

Günlük Yorum

Dünyada teknoloji, Ortadoğu'da enerji savaşı...

Çinli yapay zeka şirketi Moonshot tarafından piyasaya sürülen Kimi K3 modeli sonrası teknoloji hisselerinde satış sertleşti. Bugüne kadar yapılan açık kaynaklı en büyük yapay zeka modeli olan Kimi K3, yapılan ilk değerlendirmelerde Claude Fable5, GPT-5.6 Sol'un hemen arkasına yerleşti. Genel izlenim, akıllı ama yavaş bir model olduğu yönünde. Son üç haftadır devam eden satış ile yarı iletkenler %20 kaybederek ayı piyasasının eşiğine geldi.

Intel, Micron, Samsung, Sandisk, SK Hynix gibi hafıza kartı ve çip üreticileri tepe noktasına göre %30 civarı kayıp ile satış dalgasında başı çekiyor. Beş trilyon dolar piyasa değerini geçen ilk ve tek şirket olan Nvidia, yarı iletkenlerdeki sert kayıp sonrası dünyanın en değerli şirketi ünvanını Apple'a kaptırmak üzere.

ABD ve İran arasındaki çatışmaların sertleşmesi ve geniş bir coğrafyaya yayılması küresel risk iştahını bozan diğer gelişme. Füze rampaları ve radarlar ile başlayan ABD saldırıları köprü , demiryolları ve limanlar ile devam ediyor. Kuveyt ve Umman'da ABD üsleri ile başlayan İran saldırıları, Birleşik Arap Emirlikleri ve Suudi Arabistan'a yayıldı.

Brent petrol çatışmaların başladığı Temmuz başından bugüne %26 yükselişle 90 doları aşarak yeniden boğa piyasasına girdi. ABD'nin İran'ın elektrik santrallerini, köprü ve limanlarını vurduğu, İran'ın Kızıl Deniz ticaret yolunu kapattığı şiddetli bir savaş senaryosunda petrol fiyatları 100 doları geçer. ABD ile İran arasında tam ölçekli savaş yaşandığı Mart-Nisan döneminde Brent petrol 120 doları zorlamıştı.

Borsa İstanbul küresel satış dalgasına karşı görece dirençli seyrediyor. Tahvil getirileri 700 baz puan yükseliş ile, banka hisseleri %23 gerileme ile Ortadoğu'da savaştan en çok etkilenen varlık grupları. THY dışı havacılık hisseleri satış dalgasından payına düşeni alıyor. Demir-çelik, savunma, petrokimya, rafineri savaş döneminde güçlenen sektörler.

MSCI Türkiye, yılın ilk iki ayındaki güçlü kazançlara rağmen, sene başından beri %15 getiri ile Çin harici gelişmekte olan ülkelerin (%26) gerisinde kalıyor. Yapay zeka teması kaynaklı küresel satışın Türkiye etkisi sınırlı. Ama net enerji ithalatçısı olmamız ve coğrafi yakınlığımız nedeniyle Ortadoğu'da savaş bizi olumsuz etkiliyor.

Endeksler	Kapanış	Gün %	Ay %
BIST 100	13,981	-1.90	-3.53
BIST 30	15,962	-2.18	-4.41
XBANK	16,085	-1.91	-11.53
XUSIN	18,762	-1.16	2.58
XTUMY	75,606	-0.36	2.08
XU100-30	22,338	-1.14	-1.22
XUTUM Hacim	247,105	-5.95	-1.40

En İyi 5	Gün %	En Kötü 5	Gün %
EFOR	6.63	KONTR	-10.00
BALSU	5.74	DSTKF	-9.99
SKBNK	3.59	KLRHO	-8.89
AKSEN	3.21	ASTOR	-8.32
IZENR	2.03	KTLEV	-4.59

En Hacimli 5	Kapanış TL	Gün %	Hacim mn TL
ASELS	351.50	-0.28	15,648
THYAO	329.50	-0.15	11,696
ASTOR	286.50	-8.32	10,466
AKBNK	66.50	-3.06	10,242
YKBNK	33.22	-0.89	9,274

Tahvil	Kapanış	Gün	Ay
2 Yıllık	41.38	23 bps	-13 bps
10 Yıllık	34.43	17 bps	117 bps

Döviz Kuru	Kapanış	Gün %	Ay %
USD/TRY	47.0705	0.04	1.67
EURTRY	53.8435	-0.20	0.26

Vadeli Piyasa	Uzlaşma	Açık Poz.	Açık Poz.Değ.
F_USDTRY0726	47.55	4,009,801	-43,201
F_XU0300826	16,220	443,810	41,920

Diğer	Kapanış	Gün %	Ay %
MSCI EM	1,621	-2.61	-8.71
MSCI Türkiye	336	-1.61	-5.01
5 Yıl Turk CDS	231	0 bps	13 bps

Makro Tahminler	2026	2027	2028
USDTRY	51.30	59.90	71.50
EURTRY	59.51	70.09	82.94
Enflasyon (%)	29.00	22.00	23.00
Para Piyasası Faizi (%)	35.00	26.00	27.00
10Y faiz (%)	31.00	27.00	27.00
Büyüme (%)	2.80	4.20	4.00

Uzun süre devam edecek, galibi olmayan şiddetli bir savaş senaryosunda 100 doları aşacak Brent petrol hem dış dengemize, hem de dezenflasyon programına zarar verir. Türk lirası cinsi tahviller, bankalar ve havacılık hisseleri satış baskısı altında kalır. Demir-çelik, savunma, petrokimya, rafineri pozitif ayrışmaya devam eder. Ankara kısa sürecek bir savaşa nefesini tutarak cevap verir. Uzun sürecek bir savaş senaryosunda ekonomik programın parametreleri daha genişletici maliye politikası ve daha az sıkı para politikası ile güncellenir.

Dünya piyasalarının seyri Borsa İstanbul'da yatay negatif bir açılışa işaret ediyor. Ama Cuma günkü güçlü satış momentumu bugün de devam edebilir. Petrol fiyatlarında devam eden yükseliş banka ve havacılık hisselerinde baskının devam etmesine neden olur. Jeopolitik riskle beslenen Petkim ve Tüpraş pozitif ayrışmaya devam edebilir. İkinci çeyrek karlarında Albaraka, TSKB, AGESA, sektörlerinden pozitif, Aksigorta, Ford, Pegasus negatif ayrışıyor. Endeks için destek ve direnç seviyeleri 13.950 ve 14.050. Endeksin 13.900 seviyesinin altına sarkması durumunda satışlar sertleşebilir.

Hareketlenmesini beklediğimiz hisseler: Aksa Enerji, Tüpraş.

Sektör Haber

Türkiye’de konut satışları Haziran 2026’da 129.979 adet olarak gerçekleşerek yıllık bazda %15,8, aylık bazda ise %39,3 artış göstermiştir

Türkiye’de konut satışları Haziran 2026’da 129.979 adet olarak gerçekleşerek yıllık bazda %15,8, aylık bazda ise %39,3 artış göstermiştir. İpotekli satışlar 25.993 adet seviyesinde gerçekleşerek yıllık bazda %72,1, aylık bazda ise %31,6 yükselmiştir. İlk el konut satışları 43.406 adet ile yıllık bazda %23,1, aylık bazda ise %43,7 artış göstermiştir. Yabancılar yapılan konut satışları ise Haziran ayında 2.015 adet olarak gerçekleşmiş olup yıllık bazda %20,1, aylık bazda ise %45,3 artış kaydetmiştir.

Ocak-Haziran 2026 döneminde toplam konut satışları 699.516 adet olarak gerçekleşerek yıllık bazda %3,1 gerilemiştir. Aynı dönemde ipotekli satışlar %32,2 artışla 142.794 adet olurken, ilk el satışlar %0,8 artışla 221.487 adet olarak gerçekleşmiştir. Yabancılar yapılan satışlar ise %9,2 düşüşle 9.083 adet seviyesinde kalmıştır.

Konut satışları, Mayıs ayında kaydedilen belirgin zayıflamanın ardından Haziran ayında güçlü bir toparlanma göstermiştir. Mayıs ayındaki Kurban Bayramı tatilinin işlem hacmi üzerinde yarattığı olumsuz etkinin ortadan kalkmasının yanı sıra, 2025 yılında Kurban Bayramı’nın Haziran ayına denk gelmesiyle oluşan düşük baz etkisinin de yıllık bazdaki güçlü artışı desteklediğini düşünüyoruz. Özellikle ipotekli satışlarda yıllık bazda kaydedilen %72,1’lik artış dikkat çekmektedir. Bununla birlikte, Ocak-Haziran döneminde toplam konut satışlarının yıllık bazda %3,1 gerilemiş olması nedeniyle konut talebinde henüz net bir toparlanmadan bahsetmek için erken olduğunu düşünüyoruz.

Şirket Haber

EKGYO	Emlak Konut GYO	Buğra Tanes
Fiyat TL	20.38	Hedef Fiyat TL 33.15
		Getiri Potansiyeli %63
		Öneri
		AL

Emlak Konut - 2. Çeyrek Satış Raporu

Emlak Konut, 1 Ocak-30 Haziran 2026 döneminde geliştirdiği projelerde toplam 45.2 milyar TL (KDV hariç) ön satış geliri elde etti. Aynı dönemde şirket, toplam 464.1 bin m² büyüklüğündeki arsaların satışından 5.5 milyar TL (KDV hariç) gelir elde ederken, bağımsız bölüm ve arsa satışlarından elde edilen toplam satış geliri 50.7 milyar TL'ye ulaştı. Yabancı ülke vatandaşlarına gerçekleştirilen bağımsız bölüm satışlarından elde edilen gelir ise 624.2 milyon TL (KDV hariç) olarak gerçekleşti.

Şirketin 1Y26 döneminde elde ettiği TL 45.2 milyarlık ön satış geliri, 2026 yılı için belirlenen TL 135.2 milyarlık ön satış hedefinin yaklaşık %33.4'üne karşılık gelmekte olup, yıl sonu hedefinin gerisinde bir performansa işaret etmektedir. Hafif negatif

Piyasa Değeri (mn TL)	77,444
Net Nakit (mn TL)	-71,156
Hacim Ort 3A mn\$	47.39
Yabancı Oranı %	26
TL Perf Gün/Ay %	-1.8
Görece Perf Gün/Ay %	0.1
Tahmini Rasyo USD	2026
FK	6.52
PD/DD	0.48
FD/FAVÖK	5.70
ROE %	8.00

ADESE	Adese AVM
Fiyat TL	0.92

Maddi Duran Varlık Satımı

Şirket, 17.07.2026 tarihli yönetim kurulu toplantısında orta ve uzun vadeli TL finansman ve nakit ihtiyacını karşılamak ve likiditeyi artırmak amacıyla Konya ili Selçuklu ilçesi Feritpaşa Mahallesi 29097 ada 1 parselde yer alan, 195-196-197-198-199-200-201-202 no'lu bağımsız bölümlerden oluşan toplam 2.861,68 m² büyüklüğündeki bürolar için Finansal Kiralama, Faktoring ve Finansman Şirketleri Kanunu kapsamında Albaraka Türk Katılım Bankası ile işlem yapılmasına karar verdi.

Piyasa Değeri (mn TL)	4,637
Net Nakit (mn TL)	317
Hacim Ort 3A mn\$	5.81
Yabancı Oranı %	13
TL Perf Gün/Ay %	-1.1
Görece Perf Gün/Ay %	0.8
Rasyo TL	Cari
FK	15.75
PD/DD	0.33
FD/FAVÖK	a.d

YEOTK	YEO Teknoloji
Fiyat TL	91.80

Yeni İş İlişkisi

Şirket, %75 pay sahibi olduğu Birleşik Krallık'taki bağlı ortaklığı Rey Renewable Energy Ltd ile Birleşik Krallık'ta halka açık Bluefield Solar Income Fund'ın proje şirketleri (SPV) arasında, İngiltere'nin Kuzey Doğu bölgesindeki üç ayrı sahada toplam 196 MWp kurulu güce sahip güneş enerjisi santrallerinin anahtar teslim inşasına yönelik sözleşmeler imzaladığını bildirdi.

Piyasa Değeri (mn TL)	32,589	
Net Nakit (mn TL)	-6,689	
Hacim Ort 3A mn\$	28.30	
Yabancı Oranı %	16	
TL Perf Gün/Ay %	-3.5	-20.9
Görece Perf Gün/Ay %	-1.7	-18.0
Rasyo TL	Cari	
FK	18.57	
PD/DD	7.16	
FD/FAVÖK	8.63	

Ekonomik Takvim

20.07.2026					
Saat	Ülke	Önem	Veri Detay	Beklenti	Önceki
02:01	İngiltere	★★★	Rightmove Konut Endeksi (Yıllık)	-	-0,50%
02:01	İngiltere	★★★	Rightmove Konut Endeksi (Aylık)	-	-0,60%
04:15	Çin	★★	LPR Faiz Oranı (1 Yıllık)	-	3,00%
04:15	Çin	★★	LPR Faiz Oranı (5 Yıllık)	-	3,50%
09:00	Almanya	★★	ÜFE (Aylık)	-0,20%	0,30%
09:00	Almanya	★★	ÜFE (Yıllık)	-	2,20%
10:00	Türkiye	★★	Uluslararası Yatırım Pozisyonu (milyar usd)	-	-402.3
10:00	Türkiye	★★	Türkiye'nin Uluslararası Yükümlülükleri (milyar usd)	-	808.3
12:00	Euro Bölgesi	★★	İnşaat Üretimi (Aylık)	-	0,57%
15:30	Kanada	★★	TÜFE (Aylık)	-	3,20%
15:30	Kanada	★★	TÜFE (Yıllık)	-	1,00%
15:30	Kanada	★★★	Ağırlıklı Medyan TÜFE (Yıllık)	-	2,10%
15:30	Kanada	★★★	Ortalama TÜFE (Aylık)	-	2,00%
17:00	ABD	★★	Öncü Göstergeler % (Değişim) (Aylık)	-	0,10%
17:30	Türkiye	★★	Merkezi Yönetim Borç Stoku (milyar tl)	-	14.989
17:30	Türkiye	★★	Merkezi Yönetim İç Borç Stoku (milyar tl)	-	10.883
17:30	Türkiye	★★	Merkezi Yönetim Dış Borç Stoku (milyar usd)	-	131.2



Faydalı Bağlantılar

Model Portföy

Takip Listesi

Araştırma Raporları

Teknik Bülten

Yabancı Oranları

Pay Geri Alımları

Gelişmiş Hisse Arama

Şirket Raporları

İş Yatırım Youtube

Uyarı Bilgilendirmesi

İşbu rapor içerisinde yer alan bilgiler, İş Yatırım Menkul Değerler A.Ş. ("İş Yatırım" veya "Şirket") tarafından bilgilendirme amacı ile hazırlanmıştır. Yatırım bilgi, yorum ve tavsiyeleri yatırım danışmanlığı kapsamında değildir. Yatırım danışmanlığı hizmeti; aracı kurumlar, portföy yönetim şirketleri, mevduat kabul etmeyen bankalar ile müşteri arasında imzalanacak yatırım danışmanlığı sözleşmesi çerçevesinde sunulmaktadır. Burada yer alan yorum ve tavsiyeler, yorum ve tavsiyede bulunanların kişisel görüşlerine dayanmaktadır. Herhangi bir yatırım aracının alım-satım önerisi ya da getiri vaadi olarak yorumlanmamalıdır. Bu görüşler mali durumunuz ile risk ve getiri tercihlerinize uygun olmayabilir. Bu nedenle, sadece burada yer alan bilgilere dayanarak yatırım kararı verilmesi beklentilerinize uygun sonuçlar doğurmayabilir. Yatırımcılar, yatırım kararlarını kendi özel yatırım hedeflerine ve mali durumlarına göre ve gerekli gördüklerinde bağımsız danışmanların yardımıyla vermelidir. Burada yer alan fiyatlar, veriler ve bilgilerin tam ve doğru olduğu garanti edilemez; içerik, haber vermeksizin değiştirilebilir. Tüm veriler, İş Yatırım tarafından Borsa İstanbul A.Ş., Sermaye Piyasası Kurulu, Türkiye Cumhuriyet Merkez Bankası A.Ş. gibi kamu kurumları, çeşitli medya kuruluşları ve güvenilir olduğuna inanılan kaynaklardan alınmıştır. Bu kaynakların kullanılması nedeni ile ortaya çıkabilecek hatalardan İş Yatırım Menkul Değerler A.Ş. sorumlu değildir.

Bu rapor ve içindeki bilgiler bazı geleceğe dönük varsayımlar içermekle birlikte, bu varsayımlar kesin veya mutlak sonuçları garanti etmemektedir. Rapordaki bilgiler doğrulama, tamamlama veya değişiklik gerektirebilir. Bu doğrultuda, Şirket herhangi bir tarafa bildirimde bulunmaksızın veya izin almaksızın dilediği zaman gerekli değişiklikleri yapma hakkını saklı tutar.

Bu içeriğe ilişkin tüm telif hakları İş Yatırım Menkul Değerler A.Ş.'ye aittir. Bu içerik, açık iznimiz olmaksızın başkaları tarafından herhangi bir amaçla, kısmen veya tamamen çoğaltılamaz, dağıtılamaz, yayımlanamaz veya değiştirilemez ya da elektronik ortamda ek olarak gönderilemez. (www.isyatirim.com.tr)

Bu rapor, herhangi bir menkul kıymetinin satışı veya devralınmasına ilişkin bir teklif, davet veya yatırım yapma yönünde bir teşvik teşkil etmemektedir ve hiçbir hukuki anlaşma veya sözleşmeye dayanak oluşturmaz. Yatırımcıların, burada yer alan tüm konularla ilgili kendi araştırmalarını yapmaları ve yatırım kararlarını bu araştırmalar doğrultusunda almaları gerekmektedir. Bu raporun içeriğinin kullanımından doğabilecek zararlardan dolayı Şirket, Yönetim Kurulu Üyeleri, yöneticileri veya çalışanları sorumluluk veya yükümlülük kabul etmemektedir.

Öneri bilgilendirmesi: İş Yatırım Menkul Değerler A.Ş.'nin (İş Yatırım" veya "Şirket"), Borsa İstanbul A.Ş.'de ("BIST") bünyesinde yer alan halka açık şirketler için AL, TUT ve SAT yönündeki önerileri BIST-100 endeksinin (endeks) beklenen getirisine göre değerlendirilmektedir. Tüm bu öneriler İş Yatırım Araştırma Bölümü analistleri tarafından şirketlerin ileride elde edeceği tahmin edilen karları, nakit akımları ve bilançolarına göre bağımsız olarak değerlendirilir. Ek olarak, analistler koşulların elverişsiz olduğu veya doğru değerlendirme yapmanın mümkün olmadığı durumlarda bazı hisse senetleri için geçici olarak GÖZDEN GEÇİRİLİYOR önerisi verebilirler.

İş Yatırım Hisse senedi tavsiye metodolojisi:

Artış Potansiyeli > %25: AL

%10 < Artış Potansiyeli < %25: TUT

Artış Potansiyeli < %10: SAT

Her sınır değeri için analist +/- %5 kanaat kullanabilmektedir.