

SATIŞ RAPORU

2026 · 3. ÇEYREK · 01 OCAK – 30 EYLÜL 2026



2026 İLK DOKUZ AY SONUÇLARI VE YIL SONU HEDEFLERİ

TOPLAM ÖN SATIŞ

62,33

milyar TL · KDV hariç

BİRİM FİYAT

129.273TL/m² · bağımsız bölüm · +%22,0

BAĞIMSIZ BÖLÜM

3.269adet · 439.418 m²

YABANCIYA SATIŞ

890

milyon TL · 56 adet

2026 YIL SONU HEDEFLERİ

Bağımsız bölüm: 7.801 adet · 950 bin m² brüt satış alanı · 135,2 milyar TL (KDV hariç)

Arsa satışı: 10,2 milyar TL

Toplam ön satış hedefi: 145,45 milyar TL · Net kâr hedefi: 13,1 milyar TL · İhale hedefi: 60 adet

	ADET	BRÜT m ²	KDV HARIÇ DEĞER (TL)	TL/m ²
Bağımsız bölüm	3.269	439.418	56.805.041.172	129.273
Arsa satışı	25	464.130	5.524.077.631	11.902
TOPLAM	3.294	903.548	62.329.118.803	68.983

BAĞIMSIZ BÖLÜM İLE ARSA AYRI GÖSTERİLİR

Arsa, 9A2026'da satılan alanın %51,4'ü ancak değerinin yalnızca %8,9'udur. Birleştirilirse ortalama birim fiyat 68.983 TL/m² görünür ve fiyatların %35 düştüğü izlenimi doğar; gerçekte bağımsız bölüm fiyatı %22,0 yükselmiştir.

KAP AÇIKLAMASINDAKİ ÇEKİNCE

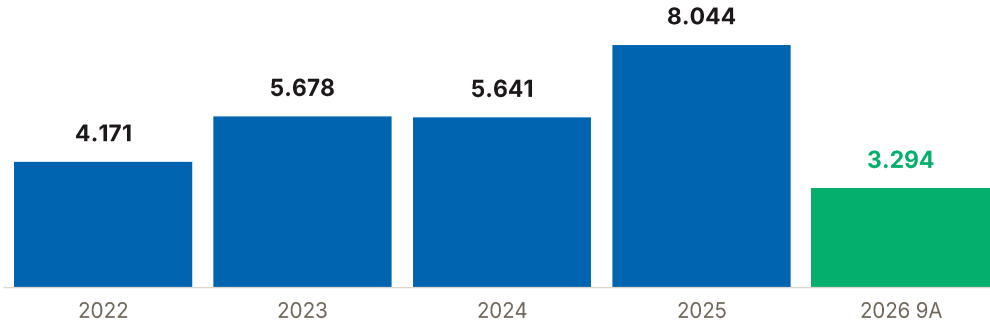
Gayrimenkul satış işlemleri dinamik bir süreçtir. Alıcıların cayma veya dönme haklarını kullanması ya da sözleşme hükümleri gereği satıcı tarafından fesih süreçlerinin işletilmesi nedeniyle, nihai mali tablolara yansıtacak rakamlarda ön satış verilerine kıyasla kısmi değişimler yaşanabilir.

Bu çekince her satış raporunda tekrarlanır; ön satışın bir taahhüt değil, öncü gösterge olduğunu hatırlatır.

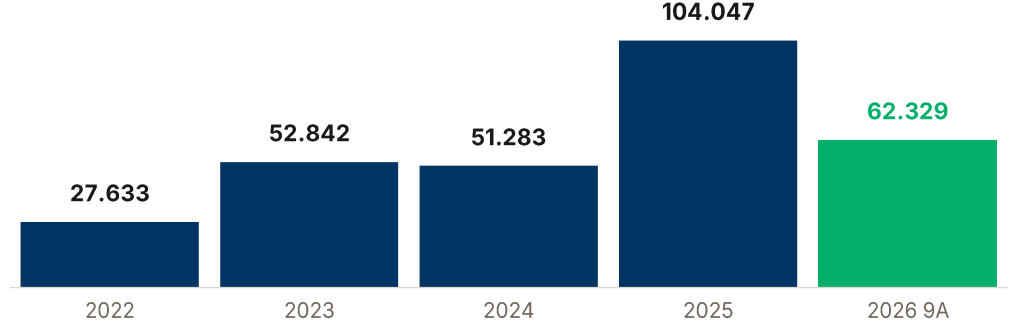
SATIŞ İSTATİSTİKLERİ

2022 – 2026 9A · 2026 sütunu dokuz aylık veridir · arsa satışları dahildir

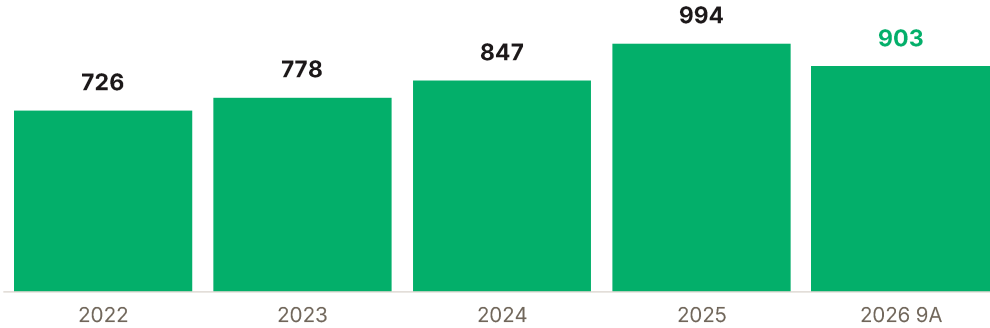
Bağımsız bölüm satışları (adet)



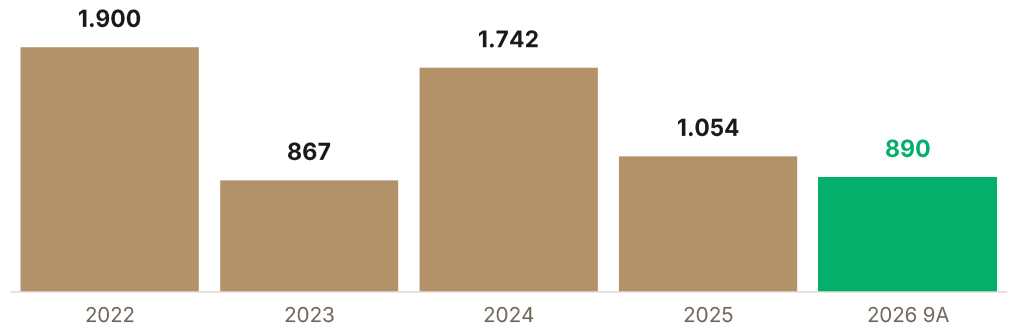
Toplam satış değeri (milyon TL)



Brüt m² satışı (bin m²)



Yabancıya satış (milyon TL)



DEVAM EDEN GELİR PAYLAŞIMI PROJELERİ

Proje bazında 9A2026 ön satış · 2026'da satışı bulunan projeler

PROJE	SATIŞ ADEDİ	BRÜT ALAN (m²)	KDV HARIÇ DEĞER (TL)
ALLSANCAK	181	30.758	2.368.725.786
SENFONİ ETİLER	26	5.966	2.013.018.688
VADİ PANORAMA EVLERİ	63	9.997	1.090.420.773
HAYAT FLORA 1. ETAP	72	8.669	967.445.782
BATI YAKASI	52	7.543	934.470.743
PARK YAŞAM ÇINARKÖY	36	4.480	857.488.713
YENİ LEVENT	28	3.487	848.775.384
ATAŞEHİR 173	36	3.576	763.056.896
MERKEZ ANKARA	21	4.266	761.160.661
BAŞAKŞEHİR AVRASYA KONUTLARI CADDE	67	5.212	648.044.554
NEZİHPARK BAHÇEKENT	57	6.111	517.923.782
EVORA İZMİR	34	3.657	466.241.203
PARK YAŞAM ANTALYA	49	4.339	435.731.273
EBRULİ KAYAŞEHİR	20	3.479	412.733.258
BATI YAKASI 2. ETAP	17	2.263	331.351.485
TUAL GÖLYAKA	40	2.627	326.662.376
MAJÖR GÖLYAKA	12	994	132.697.030
GÖLYAKA İSTANBUL	1	97	9.138.614
TOPLAM	812	107.521	13.885.087.001

ANAHTAR TESLİM · 9A2026	ADET	m²	TL
Devam eden anahtar teslim	1.086	124.998	12.383.465.846
— Yenişehir Evleri Arnavutköy	996	98.340	9.582.751.485
— Bizim Mahalle	78	24.698	2.420.869.477
— Emlak Konut Çınarköy Evleri	12	1.960	379.844.884

ÖN SATIŞ ≠ HASILAT

Ön satış, müşterinin sözleşme imzalamasıdır; talebin öncü göstergesidir ve imza anında gelir tablosuna girmez.

Hasılat, konutun teslim edildiği anda UFRS 15 uyarınca tahakkuk eder. Aradaki fark, inşaat süresi kadardır — tipik olarak üç ilâ dört yıl.

Cari dönem ön satışları geleceğin hasılatının, cari dönem hasılatı ise geçmiş yılların ön satışlarının göstergesidir.

ANAHTAR TESLİM PROJELERİ VE YABANCIYA SATIŞ

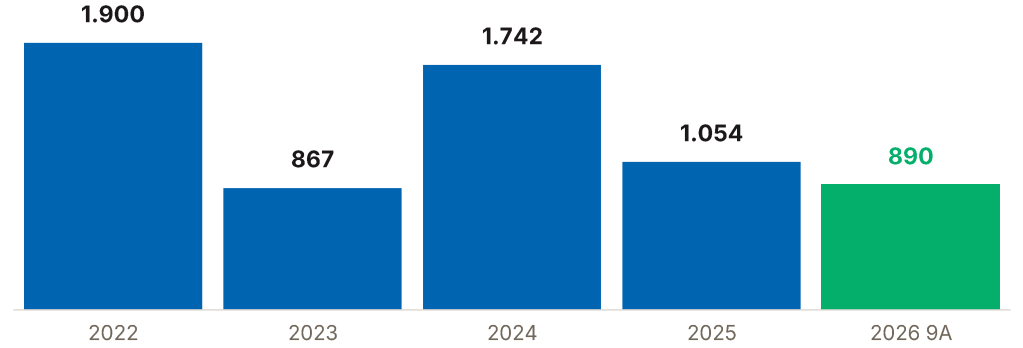
DEVAM EDEN ANAHTAR TESLİM - 9A2026	ADET	BRÜT m²	KDV HARIÇ (TL)
Yenişehir Evleri Arnavutköy	996	98.340	9.582.751.485
Bizim Mahalle	78	24.698	2.420.869.477
Emlak Konut Çınarköy Evleri	12	1.960	379.844.884
TOPLAM	1.086	124.998	12.383.465.846

ANAHTAR TESLİM MODELİNİN İŞLEVİ

Anahtar teslim, gelir paylaşımının alternatifi değil hazırlayıcısıdır. Talebin henüz oluşmadığı bölgelerde ilk adım bu modelle atılır.

Sosyal donatı ve altyapıyla birlikte bölge çekim merkezine dönüştükten sonra izleyen etaplar gelir paylaşımı modeliyle ihale edilir. Bu nedenle bilançodaki karşılığından daha büyük bir stratejik işlev taşır.

Yabancı uyruklulara satış (milyon TL)



9A2026 YABANCIYA SATIŞ

56 bağımsız bölüm - 890.424.141 TL (KDV hariç)

Yabancıya satış, toplam bağımsız bölüm ön satış değerinin %1,6'sına karşılık gelmektedir. 2022'deki zirvenin ardından dalgalı bir seyir izleyen yabancıya satışlar, kur ve mevzuat koşullarındaki değişimle birlikte okunmalıdır.

TAMAMLANAN PROJELER

Proje bazında 9A2026 ön satış · teslimi tamamlanmış projelerde 2026'da gerçekleşen satışlar

TAMAMLANAN GELİR PAYLAŞIMI	ADET	BRÜT m²	KDV HARIÇ (TL)
MEYDAN BAŞAKŞEHİR	173	33.138	5.044.030.153
NİŞANTAŞI KORU	1	223	77.722.772
İDEALİST CADDE / KORU	2	388	36.390.264
KARAT 34	1	374	21.460.000
TEMAŞEHİR	3	28	1.791.667
TOPLAM	180	34.151	5.181.394.856

TAMAMLANAN ANAHTAR TESLİM	ADET	BRÜT m²	KDV HARIÇ (TL)
KOMŞU FİNANS EVLERİ	18	2.803	359.708.416
SARAÇOĞLU MAHALLESİ	17	2.056	338.803.280
BİZİM MAHALLE 1-2	9	717	187.437.500
EMLAK KONUT VADİ EVLERİ 2.ETAP	4	953	99.455.445
BİZİM MAHALLE 1-4	1	278	71.540.000
KUZEY YAKASI	4	410	46.425.000
SEMT BAHÇEKENT 1-2	1	237	27.291.667
BALIKESİR EMLAK KONUTLARI	2	226	21.349.010
EMLAK KONUT VADİ EVLERİ 1.ETAP	1	192	20.881.188
KÖRFEZKENT ÇARŞI	1	883	11.625.000
TOPLAM	58	8.755	1.184.516.506

Yenişehir Evleri Arnavutköy ve Bizim Mahalle toplamı devam eden anahtar teslim projeler içinde gösterilmiştir. Tamamlanan projelerde 2026'da satışı bulunmayanlar tabloya alınmamıştır.

SATIŞ RAPORU · 2026 3. ÇEYREK

Gayrimenkul satış işlemleri dinamik bir süreçtir. Alıcıların cayma/dönme haklarını kullanması veya sözleşme hükümleri gereği fesih süreçlerinin işletilmesi nedeniyle, nihai mali tablolara yansıtacak rakamlarda yukarıdaki ön satış verilerine kıyasla kısmi değişimler yaşanabilir.

yatirimciiliskileri@emlakkonut.com.tr · kap.org.tr