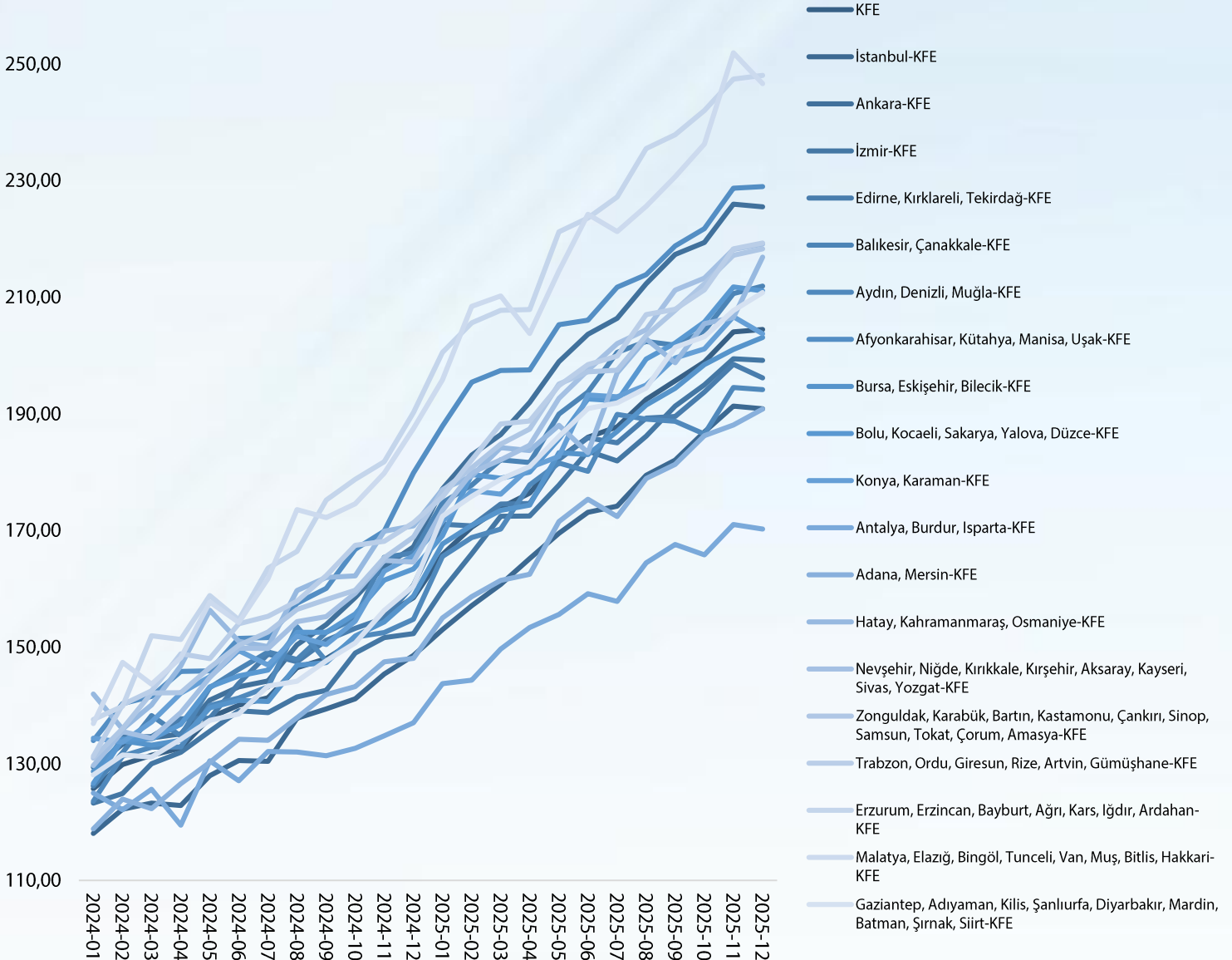


KONUT FİYAT ENDEKSİ – ARALIK AYI DEĞERLENDİRMESİ

- Aralık ayı gayrimenkuller için genellikle talebin zirve yaptığı ancak fiyatlamaların kampanya odağıyla dip gördüğü bir dönemdir demek mümkün olacaktır. Bu doğrultuda aylık %0,2 artan ancak **reel manada %1,4 azalan** bir yapı var diyebiliriz.
- Gruplar bakımından İstanbul, İzmir, Edirne, Kırklareli, Tekirdağ, Aydın, Denizli, Muğla, Bursa, Eskişehir, Bilecik, Konya, Karaman, Antalya, Burdur, Isparta, Adana, Mersin illerindeki konut fiyat endeksinin genel **endeksin altında fiyatladığını** takip ediyoruz.
- Veri dışarıdan bakınca **BİST GYO Endeksi XGMYO** için **nötr** olabilir. Pozitif ayrıışan konumlarda portföyü bulunan **Sinpaş GYO, Vakıf GYO, Halk GYO ve Kızılbük GYO (SNGYO, VKGYO, HLGYO, KZBGY)** gibi şirketler için **lehte** olan bir veri olarak karşımıza çıktığı için bu şirketleri bu veriden ayırtmak gerekiyor.
- 2026 yılında 2025'i endeks bakımından düşük baz niteliğinde kullanacağını değerlendirmekle birlikte özellikle **kredi koşullarının "konut" bacağına gevşemesi ile birlikte olumlu ayrıışmaların genele yayılması** beklenebilir.

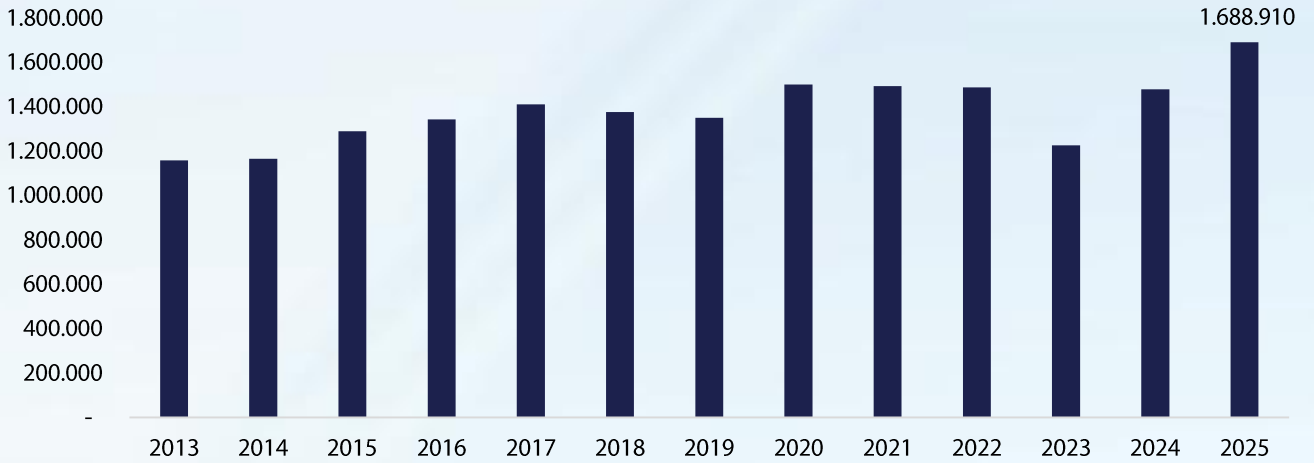
Grafik-1: Konut Fiyat Endeksi (TR grupları bazında, endeks, seviye)



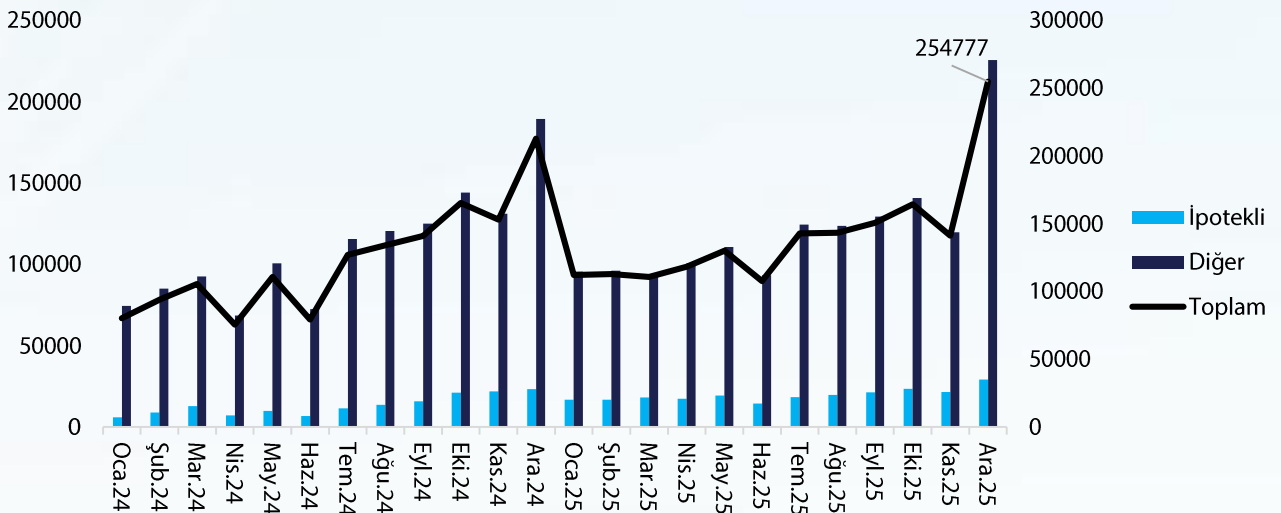
KONUT SATIŞ İSTATİSTİKLERİ – ARALIK AYI DEĞERLENDİRMESİ

- Konut satış istatistikleri Aralık ayında 254.777 ile son dönemlerin en yüksek seviyesine ulaştı. Satışların 29.149'u ipotekli, 225.628'i diğer olarak gerçekleşti. İpotek büyüme hızı diğere kıyasla artmaya devam etti. **Burada Bankacılık Kredi Eğilim Anketi raporunu teyit eden bir yapı var.**
- Satış durumu nezdinde de 1.el satış ivmesi 2.el satışın önüne Aralık ile daha net geçti. Henüz yıllıkta bunu teyitleyen durum olmasa da arada makas çok az (4 puan) diyebiliriz.
- Yıllık tarafta ise 2023 dibinin ardından 1,69 milyon adet konut satışı ile zirve görülmüş oldu. **2026 ve sonrasında yeni zirvelere burasının kredi koşulları iyileştikçe (bizim tahminimiz 2026 sonu) ortam yaratacağını değerlendiriyoruz**
- Yabancı tarafta da canlılık sürüyor. İranlı müşteriler tekrar yukarıya çıktı. Son jeopolitik gelişmeler etkili olmuş görünüyor. İstanbul portföyüne önemli ölçüde duyarlılık verilebilir.
- Sonuç olarak veriyi **Bist GYO Endeksi XGMYO için olumlu** ve konut kredisi satma iştahı yüksek **Vakıfbank ve Halkbank (VAKBN, HALKB)** gibi bankalar için de sınırlı olumlu buluyoruz.

Grafik-2: Konut Satış İstatistikleri (yıllık, adet, seviye)



Grafik-3: Konut Satış İstatistikleri (aylık, adet, seviye)



T +90 (212) 370 0370

F +90 (212) 370 0371

arastirma@pusulayatirim.net

Fulya Mah. Büyükdere Cad. Torun Center No: 74 A/80 34394 Şişli/İstanbul

YASAL UYARI—Burada yer alan her türlü bilgi, değerlendirme, yorum ve istatistiki şekil ve değerler hazırlandığı tarih itibarıyla 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 hiç bir 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.