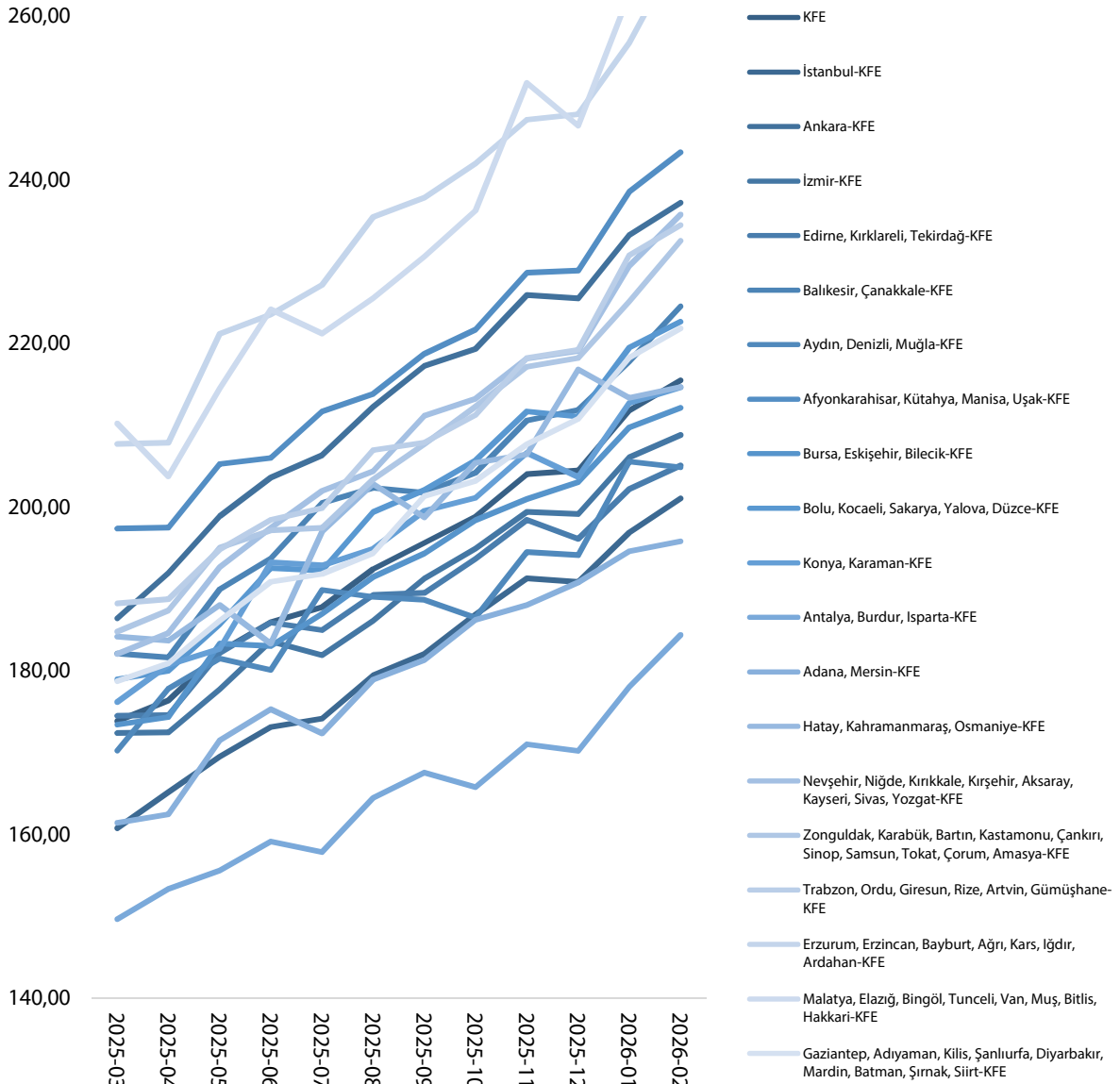


KONUT FİYAT ENDEKSİ – ŞUBAT AYI DEĞERLENDİRMESİ

- Sakinleşmenin yanı sıra makro çerçevede sıkılık olumsuz etkilemeye devam ediyor. Bu doğrultuda aylık %1,8 artan ancak **reel manada %3,9 azalan** bir yapı var diyebiliriz.
- Gruplar bakımından İstanbul, İzmir, Edirne, Kırklareli, Tekirdağ, Aydın, Denizli, Muğla, Bursa, Eskişehir, Bilecik, Antalya, Burdur, Isparta, Adana, Mersin, Hatay, Kahramanmaraş, Osmaniye illerindeki konut fiyat endeksinin genel **endeksin altında fiyatladığını** takip ediyoruz.
- Veri dışarıdan bakınca **BİST GYO Endeksi XGMYO için olumsuz** olabilir. Pozitif ayrışan 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.
- Kredi koşullarının “konut” bacağına gevşemesi ile birlikte olumlu ayrışmaların genele yayılması beklenebilir. Dezenflasyon sapması bu genele yayılmayı elbette geciktirmeye devam ediyor.

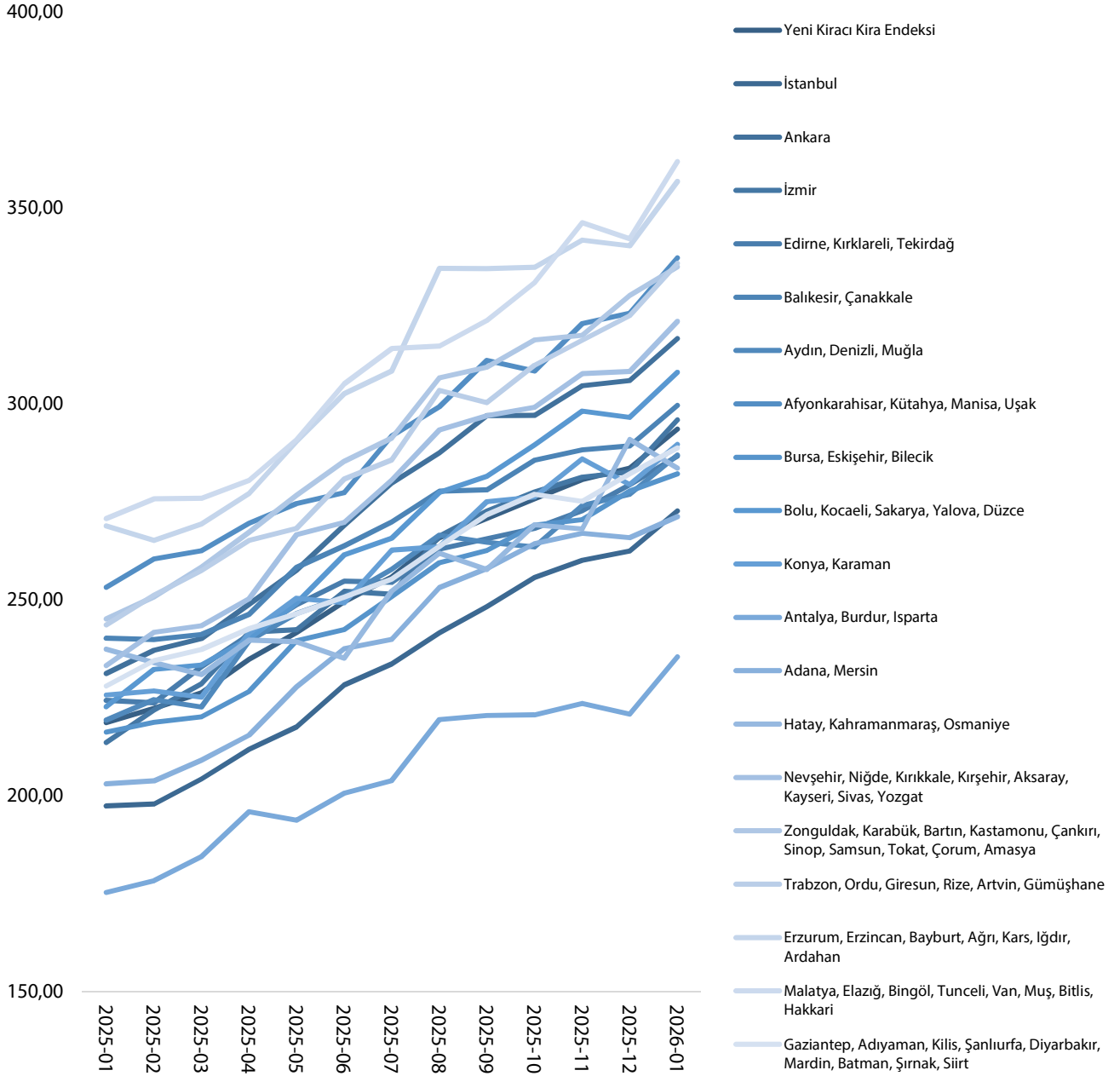
Grafik-1: Konut Fiyat Endeksi (TR grupları bazında, endeks, seviye)



YENİ KİRACI FİYAT ENDEKSİ – ŞUBAT AYI DEĞERLENDİRMESİ

- Canlanma izleniyor. Bu doğrultuda hizmet enflasyonundaki görece iştah ile birlikte yeni kiracı kira endeksi **%1,6 artarken reel olarak %2 oranında** artış kaydetti.
- Gruplar bakımından İstanbul, İzmir, Edirne, Kırklareli, Tekirdağ, Aydın, Denizli, Muğla, Bursa, Eskişehir, Konya, Karaman Bilecik, Antalya, Burdur, Isparta, Adana, Mersin, Hatay, Kahramanmaraş, Osmaniye, Gaziantep, Adıyaman, Kilis, Şanlıurfa, Diyarbakır, Mardin, Batman, Şırnak ve Siirt illerindeki yeni kiracı fiyat endeksinin genel **endeksin altında fiyatladığını** takip ediyoruz.
- Veri dışarıdan bakınca **BİST GYO Endeksi XGMYO** için **nötr** olabilir. Pozitif ayrışan konumlarda portföyü bulunan **Panora GYO, Yeni Gimat GYO, Z GYO (PAGYO, YGGYO, ZGYO)** gibi **şirketler için lehte olan** bir veri olarak karşımıza çıktığı için bu şirketleri bu veriden ayıştırmak gerekiyor.

Grafik 2: Yeni Kiracı Fiyat Endeksi (TR grupları bazında, endeks, seviye)

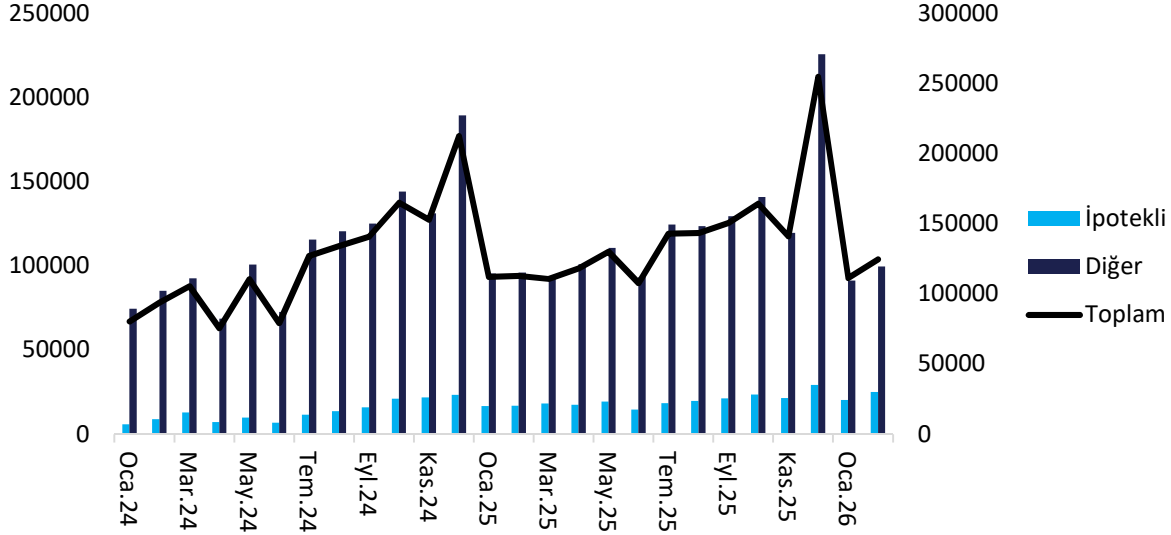


KONUT SATIŞ İSTATİSTİKLERİ – ŞUBAT AYI DEĞERLENDİRMESİ

- Konut satış istatistikleri Şubat ayında **%5,9 artışla 124.549** adete yükseldi. 2025 yılında artan faizler ve karmaşa ile birlikte sakin geçen Şubat 2025'in düşük baz katkısı da etkili oldu. İpotekli satışlarda rölatif **%36,4'lük artış var**. Bu durum kredi koşullarının her geçen gün iyileştiğini **Banka Kredi Eğilimi Anketine paralel gösteriyor**.
- Satış durumu nezdinde de uzun süre sonra **2.el satış ön plana geçti**.
- 2026 ve sonrasında yeni zirvelere yıllık bazda kredi koşulları iyileştikçe (bizim tahminimiz 2026 sonu) ortam yaratacağını değerlendiriyoruz.**

- Yabancı tarafta da zayıflama var. Bugün açıklanan ve kış turizmine rağmen **151 baz puan düşüş** gösteren yabancı girişleri de bunu teyit ediyor.
- Sonuç olarak veriyi **Bist GYO Endeksi XGMYO** için **nötr** ve konut kredisi satma iştahı yüksek **Vakıfbank ve Halkbank (VAKBN, HALKB)** gibi bankalar için de **olumlu** buluyoruz.

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



2026 bize ne anlatıyor?

- Dezenflasyon devam ettikçe konuta olan ilgi ve kredi koşulları iyileşmeye devam edecek. HALKB, VAKBN bankacılık tarafında önemli katkı sunacaktır.
- Son gerginlikle birlikte yabancı iştahı görece yavaşlamaya devam edebilir.
- Dezenflasyon iştahında sınırlı sapma olsa da genel görünüm tamamen bozulmuş değil.
- XGMYO için değerlendirme iştahı dezenflasyon süreci oluşsa da TÜFE+10-20 puan bandında 2028'e kadar sürecek.

Verileri XGMYO için nötr, HALKB, VAKBN için olumlu buluyoruz.

T +90 (212) 370 0370

F +90 (212) 370 0371

arastirma@pusulayatirim.com.tr

Fulya Mah. Büyükdere Cad. Torun Center No: 74 A/53 34394 Şişli/İstanbul

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 getinin 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

