

Emlak Konut GYO

21.01.2026

Toplantı Notları

AL

Yükselme Potansiyeli 52%

Emlak Konut GYO Analist Toplantısı Notları – 20.01.2026

2025 Yılında Öne Çıkanlar

2025 yılında toplam 14 gelir paylaşımı ihale süreci tamamlanmış olup, ortalama çarpan 2,92x seviyesinde gerçekleşmiştir. Söz konusu ihalelerden elde edilen toplam satış geliri 170,9 milyar TL, şirket payına düşen toplam gelir ise 68,2 milyar TL olmuştur.

2025 sonu itibarıyla devam eden projelerde Emlak Konut için minimum garanti edilen gelir tutarı 59,8 milyar TL seviyesindedir.

Şirketin toplam alacak tutarı 58,4 milyar TL olup, güncel alacak temerrüt oranı yaklaşık %0,1 seviyesindedir. Bu çerçevede alacakların tahsiline ilişkin anlamlı bir risk bulunmadığı değerlendirilmektedir.

Gayrimenkul sektöründe enflasyondaki düşüş eğilimi ve finansal piyasalardaki dengelenme, daha öngörülebilir ve sürdürülebilir bir piyasa yapısına işaret etmektedir. Şirket, 2026 yılında gerek politika faiz indirimi döngüsünün devamı gerekse altın ve gümüş gibi emtia yatırımcılarının kâr realizasyonları sonrasında konut alımına yönelmesinin Türkiye genelinde konut satışlarını desteklemesini ve sahip olduğu geniş proje stoğu sayesinde bu süreçten olumlu ayrılarak faydalanmasını beklemektedir.

Şirket, Kazançlı Yatırım Kampanyası ve Yeni Yuvam ödeme sistemi ile alternatif finansman modelleri sunarak artan talepten yararlanmıştır.

Demografik yapı ve kentsel dönüşüm ihtiyacı doğrultusunda Türkiye'nin yıllık yaklaşık 800 bin konutluk yapısal bir ihtiyaca sahip olduğu vurgulanmaktadır.

Şirket, 2030 yılına kadar toplam üretimini 400 bin konuta çıkarmayı hedeflemektedir.

2025 yılında 124 milyar TL ön satış tutarı ile yıl başı hedeflerinin %35 üzerinde bir performans sergilenmiş ve toplam 8.044 bağımsız bölüm satışı gerçekleştirilmiştir.

Arsa portföyü 2025 yılında aktif şekilde yönetilmiş; 1,6 milyon m² büyüklüğünde ve 55,1 milyar TL değerinde yeni arsa alımı yapılmıştır.

Toplam varlık büyüklüğünün 2025 yıl sonunda yaklaşık 312,6 milyar TL seviyesinde gerçekleşmesi öngörülmektedir.

2025 yılında 66 ihale gerçekleştirilmiş, toplam 256 milyar TL ihale bedeline ulaşılmış ve 18.041 bağımsız bölümün üretimine başlanmıştır.

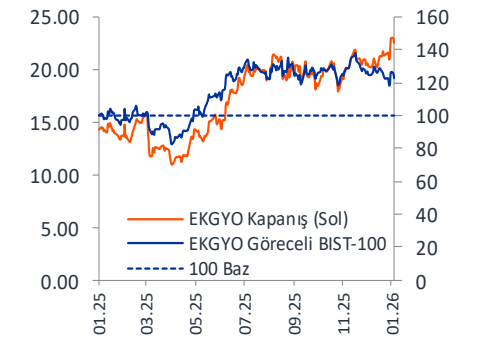
Deprem bölgesinde 84.492 bağımsız bölümden oluşan kapsamlı bir üretim programı yürütülmüş olup, 2025 yılında 23.246 bağımsız bölüm teslim edilmiştir.

Fiyat Bilgileri	TL
Kapanış	22.50
12 Aylık Hedef Fiyat*	34.16
12 Aylık Önc.Hedef Fiyat	23.16
Piyasa Değeri (mn)	85,500
Halka Açık PD (mn)	41,339
Ort. İşlem Hacmi (3Ay)	3508.5
Hisse sayısı (Adet mn)	3,800
Takas Saklama Oranı (%)	48
Yabancı Oranı (%)	29

Fiyat Perf. (%)	1 Ay	Yıllık	12 Ay
TL	11.1	10.1	55.3
ABD \$	9.7	9.2	27.7
BIST-100 Relatif	-1.6	-3.2	21.6

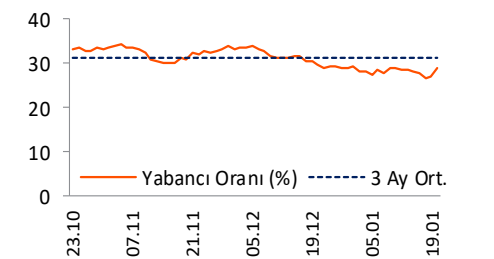
Çarpanlar (\$)	2024	2025	2026
F/K	4.9	3.2	3.3
PD/DD	0.7	0.6	0.5
FD/FAVÖK	21.0	6.3	7.4

Fiyat / BIST-100'e Göreceli Fiyat



3 Aylık Fiyat Aralığı (₺)	17.90	22.94
---------------------------	-------	-------

Yabancı Oranı (%)	Cari (%)	29.08
-------------------	----------	-------



Buğra Tanes

btanes@isyatirim.com.tr

+90 212 350 27 12

İştiraklerden EPP, 286 proje ve 6,8 milyar TL şirket değeriyle kentsel dönüşüm alanında önemli bir rol üstlenmektedir.

EKA Enerji ile 868 istasyon ve 1.040 soketli elektrikli araç şarj ağı kurulmuş olup, şirket kısa sürede Türkiye'nin en geniş ağlarından birine ulaşmıştır. EPDK soket sayıları verilerine göre şirket, Türkiye genelinde şarj ağı işletmecileri arasında 7. sırada yer almaktadır. Şarj istasyonları İstanbul, Adıyaman, İzmir, Ankara, Kahramanmaraş, Çorum, Balıkesir ve Hatay'da konumlanmaktadır.

Suudi Arabistan'da kurulan Emlak Konut Global iştiraki aracılığıyla, Mekke Giriş Koridoru'nda yer alan Hayat Mekke projesiyle uluslararası pazara giriş yapılmıştır. 1.014 villadan oluşması beklenen projenin toplam büyüklüğü yaklaşık 400 milyon dolar seviyesindedir. Yüksek pazar potansiyeline sahip farklı ülkelerde yeni proje geliştirme görüşmeleri devam etmekte olup, şirket orta vadede yurt dışı projeler aracılığıyla düzenli döviz bazlı gelir yaratmayı hedeflemektedir.

Şirket, güçlü serbest nakit akışı, düşük tahsilat riski ve garanti altına alınmış gelir paylaşımı yapısı sayesinde finansal dayanıklılığını korumaktadır. Gelir paylaşımı modeli, kârlılığın zamana yayılmasını sağlayarak finansal oynaklığı azaltan yapısal bir avantaj sunmaktadır. Buna ek olarak, çok kanallı finansman yaklaşımı kapsamında banka kredileri, sermaye piyasası araçları ve kâr-zarar ortaklığı modelleri birlikte kullanılmaktadır.

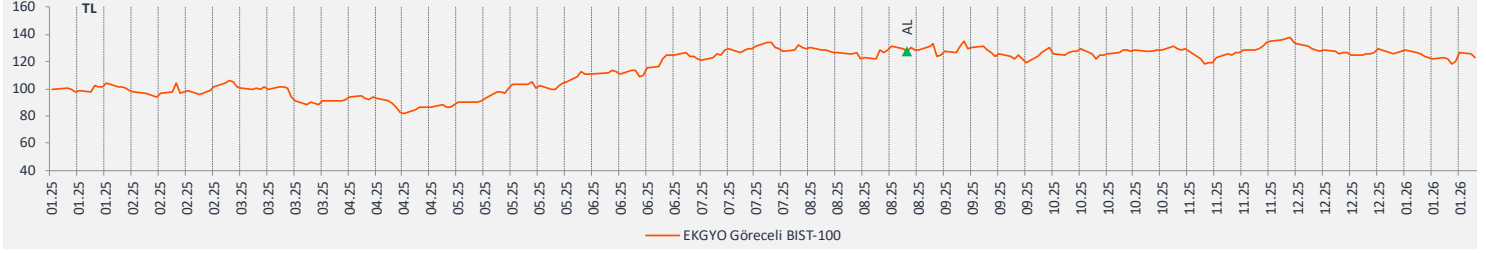
2026 Hedefleri

2026 yılı için şirketin ön satış hedefi 135,2 milyar TL, net kâr hedefi ise 13,1 milyar TL olarak açıklanmıştır. Net kâr hedefi büyük ölçüde, halihazırda satışı gerçekleştirilmiş ancak henüz teslim edilmemiş bağımsız bölümlerin kademeli teslimleriyle gelir olarak kaydedilmesi beklenen tutarlardan oluşmaktadır. Ertelenmiş gelirler ve alınan siparişler, 2026 yılı kârlılığına ilişkin görünürlüğün yüksek olduğuna işaret etmektedir.

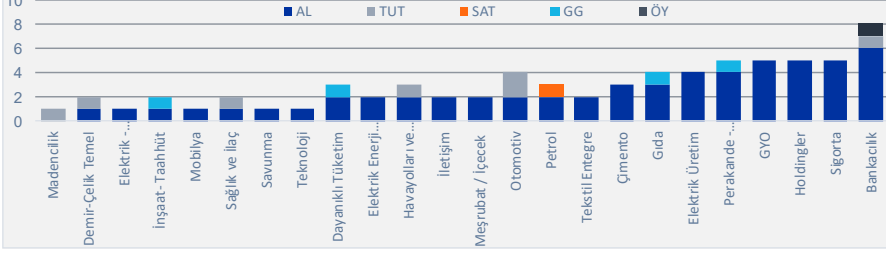
Yönetim, temettü politikasının sürdürülebilir şekilde devam ettirilmesini ve yatırımcıya uzun vadeli değer yaratılmasını hedeflemektedir.

Emlak Konut GYO

Göreceli Getiri / Öneriler



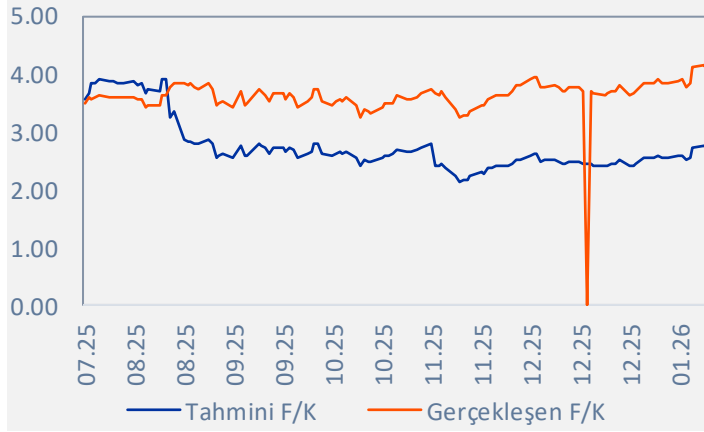
Şirket Sayısı



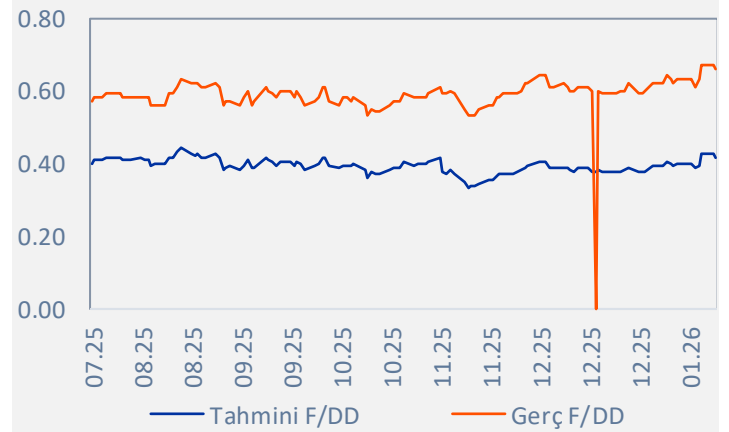
Takip Listesi Dağılımı



Tahmini F/K & Gerçekleşen F/K



Tahmini F/DD & Gerç F/DD



Burada yer alan bilgiler İş Yatırım Menkul Değerler A.Ş. 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 müşterileri 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.

Burada yer alan fiyatlar, veriler ve bilgilerin tam ve doğru olduğu garanti edilemez; içerik, haber verilmeksizin değiştirilebilir. Tüm veriler, İş Yatırım Menkul Değerler A.Ş. tarafından güvenilir olduğuna inanılan kaynaklardan alınmıştır. Bu kaynakların kullanılması nedeni ile ortaya çıkabilecek hatalardan İş Yatırım Menkul Değerler A.Ş. sorumlu değildir.

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.