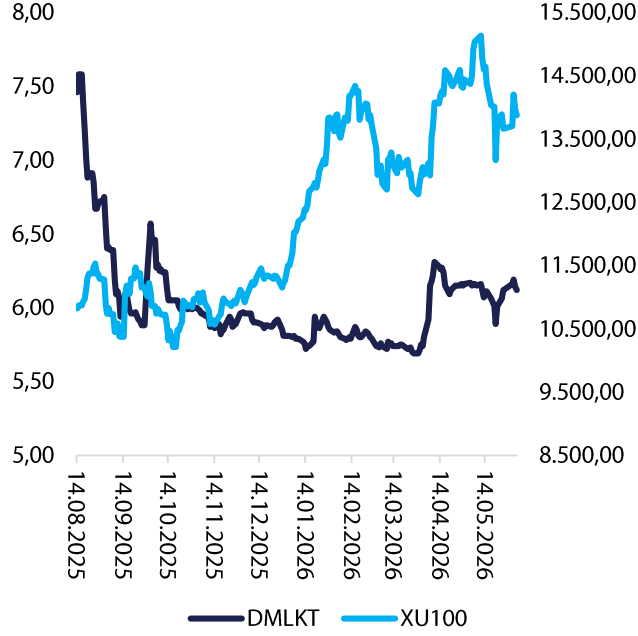


Son Fiyat	6,12
HEDEF FİYAT	9,87
TAVSİYE	AL
POTANSİYEL	61,27%

## Emlak Konut Damlakent Gayrimenkul Sertifikası

Damlakent – DMLKT.G – 9,87 TL – AL

## DMLKT – 9,87 TL – AL



### Türkiye’de bir ilk!

Kredi koşullarının iyileşmesiyle oluşacak konut talebindeki artış, kira fiyatlarını sınırlı miktarlarda yukarı çekmesini, buna karşın konut fiyatlarını daha anlamlı miktarlarda yukarı çekmesini beklemekteyiz. DMLKT değerlemesi oluştururken güncel ortalama büyüme oranları dikkate alınmış olup yukarıda bahsedilen pozitif etkilerin oluşması durumunda yukarı yönlü büyüme potansiyelinin genişleyeceğini belirtmek istiyoruz.

Bölgesel bazda incelendiğinde Damlakent'in etrafındaki kamusal yatırımlar, projenin değerlendirme katsayılarını doğrudan etkileyen unsurlar olarak öne çıkıyor. Çam ve Sakura Şehir Hastanesi, İbn Haldun Üniversitesi ve Millet Bahçeleri, projenin bitişinde yer alan ve yaşam kalitesini artıran unsurlardır. Konut tiplerinin 1+1'den 4+1'e kadar olması da dahil edildiğinde projenin hedef kitlesinin geniş ailelerden bölgedeki sağlık profesyonelleri ve akademik kadrolara kadar geniş bir kesme hitap etmektedir.

Lot miktarları minimum değerler üzerinden verilmiştir ve evden eve değişiklik gösterebilir. İlgili evlerin gerekli lot miktarları Emlak Konut sitesinden teyit edilerek incelenebilir.

Türkiye'nin makroekonomik ve politik döngüsünde kredi koşullarının iyileşebileceği ve konut talebinde artış olabileceği bir süreç yaklaşırken DMLKT için 12 ay vadeli 9,87 hedef fiyatlı AL tavsiyesi başlatıyoruz.

*Detaylarına rapordan erişebilirsiniz*

## DAMLAKENT – DMLKT.G

### YATIRIM EKSENİ

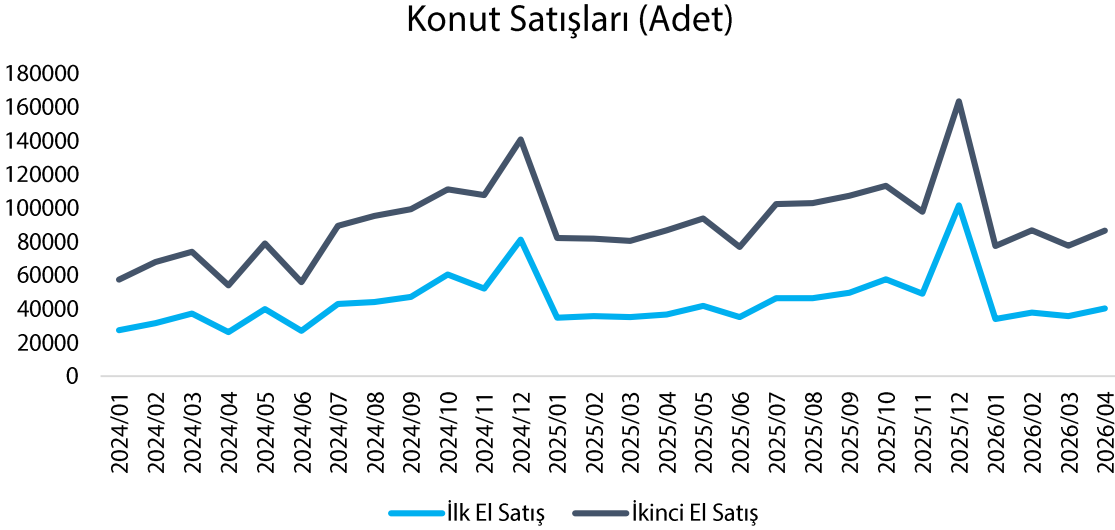
Damla Kent projesi DMLKT koduyla gayrimenkul sertifikası olarak yapılandırılmış ürünler ve fon pazarında işlem görmektedir. Yatırımcı açısından bu durum hisse senedi veya borçlanma araçları ile karşılaştırılmamalıdır. Gayrimenkul sertifikası, vadesi geldiğinde dönüştürülebilir bir sertifikadır. Şirket ortaklığı veya sabit getiri vaat etmez. Yeterli sertifikaya sahip yatırımcılar vadesi geldiğinde uygun koşullarda konut sahibi olabilir veya değer artışından kazanç sağlamak amacıyla aldığı sertifikaları satabilir. Bu noktada yatırım eksenin konut yatırımı üzerinden kurgulanması gerekmektedir. Yatırımcı için amaç, uzun vadede konut sahibi olmak için ayırdığı tasarruflarını konut endeksli değer kaybından korumak olmalıdır.

Sertifika halka arz olduktan sonra fiyatlar piyasadaki arz ve talebe göre belirlendiği için yatırımın tahmini fiyatlar üzerinden ucuz veya pahalı olma ihtimali mevcuttur. Bu bağlamda fiyatlamının takip edilmesi, proje sonu değerinin bugünkü değeri ve çeşitli parametrelerle yatırım planı kurgulanması doğru olacaktır. Sertifika hakkında detaylar raporun devamında verilmiştir.

### SEKTÖR ANALİZİ

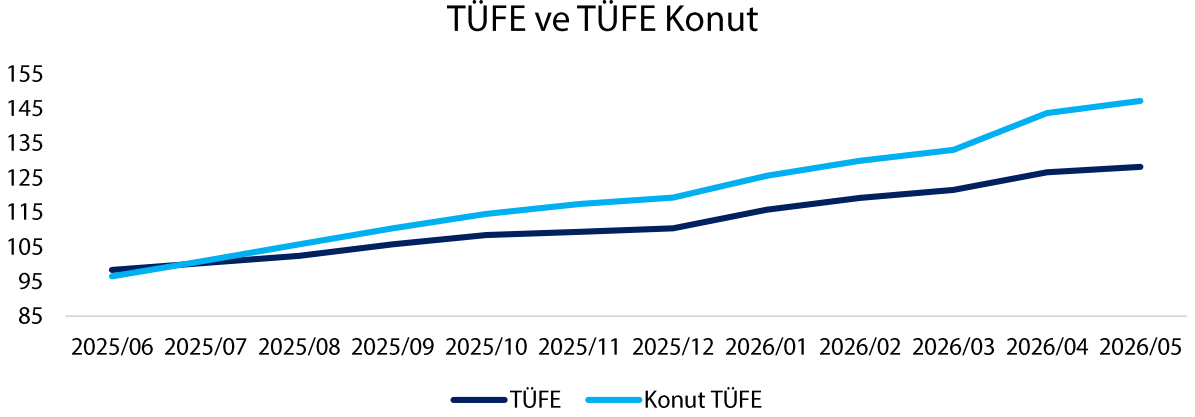
Türkiye’de konut satışları 2024 yılı başından itibaren yılın son aylarına geldiğinde sezonsallık etkileriyle beraber artacak şekilde hafif bir büyüme gösteriyor. Nisan 2026 itibariyle toplam satılan konut sayısı 126.808 olarak kayıtlara geçmiştir. Bu rakam yıllık bazda %2,62’lik bir büyüme karşılık gelmektedir. Toplam satışlar içerisinde ikinci el satışların payı %65 ila %70 arasında dalgalanmaktadır. Nisan ayında toplan 86502 ikinci el konut satışı gerçekleşmiştir.

Tablo-1: Konut Satışları (seviye, adet, sınıflandırılmış)



Türkiye’de dezenflasyon süreci devam ederken TÜFE ve Konut TÜFE verileri, kira artışlarının TÜFE’nin üzerinde seyrettiği sürecin devamlılığına işaret ediyor. Bu durum gelecekte benzer bir şekilde devam etmesini ve 2026 yılı için aylık ortalama %3,33, 2027 yılı için aylık ortalama %3,04, 2028 yılı için aylık ortalama %2,45 ve 2029 yılı için aylık ortalama %1,98 artış bekliyoruz.

**Tablo-2: Konut Satışları (seviye, adet, sınıflandırılmış)**



Konut fiyat endeksi perspektifinden bakıldığında konut sektörünün reel anlamda daraldığını söyleyebiliriz. İstanbul özelinde konut fiyat artışları, enflasyonun altında kalmaya devam etmektedir. Bu durumun orta vadede normalleşmeye başlaması, proje fiyatlamasına pozitif etki edecektir.

Genel anlamda konut talebi birkaç noktada değerlendirilmektedir. Bu noktalardan ilki faiz eksenidir. Yüksek faiz ortamı, krediye olan talebi düşürmekte ve buna bağlı olarak konut sektörü de yara almaktadır. Diğer bir nokta ise altın fiyatıdır. Sosyokültürel olarak büyük bir altın yatırımcı olan Türk halkı, altın fiyatlarındaki yüksek artışlardan pozitif etkilenmektedir. Bu yükselişin yarattığı servet etkisi ise konut talebini artırmaktadır. Altın fiyatlarının yatay seyri, servet etkisi kaynaklı konut talebini değiştirmemektedir. Son nokta ise kanıksanmış enflasyon ortamıdır. Bu ortam, tüketici davranışlarını değiştirerek ürün fiyatlarını doğrudan etkilemektedir. Tüketici, kredi kullanarak büyük yatırımlar yapamadığı için elindeki tasarrufu kısa vadeli lüks harcamasına kaydırabilmektedir. Bunların arasında ise daha geniş ve daha merkezi konutlara yönelim bulunmaktadır. Bu durum, konut fiyatlarının reel anlamda daralmasına rağmen kira fiyatlarının yüksek seyretmesine sebep olmaktadır.

Kredi koşullarının iyileşmesiyle oluşacak konut talebindeki artış, kira fiyatlarını sınırlı miktarlarda yukarı çekmesini, buna karşın konut fiyatlarını daha anlamlı miktarlarda yukarı çekmesini beklemekteyiz. DMLKT değerlemesi oluştururken güncel ortalama büyüme oranları dikkate alınmış olup yukarıda bahsedilen pozitif etkilerin oluşması durumunda yukarı yönlü büyüme potansiyelinin genişleyeceğini belirtmek istiyoruz.

## DAMLAKENT

Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı ve Toplu Konut İdaresi Başkanlığı iş birliğiyle hayata geçirilen "Damla Kent" projesi, 12,5 milyon metrekarelik bir planın çekirdeğini oluşturuyor. Bu alan üzerinde toplamda 5.325 adet konut ünitesi, 118 ticari ünite ve 126 ofis alanı planlanmıştır. Damla Kent; Başakşehir, Bağcılar ve Esenler'in kesişim noktasında konumlanmıştır. Bu lokasyon projenin hem bir barınma alanı hem de kentsel bir düğüm noktası olarak işlev görmesini sağlamaktadır. Proje alanı, İstanbul'un yeni ekonomik omurgası olarak kabul edilen Kuzey Marmara Otoyolu, TEM ve İstanbul Havalimanı bağlantı yollarının doğrudan etki alanında yer almaktadır.

Bölgesel bazda incelendiğinde Damla Kent'in etrafındaki kamusal yatırımlar, projenin değerlendirme katsayılarını doğrudan etkileyen unsurlar olarak öne çıkıyor. Çam ve Sakura Şehir Hastanesi, İbn Haldun Üniversitesi ve Millet Bahçeleri, projenin bitişiğinde yer alan ve yaşam kalitesini artıran unsurlardır. Konut tiplerinin 1+1'den 4+1'e kadar olması da dahil edildiğinde projenin hedef kitlesinin geniş ailelerden bölgedeki sağlık profesyonelleri ve akademik kadrolara kadar geniş bir kesme hitap etmektedir.

## TEKNİK DETAYLAR

Borsa İstanbul'da "DMLKT" koduyla işlem gören sertifikalar 4-8 Ağustos 2025 tarihleri arasında 7,59 TL birim fiyat ile talep toplamıştır. Ek satışlar dahil edildiğinde halka arzın toplam büyüklüğü 21,4 milyar TL'ye ulaşmıştır. Bu sistemde yatırımcılar için iki temel edim yolu bulunmaktadır:

- Asli Edim:** Yeterli sayıda sertifikayı (örneğin bir daireye tekabül eden miktarı) biriktiren yatırımcıların mülkiyeti fiziksel olarak devralmasını kapsar. Bu süreçte yatırımcı, istediği bölüm için aracı kuruma başvuruda bulunur. Aracı kurumun başvurusu EKGYO tarafından teyit edilir. İlgili bölüm için başvuruda zaman önceliği vardır. Emlak konut, 2 iş günü içinde sözleşme yapmak için yatırımcıyı davet eder. 10 iş günü içinde imzalanmayan sözleşmeler iptal edilir.
- Tali Edim:** Projenin tamamlanmasıyla birlikte sertifikaların nakde çevrilmesini ve değer artışından kazanç elde edilmesini ifade eder. Asli edimde talep edilmeyen bölümler için açık artırma yapılır ve gelirler, kalan sertifika sayısına bölünerek sertifika her sertifika için fiyat belirlenir. Eğer açık artırmada talep olmazsa bağımsız bölümler için ekspertiz değerlemesi yapılır ve bu değer en az %80'i oranında fiyat belirlenir. Belirlenen fiyat kalan sertifika sayısına bölünerek her sertifika için fiyat belirlenmiş olur. Bu noktada TOKİ'nin satın alma ve ödeme garantisinin bulunması güven artırıcı unsurdur.

Projenin fiziki gerçekleşmesi Emlak Konut GYO tarafından ihale edilen ve farklı etaplara bölünen bir yapıdadır. Şubat 2026'da fiilen başlaması planlanan inşaat faaliyetleri, 2029 yılı başında tamamlanacak bir döngüyü kapsamaktadır.

Proje takvimi ařađıdaki gibidir:

- 14 Ağustos 2025: Borsada İşlem Görme
- 26 Kasım 2025: Asli Edim Kullanım Süresi Başlangıcı
- 11 Ağustos 2028: Asli Edim Kullanım Süresi Bitiři
- 14 Ağustos 2028: Tali Edim İfa Süresi Başlangıcı
- 9 Şubat 2029: Proje Bitiři Tarihi (Tahmini)
- 10 Temmuz 2029: Edim Deđiřikliđi Talep Edilecek Son Tarih
- 3 Ağustos 2029: Borsada Son İşlem Günü
- 7 Ağustos 2029: Tali Edim İfa Süresi Bitiři
- 10 Ağustos 2029: Asli Edim İfa Süresi Bitiři
- 15 Ağustos 2029: Tali Edim İfa Tarihi

A ve B etaplarındaki daire tipleri:

- 62 Metre Kare 1+1: 175 Adet
- 88 Metre Kare 2+1: 1076 Adet
- 144 Metre Kare 3+1: 758 Adet
- 194 Metre Kare 4+1: 205 Adet

Gerekli Lot Miktarları:

- 1+1: 631.516
- 2+1: 863.276
- 3+1: 1.384.916
- 4+1: 1.833.345

Lot miktarları minimum değerler üzerinden verilmiştir ve evden eve değerlik gösterebilir. İlgili evlerin gerekli lot miktarları Emlak Konut sitesinden teyit edilerek incelenebilir.

## RİSKLER

- **Konut sektörü dinamikleri:** Yüksek faiz döneminde krediye erişimin kısıtlı olması, konut talebine negatif etki edebilir ve fiyat artışlarının reel anlamda negatifte kalmasına sebep olabilir.
- **Pazarlama:** İlgili konutların pazarlama süresi değişkenlik gösterebilir. Veriler 2 aylık bir ortalama pazarlama süresi öngörmektedir fakat yeni yapılarda kiracı bulma süreleri uzayabilir. Bu da teslim sonrası nakit akışına negatif etki edecektir. Raporlamada 2 aylık pazarlama süresi dikkate alınarak teslim tarihi üzerine ek yapılmıştır.
- **Arz sıkıntısı:** İstenen konut için gerekli lot miktarına ulaşılsa dahi geç talep konusu risk taşımaktadır. Yatırımcılar daha çok 1+1 konutlara yöneldiği için proje ilerledikçe başta 1+1 konutlar olmak üzere konut bulma sorunları yaşanabilir. Bu durumda farklı bir daire seçimi (ek lot satın alımı gerektirebilir), piyasa değerinden satış yapmak veya projenin hangi döneminde olduğuna bağlı olarak ekspertiz sürecini beklemek çözüm yollarından birkaçıdır.
- **Teslim tarihi:** Projenin bitiş tarihi olarak 2029 yılı şubat ayı belirlenmiştir. Teslimatların 2029 yılı genelinde yapılması planlanmaktadır. Bu geniş alan, teslimat süresindeki gecikmelerle kayıp kira etkisini artırabilir veya tam teslim tarihinde teslim edilmesi bu etkiyi ortadan kaldırabilir.
- **Sıfırdan yapılanma süresi:** Projenin oldukça geniş bir alanı kapsamaktadır. Sürecin tamamlanması ile yeni bir yerleşim yeri oluşması beklenmektedir. Bu oluşum süreci, konut sahibi kişinin pazarlama süresini artırabilir.

## DEĞERLEME

Şirket değerlemesi, emsal ev kavramı üzerinden tamamlanmıştır. Bölgeye yakın mahallelerdeki emsal evlerin fiyatları ve veri sağlayıcıların verileri incelemeye alınarak ortalama m2 fiyatı belirlenmiştir. Fiyat üzerinden yapılan tahminlerde arz kısıdı ve yapılanma süreci için %10 iskonto uygulanmıştır.

	Haz.26	Tem.26	Ağu.26	Eyl.26	Eki.26	Kas.26	Ara.26
Emsal Konut Fiyatı (62m2)	₺6.495.595	₺6.617.712	₺6.742.125	₺6.868.877	₺6.998.012	₺7.129.575	₺7.263.611
Vergi Dahil Kayıp Kira (Şubat 2029)	₺1.268.240	₺1.242.052	₺1.215.267	₺1.187.871	₺1.159.851	₺1.131.192	₺1.101.880
Vergi ve Pazarlama Dahil Kayıp Kira (Aralık 2029 + 2 Ay)	₺2.018.967	₺1.992.779	₺1.965.994	₺1.938.598	₺1.910.578	₺1.881.919	₺1.852.607
Vergi ve Pazarlama Dahil Kayıp Kira (Temmuz 2029 -Ortalama-)	₺1.556.587	₺1.530.399	₺1.503.614	₺1.476.218	₺1.448.198	₺1.419.539	₺1.390.227
Kirasız Ev Değeri	₺4.939.008	₺5.087.313	₺5.238.511	₺5.392.659	₺5.549.814	₺5.710.036	₺5.873.384
DMLKT Değeri	₺3.864.878						
Risk Primi Dahil Fiyat	₺4.445.107	₺4.578.582	₺4.714.660	₺4.853.393	₺4.994.833	₺5.139.032	₺5.286.045

Fiyat	₺6,12						
Emsal Fiyat	₺7,04	₺7,25	₺7,47	₺7,69	₺7,91	₺8,14	₺8,37

	Oca.27	Şub.27	Mar.27	Nis.27	May.27	Haz.27
Emsal Konut Fiyatı (62m2)	₺7.400.166	₺7.539.290	₺7.681.028	₺7.825.432	₺7.972.550	₺8.122.434
Vergi Dahil Kayıp Kira (Şubat 2029)	₺1.071.899	₺1.041.235	₺1.009.872	₺977.795	₺944.985	₺911.428
Vergi ve Pazarlama Dahil Kayıp Kira (Aralık 2029 + 2 Ay)	₺1.822.626	₺1.791.963	₺1.760.600	₺1.728.522	₺1.695.713	₺1.662.155
Vergi ve Pazarlama Dahil Kayıp Kira (Temmuz 2029 -Ortalama-)	₺1.360.246	₺1.329.582	₺1.298.219	₺1.266.142	₺1.233.332	₺1.199.775
Kirasız Ev Değeri	₺6.039.920	₺6.209.707	₺6.382.809	₺6.559.290	₺6.739.217	₺6.922.658
DMLKT Değeri						
Risk Primi Dahil Fiyat	₺5.435.928	₺5.588.736	₺5.744.528	₺5.903.361	₺6.065.296	₺6.230.392

Fiyat							
Emsal Fiyat		₺8,61	₺8,85	₺9,10	₺9,35	₺9,60	₺9,87

Türkiye'nin makroekonomik ve politik döngüsünde kredi koşullarının iyileşebileceği ve konut talebinde artış olabileceği bir sürece yaklaşıırken DMLKT için 12 ay vadeli 9,87 hedef fiyatlı AL tavsiyesi başlatıyoruz.

**YASAL UYARI**—Burada yer alan her türlü bilgi, değerlendirme, yorum ve istatistiki şekil ve değerler hazırlandığı tarih itibariyle mevcut piyasa koşulları ve güvenilirliğine inanılan kaynaklardan elde edilerek derlenmiştir. PUSULA Yatırım Menkul Değerler A.Ş. tarafından, karşılığında herhangi bir maddi menfaat temin edilmeksizin, genel anlamda bilgi vermek amacıyla hazırlanmış olup, hiçbir şekilde yönlendirici nitelikte olmayan bilgiler yatırımcılar tarafından danışmanlık faaliyeti olarak kabul edilmemeli ve yatırım kararlarına esas olarak alınmamalıdır. Bu bilgiler, belli bir getirinin sağlanmasına yönelik olarak verilmemekte ve bu yönde herhangi bir şekilde taahhüt veya garantimiz bulunmamaktadır. Bu itibarla bu sayfalarda yer alan ve hiçbir şekilde yönlendirici nitelikte olmayan hususlar hakkında herhangi bir sorumluluğumuz bulunmamaktadır. Gerek bu yayındaki, gerekse bu yayında kullanılan kaynaklardaki hata ve eksikliklerden ve bu yayındaki bilgilerin kullanılması sonucunda yatırımcıların ve/veya ilgili kişilerin uğrayabilecekleri doğrudan ve/veya dolaylı zararlardan, kâr yoksunluğundan manevi zararlardan her ne şekil ve surette olursa olsun üçüncü kişilerin uğrayabileceği her türlü zararlardan dolayı PUSULA Yatırım Menkul Değerler A.Ş. sorumlu tutulamaz. Burada yer alan yatırım bilgi, yorum ve tavsiyeleri yatırım danışmanlığı kapsamında değildir. Yatırım danışmanlığı hizmeti, yetkili kuruluşlar tarafından kişilerin risk ve getiri tercihleri dikkate alınarak kişiye özel sunulmaktadır. Burada yer alan yorum ve tavsiyeler ise genel niteliktedir. Bu tavsiyeler mali durumunuz ile risk ve getiri tercihlerinize uygun olmayabilir. Bu nedenle, sadece burada yer alan bilgilere dayanarak yatırım kararı verilmesi beklentilerinize uygun sonuçlar doğurmayabilir.

**ÇEKİNCE**—Bu rapor tarafımızca doğruluğu kabul edilmiş kaynaklar kullanılarak hazırlanmış olup yatırımcılara kendi oluşturacakları yatırım kararlarında yardımcı olmayı hedeflemekte ve herhangi bir yatırım aracını alma veya satma yönünde yatırımcıların kararlarını etkilemeyi amaçlamamaktadır. Yatırımcıların verecekleri yatırım kararları ile bu raporda bulunan görüş, bilgi ve veriler arasında bir bağlantı kurulamayacağı gibi, söz konusu kararların neticesinde oluşabilecek yanlışlık ve zararlardan kurum çalışanları ile PUSULA Yatırım Menkul Değerler A.Ş.'nin herhangi bir sorumluluğu bulunmamaktadır. Bu rapordaki her türlü iç ce dış piyasa tablo grafikler, bu konularda resmi hizmet veren yetkili üçüncü kişi kurumlardan elde edilmiş olup, PUSULA Yatırım Menkul Değerler A.Ş. tarafından herhangi bir maddi menfaat beklentisi olmaksızın genel anlamda bilgilendirmek amacıyla hazırlanmıştır. Bu raporda bulunan bilgiler belli bir gelirin sağlanmasına yönelik olarak verilmemektedir.

T +90 (212) 370 0370

F +90 (212) 370 0371

[arastirma@pusulayatirim.com.tr](mailto:arastirma@pusulayatirim.com.tr)

Kısıklı Mah. Seher Yeli Sokak Dış Kapı No: 4 İç Kapı No: 2 Üsküdar / İstanbul