

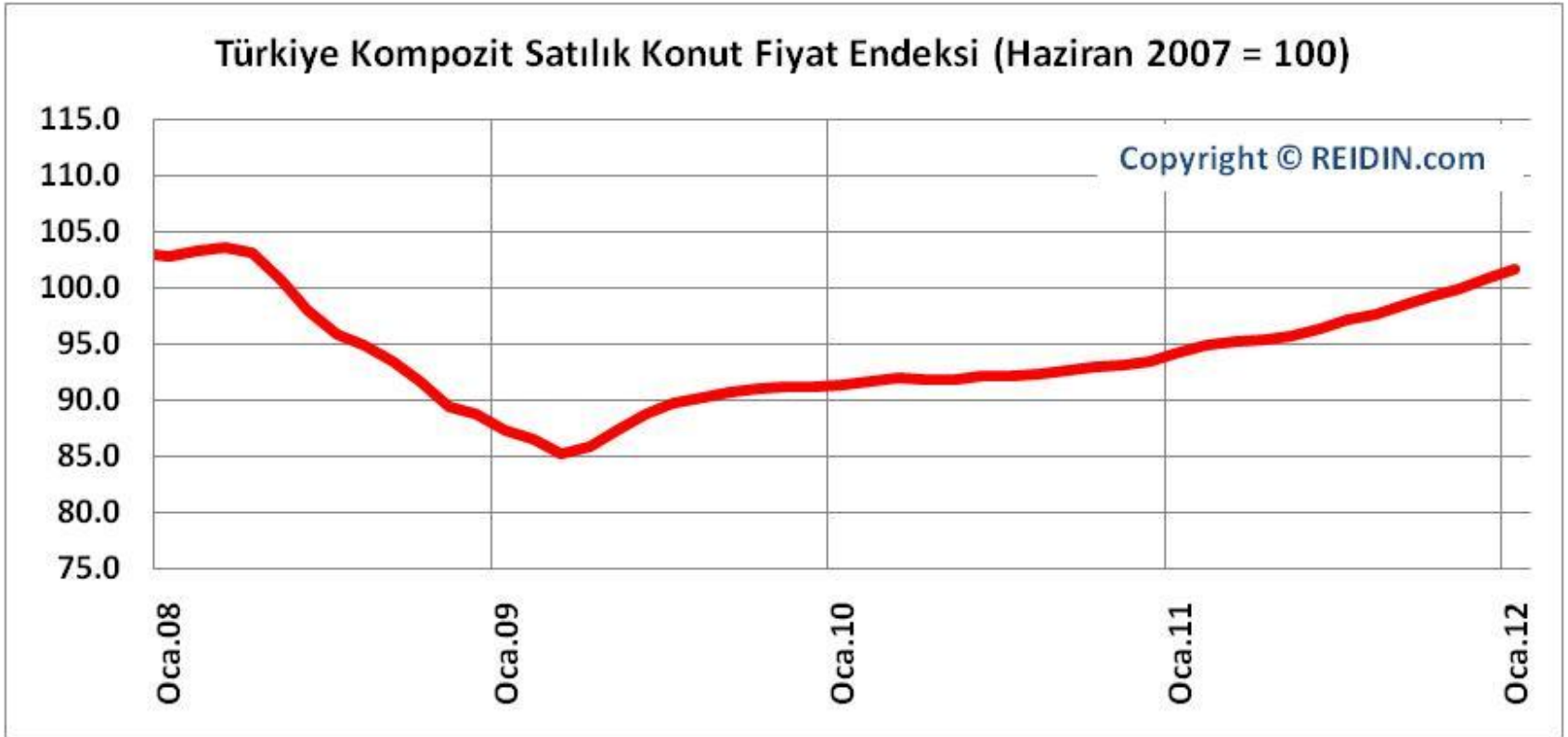


Sayı: 38

- Ocak ayında 2007 Haziran=100 temel yıllık Türkiye Kompozit Satılık Konut Fiyat Endeksi'nde bir önceki aya göre %0,88; geçen yılın aynı dönemine göre ise %8,00 oranında artış gerçekleşmiştir.
- Ocak ayında 2007 Haziran=100 temel yıllık Türkiye Kompozit Kiralık Konut Fiyat Endeksi'nde bir önceki aya göre %0,69; geçen yılın aynı dönemine göre ise %6,42 oranında artış gerçekleşmiştir.
- Ocak ayında Antalya'da metrekare başına konut satış fiyatları %1,25 oranında artmış ve Antalya fiyatların en çok yükseldiği şehir olmuştur. Aynı dönem içerisinde konut satış fiyatları Adana'da %0,15 oranında; Ankara'da %0,65 oranında; İstanbul'da %1,14 oranında ve İzmir'de %1,12 oranında artmıştır. Aynı dönem içerisinde Bursa'da metrekare başına konut satış fiyatları değişmemiş, Kocaeli'nde ise %0,44 oranında azalmıştır.
- Ocak ayında İzmir ve Kocaeli'nde metrekare başına konut kira değerleri %1,35 oranında artmış ve bu bölgeler kiralara en çok yükseldiği şehirler olmuştur. Aynı dönem içerisinde konut kira değerleri Ankara'da %0,23 oranında; Antalya'da %1,18 oranında; Bursa'da %0,22 oranında ve İstanbul'da %0,67 oranında artmıştır. Aynı dönem içerisinde Adana'da metrekare başına konut kira değerleri ise değişmemiştir.

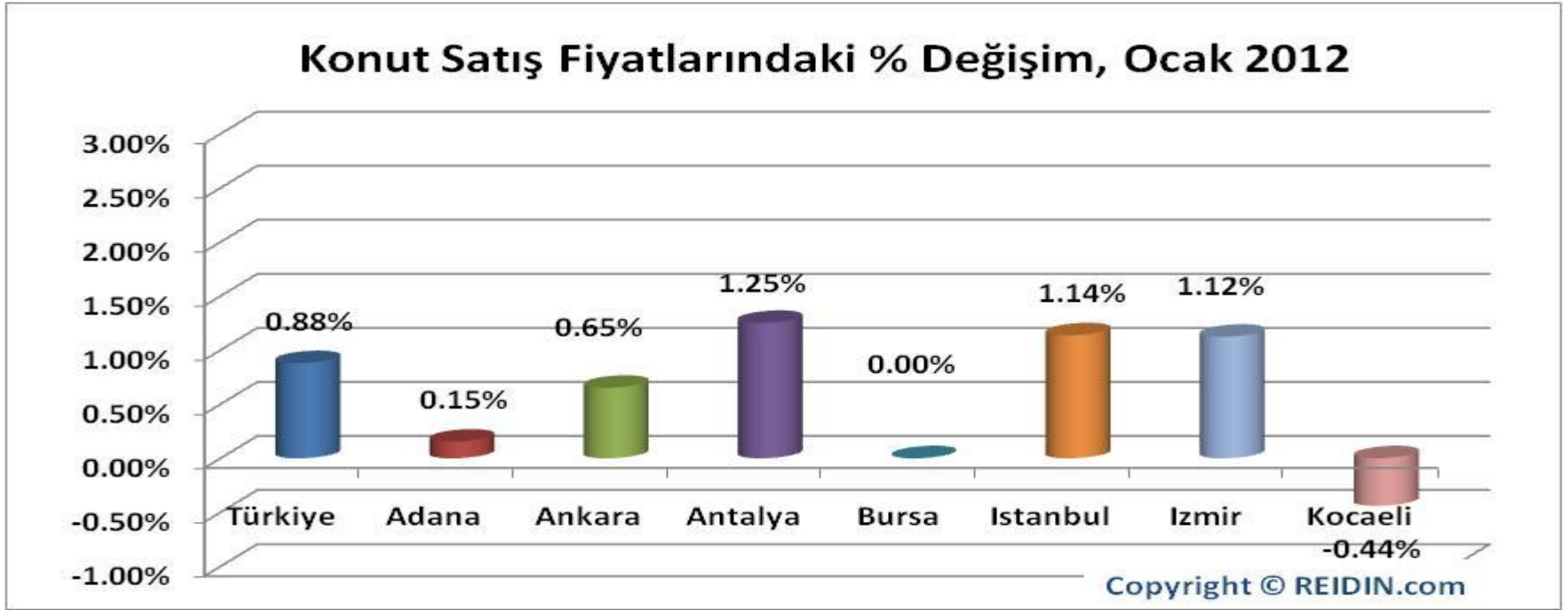
- Ocak ayında ikinci el konutlardaki satış fiyatları açısından en çok değer artışı yaşanan ilçe İstanbul Sancaktepe (+%2,14); en çok değer kaybeden ilçe ise Kocaeli Gebze (-%1,24) olmuştur. Aynı dönemde konut satış fiyatları açısından en çok değer artışı yaşanan mahalle İstanbul Şişli Feriköy Mahallesi (+%2,79); en çok değer kaybeden mahalle ise İzmir Konak Göztepe Mahallesi (-%2,67) olmuştur.
- Ocak ayında ikinci el konutlardaki kira değerleri açısından en çok değer artışı yaşanan ilçe İzmir Buca (+%2,15); en çok değer kaybeden ilçe ise İstanbul Beykoz (-%2,63) olmuştur. Aynı dönemde konut kira değerleri açısından en çok değer artışı yaşanan mahalle İstanbul Şişli Meşrutiyet Mahallesi (+%2,93); en çok değer kaybeden mahalle ise İstanbul Gaziosmanpaşa Karlıtepe Mahallesi (-%2,16) olmuştur.
- Ocak ayı itibariyle ikinci el konutlardaki amortisman süreleri (Geri Dönüş Süresi) incelendiğinde İstanbul'da bir apartman dairesinin fiyatı 15,9 yıllık (190 ay) kiraya eşit iken, İzmir'de bu süre 18,5 yıla (222 ay) kadar uzamaktadır. Ankara'da ise bir apartman dairesinin fiyatı 17,6 yılda (211 ay) geri dönmektedir.
- Ocak ayı itibariyle ikinci el konutlardaki yıllık brüt kira getirileri ele alındığında, Türkiye geneli ortalamasının %6,24; Ankara ortalamasının %5,83; İstanbul ortalamasının %6,49; İzmir ortalamasının ise %5,54 olduğu görülmektedir.

- Konut satın alma gücü endeks değerleri incelendiğinde, 100 ve üzerindeki endeks değerleri mevcut faiz oranı ortamında (aylık %1,22) 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. Ocak ayı itibariyle endeks değerleri Ankara ve İzmir'de 100'ün üzerinde yer alırken, İstanbul'da 100'ün altında gerçekleşmiştir.
- Ocak ayında, konut tipi gayrimenkul yatırımları ve finansal yatırım araçlarının nominal getirileri TÜFE (+0,56%) ile indirildiğinde en fazla reel getiriye sahip olan yatırım aracının IMKB-100 endeksi (+%0,81), en fazla kaybettiren finansal yatırım aracının Euro (-%4,00) olduğu görülmektedir. Konut yatırımlarındaki aylık ortalama reel kayıp ise %0,06'dır.



Ocak ayında 2007 Haziran=100 temel yıllık Türkiye Kompozit Satılık Konut Fiyat Endeksi'nde bir önceki aya göre %0,88; geçen yılın aynı dönemine göre ise %8,00 oranında artış gerçekleşmiştir.

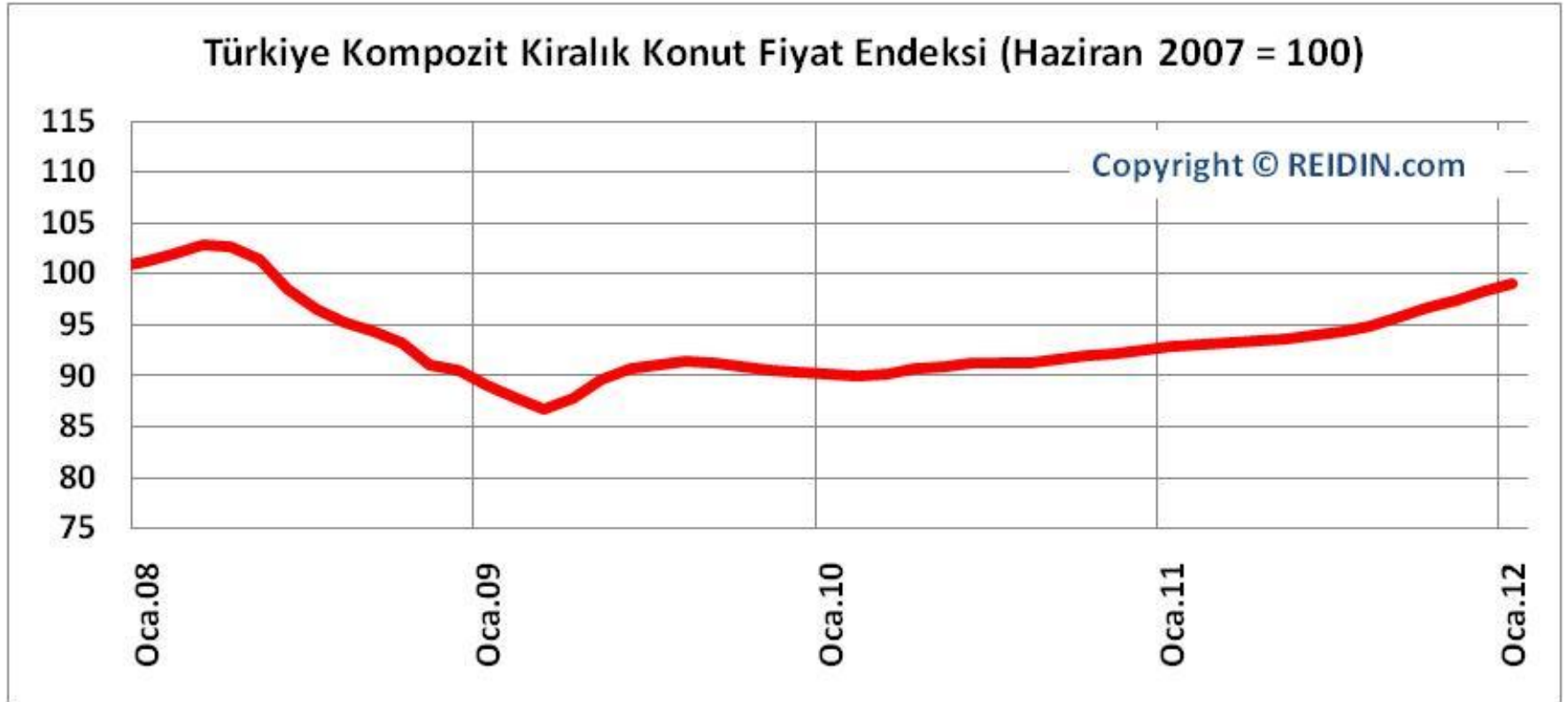
Konut Satış Fiyatlarındaki % Değişim, Ocak 2012



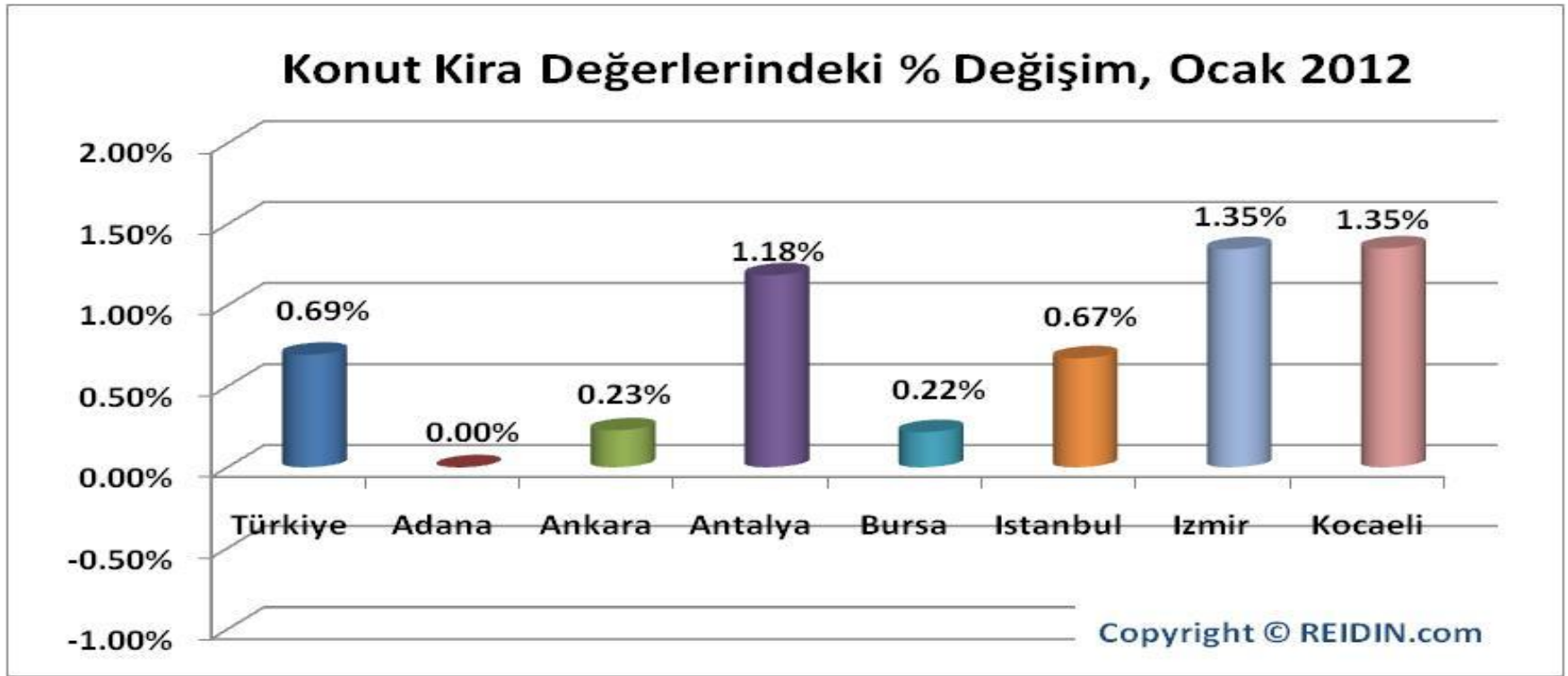
Ocak ayında Antalya'da metrekare başına konut satış fiyatları %1,25 oranında artmış ve Antalya fiyatların en çok yükseldiği şehir olmuştur. Aynı dönem içerisinde konut satış fiyatları Adana'da %0,15 oranında; Ankara'da %0,65 oranında; İstanbul'da %1,14 oranında ve İzmir'de %1,12 oranında artmıştır. Aynı dönem içerisinde Bursa'da metrekare başına konut satış fiyatları değişmemiş, Kocaeli'nde ise %0,44 oranında azalmıştır.

	2012 Ocak Ayı Endeks Değeri	Bir Önceki Aya Göre Gelişme Hızı (%)	Bir Önceki Yılın Aynı Ayına Göre Gelişme Hızı (%)
Türkiye Kompozit	101.7	0.88%	8.00%
Adana	114.8	0.15%	7.40%
Ankara	98.8	0.65%	8.04%
Antalya	84.8	1.25%	4.12%
Bursa	90.5	0.00%	-0.87%
İstanbul	102.9	1.14%	9.46%
İzmir	106.9	1.12%	9.76%
Kocaeli	112.1	-0.44%	4.75%

Endeks başlangıç dönemi Haziran 2007=100



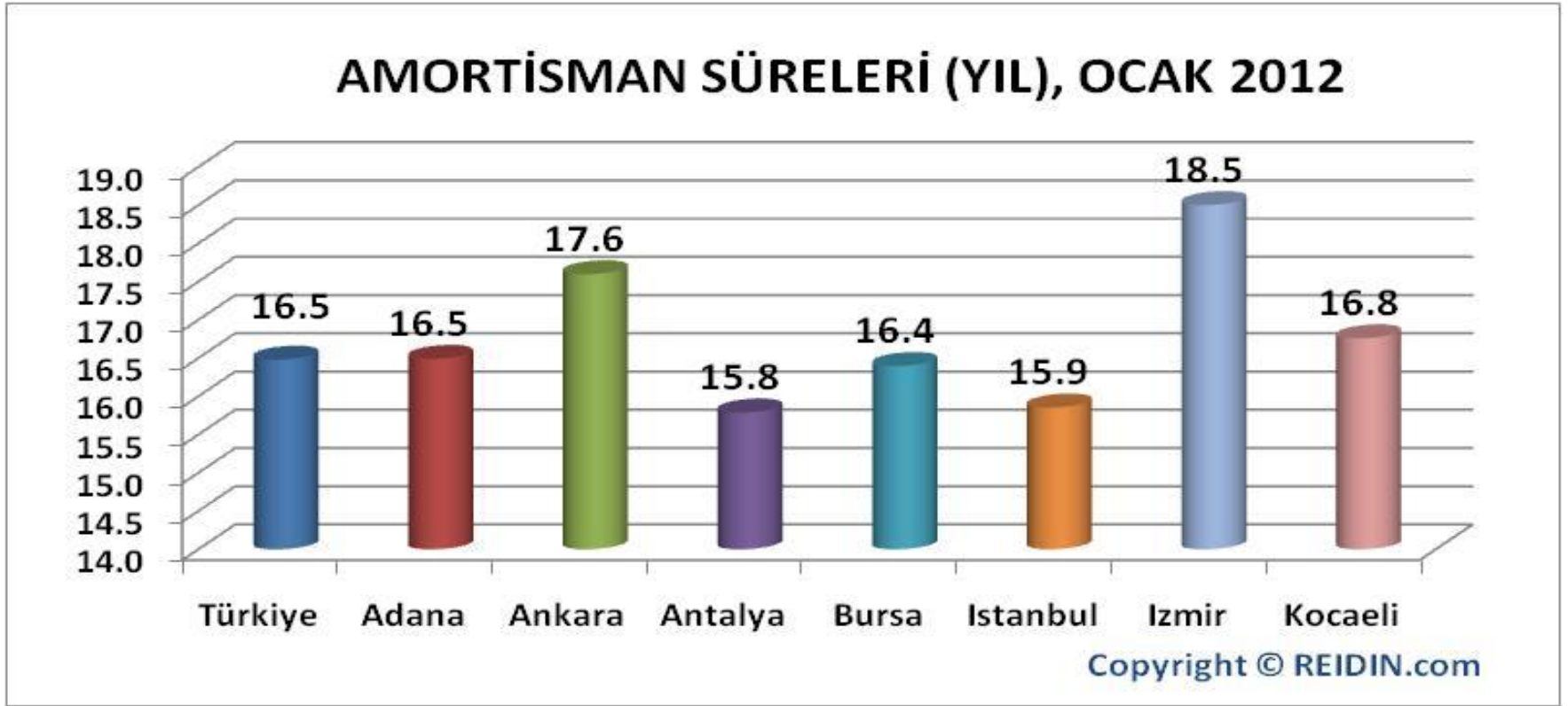
Ocak ayında 2007 Haziran=100 temel yıllık Türkiye Kompozit Kiralık Konut Fiyat Endeksi'nde bir önceki aya göre %0,69; geçen yılın aynı dönemine göre ise %6,42 oranında artış gerçekleşmiştir.



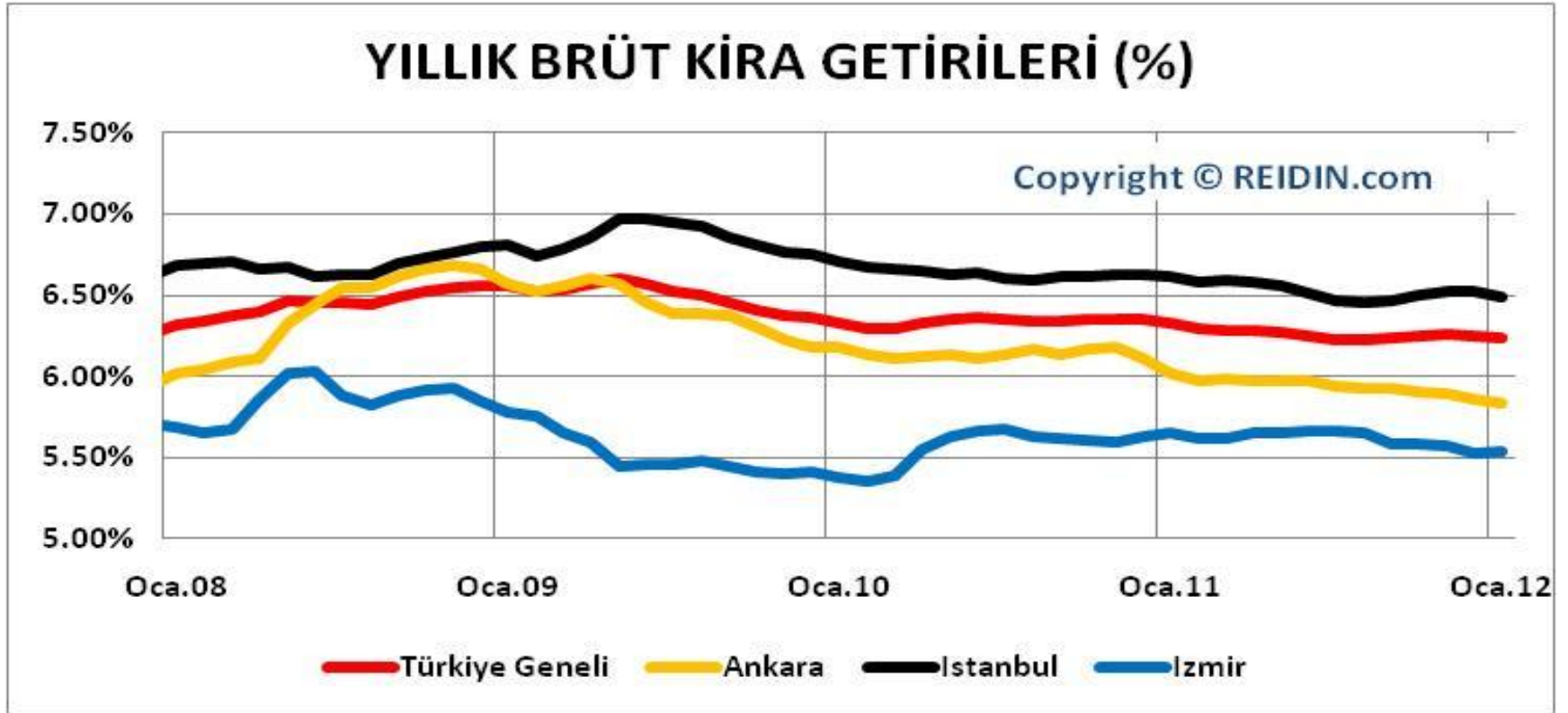
Ocak ayında İzmir ve Kocaeli'nde metrekare başına konut kira değerleri %1,35 oranında artmış ve bu bölgeler kiralara en çok yükseldiği şehirler olmuştur. Aynı dönem içerisinde konut kira değerleri Ankara'da %0,23 oranında; Antalya'da %1,18 oranında; Bursa'da %0,22 oranında ve İstanbul'da %0,67 oranında artmıştır. Aynı dönem içerisinde Adana'da metrekare başına konut kira değerleri ise değişmemiştir.

	2012 Ocak Ayı Endeks Değeri	Bir Önceki Aya Göre Gelişme Hızı (%)	Bir Önceki Yılın Aynı Ayına Göre Gelişme Hızı (%)
Türkiye Kompozit	99.0	0.69%	6.42%
Adana	110.5	0.00%	-0.30%
Ankara	97.3	0.23%	4.77%
Antalya	95.7	1.18%	11.20%
Bursa	90.5	0.22%	3.12%
İstanbul	100.4	0.67%	7.47%
İzmir	96.2	1.35%	7.55%
Kocaeli	103.0	1.35%	4.17%

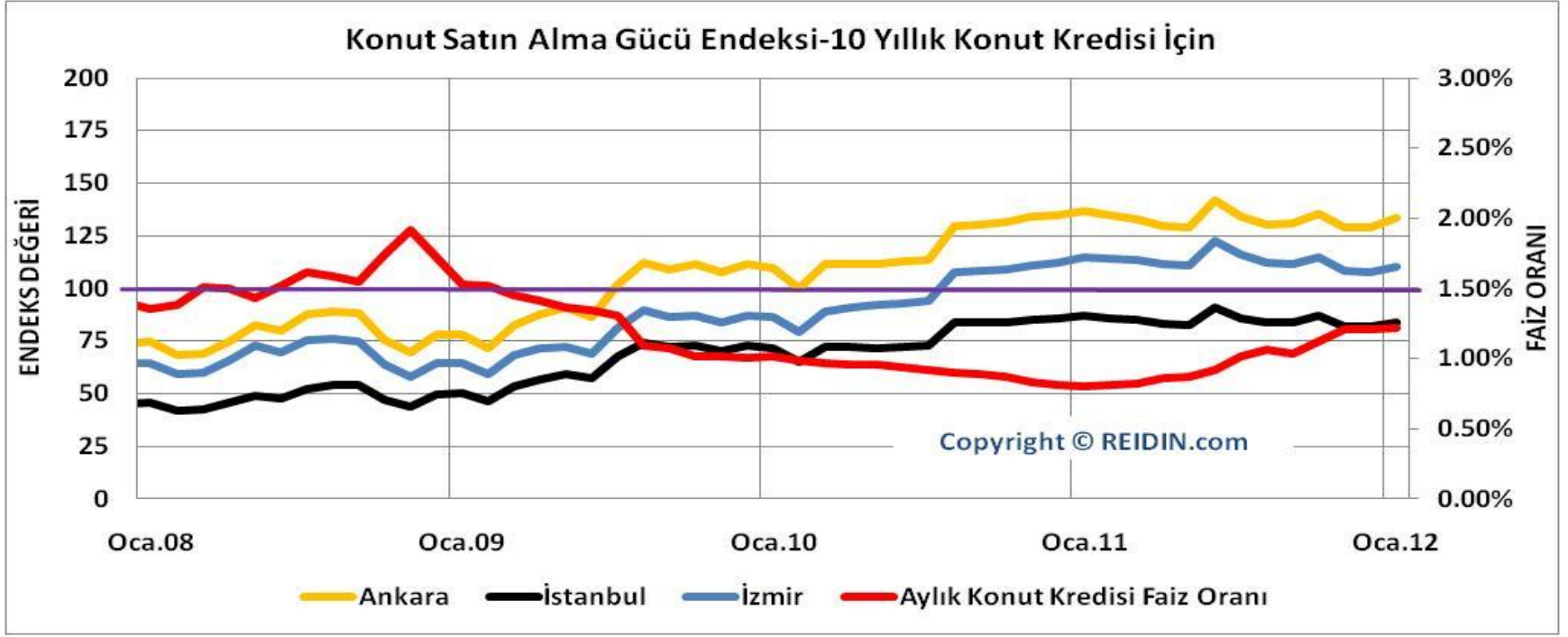
Endeks başlangıç dönemi Haziran 2007=100



Ocak ayı itibariyle ikinci el konutlardaki amortisman süreleri (Geri Dönüş Süresi) incelendiğinde İstanbul'da bir apartman dairesinin fiyatı 15,9 yıllık (190 ay) kiraya eşit iken, İzmir'de bu süre 18,5 yıla (222 ay) kadar uzamaktadır. Ankara'da ise bir apartman dairesinin fiyatı 17,6 yılda (211 ay) geri dönmektedir.

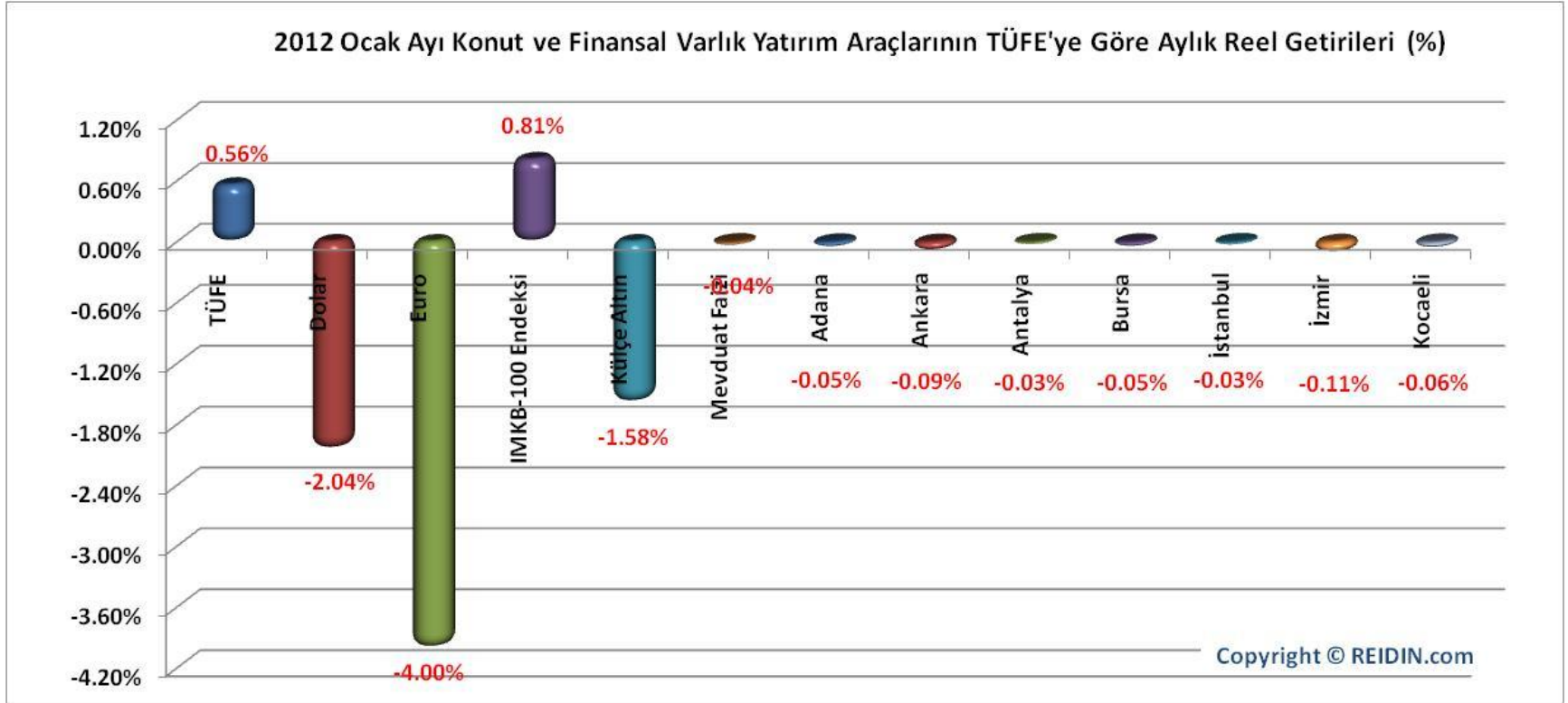


Ocak ayı itibariyle ikinci el konutlardaki yıllık brüt kira getirileri ele alındığında, Türkiye geneli ortalamasının %6,24; Ankara ortalamasının %5,83; İstanbul ortalamasının %6,49; İzmir ortalamasının ise %5,54 olduğu görülmektedir.



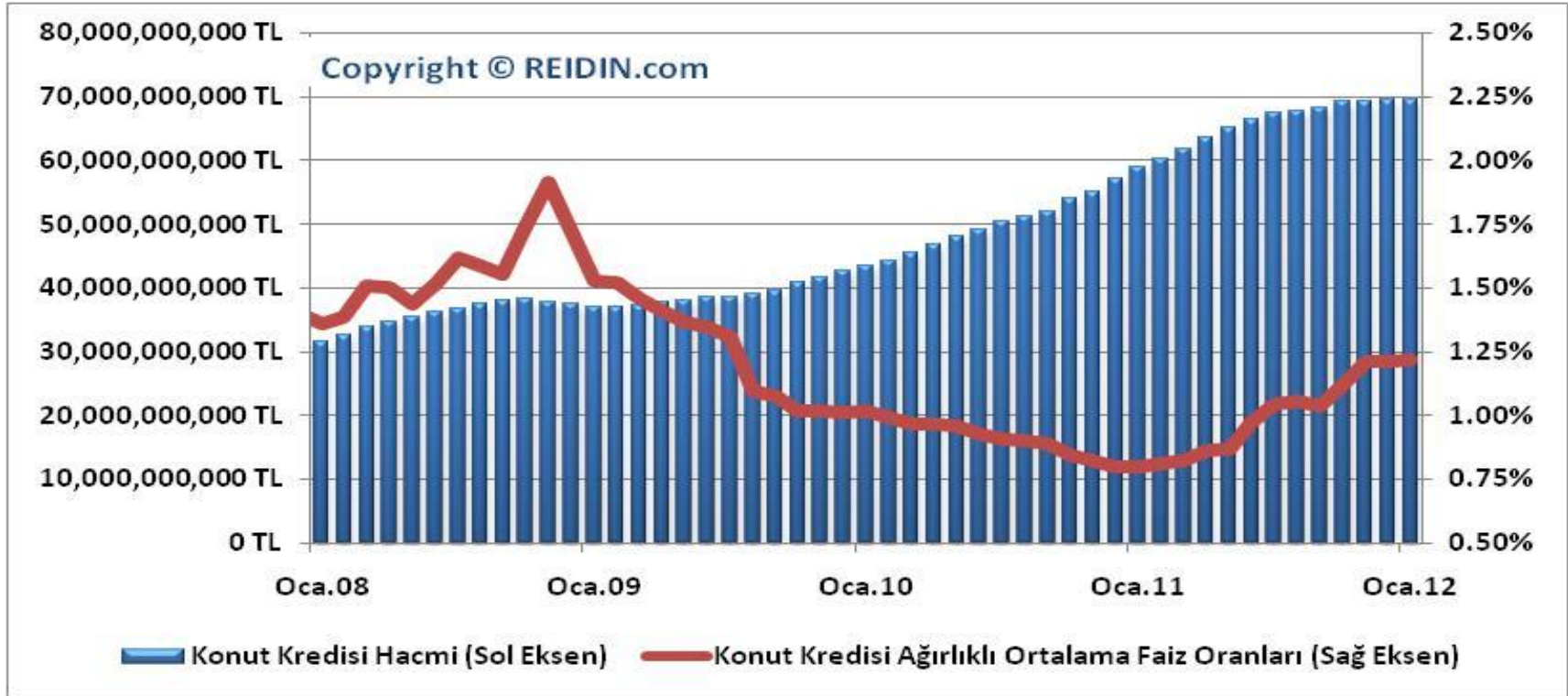
Konut satın alma gücü endeks değerleri incelendiğinde, 100 ve üzerindeki endeks değerleri mevcut faiz oranı ortamında (aylık %1,22) 10 yıl vadeli konut kredisi kullanılarak bir ev sahibi olunabileceğini gösterirken; 100'ün altındaki değerler ailenin 10 yıl vadeli konut kredisi kullanarak konut sahibi olamayacağına işaret etmektedir. 100'ün altındaki değerlerde kredili yapılan konut satış işlemlerinde tüketicinin aylık taksit ödemelerinde sorunlarla karşılaşması beklenebilir. Ocak ayı itibariyle endeks değerleri Ankara ve İzmir'de 100'ün üzerinde yer alırken, İstanbul'da 100'ün altında gerçekleşmiştir.

KONUT ve FİNANSAL VARLIK YATIRIM ARAÇLARININ AYLIK REEL GETİRİLERİ



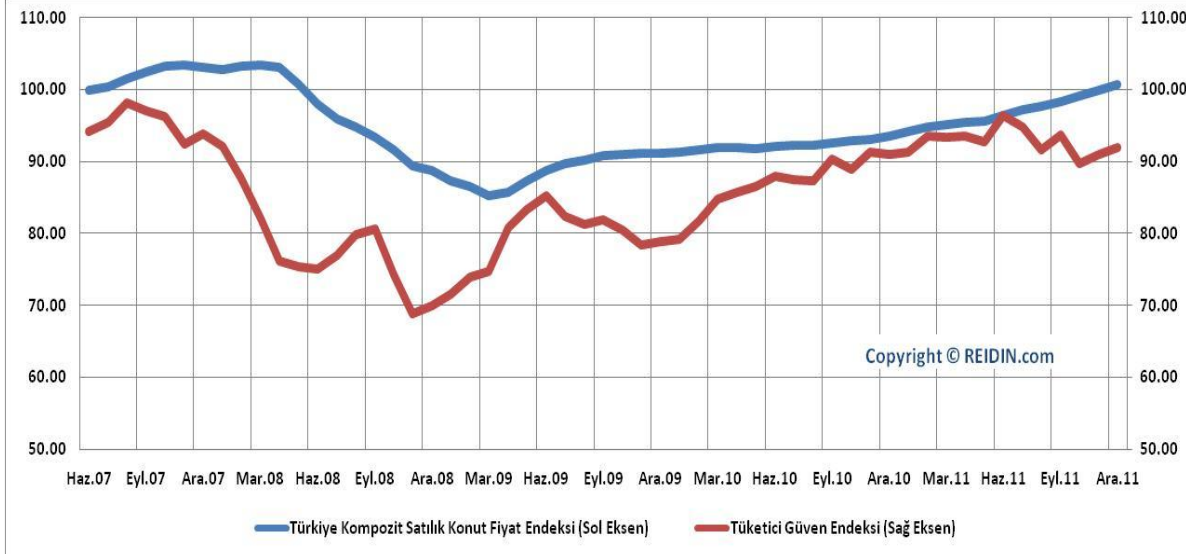
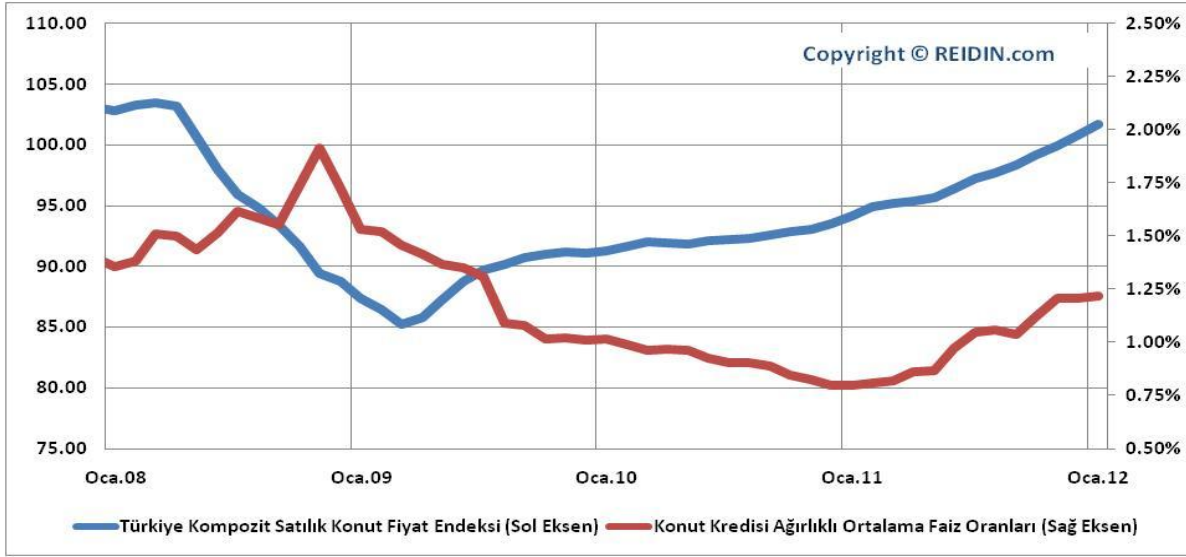
Ocak ayında, konut tipi gayrimenkul yatırımları ve finansal yatırım araçlarının nominal getirileri TÜFE (+0,56%) ile indirildiğinde en fazla reel getiriye sahip olan yatırım aracının IMKB-100 endeksi (+%0,81), en fazla kaybettiren finansal yatırım aracının Euro (-%4,00) olduğu görülmektedir. Konut yatırımlarındaki aylık ortalama reel kayıp ise %0,06'dır.

AYLIK KONUT KREDİSİ HACMİ ve KONUT KREDİSİ FAİZ ORANLARI



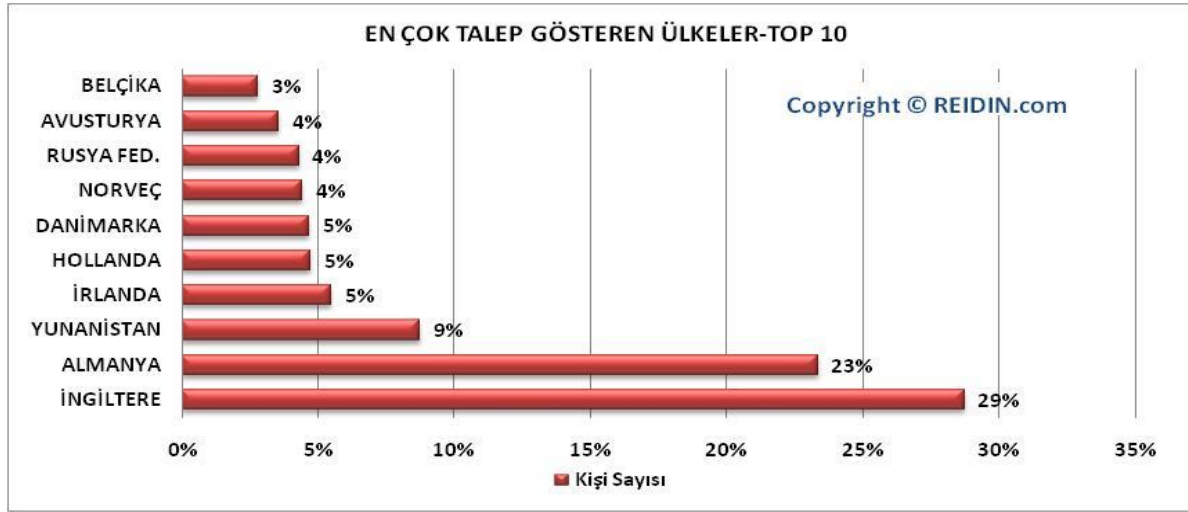
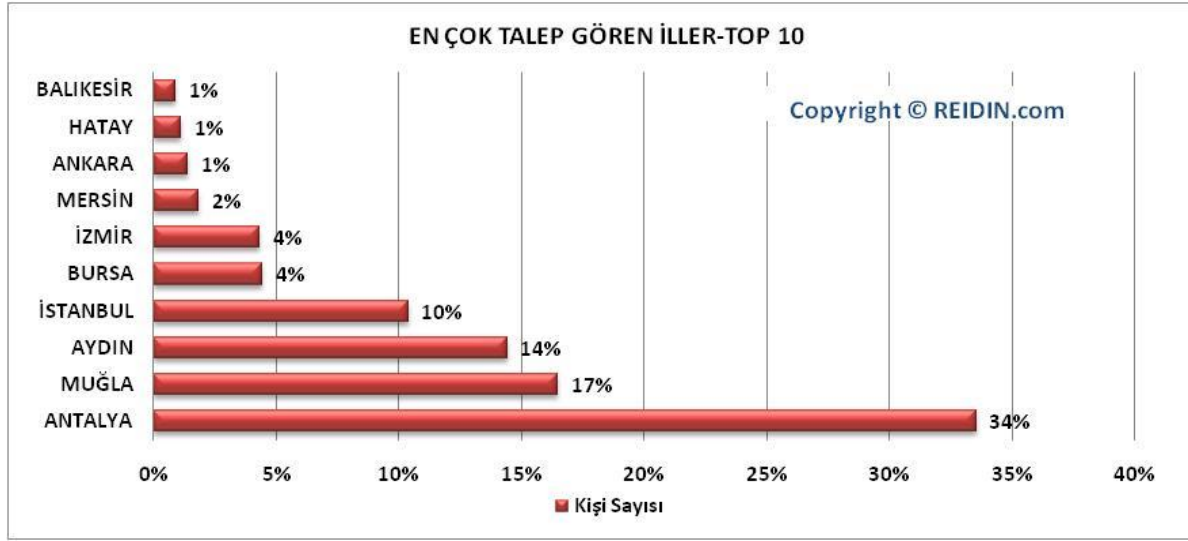
Türkiye Cumhuriyeti Merkez Bankası'nın yayınladığı "Bankalarca TL Üzerinden Açılan Kredilere (Konut) Uygulanan Ağırlıklı Ortalama Faiz Oranları" dikkate alındığında Ocak ayında konut kredisi faiz oranı ortalama %1,22 olarak gerçekleşmiş; mevduat bankaları tarafından kullanılan konut kredi hacmi ise bir önceki aya göre 109 milyon TL (-%0,16) azalmıştır.

KONUT KREDİSİ FAİZ ORANLARI-KONUT FİYATLARI ve TÜKETİCİ GÜVEN ENDEKSİ



Türkiye İstatistik Kurumu tarafından yayınlanan Tüketici Güven Endeksi verilerine göre, endeks Aralık ayında bir önceki aya göre %1,1 oranında arttı; Kasım ayında 91,0 olan endeks değeri Aralık ayında 92,0 değerine yükseldi. Aylık konut kredisi faiz oranının %1,22 olarak gerçekleştiği ve tüketici güveninin yükseldiği bir ortamda Türkiye Kompozit Satılık Konut Fiyat Endeksi Ocak ayında bir önceki aya göre %0,88 oranında artmıştır.

YABANCI GERÇEK KİŞİLERİN MÜLKİYET EDİNİMLERİ



Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü tarafından yayınlanan yabancı gerçek kişilerin mülkiyet edinimleri incelendiğinde, Ocak ayı itibariyle İngiltere (%29) ve Almanya (%23)'dan gelen alımların öne çıktığı görülmektedir. En çok talep gösterilen şehirlerde ise Antalya (%34) ve Muğla (%17) ilk sıraları alırken Aydın (%14), İstanbul (%10) ve Bursa (%4) onları takip etmektedir.

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.

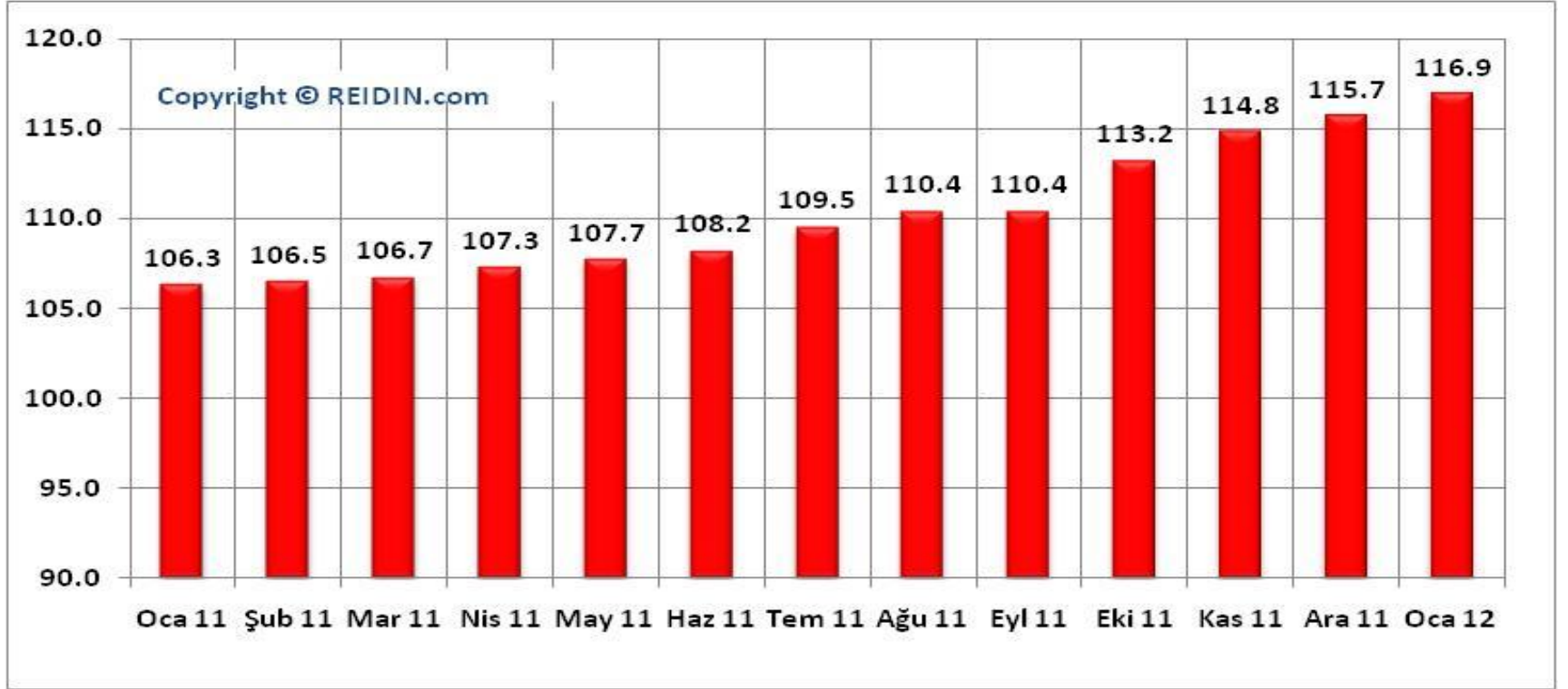
Kapsam

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

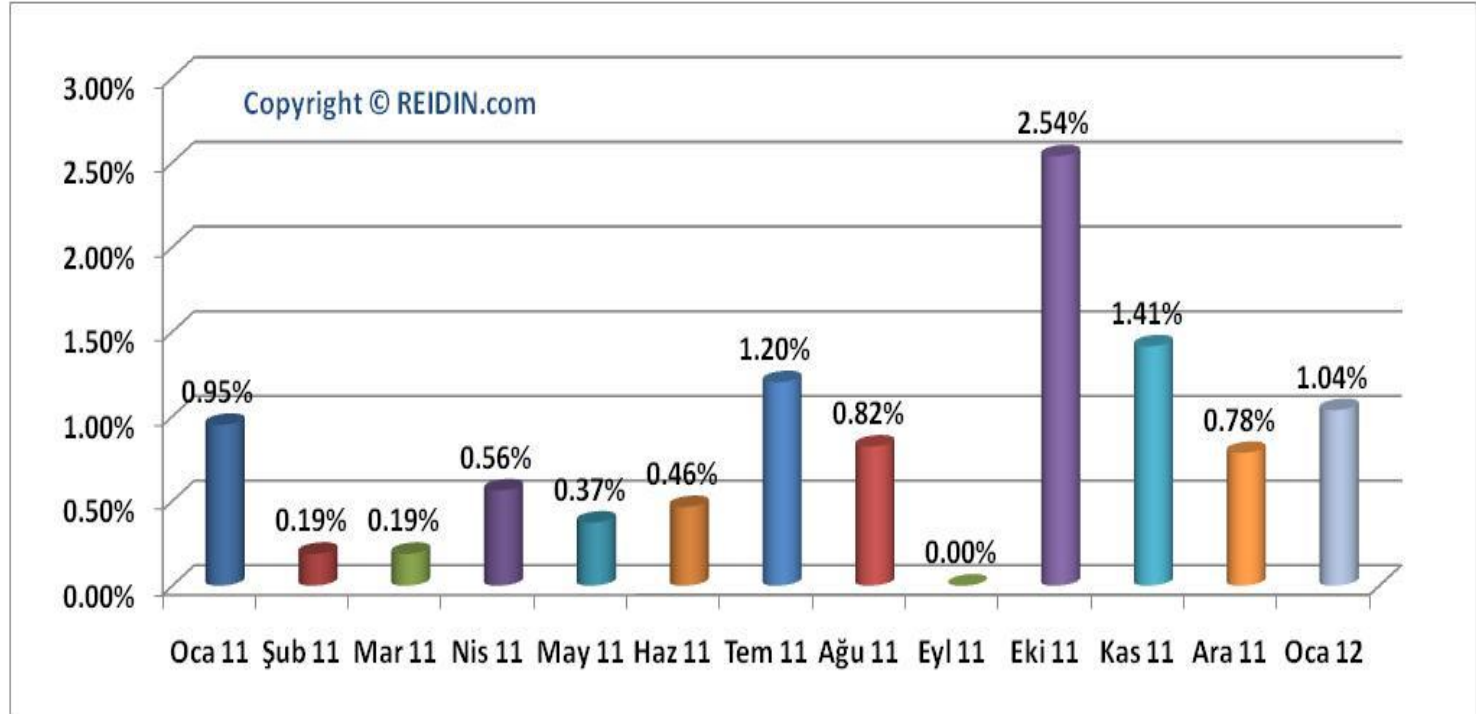
Sayı: 14

- Mortgage Uzmanı Garanti desteği ile hazırlanan REIDIN.com-GYODER Yeni Konut Fiyat Endeksi sonuçlarına göre, Ocak ayında bir önceki aya göre %1,04 oranında artış; geçen yılın aynı dönemine göre ise %9,97 oranında artış gerçekleşmiştir.
- Ocak ayında REIDIN.com-GYODER Yeni Konut Fiyat Endeksi bir önceki aya göre, İstanbul Avrupa yakasında yer alan markalı konut projelerinde %1,24 oranında; İstanbul Asya yakasında yer alan markalı konut projelerinde %0,70 oranında artmıştır. Endeksin başlangıç dönemine göre ise İstanbul Asya yakasındaki projeler Avrupa yakasına kıyasla 7,9 puan fazla artış göstermiştir.
- Ocak ayında REIDIN.com-GYODER Yeni Konut Fiyat Endeksi bir önceki aya göre, 1+1 daire tipinde %0,43 oranında; 2+1 daire tipinde %1,09 oranında; 3+1 daire tipinde %1,05 oranında ve 4+1 daire tipinde ise %1,37 oranında artmıştır.
- Ocak ayında REIDIN.com-GYODER Yeni Konut Fiyat Endeksi bir önceki aya göre, 51-75 m² büyüklüğe sahip konutlarda %0,96 oranında; 76-100 m² büyüklüğe sahip konutlarda %0,72 oranında; 101-125m² büyüklüğe sahip konutlarda %1,20 oranında; 126-150 m² büyüklüğe sahip konutlarda %1,41 oranında; 151 m² ve daha büyük alana sahip konutlarda ise %0,70 oranında artmıştır.

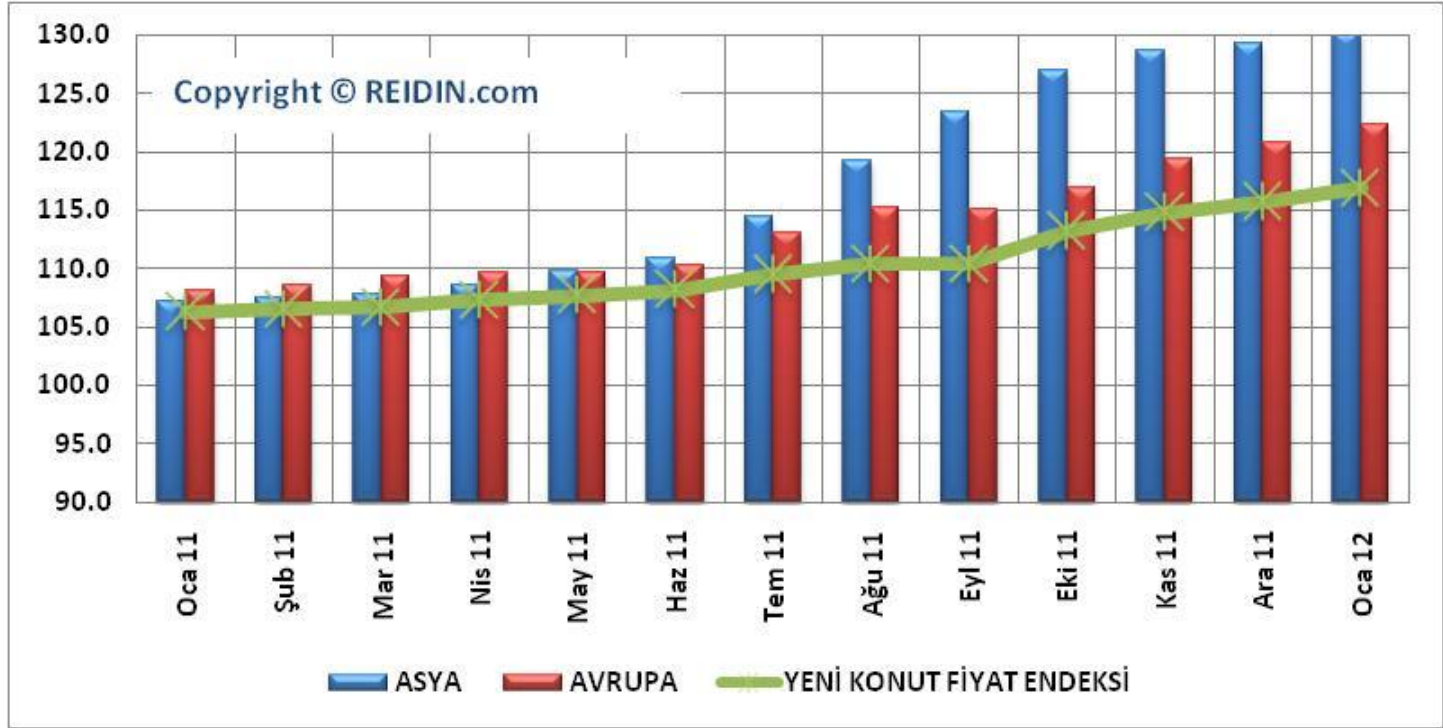
REIDIN.com-GYODER YENİ KONUT FİYAT ENDEKSİ (OCAK 2010=100)



	2012 Ocak 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	116.9	1.04%	9.97%	16.90%

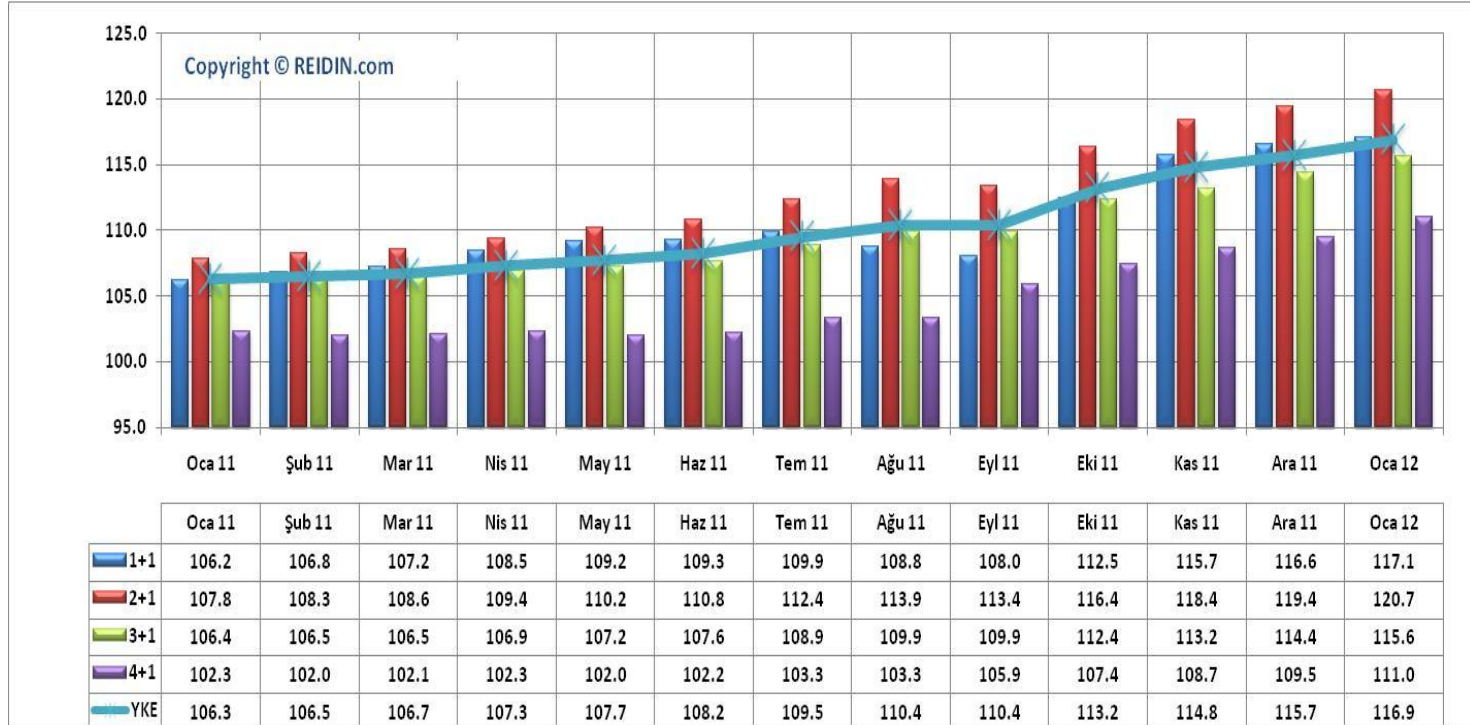


Mortgage Uzmanı Garanti desteği ile hazırlanan REIDIN.com-GYODER Yeni Konut Fiyat Endeksi sonuçlarına göre, Ocak ayında bir önceki aya göre %1,04 oranında artış; geçen yılın aynı dönemine göre ise %9,97 oranında artış gerçekleşmiştir.



Ocak ayında REIDIN.com-GYODER Yeni Konut Fiyat Endeksi bir önceki aya göre, İstanbul Avrupa yakasında yer alan markalı konut projelerinde %1,24 oranında; İstanbul Asya yakasında yer alan markalı konut projelerinde %0,70 oranında artmıştır. Endeksin başlangıç dönemine göre ise İstanbul Asya yakasındaki projeler Avrupa yakasına kıyasla 7,9 puan fazla artış göstermiştir.

DAİRE TİPİNE GÖRE (OCAK 2010=100)



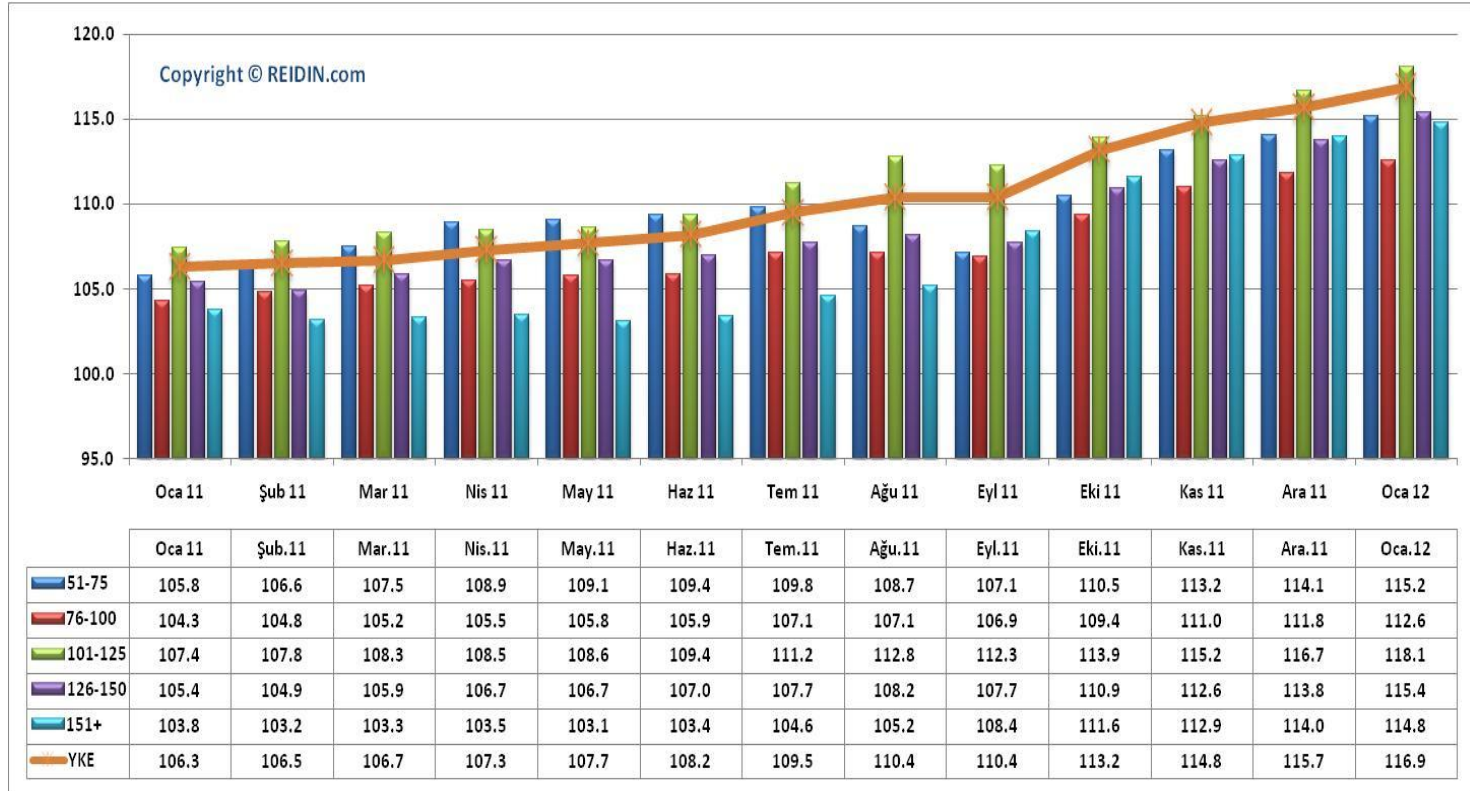
Ocak ayında REIDIN.com-GYODER Yeni Konut Fiyat Endeksi bir önceki aya göre, 1+1 daire tipinde %0,43 oranında; 2+1 daire tipinde %1,09 oranında; 3+1 daire tipinde %1,05 oranında ve 4+1 daire tipinde ise %1,37 oranında artmıştır.

DAİRE TİPİNE GÖRE ENDEKS DEĞİŞİM TABLOSU

Daire Tipi	2012 Ocak 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	117.1	0.43%	10.26%	17.10%
2+1	120.7	1.09%	11.97%	20.70%
3+1	115.6	1.05%	8.65%	15.60%
4+1	111.0	1.37%	8.50%	11.00%

Endeks Başlangıç Dönemi Ocak 2010=100

DAİRE BÜYÜKLÜĞÜNE GÖRE (OCAK 2010=100)

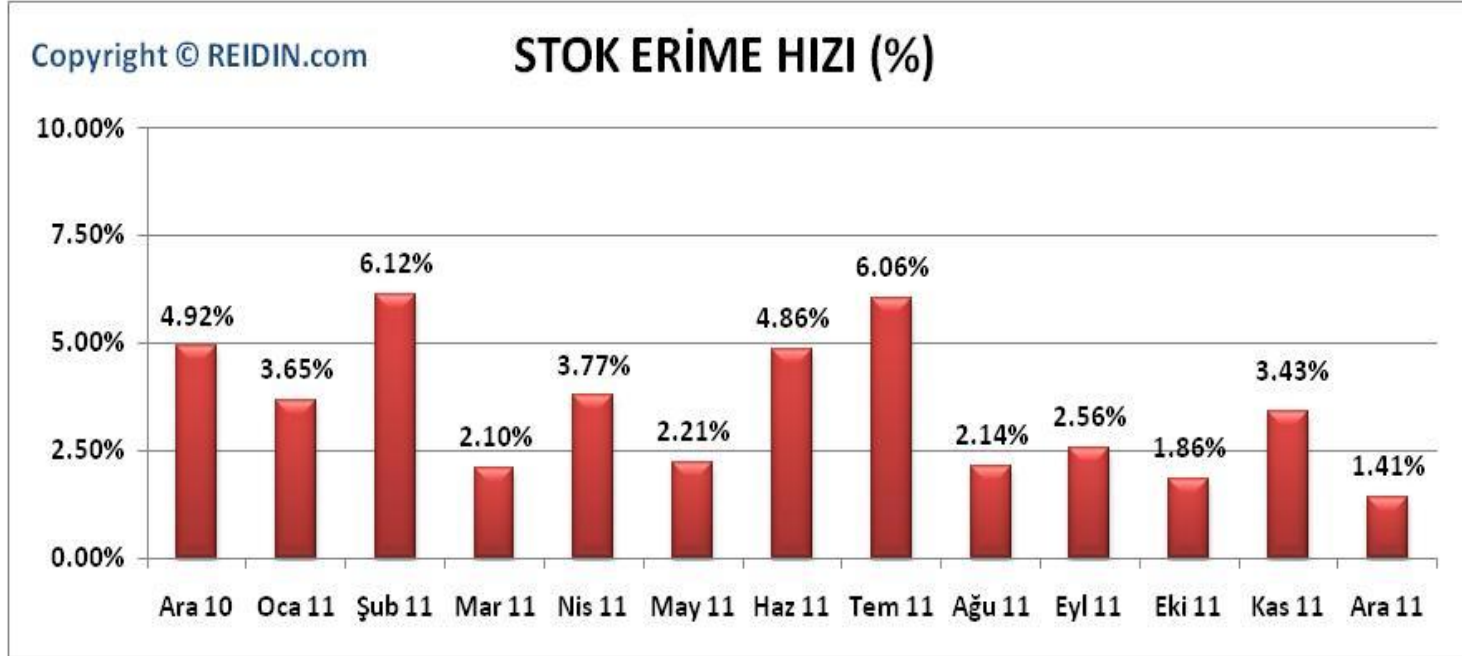


Ocak ayında REIDIN.com-GYODER Yeni Konut Fiyat Endeksi bir önceki aya göre, 51-75 m² büyüklüğe sahip konutlarda %0,96 oranında; 76-100 m² büyüklüğe sahip konutlarda %0,72 oranında; 101-125m² büyüklüğe sahip konutlarda %1,20 oranında; 126-150 m² büyüklüğe sahip konutlarda %1,41 oranında; 151 m² ve daha büyük alana sahip konutlarda ise %0,70 oranında artmıştır.

DAİRE BÜYÜKLÜĞÜNE GÖRE ENDEKS DEĞİŞİM TABLOSU

Daire Büyüklüğü	2012 Ocak 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	115.2	0.96%	8.88%	15.20%
76-100 M2	112.6	0.72%	7.96%	12.60%
101-125 M2	118.1	1.20%	9.96%	18.10%
126-150 M2	115.4	1.41%	9.49%	15.40%
151 M2 +	114.8	0.70%	10.60%	14.80%

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 üreilmeye 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 22 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 - 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