Araştırma

17 Kasım 2026
(14:35)

GYO Aylık Sektör Raporu

Aylık Konut Satışları

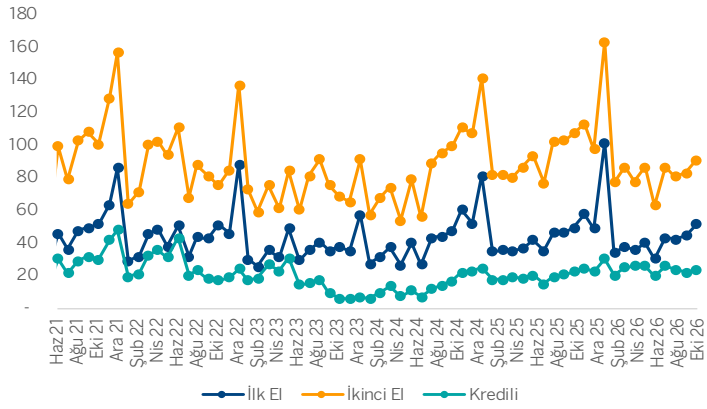
TÜİK verilerine göre, Ekim 2026'da Türkiye'de konut satışları yıllık -%23 düşüşle 131.1bin adet olmuştur. İlk el satışlar yıllık -%13.1 değişimle 50.1 bin adede, ikinci el satışlar yıllık -%28.5 düşerek 80.96 bin adede gerilemiştir. İlk el satışların toplamda payı %38 (Eylül 26: %36) olmuştur. Yabancılara bu ayda 2259 konut (toplamda pay %1) satılmıştır.

	Aylık (Adet)			SOA (Milyon Adet)		
	Ekim 26	Ekim 25	Yıllık (%)	10A25	10A26	Yıllık (%)
Tür						
İlk El	50,105	57,675	-13%	553	561	-1%
İkinci El	80,967	113,280	-29%	1,177	1,075	9%
Toplam	**131,072**	**170,955**	**-23%**	**1,730**	**1,636**	**6%**
İpotekli	23,286	24,684	-6%	242	289	-16%
Diğer	107,786	146,271	-26%	1,488	1,348	10%
Toplam	**131,072**	**170,955**	**-23%**	**1,730**	**1,636**	**6%**

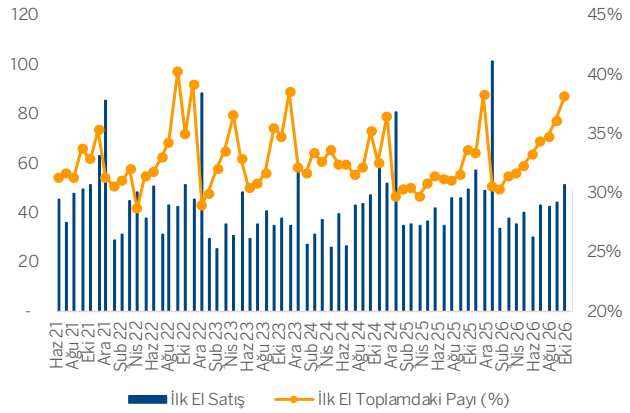
Kaynak: TÜİK, Garanti BBVA Yatırım

Kredili satışlar yıllık -%5.8 düşüşle 23.2bin adet olmuştur. Yıllık bazda satışlardaki gerileme nedeniyle açıklanan veriyi olumsuz olarak değerlendirmekteyiz. Araştırma kapsamımızda AVPGY (EÜ) için 85TL/hisse, EKGYO (EÜ) için 41TL/hisse, TRGYO (EÜ) için 111TL/hisse, ISGYO (EP) için 22.40TL/hisse ve RGYAS (EÜ) için 341TL/hisse hedef fiyatımız bulunmaktadır.

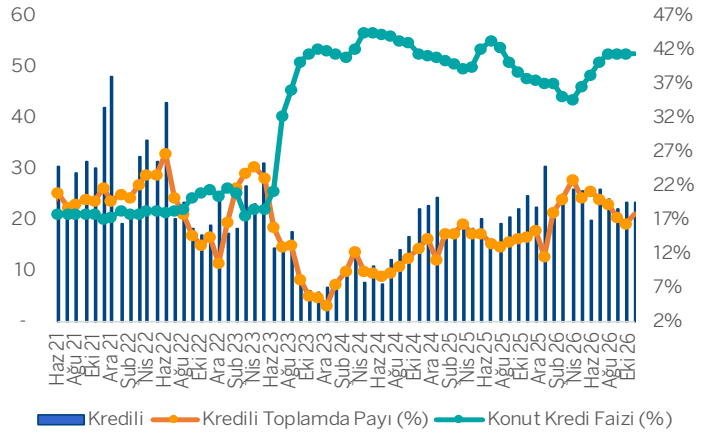
Satış Tipine Göre (Bin Adet)



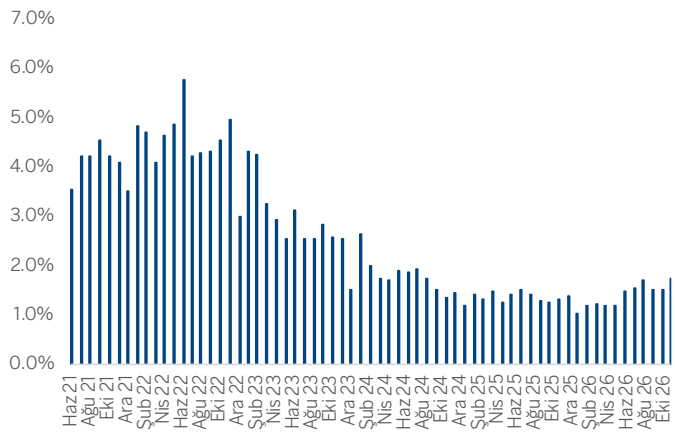
İlk El Satış (Bin Adet) & Toplamdaki Payı (%)



Kredili Satışlar & Toplamda Payı & Konut Kredi Oranları (%)



Toplam Konut Satışları İçinde Yabancı Payı (%)



Kaynak: TÜİK, Garanti BBVA Yatırım

LÜTFEN EN ARKA SAYFADAKİ UYARI NOTUNU DİKKATE ALINIZ

GYO Net Aktif Değer Tablosu

Borsa Kodu	Piyasa Değ.	Net Borç/NAD	F/DD	NAD*	NAD İskonto	3 yıllık Ortalama NAD	6A26 Yıllıklandırılmış Kira Verimi (%)
AAGYO:IS	5,706	-12%	0.32	21,256	-73%	-64%	3.5%
ADGYO:IS	29,531	-1%	1.66	20,967	41%	19%	0.1%
AGYO:IS	1,556	-4%	0.22	6,698	-77%	-32%	4.0%
AHSGY:IS	5,830	-21%	0.51	5,074	15%	409%	1.7%
AKFGY:IS	8,658	14%	0.21	35,716	-76%	-60%	17.7%
AKMGY:IS	7,192	-6%	0.61	11,131	-35%	24%	11.0%
AKSGY:IS	22,677	-3%	0.40	43,576	-48%	-41%	15.2%
ALGYO:IS	5,437	43%	0.27	19,071	-71%	-68%	3.0%
ASGYO:IS	6,221	-4%	0.20	24,042	-74%	-72%	n.a.
ATAGY:IS	348	-2%	0.40	779	-55%	47%	0.7%
AVGYO:IS	1,783	-4%	0.70	2,852	-37%	-20%	0.1%
AVPGY:IS	**19,096**	**-3%**	**0.38**	**45,898**	**-58%**	**-39%**	**13.5%**
BEGYO:IS	2,364	0%	0.40	5,781	-59%	18%	n.a.
DGGYO:IS	7,636	24%	0.44	16,349	-53%	36%	14.0%
DZGYO:IS	2,824	-7%	0.40	4,097	-31%	11%	n.a.
EGEGY:IS	3,624	5%	1.25	7,548	-52%	62%	n.a.
EKGYO:IS	**70,490**	**39%**	**0.43**	**214,144**	**-67%**	**-60%**	**n.a.**
EYGYO:IS	1,239	40%	0.61	3,030	-59%	-5%	n.a.
FZLGY:IS	9,725	20%	2.04	4,242	129%	219%	n.a.
HLGYO:IS	14,016	26%	0.20	67,076	-79%	-62%	2.3%
IDGYO:IS	368	87%	1.67	549	-33%	193%	n.a.
ISGYO:IS	**18,034**	**-1%**	**0.29**	**59,497**	**-70%**	**-52%**	**4.7%**
KGYO:IS	7,500	17%	5.48	8,565	-12%	2960%	1.0%
KLGYO:IS	5,385	3%	0.19	40,418	-87%	-74%	n.a.
KRGYO:IS	3,643	-33%	1.25	3,599	1%	142%	n.a.
KZBGY:IS	4,920	34%	0.17	16,027	-69%	-40%	n.a.
KZGYO:IS	3,246	0%	0.23	13,681	-76%	-61%	1.6%
MHRGY:IS	3,387	-8%	0.34	8,617	-61%	-44%	6.5%
MRGYO:IS	2,832	11%	0.18	12,210	-77%	-66%	10.4%
MSGYO:IS	2,067	-5%	0.37	3,656	-43%	90%	2.2%
NUGYO:IS	2,133	-7%	0.29	7,580	-72%	-2%	n.a.
OZGYO:IS	1,470	0%	0.20	14,567	-90%	-60%	6.2%
OZKGY:IS	18,142	-10%	0.22	73,489	-75%	-46%	n.a.
PAGYO:IS	9,701	-4%	0.51	14,905	-35%	-34%	10.5%
PEKGY:IS	8,300	432%	1.00	896	826%	307%	n.a.
PSGYO:IS	11,317	27%	0.25	81,753	-86%	-77%	n.a.
RGYAS:IS	**56,568**	**20%**	**0.32**	**128,759**	**-56%**	**-52%**	**19.8%**
RYGYO:IS	93,800	2%	0.85	114,089	-18%	-25%	3.7%
SEGYO:IS	2,498	5%	0.34	5,577	-55%	-3%	0.1%
SNGYO:IS	10,640	7%	0.18	71,923	-85%	-77%	n.a.
SRVGY:IS	6,013	1%	0.18	36,301	-83%	-13%	n.a.
SURGY:IS	2,948	0%	0.26	48,145	-94%	-64%	n.a.
TDGYO:IS	381	-38%	0.91	198	92%	347%	n.a.
TRGYO:IS	**86,350**	**-3%**	**0.53**	**157,922**	**-45%**	**-37%**	**11.3%**
TSGYO:IS	2,730	2%	0.35	7,403	-63%	27%	0.9%
VKGYO:IS	6,864	4%	0.22	30,803	-78%	-63%	7.5%
VRGYO:IS	836	93%	0.15	1,560	-46%	-50%	n.a.
YGGYO:IS	45,070	-12%	1.47	28,203	60%	44%	5.8%
ZRGYO:IS	82,514	13%	0.83	93,645	-12%	31%	2.8%
Sektör	732,366			1,530,916	**-52%**		
Sektör (Primli GYO Hariç)	482,551			1,283,973	**-62%**		

*TSBP sitesindeki güncel veriye göredir.

Bold ile gösterilenler araştırma takip listesinde yer almaktadır

Kaynak: TSBP, Garanti BBVA Yatırım

UYARI NOTU

Model Portföy hisseleri, Araştırma Bölümü'nün Endeks Üzeri (EÜ) ve Endekse Paralel (EP) tavsiyesi verdiği hisseler arasından; şirketlerin uzun dönemli mali verilerine dayalı olarak yapılan temel analiz ve kısa vadeli beklentiler bir arada değerlendirilerek oluşturulmuştur. Tercih etmediğimiz hisseler ise benzer analizler ile, Araştırma Bölümü'nün Endekse Paralel (EP) ve Endeks Altı (EA) tavsiyesi verdiği hisseler arasından seçilir. Model Portföy değişiklik raporunda, hissenin portföye giriş ya da çıkış gerekçesi belirtilir. Bir hissenin Model Portföy'e girmesi ya da çıkması uzun vadeli temel tavsiyesinin değiştiği anlamına gelmemektedir. Model Portföy, sanal bir portföy olup; piyasa beklentimiz ve de içerisinde yer alan hisselerin beklentileri doğrultusunda ağırlıklandırılarak kümülatif performansı ile değerlendirilmektedir. Dolayısıyla Model Portföy ve Model Portföy kapsamında yapılan değişimler, yatırımcının risk ve getiri tercihleri ile birebir örtüşmeyebilir.

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 dayanılarak yatırım kararı verilmesi beklentilerinize uygun sonuçlar doğurmayabilir.

Veri ve grafikler güvenirliliğine inandığımız sağlam kaynaklardan derlenmiş olup, yapılan yorumlar sadece GARANTİ YATIRIM MENKUL KIYMETLER A.Ş.'nin görüşünü yansıtmaktadır. Bu bilgiler ışığında yapılan ve yapılacak olan ileriye dönük yatırımların sonuçlarından Şirketimiz hiçbir şekilde sorumlu tutulamaz. Ayrıca, Garanti Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.'nin yazılı izni olmadıkça içeriği kısmen ya da tamamen üçüncü kişilerce hiç bir şekil ve ortamda yayınlanamaz, iktisap edilemez, alıntı yapılamaz, kullanılamaz. İleti, gönderilen kişiye özel ve münhasırdır. İlave olarak, bu raporun gönderildiği ve yukarıdaki açıklamalarımız doğrultusunda kullanıldığı ülkelerdeki yasal düzenlemelerden kaynaklı tüm talep ve dava haklarımız saklıdır.

Garanti Yatırım Menkul Değerler A.Ş.
Nisbetiye Mahallesi
Barbaros Bul. Çiftçi Towers Kule 1,
34340 Beşiktaş / İstanbul
Telefon: 212 384 11 21
Faks: 212 352 42 40
E-mail: arastirma@garantibbva.com.tr

Hisse Senedi Tavsiye Tanımları

EÜ	Hisse senedinin önümüzdeki 12 ay sonundaki getirisinin, BIST100 endeksinin getirisinin üzerinde olması beklenmektedir.
EP	Hisse senedinin önümüzdeki 12 ay sonundaki getirisinin, BIST100 endeksinin getirisine yakın olması beklenmektedir.
EA	Hisse senedinin önümüzdeki 12 ay sonundaki getirisinin, BIST100 endeksinin getirisinin altında olması beklenmektedir.