

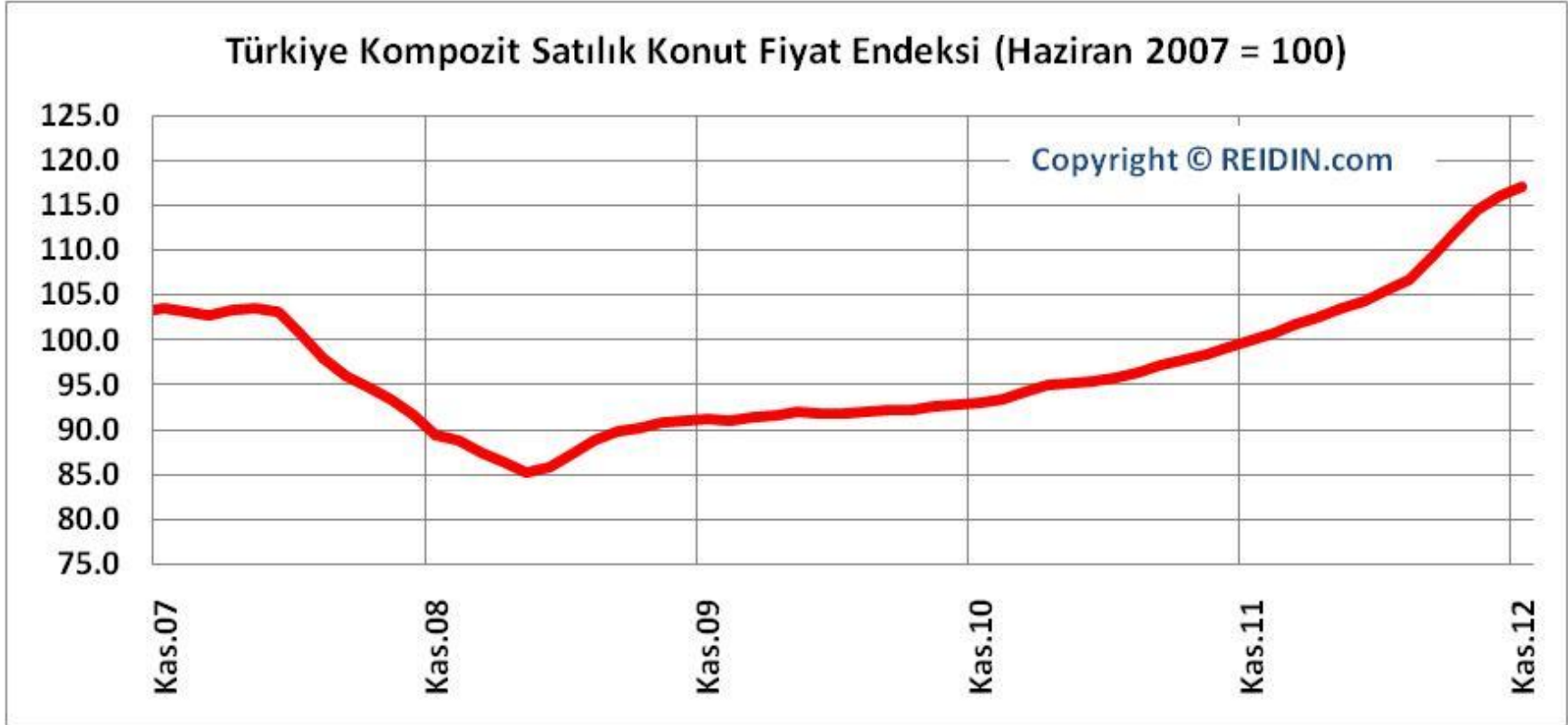


Sayı: 48

- Kasım ayında 2007 Haziran=100 temel yıllık Türkiye Kompozit Satılık Konut Fiyat Endeksi'nde bir önceki aya göre %0,99; geçen yılın aynı dönemine göre ise %17,21 oranında artış gerçekleşmiştir.
- Kasım ayında 2007 Haziran=100 temel yıllık Türkiye Kompozit Kiralık Konut Fiyat Endeksi'nde bir önceki aya göre %0,91; geçen yılın aynı dönemine göre ise %15,91 oranında artış gerçekleşmiştir.
- Kasım ayında Antalya'da metrekare başına konut satış fiyatları %1,46 oranında artmış ve Antalya fiyatların en çok yükseldiği şehir olmuştur. Aynı dönem içerisinde konut satış fiyatları Adana'da %0,81 oranında; Ankara'da %0,29 oranında; Bursa'da %0,20 oranında; İstanbul'da %1,22 oranında; İzmir'de %1,06 oranında artmıştır. Kocaeli'nde ise konut satış fiyatları değişmemiştir.
- Kasım ayında İstanbul'da metrekare başına konut kira değerleri %1,18 oranında artmış ve İstanbul kiralarn en çok yükseldiği şehir olmuştur. Aynı dönem içerisinde konut kira değerleri Adana'da %0,82 oranında; Ankara'da %0,40 oranında; Antalya'da %0,61 oranında; Bursa'da %0,40 oranında; İzmir'de %1,64 oranında artmıştır. Kocaeli'nde ise konut kira değerleri %0,40 oranında azalmıştır.

- Kasım ayı itibariyle 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 17,9 yıla (215 ay) kadar uzamaktadır. Ankara'da ise bir apartman dairesinin fiyatı 17,3 yılda (208 ay) geri dönmektedir.
- Kasım ayı itibariyle ikinci el konutlardaki yıllık brüt kira getirileri ele alındığında, Türkiye geneli ortalamasının %6,19; Ankara ortalamasının %5,92; İstanbul ortalamasının %6,34; İzmir ortalamasının ise %5,73 olduğu görülmektedir.
- Konut satın alma gücü endeks değerleri incelendiğinde, 100 ve üzerindeki endeks değerleri mevcut faiz oranı ortamında (aylık %0,87) 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. Kasım 2012 itibariyle endeks değerleri Ankara ve İzmir'de 100'ün üzerinde yer alırken, İstanbul'da 100'ün altında gerçekleşmiştir.

- Türkiye Cumhuriyet Merkez Bankası'nın yayınladığı "Bankalarca TL Üzerinden Açılan Kredilere (Konut) Uygulanan Ağırlıklı Ortalama Faiz Oranları" dikkate alındığında Kasım ayında konut kredisi faiz oranı ortalama %0,87 olarak gerçekleşmiş; mevduat bankaları tarafından kullanılan konut kredi hacmi ise bir önceki aya göre 1,38 milyar TL (+%1,81) artmıştır.
- Türkiye İstatistik Kurumu tarafından yayınlanan Tüketici Güven Endeksi verilerine göre, endeks Ekim ayında bir önceki aya göre %3,49 oranında azalmıştır. Diğer taraftan, Kasım ayı içerisinde aylık konut kredisi faiz oranı ortalama %0,87 olarak gerçekleşmiştir. Türkiye Kompozit Satılık Konut Fiyat Endeksi ise Kasım ayında bir önceki aya göre %0,99 oranında artmıştır.

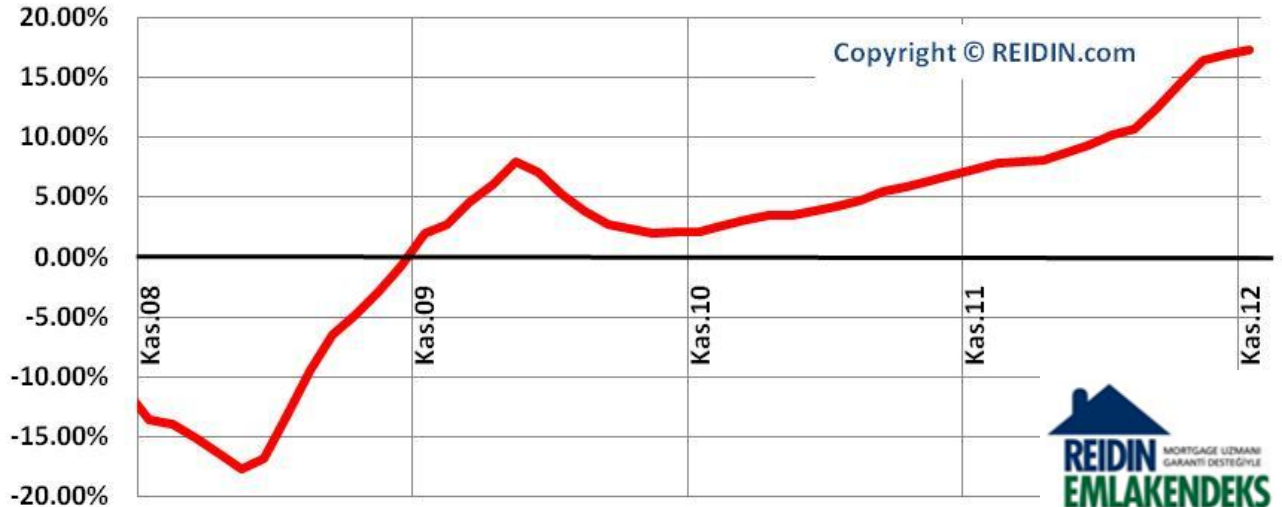


Kasım ayında 2007 Haziran=100 temel yıllık Türkiye Kompozit Satılık Konut Fiyat Endeksi'nde bir önceki aya göre %0,99; geçen yılın aynı dönemine göre ise %17,21 oranında artış gerçekleşmiştir.

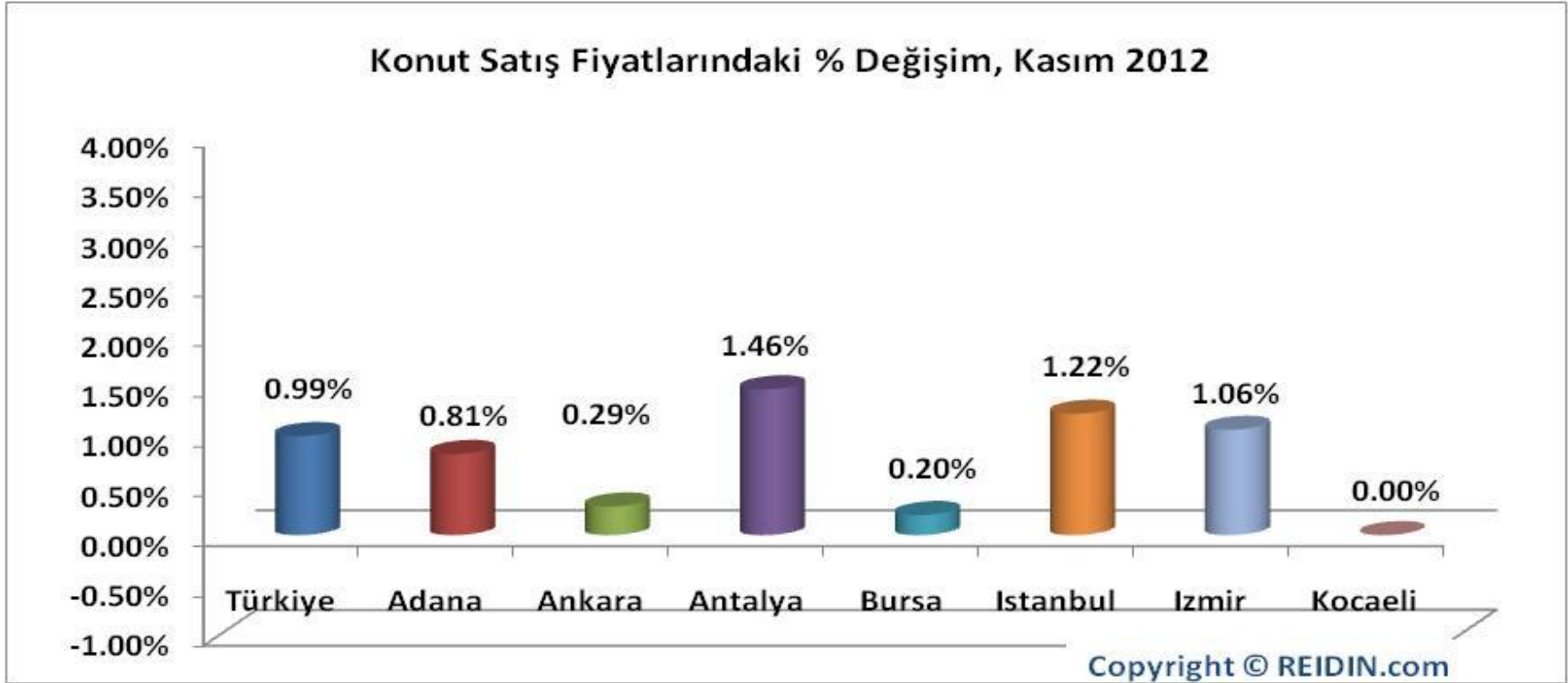
## Türkiye Kompozit Satılık Konut Fiyat Endeksi Aylık Değişim (%)



## Türkiye Kompozit Satılık Konut Fiyat Endeksi Yıllık Değişim (%)







Kasım ayında Antalya'da metrekare başına konut satış fiyatları %1,46 oranında artmış ve Antalya fiyatların en çok yükseldiği şehir olmuştur. Aynı dönem içerisinde konut satış fiyatları Adana'da %0,81 oranında; Ankara'da %0,29 oranında; Bursa'da %0,20 oranında; İstanbul'da %1,22 oranında; İzmir'de %1,06 oranında artmıştır. Kocaeli'nde ise konut satış fiyatları değişmemiştir.



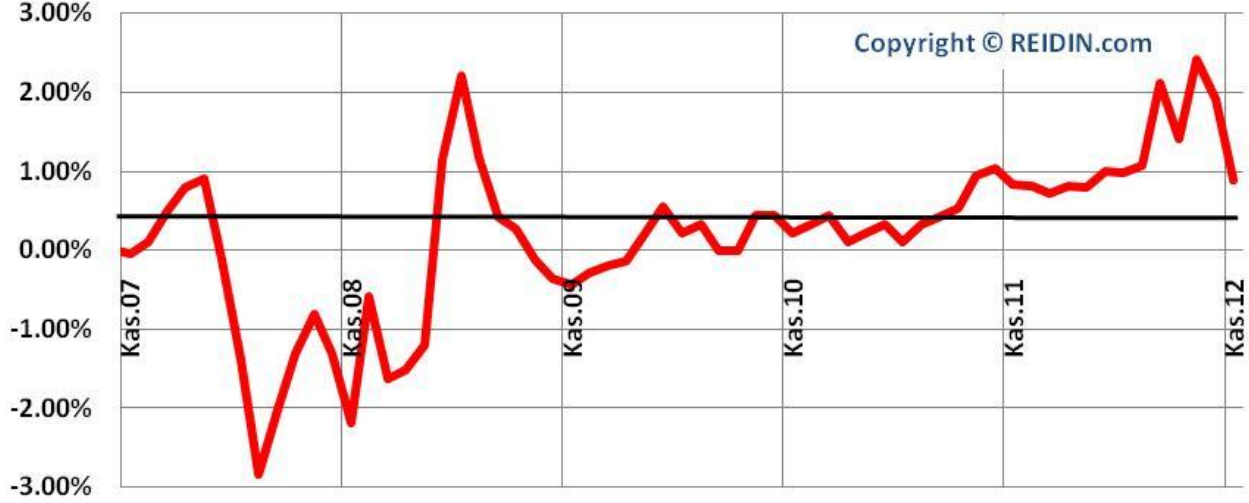
	2012 Kasım Ayı Endeks Değeri	Bir Önceki Aya Göre (%)	Bir Önceki Yılın Aynı Ayına Göre (%)
Türkiye Kompozit	117.1	0.99%	17.21%
Adana	130.7	0.81%	15.02%
Ankara	111.9	0.29%	14.52%
Antalya	101.7	1.46%	23.07%
Bursa	98.9	0.20%	9.12%
İstanbul	120.2	1.22%	19.40%
İzmir	122.2	1.06%	16.96%
Kocaeli	119.7	0.00%	6.27%

Endeks Başlangıç Dönemi Haziran 2007=100

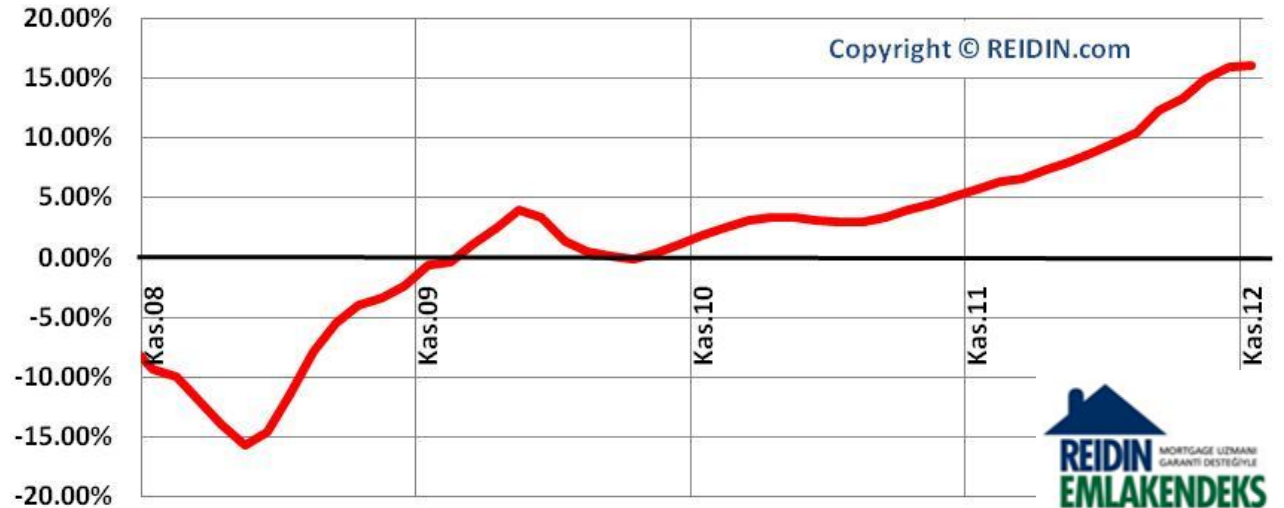


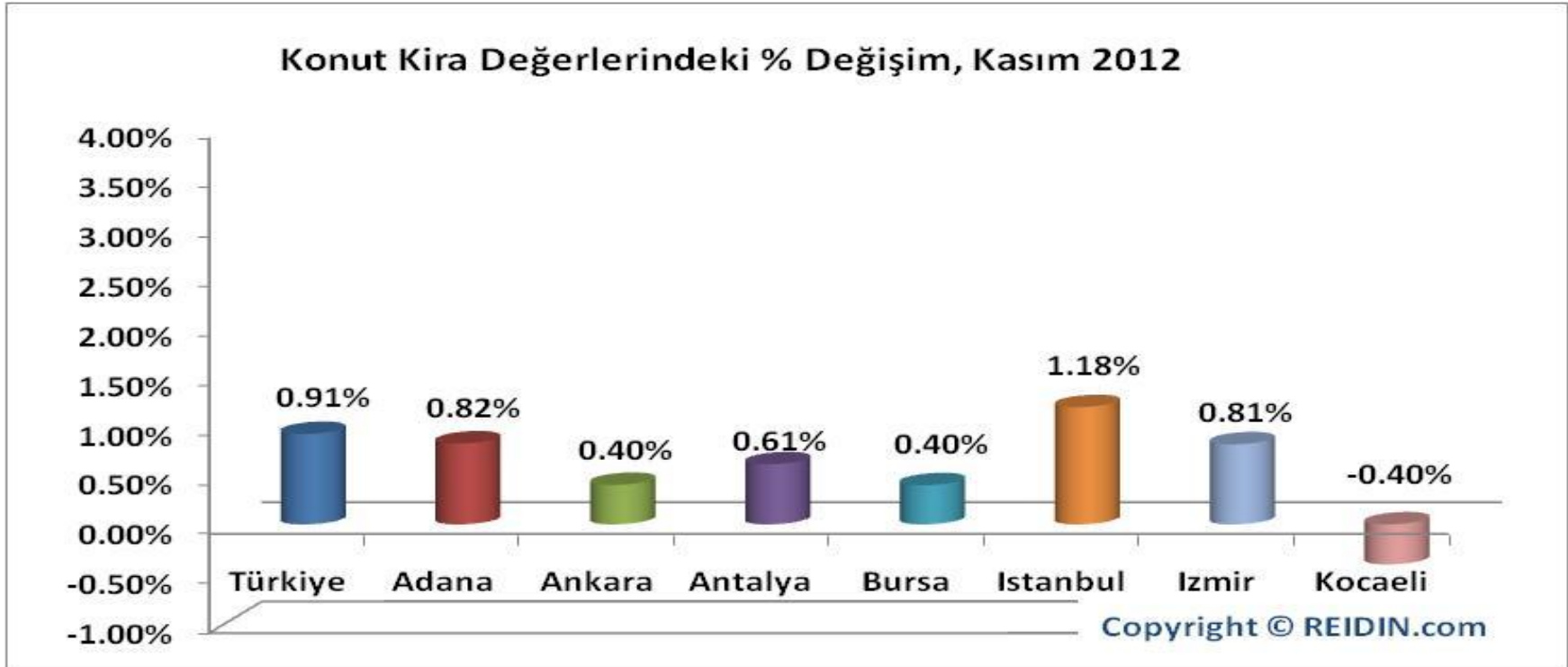
Kasım ayında 2007 Haziran=100 temel yıllık Türkiye Kompozit Kiralık Konut Fiyat Endeksi'nde bir önceki aya göre %0,91; geçen yılın aynı dönemine göre ise %15,91 oranında artış gerçekleşmiştir.

## Türkiye Kompozit Kiralık Konut Fiyat Endeksi Aylık Değişim (%)



## Türkiye Kompozit Kiralık Konut Fiyat Endeksi Yıllık Değişim (%)

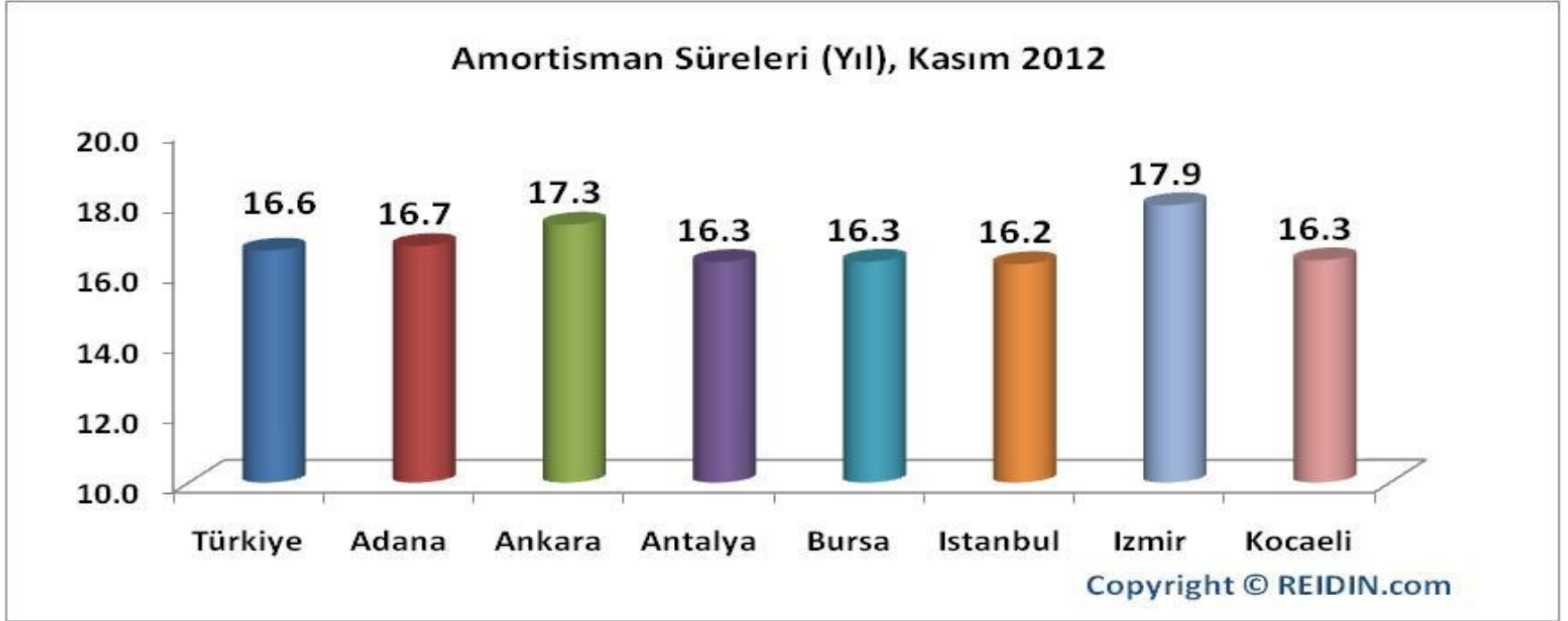




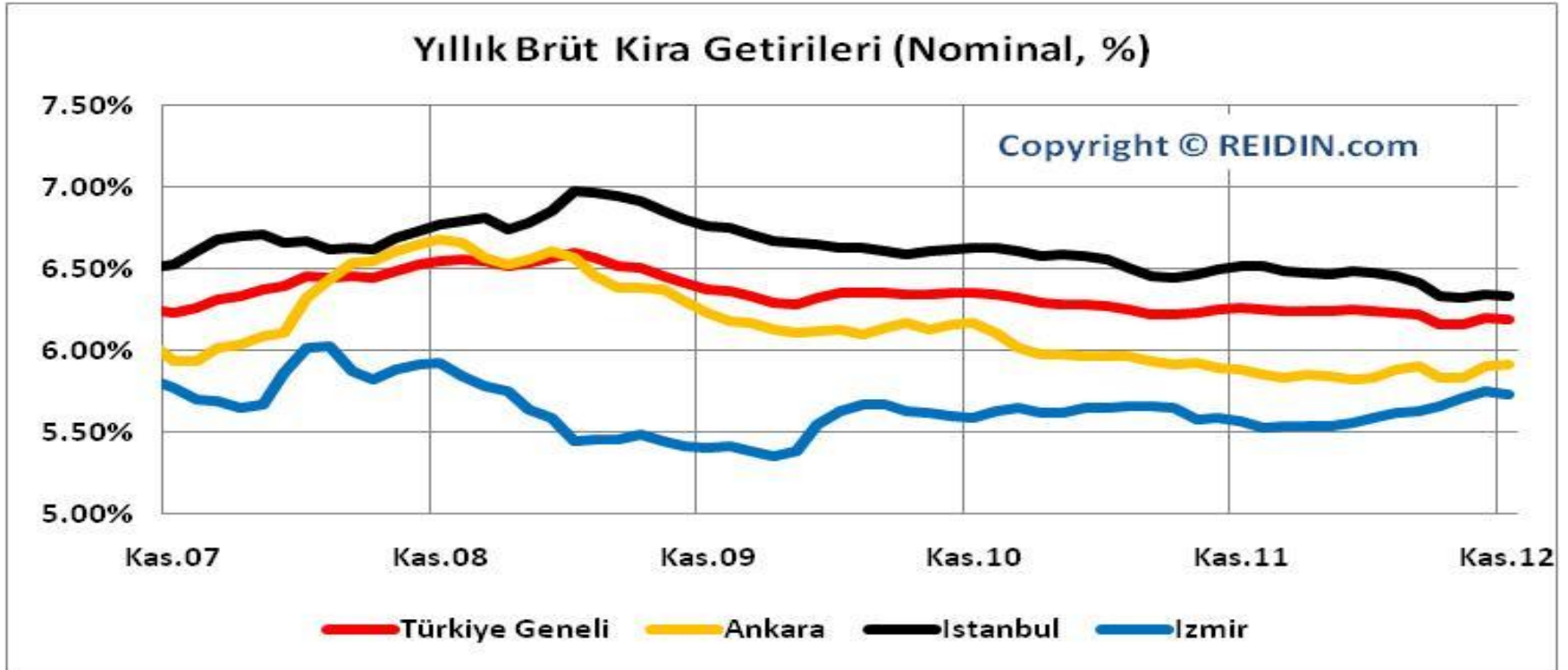
Kasım ayında İstanbul'da metrekare başına konut kira değerleri %1,18 oranında artmış ve İstanbul kiralının en çok yükseldiği şehir olmuştur. Aynı dönem içerisinde konut kira değerleri Adana'da %0,82 oranında; Ankara'da %0,40 oranında; Antalya'da %0,61 oranında; Bursa'da %0,40 oranında; İzmir'de %1,64 oranında artmıştır. Kocaeli'nde ise konut kira değerleri %0,40 oranında azalmıştır.

	2012 Kasım Ayı Endeks Değeri	Bir Önceki Aya Göre (%)	Bir Önceki Yılın Aynı Ayına Göre (%)
Türkiye Kompozit	113.1	0.91%	15.91%
Adana	124.2	0.82%	13.85%
Ankara	111.9	0.40%	15.07%
Antalya	111.2	0.61%	19.76%
Bursa	99.5	0.40%	9.48%
İstanbul	114.5	1.18%	16.19%
İzmir	113.7	0.81%	20.27%
Kocaeli	113.0	-0.40%	11.54%

Endeks Başlangıç Dönemi Haziran 2007=100



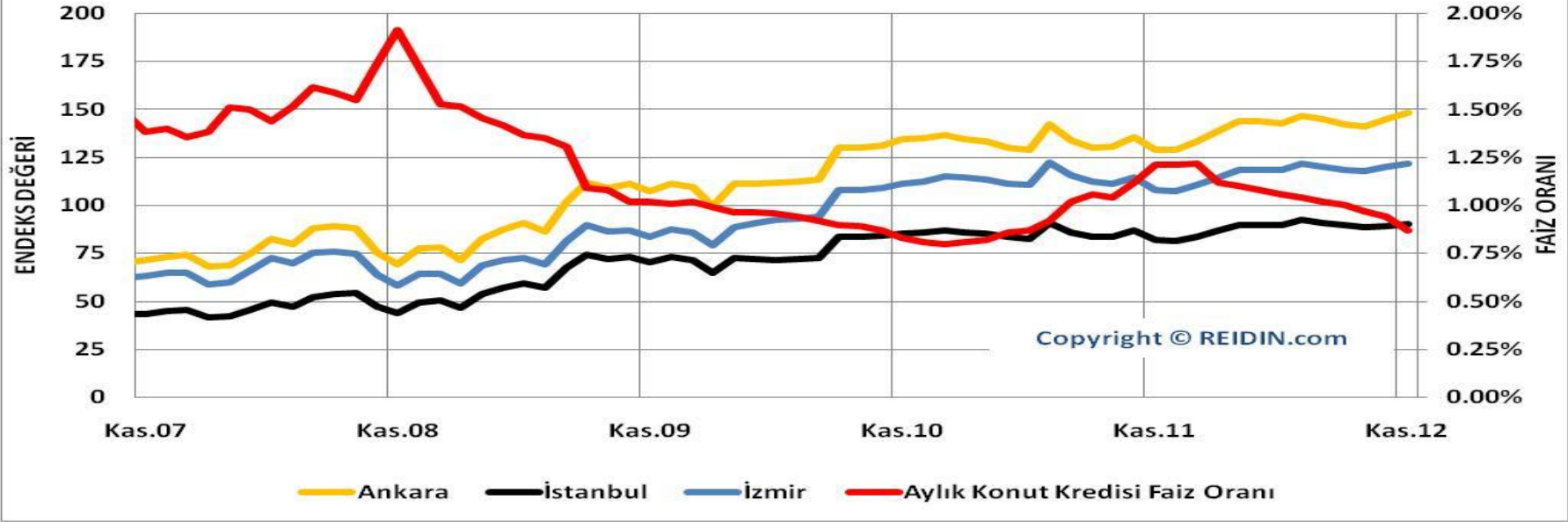
Kasım ayı itibariyle ikinci el konutlardaki amortisman süreleri (Geri Dönüş Süresi) incelendiğinde İstanbul'da bir apartman dairesinin fiyatı 16,2 yıllık (195 ay) kiraya eşit iken, İzmir'de bu süre 17,9 yıla (215 ay) kadar uzamaktadır. Ankara'da ise bir apartman dairesinin fiyatı 17,3 yılda (208 ay) geri dönmektedir.



Kasım ayı itibariyle ikinci el konutlardaki yıllık brüt kira getirileri ele alındığında, Türkiye geneli ortalamasının %6,19; Ankara ortalamasının %5,92; İstanbul ortalamasının %6,34; İzmir ortalamasının ise %5,73 olduğu görülmektedir.

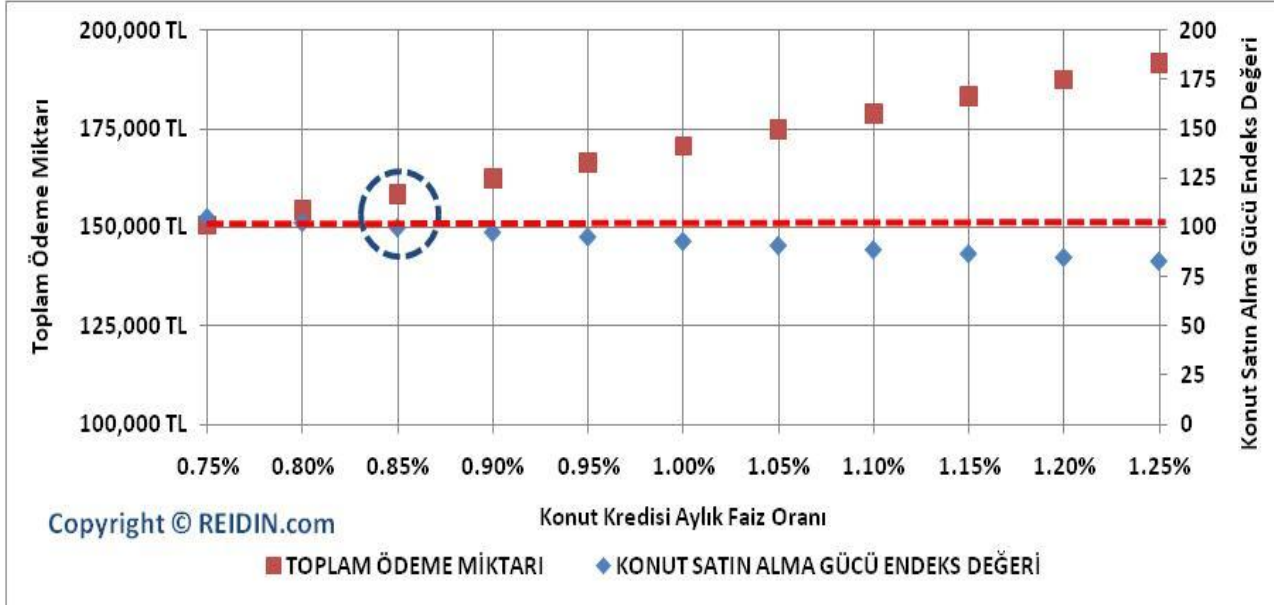


## Konut Satın Alma Gücü Endeksi-10 Yıllık Konut Kredisİ İÇİN



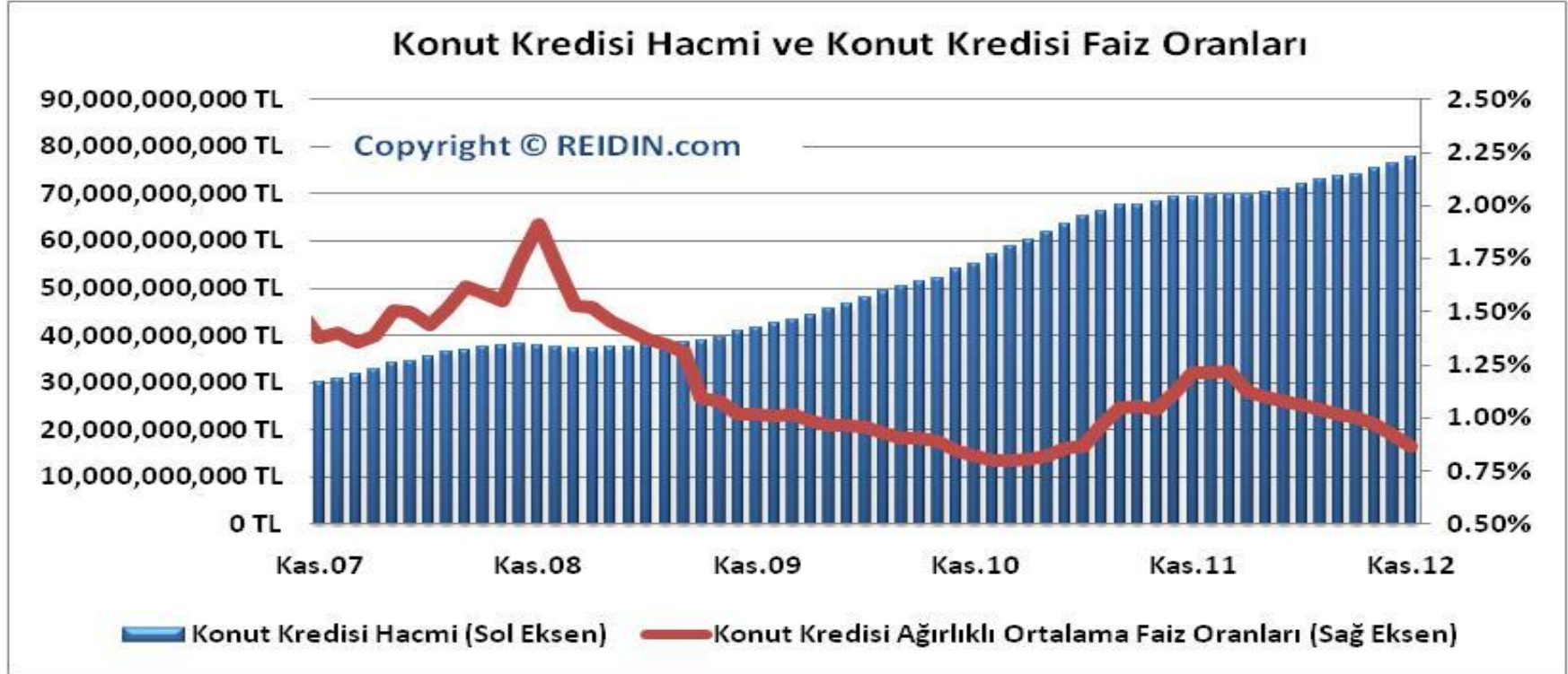
Konut satın alma gücü endeks değerleri incelendiğinde, 100 ve üzerindeki endeks değerleri mevcut faiz oranı ortamında (aylık %0,87) 10 yıl vadeli konut kredisİ kullanılarak bir ev sahibi olunabileceğini gösterirken; 100'ün altındaki değerler ailenin 10 yıl vadeli konut kredisİ kullanarak konut sahibi olamayacağına işaret etmektedir. 100'ün altındaki değerlerde kredili yapılan konut satış işlemlerinde tüketicinin aylık taksit ödemelerinde sorunlarla karşılaşması beklenebilir. Kasım 2012 itibariyle endeks değerleri Ankara ve İzmir'de 100'ün üzerinde yer alırken, İstanbul'da 100'ün altında gerçekleşmiştir.

Ortalama Daire Büyüklüğü	Türkiye Geneli Ortalama Konut Satış Fiyatı (Kasım 2012)	Kredi/ Değer Oranı	Kredi Miktarı
100 m2	132.100 TL	%75	99.075 TL
Kredi Vadesi	Kredi Aylık Faiz Oranı	Kredi Aylık Taksit	Kredi Toplam Ödeme
120 AY	%0,85	1.353 TL	158.434 TL



**Mevcut Finansal Koşullarda Konut Satın Alabilmek İçin Ortalama Aylık Hane Gelirinin 4.000 TL'nin Üzerinde Olması Gerekmemektedir.**

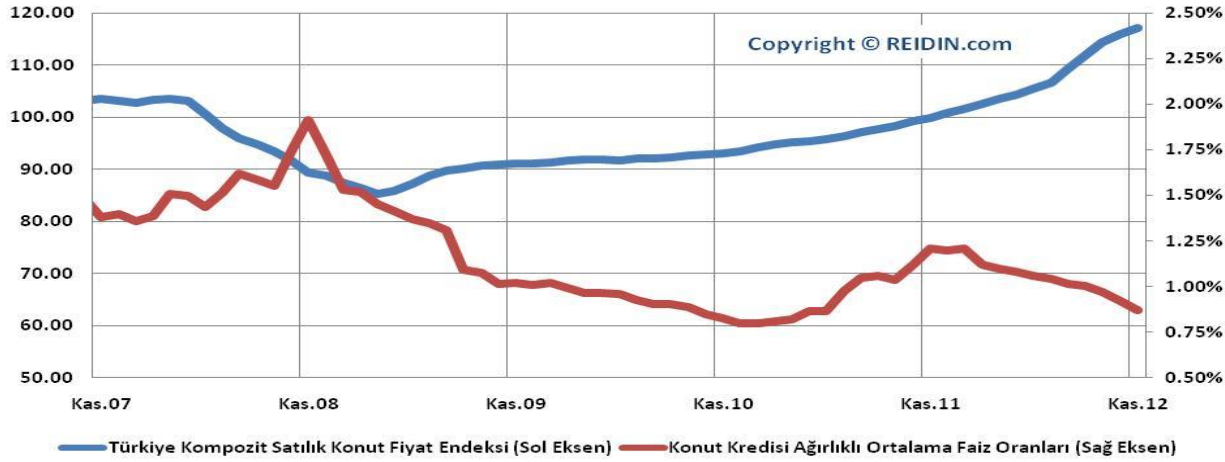
# AYLIK KONUT KREDİSİ HACMİ ve KONUT KREDİSİ FAİZ ORANLARI



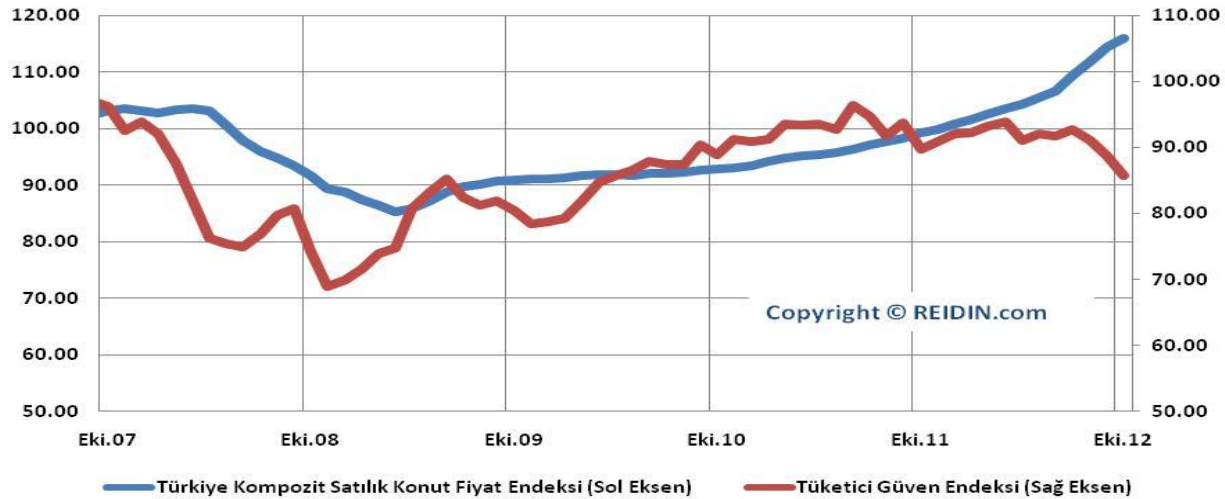
Türkiye Cumhuriyet Merkez Bankası'nın yayınladığı "Bankalarca TL Üzerinden Açılan Kredilere (Konut) Uygulanan Ağırlıklı Ortalama Faiz Oranları" dikkate alındığında Kasım ayında konut kredisi faiz oranı ortalama %0,87 olarak gerçekleşmiş; mevduat bankaları tarafından kullanılan konut kredi hacmi ise bir önceki aya göre 1,38 milyar TL (+%1,81) artmıştır.

# KONUT FİYATLARI-KONUT KREDİSİ FAİZ ORANLARI VE TÜKETİCİ GÜVEN ENDEKSİ

## Konut Fiyatları ve Konut Kredisi Faiz Oranları



## Konut Fiyatları ve Tüketici Güven Endeksi



Türkiye İstatistik Kurumu tarafından yayınlanan Tüketici Güven Endeksi verilerine göre, endeks Ekim ayında bir önceki aya göre %3,49 oranında azalmıştır. Diğer taraftan, Kasım ayı içerisinde aylık konut kredisi faiz oranı ortalama %0,87 olarak gerçekleşmiştir. Türkiye Kompozit Satılık Konut Fiyat Endeksi ise Kasım ayında bir önceki aya göre %0,99 oranında artmıştır.

## 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

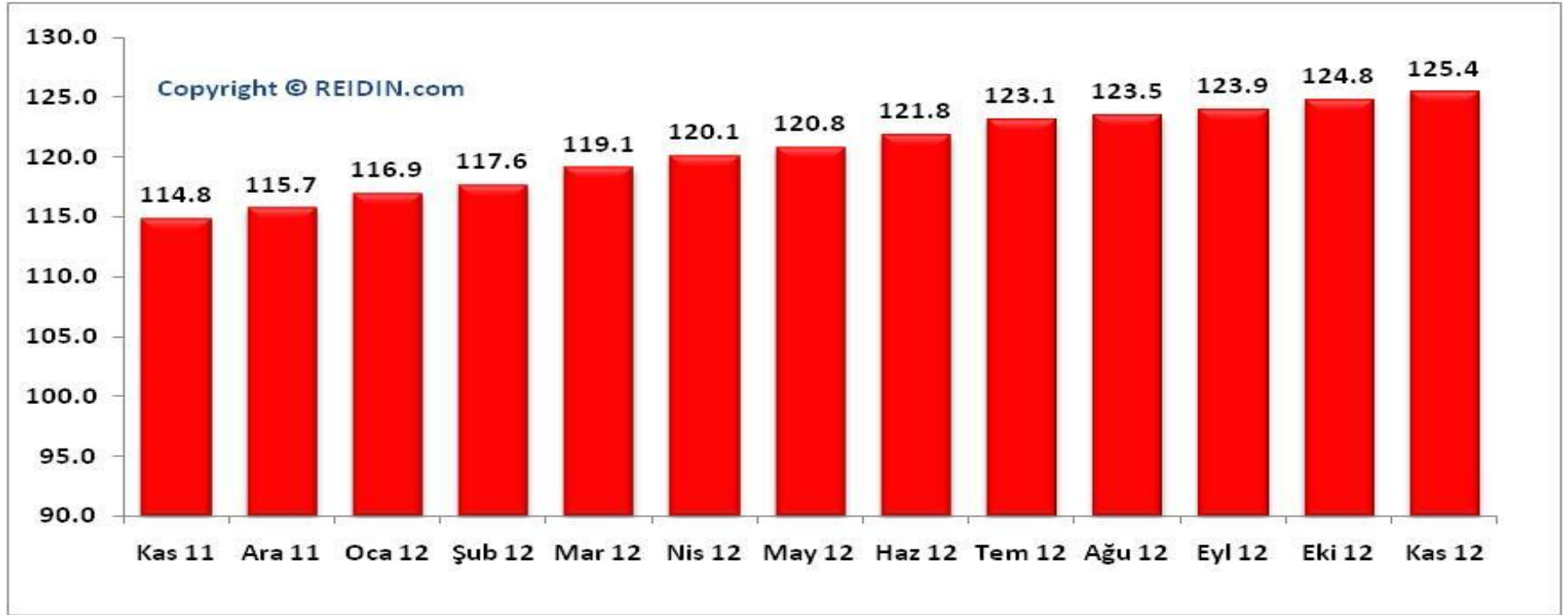
REIDIN.com Emlak Endeksleri 7 il, 71 ilçe ve 481 mahalleyi kapsamakta olup, aylık ortalama 200.000 veri seti üzerinden hesaplanmaktadır.

Sayı: 24

- Mortgage Uzmanı Garanti desteği ile hazırlanan REIDIN.com-GYODER Yeni Konut Fiyat Endeksi sonuçlarına göre, Kasım ayında bir önceki aya göre %0,48 oranında; geçen yılın aynı dönemine göre %9,23 oranında; endeksin başlangıç dönemi olan 2010 yılı Ocak ayına göre ise %25,40 oranında artış gerçekleşmiştir.
- Kasım ayında REIDIN.com-GYODER Yeni Konut Fiyat Endeksi bir önceki aya göre, İstanbul Avrupa yakasında yer alan markalı konut projelerinde %0,46 oranında; İstanbul Asya yakasında yer alan markalı konut projelerinde %0,58 oranında artmıştır. Endeksin başlangıç dönemine göre ise İstanbul Asya yakasındaki projeler Avrupa yakasına kıyasla 7,1 puan fazla artış göstermiştir.
- Kasım ayında REIDIN.com-GYODER Yeni Konut Fiyat Endeksi bir önceki aya göre, 1+1 daire tipinde %0,32 oranında; 2+1 daire tipinde %0,31 oranında; 3+1 daire tipinde %0,41 oranında ve 4+1 daire tipinde ise %0,50 oranında artmıştır.
- Kasım ayında REIDIN.com-GYODER Yeni Konut Fiyat Endeksi bir önceki aya göre, 51-75 m<sup>2</sup> büyüklüğe sahip konutlarda %0,32 oranında; 76-100 m<sup>2</sup> büyüklüğe sahip konutlarda %0,33 oranında; 101-125m<sup>2</sup> büyüklüğe sahip konutlarda %0,32 oranında; 126-150 m<sup>2</sup> büyüklüğe sahip konutlarda %0,49 oranında; 151 m<sup>2</sup> ve daha büyük alana sahip konutlarda %0,50 oranında artmıştır.



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



2012 Kasım Ayı  
Endeks Değeri

Bir Önceki Aya  
Göre (%)

Bir Önceki Yılın Aynı  
Ayına Göre (%)

Endeksin Başlangıç  
Dönemine Göre (%)

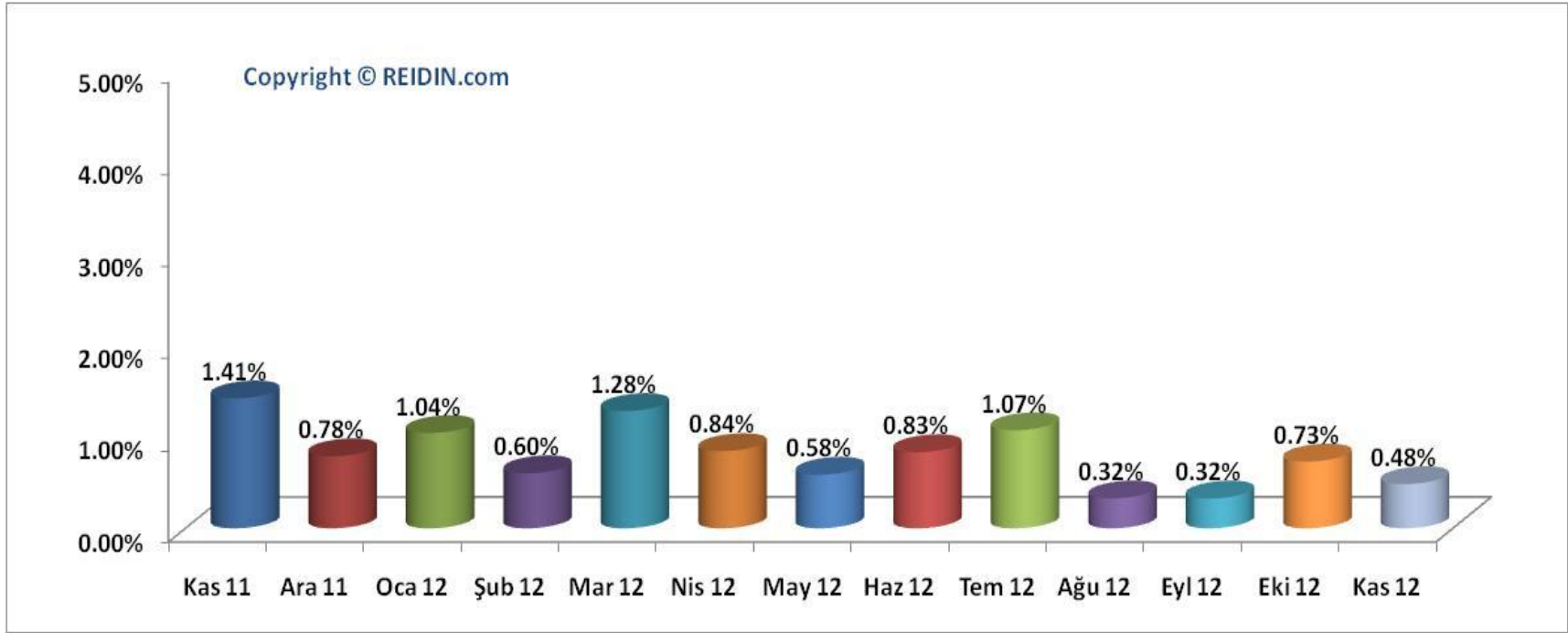
YENİ KONUT  
FİYAT ENDEKSİ

125.4

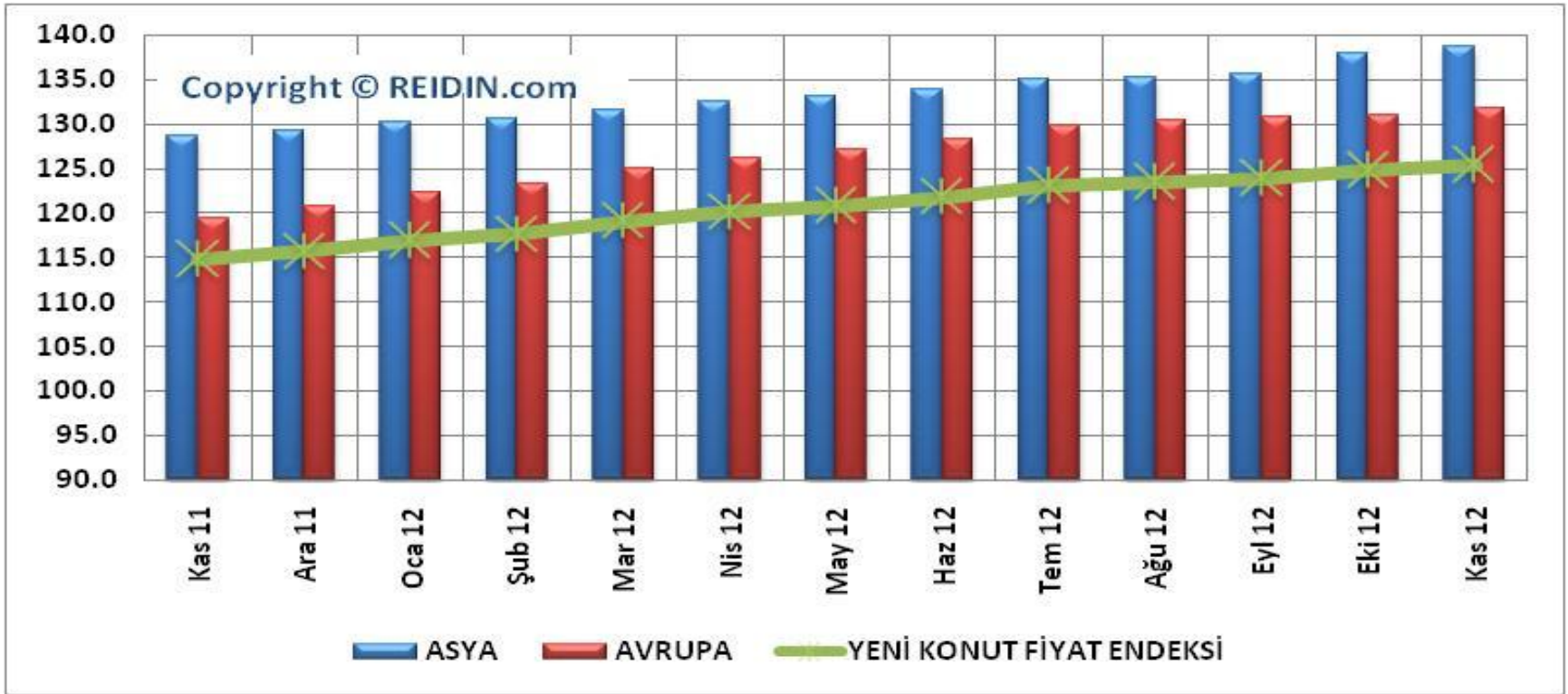
0.48%

9.23%

25.40%

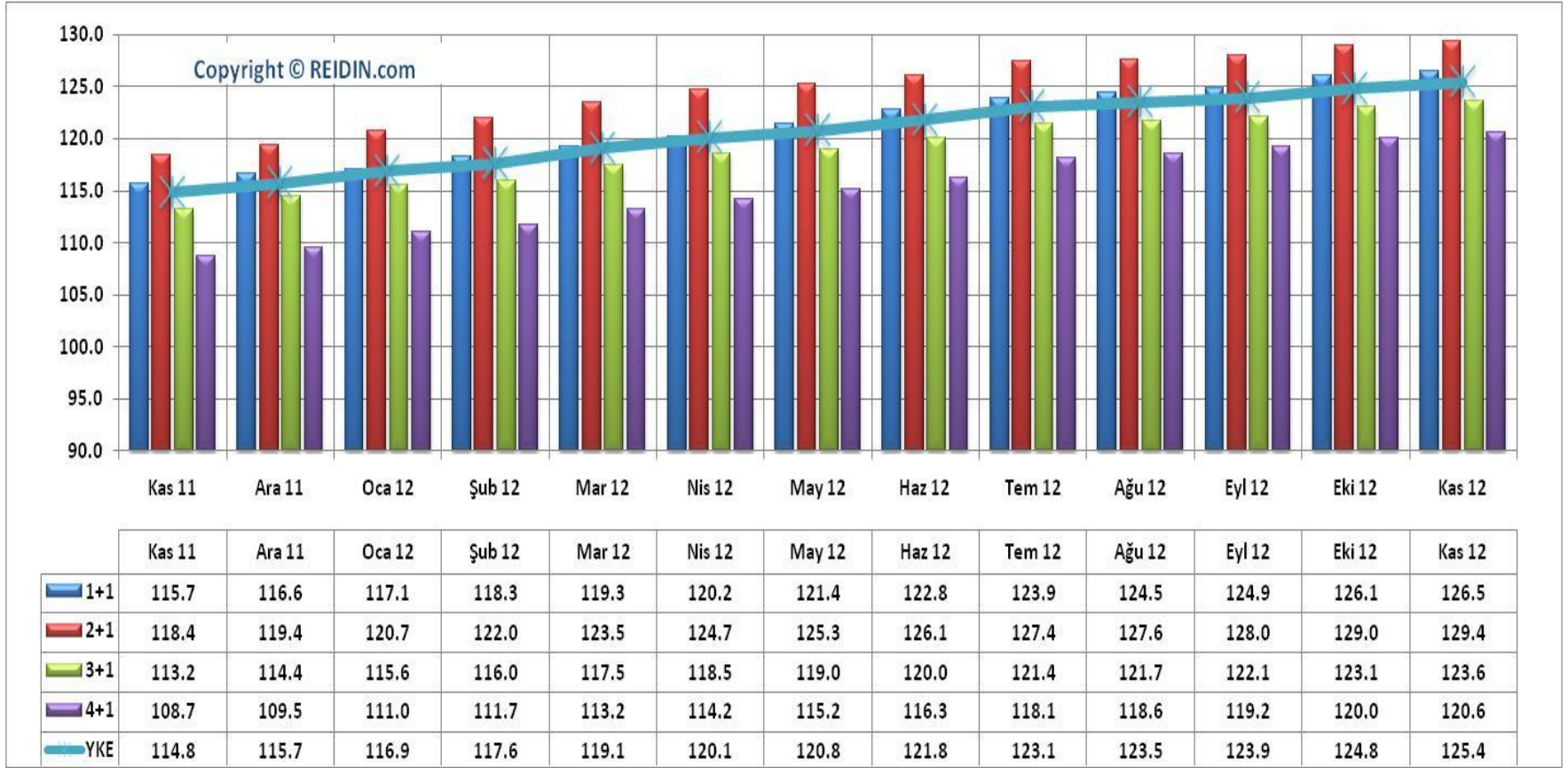


Mortgage Uzmanı Garanti desteği ile hazırlanan REIDIN.com-GYODER Yeni Konut Fiyat Endeksi sonuçlarına göre, Kasım ayında bir önceki aya göre %0,48 oranında; geçen yılın aynı dönemine göre %9,23 oranında; endeksin başlangıç dönemi olan 2010 yılı Ocak ayına göre ise %25,40 oranında artış gerçekleşmiştir.



Kasım ayında REIDIN.com-GYODER Yeni Konut Fiyat Endeksi bir önceki aya göre, İstanbul Avrupa yakasında yer alan markalı konut projelerinde %0,46 oranında; İstanbul Asya yakasında yer alan markalı konut projelerinde %0,58 oranında artmıştır. Endeksin başlangıç dönemine göre ise İstanbul Asya yakasındaki projeler Avrupa yakasına kıyasla 7,1 puan fazla artış göstermiştir.

# DAİRE TİPİNE GÖRE (OCAK 2010=100)



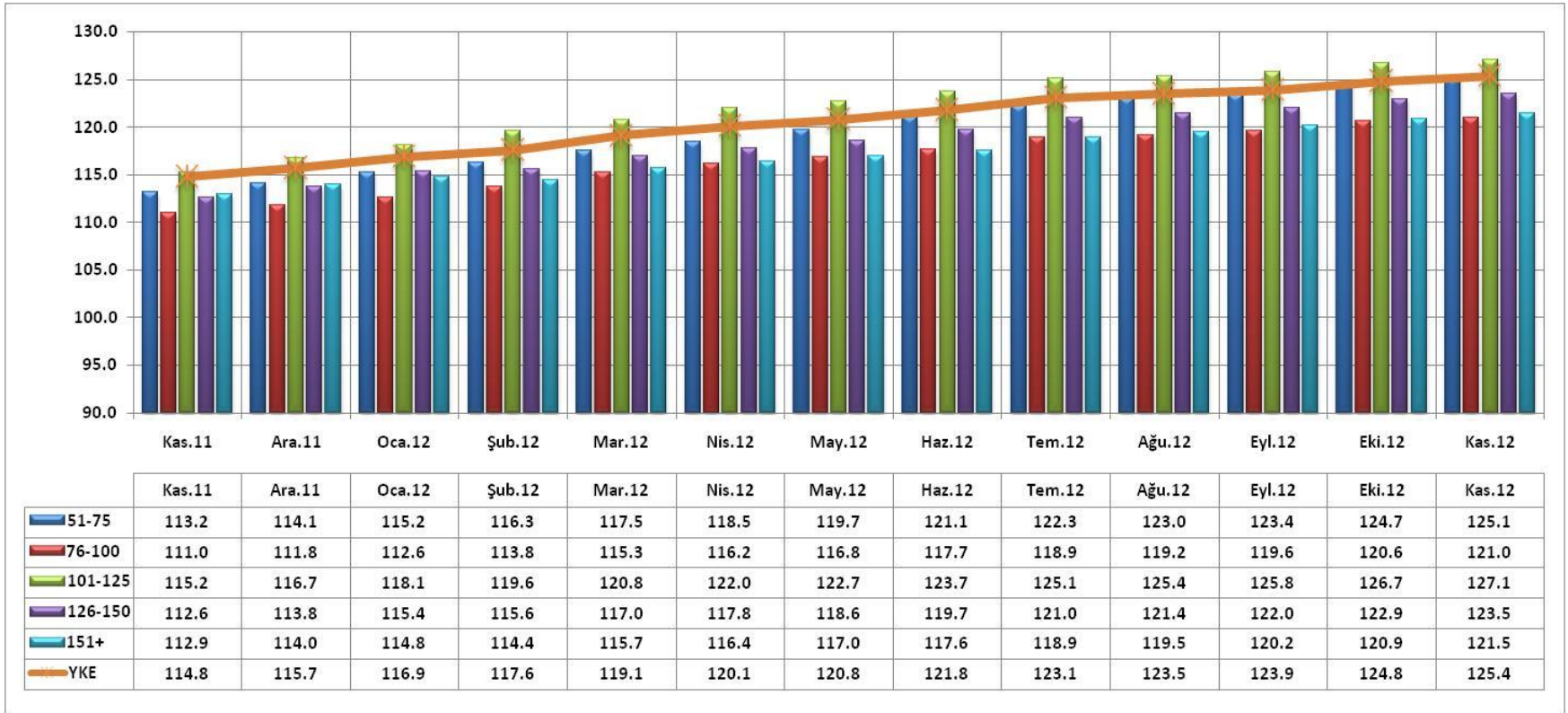
Kasım ayında REIDIN.com-GYODER Yeni Konut Fiyat Endeksi bir önceki aya göre, 1+1 daire tipinde %0,32 oranında; 2+1 daire tipinde %0,31 oranında; 3+1 daire tipinde %0,41 oranında ve 4+1 daire tipinde ise %0,50 oranında artmıştır.

# DAİRE TİPİNE GÖRE ENDEKS DEĞİŞİM TABLOSU

Daire Tipi	2012 Kasım Ayı Endeks Değeri	Bir Önceki Aya Göre (%)	Bir Önceki Yılın Aynı Ayına Göre (%)	Endeksin Başlangıç Dönemine Göre (%)
1+1	126.5	0.32%	9.33%	26.50%
2+1	129.4	0.31%	9.29%	29.40%
3+1	123.6	0.41%	9.19%	23.60%
4+1	120.6	0.50%	10.95%	20.60%

Endeks Başlangıç Dönemi Ocak 2010=100

# DAİRE BÜYÜKLÜĞÜNE GÖRE (OCAK 2010=100)



Kasım ayında REIDIN.com-GYODER Yeni Konut Fiyat Endeksi bir önceki aya göre, 51-75 m<sup>2</sup> büyüklüğe sahip konutlarda %0,32 oranında; 76-100 m<sup>2</sup> büyüklüğe sahip konutlarda %0,33 oranında; 101-125m<sup>2</sup> büyüklüğe sahip konutlarda %0,32 oranında; 126-150 m<sup>2</sup> büyüklüğe sahip konutlarda %0,49 oranında; 151 m<sup>2</sup> ve daha büyük alana sahip konutlarda %0,50 oranında artmıştır.

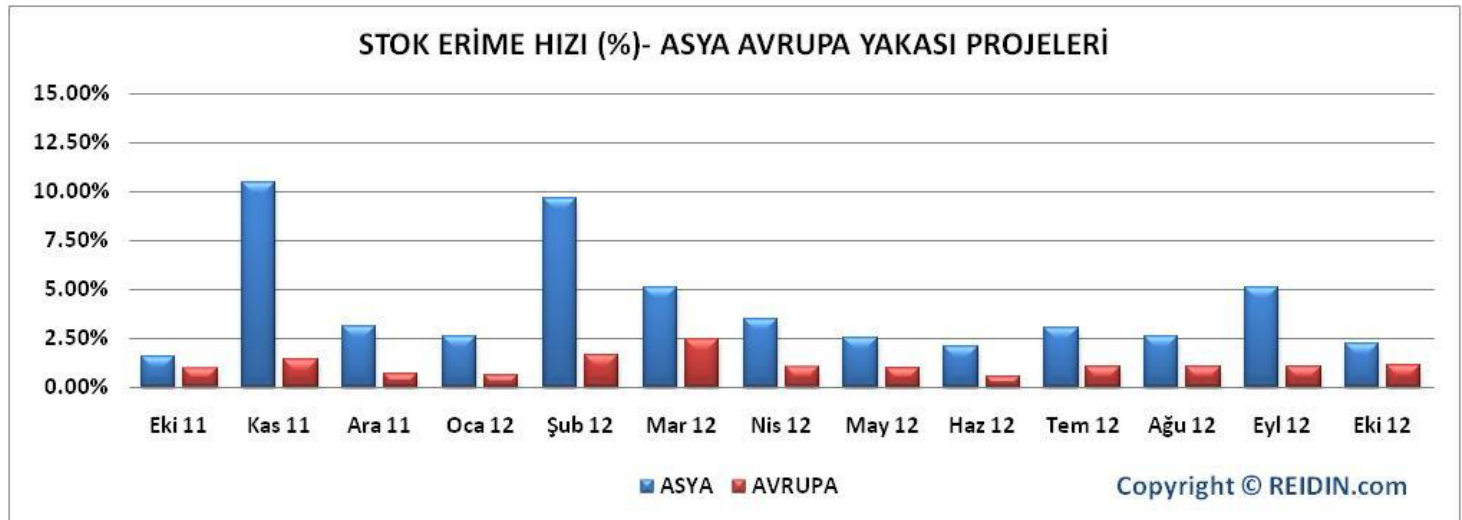
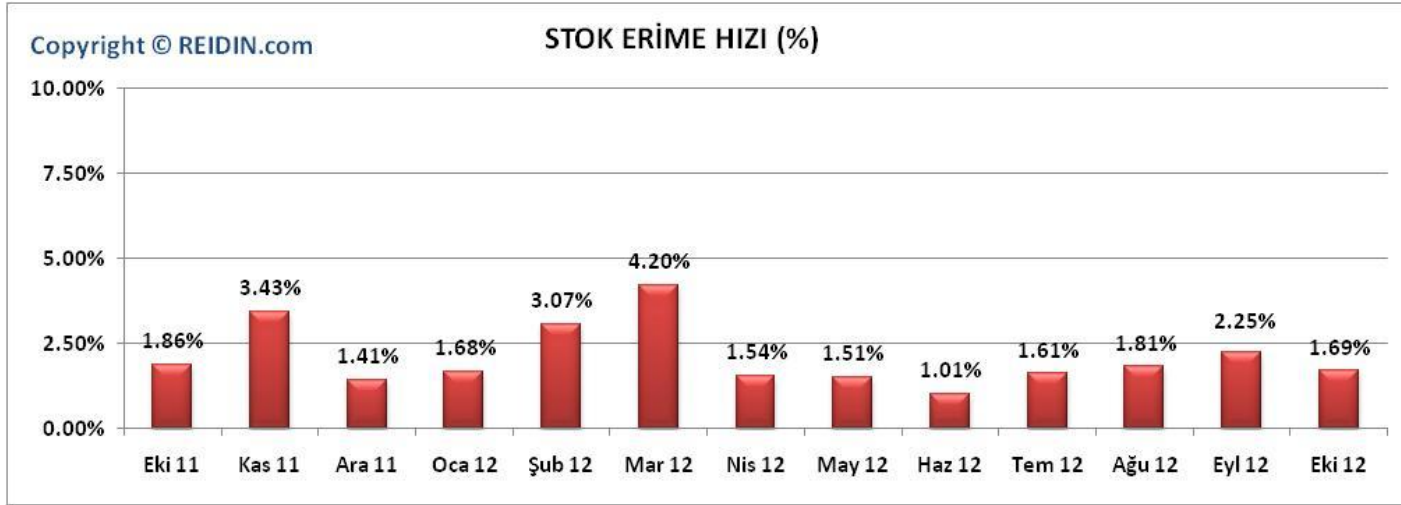


# DAİRE BÜYÜKLÜĞÜNE GÖRE ENDEKS DEĞİŞİM TABLOSU

Daire Büyüklüğü	2012 Kasım Ayı Endeks Değeri	Bir Önceki Aya Göre (%)	Bir Önceki Yılın Aynı Ayına Göre (%)	Endeksin Başlangıç Dönemine Göre (%)
51-75 M2	125.1	0.32%	10.51%	25.10%
76-100 M2	121.0	0.33%	9.01%	21.00%
101-125 M2	127.1	0.32%	10.33%	27.10%
126-150 M2	123.5	0.49%	9.68%	23.50%
151 M2 +	121.5	0.50%	7.62%	21.50%

Endeks Başlangıç Dönemi Ocak 2010=100





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

## 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.

- **Daire Tipleri** yatak odası + salon sayısı olarak alınmıştır.
- **Daire Alanı** brüt metrekare bağımsız bölümün duvarları dışından hesaplanan balkonlar dahil alanına, bağımsız bölüme koridor, merdiven ve giriş holünden düşen payın da ilave edilmesi sonucu elde edilen büyüklüğü olarak belirlenmiştir. (Bu alana asansör boşluğu, havalandırma, baca boşlukları ve yangın merdiveni dahil değildir.)
- **Na-tamam Daireler** dekorasyonun dahil olduğu peşin liste fiyatı haline getirilmiştir.
- **Dairenin Satış Fiyatı** brüt metrekare üzerinden KDV, tapu harcı gibi diğer giderler ile dekorasyonun dahil olduğu peşin fiyat olarak belirlenmiştir.
- **Projenin %85'inin** satılması durumunda proje tamamlanmış kabul edilmiştir. Kat karşılığı alınan projelerde yüklenici firma eğer kendi payını bitirmişse ve/veya %85'ini satmışsa proje tamamlanmıştır kabul edilmiştir.

# PROJEYE KATILAN FİRMALAR



DUMANKAYA



TEKFEN EMLAK GELİŞTİRME GRUBU



## – Endeksler

- REIDIN.com - GYODER Konut Endeksleri (1. El Satılık Konut Fiyat Endeksleri)
- REIDIN.com - GYODER Ofis Endeksi
- REIDIN.com - EmlakEndeks (2. El Satılık ve Kiralık Konut Fiyat Endeksleri)
- REIDIN.com - Konut Satın Alma Gücü Endeksi
- REIDIN.com - Konut Kiralama Gücü Endeksi
- REIDIN.com - Konut Yatırımı Getiri Oranları ve Endeksleri

## – Modüller

- REIDIN.com - Emlak Değer Analiz Modülü
- REIDIN.com - LTV Hesaplama Modülü (Bankalara/Mortgage Sağlayıcılarına Özel)
- REIDIN.com - Konut Geri Ödeme (Amortisman) Süreleri Modülü
- REIDIN.com - Proje Satış Fiyatları Modülü
- REIDIN.com - Bölge Raporu Modülü

**REIDIN.com - İstanbul Ofis**

**Avni Dilligil Sokak, C Blok, No: 7/13  
34360, Mecidiyeköy,  
İstanbul, Türkiye**

**T: + 90 212 347 53 45**

**F: + 90 212 347 53 46**

**[www.reidin.com](http://www.reidin.com)**

**[info@reidin.com](mailto:info@reidin.com)**