



## REIDIN.com Konut Fiyat Endeksleri: 2011 Kasım Ayı Sonuçları

# REIDIN.com EmlakEndeks: 2.El Konutlar Fiyat Endeksleri 2011 Kasım Ayı Sonuçları

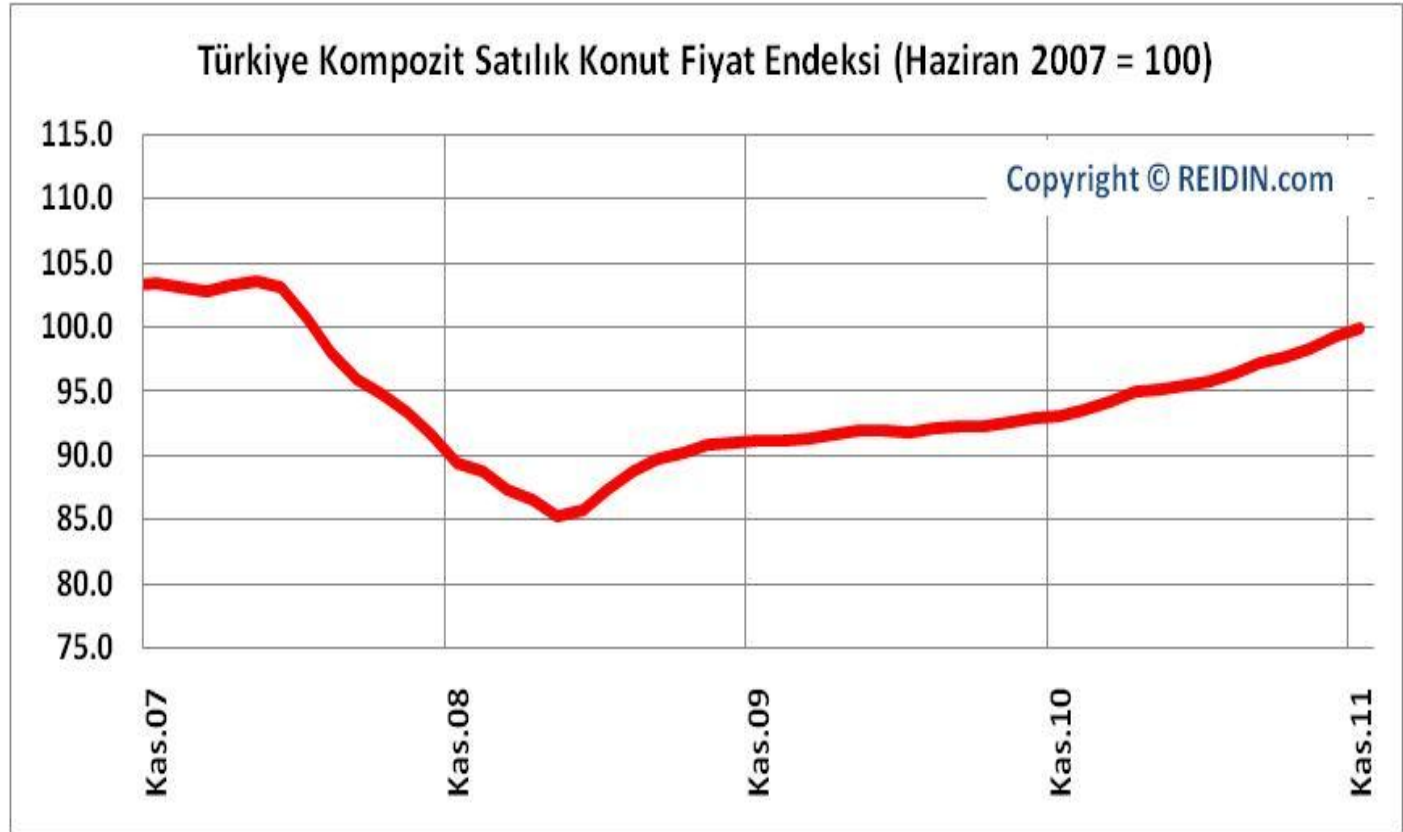
Sayı: 36

15/12/2011

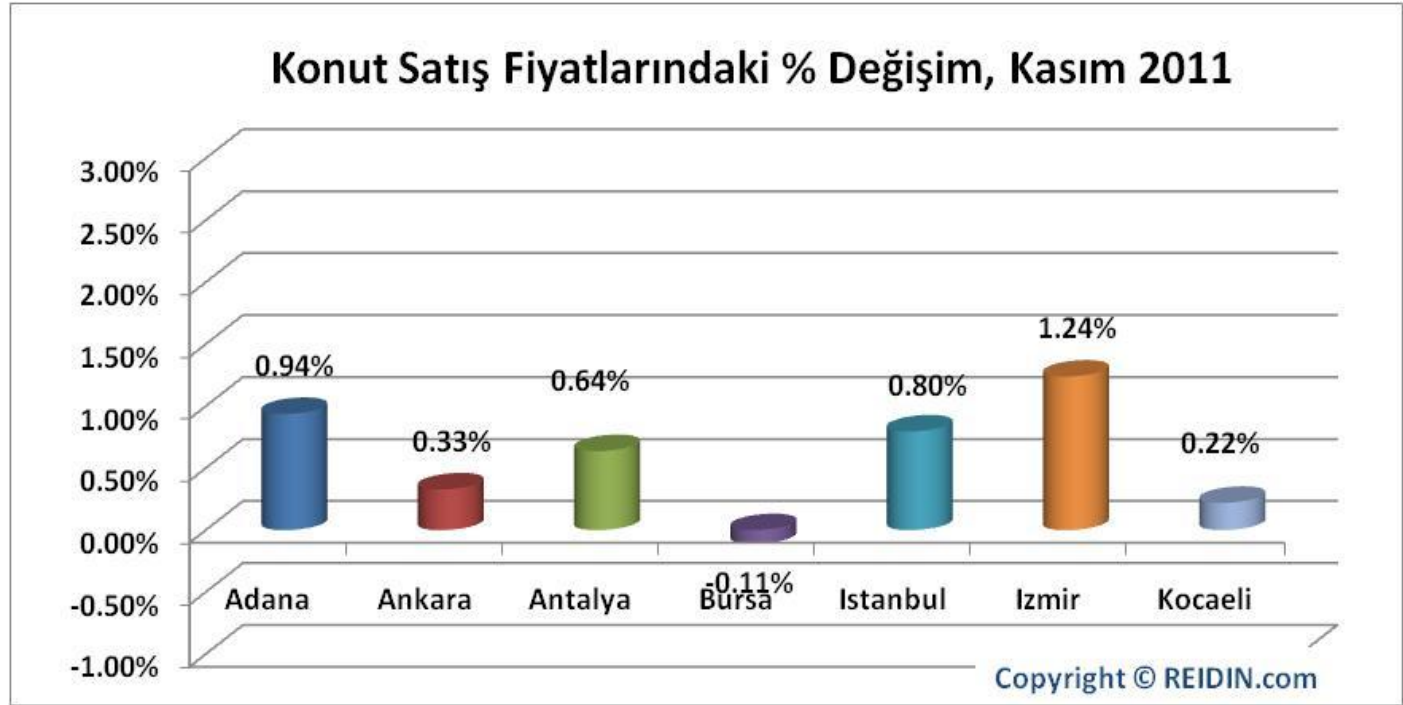
- Kasım ayında 2007 Haziran=100 temel yıllık Türkiye Kompozit Satılık Konut Fiyat Endeksi'nde bir önceki aya göre %0,71; geçen yılın aynı dönemine göre ise %7,33 oranında artış gerçekleşmiştir.
- Kasım ayında 2007 Haziran=100 temel yıllık Türkiye Kompozit Kiralık Konut Fiyat Endeksi'nde bir önceki aya göre %0,88; geçen yılın aynı dönemine göre ise %5,73 oranında artış gerçekleşmiştir.
- Kasım ayında İzmir'de metrekare başına konut satış fiyatları %1,24 oranında artmış ve İzmir fiyatların en çok yükseldiği şehir olmuştur. Aynı dönem içerisinde konut satış fiyatları Adana'da %0,94 oranında; Ankara'da %0,33 oranında; Antalya'da %0,64 oranında; İstanbul'da %0,80 oranında; Kocaeli'nde ise %0,22 oranında artmıştır. Bursa'da ise metrekare başına konut satış fiyatları %0,11 oranında azalmıştır.
- Kasım ayında Antalya'da metrekare başına konut kira değerleri %1,72 oranında artmış ve Antalya kiraların en çok yükseldiği şehir olmuştur. Aynı dönem içerisinde konut kira değerleri Adana'da %0,93 oranında; Ankara'da %0,23 oranında; İstanbul'da %1,24 oranında ve İzmir'de %0,97 oranında artmıştır. Diğer taraftan değerler Bursa'da %0,43 oranında ve Kocaeli'nde %0,23 oranında azalmıştır.

# Yönetici Özeti

- Kasım ayında konut satış fiyatları açısından en çok değer artışı yaşanan ilçe İstanbul Silivri (+%2,45); en çok değer kaybeden ilçe ise İstanbul Beyoğlu (-%1,41) olmuştur. Aynı dönemde konut satış fiyatları açısından en çok değer artışı yaşanan mahalle Bursa Osmangazi Dikkaldırım Mahallesi (+%2,68); en çok değer kaybeden mahalle ise İstanbul Bakırköy Cevizlik Mahallesi (-%2,68) olmuştur.
- Kasım ayında konut kira değerleri açısından en çok değer artışı yaşanan ilçe İstanbul Şişli (+%2,24); en çok değer kaybeden ilçe ise Ankara Altındağ (-%1,84) olmuştur. Aynı dönemde konut kira değerleri açısından en çok değer artışı yaşanan mahalle İzmir Buca Adatepe Mahallesi (+%2,71); en çok değer kaybeden mahalle ise Ankara Sincan Atatürk Mahallesi (-%2,63) olmuştur.
- Kasım ayı itibariyle ikinci el konutlardaki amortisman süreleri (Geri Dönüş Süresi) incelendiğinde İstanbul'da bir apartman dairesinin fiyatı 15,8 yıllık (189 ay) kiraya eşit iken, İzmir'de bu süre 18,4 yıla (221 ay) kadar uzamaktadır. Ankara'da ise bir apartman dairesinin fiyatı 17,4 yılda (209 ay) geri dönmektedir.
- Kasım ayı itibariyle ikinci el konutlardaki yıllık brüt kira getirileri ele alındığında, Türkiye geneli ortalamasının %6,26; Ankara ortalamasının %5,89; İstanbul ortalamasının %6,52; İzmir ortalamasının ise %5,57 olduğu görülmektedir.



Kasım ayında 2007 Haziran=100 temel yıllık Türkiye Kompozit Satılık Konut Fiyat Endeksi'nde bir önceki aya göre %0,71; geçen yılın aynı dönemine göre ise %7,33 oranında artış gerçekleşmiştir.

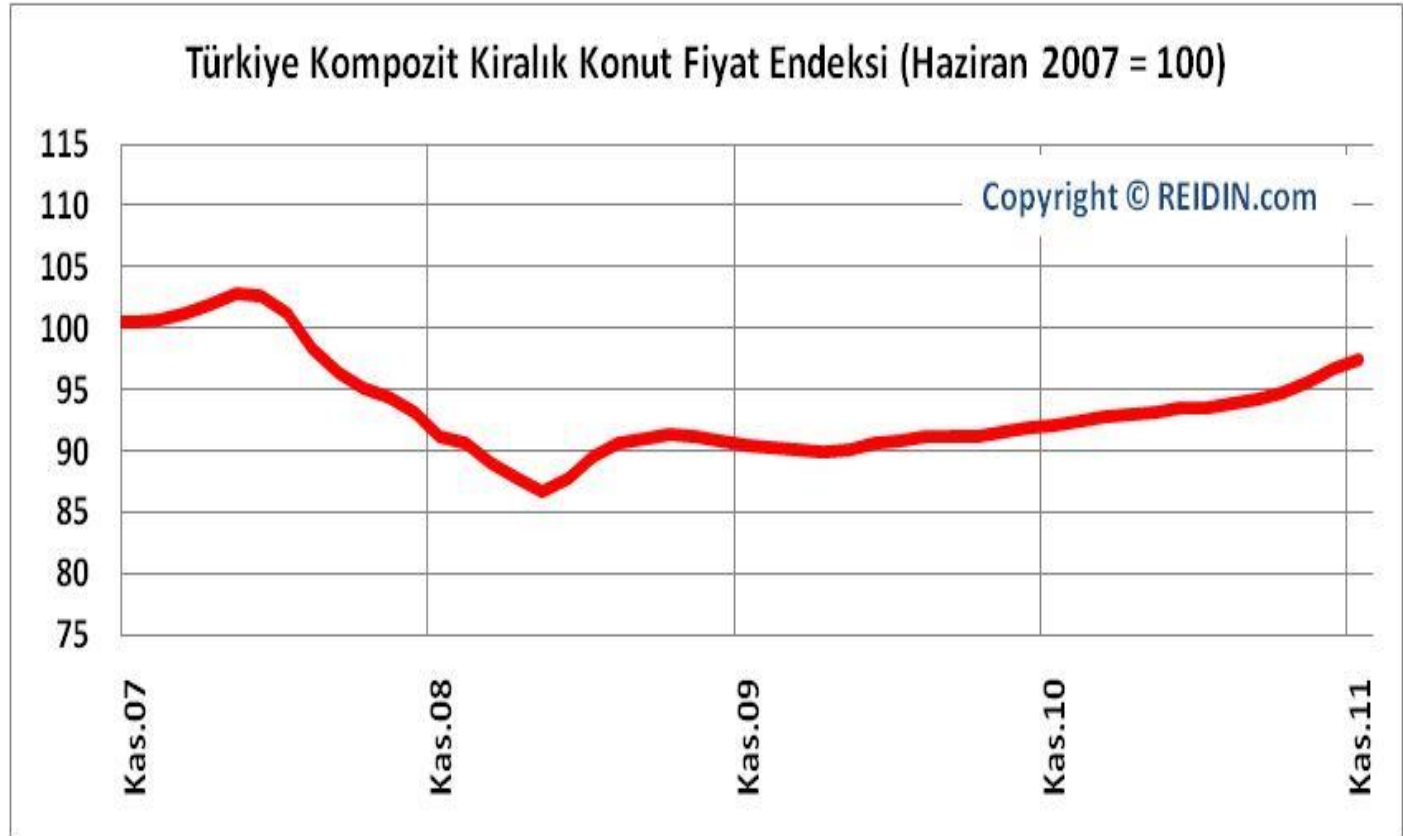


Kasım ayında İzmir'de metrekare başına konut satış fiyatları %1,24 oranında artmış ve İzmir fiyatların en çok yükseldiği şehir olmuştur. Aynı dönem içerisinde konut satış fiyatları Adana'da %0,94 oranında; Ankara'da %0,33 oranında; Antalya'da %0,64 oranında; İstanbul'da %0,80 oranında; Kocaeli'nde ise %0,22 oranında artmıştır. Bursa'da ise metrekare başına konut satış fiyatları %0,11 oranında azalmıştır.

# REIDIN.com EmlakEndeks Satılık Fiyatlarda Değişim

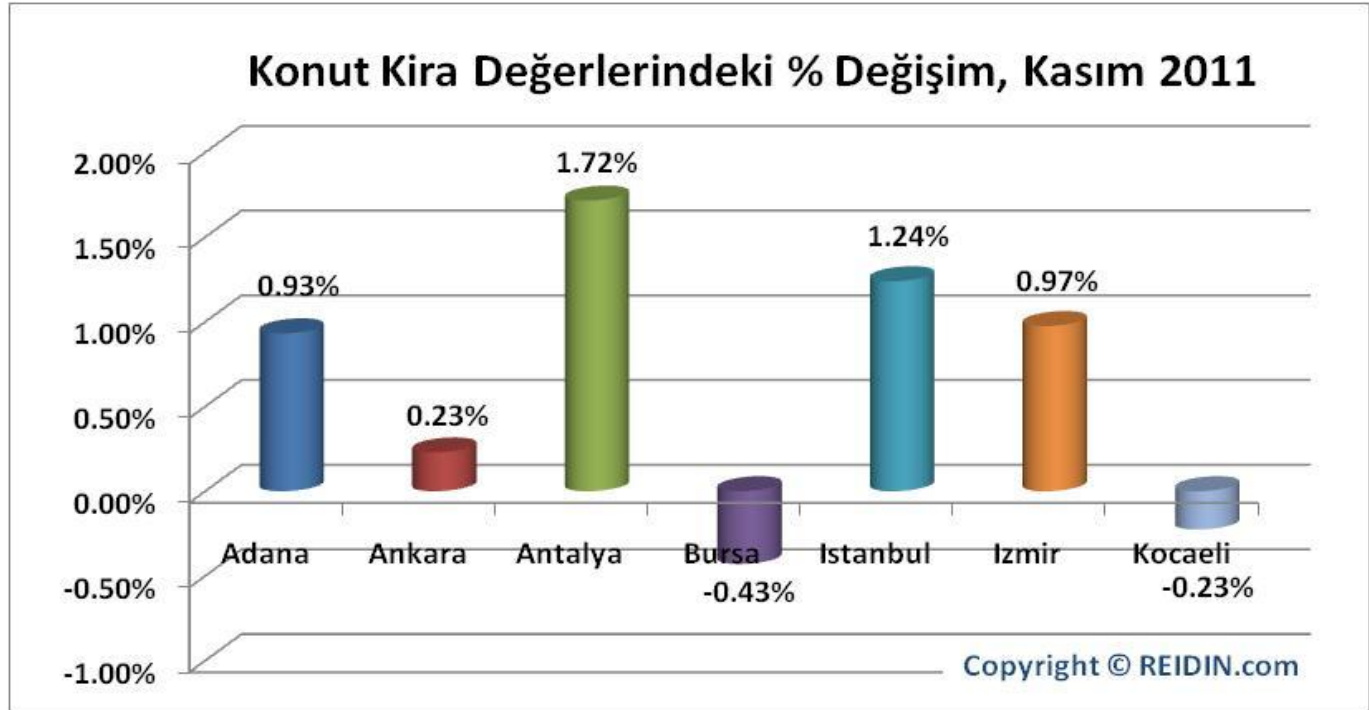
	2011 Kasım Ayı Endeks Değeri	Bir Önceki Aya Göre Gelişme Hızı (%)	Bir Önceki Yılın Aynı Ayına Göre Gelişme Hızı (%)
<b>Türkiye Kompozit</b>	<b>99.9</b>	<b>0.71%</b>	<b>7.33%</b>
<b>Adana</b>	<b>113.7</b>	<b>0.94%</b>	<b>9.68%</b>
<b>Ankara</b>	<b>97.7</b>	<b>0.33%</b>	<b>8.66%</b>
<b>Antalya</b>	<b>82.7</b>	<b>0.64%</b>	<b>-1.13%</b>
<b>Bursa</b>	<b>90.7</b>	<b>-0.11%</b>	<b>-2.47%</b>
<b>İstanbul</b>	<b>100.7</b>	<b>0.80%</b>	<b>8.50%</b>
<b>İzmir</b>	<b>104.5</b>	<b>1.24%</b>	<b>7.52%</b>
<b>Kocaeli</b>	<b>112.6</b>	<b>0.22%</b>	<b>7.07%</b>

Endeks başlangıç dönemi Haziran 2007=100



Kasım ayında 2007 Haziran=100 temel yıllık Türkiye Kompozit Kiralık Konut Fiyat Endeksi'nde bir önceki aya göre %0,88; geçen yılın aynı dönemine göre ise %5,73 oranında artış gerçekleşmiştir.



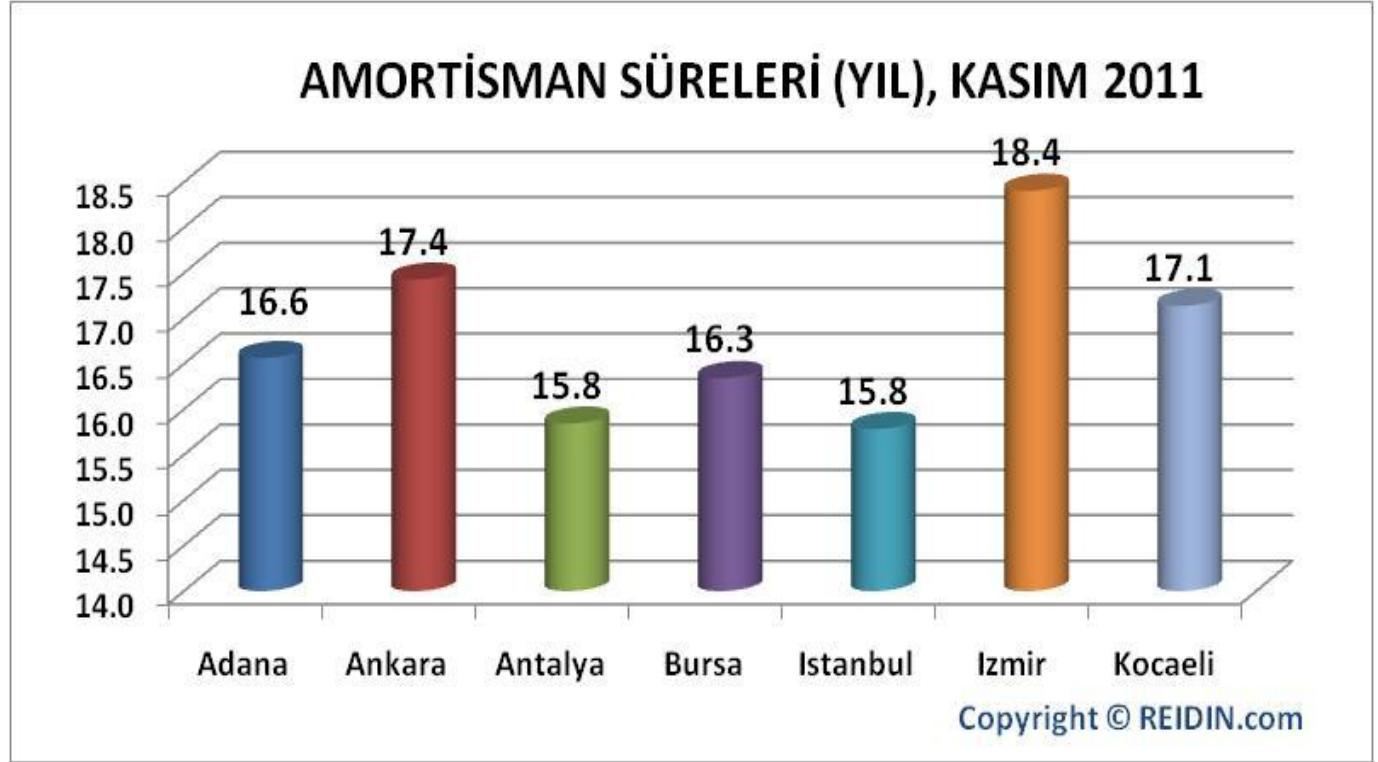


Kasım ayında Antalya'da metrekare başına konut kira değerleri %1,72 oranında artmış ve Antalya kiralının en çok yükseldiği şehir olmuştur. Aynı dönem içerisinde konut kira değerleri Adana'da %0,93 oranında; Ankara'da %0,23 oranında; İstanbul'da %1,24 oranında ve İzmir'de %0,97 oranında artmıştır. Diğer taraftan değerler Bursa'da %0,43 oranında ve Kocaeli'nde %0,23 oranında azalmıştır.

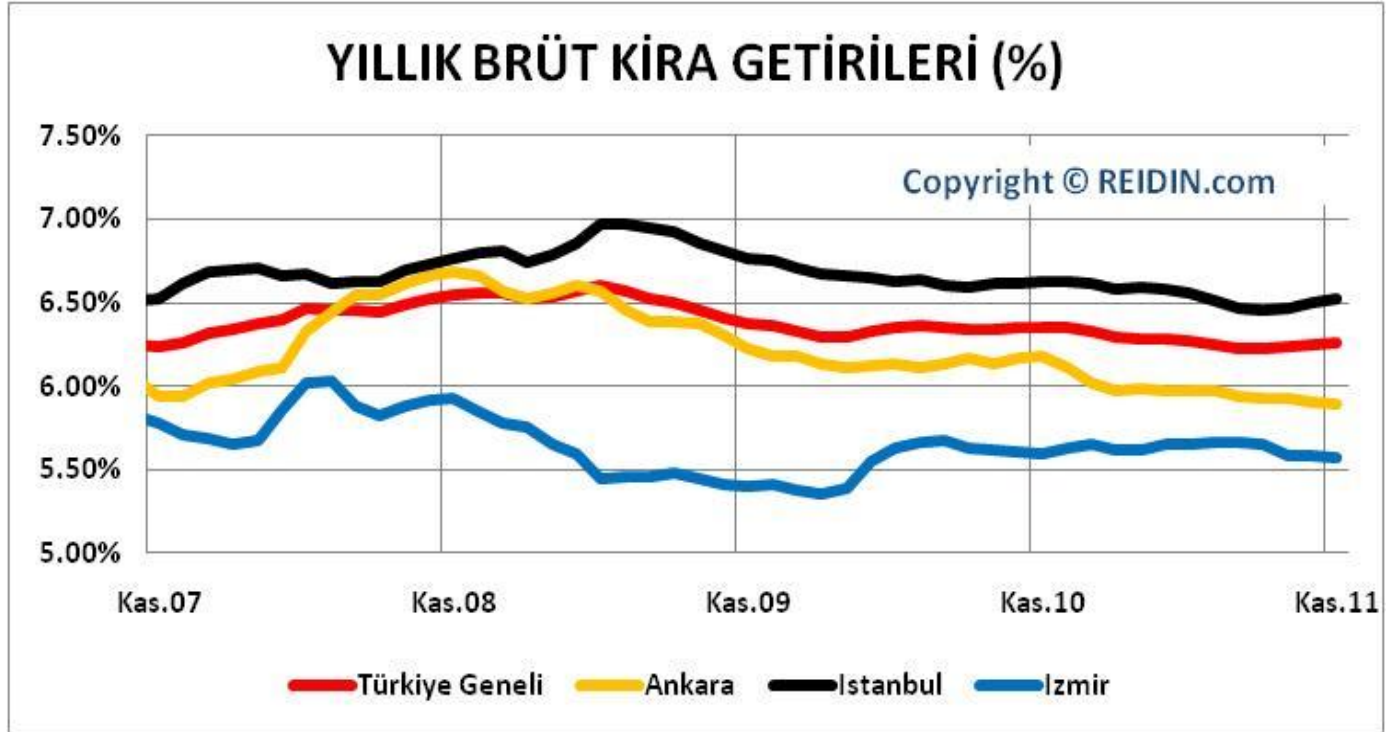
# REIDIN.com EmlakEndeks Kiralık Deęerlerde Değişim

	2011 Kasım Ayı Endeks Değeri	Bir Önceki Aya Göre Gelişme Hızı (%)	Bir Önceki Yılın Aynı Ayına Göre Gelişme Hızı (%)
<b>Türkiye Kompozit</b>	<b>97.5</b>	<b>0.88%</b>	<b>5.73%</b>
<b>Adana</b>	<b>108.9</b>	<b>0.93%</b>	<b>-2.11%</b>
<b>Ankara</b>	<b>97.2</b>	<b>0.23%</b>	<b>3.79%</b>
<b>Antalya</b>	<b>92.8</b>	<b>1.72%</b>	<b>8.64%</b>
<b>Bursa</b>	<b>90.9</b>	<b>-0.43%</b>	<b>2.65%</b>
<b>İstanbul</b>	<b>98.6</b>	<b>1.24%</b>	<b>6.83%</b>
<b>İzmir</b>	<b>94.5</b>	<b>0.97%</b>	<b>7.25%</b>
<b>Kocaeli</b>	<b>101.2</b>	<b>-0.23%</b>	<b>3.03%</b>

Endeks başlangıç dönemi Haziran 2007=100

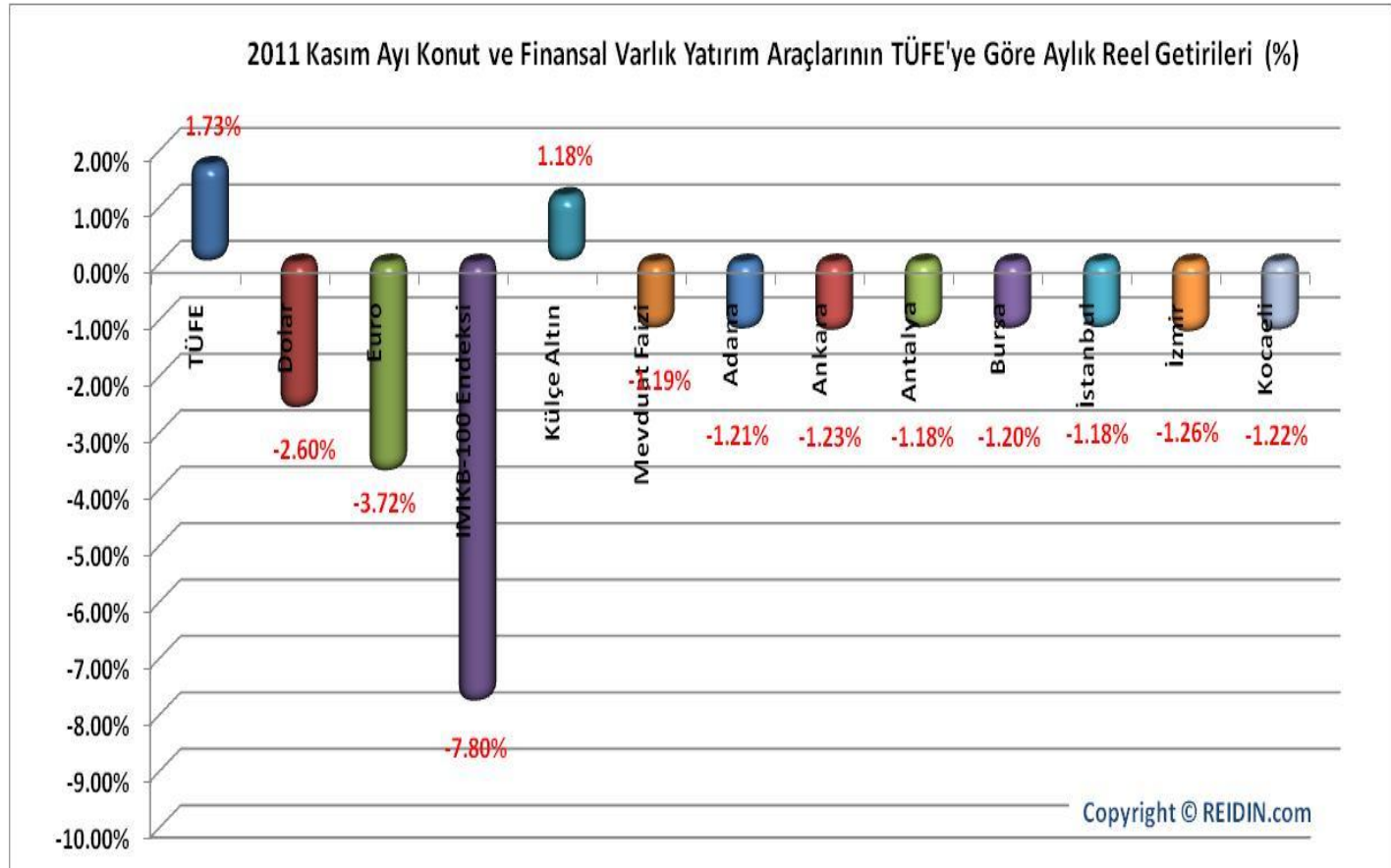


Kasım ayı itibariyle ikinci el konutlardaki amortisman süreleri (Geri Dönüş Süresi) incelendiğinde İstanbul'da bir apartman dairesinin fiyatı 15,8 yıllık (189 ay) kiraya eşit iken, İzmir'de bu süre 18,4 yıla (221 ay) kadar uzamaktadır. Ankara'da ise bir apartman dairesinin fiyatı 17,4 yılda (209 ay) geri dönmektedir.



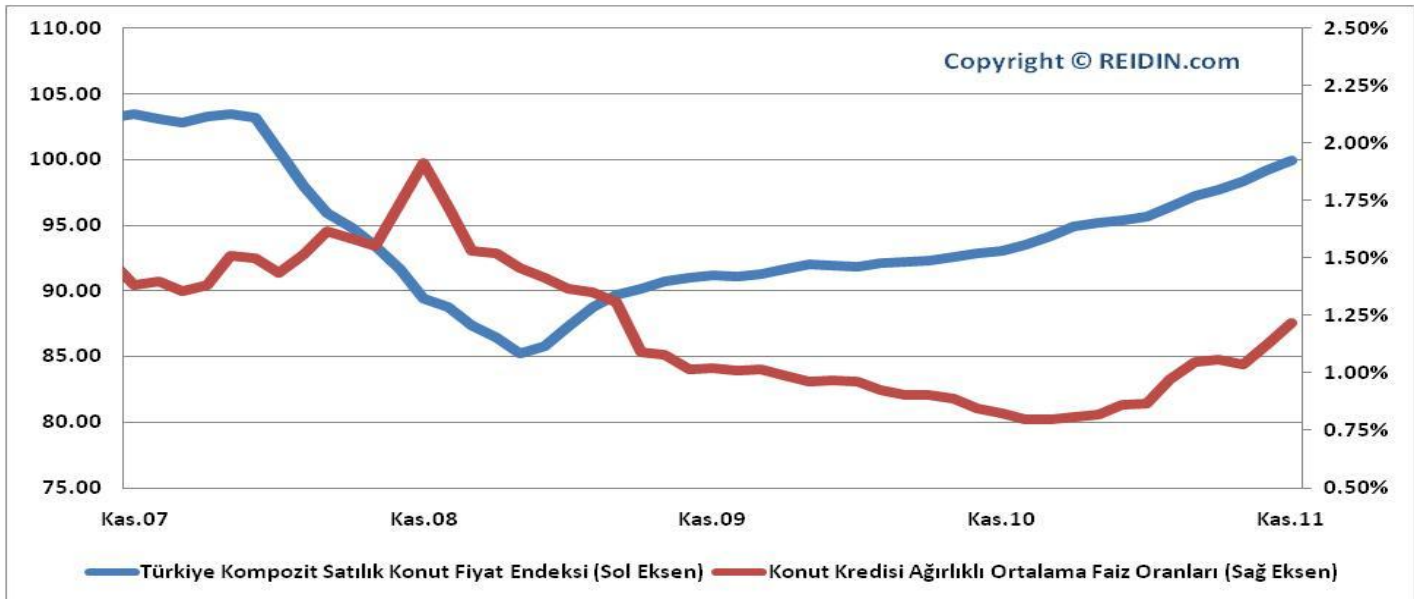
Kasım ayı itibariyle ikinci el konutlardaki yıllık brüt kira getirileri ele alındığında, Türkiye geneli ortalamasının %6,26; Ankara ortalamasının %5,89; İstanbul ortalamasının %6,52; İzmir ortalamasının ise %5,57 olduğu görülmektedir.

# Konut ve Finansal Varlık Yatırım Araçlarının Aylık Reel Getirileri



Kasım ayında, konut tipi gayrimenkul yatırımları ve finansal yatırım araçlarının nominal getirileri TÜFE (+1,73) ile indirildiğinde en fazla reel getiriye sahip olan yatırım aracının külçe altın (+%1,18), en fazla kaybettiren finansal yatırım aracının IMKB-100 endeksi (-%7,80) olduğu görülmektedir. Konut yatırımlarındaki aylık ortalama reel kayıp ise %1,21'dir.

# Aylık Konut Kredisi Hacmi ve Konut Kredisi Faiz Oranları



## **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 Yeni Konut Fiyat Endeksi 2011 Kasım Ayı Sonuçları

Sayı: 12

15/12/2011

**GYODER**  
Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Derneği

  
**MORTGAGE  
UZMANI**  
Garanti

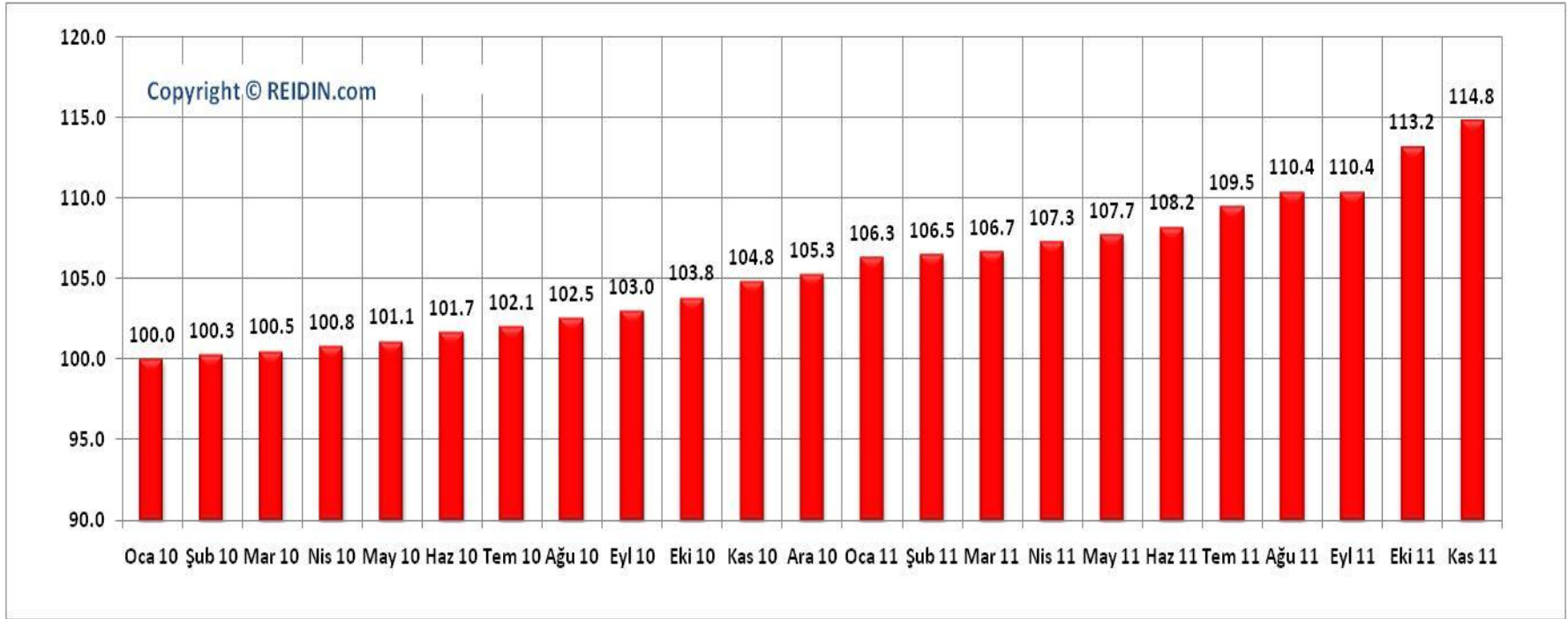
**REIDIN**  
Emerging Markets  
Real Estate Information  
com



# Yönetici Özeti

- Mortgage Uzmanı Garanti desteği ile hazırlanan REIDIN.com-GYODER Yeni Konut Fiyat Endeksi sonuçlarına göre, Kasım ayında bir önceki aya göre %1,41 oranında artış; geçen yılın aynı dönemine göre ise %9,54 oranında artış gerçekleşmiştir.
- Kasım ayında REIDIN.com-GYODER Yeni Konut Fiyat Endeksi bir önceki aya göre, İstanbul Avrupa yakasında yer alan markalı konut projelerinde %2,14 oranında; İstanbul Asya yakasında yer alan markalı konut projelerinde %1,34 oranında artmıştır. Endeksin başlangıç dönemine göre ise İstanbul Asya yakasındaki projeler Avrupa yakasına kıyasla 9,3 puan fazla artış göstermiştir.
- Kasım ayında REIDIN.com-GYODER Yeni Konut Fiyat Endeksi bir önceki aya göre, 1+1 daire tipinde %1,41 oranında; 2+1 daire tipinde %2,84 oranında; 3+1 daire tipinde %1,72 oranında ve 4+1 daire tipinde ise %0,71 oranında artmıştır.
- Kasım ayında REIDIN.com-GYODER Yeni Konut Fiyat Endeksi bir önceki aya göre, 51-75 m<sup>2</sup> büyüklüğe sahip konutlarda %2,44 oranında; 76-100 m<sup>2</sup> büyüklüğe sahip konutlarda %1,46 oranında; 101-125m<sup>2</sup> büyüklüğe sahip konutlarda %1,14 oranında; 126-150 m<sup>2</sup> büyüklüğe sahip konutlarda %1,53 oranında; 151 m<sup>2</sup> ve daha büyük alana sahip konutlarda ise %1,16 oranında artmıştır.

# REIDIN.com-GYODER Yeni Konut Fiyat Endeksi



2011 Kasım Ayı  
Endeks Değeri

Bir Önceki Aya Göre  
Gelişme Hızı (%)

Bir Önceki Yılın  
Aynı Ayına Göre  
Gelişme Hızı (%)

Endeksin Başlangıç  
Dönemine Göre  
Gelişme Hızı (%)

**YENİ KONUT  
FİYAT ENDEKSİ**

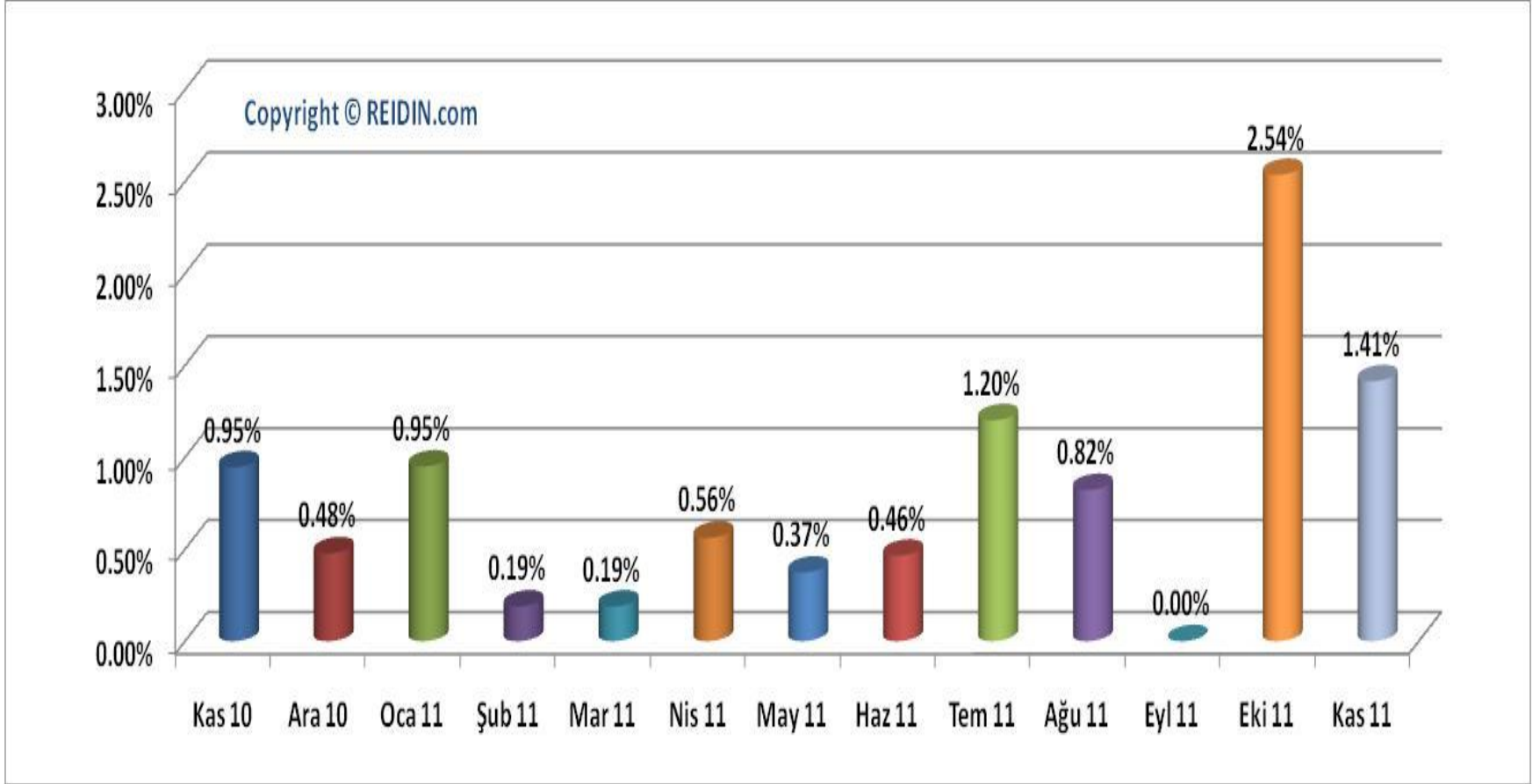
**114.8**

**1.41%**

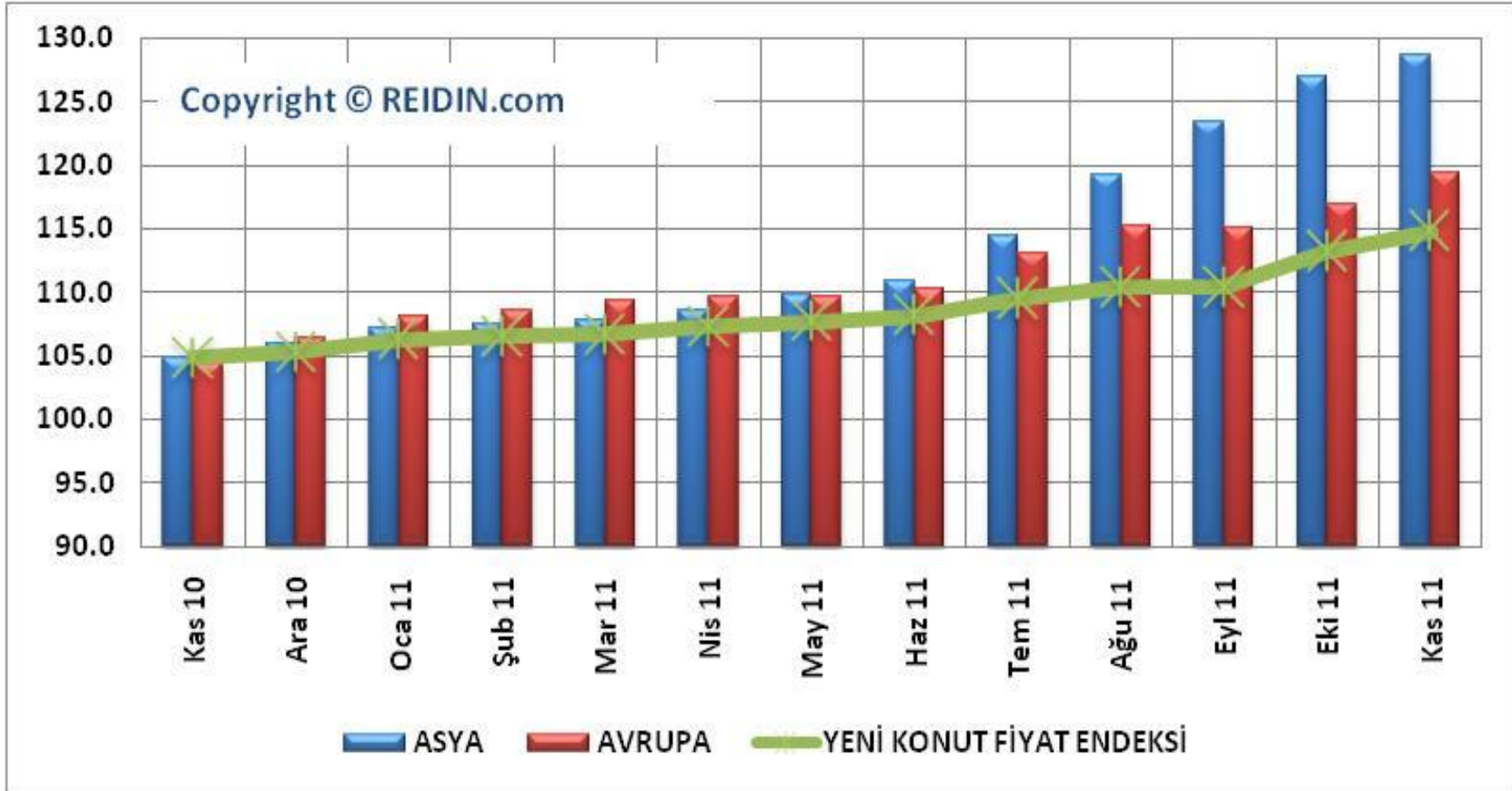
**9.54%**

**14.80%**

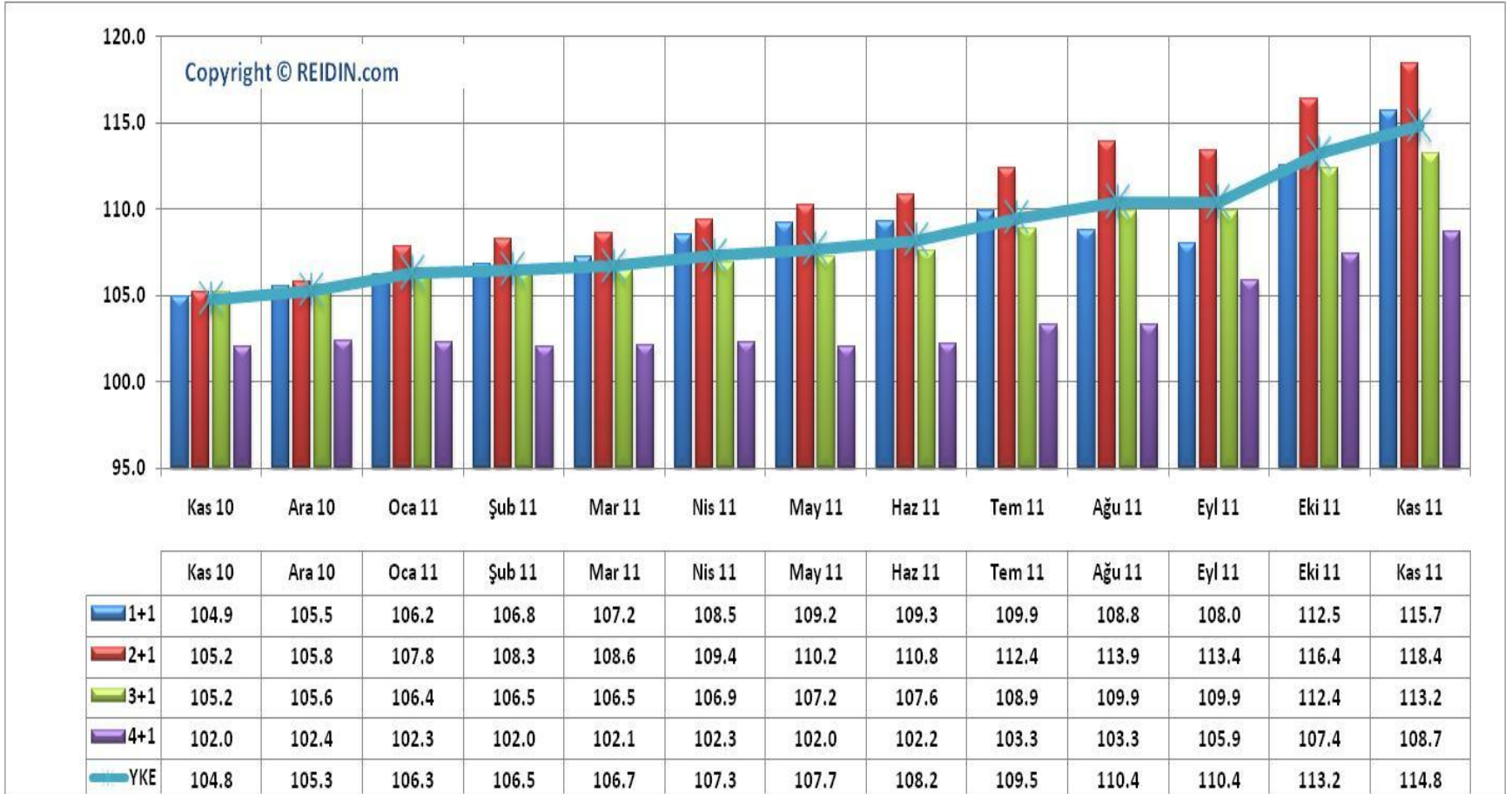
# Yeni Konut Endeksinde Aylık % Değişim



# REIDIN.com-GYODER Yeni Konut Fiyat Endeksi: İstanbul Asya-Avrupa Yakası Projeleri



# Daire Tipine Göre (Ocak 2010=100)

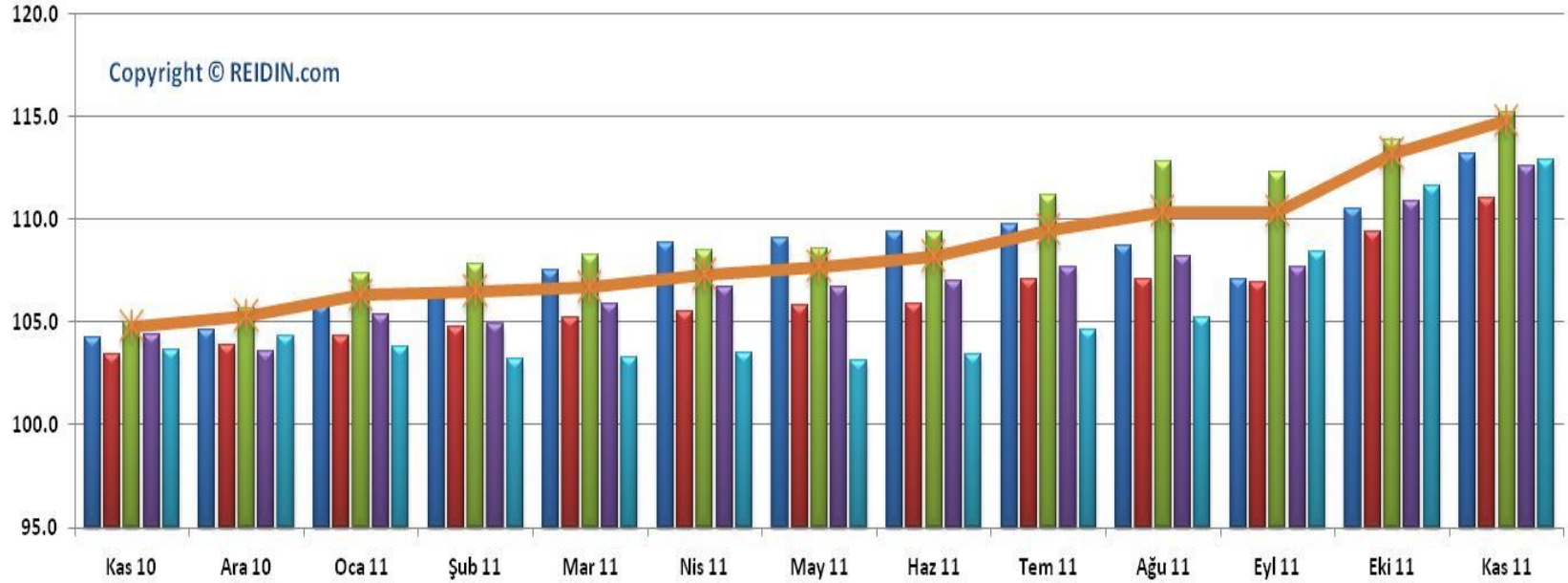


# Daire Tipine Göre Endeks Değişim Tablosu

Daire Tipi	2011 Kasım Ayı Endeks Değeri	Bir Önceki Aya Göre Gelişme Hızı (%)	Bir Önceki Yılın Aynı Ayına Göre Gelişme Hızı (%)	Endeksin Başlangıç Dönemine Göre Gelişme Hızı (%)
1+1	114.8	1.41%	9.54%	14.80%
2+1	115.7	2.84%	10.30%	15.70%
3+1	118.4	1.72%	12.55%	18.40%
4+1	113.2	0.71%	7.60%	13.20%

Endeks başlangıç dönemi Ocak 2010=100

# Daire Büyüklüğüne Göre (Ocak 2010=100)



	Kas 10	Ara 10	Oca 11	Şub.11	Mar.11	Nis.11	May.11	Haz.11	Tem.11	Ağu.11	Eyl.11	Eki.11	Kas.11
51-75	104.2	104.6	105.8	106.6	107.5	108.9	109.1	109.4	109.8	108.7	107.1	110.5	113.2
76-100	103.5	103.9	104.3	104.8	105.2	105.5	105.8	105.9	107.1	107.1	106.9	109.4	111.0
101-125	105.0	105.7	107.4	107.8	108.3	108.5	108.6	109.4	111.2	112.8	112.3	113.9	115.2
126-150	104.4	103.6	105.4	104.9	105.9	106.7	106.7	107.0	107.7	108.2	107.7	110.9	112.6
151+	103.7	104.3	103.8	103.2	103.3	103.5	103.1	103.4	104.6	105.2	108.4	111.6	112.9
YKE	104.8	105.3	106.3	106.5	106.7	107.3	107.7	108.2	109.5	110.4	110.4	113.2	114.8

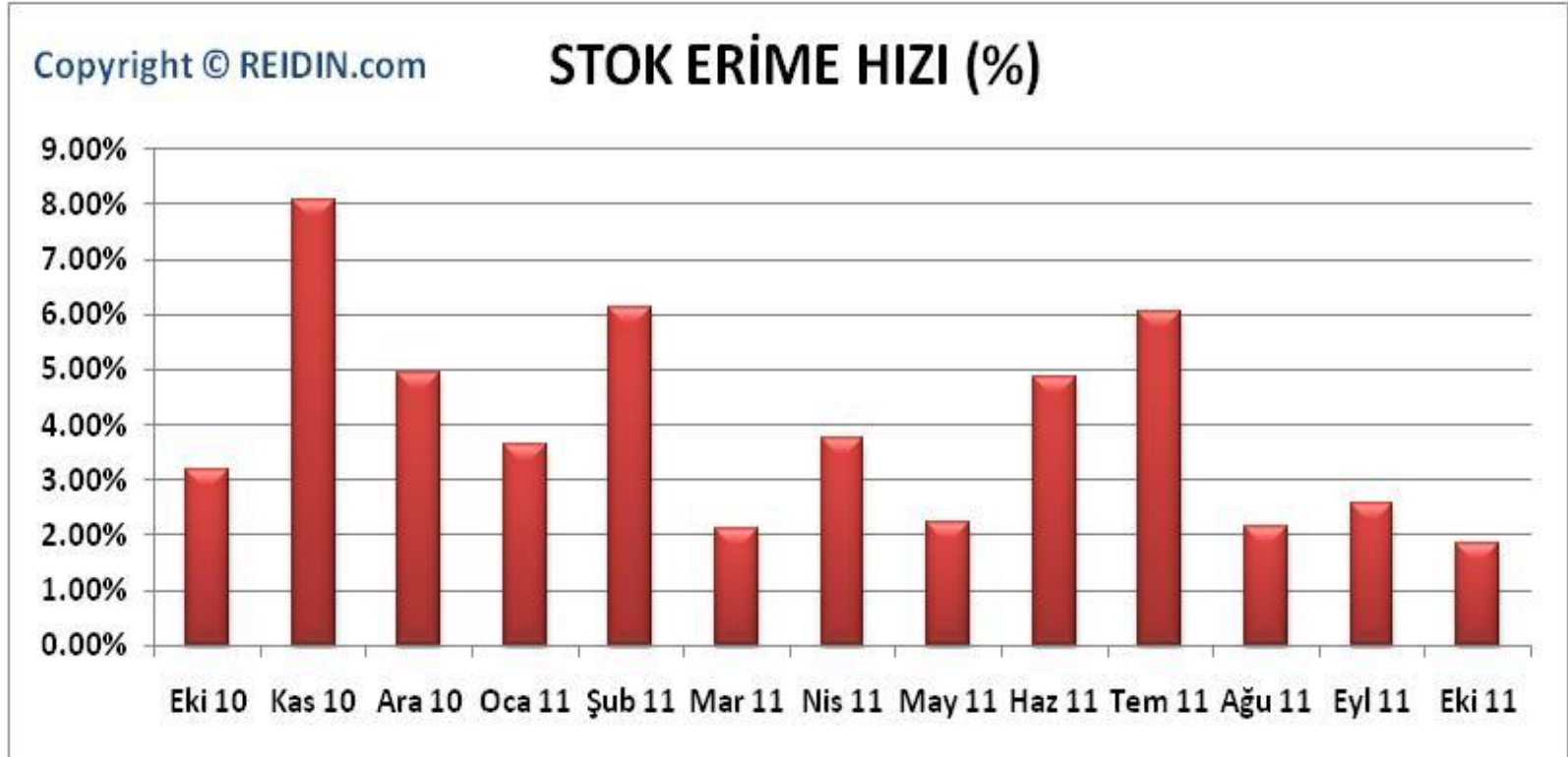


# Daire Büyüklüğüne Göre Endeks Değişim Tablosu

Daire Büyüklüğü	2011 Kasım Ayı Endeks Değeri	Bir Önceki Aya Göre Gelişme Hızı	Bir Önceki Yılın Aynı Ayına Göre Gelişme Hızı	Endeksin Başlangıç Dönemine Göre Gelişme Hızı
51-75 M2	113.2	2.44%	8.60%	13.20%
76-100 M2	111.0	1.46%	7.28%	11.00%
101-125 M2	115.2	1.14%	9.75%	15.20%
126-150 M2	112.6	1.53%	7.88%	12.60%
151 M2 +	112.9	1.16%	8.91%	12.90%

Endeks başlangıç dönemi Ocak 2010=100





Stok erime hızı, markalı konut projelerindeki mevcut konut stokunun aylık bazdaki yüzdesel “net” değişimini ifade eder.

## 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 58 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 Katılan Firmalar



## – 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 - Otomatik Değerleme Modülü (AVM)
- REIDIN.com - LTV Hesaplama Modülü (Bankalara/Mortgage Sağlayıcılarına Özel)
- REIDIN.com - Konut Geri Ödeme (Amortisman) Süreleri Modülü