

REIDIN.com KONUT FİYAT ENDEKSLERİ: 2012 AĞUSTOS AYI SONUÇLARI

15 EYLÜL 2012



REIDIN.com EMLAK ENDEKS: 2. EL KONUTLAR FİYAT ENDEKSLERİ 2012 AĞUSTOS AYI SONUÇLARI

Sayı: 45



YÖNETİCİ ÖZETİ

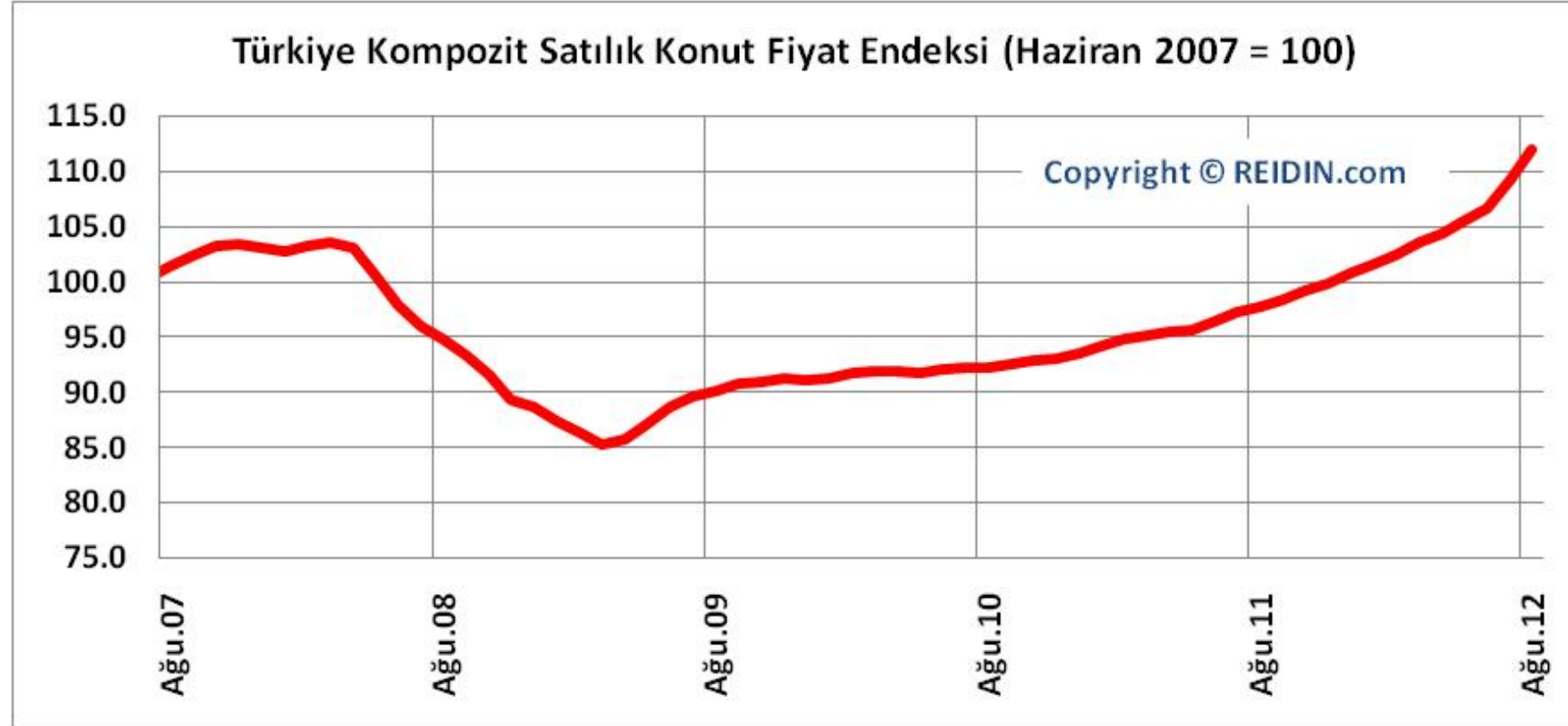
- Ağustos ayında 2007 Haziran=100 temel yıllık Türkiye Kompozit Satılık Konut Fiyat Endeksi'nde bir önceki aya göre %2,44; geçen yılın aynı dönemine göre ise %14,52 oranında artış gerçekleşmiştir.
- Ağustos ayında 2007 Haziran=100 temel yıllık Türkiye Kompozit Kiralık Konut Fiyat Endeksi'nde bir önceki aya göre %1,45; geçen yılın aynı dönemine göre ise %13,31 oranında artış gerçekleşmiştir.
- Ağustos ayında Ankara'da metrekare başına konut satış fiyatları %3,11 oranında artmış ve Ankara fiyatların en çok yükseldiği şehir olmuştur. Aynı dönem içerisinde konut satış fiyatları Adana'da %2,29 oranında; Antalya'da %3,06 oranında; Bursa'da %2,90 oranında; İstanbul'da %2,35 oranında; İzmir'de %2,14 oranında ve Kocaeli'nde %1,07 oranında artmıştır.
- Ağustos ayında İzmir'de metrekare başına konut kira değerleri %2,60 oranında artmış ve İzmir kiralının en çok yükseldiği şehir olmuştur. Aynı dönem içerisinde konut kira değerleri Adana'da %1,42 oranında; Ankara'da %1,88 oranında; Antalya'da %1,74 oranında; Bursa'da %1,04 oranında; İstanbul'da %1,13 oranında ve Kocaeli'nde %1,26 oranında artmıştır.

YÖNETİCİ ÖZETİ

- Ağustos ayında ikinci el konutlardaki satış fiyatları açısından en çok değer artışı yaşanan ilçe İstanbul Çekmeköy (+%6,51); en çok değer kaybeden ilçe ise İstanbul Avcılar (-%0,38) olmuştur.
- Ağustos ayında ikinci el konutlardaki kira değerleri açısından en çok değer artışı yaşanan ilçe İstanbul Sultanbeyli (+%3,76); en çok değer kaybeden ilçe ise Adana Yüreğir (-%1,62) olmuştur.
- Ağustos ayı itibarıyla ikinci el konutlardaki amortisman süreleri (Geri Dönüş Süresi) incelendiğinde İstanbul'da bir apartman dairesinin fiyatı 16,2 yıllık (195 ay) kiraya eşit iken, İzmir'de bu süre 18,1 yıla (218 ay) kadar uzamaktadır. Ankara'da ise bir apartman dairesinin fiyatı 17,6 yılda (211 ay) geri dönmektedir.
- Ağustos ayı itibarıyla ikinci el konutlardaki yıllık brüt kira getirileri ele alındığında, Türkiye geneli ortalamasının %6,16; Ankara ortalamasının %5,84; İstanbul ortalamasının %6,34; İzmir ortalamasının ise %5,66 olduğu görülmektedir.

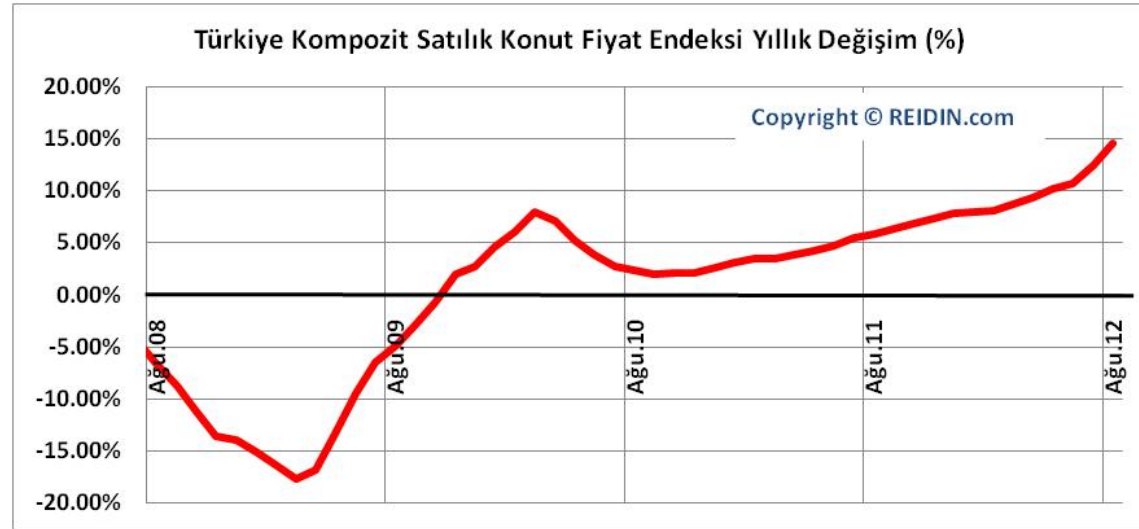
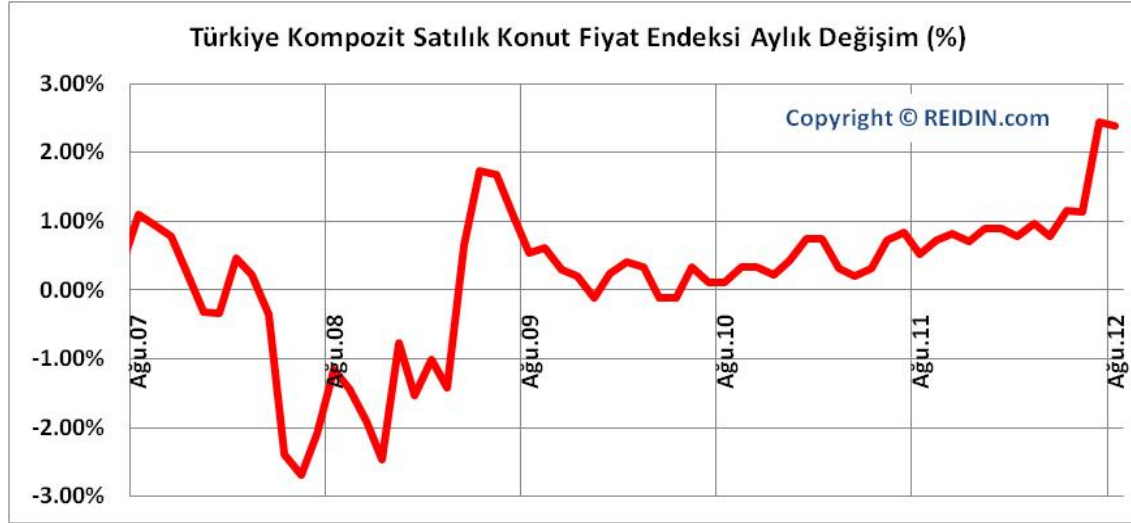
YÖNETİCİ ÖZETİ

- Konut satın alma gücü endeks değerleri incelendiğinde, 100 ve üzerindeki endeks değerleri mevcut faiz oranı ortamında (aylık %1,05) 10 yıl vadeli konut kredisi kullanılarak bir ev sahibi olunabileceğini gösterirken; 100'ün altındaki değerler ailenin 10 yıl vadeli konut kredisi kullanarak konut sahibi olamayacağına işaret etmektedir. 100'ün altındaki değerlerde kredili yapılan konut satış işlemlerinde tüketicinin aylık taksit ödemelerinde sorunlarla karşılaşması beklenebilir. Ağustos ayı itibarıyla endeks değerleri Ankara ve İzmir'de 100'ün üzerinde yer alırken, İstanbul'da 100'ün altında gerçekleşmiştir.
- Türkiye Cumhuriyeti Merkez Bankası'nın yayınladığı "Bankalarca TL Üzerinden Açılan Kredilere (Konut) Uygulanan Ağırlıklı Ortalama Faiz Oranları" dikkate alındığında Ağustos ayında konut kredisi faiz oranı ortalama %1,05 olarak gerçekleşmiş; mevduat bankaları tarafından kullanılan konut kredi hacmi ise bir önceki aya göre 375 milyon TL (+%0,51) artmıştır.
- Türkiye İstatistik Kurumu tarafından yayınlanan Tüketici Güven Endeksi verilerine göre, endeks Temmuz ayında bir önceki aya göre %1,09 oranında artmıştır. Diğer taraftan, Ağustos ayı içerisinde aylık konut kredisi faiz oranı ortalama %1,05 olarak gerçekleşmiştir. Türkiye Kompozit Satılık Konut Fiyat Endeksi ise Ağustos ayında bir önceki aya göre %2,44 oranında artmıştır.

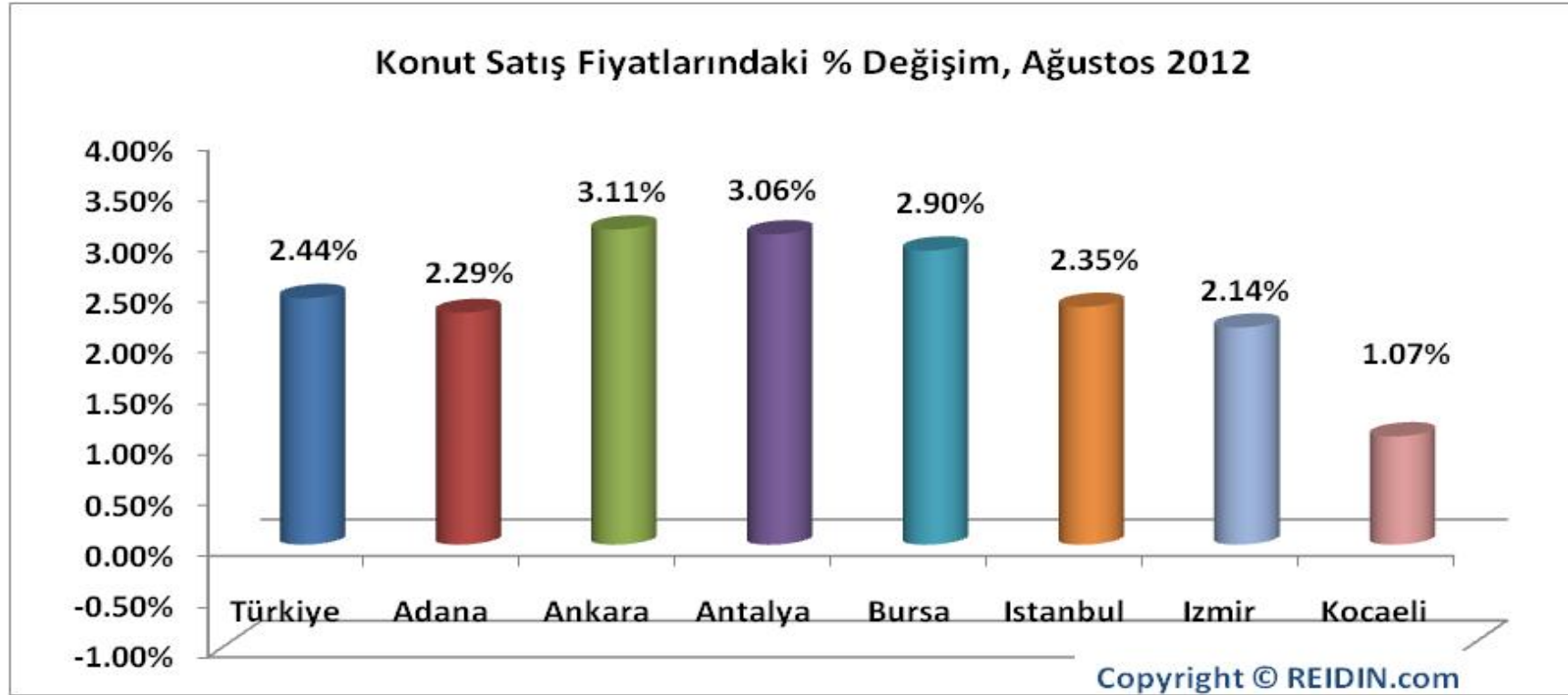


Ağustos ayında 2007 Haziran=100 temel yıllık Türkiye Kompozit Satılık Konut Fiyat Endeksi'nde bir önceki aya göre %2,44; geçen yılın aynı dönemine göre ise %14,52 oranında artış gerçekleşmiştir.

REIDIN.com EMLAKENDEKS SATILIK-TÜRKİYE KOMPOZİT



REIDIN.com EMLAKENDEKS SATILIK FİYATLARDA AYLIK % DEĞİŞİM



Ağustos ayında Ankara'da metrekare başına konut satış fiyatları %3,11 oranında artmış ve Ankara fiyatların en çok yükseldiği şehir olmuştur. Aynı dönem içerisinde konut satış fiyatları Adana'da %2,29 oranında; Antalya'da %3,06 oranında; Bursa'da %2,90 oranında; İstanbul'da %2,35 oranında; İzmir'de %2,14 oranında ve Kocaeli'nde %1,07 oranında artmıştır.

REIDIN.com EMLAKENDEKS SATILIK FİYATLARDA DEĞİŞİM

	2012 Ağustos Ayı Endeks Değeri	Bir Önceki Aya Göre (%)	Bir Önceki Yılın Aynı Ayına Göre (%)
Türkiye Kompozit	111.9	2.44%	14.52%
Adana	125.9	2.29%	12.78%
Ankara	109.5	3.11%	13.86%
Antalya	95.1	3.06%	15.96%
Bursa	98.8	2.90%	8.30%
İstanbul	113.4	2.35%	15.71%
İzmir	117.5	2.14%	17.98%
Kocaeli	117.1	1.07%	5.23%

Endeks Başlangıç Dönemi Haziran 2007=100

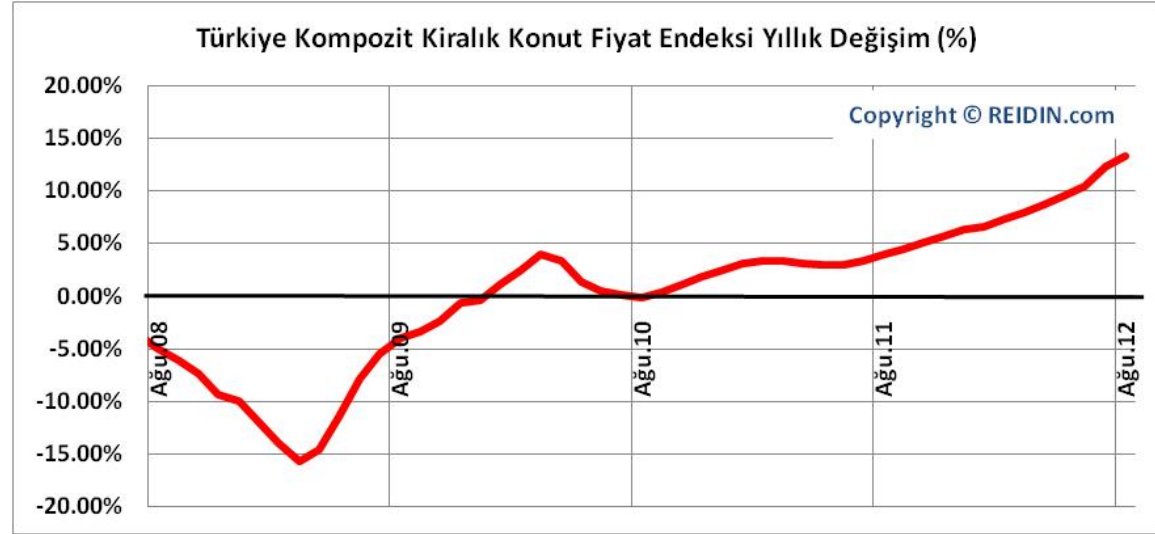
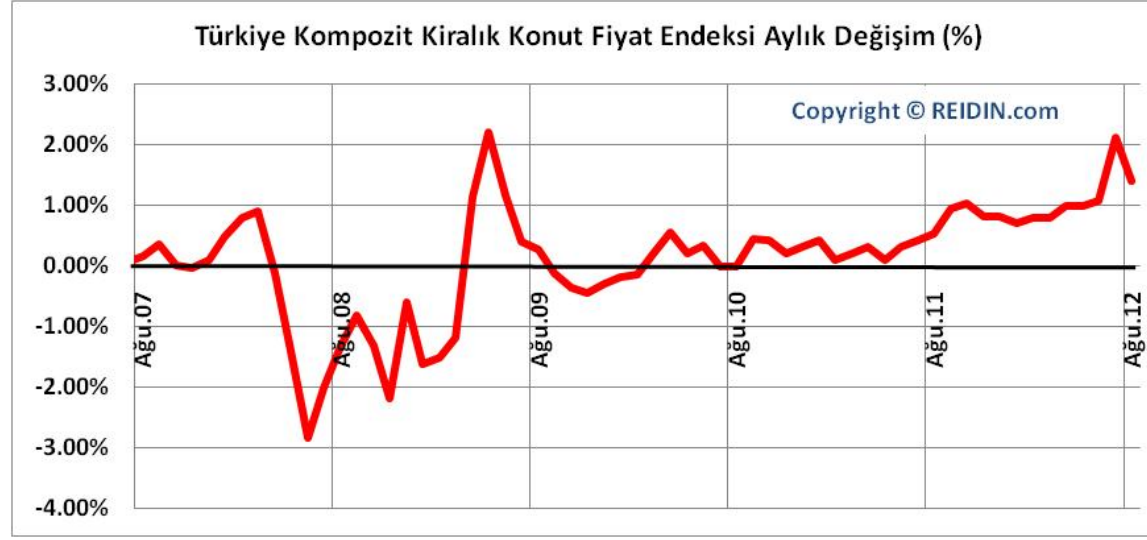


REIDIN.com EMLAKENDEKS KİRALIK-TÜRKİYE KOMPOZİT

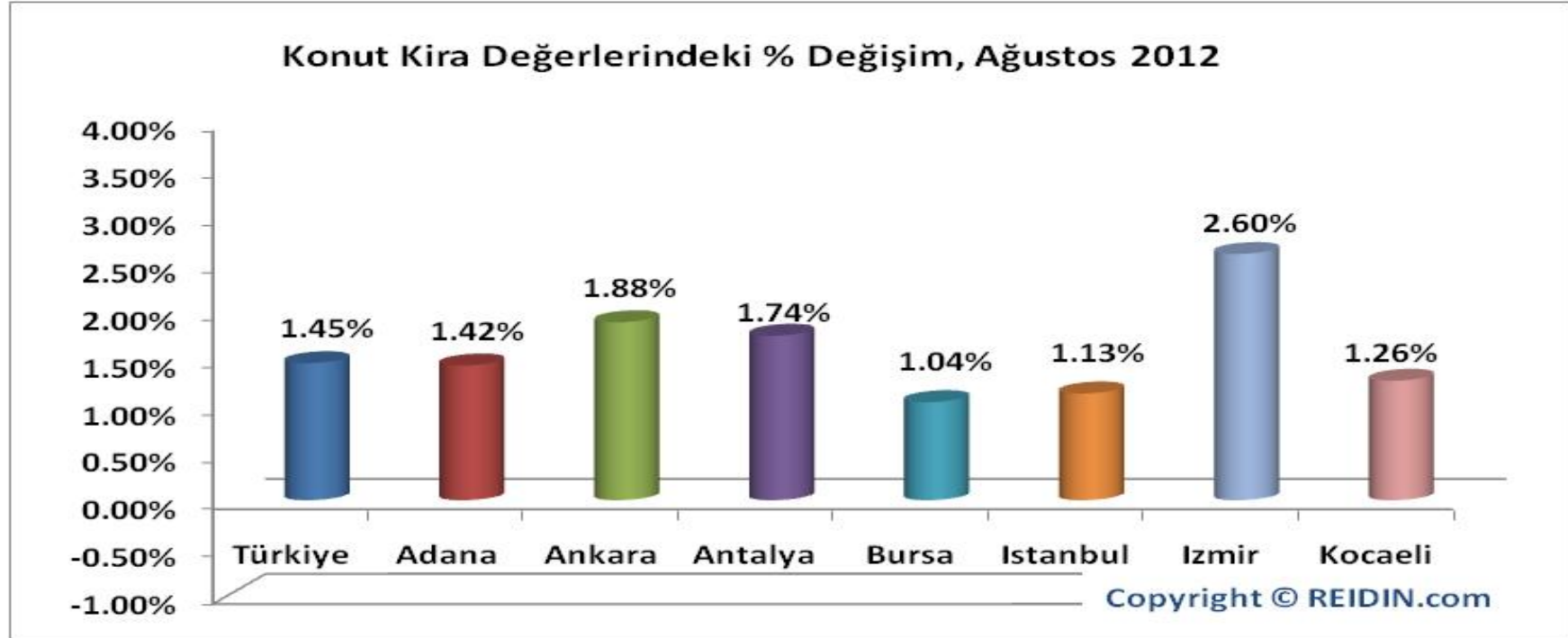


Ağustos ayında 2007 Haziran=100 temel yıllık Türkiye Kompozit Kiralık Konut Fiyat Endeksi'nde bir önceki aya göre %1,45; geçen yılın aynı dönemine göre ise %13,31 oranında artış gerçekleşmiştir.

REIDIN.com EMLAKENDEKS KİRALIK-TÜRKİYE KOMPOZİT



REIDIN.com EMLAKENDEKS KİRALIK DEĞERLERDE AYLIK % DEĞİŞİM



Ağustos ayında İzmir’de metrekare başına konut kira değerleri %2,60 oranında artmış ve İzmir kiralara en çok yükseldiği şehir olmuştur. Aynı dönem içerisinde konut kira değerleri Adana’da %1,42 oranında; Ankara’da %1,88 oranında; Antalya’da %1,74 oranında; Bursa’da %1,04 oranında; İstanbul’da %1,13 oranında ve Kocaeli’nde %1,26 oranında artmıştır.

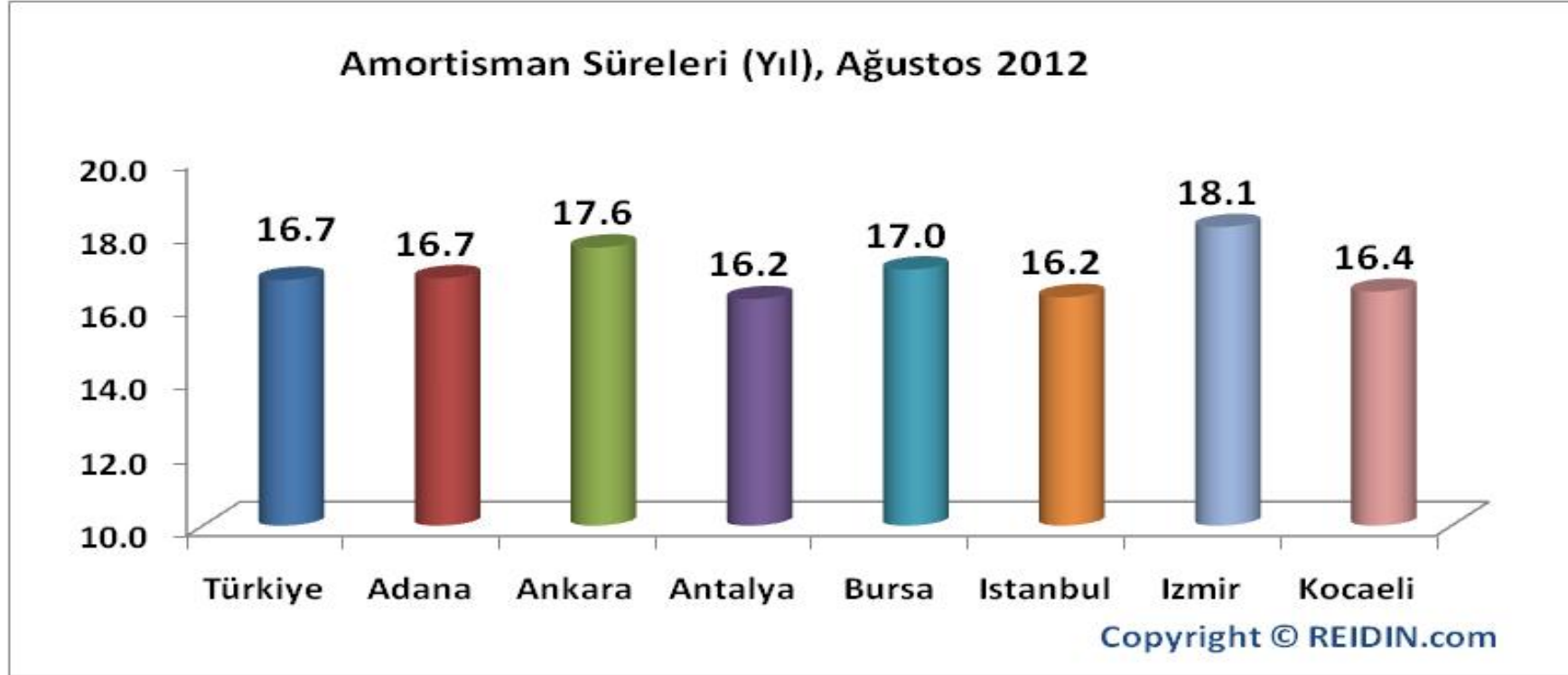
REIDIN.com EMLAKENDEKS KİRALIK DEĞERLERDE DEĞİŞİM

	2012 Ağustos Ayı Endeks Değeri	Bir Önceki Aya Göre (%)	Bir Önceki Yılın Aynı Ayına Göre (%)
Türkiye Kompozit	107.4	1.45%	13.31%
Adana	119.2	1.42%	9.88%
Ankara	108.1	1.88%	12.47%
Antalya	104.7	1.74%	17.29%
Bursa	95.3	1.04%	6.10%
İstanbul	108.2	1.13%	13.68%
İzmir	107.9	2.60%	18.20%
Kocaeli	110.1	1.26%	8.82%

Endeks Başlangıç Dönemi Haziran 2007=100

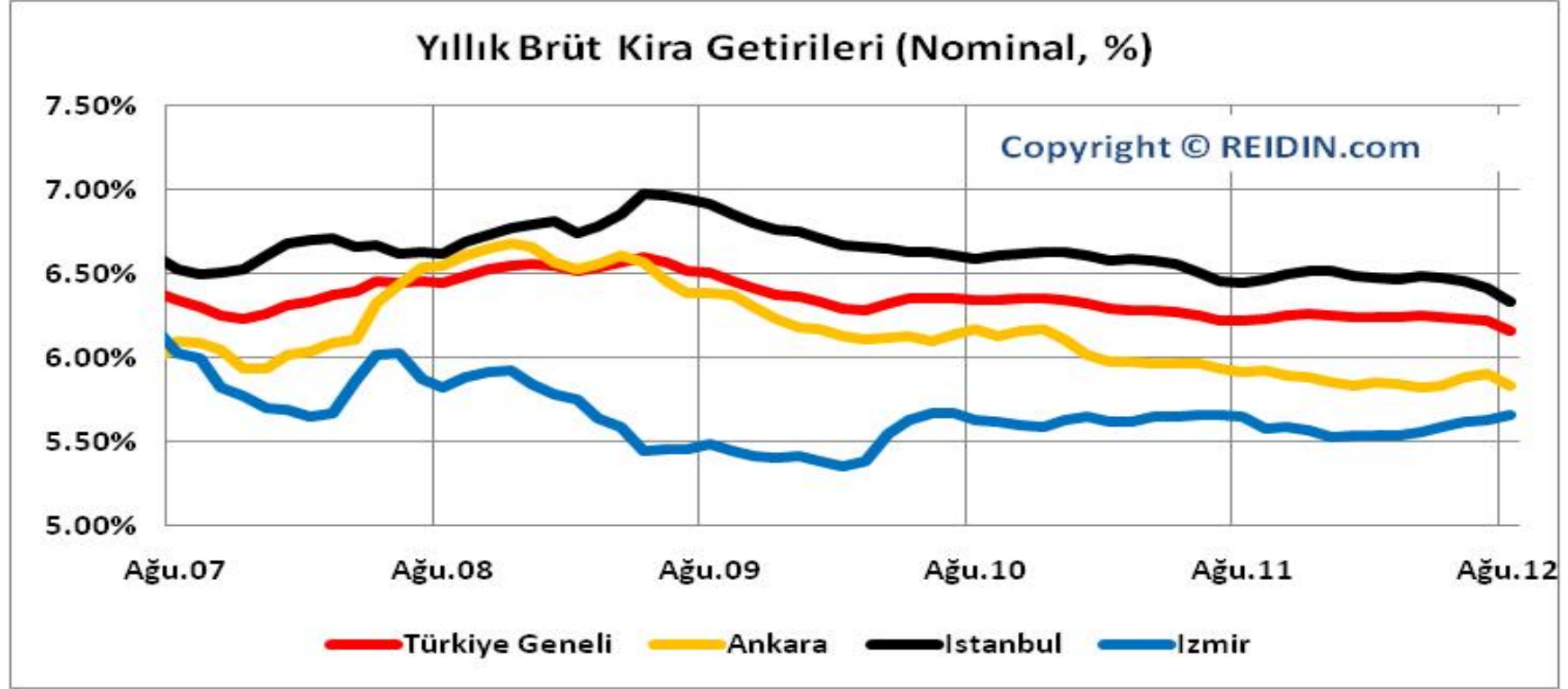


REIDIN.com EMLAKENDEKS AMORTİSMAN SÜRELERİ



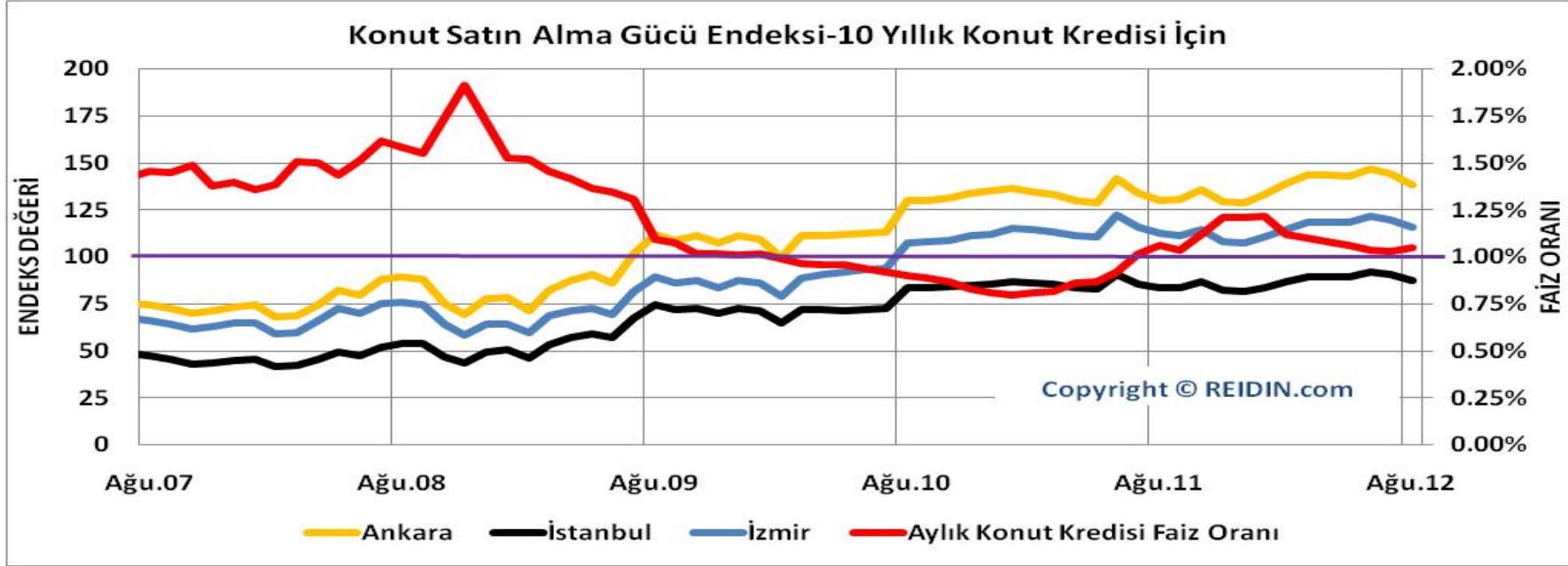
Ağustos ayı itibarıyla ikinci el konutlardaki amortisman süreleri (Geri Dönüş Süresi) incelendiğinde İstanbul'da bir apartman dairesinin fiyatı 16,2 yıllık (195 ay) kiraya eşit iken, İzmir'de bu süre 18,1 yıla (218 ay) kadar uzamaktadır. Ankara'da ise bir apartman dairesinin fiyatı 17,6 yılda (211 ay) geri dönmektedir.

REIDIN.com EMLAKENDEKS YILLIK BRÜT KİRA GETİRİLERİ



Ağustos ayı itibarıyla ikinci el konutlardaki yıllık brüt kira getirileri ele alındığında, Türkiye geneli ortalamasının %6,16; Ankara ortalamasının %5,84; İstanbul ortalamasının %6,34; İzmir ortalamasının ise %5,66 olduğu görülmektedir.

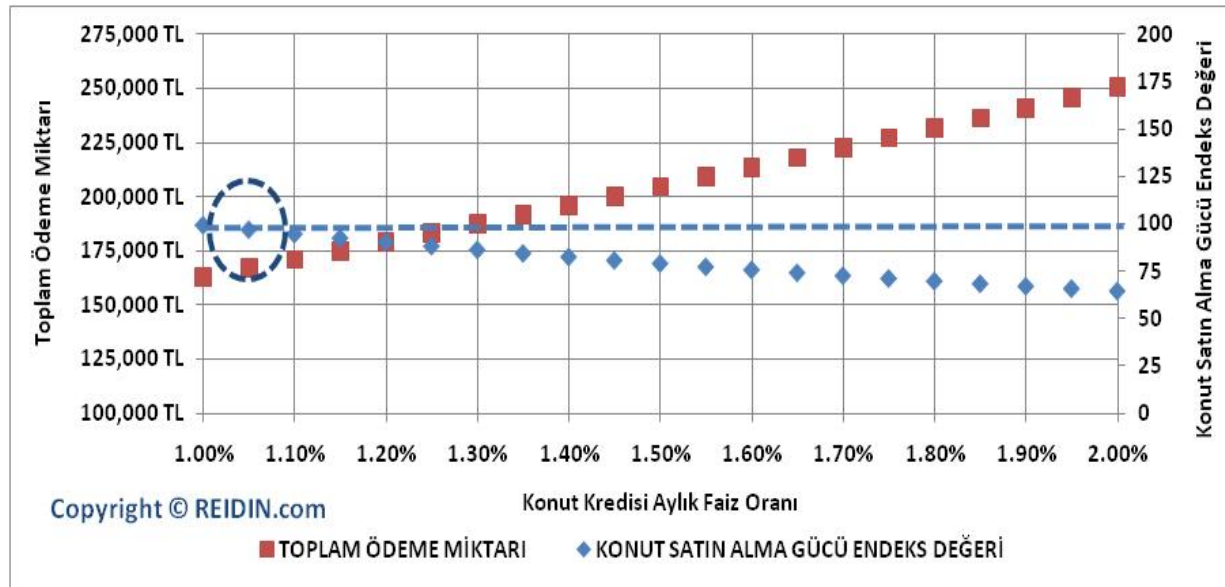
REIDIN.com KONUT SATIN ALMA GÜCÜ ENDEKSLERİ



Konut satın alma gücü endeks değerleri incelendiğinde, 100 ve üzerindeki endeks değerleri mevcut faiz oranı ortamında (aylık %1,05) 10 yıl vadeli konut kredisi kullanılarak bir ev sahibi olunabileceğini gösterirken; 100'ün altındaki değerler ailenin 10 yıl vadeli konut kredisi kullanarak konut sahibi olamayacağına işaret etmektedir. 100'ün altındaki değerlerde kredili yapılan konut satış işlemlerinde tüketicinin aylık taksit ödemelerinde sorunlarla karşılaşması beklenebilir. Ağustos ayı itibarıyla endeks değerleri Ankara ve İzmir'de 100'ün üzerinde yer alırken, İstanbul'da 100'ün altında gerçekleşmiştir.

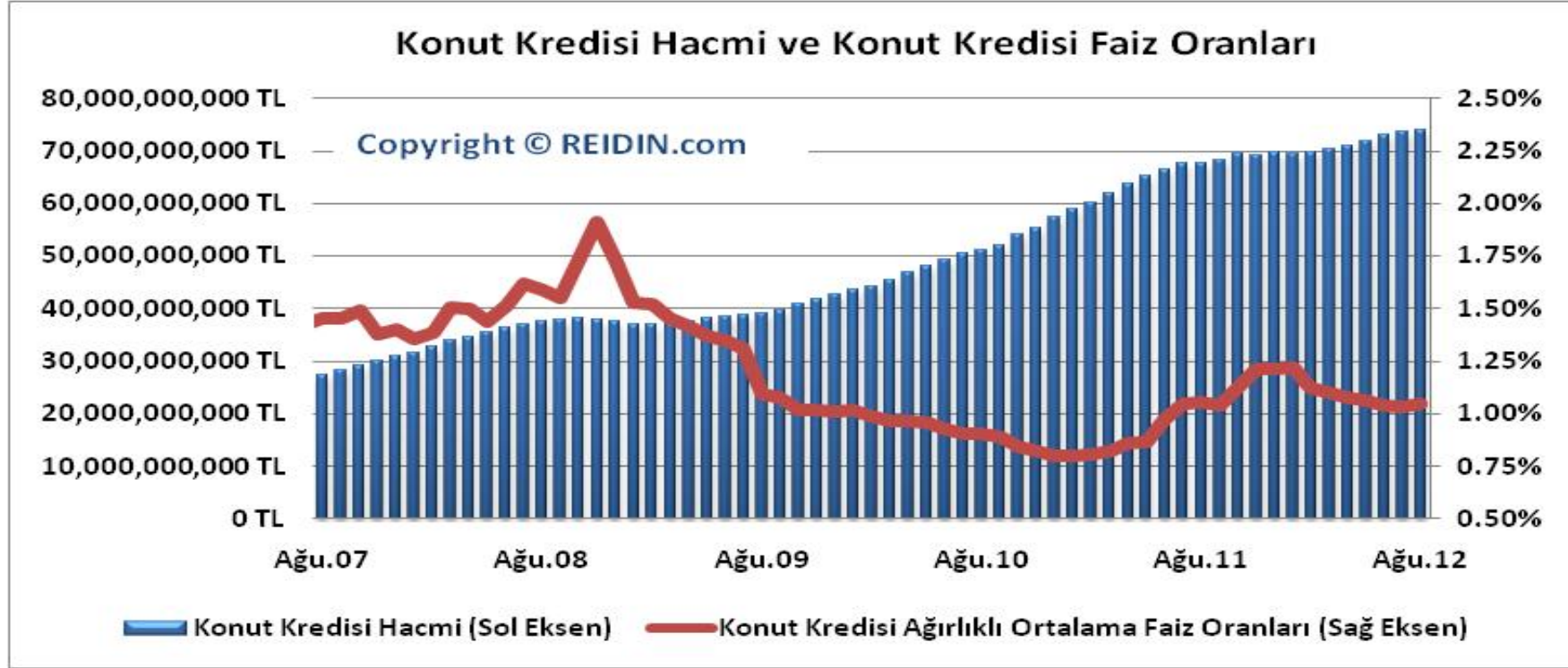
REIDIN.com KONUT SATIN ALMA GÜCÜ ENDEKSLERİ

Ortalama Daire Büyüklüğü	Türkiye Geneli Ortalama Konut Satış Fiyatı (Ağustos 2012)	Kredi/ Değer Oranı	Kredi Miktarı
100 m2	126.200 TL	%75	94.650 TL
Kredi Vadesi	Kredi Aylık Faiz Oranı	Kredi Aylık Taksit	Kredi Toplam Ödeme
120 AY	%1,05	1.391 TL	166.918 TL



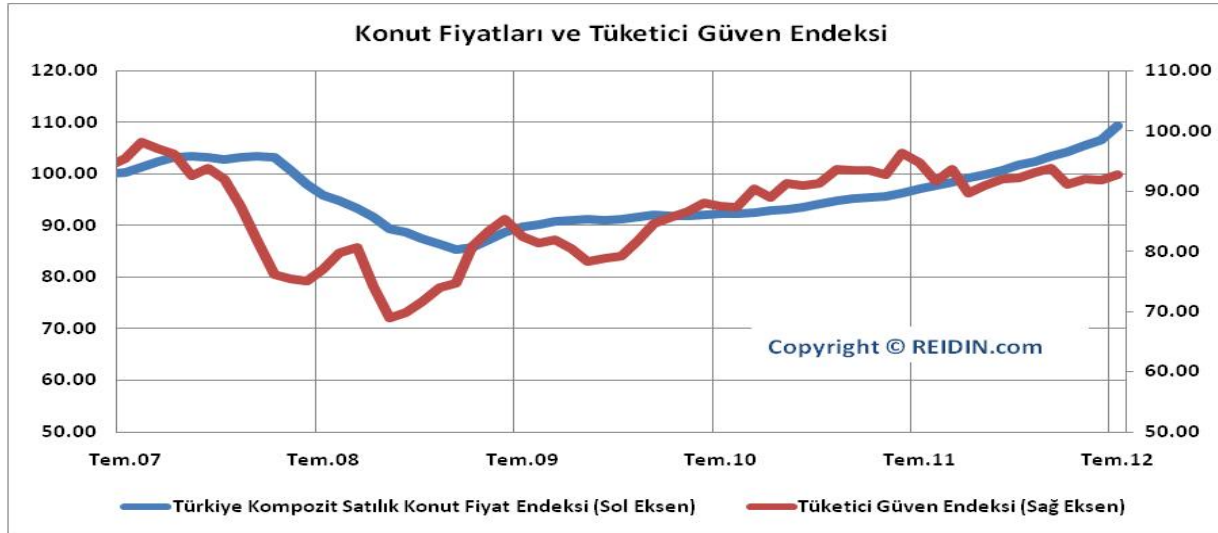
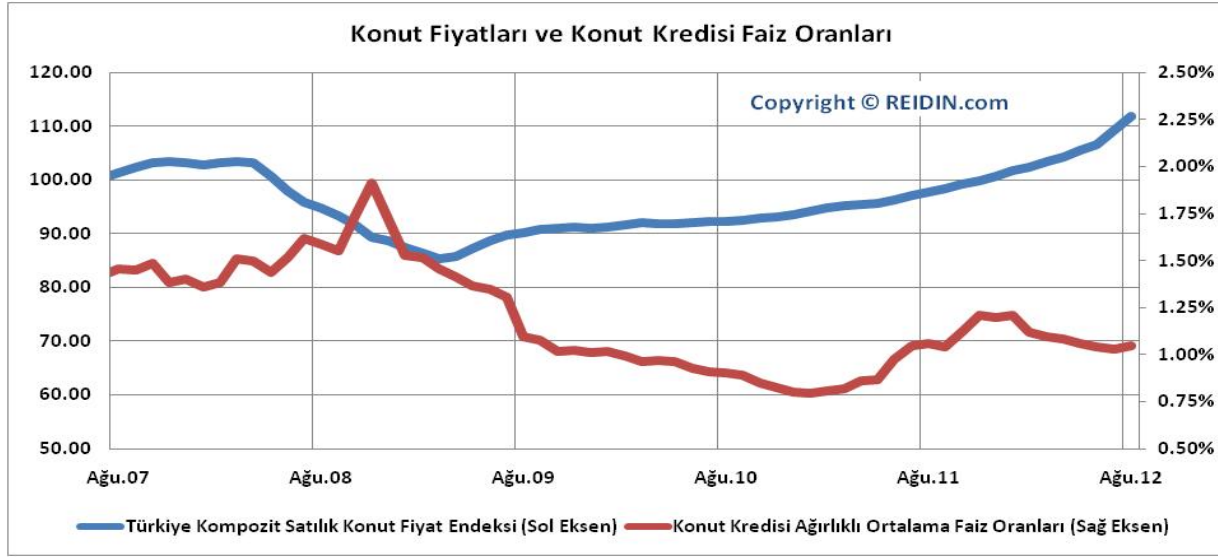
Mevcut Finansal Koşullarda Konut Satın Alabilmek İçin Ortalama Aylık Hane Gelirinin 4.100 TL'nin Üzerinde Olması Gerekmemektedir.

AYLIK KONUT KREDİSİ HACMİ ve KONUT KREDİSİ FAİZ ORANLARI



Türkiye Cumhuriyeti Merkez Bankası'nın yayınladığı "Bankalarca TL Üzerinden Açılan Kredilere (Konut) Uygulanan Ağırlıklı Ortalama Faiz Oranları" dikkate alındığında Ağustos ayında konut kredisi faiz oranı ortalama %1,05 olarak gerçekleşmiş; mevduat bankaları tarafından kullanılan konut kredi hacmi ise bir önceki aya göre 375 milyon TL (+%0,51) artmıştır.

KONUT FİYATLARI-KONUT KREDİSİ FAİZ ORANLARI VE TÜKETİCİ GÜVEN ENDEKSİ



Türkiye İstatistik Kurumu tarafından yayınlanan Tüketici Güven Endeksi verilerine göre, endeks Temmuz ayında bir önceki aya göre %1,09 oranında artmıştır. Diğer taraftan, Ağustos ayı içerisinde aylık konut kredisi faiz oranı ortalama %1,05 olarak gerçekleşmiştir. Türkiye Kompozit Satılık Konut Fiyat Endeksi ise Ağustos ayında bir önceki aya göre %2,44 oranında artmıştır.

REIDIN.com EMLAKENDEKS 2. EL KONUTLAR FİYAT ENDEKSİ

Nedir?

Mortgage Uzmanı Garanti'nin desteğiyle REIDIN.com tarafından Türkiye'nin nüfus yoğunluğu bakımından en büyük ve en çok konut kredisi kullandırılan 7 ilinde (Adana, Ankara, Antalya, Bursa, İstanbul, İzmir ve Kocaeli) 2. el konutları kapsayan aylık olarak hem kiralık hem satılık fiyat değerlerini gösteren gösterge endekstir.

Metodoloji

REIDIN.com Emlak Endekslerinin hazırlanmasında "sınıflandırılmış birim değere dayalı konut fiyat endeksi" (Stratified Residential Property Price Index) yöntemi uygulanmaktadır. Endeks baz yılı Haziran 2007 (Haziran 2007=100) olacak şekilde Laspeyres formülü kullanılarak hesaplanmaktadır.

Kapsam

REIDIN.com Emlak Endeksleri 7 il, 71 ilçe ve 481 mahalleyi kapsamakta olup, aylık ortalama 200.000 veri seti üzerinden hesaplanmaktadır.



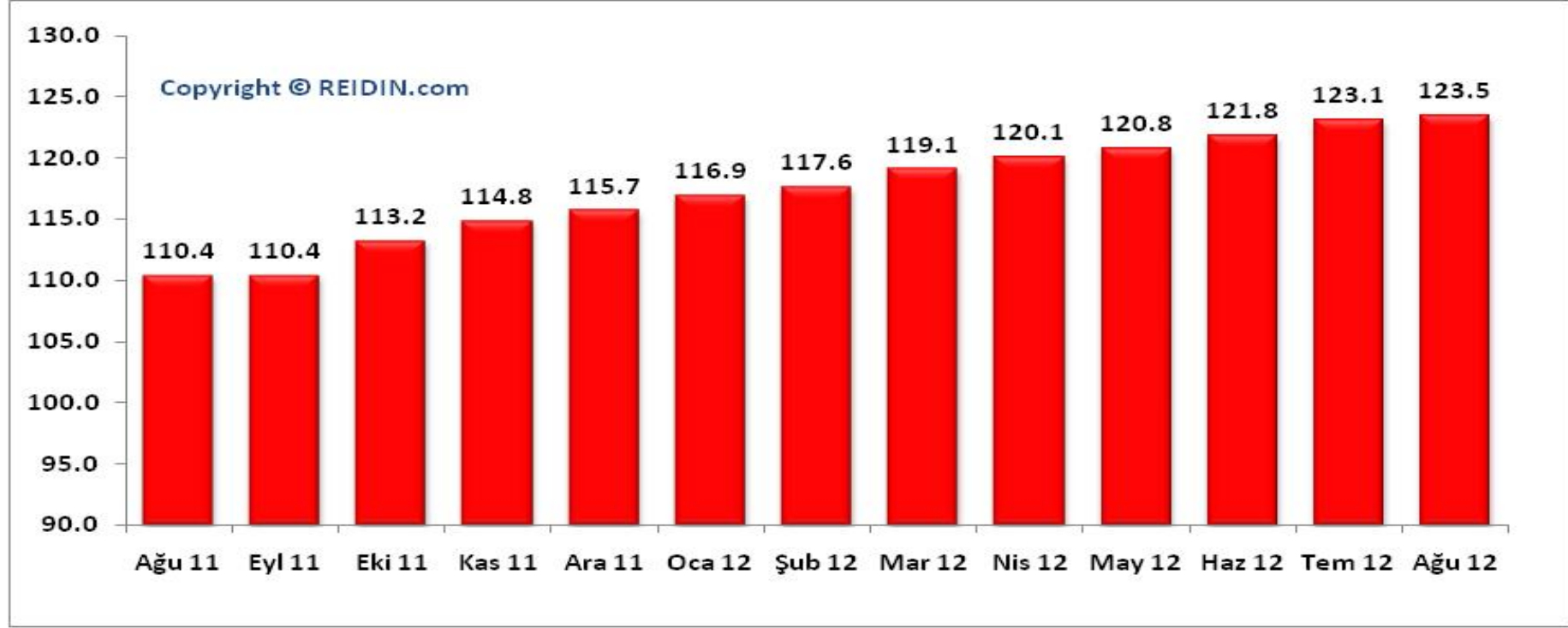
REIDIN.com-GYODER YENİ KONUT FİYAT ENDEKSİ 2012 AĞUSTOS AYI SONUÇLARI

Sayı: 21

YÖNETİCİ ÖZETİ

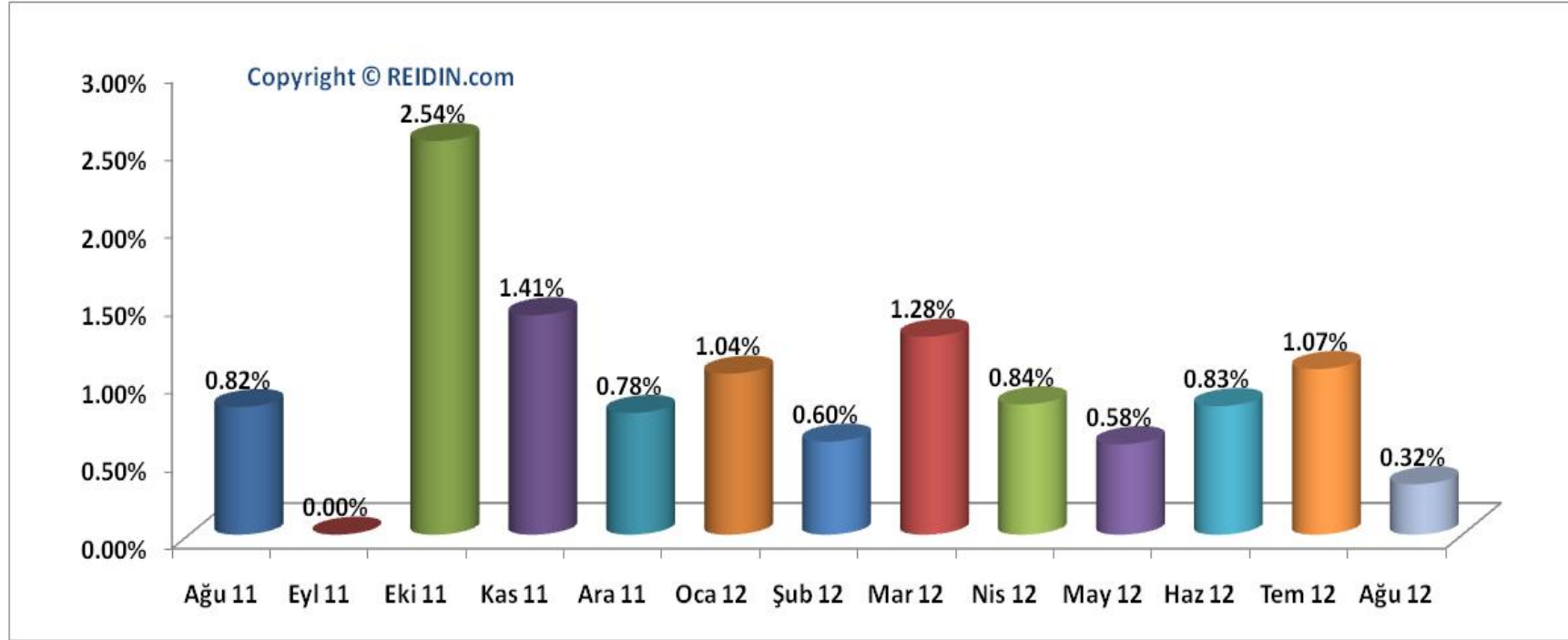
- Mortgage Uzmanı Garanti desteği ile hazırlanan REIDIN.com-GYODER Yeni Konut Fiyat Endeksi sonuçlarına göre, Ağustos ayında bir önceki aya göre %0,32 oranında; geçen yılın aynı dönemine göre %11,87 oranında; endeksin başlangıç dönemi olan 2010 yılı Ocak ayına göre ise %23,50 oranında artış gerçekleşmiştir.
- Ağustos ayında REIDIN.com-GYODER Yeni Konut Fiyat Endeksi bir önceki aya göre, İstanbul Avrupa yakasında yer alan markalı konut projelerinde %0,54 oranında; İstanbul Asya yakasında yer alan markalı konut projelerinde %0,15 oranında artmıştır. Endeksin başlangıç dönemine göre ise İstanbul Asya yakasındaki projeler Avrupa yakasına kıyasla 4,7 puan fazla artış göstermiştir.
- Ağustos ayında REIDIN.com-GYODER Yeni Konut Fiyat Endeksi bir önceki aya göre, 1+1 daire tipinde %0,48 oranında; 2+1 daire tipinde %0,16 oranında; 3+1 daire tipinde %0,25 oranında ve 4+1 daire tipinde ise %0,42 oranında artmıştır.
- Ağustos ayında REIDIN.com-GYODER Yeni Konut Fiyat Endeksi bir önceki aya göre, 51-75 m² büyüklüğe sahip konutlarda %0,57 oranında; 76-100 m² büyüklüğe sahip konutlarda %0,25 oranında; 101-125m² büyüklüğe sahip konutlarda %0,24 oranında; 126-150 m² büyüklüğe sahip konutlarda %0,33 oranında; 151 m² ve daha büyük alana sahip konutlarda %0,50 oranında artmıştır.

REIDIN.com-GYODER YENİ KONUT FİYAT ENDEKSİ (OCAK 2010=100)



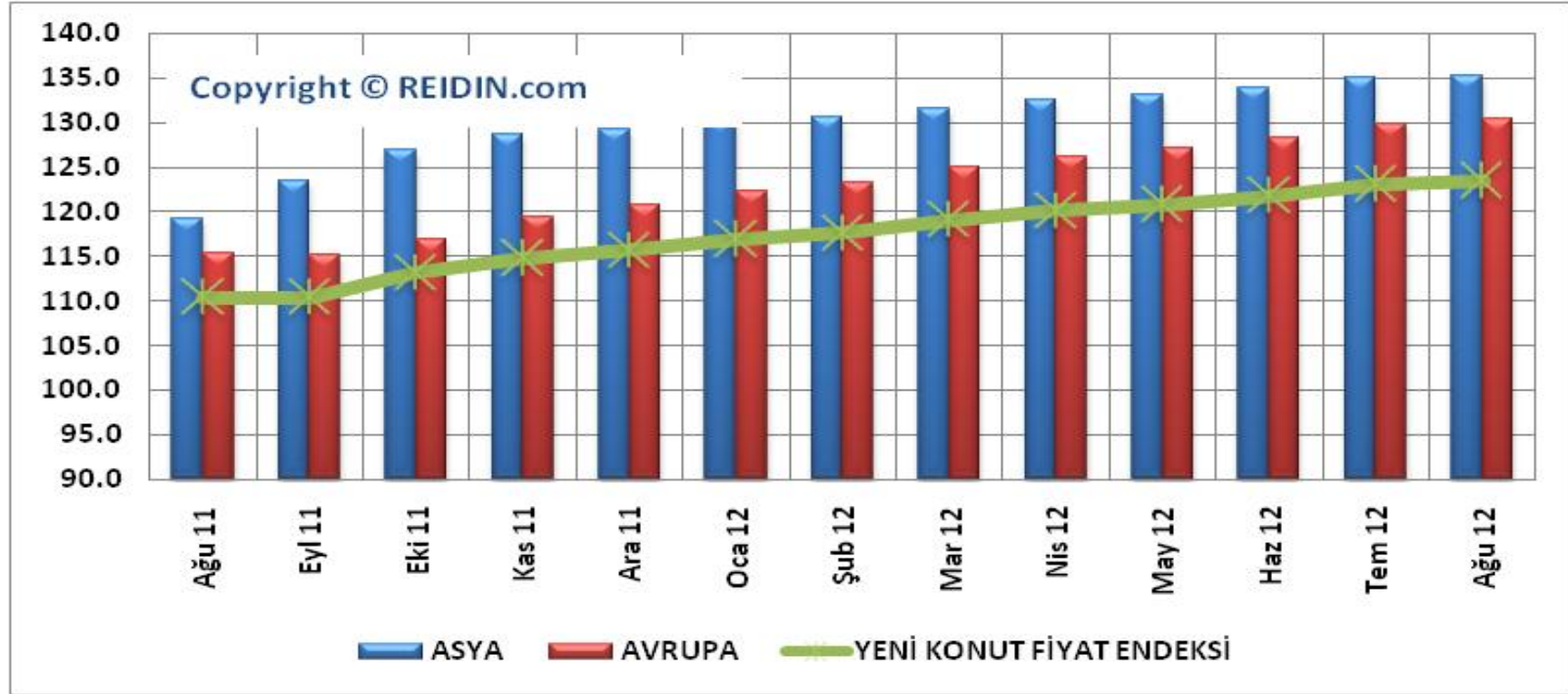
	2012 Ağustos Ayı Endeks Değeri	Bir Önceki Aya Göre (%)	Bir Önceki Yılın Aynı Ayına Göre (%)	Endeksin Başlangıç Dönemine Göre (%)
YENİ KONUT FİYAT ENDEKSİ	123.5	0.32%	11.87%	23.50%

REIDIN.com-GYODER YENİ KONUT ENDEKSİNDE AYLIK % DEĞİŞİM



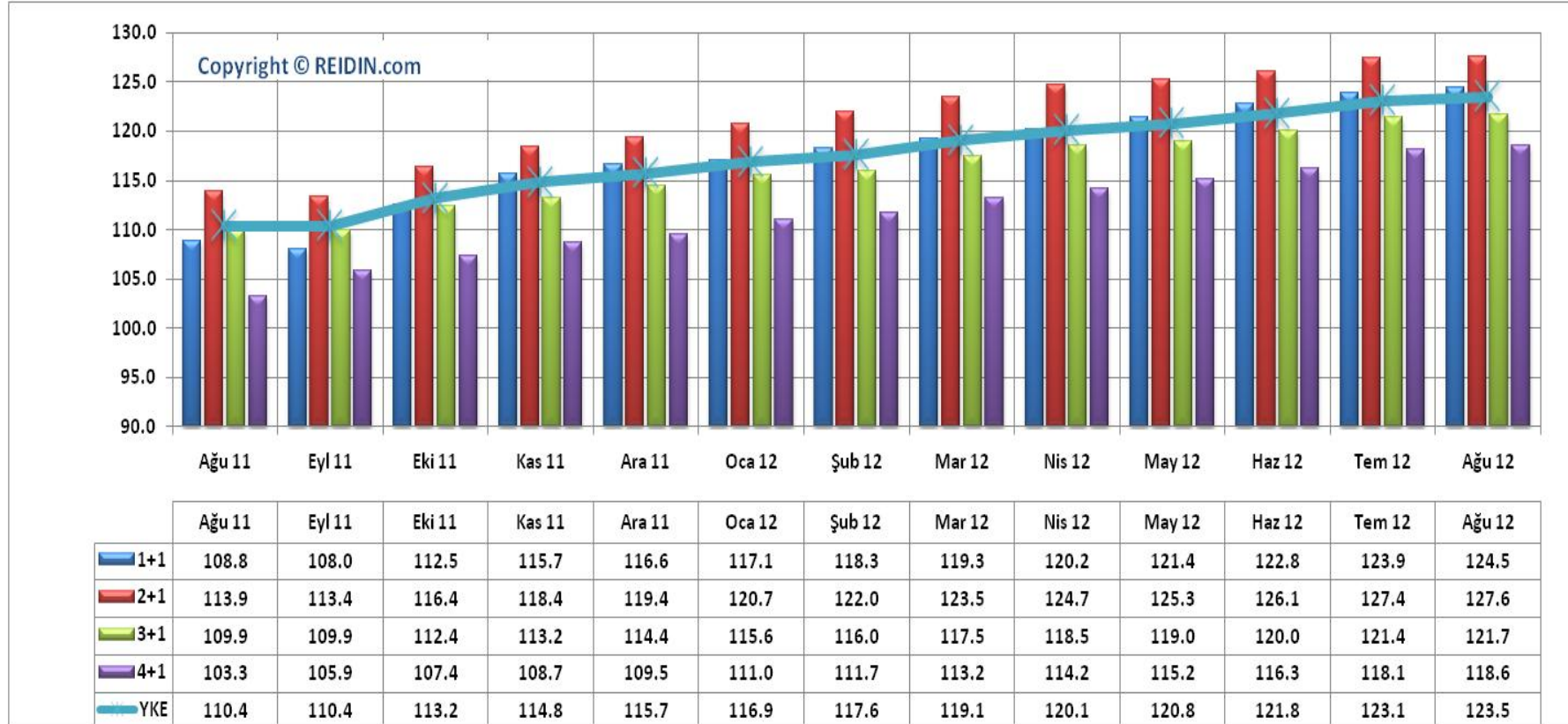
Mortgage Uzmanı Garanti desteği ile hazırlanan REIDIN.com-GYODER Yeni Konut Fiyat Endeksi sonuçlarına göre, Ağustos ayında bir önceki aya göre %0,32 oranında; geçen yılın aynı dönemine göre %11,87 oranında; endeksin başlangıç dönemi olan 2010 yılı Ocak ayına göre ise %23,50 oranında artış gerçekleşmiştir.

REIDIN.com-GYODER YENİ KONUT ENDEKSİ: İSTANBUL ASYA-AVRUPA YAKASI PROJELERİ (OCAK 2010=100)



Ağustos ayında REIDIN.com-GYODER Yeni Konut Fiyat Endeksi bir önceki aya göre, İstanbul Avrupa yakasında yer alan markalı konut projelerinde %0,54 oranında; İstanbul Asya yakasında yer alan markalı konut projelerinde %0,15 oranında artmıştır. Endeksin başlangıç dönemine göre ise İstanbul Asya yakasındaki projeler Avrupa yakasına kıyasla 4,7 puan fazla artış göstermiştir.

DAİRE TİPİNE GÖRE (OCAK 2010=100)



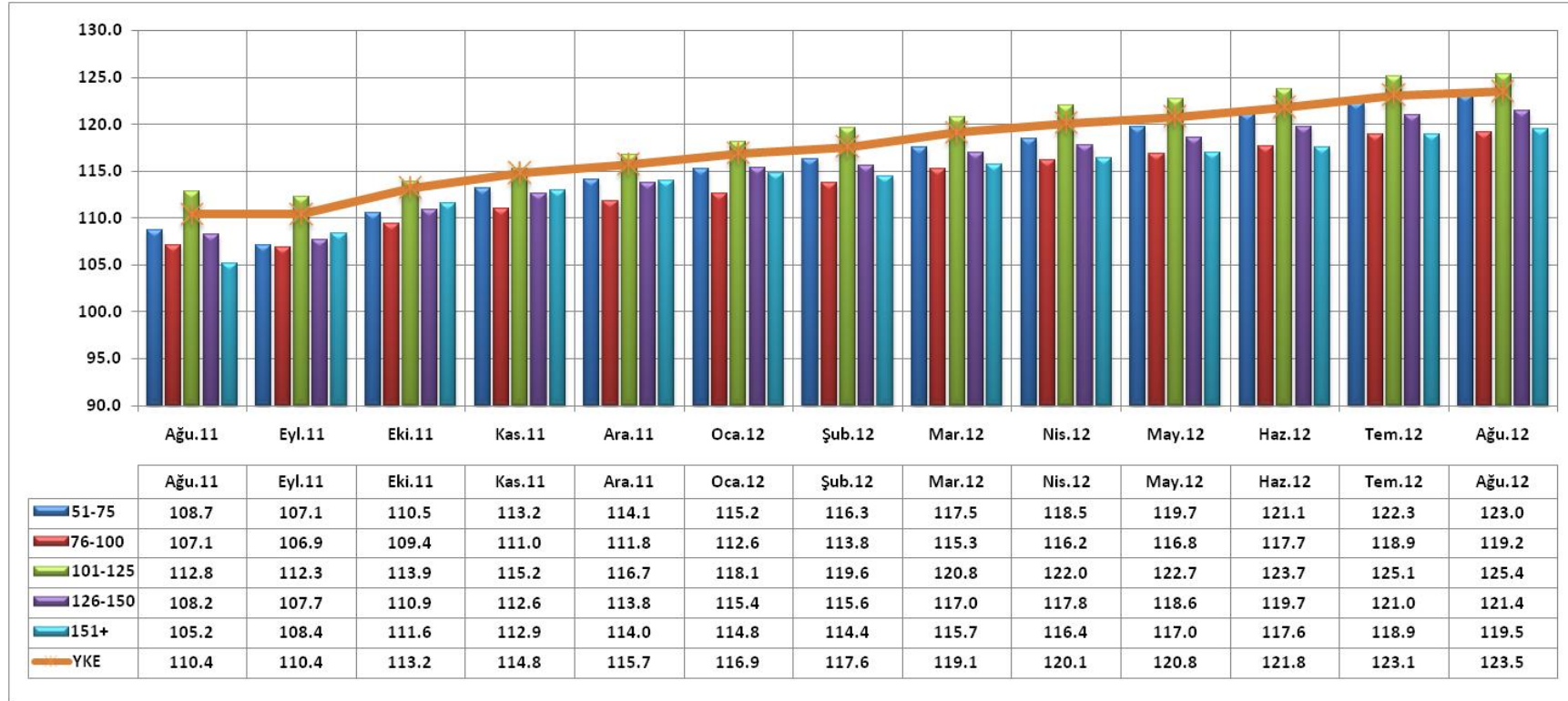
Ağustos ayında REIDIN.com-GYODER Yeni Konut Fiyat Endeksi bir önceki aya göre, 1+1 daire tipinde %0,48 oranında; 2+1 daire tipinde %0,16 oranında; 3+1 daire tipinde %0,25 oranında ve 4+1 daire tipinde ise %0,42 oranında artmıştır.

DAİRE TİPİNE GÖRE ENDEKS DEĞİŞİM TABLOSU

Daire Tipi	2012 Ağustos Ayı Endeks Değeri	Bir Önceki Aya Göre (%)	Bir Önceki Yılın Aynı Ayına Göre (%)	Endeksin Başlangıç Dönemine Göre (%)
1+1	124.5	0.48%	14.43%	24.50%
2+1	127.6	0.16%	12.03%	27.60%
3+1	121.7	0.25%	10.74%	21.70%
4+1	118.6	0.42%	14.81%	18.60%

Endeks Başlangıç Dönemi Ocak 2010=100

DAİRE BÜYÜKLÜĞÜNE GÖRE (OCAK 2010=100)



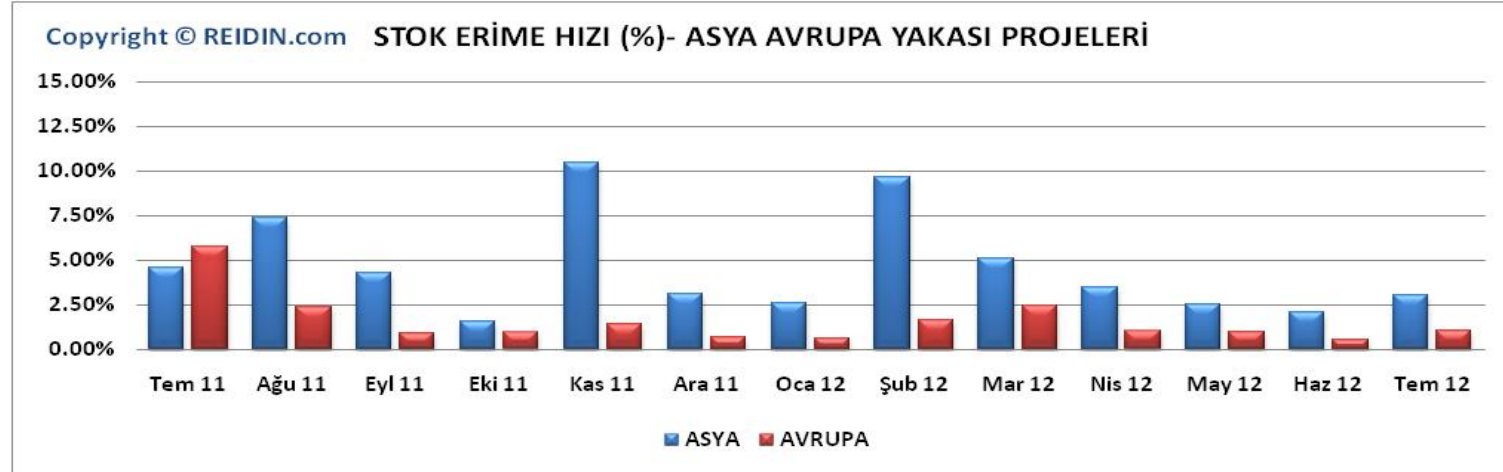
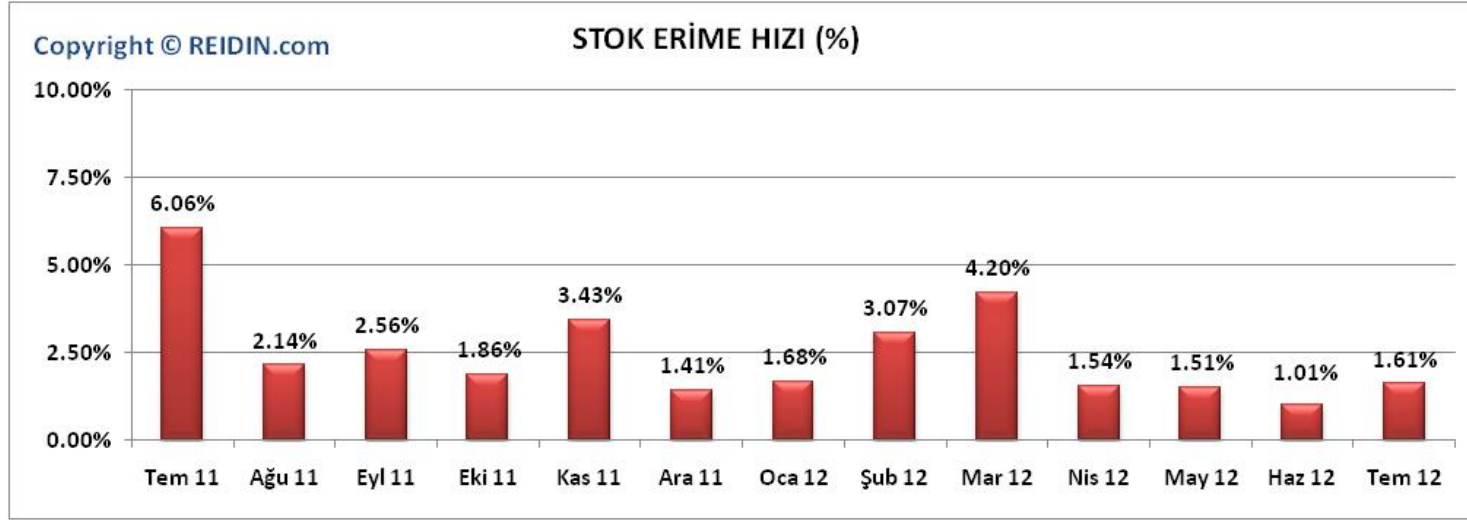
Ağustos ayında REIDIN.com-GYODER Yeni Konut Fiyat Endeksi bir önceki aya göre, 51-75 m² büyüklüğe sahip konutlarda %0,57 oranında; 76-100 m² büyüklüğe sahip konutlarda %0,25 oranında; 101-125m² büyüklüğe sahip konutlarda %0,24 oranında; 126-150 m² büyüklüğe sahip konutlarda %0,33 oranında; 151 m² ve daha büyük alana sahip konutlarda %0,50 oranında artmıştır.

DAİRE BÜYÜKLÜĞÜNE GÖRE ENDEKS DEĞİŞİM TABLOSU

Daire Büyüklüğü	2012 Ağustos Ayı Endeks Değeri	Bir Önceki Aya Göre (%)	Bir Önceki Yılın Aynı Ayına Göre (%)	Endeksin Başlangıç Dönemine Göre (%)
51-75 M2	123.0	0.57%	13.16%	23.00%
76-100 M2	119.2	0.25%	11.30%	19.20%
101-125 M2	125.4	0.24%	11.17%	25.40%
126-150 M2	121.4	0.33%	12.20%	21.40%
151 M2 +	119.5	0.50%	13.59%	19.50%

Endeks Başlangıç Dönemi Ocak 2010=100

REIDIN.com-GYODER YENİ KONUT STOK ERİME HIZI



Stok erime hızı, mevcut konut stokundaki aylık satışların yüzdesel gösterimidir.

REIDIN.com-GYODER YENİ KONUT FİYAT ENDEKSİ

Nedir?

Kamuoyunda genelde “Markalı Projeler” olarak adlandırılan, ağırlıklı olarak kurumsal gayrimenkul şirketlerinin ürettiği konutlar üzerinden geliştirilen, son dönemde ABD, Avustralya, Kanada gibi birçok ülkede üretilmeye başlanan gösterge endeksidir.

Metodoloji

REIDIN.com-GYODER Yeni Konutlar Fiyat Endekslerinin hazırlanmasında “sınıflandırılmış birim değere dayalı konut fiyat endeksi” (Stratified Real Estate Price Index) yöntemi uygulanmaktadır. Endeks baz yılı Ocak 2010 (Ocak 2010=100) olacak şekilde Laspeyres formülü kullanılarak hesaplanmaktadır.

Kapsam

REIDIN.com-GYODER Yeni Konut Fiyat Endeksi 24 proje geliştiricisinin sunduğu toplam 62 proje ve aylık ortalama 22.500 konut stoku üzerinden hesaplanmaktadır.

PROJEYE KATILAN FİRMALAR

