



KONUT FİYAT ENDEKSİ

Aralık 2016

İSTATİSTİK GENEL MÜDÜRLÜĞÜ

REEL SEKTÖR VERİLERİ MÜDÜRLÜĞÜ

28 Şubat 2017

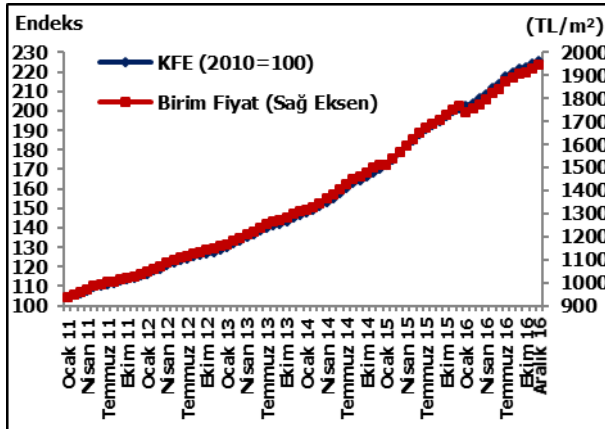
I. KONUT FİYAT ENDEKSİ – Aralık 2016

(Kasım, Aralık 2016, Ocak 2017)

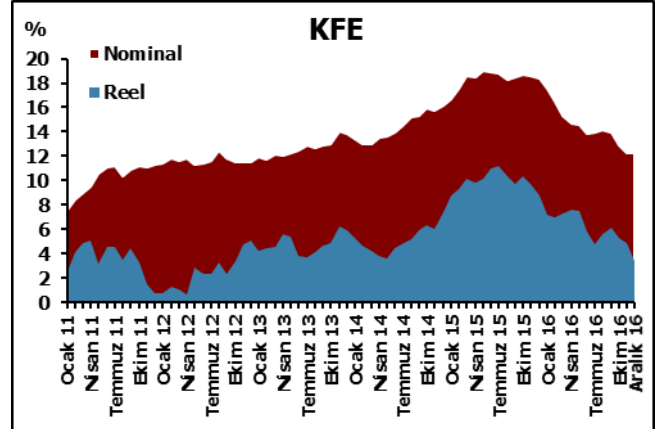
Konut Fiyat Endeksi (KFE)

Türkiye konut piyasasındaki fiyat değişimlerini takip etmek amacıyla tabakalanmış ortanca fiyat yöntemi ile hesaplanan **KFE (2010=100)**, 2016 yılı Aralık ayında bir önceki aya göre yüzde **0,81** oranında artarak **225,87** seviyesinde gerçekleşmiştir (Grafik I.1). Bir önceki yılın aynı ayına göre yüzde **12,22** oranında artan KFE, aynı dönemde reel olarak yüzde **3,40** oranında artmıştır (Grafik I.2). Metrekare başına konut değeri olarak hesaplanan birim fiyatlar 2015 yılı Aralık ayında **1767,19 TL/m²** iken 2016 yılı Aralık ayında **1943,82 TL/m²** olarak gerçekleşmiştir.

Grafik I.1. KFE ve Birim Fiyat



Grafik I.2. KFE Yıllık Yüzde Değişim

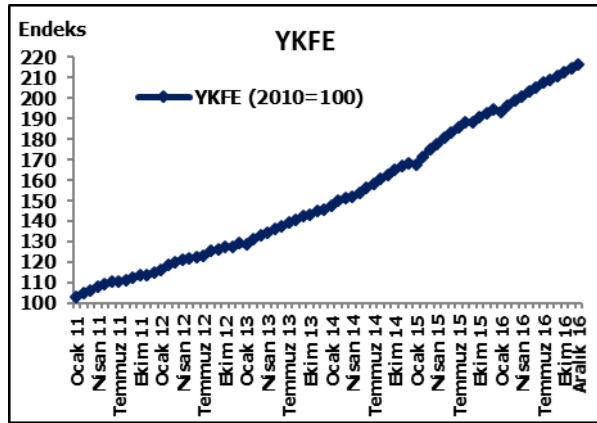


Yeni Konutlar Fiyat Endeksi (YKFE)

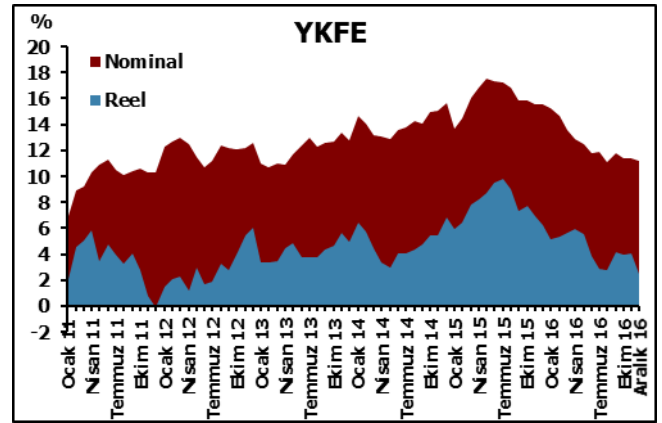
Türkiye genelinde, 48 ilde¹ son iki yılda yapımı gerçekleşen konutların değerlendirme raporları analiz edilerek hesaplanan **YKFE (2010=100)** 2016 yılı Aralık ayında bir önceki aya göre yüzde **0,85** oranında artarak **216,35** düzeyinde gerçekleşmiştir (Grafik I.3). Endeks bir önceki yılın aynı ayına göre yüzde **11,23** oranında, reel olarak ise yüzde **2,49** oranında artmıştır (Grafik I.4).

¹48 ilin listesi Toplu Sonuçlar başlığı altında Tablo 7'de verilmektedir.

Grafik I.3. YKFE



Grafik I.4. YKFE Yıllık Yüzde Değişim

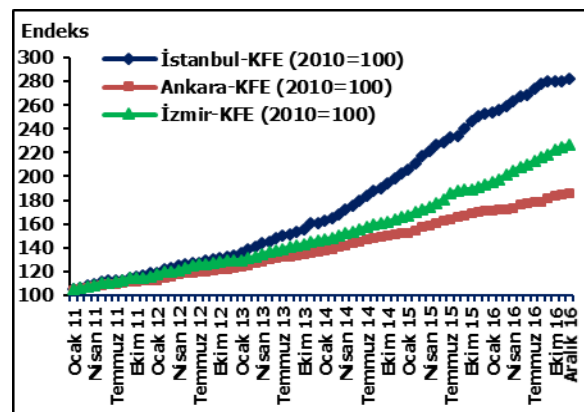


Üç Büyük İlin Konut Fiyat Endeksi ve Yeni Konut Fiyat Endeksi

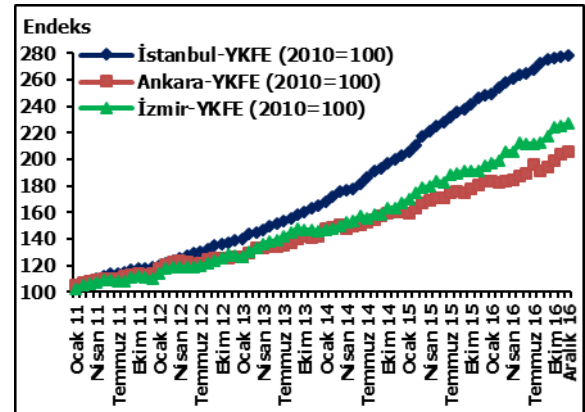
Üç büyük ilin konut fiyat endekslerindeki gelişmeler değerlendirildiğinde, 2016 yılı Aralık ayında bir önceki aya göre İstanbul, Ankara ve İzmir'de sırasıyla yüzde **0,74**, **0,59** ve **1,23** oranlarında artış görülmüştür. Endeks değerleri bir önceki yılın aynı ayına göre ise İstanbul, Ankara ve İzmir'de sırasıyla yüzde **11,59**, **9,02** ve **17,56** oranlarında artış göstermiştir.

Üç büyük ilin yeni konutlar fiyat endeksleri değerlendirildiğinde, 2016 yılı Aralık ayında bir önceki aya göre, İstanbul, Ankara ve İzmir'de sırasıyla yüzde **0,48**, **1,13** ve **0,87** oranlarında artış görülmüştür. Endeks değerleri bir önceki yılın aynı ayına göre ise İstanbul, Ankara ve İzmir'de sırasıyla yüzde **12,32**, **12,28** ve **16,00** oranlarında artış göstermiştir.

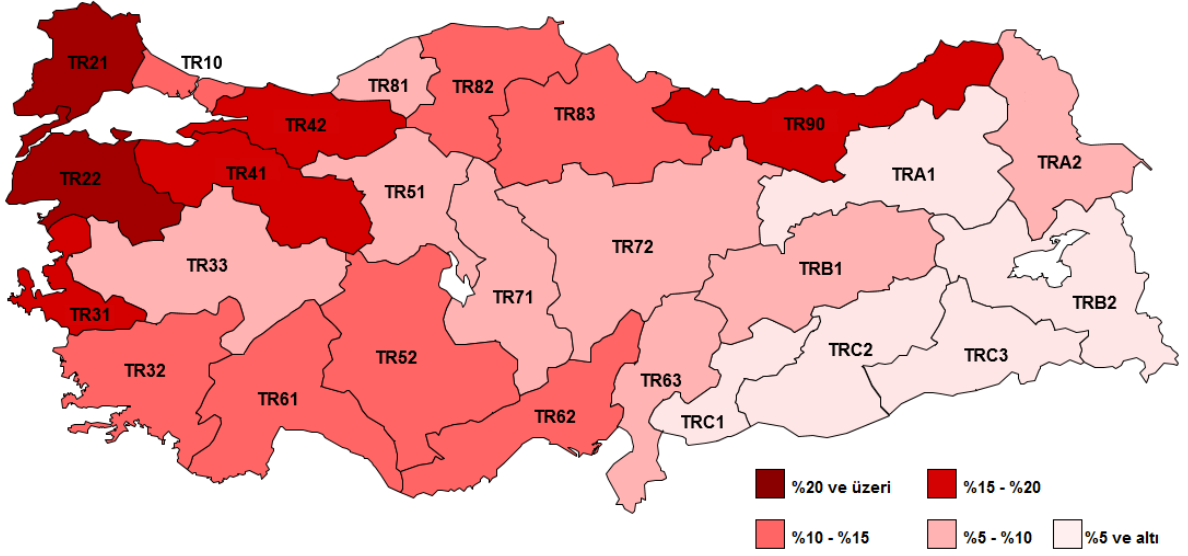
Grafik I.5. Üç Büyük İl Konut Fiyat Endeksi



Grafik I.6. Üç Büyük İl Yeni Konutlar Fiyat Endeksi



KFE ve BÖLGESEL GELİŞMELER



2016 yılı Aralık ayına ilişkin 26 düzey² bazındaki konut fiyat endekslerinin yıllık yüzde değişimleri incelendiğinde, KFE'deki en yüksek yıllık değişimin gerçekleştiği düzeylerin yüzde **26,89** ile TR22 (Balıkesir ve Çanakkale), yüzde **21,48** ile TR21 (Edirne, Kırklareli ve Tekirdağ) ve yüzde **17,56** ile TR31 (İzmir) olduğu, en düşük yıllık değişimin gerçekleştiği düzeylerin ise yüzde **-0,28** ile TRC1 (Kilis, Adıyaman ve Gaziantep), yüzde **2,62** ile TRA1 (Erzurum, Erzincan ve Bayburt) ve yüzde **2,80** ile TRC2 (Diyarbakır ve Şanlıurfa) olduğu görülmüştür.

- **Konut Fiyat Endeksi (KFE) (2010=100)** konut kredisi kullandıran bankalardan, satışa konu olan konutlar için kredi kullandırma aşamasında düzenlenen değerlendirme raporlarındaki konut değerleri esas alınarak, tabakalanmış ortanca fiyat yöntemiyle hesaplanmaktadır. Türkiye geneli için oluşturulan endeks, ayrıca İstatistikî Bölge Birimleri Sınıflaması Düzey 2 kırılımında da sunulmaktadır.
- KFE, "**Resmî İstatistik Programı (RİP)**" kapsamında yayımlanmaktadır.
- İlgili verilere ve endekse ilişkin yöntemsel açıklama metnine <http://www.tcmb.gov.tr> İnternet adresinde "**İstatistikler/Reel Sektör İstatistikleri/Konut Fiyat Endeksi**" başlığı altında ulaşılabilir.

² İstatistikî Bölge Birimleri Sınıflaması Düzey 2 tanımlamaları Tablo 6'da verilmektedir.

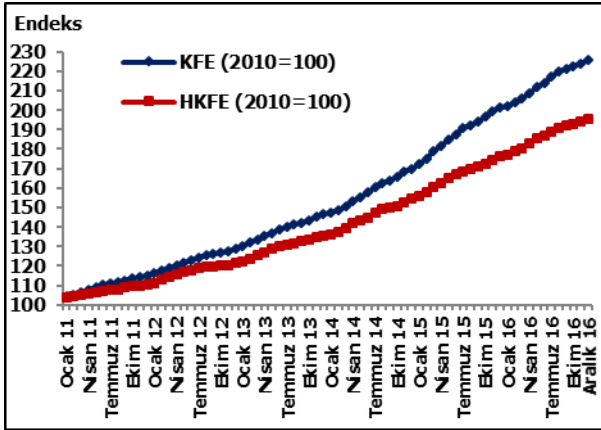
II. HEDONİK KONUT FİYAT ENDEKSİ – Aralık 2016

(Kasım, Aralık 2016, Ocak 2017)

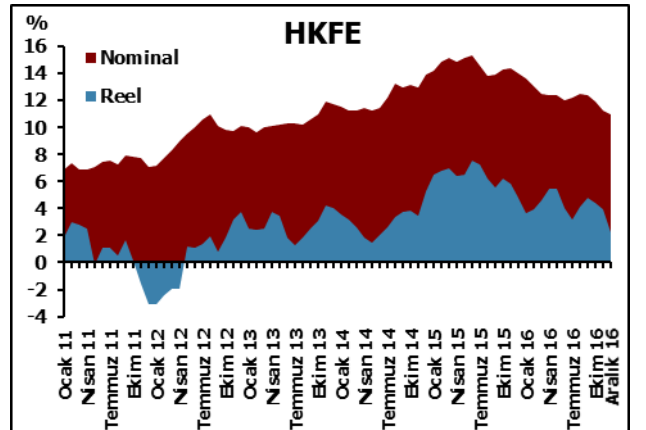
Hedonik Konut Fiyat Endeksi (HKFE)

Türkiye'deki konutların gözlemlenebilen özelliklerinin zaman içinde kontrol edilerek, kalite etkisinden arındırılmış fiyat değişimlerini izlemek amacıyla hesaplanan **Hedonik Konut Fiyat Endeksi (HKFE) (2010=100)**,^{3,4} 2016 yılı Aralık ayında bir önceki aya göre yüzde **0,74** oranında artarak **195,39** seviyesinde gerçekleşmiştir (Grafik II.1). Bir önceki yılın aynı ayına göre yüzde **10,97** oranında artan HKFE, aynı dönemde reel olarak yüzde **2,25** oranında artmıştır (Grafik II.2). Kalite artışından kaynaklanan yıllık fiyat artışı yüzde **1,13** olmuştur.

Grafik II.1. KFE ve HKFE



Grafik II.2. HKFE Yıllık Yüzde Değişim



³ HKFE'nin baz dönemi Ocak 2012=100 olacak şekilde hesaplanmış olup, KFE ile karşılaştırılabilir olması için 2010=100 bazına dönüştürülmüştür.

⁴ Daha detaylı bilgi için bkz. "[Konut Fiyat Endeksine İlişkin Yöntemsel Açıklama](#)".

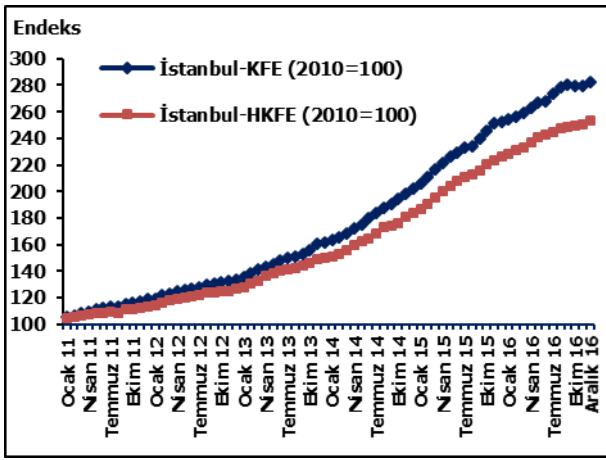
Hülagü ve diğ. (2016) [Türkiye Konut Fiyat Endeksi'nin Kalite Değişimi Etkisinden Arındırılması: Hedonik Konut Fiyat Endeksi](#).

Eurostat (2011) Konut Fiyat Endeksleri El Kitabı ([Handbook on Residential Property Prices Indices](#)).

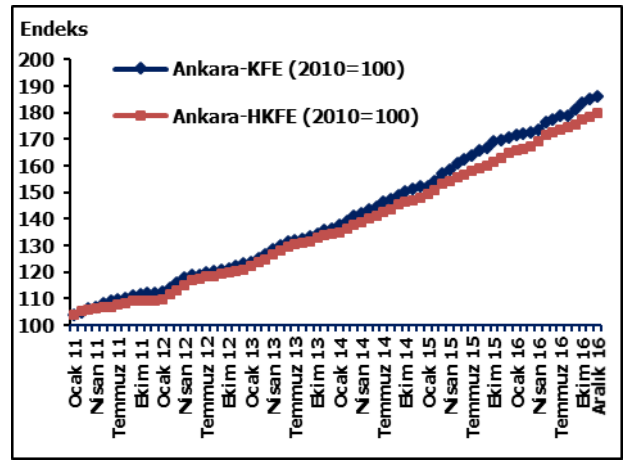
Üç Büyük İlin Konut Fiyat Endeksi ve Hedonik Konut Fiyat Endeksi

Üç büyük ilin hedonik konut fiyat endekslerindeki gelişmeler değerlendirildiğinde, 2016 yılı Aralık ayında bir önceki aya göre İstanbul, Ankara ve İzmir’de sırasıyla yüzde **1,10**, **0,68** ve **1,09** oranlarında artış görülmüştür. Endeks değerleri bir önceki yılın aynı ayına göre ise İstanbul, Ankara ve İzmir’de sırasıyla yüzde **11,92**, **9,10** ve **15,85** oranlarında artış göstermiştir. Kalite kaynaklı yıllık fiyat değişimleri sırasıyla yüzde **-0,29**, yüzde **-0,07** ve yüzde **1,47** olmuştur.

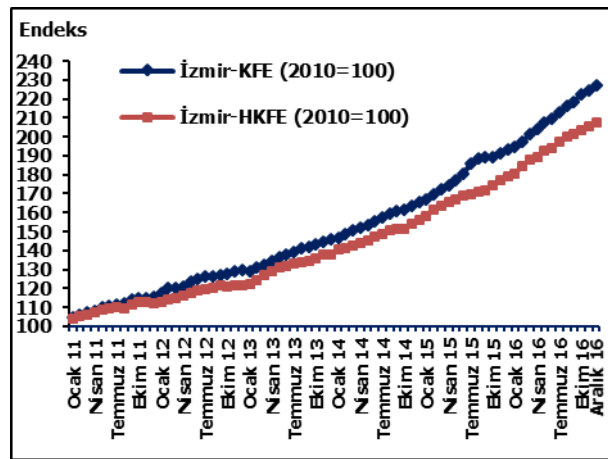
Grafik II.3. İstanbul KFE ve HKFE



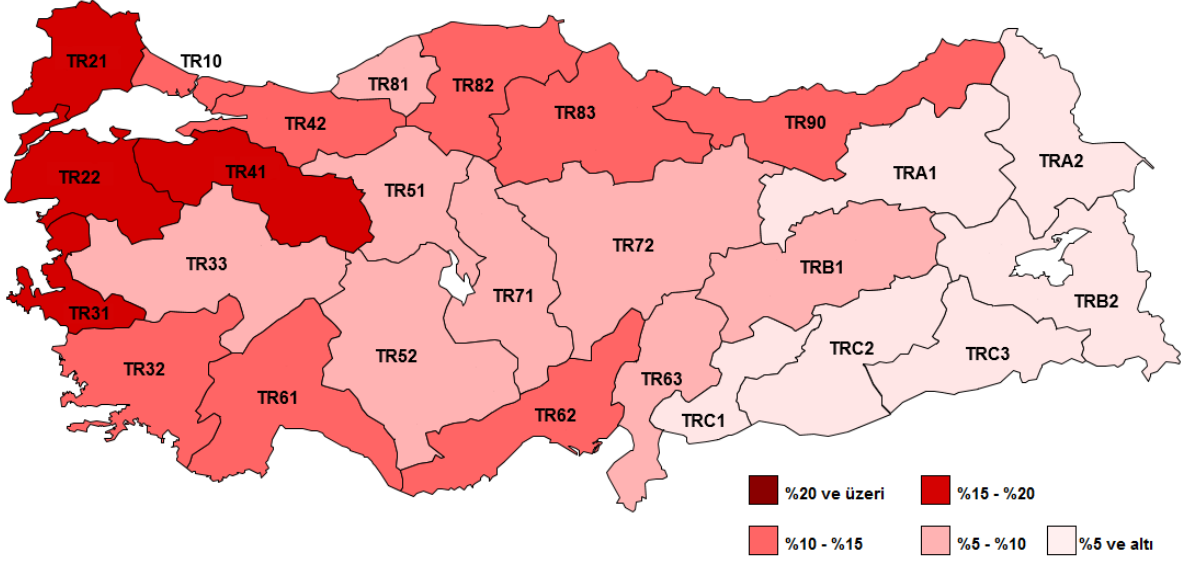
Grafik II.4. Ankara KFE ve HKFE



Grafik II.5. İzmir KFE ve HKFE



HKFE ve BÖLGESEL GELİŞMELER



2016 yılı Aralık ayına ilişkin 26 düzey⁵ bazındaki hedonik konut fiyat endekslerinin yıllık yüzde değişimleri incelendiğinde, HKFE'deki en yüksek yıllık değişimin gerçekleştiği düzeylerin yüzde **19,03** ile TR22 (Balıkesir ve Çanakkale), yüzde **17,67** ile TR21 (Edirne, Kırklareli ve Tekirdağ) ve yüzde **16,47** ile TR41 (Bursa, Eskişehir ve Bilecik) olduğu, en düşük yıllık değişimin gerçekleştiği düzeylerin ise yüzde **-2,90** ile TRB2 (Van, Bitlis, Hakkâri ve Muş), yüzde **1,21** ile TRC1 (Kilis, Adıyaman ve Gaziantep) ve yüzde **1,41** ile TRC2 (Diyarbakır ve Şanlıurfa) olduğu görülmüştür.

- **Hedonik Konut Fiyat Endeksi (HKFE) (2010=100)** Türkiye'deki konutların gözlemlenebilen özelliklerinin zaman içinde kontrol edilerek, kalite etkisinden arındırılmış fiyat değişimlerini izlemek amacıyla hedonik regresyon yöntemiyle hesaplanmaktadır. Türkiye geneli için oluşturulan hedonik fiyat endeksi, ayrıca İstatistikî Bölge Birimleri Sınıflaması Düzey 2 kırılımında da sunulmaktadır.
- İlgili verilere ve endekse ilişkin yöntemsel açıklama metnine <http://www.tcmb.gov.tr> İnternet adresinde "**İstatistikler/Reel Sektör İstatistikleri/Konut Fiyat Endeksi**" başlığı altından ulaşılabilir.

⁵ İstatistikî Bölge Birimleri Sınıflaması Düzey 2 tanımlamaları Tablo 6'da verilmektedir.