

REIDIN.com KONUT FİYAT ENDEKSLERİ: 2012 EKİM AYI SONUÇLARI

15 KASIM 2012



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

Sayı: 47

- Ekim ayında 2007 Haziran=100 temel yıllık Türkiye Kompozit Satılık Konut Fiyat Endeksi'nde bir önceki aya göre %1,24; geçen yılın aynı dönemine göre ise %16,89 oranında artış gerçekleşmiştir.
- Ekim ayında 2007 Haziran=100 temel yıllık Türkiye Kompozit Kiralık Konut Fiyat Endeksi'nde bir önceki aya göre %1,86; geçen yılın aynı dönemine göre ise %15,87 oranında artış gerçekleşmiştir.
- Ekim ayında Antalya'da metrekare başına konut satış fiyatları %2,68 oranında artmış ve Antalya fiyatların en çok yükseldiği şehir olmuştur. Aynı dönem içerisinde konut satış fiyatları Adana'da %1,10 oranında; İstanbul'da %1,86 oranında; İzmir'de %0,99 oranında ve Kocaeli'nde %0,52 oranında artmıştır. Ankara ve Bursa'da ise sırasıyla %0,19 ve %1,29 oranlarında azalmıştır.
- Ekim ayında Antalya'da metrekare başına konut kira değerleri %2,49 oranında artmış ve Antalya kiralarn en çok yükseldiği şehir olmuştur. Aynı dönem içerisinde konut kira değerleri Adana'da %2,23 oranında; Ankara'da %1,01 oranında; Bursa'da %1,40 oranında; İstanbul'da %2,18 oranında; İzmir'de %1,64 oranında ve Kocaeli'nde %1,02 oranında artmıştır.

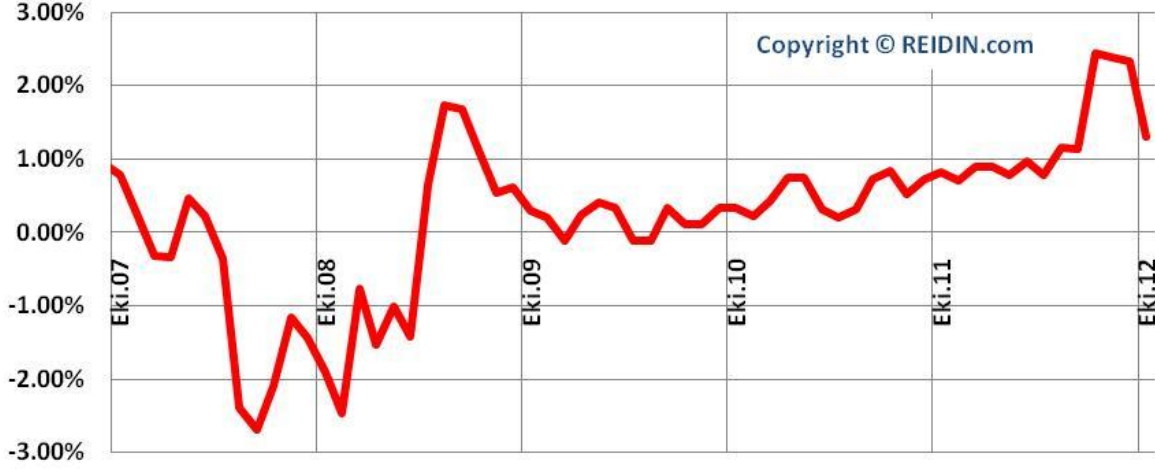
- Ekim ayı itibariyle ikinci el konutlardaki amortisman süreleri (Geri Dönüş Süresi) incelendiğinde İstanbul'da bir apartman dairesinin fiyatı 16,2 yıllık (195 ay) kiraya eşit iken, İzmir'de bu süre 17,9 yıla (214 ay) kadar uzamaktadır. Ankara'da ise bir apartman dairesinin fiyatı 17,4 yılda (208 ay) geri dönmektedir.
- Ekim ayı itibariyle ikinci el konutlardaki yıllık brüt kira getirileri ele alındığında, Türkiye geneli ortalamasının %6,20; Ankara ortalamasının %5,91; İstanbul ortalamasının %6,35; İzmir ortalamasının ise %5,75 olduğu görülmektedir.
- Konut satın alma gücü endeks değerleri incelendiğinde, 100 ve üzerindeki endeks değerleri mevcut faiz oranı ortamında (aylık %0,94) 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. Ekim ayı 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 Ekim ayında konut kredisi faiz oranı ortalama %0,94 olarak gerçekleşmiş; mevduat bankaları tarafından kullanılan konut kredi hacmi ise bir önceki aya göre 1,00 milyar TL (+%1,33) artmıştır.
- Türkiye İstatistik Kurumu tarafından yayınlanan Tüketici Güven Endeksi verilerine göre, endeks Eylül ayında bir önceki aya göre %2,53 oranında azalmıştır. Diğer taraftan, Ekim ayı içerisinde aylık konut kredisi faiz oranı ortalama %0,94 olarak gerçekleşmiştir. Türkiye Kompozit Satılık Konut Fiyat Endeksi ise Eylül ayında bir önceki aya göre %1,24 oranında artmıştır.

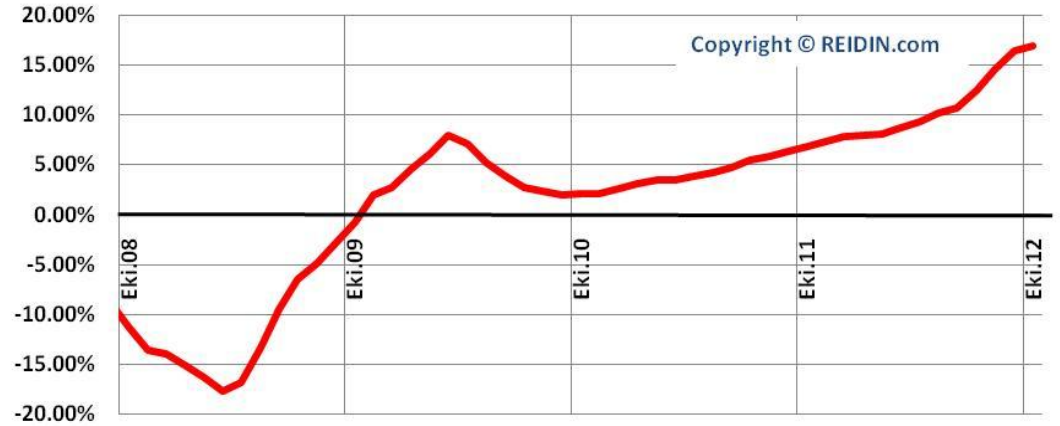


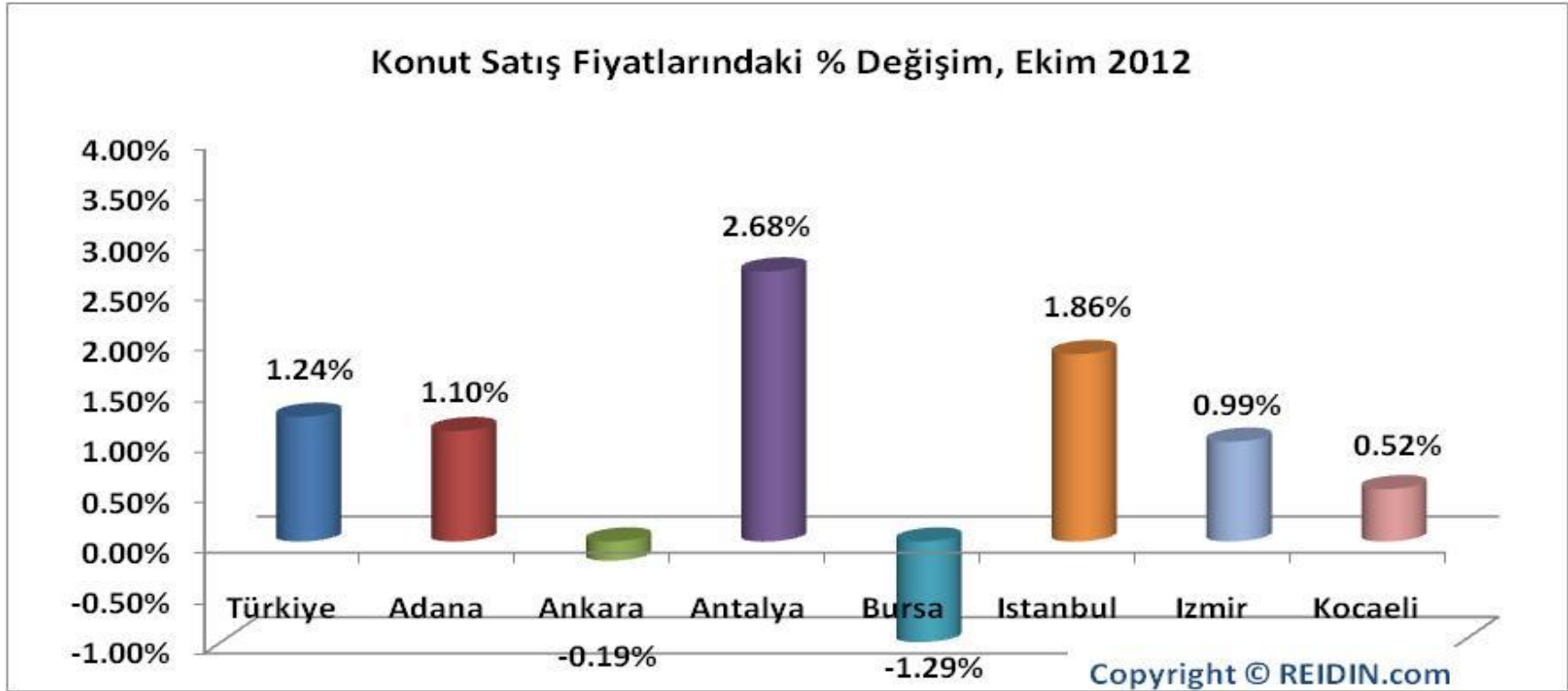
Ekim ayında 2007 Haziran=100 temel yıllık Türkiye Kompozit Satılık Konut Fiyat Endeksi'nde bir önceki aya göre %1,24; geçen yılın aynı dönemine göre ise %16,89 oranında artış gerçekleşmiştir.

Türkiye Kompozit Satılık Konut Fiyat Endeksi Aylık Değişim (%)



Türkiye Kompozit Satılık Konut Fiyat Endeksi Yıllık Değişim (%)





Ekim ayında Antalya'da metrekare başına konut satış fiyatları %2,68 oranında artmış ve Antalya fiyatların en çok yükseldiği şehir olmuştur. Aynı dönem içerisinde konut satış fiyatları Adana'da %1,10 oranında; İstanbul'da %1,86 oranında; İzmir'de %0,99 oranında ve Kocaeli'nde %0,52 oranında artmıştır. Ankara ve Bursa'da ise sırasıyla %0,19 ve %1,29 oranlarında azalmıştır.

REIDIN.com EMLAKENDEKS SATILIK FİYATLARDA DEĞİŞİM

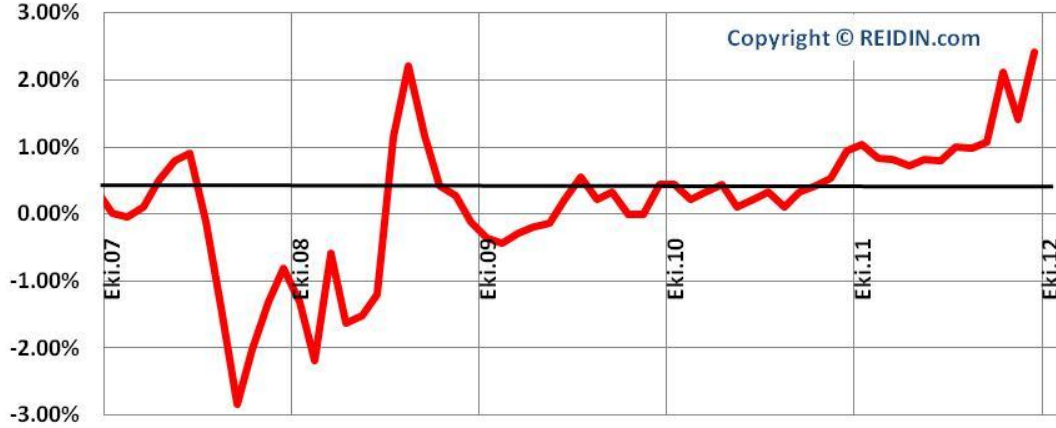
	2012 Ekim Ayı Endeks Değeri	Bir Önceki Aya Göre (%)	Bir Önceki Yılın Aynı Ayına Göre (%)
Türkiye Kompozit	116.0	1.24%	16.89%
Adana	129.7	1.10%	15.16%
Ankara	111.5	-0.19%	14.57%
Antalya	100.3	2.68%	22.07%
Bursa	98.7	-1.29%	8.78%
İstanbul	118.8	1.86%	18.90%
İzmir	120.9	0.99%	17.17%
Kocaeli	119.7	0.52%	6.50%

Endeks Başlangıç Dönemi Haziran 2007=100

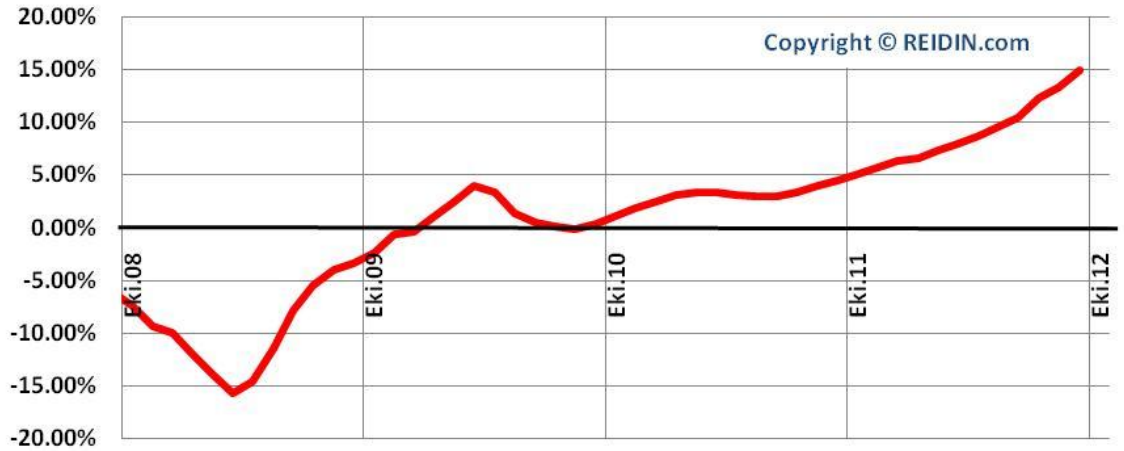


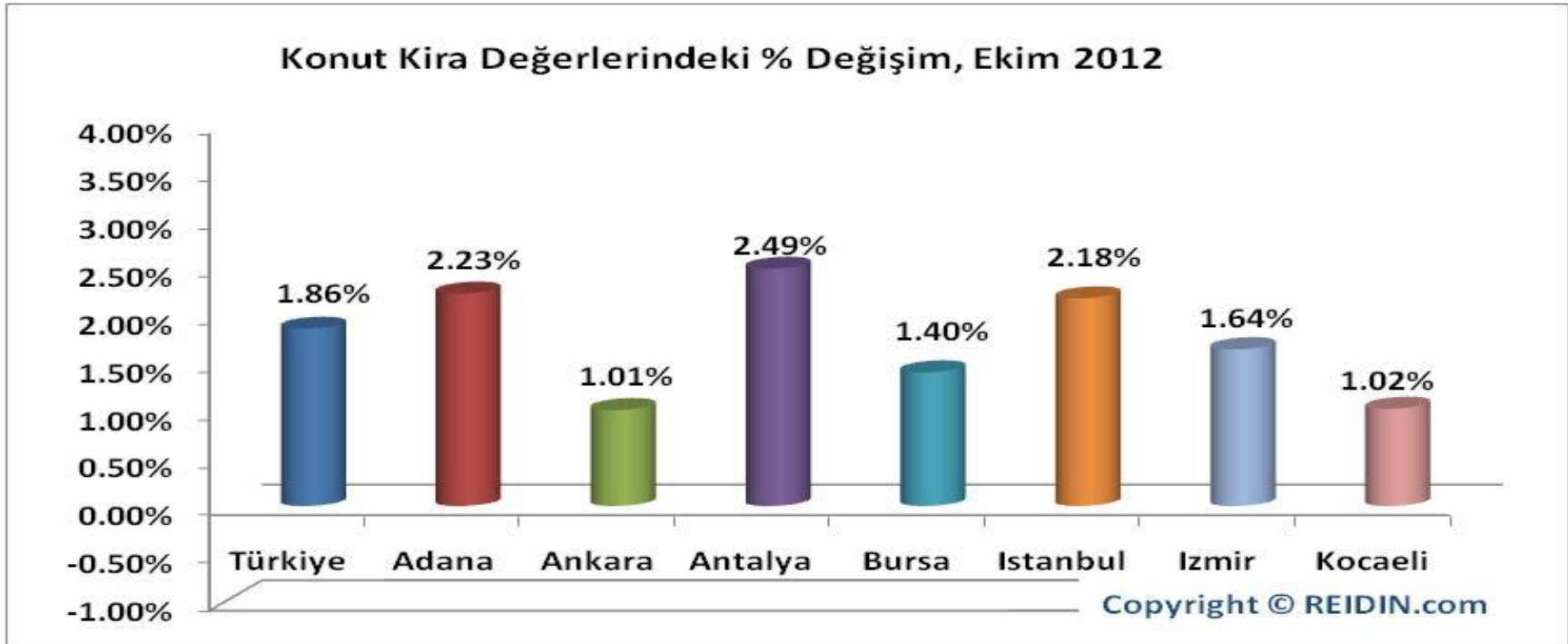
Ekim ayında 2007 Haziran=100 temel yıllık Türkiye Kompozit Kiralık Konut Fiyat Endeksi'nde bir önceki aya göre %1,86; geçen yılın aynı dönemine göre ise %15,87 oranında artış gerçekleşmiştir.

Türkiye Kompozit Kiralık Konut Fiyat Endeksi Aylık Değişim (%)



Türkiye Kompozit Kiralık Konut Fiyat Endeksi Yıllık Değişim (%)





Ekim ayında Antalya'da metrekare başına konut kira değerleri %2,49 oranında artmış ve Antalya kiralara en çok yükseldiği şehir olmuştur. Aynı dönem içerisinde konut kira değerleri Adana'da %2,23 oranında; Ankara'da %1,01 oranında; Bursa'da %1,40 oranında; İstanbul'da %2,18 oranında; İzmir'de %1,64 oranında ve Kocaeli'nde %1,02 oranında artmıştır.

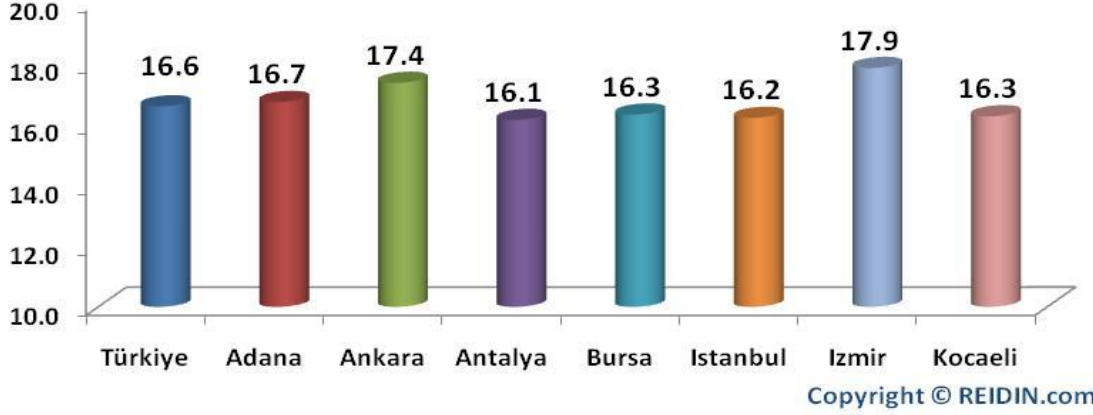
REIDIN.com EMLAKENDEKS KİRALIK DEĞERLERDE DEĞİŞİM

	2012 Ekim Ayı Endeks Değeri	Bir Önceki Aya Göre (%)	Bir Önceki Yılın Aynı Ayına Göre (%)
Türkiye Kompozit	112.1	1.86%	15.87%
Adana	123.0	2.23%	13.98%
Ankara	111.4	1.01%	14.87%
Antalya	110.5	2.49%	21.08%
Bursa	99.1	1.40%	8.58%
İstanbul	113.2	2.18%	16.25%
İzmir	112.9	1.64%	20.47%
Kocaeli	113.4	1.02%	11.74%

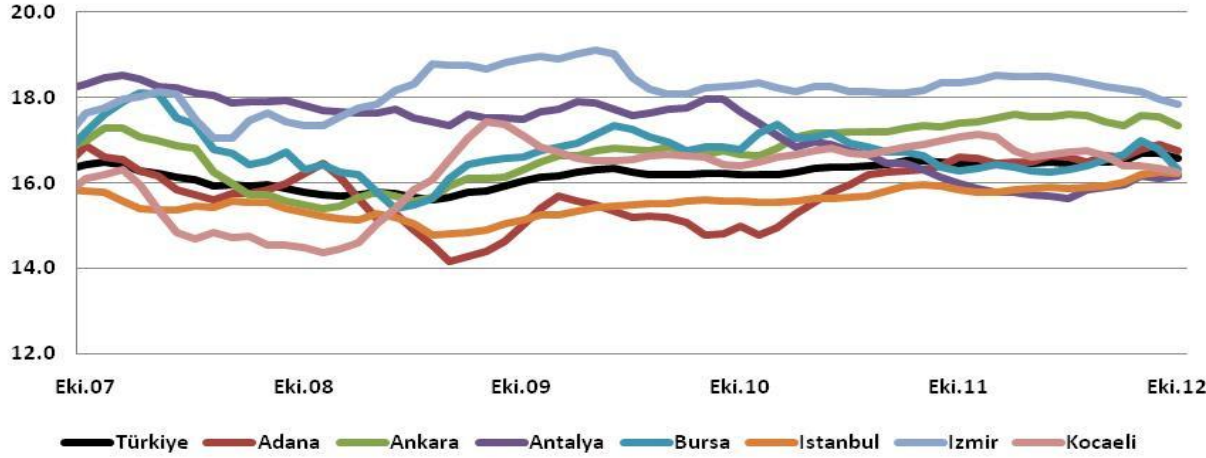
Endeks Başlangıç Dönemi Haziran 2007=100

REIDIN.com EMLAKENDEKS AMORTİSMAN SÜRELERİ

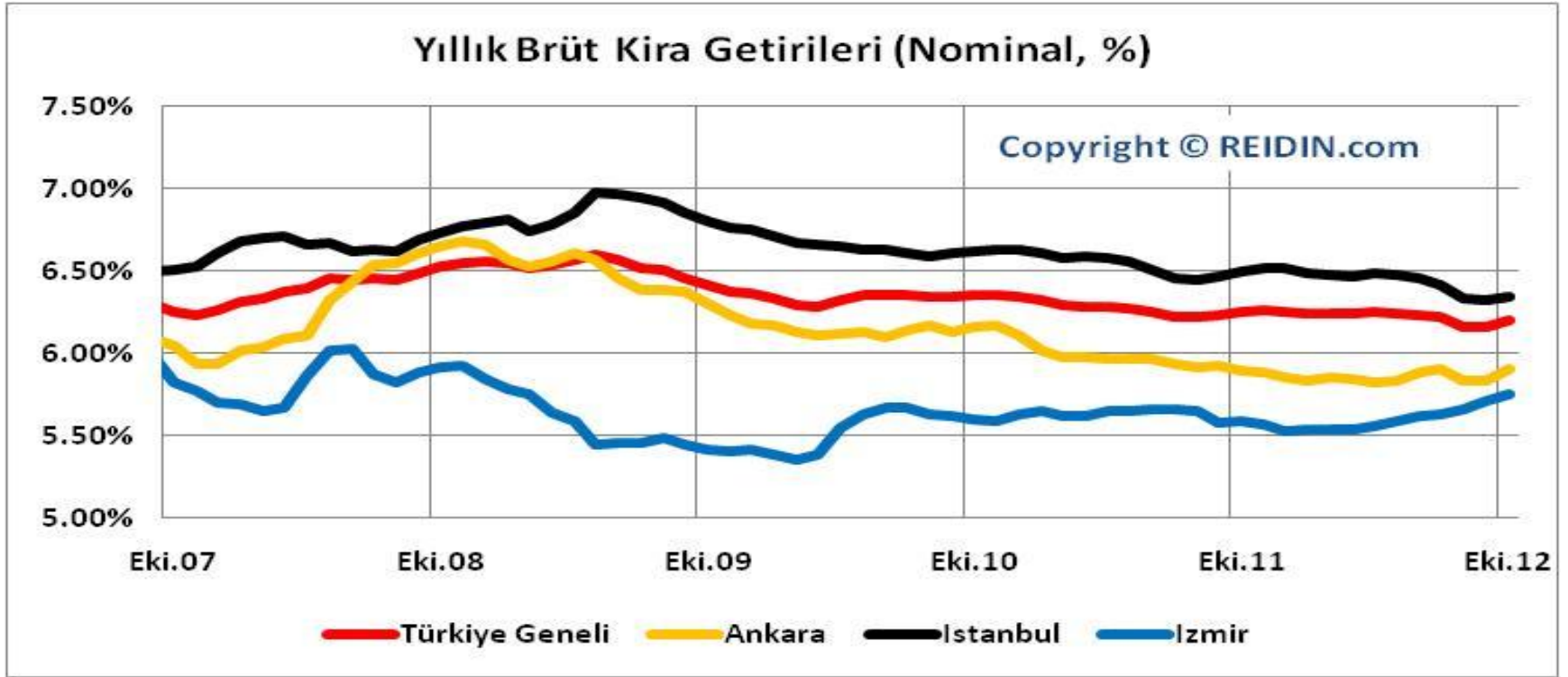
Amortisman Süreleri (Yıl), Ekim 2012



Amortisman Süreleri (Yıl)

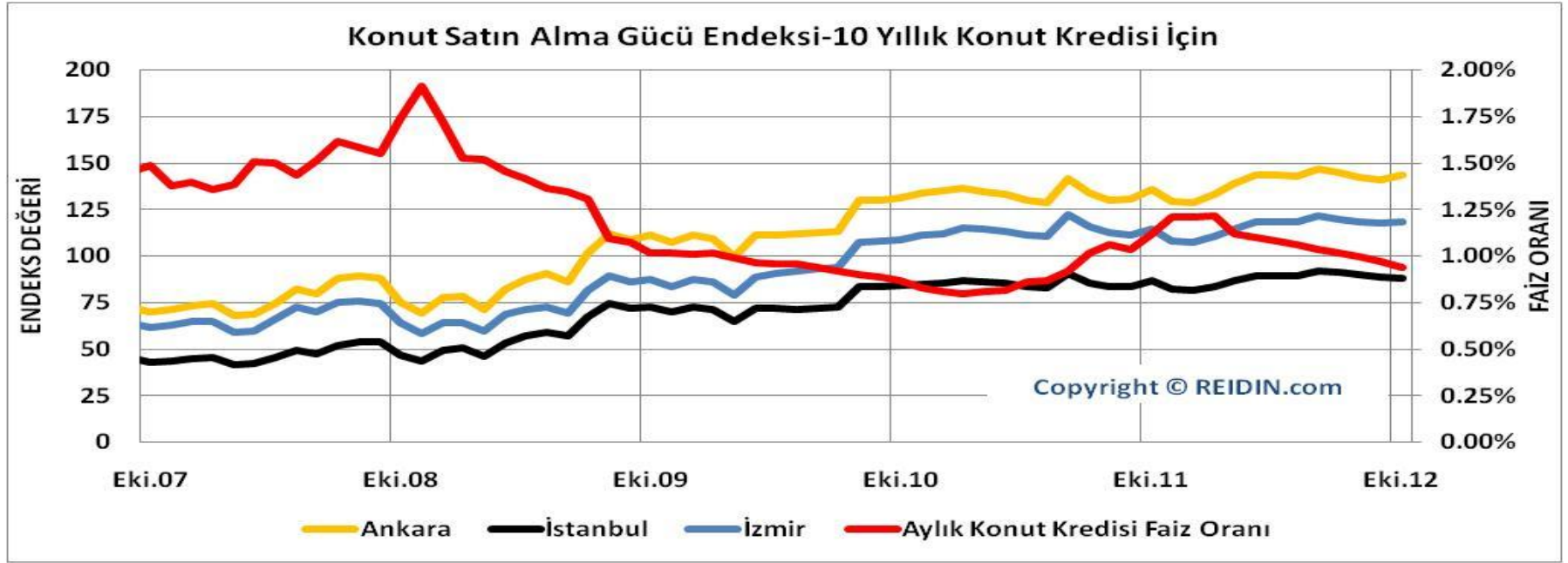


Ekim ayı itibariyle ikinci el konutlardaki amortisman süreleri (Geri Dönüş Süresi) incelendiğinde İstanbul'da bir apartman dairesinin fiyatı 16,2 yıllık (195 ay) kiraya eşit iken, İzmir'de bu süre 17,9 yıla (214 ay) kadar uzamaktadır. Ankara'da ise bir apartman dairesinin fiyatı 17,4 yılda (208 ay) geri dönmektedir.



Ekim ayı itibariyle ikinci el konutlardaki yıllık brüt kira getirileri ele alındığında, Türkiye geneli ortalamasının %6,20; Ankara ortalamasının %5,91; İstanbul ortalamasının %6,35; İzmir ortalamasının ise %5,75 olduğu görülmektedir.

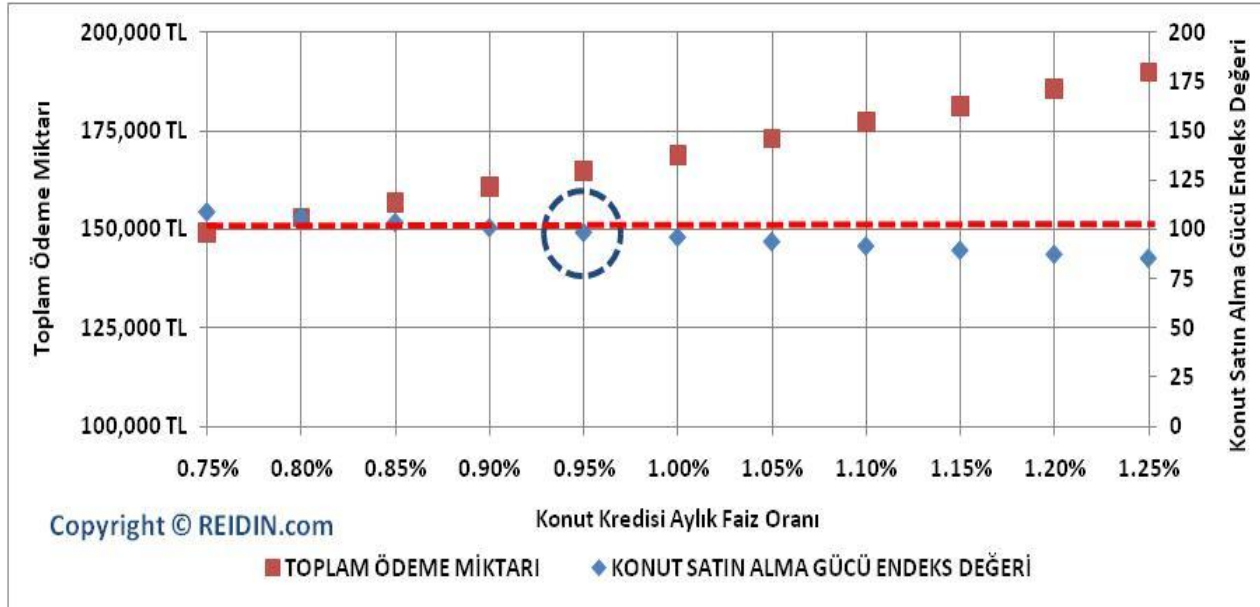
REIDIN.com KONUT SATIN ALMA GÜCÜ ENDEKSLERİ



Konut satın alma gücü endeks değerleri incelendiğinde, 100 ve üzerindeki endeks değerleri mevcut faiz oranı ortamında (aylık %0,94) 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. Ekim ayı itibariyle endeks değerleri Ankara ve İzmir'de 100'ün üzerinde yer alırken, İstanbul'da 100'ün altında gerçekleşmiştir.

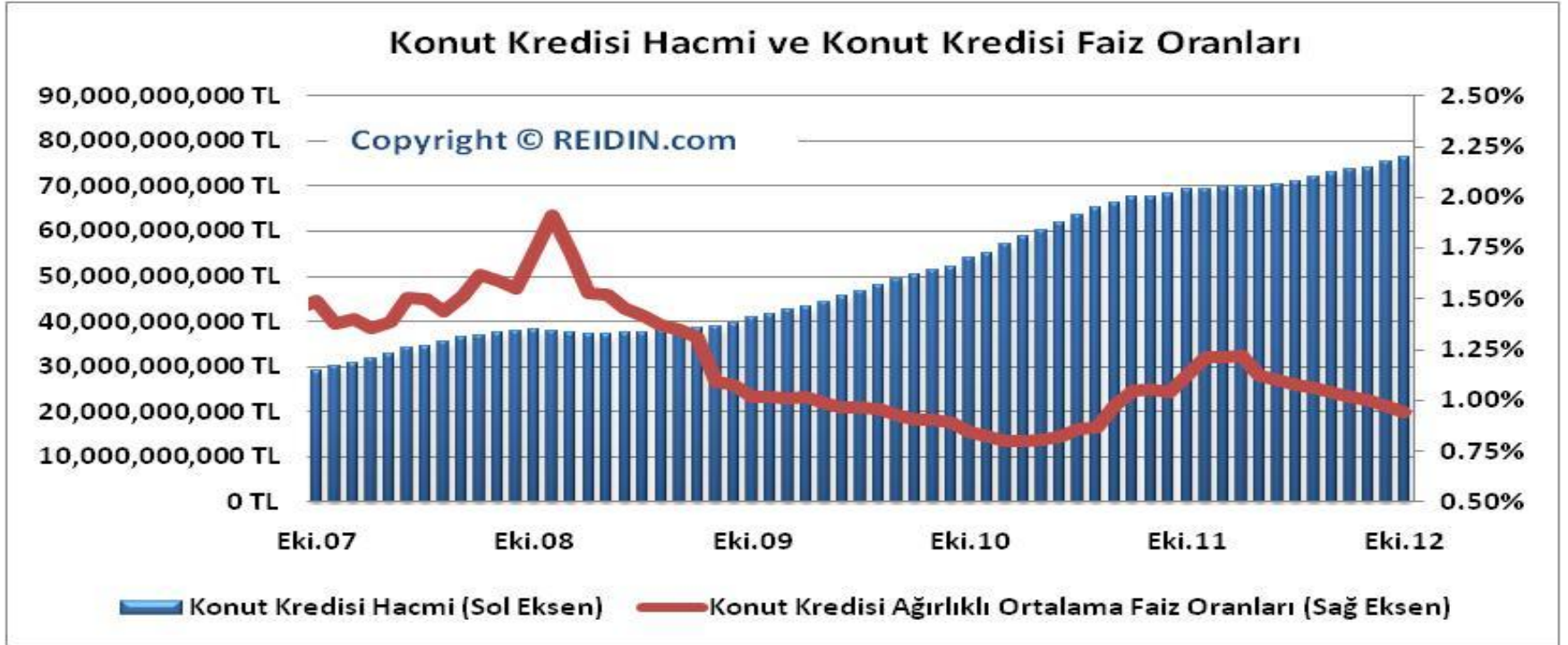
REIDIN.com KONUT SATIN ALMA GÜCÜ ENDEKSLERİ

Ortalama Daire Büyüklüğü	Türkiye Geneli Ortalama Konut Satış Fiyatı (Ekim 2012)	Kredi/ Değer Oranı	Kredi Miktarı
100 m2	130.800 TL	%75	98.100 TL
Kredi Vadesi	Kredi Aylık Faiz Oranı	Kredi Aylık Taksit	Kredi Toplam Ödeme
120 AY	%0,95	1.374 TL	164.836 TL



Mevcut Finansal Koşullarda Konut Satın Alabilmek İçin Ortalama Aylık Hane Gelirinin 4.200 TL'nin Üzerinde Olması Gerektilmektedir.

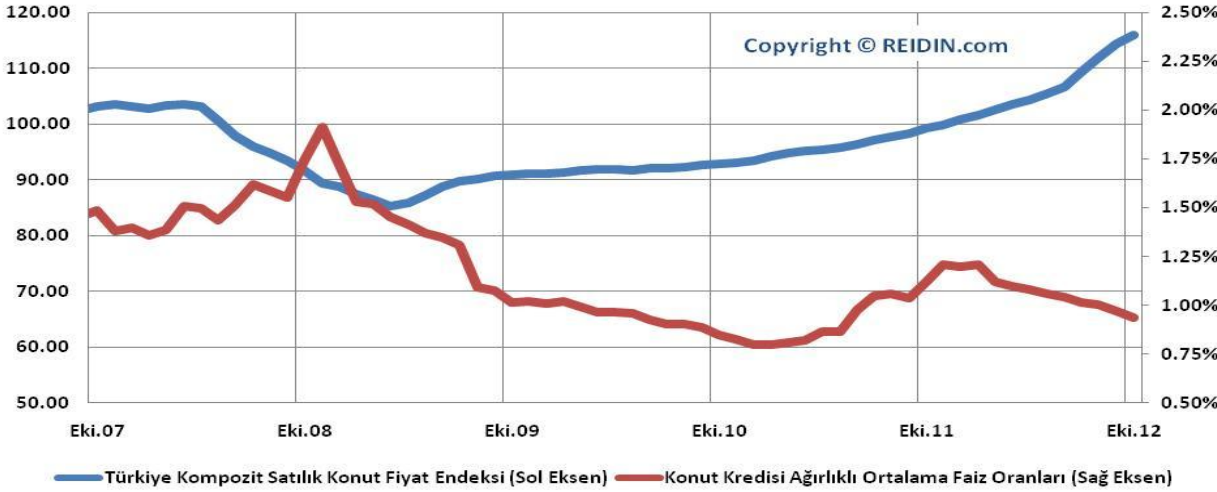
AYLIK KONUT KREDİSİ HACMİ ve KONUT KREDİSİ FAİZ ORANLARI



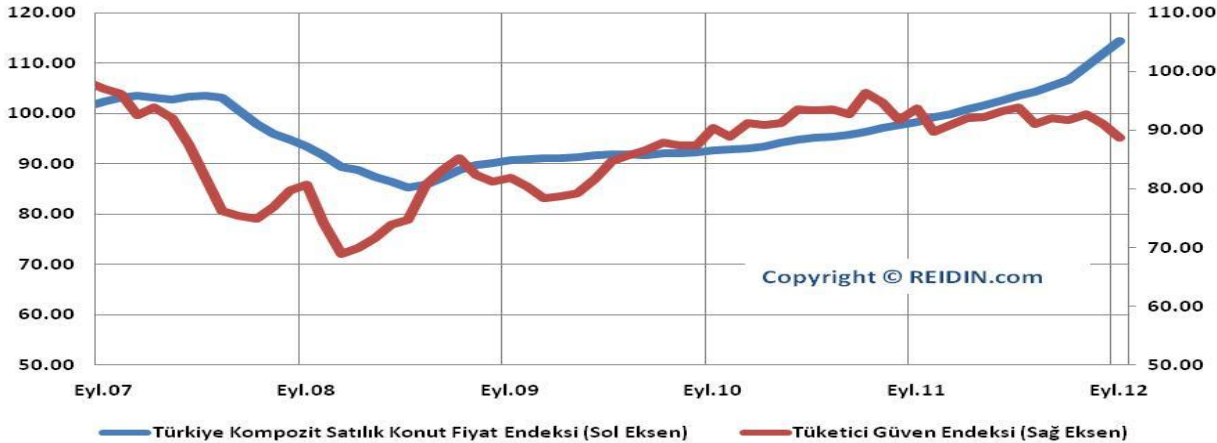
Türkiye Cumhuriyet Merkez Bankası'nın yayınladığı "Bankalarca TL Üzerinden Açılan Kredilere (Konut) Uygulanan Ağırlıklı Ortalama Faiz Oranları" dikkate alındığında Ekim ayında konut kredisi faiz oranı ortalama %0,94 olarak gerçekleşmiş; mevduat bankaları tarafından kullanılan konut kredi hacmi ise bir önceki aya göre 1,00 milyar TL (+%1,33) 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 Eylül ayında bir önceki aya göre %2,53 oranında azalmıştır. Diğer taraftan, Ekim ayı içerisinde aylık konut kredisi faiz oranı ortalama %0,94 olarak gerçekleşmiştir. Türkiye Kompozit Satılık Konut Fiyat Endeksi ise Eylül ayında bir önceki aya göre %1,24 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.

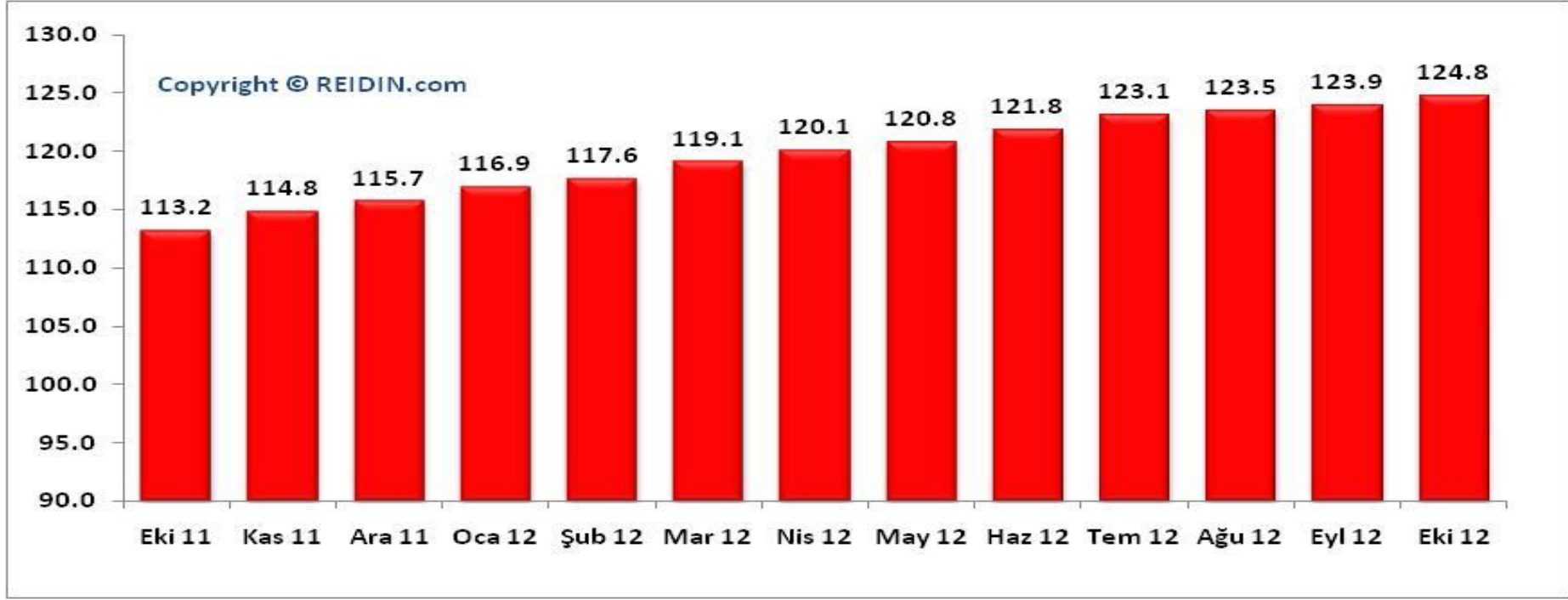
Kapsam

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

Sayı: 23

- Mortgage Uzmanı Garanti desteği ile hazırlanan REIDIN.com-GYODER Yeni Konut Fiyat Endeksi sonuçlarına göre, Ekim ayında bir önceki aya göre %0,73 oranında; geçen yılın aynı dönemine göre %10,25 oranında; endeksin başlangıç dönemi olan 2010 yılı Ocak ayına göre ise %24,80 oranında artış gerçekleşmiştir.
- Ekim ayında REIDIN.com-GYODER Yeni Konut Fiyat Endeksi bir önceki aya göre, İstanbul Avrupa yakasında yer alan markalı konut projelerinde %0,15 oranında; İstanbul Asya yakasında yer alan markalı konut projelerinde %1,69 oranında artmıştır. Endeksin başlangıç dönemine göre ise İstanbul Asya yakasındaki projeler Avrupa yakasına kıyasla 6,9 puan fazla artış göstermiştir.
- Ekim ayında REIDIN.com-GYODER Yeni Konut Fiyat Endeksi bir önceki aya göre, 1+1 daire tipinde %0,96 oranında; 2+1 daire tipinde %0,78 oranında; 3+1 daire tipinde %0,82 oranında ve 4+1 daire tipinde ise %0,67 oranında artmıştır.
- Ekim ayında REIDIN.com-GYODER Yeni Konut Fiyat Endeksi bir önceki aya göre, 51-75 m² büyüklüğe sahip konutlarda %1,05 oranında; 76-100 m² büyüklüğe sahip konutlarda %0,84 oranında; 101-125m² büyüklüğe sahip konutlarda %0,72 oranında; 126-150 m² büyüklüğe sahip konutlarda %0,74 oranında; 151 m² ve daha büyük alana sahip konutlarda %0,58 oranında artmıştır.

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



2012 Ekim Ayı
Endeks Değeri

Bir Önceki Aya
Göre (%)

Bir Önceki Yılın Aynı
Ayına Göre (%)

Endeksin Başlangıç
Dönemine Göre (%)

YENİ KONUT
FİYAT ENDEKSİ

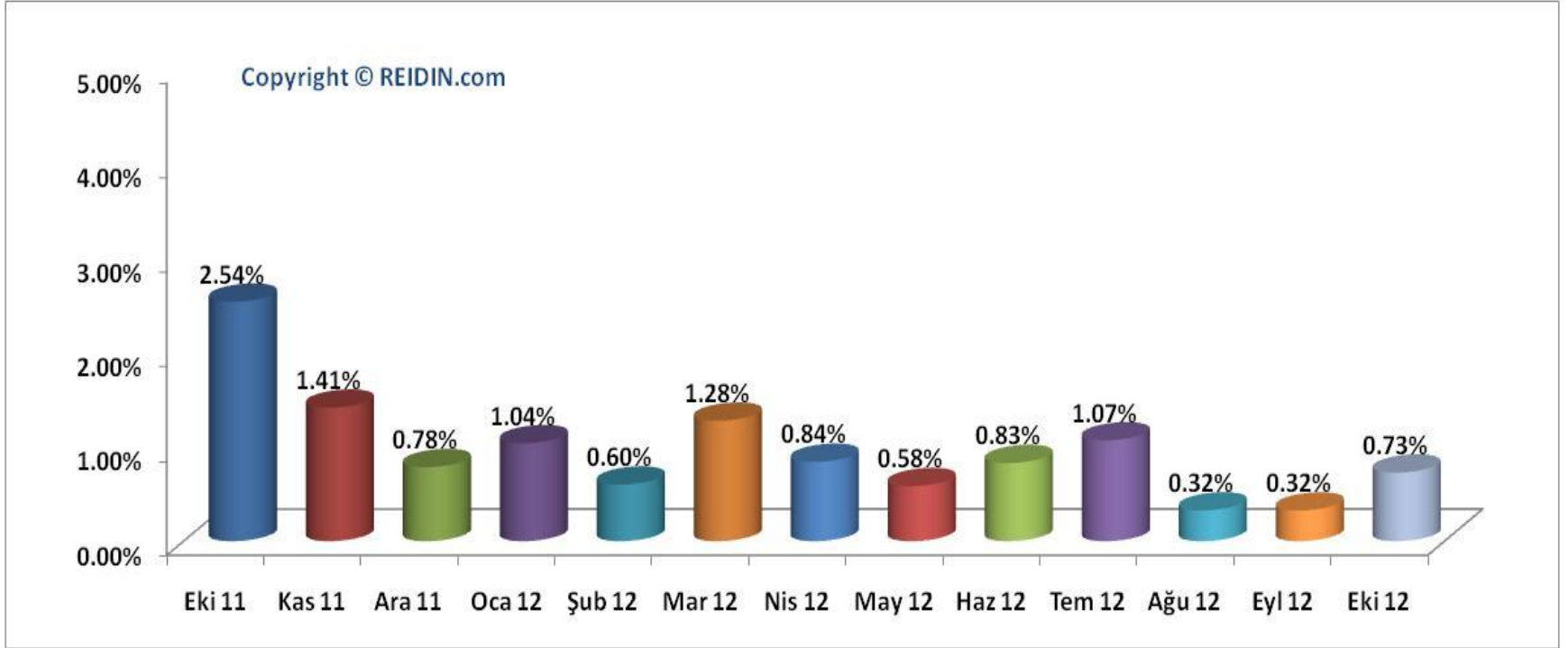
124.8

0.73%

10.25%

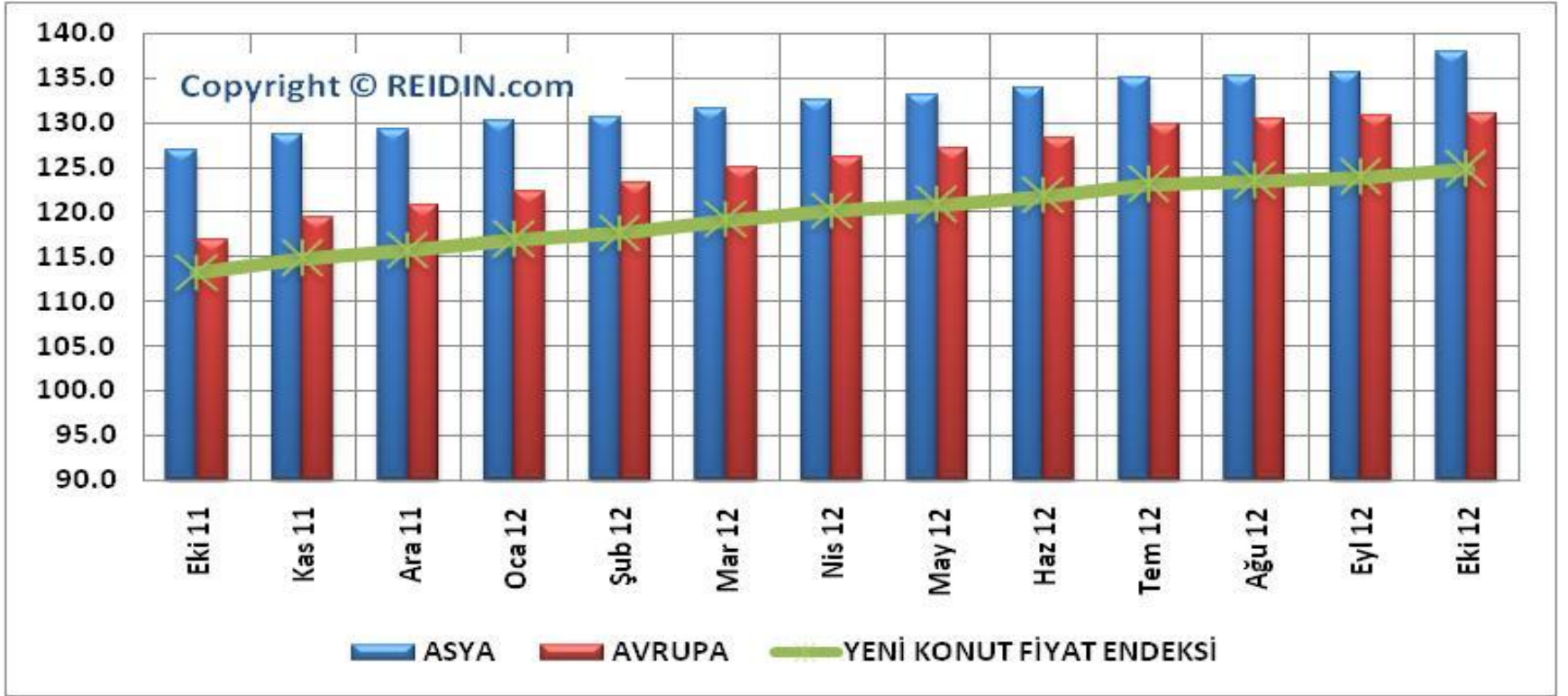
24.80%

REIDIN.com-GYODER YENİ KONUT ENDEKSİNDE AYLIK % DEĞİŞİM



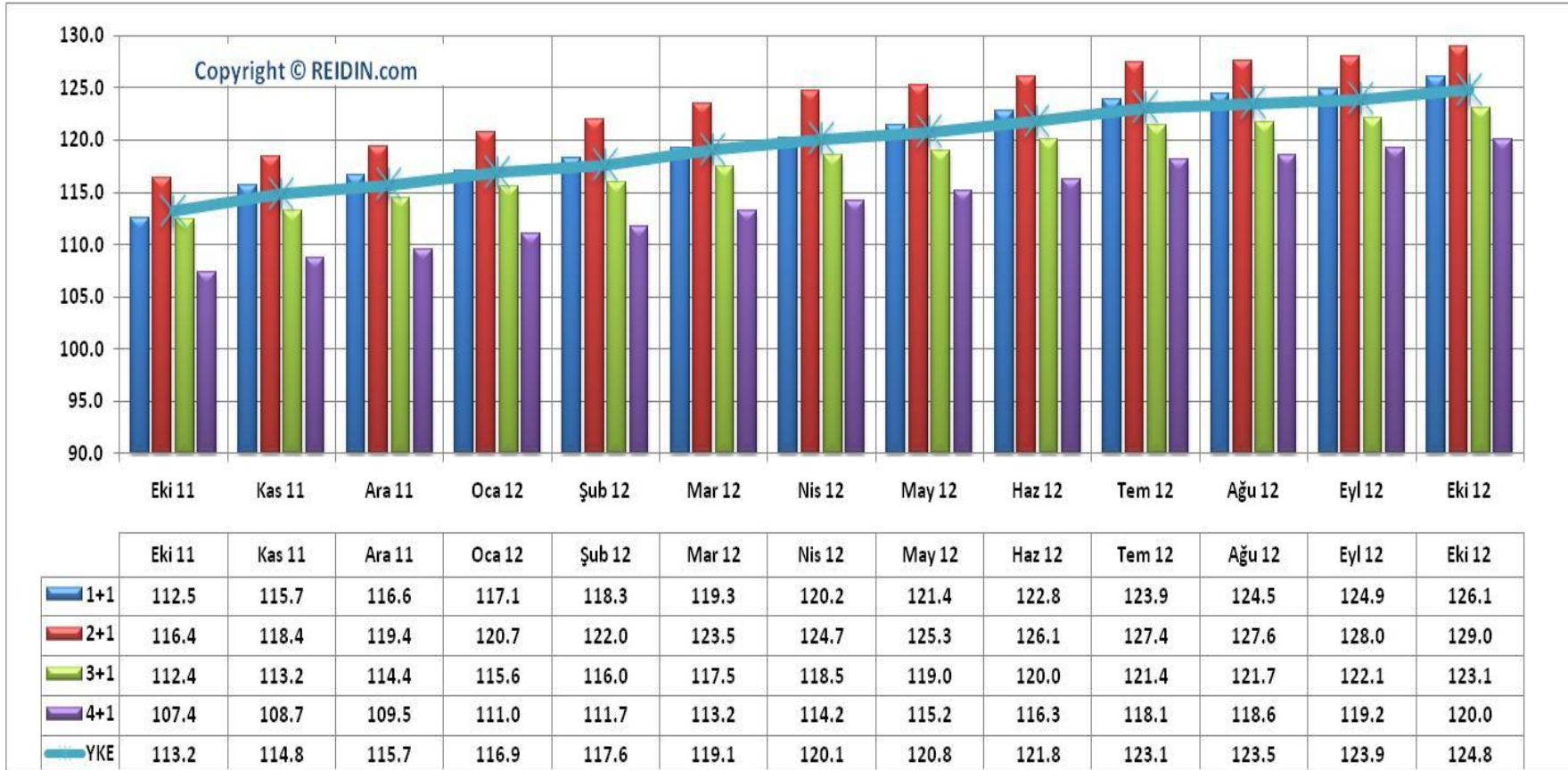
Mortgage Uzmanı Garanti desteği ile hazırlanan REIDIN.com-GYODER Yeni Konut Fiyat Endeksi sonuçlarına göre, Ekim ayında bir önceki aya göre %0,73 oranında; geçen yılın aynı dönemine göre %10,25 oranında; endeksin başlangıç dönemi olan 2010 yılı Ocak ayına göre ise %24,80 oranında artış gerçekleşmiştir.

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



Ekim ayında REIDIN.com-GYODER Yeni Konut Fiyat Endeksi bir önceki aya göre, İstanbul Avrupa yakasında yer alan markalı konut projelerinde %0,15 oranında; İstanbul Asya yakasında yer alan markalı konut projelerinde %1,69 oranında artmıştır. Endeksin başlangıç dönemine göre ise İstanbul Asya yakasındaki projeler Avrupa yakasına kıyasla 6,9 puan fazla artış göstermiştir.

DAİRE TİPİNE GÖRE (OCAK 2010=100)



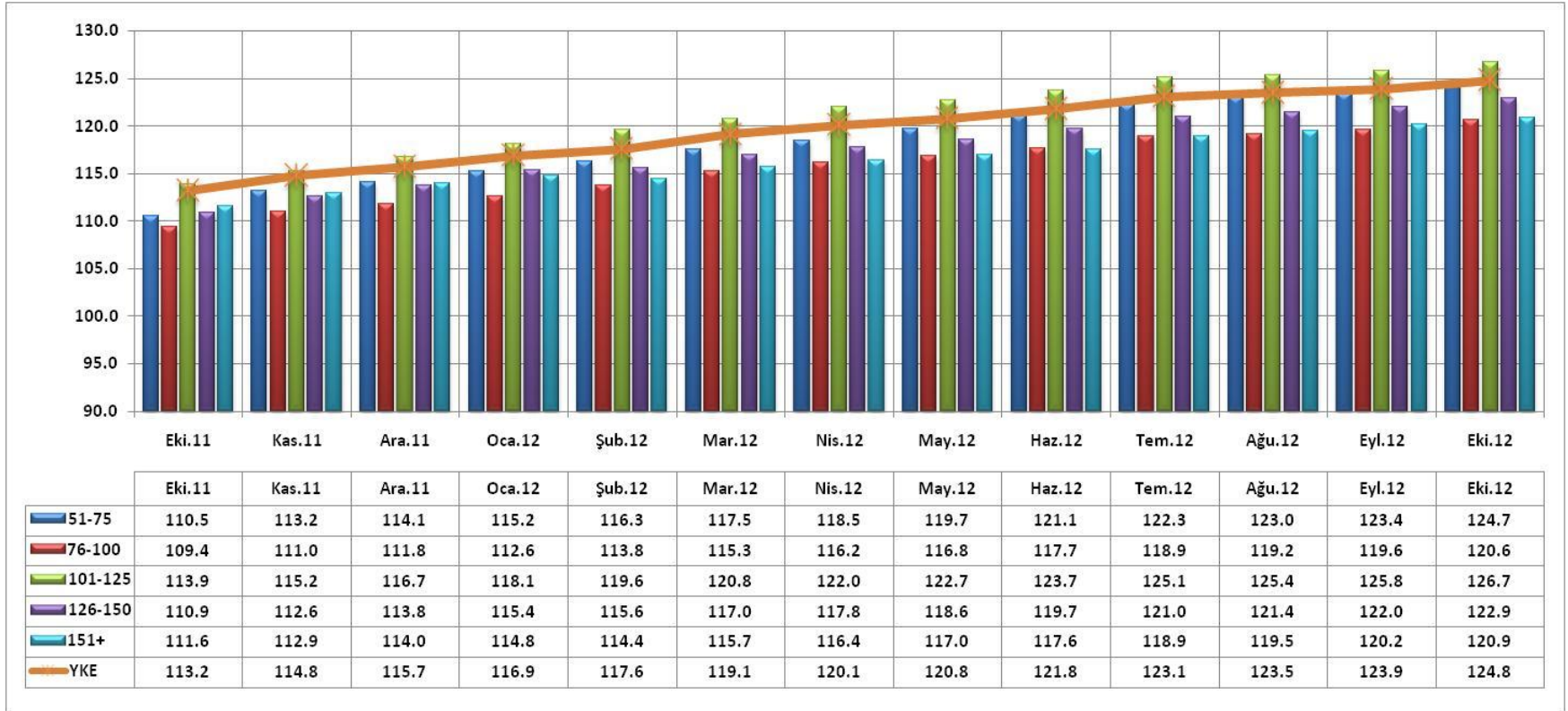
Ekim ayında REIDIN.com-GYODER Yeni Konut Fiyat Endeksi bir önceki aya göre, 1+1 daire tipinde %0,96 oranında; 2+1 daire tipinde %0,78 oranında; 3+1 daire tipinde %0,82 oranında ve 4+1 daire tipinde ise %0,67 oranında artmıştır.

DAİRE TİPİNE GÖRE ENDEKS DEĞİŞİM TABLOSU

Daire Tipi	2012 Ekim Ayı Endeks Değeri	Bir Önceki Aya Göre (%)	Bir Önceki Yılın Aynı Ayına Göre (%)	Endeksin Başlangıç Dönemine Göre (%)
1+1	126.1	0.96%	12.09%	26.10%
2+1	129.0	0.78%	10.82%	29.00%
3+1	123.1	0.82%	9.52%	23.10%
4+1	120.0	0.67%	11.73%	20.00%

Endeks Başlangıç Dönemi Ocak 2010=100

DAİRE BÜYÜKLÜĞÜNE GÖRE (OCAK 2010=100)

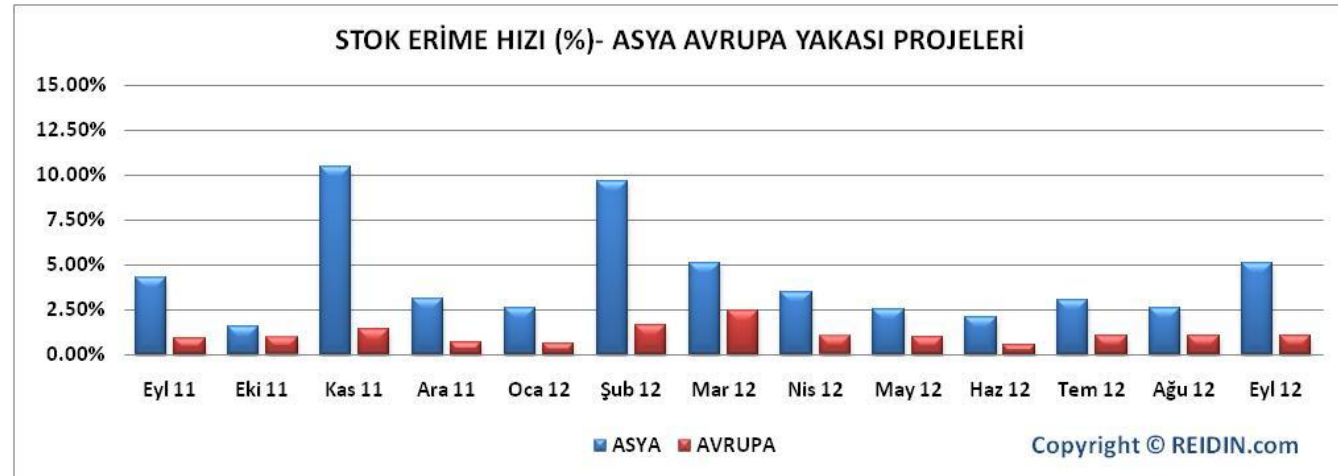
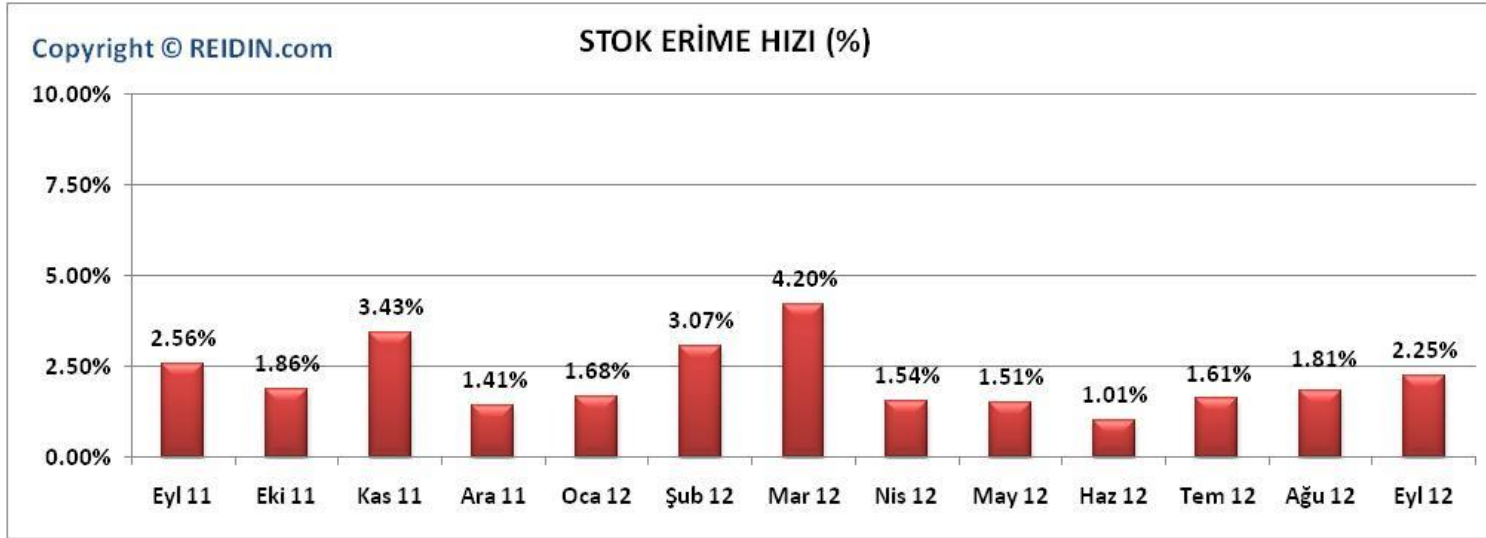


Ekim ayında REIDIN.com-GYODER Yeni Konut Fiyat Endeksi bir önceki aya göre, 51-75 m² büyüklüğe sahip konutlarda %1,05 oranında; 76-100 m² büyüklüğe sahip konutlarda %0,84 oranında; 101-125m² büyüklüğe sahip konutlarda %0,72 oranında; 126-150 m² büyüklüğe sahip konutlarda %0,74 oranında; 151 m² ve daha büyük alana sahip konutlarda %0,58 oranında artmıştır.

DAİRE BÜYÜKLÜĞÜNE GÖRE ENDEKS DEĞİŞİM TABLOSU

Daire Büyüklüğü	2012 Ekim Ayı Endeks Değeri	Bir Önceki Aya Göre (%)	Bir Önceki Yılın Aynı Ayına Göre (%)	Endeksin Başlangıç Dönemine Göre (%)
51-75 M2	124.7	1.05%	12.85%	24.70%
76-100 M2	120.6	0.84%	10.24%	20.60%
101-125 M2	126.7	0.72%	11.24%	26.70%
126-150 M2	122.9	0.74%	10.82%	22.90%
151 M2 +	120.9	0.58%	8.33%	20.90%

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

info@reidin.com