Fintables

EKGYO Ne İş Yapıyor?

30.10.2026

1953 yılında Ankara İmar ve Türkiye İnşaat Malzemeleri unvanıyla kurulan Emlak Konut, günümüzde Türkiye'nin köklü konut üreticilerinden biri konumundadır. Hâkim sermayedarı TOKİ (Toplu Konut İdaresi Başkanlığı) olan şirket, bu özelliğiyle kamu iştiraki niteliği taşımaktadır. Emlak Konut'un ana faaliyet konusu, gayrimenkul projeleri geliştirip pazarlama ve satış süreçlerini yürütmektir.

Proje Modelleri

Şirket, konut üretiminde iki ana model kullanmaktadır. Geçmiş dönemde yapılan projelerin yaklaşık %80'i gelir paylaşımı, %20'si anahtar teslim modeliyle hayata geçirilmiştir.

- Arsa Karşılığı Gelir Paylaşımı: Bu modelde Emlak Konut, projeye arsa sahibi olarak katılır. Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı tarafından sağlanan arsalar ihale edilerek yüklenici firma belirlenir. İnşaat maliyetleri yüklenici tarafından üstlenilirken Emlak Konut, ihale aşamasında belirlenen asgari geliri garanti altına alır. Ön satışlarda ve teslimat sonrası elde edilen gelir, arsa payı oranında şirkete aktarılır.
- Anahtar Teslimi Modeli: Bu modelde Emlak Konut, arsayı sağladığı gibi projenin inşaat maliyetlerini ve tüm sorumluluğu da üstlenir. Yüklenici firma ile hakediş bazlı bir çalışma yürütülürken satış gelirlerinin tamamı Emlak Konut'a kalır.

Gelir paylaşımı ve teslimat odaklı muhasebe modeli nedeniyle, Emlak Konut'un finansal tablolarına yansıyan gelirler çoğunlukla birkaç yıl önce gerçekleşen satışlara aittir.

Müşteri Profili ve Bölgesel Dağılım

Emlak Konut'un projeleri genellikle orta ve üst gelir grubundaki müşterilere hitap etmektedir.

- Bölgesel yoğunluk: Projelerin metrekare bazında %50'sinden fazlası İstanbul'da olup ekspertiz rakamlarına göre bu oran %75'in üzerindedir.

Kamu iştiraki olmasının sağladığı marka değeri ve dönem dönem uygulanan uygun finansman kampanyaları, şirketin ön satış süreçlerinde güçlü bir performans sergilemesini sağlamaktadır.

Kira Gelirleri ve Yan Faaliyetler

Ana faaliyet konusu olan proje geliştirme dışında, Emlak Konut'un çeşitli yan gelir kalemleri de mevcuttur:Müşavirlik Gelirleri: Emlak Planlama Proje şirketi üzerinden ağırlıklı olarak kentsel dönüşüm projelerine danışmanlık hizmeti sunulmaktadır.Asansör Sistemleri: Emlak Konut Asansör Sistemleri şirketi aracılığıyla konut ve ticari üniteler için asansör, yürüyen merdiven gibi ürünlerin üretim, satış ve montaj/bakım hizmetleri verilmektedir.Kira Gelirleri: Şirket, bazı projelerden veya doğrudan kiralamaya yönelik geliştirilen binalardan kira geliri elde etmektedir. Örnekler arasında:

1. Esenler Emlak Konutları
2. Ağaoğlu Maslak 1453
3. Sarphan Finans Park
4. Büyükyalı AVM
5. İstmarina AVM

gibi projeler bulunmaktadır.

Bu raporda yer alan her türlü bilgi, değerlendirme, yorum, istatistiki şekil ve bilgiler hazırlandığı tarih itibari ile mevcut piyasa koşulları ve güvenilirliğine inanılan kaynaklardan elde edilerek derlenmiştir. Fintables Bilişim Teknolojileri A.Ş. tarafından genel bilgilendirme amacı ile hazırlanmıştır. Sunulan bilgilerin doğruluğu ve bunların yatırım kararlarına uygunluğu tarafımızca garanti edilmemektedir. Bu bilgiler belli bir getirinin sağlanmasına yönelik olarak verilmemektedir. Alım satım kararını destekleyebilecek yeterli bilgiler burada bulunmayabilir. 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. Sadece burada yer alan bilgilere dayanarak yatırım kararı verilmesi beklentilerinize uygun sonuçlar doğurmayabilir. Bu nedenle bu sayfalarda yer alan bilgilerdeki hatalardan, eksikliklerden ya da bu bilgilere dayanılarak yapılan işlemlerden, yorum ve bilgilerin kullanılmasından doğacak her türlü maddi/manevi zararlardan ve her ne şekilde olursa olsun üçüncü kişilerin uğrayabileceği her türlü doğrudan ve/veya dolaylı zararlardan dolayı Fintables Bilişim Teknolojileri A.Ş. ile bağlı kuruluşları, çalışanları, yöneticileri ve ortakları sorumlu tutulamaz. Burada yer alan yatırım bilgi, yorum ve tavsiyeleri yatırım danışmanlığı kapsamında değildir.