

Emlak Konut GYO

Analist Toplantı Notları

Emlak Konut GYO'nun (EKGYO) 20 Ocak 2026 (Salı) tarihinde İstanbul'da düzenlenen analist toplantısına ilişkin notlar...

Yusuf Kemal ERDEKLİ

Analist

yerdekli@sekeryatirim.com

Emlak Konut GYO, bugüne kadar hayata geçirdiği 442 projede 260 binin üzerinde bağımsız bölüm üretmiştir. Şirket'in gelir paylaşımı modeli kapsamında geliştirdiği 128 projede, toplam satış geliri enflasyona endeksli olarak 2,8 trilyon TL seviyesine ulaşmıştır. Buna ek olarak, Şirket tarafından gerçekleştirilen 314 anahtar teslim projenin, enflasyona endekslenmiş toplam yapım maliyeti 1,3 trilyon TL'nin üzerine çıkmıştır.

3Ç25 dönem sonu itibarıyla Şirket'in özkaynak büyüklüğü 128,9 milyar TL, aktif toplamı ise 297,8 milyar TL seviyesinde gerçekleşmiştir. Şirket tarafından paylaşılan beklentiler doğrultusunda, 2025 yıl sonu itibarıyla aktif büyüklüğün yaklaşık 312,6 milyar TL seviyesinde gerçekleşmesi öngörülmektedir. Şirket'in 3Ç25 dönem sonu itibarıyla güncel Net Aktif Değer Büyüklüğü 167,2 milyar TL, 20.01.2026 kapanış verilerine göre PD/NAD çarpanı x0,51 seviyesindedir.

Şirket tarafından 2025 yılında toplam 66 ihale gerçekleştirilmiş, toplam 256 milyar TL ihale bedeli ile yaklaşık 3 milyon m² inşaat alanında 18.141 bağımsız bölümün üretimi başlatılmıştır. Bu ihalelerin 14 adedi gelir paylaşımlı projelerden oluşmaktadır. Bununla birlikte Şirket, deprem bölgesinde 84.492 bağımsız bölümden oluşan geniş ölçekli üretim programını sürdürmüş ve yalnızca 2025 yılı içerisinde 23.246 bağımsız bölümün teslimini tamamlayarak bölgede güvenli yaşam alanlarına erişime katkı sağlamıştır.

2025 yılında arsa portföyünü aktif şekilde yöneten Şirket, yıl içerisinde 55,1 milyar TL satın alma bedeliyle portföyüne yaklaşık 1,6 milyon m² büyüklüğünde yeni arsa eklerken, 638,6 milyon TL tutarındaki arsa satışıyla portföy verimliliğini artırmıştır. Buna ek olarak yıl içerisinde imzalanan 15 stratejik iş birliği protokolü ile Şirketin paydaş ekosistemi genişletilmiş ve iş çeşitliliği artırılmıştır. Şirket, 2025'te 8.044 adet bağımsız bölüm satışı gerçekleştirerek 104 milyar TL ön satış geliri elde etmiş ve yıl sonunu, açıkladığı ön satış geliri hedefinin %35 üzerinde tamamlamıştır. Şirketin 2025 yıl sonu için net kar öngörüsü 12 milyar TL seviyesindedir.

2025 yılında gerçekleştirilen yeni yatırımların finansmanında, yalnızca banka kredilerine bağlı kalınmaksızın varlığa dayalı menkul kıymetler, kira sertifikaları ve serbest nakit akışının hibrit kullanımı ile maliyet optimizasyonu sağlanmış; ayrıca Türkiye Emlak Katılım Bankası ile kurulan müşareke modeli kapsamında kar-zarar ortaklığına dayalı bir finansman yapısı tesis edilerek nakit akış dengesi korunmuştur. Finansman çeşitliliği kapsamında farklı enstrümanların kullanımının, Şirket'in finansal yapısını daha dengeli ve dayanıklı hale getirdiği değerlendirilmektedir.

	TL	US\$	
Fiyat	22,50	0,52	
BİST 100	12.806	296	
US\$ (MB Alış):	43,28		
52 Hafta Yüksek:	22,94	0,53	
52 Hafta Düşük:	10,94	0,29	
Bloomberg/Reuters Kodu:	EKGYO.TI / EKGYO.IS		
Hisse Senedi Sayısı (Mn):	3.800,0		
	(TL Mn)	(US\$ Mn)	
Piyasa Değeri (TL Mn):	85.500	1.979	
Halka Açık PD (TL Mn):	43.605	1.009	
	S1A	S1Y	YB
TL Getiri (%):	11,1	55,3	10,1
US\$ Getiri (%):	9,7	27,3	9,2
BİST 100 Göreceli Getiri (%):	-1,6	21,6	-3,2
Ort. İşlem Hacmi (TL Mn):	3.394,51		
Ort. İşlem Hacmi (US\$ Mn):	85,16		
Beta	1,11		
Yıllık Volatilité (Hisse)	0,45		
Yıllık Volatilité (BİST 100)	0,24		
Ortaklık Yapısı	%		
TOPLU KONUT İDARESİ BAŞKANLIĞI (TOKİ)	49,4		
Halka Açık	50,6		
Toplam	100,0		



Emlak Konut GYO, bağlı ortaklıkları ve küresel açılım stratejisi doğrultusunda iş modellerini çeşitlendirmeyi sürdürmektedir. Kentsel dönüşüm projelerinde stratejik bir rol üstlenen bağlı ortaklığı EPP, yönettiği 286 proje ve ulaştığı 6,8 milyar TL şirket değeri ile öne çıkarken, bu şirket tarafından geliştirilen projelerde 6,26 milyar TL satış değerine ulaşılmıştır. Sanayi tarafında yerli üretim faaliyetleri yürüten Emlak Konut Asansör Sistemleri ise 2025 yılında 5,5 milyar TL aktif büyüklük ve 6.193 adet satış performansı sergilemiştir. Sürdürülebilir teknolojiler alanında faaliyet gösteren EKA Enerji ve Teknoloji, kısa sürede 1.040 soketlik elektrikli araç şarj altyapısı ile Türkiye'nin en geniş ağlarından birine ulaşmıştır. Küresel büyüme kapsamında Riyad'da kurulan Emlak Konut Global LLC üzerinden başlatılan Hayat Mekke Projesi ile 400 milyon ABD doları satış geliri hedeflenirken, Şirket döviz bazı projelerle gelir yapısını güçlendirmeyi ve bilançosunu kur riskine karşı doğal olarak korumayı amaçlamaktadır.

Şirket'in makroekonomik değerlendirmelerine göre, enflasyondaki düşüş ve finansal piyasalardaki dengelenme gayrimenkul sektörü için yeni bir döneme işaret ederken, konut fiyat endeksindeki mevcut görünüm piyasanın daha sağlıklı ve öngörülebilir bir yapıya kavuştuğunu göstermektedir. 2025 yılında ipotekli konut satışlarının payının yaklaşık %15 seviyesinde kalması konut finansmanına erişimde bir ihtiyaç olduğunu ortaya koyarken, Şirket bu ihtiyaca 2025 yılında hayata geçirdiği Kazançlı Yatırım Kampanyası ve Yeni Yuvam Modeli gibi alternatif ödeme sistemleriyle yanıt verdiğini belirtmektedir. Demografik yapı ve kentsel dönüşüm dinamikleri doğrultusunda Türkiye'nin yıllık yaklaşık 800 bin yeni konuta ihtiyaç duyduğu değerlendirilirken, Şirket, 2030 yılına kadar toplam üretimini 400 bin konuta çıkarmayı hedeflemekte ve artan likiditenin güvenli liman arayışıyla gayrimenkul talebini desteklemesini beklemektedir.

Şirket tarafından açıklanan hedefler doğrultusunda, 2026 faaliyet döneminde; portföyde yer alan ve geliştirilmesi planlanan projelerden toplam 950 bin m² brüt alan büyüklüğüne sahip 7.801 adet bağımsız bölümün satışının gerçekleştirilmesi hedeflenmektedir. Bu projeksiyonlar kapsamında, toplam 135,2 milyar TL ön satış geliri elde edilmesi öngörülmektedir. Ayrıca, proje planlaması haricinde portföyde bulunan arsa stokunun satışından da yaklaşık 10,2 milyar TL seviyesinde gelir beklenmektedir. 2026 yılında 60 yeni ihale gerçekleştirme hedefi bulunan Şirket, bu ihalelerin 11 tanesinin ocak ayı içerisinde gerçekleştirilmesini planlamaktadır. Belirlenen satış hedefleri ve ihale takvimi doğrultusunda; Şirket'in 2026 yılı sonu itibarıyla net kar öngörüsü 13,1 milyar TL seviyesindedir. Bununla birlikte Şirket'in sürdürülebilir temettü politikasının, stratejik lokasyonlardaki arsa alımlarının ve portföy genişlemesinin 2026 yılında da devam etmesi beklenmektedir.

Şeker Yatırım

UYARI NOTU:

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.

Bu rapordaki veri, grafik ve tablolar güvenilirliğine inandığımız sağlam kaynaklardan derlenmiş olup, burada yer alan yorum ve tavsiyeler, yorum ve tavsiyede bulunanların kişisel görüşlerine dayanmaktadır.

Bu bilgiler ışığında yapılan ve yapılacak olan ileriye dönük yatırımların sonuçlarından ŞEKER YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş. hiçbir şekilde sorumlu tutulamaz. Ayrıca, Şeker Yatırım Menkul Değerler A.Ş.'nin yazılı izni olmadıkça bu raporların içeriği kısmen ya da tamamen üçüncü kişilerce hiç bir şekil ve ortamda yayınlanamaz, iktisap edilemez, alıntı yapılamaz, kullanılamaz.

Şeker Yatırım Menkul Değerler A.Ş.- Büyükdere Cad. No:171 Metrocity A Blok Kat 4-5

ŞİŞLİ /İSTANBUL Tel: 0212 334 33 33, Pbx Fax: 0212 334 33 34, arastirma@sekeryatirim.com