

Türkiye Konut Satışları – Temmuz 2025

TÜİK, Temmuz konut satış istatistiklerini açıkladı. **Konut satışları, Temmuz ayında yıllık %12 artışla 143 bine ulaştı.**

- **Temmuz'da ilk el konut satışları yıllık %8 artarak** toplam satışların %31'ini (Temmuz'24: %32) oluşturdu.
- **Konut kredisi kullanılarak yapılan konut satışları Temmuz'da yıllık %60 arttı** ve toplam satışların %13'ünü (Temmuz'24: %9) oluşturdu.
- Yabancılar tarafından yapılan konut satışları, Temmuz'da toplam satışların %1'ini oluştururken, yıllık %19 daraldı.

YKY Görüş:

Temmuz verisini, konut satışlarının ivme kaybetmesi nedeniyle GYO'lar için sınırlı olumsuz olarak değerlendiriyoruz. Temmuz ayı verileri, yılbaşıdan bugüne (y-b-b) ve yıllıklandırılmış trendlere kıyasla daha zayıf bir büyümeye işaret etti. 2025 yılının geri kalanında, beklenen faiz indirimleri ışığında güçlü seyrin yeniden ivme kazanmasını bekliyoruz. Ayrıca, deprem bölgesinin yeniden inşasının ve kentsel dönüşüm projelerinin sektörü desteklemeye devam edeceğini düşünüyoruz.

2Y23'ten bu yana sıkı para politikasının uygulanmasının ardından ipotek oranları arttı ve kredi kullanımı azaldı. Bu birikmiş talebin bir kısmının öne çekildiğini ve olumlu bir temel etkiyle de desteklenen son verilerdeki güçlü büyümeye katkıda bulunduğunu öngörüyoruz.

Ana gelir kaynağı konut satışları olan, sürdürülebilir kira geliri elde eden ve sınırlı net finansal borcu (veya net nakit pozisyonu olan) olan GYO'ların, Temmuz ayında ivme kaybeden konut satışlarına rağmen mevcut yüksek faiz ortamında diğerlerinden pozitif yönde ayrışmalarını bekleriz. **Bu dinamiklerle uyumlu olarak, Emlak Konut GYO <EKGYO TI>, Torunlar GYO <TRGYO TI> ve Özak GYO'nun <OZKGY TI> benzerlerinden finansal performans açısından pozitif ayrışmasını bekleriz. Hatırlatmak gerekirse, GYO'lar resmi araştırma kapsamımızda yer almıyor.**

Tablo 1: Aylık Konut Satışları	Aylık					YBB			Son 12 ay		
	Tem-25	Tem-24	y/y	Haz-25	a/a	Tem-25	Tem-24	y/y	Tem-25	Tem-24	y/y
İlk El Konut Satışları	43.984	40.784	8%	33.569	31%	251.608	214.108	18%	521.961	390.851	34%
-Toplam İçindeki Payı	31%	32%	-1,3 pp	31%	-0,4 pp	30%	32%	-1,7 pp	32%	32%	-0,1 pp
İkinci El Konut Satışları	98.874	86.304	15%	74.154	33%	583.143	458.054	27%	1.118.653	831.910	34%
-Toplam İçindeki Payı	69%	68%	1,3 pp	69%	0,4 pp	70%	68%	1,7 pp	68%	68%	0,1 pp
İpotekli Konut Satışları	18.425	11.496	60%	14.484	27%	121.515	62.911	93%	217.090	104.596	108%
-Toplam İçindeki Payı	13%	9%	3,9 pp	13%	-0,5 pp	15%	9%	5,2 pp	13%	9%	4,7 pp
Yabancılar Yapılan Konut Satışları	1.913	2.350	-19%	1.565	22%	11.267	12.811	-12%	22.237	25.740	-14%
-Toplam İçindeki Payı	1%	2%	-0,5 pp	1%	-0,1 pp	1%	2%	-0,6 pp	1%	2%	-0,7 pp
Toplam Konut Satışları	142.858	127.088	12%	107.723	33%	834.751	672.162	24%	1.640.614	1.222.761	34%
-Çalışılan gün başına satışlar	6.494	5.777	12%	5.670	15%	5.640	4.836	17%	6.434	4.950	30%

Kaynak: TÜİK, YKY Araştırma

Tablo 2: En Yüksek Piyasa Değeri Olanlar	EKGYO*	AKSGY	ISGYO	OZKGY	RYGYO	TRGYO*	ZRGYO***	AVPGY***	SNGYO*	RGYAS*
Piyasa Değeri (mn TL)	74.670	17.002	17.785	19.554	49.200	72.250	115.932	26.120	17.840	46.075
NAD İskontosu	-55%	-52%	-58%	-65%	-23%	-33%	79%	-23%	-67%	-60%
Özkaynak Karlılığı (son 12 ay) **	15%	11%	a.d.	a.d.	30%	8%	8%	a.d.	0%	1%
PD/DD **	0,7 x	0,5 x	0,4 x	0,4 x	0,8 x	0,7 x	1,8 x	0,7 x	0,4 x	0,5 x
F/K **	4,5 x	4,4 x	a.d.	a.d.	2,8 x	8,5 x	22,1 x	a.d.	198,8 x	40,2 x
Net Borç (Nakit) **	8.372	1.393	1.336	-4.121	1.585	-15.382	5.593	-451	4.946	15.440
Net Borç/VAFÖK **	1,0 x	0,6 x	1,1 x	a.d.	0,5 x	a.d.	2,2 x	a.d.	a.d.	2,6 x
VAFÖK (son 12 ay) **	8.219	2.466	1.167	1.174	3.273	7.656	2.552	3.581	-448	6.010
FD/VAFÖK **	10,1 x	7,4 x	14,9 x	13,2 x	15,4 x	6,2 x	47,6 x	7,2 x	a.d.	7,3 x

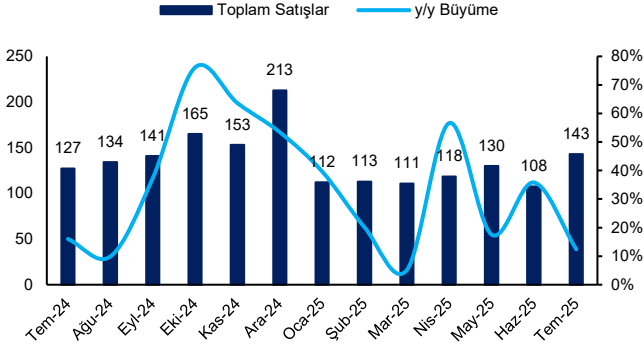
Kaynak: Rasyonet, KAP, YKY Araştırma

(*) NAD 1Ç25 şirket verisine dayanmaktadır. Diğerleri defter değerine dayanmaktadır.

(**) 1Ç25 Finansal sonuçlarından alınmaktadır.

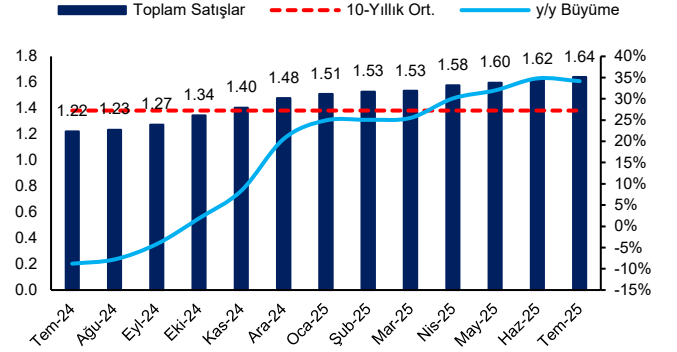
(***) 2Ç25 Finansal sonuçlarından alınmaktadır.

Şekil 1: Aylık Konut Satışları (bin adet)



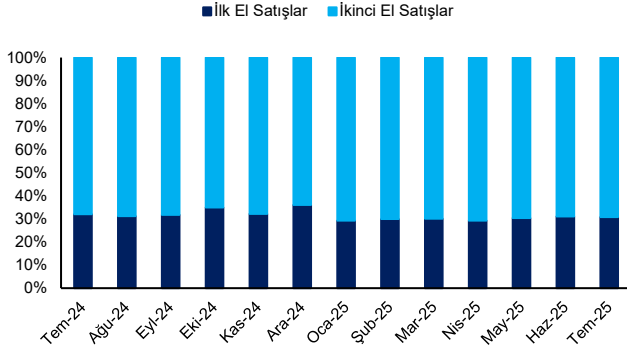
Kaynak: TÜİK, YKY Araştırma

Şekil 2: Son 12 Aylık Konut Satışları (milyon adet)



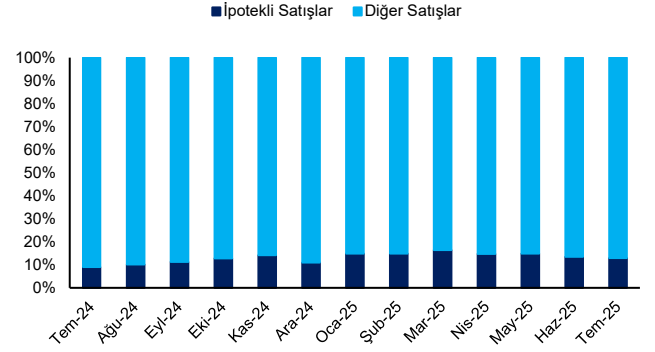
Kaynak: TÜİK, YKY Araştırma

Şekil 3: İlk El Satışların Toplam İçindeki Payı



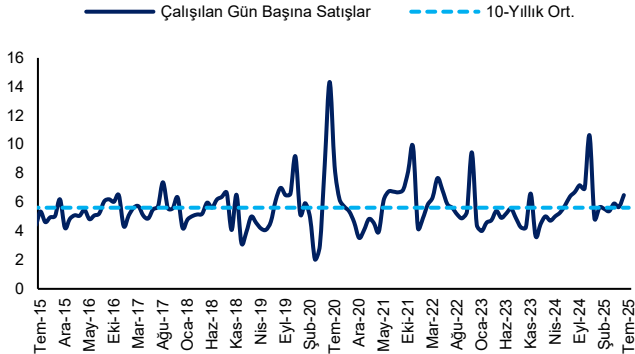
Kaynak: TÜİK, YKY Araştırma

Şekil 4: İpotekli Satışların Toplam İçindeki Payı



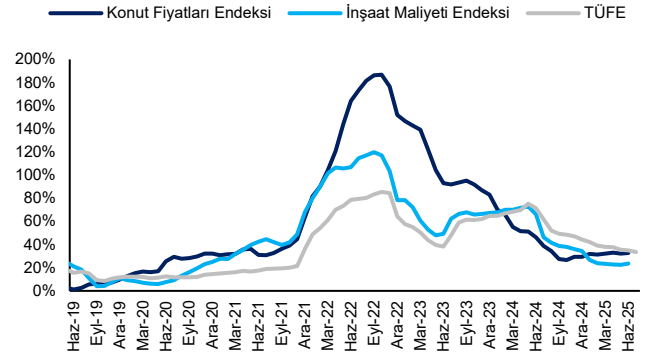
Kaynak: TÜİK, YKY Araştırma

Şekil 5: Çalışılan Gün Başına Satışlar (bin adet)



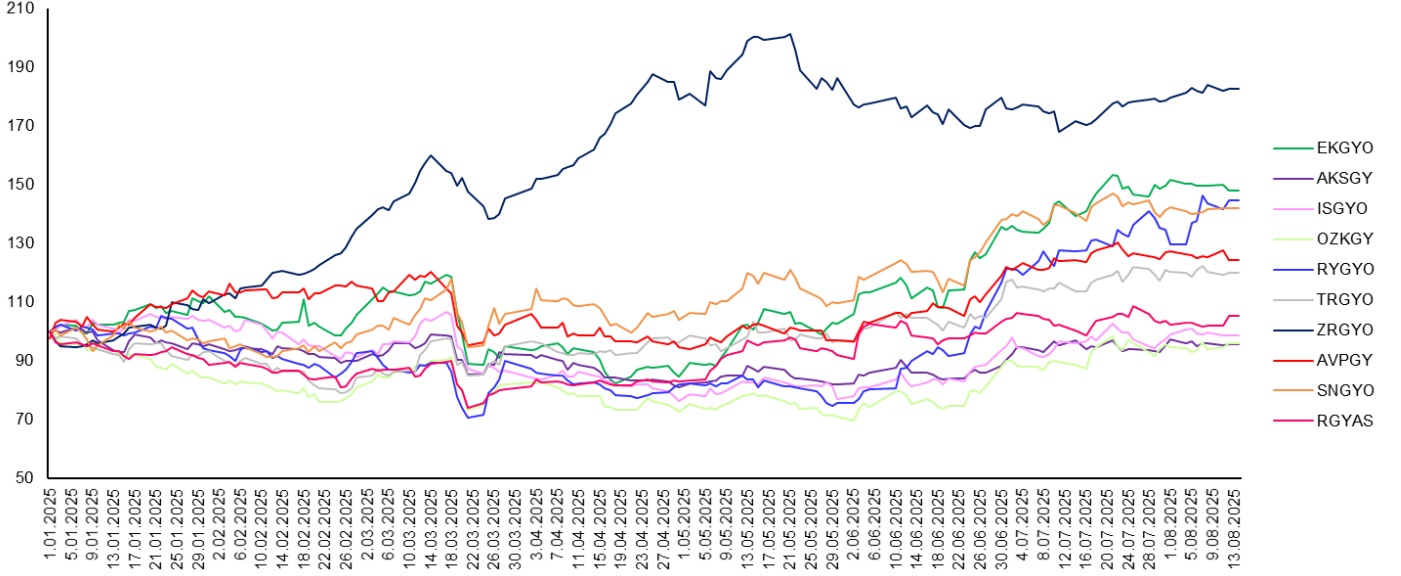
Kaynak: TÜİK, YKY Araştırma

Şekil 6: Konut Fiyatları, İnşaat Maliyeti Ve TÜFE y/y Artış



Kaynak: TÜİK, YKY Araştırma

Şekil 7: GYO hisselerinin görece performansı (1 Ocak 2025 = 100)



Kaynak: Rasyonet, YKY Araştırma

Şekil 8: Son Bir Yıl GYO hisselerinin görece performansı

	XU100	EKGYO	AKSGY	ISGYO	OZKGY	RYGYO	TRGYO	ZRGYO	AVPGY	SNGYO	RGYAS
XU100	0,0	-39,9	-4,5	-11,6	-13,6	-50,5	-33,6	-70,9	-34,2	-31,2	-11,9
EKGYO	66,3	0,0	58,8	47,0	43,7	-17,7	10,4	-51,7	9,5	14,4	46,4
AKSGY	4,7	-37,0	0,0	-7,5	-9,5	-48,2	-30,5	-69,6	-31,1	-28,0	-7,8
ISGYO	13,1	-32,0	8,1	0,0	-2,3	-44,0	-24,9	-67,1	-25,5	-22,2	-0,3
OZKGY	15,8	-30,4	10,6	2,3	0,0	-42,7	-23,2	-66,3	-23,8	-20,4	1,9
RYGYO	102,1	21,6	93,0	78,6	74,6	0,0	34,2	-41,2	33,1	39,0	78,0
TRGYO	50,6	-9,4	43,9	33,1	30,1	-25,5	0,0	-56,2	-0,8	3,6	32,7
ZRGYO	244,0	106,9	228,5	204,0	197,2	70,2	128,4	0,0	126,4	136,6	202,9
AVPGY	51,9	-8,6	45,1	34,2	31,2	-24,8	0,8	-55,8	0,0	4,5	33,8
SNGYO	45,4	-12,6	38,9	28,5	25,6	-28,1	-3,5	-57,7	-4,3	0,0	28,0
RGYAS	13,5	-31,7	8,4	0,3	-1,9	-43,8	-24,6	-67,0	-25,3	-21,9	0,0

Source: Rasyonet YKY Research

Kaynak: Rasyonet, YKY Araştırma

ÇEKİNCE:

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. Söz konusu rapor belli bir kişiye veya mali durumları, risk ve getiri tercihleri benzer nitelikteki bir gruba yönelik olarak hazırlanmamıştır. Belirli bir getirinin sağlanacağına dair herhangi bir vaat veya taahhütte bulunulmamaktadır. Tüm yorum ve tavsiyeler öngörü, tahmin ve fiyat hedeflerinden oluşmaktadır. Zaman içinde piyasa koşullarında meydana gelen değişiklikler nedeniyle söz konusu yorum ve tavsiyelerde değişikliğe gidilebilir. Size uygun olan yatırım araçlarının ve işlemlerin kapsam ve içeriği uygunluk testi neticesinde belirlenir. Uygunluk testi, yatırım kuruluşu tarafından pazarlanan ya da müşteri tarafından talep edilen ürün ya da hizmetin müşteriye uygun olup olmadığının değerlendirilmesi amacıyla, müşterilerin söz konusu ürün veya hizmetin taşıdığı riskleri anlayabilecek bilgi ve tecrübeye sahip olup olmadıklarının tespit edilmesidir. Bu raporda yer alan her türlü bilgi, yorum ve tavsiye uygunluk testi ile tespit edilecek risk grubunuz ve getiri beklentiniz ile uyumlu olmayabilir. Bu nedenle, uygunluk testi neticesinde risk grubunuz tespit edilmeden sadece burada yer alan bilgilere dayanarak yatırım kararı verilmesi amaç, bilgi ve tecrübenize uygun sonuçlar doğurmayabilir. Burada yer alan bilgi ve veriler, araştırma grubumuz tarafından güvenilir olduğuna inanılan kaynaklardan derlenmiş olup, doğrulukları ayrıca araştırılmamıştır. Bu nedenle, bu bilgilerin tam veya doğru olmaması nedeniyle doğabilecek zararlardan Yapı Kredi Yatırım Menkul Değerler A.Ş. ve çalışanları sorumlu değildir. Yapı Kredi Yatırım Menkul Değerler A.Ş. tarafından farklı bölümlerde istihdam edilen kişilerin veya Yapı Kredi Yatırım Menkul Değerler A.Ş.'nin ortaklarının ve iştiraklerinin bu raporda yer alan tavsiyelerle veya görüşlerle hemfikir olmaması mümkündür. Yapı Kredi Yatırım Menkul Değerler A.Ş. ile piyasanın işleyişinden kaynaklanan makul nedenlerden dolayı, Yapı Kredi Yatırım Menkul Değerler A.Ş. ortakları, çalışanları, yöneticileri ve bunlarla doğrudan ve dolaylı olarak ilişkileri bulunan istihdam ilişkisi doğuracak bir sözleşme çerçevesinde veya herhangi bir sözleşme olmaksızın çalışan ve tavsiyenin hazırlanmasına katılan tüm gerçek veya tüzel kişiler ile müşterileri arasında önlemeyen çıkar çatışması ve objektifliği etkilemesi muhtemel nitelikte ilişkiler doğabilir. Yapı Kredi Yatırım Menkul Değerler A.Ş., ortakları veya iştirakleri, Sermaye Piyasası Kurulu tarafından yetkilendirildikleri yatırım hizmetleri ve faaliyetleri ile yan hizmetlerini, bu raporda bahsi geçen şirketlere, muhtelif zamanlarda, sunmayı teklif edebilir veya sunabilir. Muhtelif zamanlarda, Yapı Kredi Yatırım Menkul Değerler A.Ş.'nin, ortaklarını, iştiraklerinin ve işbu kapsamdaki yöneticilerinin, yetkililerinin, çalışanlarının veya temsilcilerinin, doğrudan veya dolaylı olarak, raporda bahsi geçen işlemler, menkul kıymetler veya emtialar üzerinde pozisyonları bulunabilir veya farklı nedenlerle ilgi ve ilişkileri bulunabilir. Söz konusu çıkar çatışması durumlarında Yapı Kredi Yatırım Menkul Değerler A.Ş., internet sitesinde yer alan Çıkar Çatışması Politikası uyarınca hareket eder. Bu rapor, sadece gönderildiği kişilerin kullanımı içindir. Bu raporun tümü veya bir kısmı Yapı Kredi Yatırım Menkul Değerler A.Ş.'nin yazılı izni olmadan çoğaltılamaz, yayınlanamaz veya üçüncü kişilere gösterilemez, ticari amaçla kullanılamaz.