma Raporları

Teknik Bülten

Yabancı Oranları

Pay Geri Alımları

Gelişmiş Hisse Arama

Şirket Raporları

İş Yatırım Youtube

Uyarı Bilgilendirmesi

İşbu rapor içerisinde yer alan bilgiler, İş Yatırım Menkul Değerler A.Ş. ("İş Yatırım" veya "Şirket") tarafından bilgilendirme amacı ile hazırlanmıştır. Yatırım bilgi, yorum ve tavsiyeleri yatırım danışmanlığı kapsamında değildir. Yatırım danışmanlığı hizmeti; aracı kurumlar, portföy yönetim şirketleri, mevduat kabul etmeyen bankalar ile müşteri arasında imzalanacak yatırım danışmanlığı sözleşmesi çerçevesinde sunulmaktadır. Burada yer alan yorum ve tavsiyeler, yorum ve tavsiyede bulunanların kişisel görüşlerine dayanmaktadır. Herhangi bir yatırım aracının alım-satım önerisi ya da getiri vaadi olarak yorumlanmamalıdır. Bu görüşler mali durumunuz ile risk ve getiri tercihlerinize uygun olmayabilir. Bu nedenle, sadece burada yer alan bilgilere dayanarak yatırım kararı verilmesi beklentilerinize uygun sonuçlar doğurmayabilir. Yatırımcılar, yatırım kararlarını kendi özel yatırım hedeflerine ve mali durumlarına göre ve gerekli gördüklerinde bağımsız danışmanların yardımıyla vermelidir. Burada yer alan fiyatlar, veriler ve bilgilerin tam ve doğru olduğu garanti edilemez; içerik, haber vermeksizin değiştirilebilir. Tüm veriler, İş Yatırım tarafından Borsa İstanbul A.Ş., Sermaye Piyasası Kurulu, Türkiye Cumhuriyet Merkez Bankası A.Ş. gibi kamu kurumları, çeşitli medya kuruluşları ve güvenilir olduğuna inanılan kaynaklardan alınmıştır. Bu kaynakların kullanılması nedeni ile ortaya çıkabilecek hatalardan İş Yatırım Menkul Değerler A.Ş. sorumlu değildir.

Bu rapor ve içindeki bilgiler bazı geleceğe dönük varsayımlar içermekle birlikte, bu varsayımlar kesin veya mutlak sonuçları garanti etmemektedir. Rapordaki bilgiler doğrulama, tamamlama veya değişiklik gerektirebilir. Bu doğrultuda, Şirket herhangi bir tarafa bildirimde bulunmaksızın veya izin almaksızın dilediği zaman gerekli değişiklikleri yapma hakkını saklı tutar.

Bu içeriğe ilişkin tüm telif hakları İş Yatırım Menkul Değerler A.Ş.'ye aittir. Bu içerik, açık iznimiz olmaksızın başkaları tarafından herhangi bir amaçla, kısmen veya tamamen çoğaltılamaz, dağıtılamaz, yayımlanamaz veya değiştirilemez ya da elektronik ortamda ek olarak gönderilemez. (www.isyatirim.com.tr)

Bu rapor, herhangi bir menkul kıymetinin satışı veya devralınmasına ilişkin bir teklif, davet veya yatırım yapma yönünde bir teşvik teşkil etmemektedir ve hiçbir hukuki anlaşma veya sözleşmeye dayanak oluşturmaz. Yatırımcıların, burada yer alan tüm konularla ilgili kendi araştırmalarını yapmaları ve yatırım kararlarını bu araştırmalar doğrultusunda almaları gerekmektedir. Bu raporun içeriğinin kullanımından doğabilecek zararlardan dolayı Şirket, Yönetim Kurulu Üyeleri, yöneticileri veya çalışanları sorumluluk veya yükümlülük kabul etmemektedir.

Öneri bilgilendirmesi: İş Yatırım Menkul Değerler A.Ş.'nin (İş Yatırım" veya "Şirket"), Borsa İstanbul A.Ş.'de ("BIST") bünyesinde yer alan halka açık şirketler için AL, TUT ve SAT yönündeki önerileri BIST-100 endeksinin (endeks) beklenen getirisine göre değerlendirilmektedir. Tüm bu öneriler İş Yatırım Araştırma Bölümü analistleri tarafından şirketlerin ileride elde edeceği tahmin edilen karları, nakit akımları ve bilançolarına göre bağımsız olarak değerlendirilir. Ek olarak, analistler koşulların elverişsiz olduğu veya doğru değerlendirme yapmanın mümkün olmadığı durumlarda bazı hisse senetleri için geçici olarak GÖZDEN GEÇİRİLİYOR önerisi verebilirler.

İş Yatırım Hisse senedi tavsiye metodolojisi:

Artış Potansiyeli > %25: AL

%10 < Artış Potansiyeli < %25: TUT

Artış Potansiyeli < %10: SAT

Her sınır değeri için analist +/- %5 kanaat kullanabilmektedir.