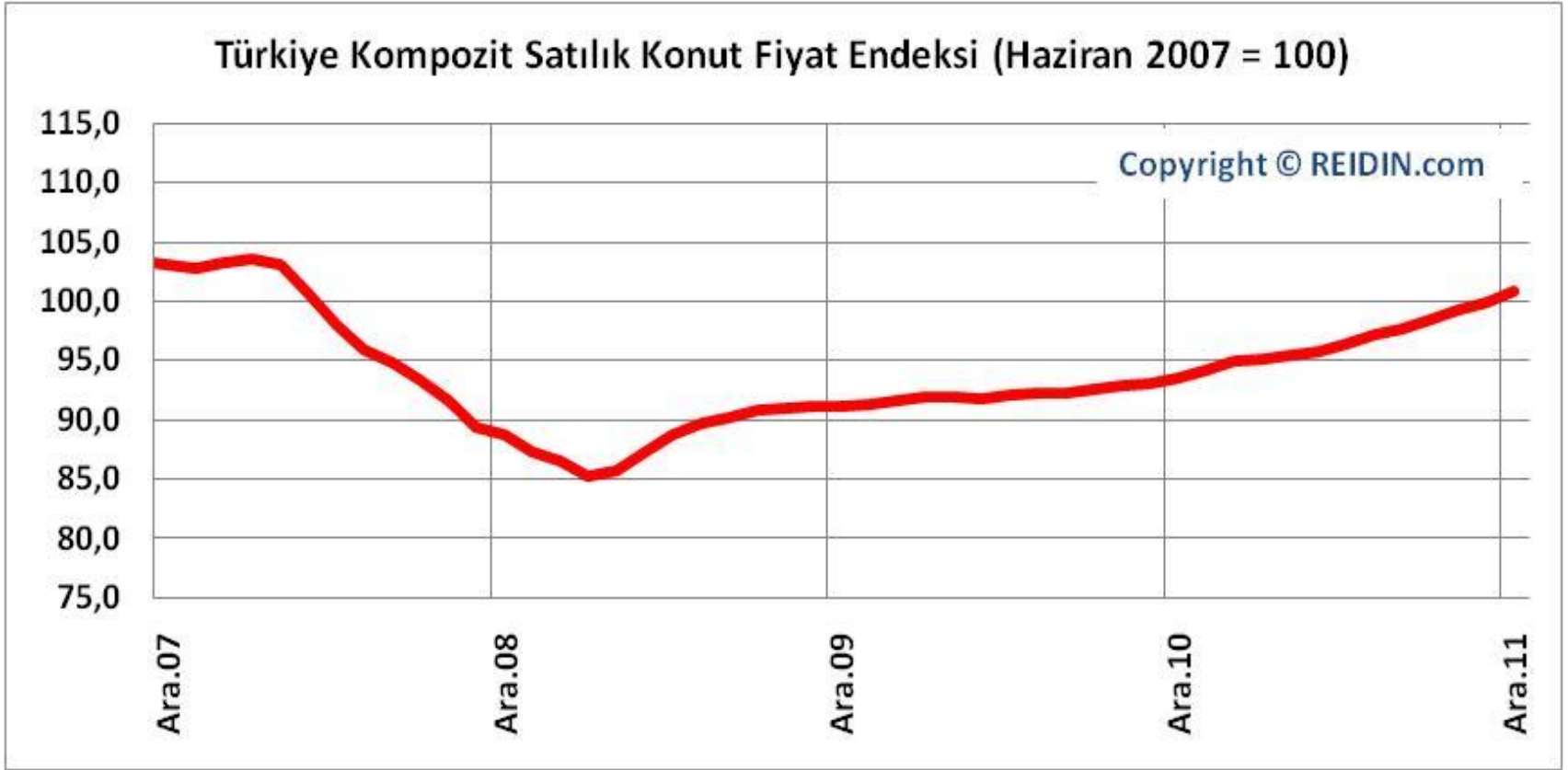




Sayı: 37

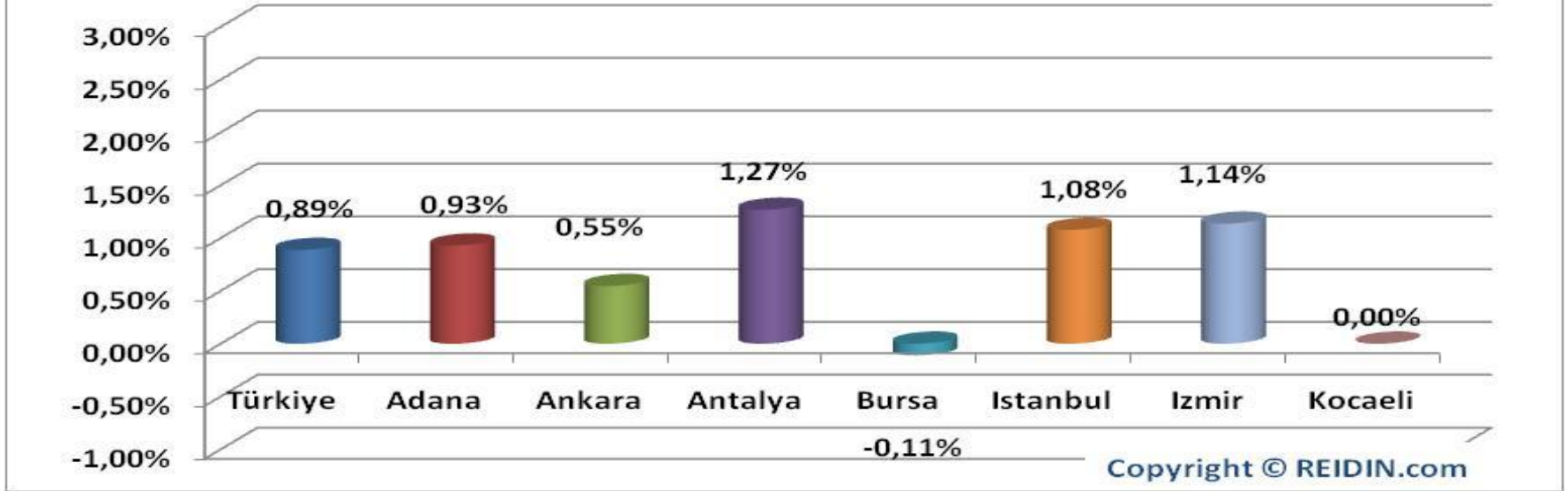
- Aralık ayında 2007 Haziran=100 temel yıllık Türkiye Kompozit Satılık Konut Fiyat Endeksi'nde bir önceki aya göre %0,89; geçen yılın aynı dönemine göre ise %7,77 oranında artış gerçekleşmiştir.
- Aralık ayında 2007 Haziran=100 temel yıllık Türkiye Kompozit Kiralık Konut Fiyat Endeksi'nde bir önceki aya göre %0,70; geçen yılın aynı dönemine göre ise %6,27 oranında artış gerçekleşmiştir.
- Aralık ayında Antalya'da metrekare başına konut satış fiyatları %1,27 oranında artmış ve Antalya fiyatların en çok yükseldiği şehir olmuştur. Aynı dönem içerisinde konut satış fiyatları Adana'da %0,93 oranında; Ankara'da %0,55 oranında; İstanbul'da %1,08 oranında ve İzmir'de %1,14 oranında artmıştır. Aynı dönem içerisinde Kocaeli'nde metrekare başına konut satış fiyatları değişmemiş, Bursa'da ise %0,11 oranında azalmıştır.
- Aralık ayında Antalya'da metrekare başına konut kira değerleri %1,69 oranında artmış ve Antalya kiralının en çok yükseldiği şehir olmuştur. Aynı dönem içerisinde konut kira değerleri Adana'da %1,54 oranında; İstanbul'da %1,09 oranında; İzmir'de %0,39 oranında ve Kocaeli'nde %0,45 oranında artmıştır. Aynı dönem içerisinde Bursa'da metrekare başına konut kira değerleri %0,65 oranında azalmıştır.

- Aralık ayında ikinci el konutlardaki satış fiyatları açısından en çok değer artışı yaşanan ilçe Kocaeli Körfez (+%2,09); en çok değer kaybeden ilçe ise İstanbul Eyüp (-%0,96) olmuştur. Aynı dönemde konut satış fiyatları açısından en çok değer artışı yaşanan mahalle İstanbul Sarıyer Yeniköy Mahallesi (+%2,77); en çok değer kaybeden mahalle ise İstanbul Beşiktaş Etiler Mahallesi (-%2,57) olmuştur.
- Aralık ayında ikinci el konutlardaki kira değerleri açısından en çok değer artışı yaşanan ilçe İzmir Güzelbahçe (+%2,28); en çok değer kaybeden ilçe ise İzmir Konak (-%2,37) olmuştur. Aynı dönemde konut kira değerleri açısından en çok değer artışı yaşanan mahalle İzmir Karşıyaka Aksoy Mahallesi (+%2,62); en çok değer kaybeden mahalle ise İstanbul Kartal Orhantepe Mahallesi (-%2,54) olmuştur.
- Aralık 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 18,5 yıla (223 ay) kadar uzamaktadır. Ankara'da ise bir apartman dairesinin fiyatı 17,5 yılda (210 ay) geri dönmektedir.
- Aralık ayı itibariyle ikinci el konutlardaki yıllık brüt kira getirileri ele alındığında, Türkiye geneli ortalamasının %6,25; Ankara ortalamasının %5,86; İstanbul ortalamasının %6,52; İzmir ortalamasının ise %5,53 olduğu görülmektedir.



Aralık ayında 2007 Haziran=100 temel yıllık Türkiye Kompozit Satılık Konut Fiyat Endeksi'nde bir önceki aya göre %0,89; geçen yılın aynı dönemine göre ise %7,77 oranında artış gerçekleşmiştir.

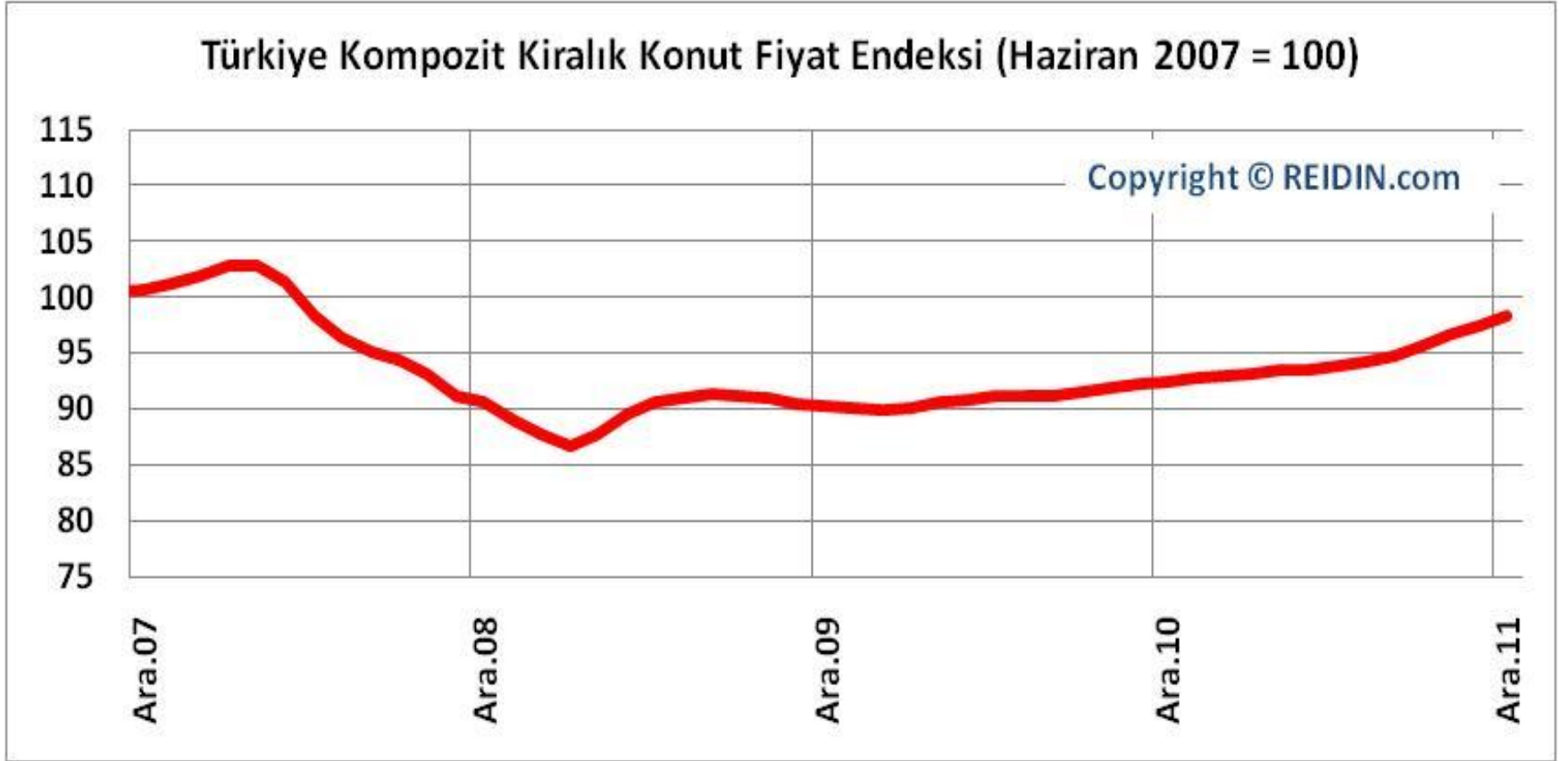
Konut Satış Fiyatlarındaki % Değişim, Aralık 2011



Aralık ayında Antalya'da metrekare başına konut satış fiyatları %1,27 oranında artmış ve Antalya fiyatların en çok yükseldiği şehir olmuştur. Aynı dönem içerisinde konut satış fiyatları Adana'da %0,93 oranında; Ankara'da %0,55 oranında; İstanbul'da %1,08 oranında ve İzmir'de %1,14 oranında artmıştır. Aynı dönem içerisinde Kocaeli'nde metrekare başına konut satış fiyatları değişmemiş, Bursa'da ise %0,11 oranında azalmıştır.

	2011 Aralık Ayı Endeks Değeri	Bir Önceki Aya Göre Gelişme Hızı (%)	Bir Önceki Yılın Aynı Ayına Göre Gelişme Hızı (%)
Türkiye Kompozit	100,8	0,89%	7,77%
Adana	114,6	0,93%	9,21%
Ankara	98,3	0,55%	8,74%
Antalya	83,7	1,27%	1,65%
Bursa	90,5	-0,11%	-2,15%
İstanbul	101,8	1,08%	9,07%
İzmir	105,6	1,14%	8,64%
Kocaeli	112,6	0,00%	6,07%

Endeks başlangıç dönemi Haziran 2007=100



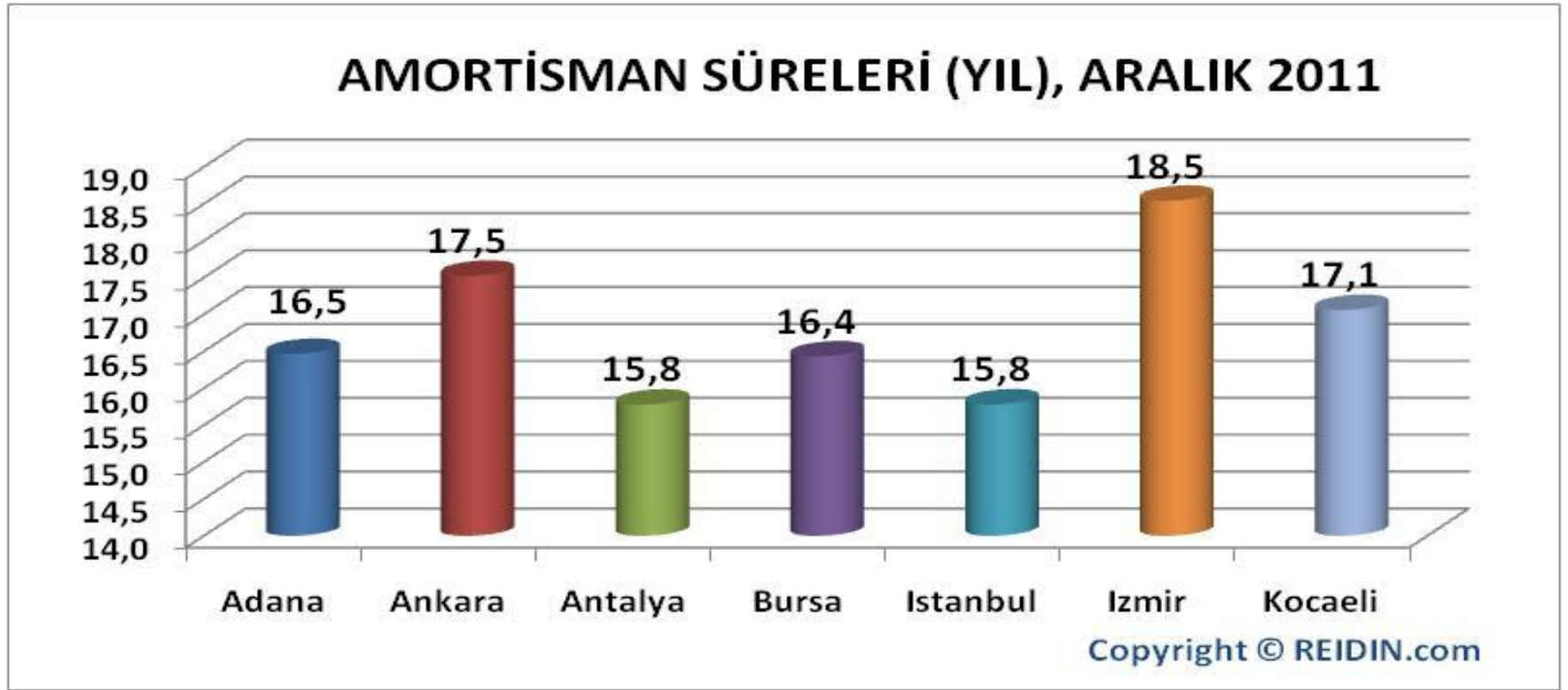
Aralık ayında 2007 Haziran=100 temel yıllık Türkiye Kompozit Kiralık Konut Fiyat Endeksi'nde bir önceki aya göre %0,70; geçen yılın aynı dönemine göre ise %6,27 oranında artış gerçekleşmiştir.



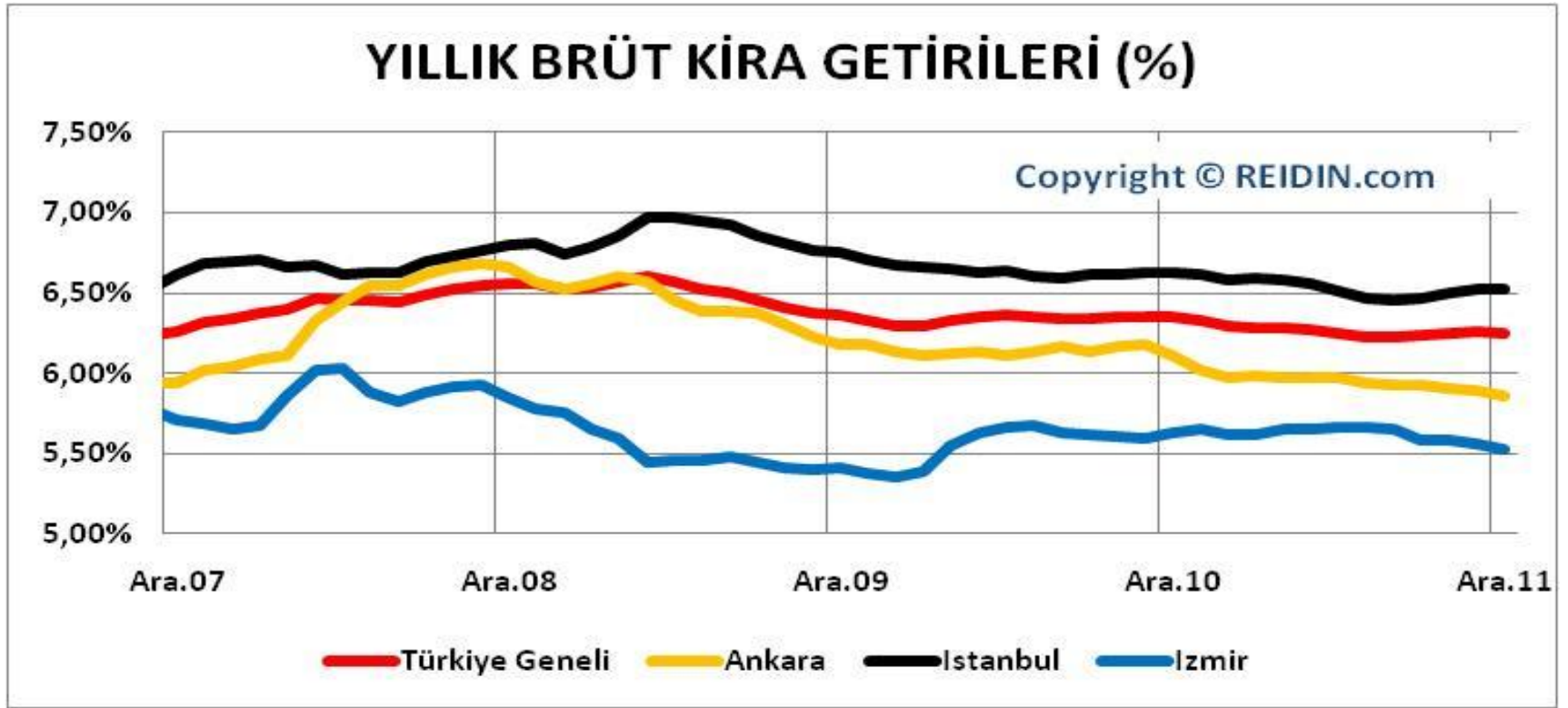
Aralık ayında Antalya'da metrekare başına konut kira değerleri %1,69 oranında artmış ve Antalya kiralарın en çok yükseldiği şehir olmuştur. Aynı dönem içerisinde konut kira değerleri Adana'da %1,54 oranında; İstanbul'da %1,09 oranında; İzmir'de %0,39 oranında ve Kocaeli'nde %0,45 oranında artmıştır. Aynı dönem içerisinde Bursa'da metrekare başına konut kira değerleri %0,65 oranında azalmıştır.

	2011 Aralık Ayı Endeks Değeri	Bir Önceki Aya Göre Gelişme Hızı (%)	Bir Önceki Yılın Aynı Ayına Göre Gelişme Hızı (%)
Türkiye Kompozit	98,3	0,70%	6,27%
Adana	110,6	1,54%	-0,90%
Ankara	97,2	0,00%	4,29%
Antalya	94,5	1,69%	10,18%
Bursa	90,3	-0,65%	3,36%
İstanbul	99,6	1,09%	7,37%
İzmir	94,9	0,39%	6,78%
Kocaeli	101,6	0,45%	3,26%

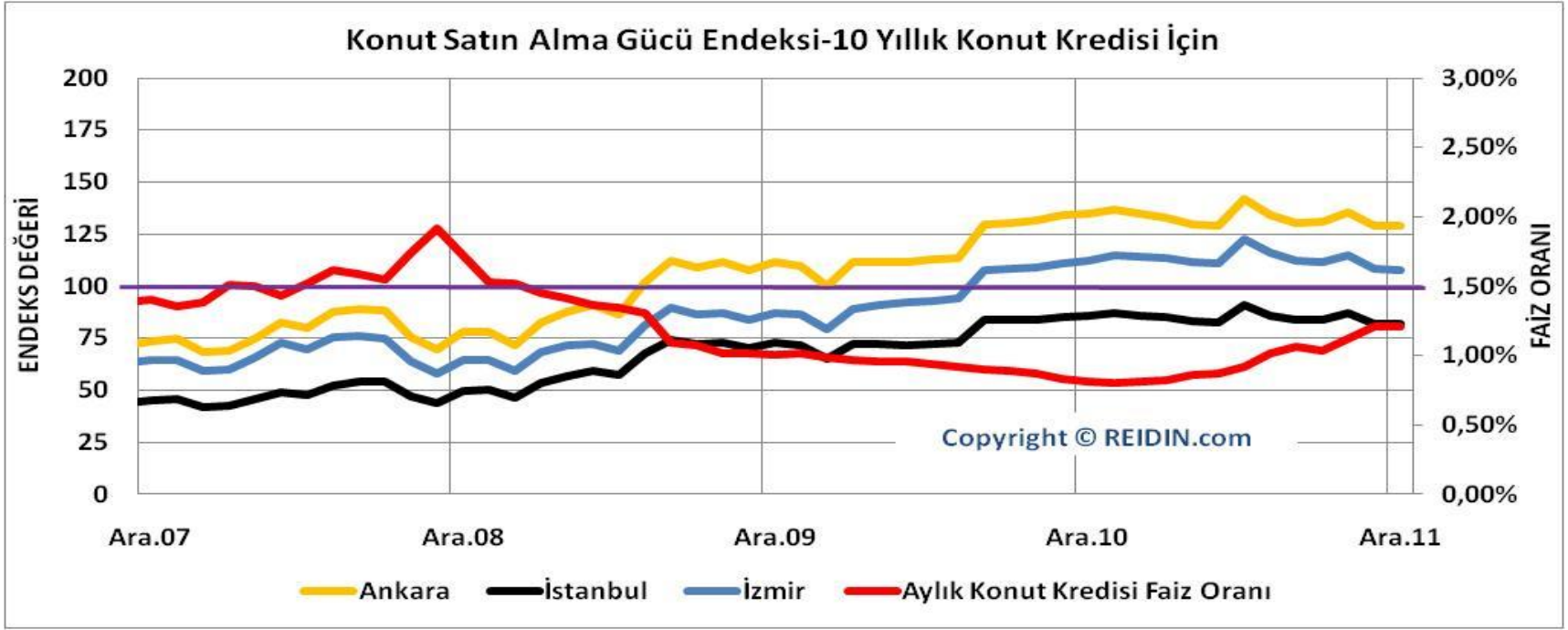
Endeks başlangıç dönemi Haziran 2007=100



Aralık 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 18,5 yıla (223 ay) kadar uzamaktadır. Ankara'da ise bir apartman dairesinin fiyatı 17,5 yılda (210 ay) geri dönmektedir.

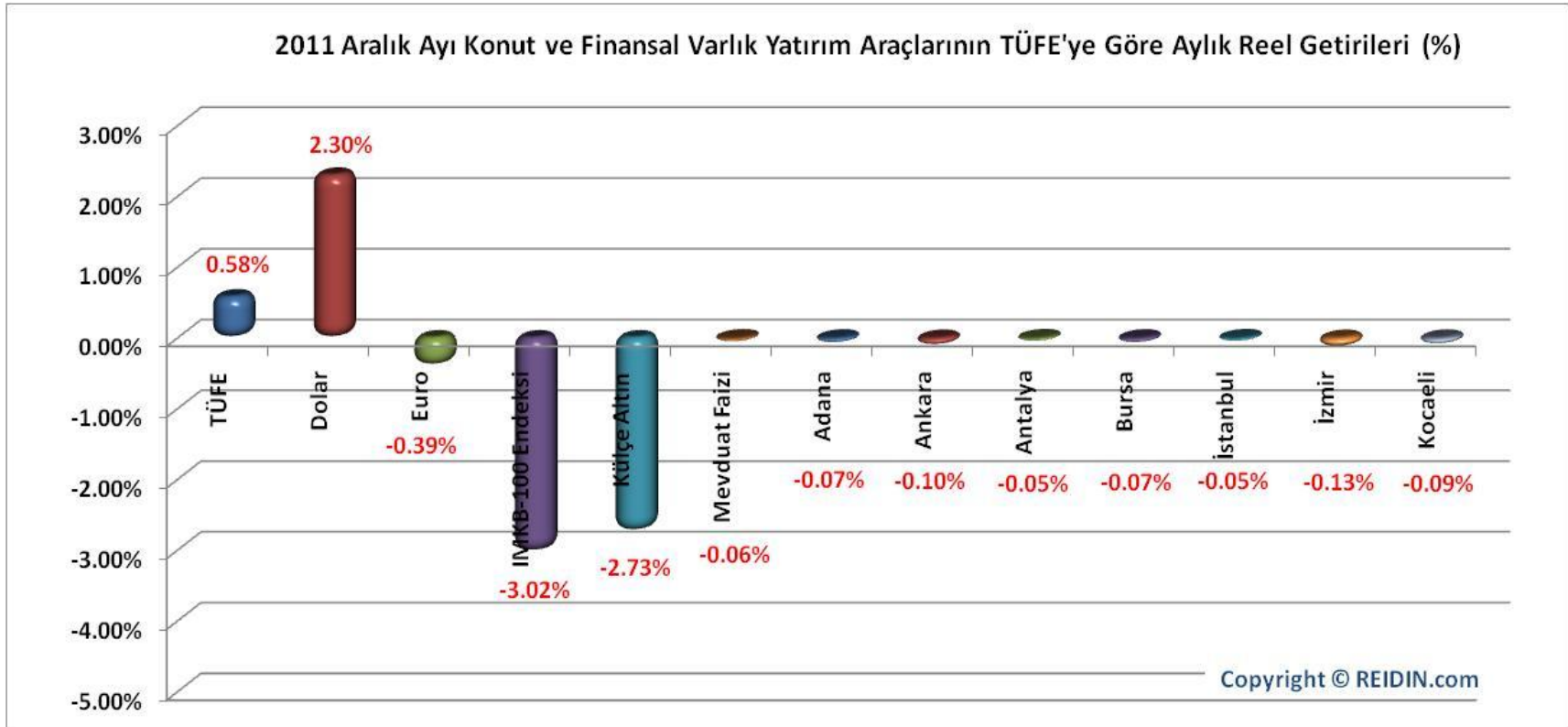


Aralık ayı itibariyle ikinci el konutlardaki yıllık brüt kira getirileri ele alındığında, Türkiye geneli ortalamasının %6,25; Ankara ortalamasının %5,86; İstanbul ortalamasının %6,52; İzmir ortalamasının ise %5,53 olduğu görülmektedir.



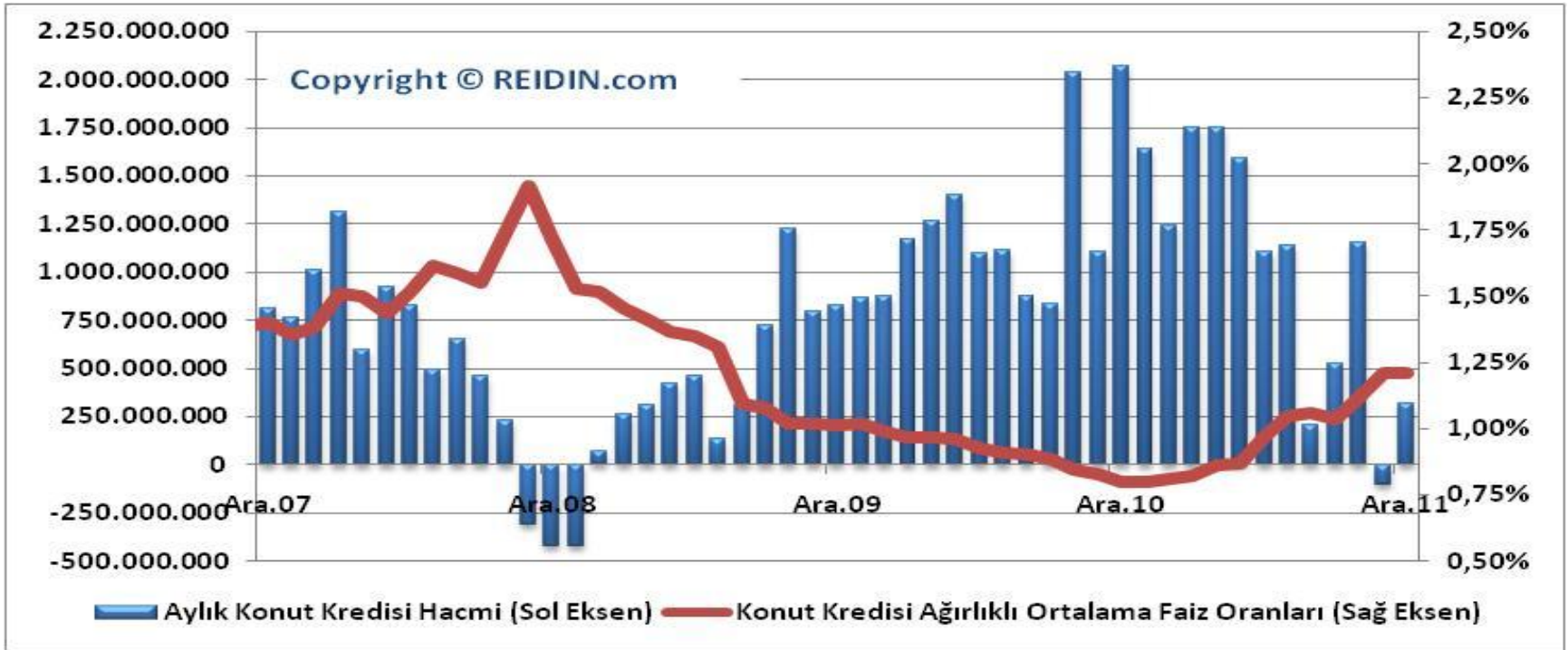
Konut satın alma gücü endeks değerleri incelendiğinde, 100 ve üzerindeki endeks değerleri mevcut faiz oranı ortamında (aylık %1,21) 10 yıl vadeli konut kredisi kullanılarak bir ev sahibi olunabileceğini gösterirken; 100'ün altındaki değerler ailenin 10 yıl vadeli konut kredisi kullanarak konut sahibi olamayacağına işaret etmektedir. 100'ün altındaki değerlerde kredili yapılan konut satış işlemlerinde tüketicinin aylık taksit ödemelerinde sorunlarla karşılaşması beklenebilir.

KONUT ve FİNANSAL VARLIK YATIRIM ARAÇLARININ AYLIK REEL GETİRİLERİ



Aralık ayında, konut tipi gayrimenkul yatırımları ve finansal yatırım araçlarının nominal getirileri TÜFE (+0,58) ile indirildiğinde en fazla reel getiriye sahip olan yatırım aracının Amerikan Doları (+%2,30), en fazla kaybettiren finansal yatırım aracının IMKB-100 endeksi (-%3,02) olduğu görülmektedir. Konut yatırımlarındaki aylık ortalama reel kayıp ise %0,08'dir.

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 Aralık ayında konut kredisi faiz oranı ortalama %1,21 olarak gerçekleşmiş; mevduat bankaları tarafından kullanılan konut kredi hacmi ise bir önceki aya göre 315 milyon TL (+%0,46) 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

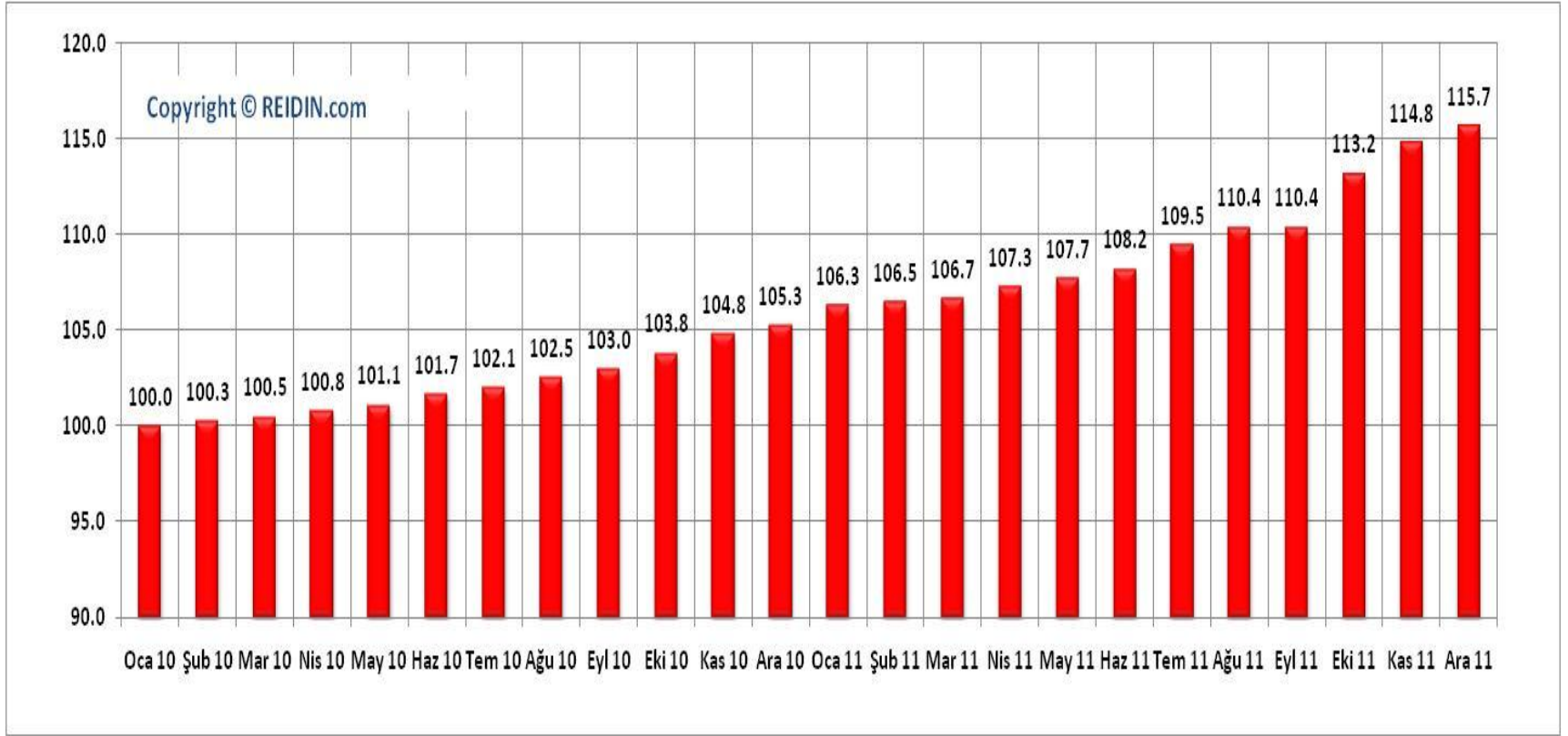
REIDIN.com Emlak Endekslerinin hazırlanmasında“sınıflandırılmış birim değere dayalı konut fiyat endeksi” (Stratified Residential Property Price Index) yöntemi uygulanmaktadır. Endeks baz yılı Haziran 2007 (Haziran 2007=100) olacak şekilde Laspeyres formülü kullanılarak hesaplanmaktadır.

Kapsam

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

Sayı: 13

- Mortgage Uzmanı Garanti desteği ile hazırlanan REIDIN.com-GYODER Yeni Konut Fiyat Endeksi sonuçlarına göre, Aralık ayında bir önceki aya göre %0,78 oranında artış; geçen yılın aynı dönemine göre ise %9,88 oranında artış gerçekleşmiştir.
- Aralık ayında REIDIN.com-GYODER Yeni Konut Fiyat Endeksi bir önceki aya göre, İstanbul Avrupa yakasında yer alan markalı konut projelerinde %1,17 oranında; İstanbul Asya yakasında yer alan markalı konut projelerinde %0,47 oranında artmıştır. Endeksin başlangıç dönemine göre ise İstanbul Asya yakasındaki projeler Avrupa yakasına kıyasla 8,5 puan fazla artış göstermiştir.
- Aralık ayında REIDIN.com-GYODER Yeni Konut Fiyat Endeksi bir önceki aya göre, 1+1 daire tipinde %0,78 oranında; 2+1 daire tipinde %0,84 oranında; 3+1 daire tipinde %1,06 oranında ve 4+1 daire tipinde ise %0,74 oranında artmıştır.
- Aralık ayında REIDIN.com-GYODER Yeni Konut Fiyat Endeksi bir önceki aya göre, 51-75 m² büyüklüğe sahip konutlarda %0,80 oranında; 76-100 m² büyüklüğe sahip konutlarda %0,72 oranında; 101-125m² büyüklüğe sahip konutlarda %1,30 oranında; 126-150 m² büyüklüğe sahip konutlarda %1,07 oranında; 151 m² ve daha büyük alana sahip konutlarda ise %0,97 oranında artmıştır.



**2011 Aralık Ayı
Endeks Değeri**

**Bir Önceki Aya Göre
Gelişme Hızı (%)**

**Bir Önceki Yılın
Aynı Ayına Göre
Gelişme Hızı (%)**

**Endeksin Başlangıç
Dönemine Göre
Gelişme Hızı (%)**

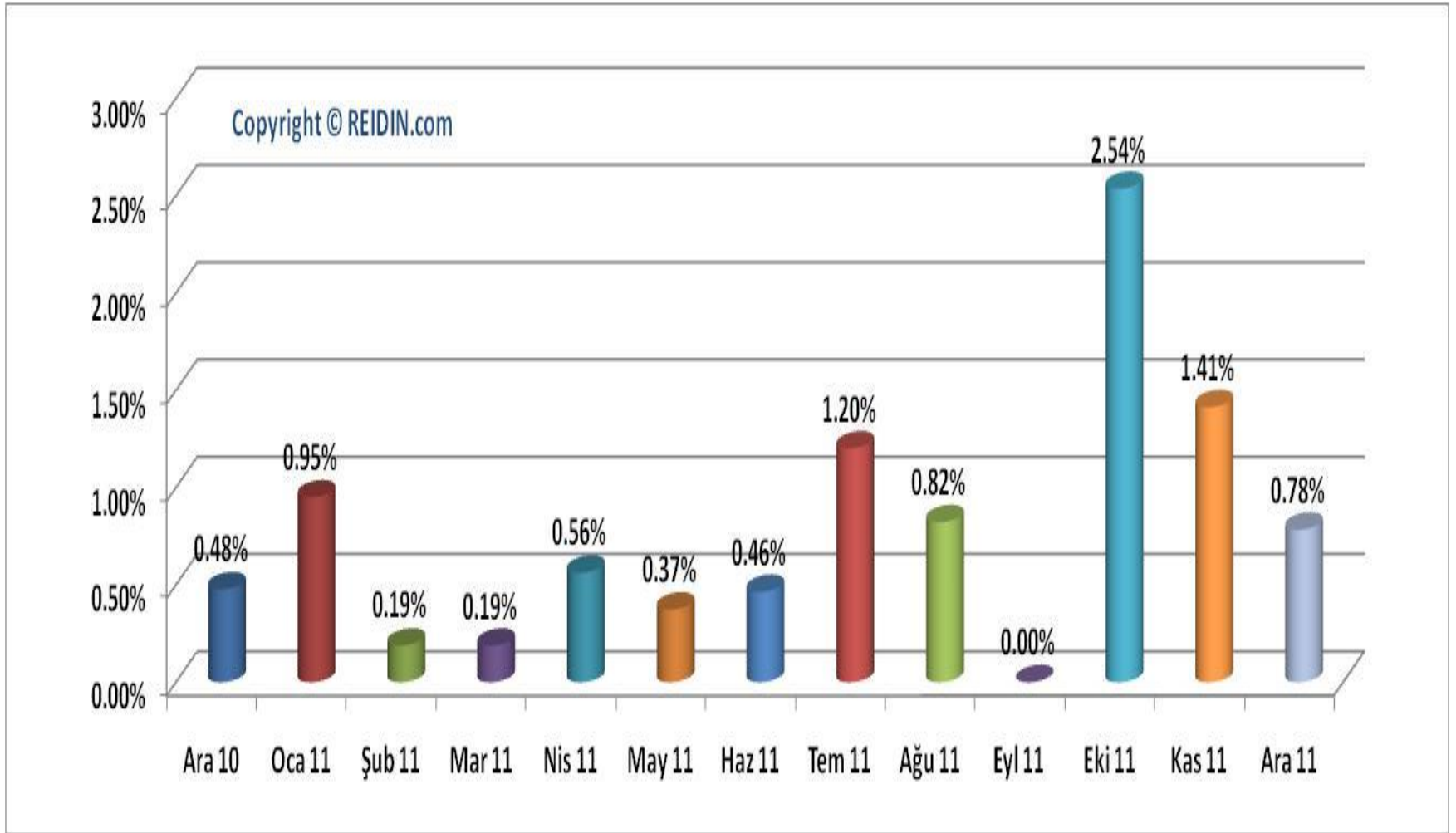
**YENİ KONUT
FİYAT ENDEKSİ**

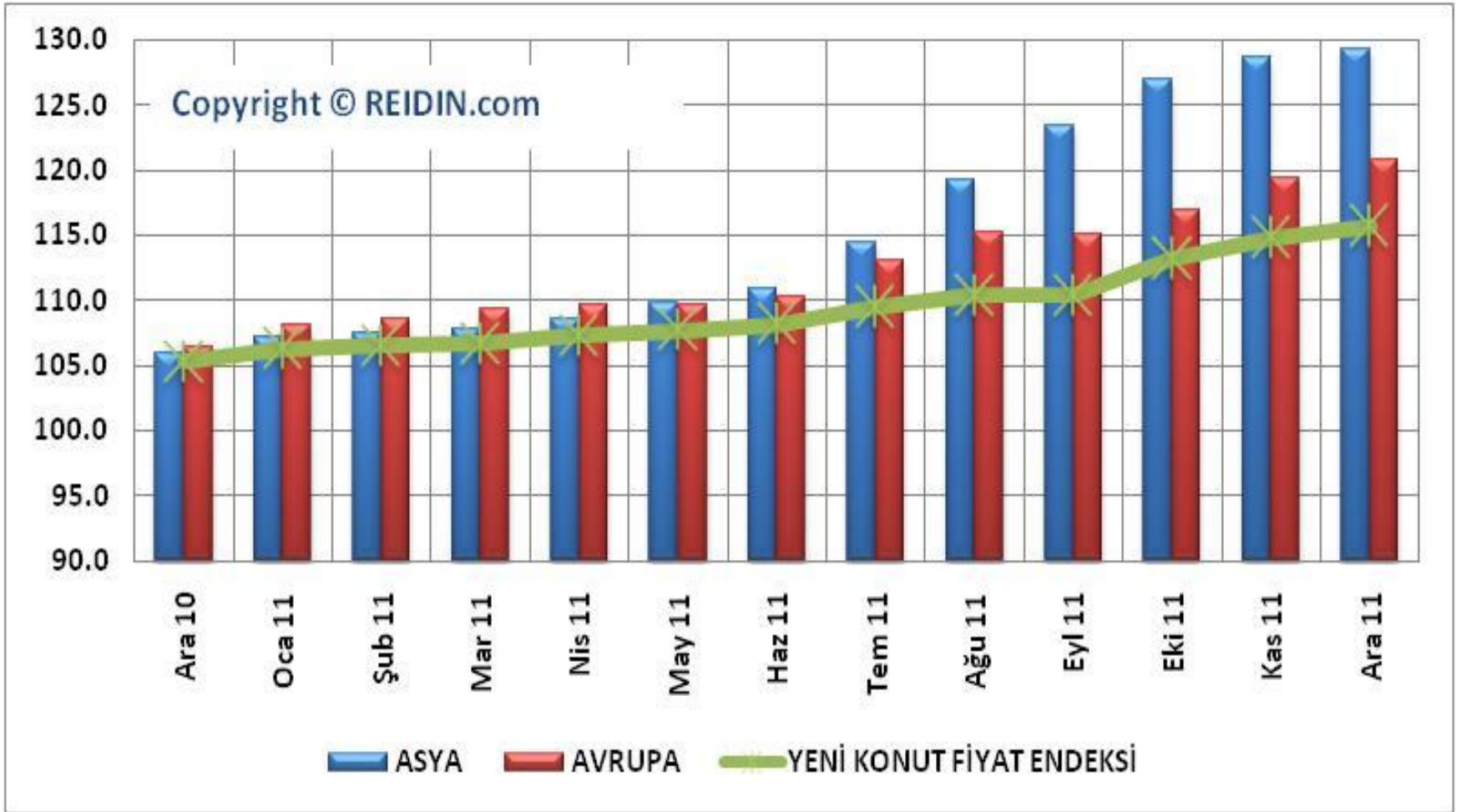
115.7

0.78%

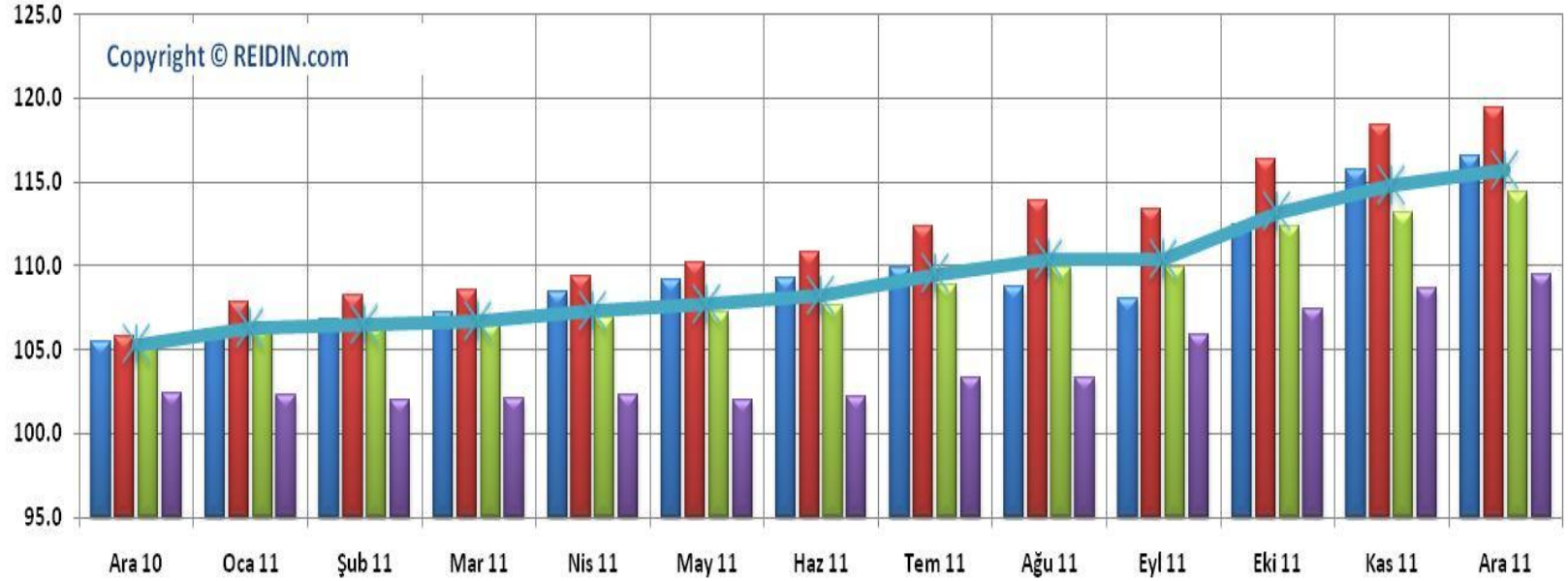
9.88%

15.70%





DAİRE TİPİNE GÖRE (OCAK 2010=100)



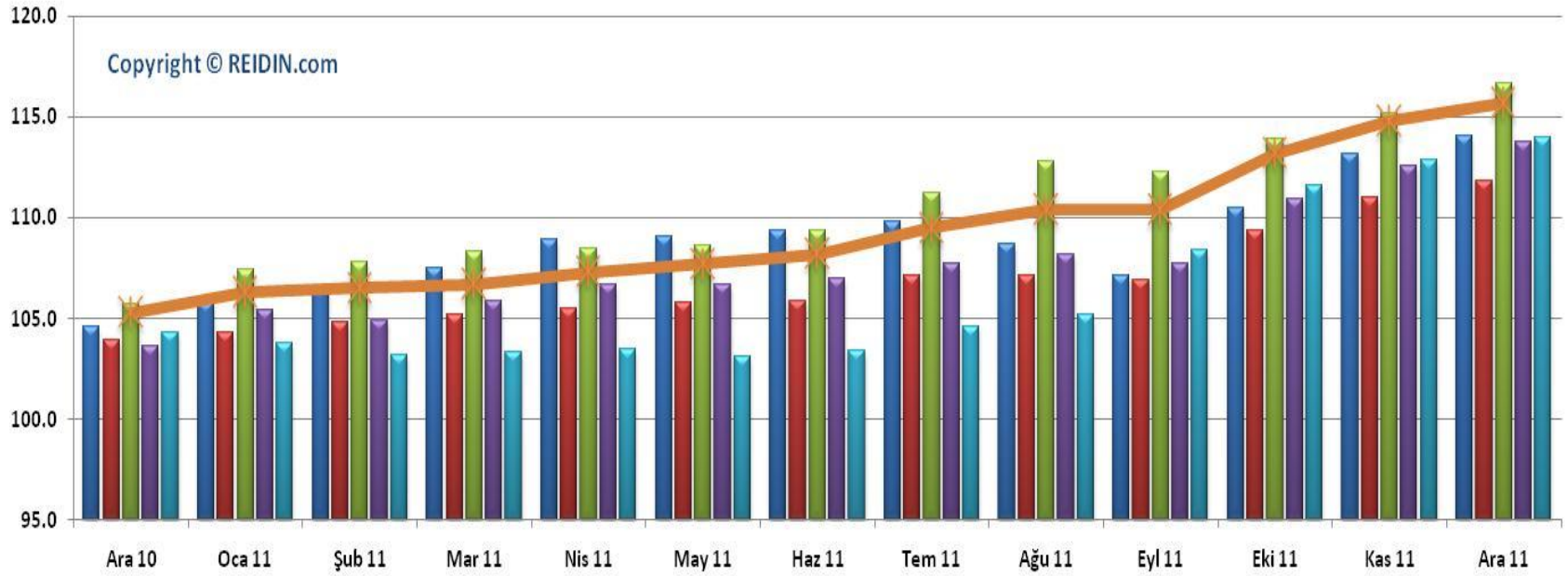
	Ara 10	Oca 11	Şub 11	Mar 11	Nis 11	May 11	Haz 11	Tem 11	Ağu 11	Eyl 11	Eki 11	Kas 11	Ara 11
1+1	105.5	106.2	106.8	107.2	108.5	109.2	109.3	109.9	108.8	108.0	112.5	115.7	116.6
2+1	105.8	107.8	108.3	108.6	109.4	110.2	110.8	112.4	113.9	113.4	116.4	118.4	119.4
3+1	105.6	106.4	106.5	106.5	106.9	107.2	107.6	108.9	109.9	109.9	112.4	113.2	114.4
4+1	102.4	102.3	102.0	102.1	102.3	102.0	102.2	103.3	103.3	105.9	107.4	108.7	109.5
YKE	105.3	106.3	106.5	106.7	107.3	107.7	108.2	109.5	110.4	110.4	113.2	114.8	115.7

DAİRE TİPİNE GÖRE ENDEKS DEĞİŞİM TABLOSU

Daire Tipi	2011 Aralık 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	116.6	0.78%	10.52%	16.60%
2+1	119.4	0.84%	12.85%	19.40%
3+1	114.4	1.06%	8.33%	14.40%
4+1	109.5	0.74%	6.93%	9.50%

Endeks Başlangıç Dönemi Ocak 2010=100

DAİRE BÜYÜKLÜĞÜNE GÖRE (OCAK2010=100)

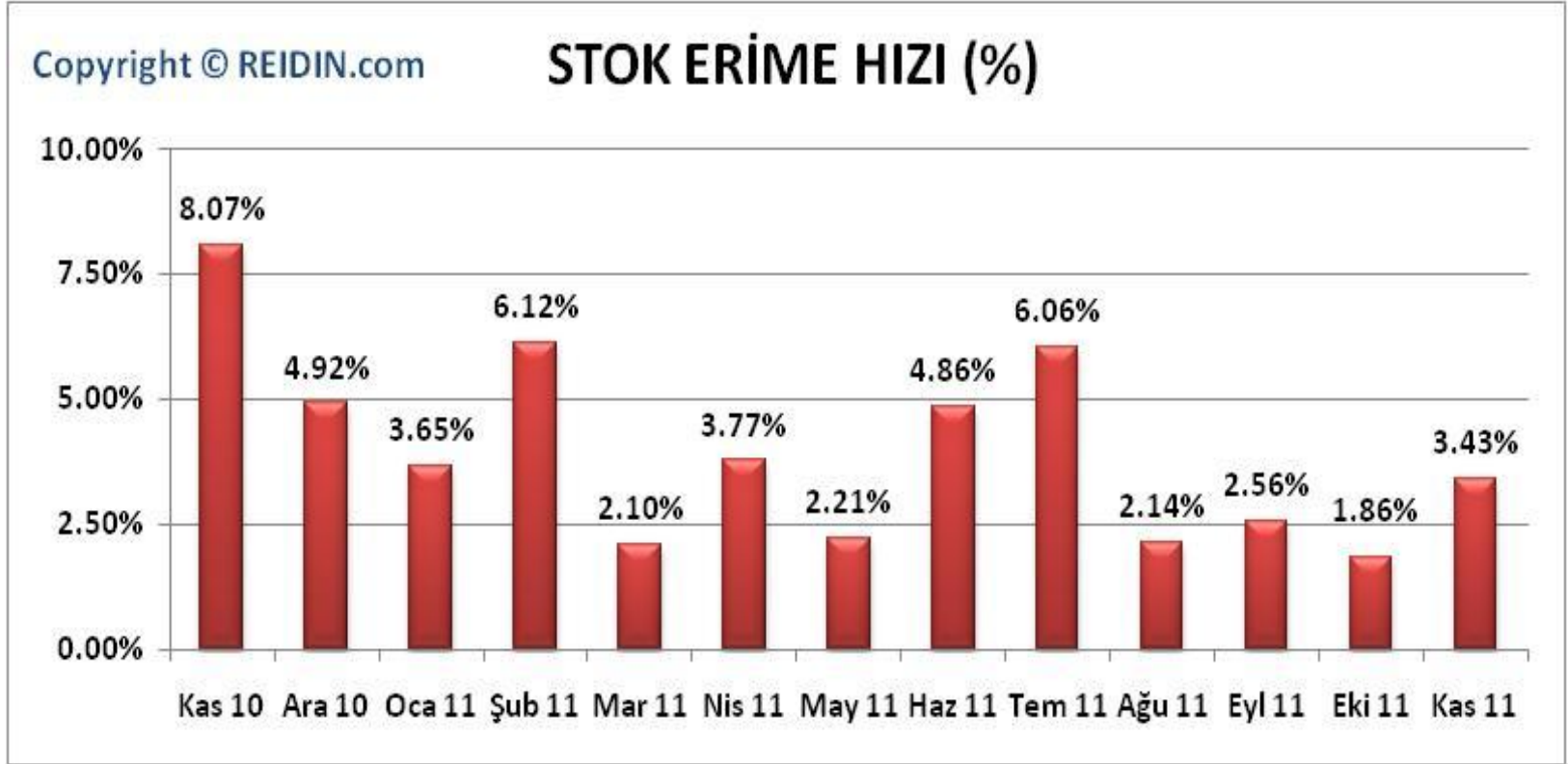


	Ara 10	Oca 11	Şub.11	Mar.11	Nis.11	May.11	Haz.11	Tem.11	Ağu.11	Eyl.11	Eki.11	Kas.11	Ara.11
51-75	104.6	105.8	106.6	107.5	108.9	109.1	109.4	109.8	108.7	107.1	110.5	113.2	114.1
76-100	103.9	104.3	104.8	105.2	105.5	105.8	105.9	107.1	107.1	106.9	109.4	111.0	111.8
101-125	105.7	107.4	107.8	108.3	108.5	108.6	109.4	111.2	112.8	112.3	113.9	115.2	116.7
126-150	103.6	105.4	104.9	105.9	106.7	106.7	107.0	107.7	108.2	107.7	110.9	112.6	113.8
151+	104.3	103.8	103.2	103.3	103.5	103.1	103.4	104.6	105.2	108.4	111.6	112.9	114.0
YKE	105.3	106.3	106.5	106.7	107.3	107.7	108.2	109.5	110.4	110.4	113.2	114.8	115.7

DAİRE BÜYÜKLÜĞÜNE GÖRE ENDEKS DEĞİŞİM TABLOSU

Daire Büyüklüğü	2011 Aralık 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	114.1	0.80%	9.08%	14.10%
76-100 M2	111.8	0.72%	7.60%	11.80%
101-125 M2	116.7	1.30%	10.41%	16.70%
126-150 M2	113.8	1.07%	9.85%	13.80%
151 M2 +	114.0	0.97%	9.30%	14.00%

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 KATILAN FİRMALAR



– 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

REIDIN.com - Istanbul Office

Avni Dilligil Sokak, C Blok, No: 7/13

34360, Mecidiyeköy,

Istanbul, Turkey

T: + 90 212 347 53 45

F: + 90 212 347 53 46

www.reidin.com

info@reidin.com