

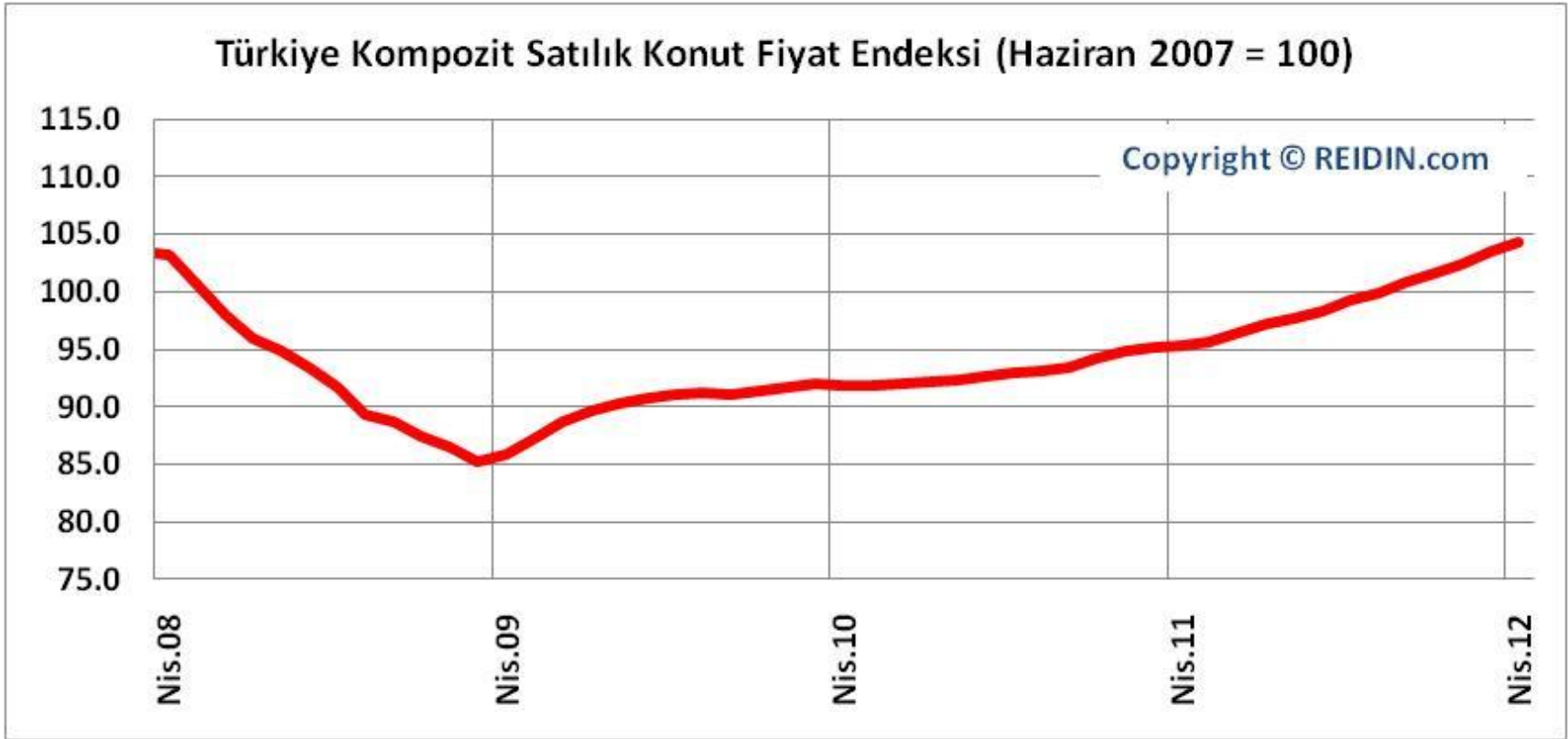


Sayı: 41

- Nisan ayında 2007 Haziran=100 temel yıllık Türkiye Kompozit Satılık Konut Fiyat Endeksi'nde bir önceki aya göre %0,86; geçen yılın aynı dönemine göre ise %9,39 oranında artış gerçekleşmiştir.
- Nisan ayında 2007 Haziran=100 temel yıllık Türkiye Kompozit Kiralık Konut Fiyat Endeksi'nde bir önceki aya göre %1,02; geçen yılın aynı dönemine göre ise %8,76 oranında artış gerçekleşmiştir.
- Nisan ayında İstanbul ve Ankara'da metrekare başına konut satış fiyatları %0,96 oranında artmış ve bu şehirler fiyatların en çok yükseldiği bölgeler olmuştur. Aynı dönem içerisinde konut satış fiyatları Adana'da %0,30 oranında; Antalya'da %0,12 oranında; Bursa'da %0,44 oranında; İzmir'de %0,84 oranında ve Kocaeli'nde %0,89 oranında artmıştır.
- Nisan 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 %0,60 oranında; Ankara'da %0,67 oranında; Antalya'da %0,46 oranında; Bursa'da %0,22 oranında; İzmir'de %1,12 oranında ve Kocaeli'nde %0,67 oranında artmıştır.

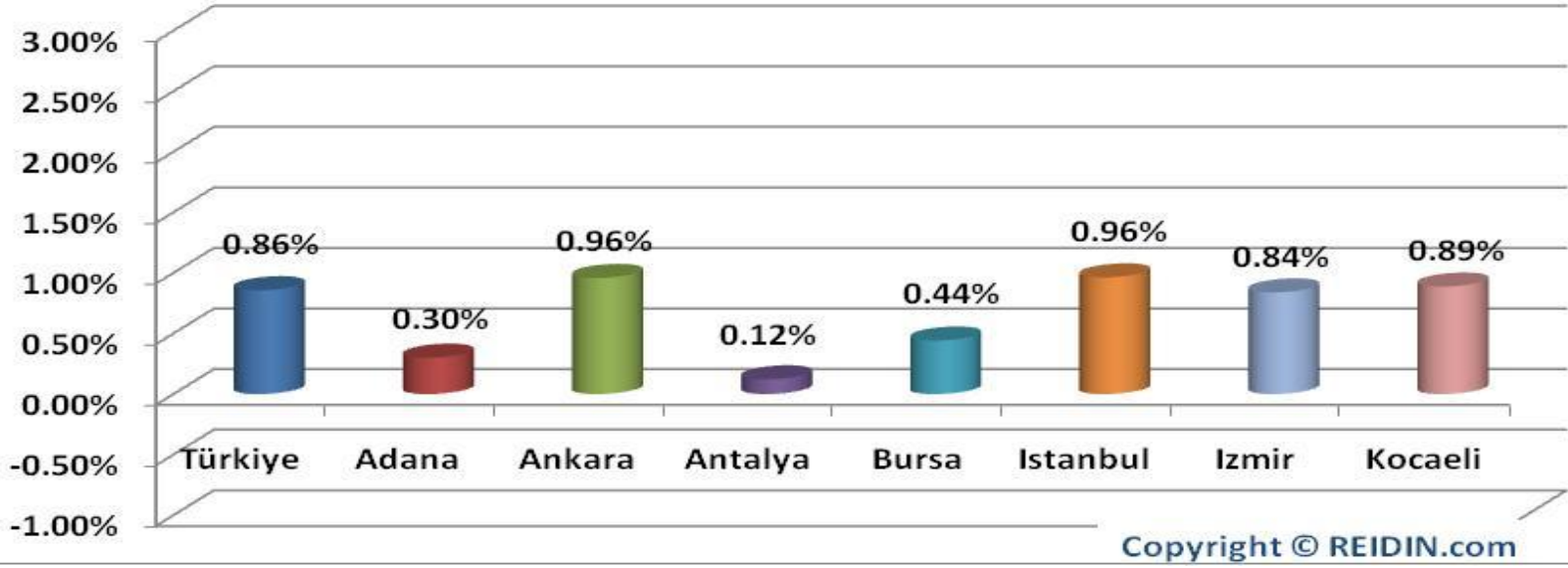
- Nisan ayında ikinci el konutlardaki satış fiyatları açısından en çok değer artışı yaşanan ilçe İstanbul Çatalca (+%3,11); en çok değer kaybeden ilçe ise İstanbul Adalar (-%2,35) olmuştur. Aynı dönemde konut satış fiyatları açısından en çok değer artışı yaşanan mahalle İstanbul Üsküdar Yavuztürk Mahallesi (+%3,46); en çok değer kaybeden mahalle ise İstanbul Bağcılar Hürriyet Mahallesi (-%2,93) olmuştur.
- Nisan ayında ikinci el konutlardaki kira değerleri açısından en çok değer artışı yaşanan ilçe İstanbul Beşiktaş (+%2,78); en çok değer kaybeden ilçe ise İstanbul Kartal (-%2,17) olmuştur. Aynı dönemde konut kira değerleri açısından en çok değer artışı yaşanan mahalle İstanbul Şişli Meşrutiyet Mahallesi (+%3,37); en çok değer kaybeden mahalle ise İstanbul Esenyurt Kıraç Mahallesi (-%3,58) olmuştur.
- Nisan 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 18,4 yıla (221 ay) kadar uzamaktadır. Ankara'da ise bir apartman dairesinin fiyatı 17,6 yılda (211 ay) geri dönmektedir.
- Nisan ayı itibariyle ikinci el konutlardaki yıllık brüt kira getirileri ele alındığında, Türkiye geneli ortalamasının %6,25; Ankara ortalamasının %5,83; İstanbul ortalamasının %6,49; İzmir ortalamasının ise %5,56 olduğu görülmektedir.

- Konut satın alma gücü endeks değerleri incelendiğinde, 100 ve üzerindeki endeks değerleri mevcut faiz oranı ortamında (aylık %1,08) 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. Nisan ayı itibariyle endeks değerleri Ankara ve İzmir'de 100'ün üzerinde yer alırken, İstanbul'da 100'ün altında gerçekleşmiştir.
- Türkiye Cumhuriyeti Merkez Bankası'nın yayınladığı "Bankalarca TL Üzerinden Açılan Kredilere (Konut) Uygulanan Ağırlıklı Ortalama Faiz Oranları" dikkate alındığında Nisan ayında konut kredisi faiz oranı ortalama %1,08 olarak gerçekleşmiş; mevduat bankaları tarafından kullanılan konut kredi hacmi ise bir önceki aya göre 565 milyon TL (+%0,80) artmıştır.
- Türkiye İstatistik Kurumu tarafından yayınlanan Tüketici Güven Endeksi verilerine göre, endeks Mart ayında bir önceki aya göre %0,7 oranında arttı; Şubat ayında 93,2 olan endeks değeri Mart ayında 93,9 değerine yükseldi. Aylık konut kredisi faiz oranının %1,08 olarak gerçekleştiği ve tüketici güveninin yükseldiği bir ortamda Türkiye Kompozit Satılık Konut Fiyat Endeksi Nisan ayında bir önceki aya göre %0,86 oranında artmıştır.



Nisan ayında 2007 Haziran=100 temel yıllık Türkiye Kompozit Satılık Konut Fiyat Endeksi'nde bir önceki aya göre %0,86; geçen yılın aynı dönemine göre ise %9,39 oranında artış gerçekleşmiştir.

## Konut Satış Fiyatlarındaki % Değişim, Nisan 2012



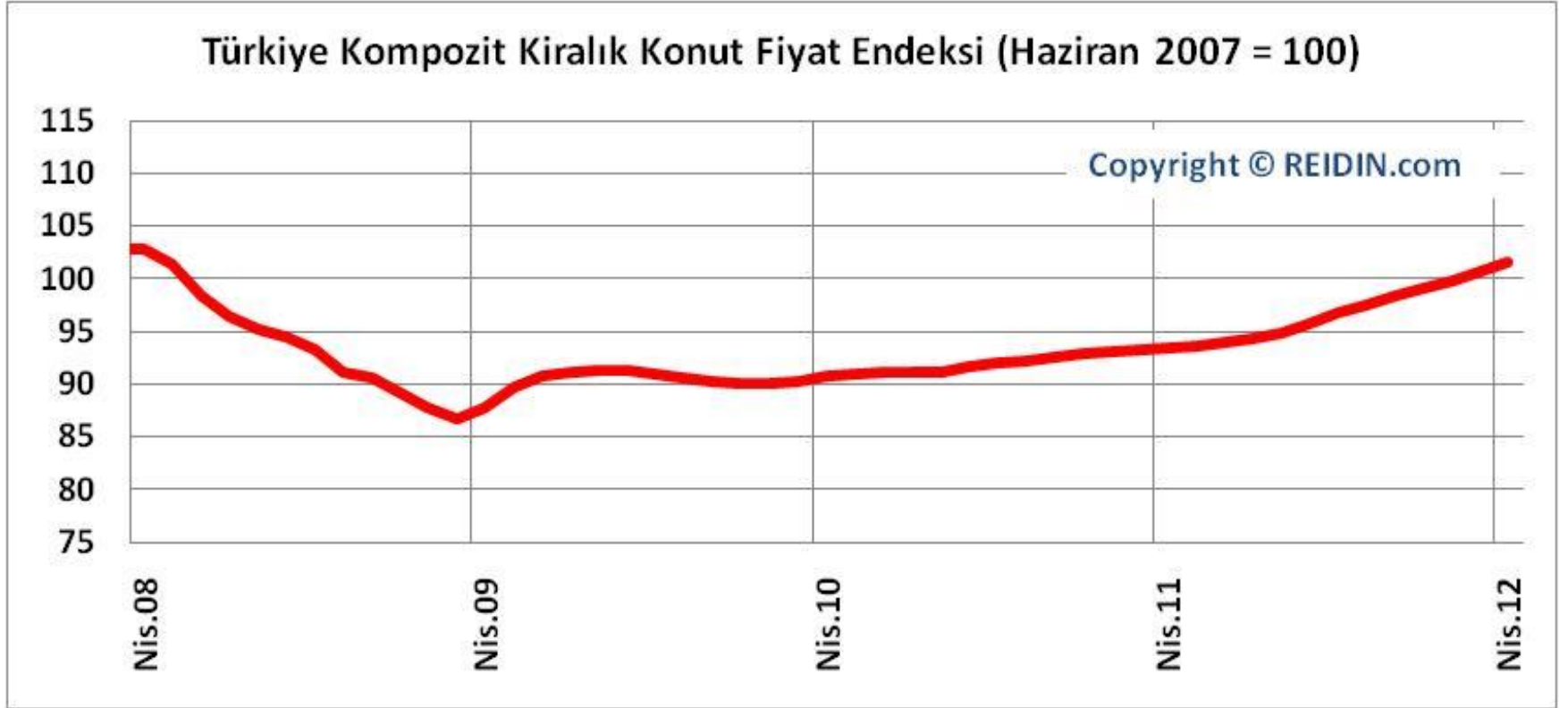
Nisan ayında İstanbul ve Ankara'da metrekare başına konut satış fiyatları %0,96 oranında artmış ve bu şehirler fiyatların en çok yükseldiği bölgeler olmuştur. Aynı dönem içerisinde konut satış fiyatları Adana'da %0,30 oranında; Antalya'da %0,12 oranında; Bursa'da %0,44 oranında; İzmir'de %0,84 oranında ve Kocaeli'nde %0,89 oranında artmıştır.



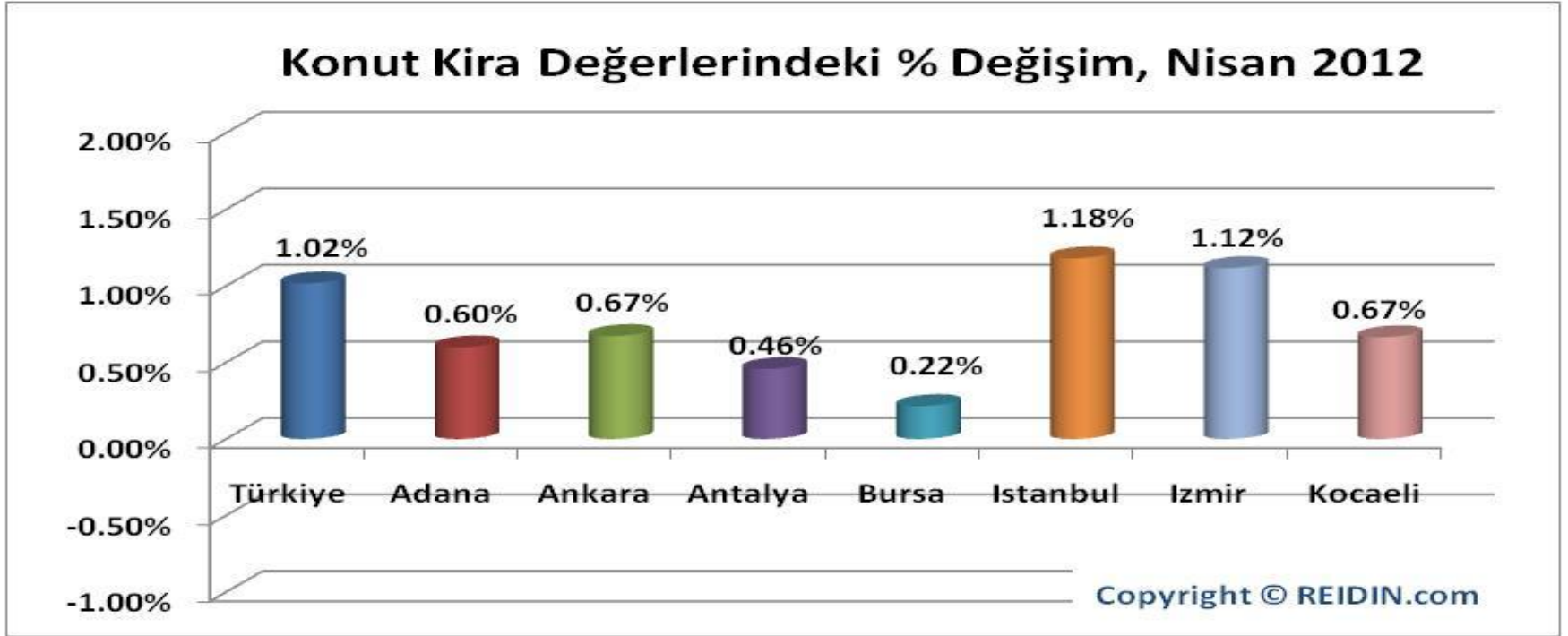
	2012 Nisan Ayı Endeks Değeri	Bir Önceki Aya Göre (%)	Bir Önceki Yılın Aynı Ayına Göre (%)
Türkiye Kompozit	104.3	0.86%	9.39%
Adana	117.6	0.30%	6.36%
Ankara	101.1	0.96%	8.22%
Antalya	86.3	0.12%	4.97%
Bursa	90.8	0.44%	0.22%
İstanbul	106.1	0.96%	11.47%
İzmir	109.8	0.84%	12.44%
Kocaeli	112.8	0.89%	4.12%

Endeks Başlangıç Dönemi Haziran 2007=100





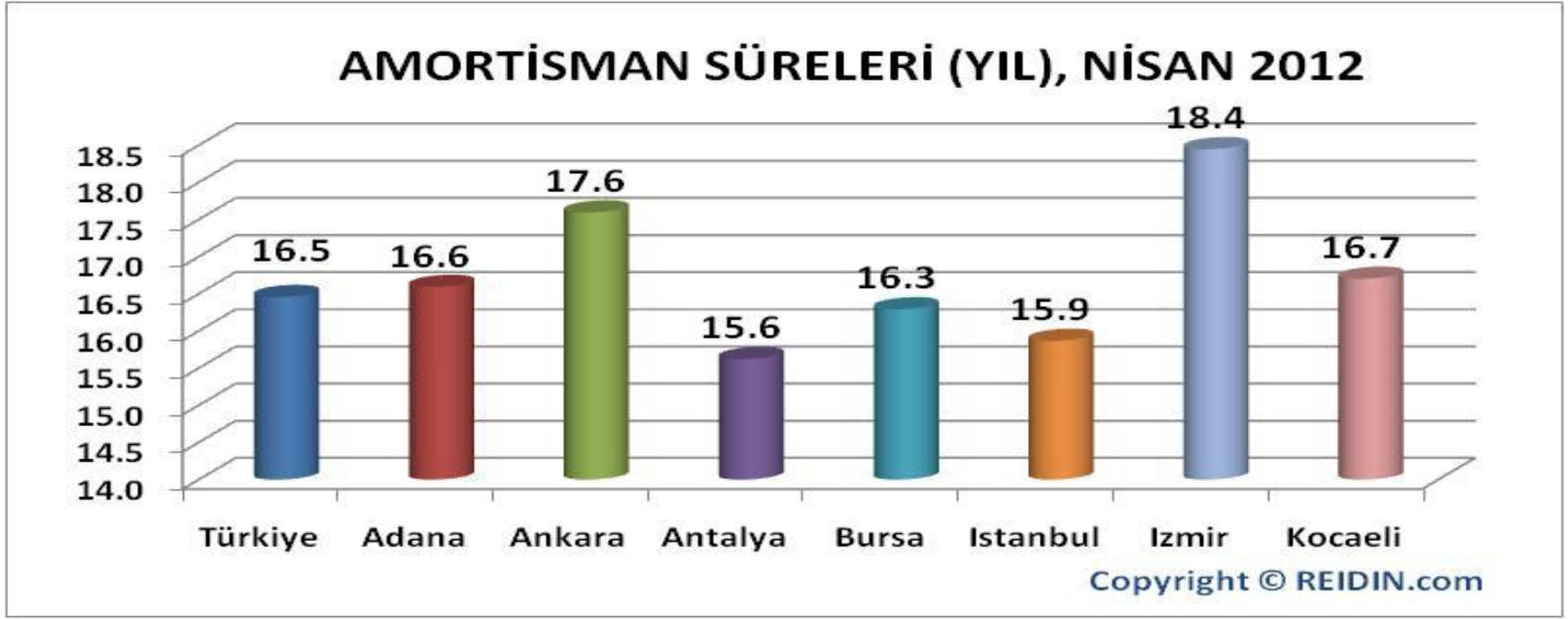
Nisan ayında 2007 Haziran=100 temel yıllık Türkiye Kompozit Kiralık Konut Fiyat Endeksi'nde bir önceki aya göre %1,02; geçen yılın aynı dönemine göre ise %8,76 oranında artış gerçekleşmiştir.



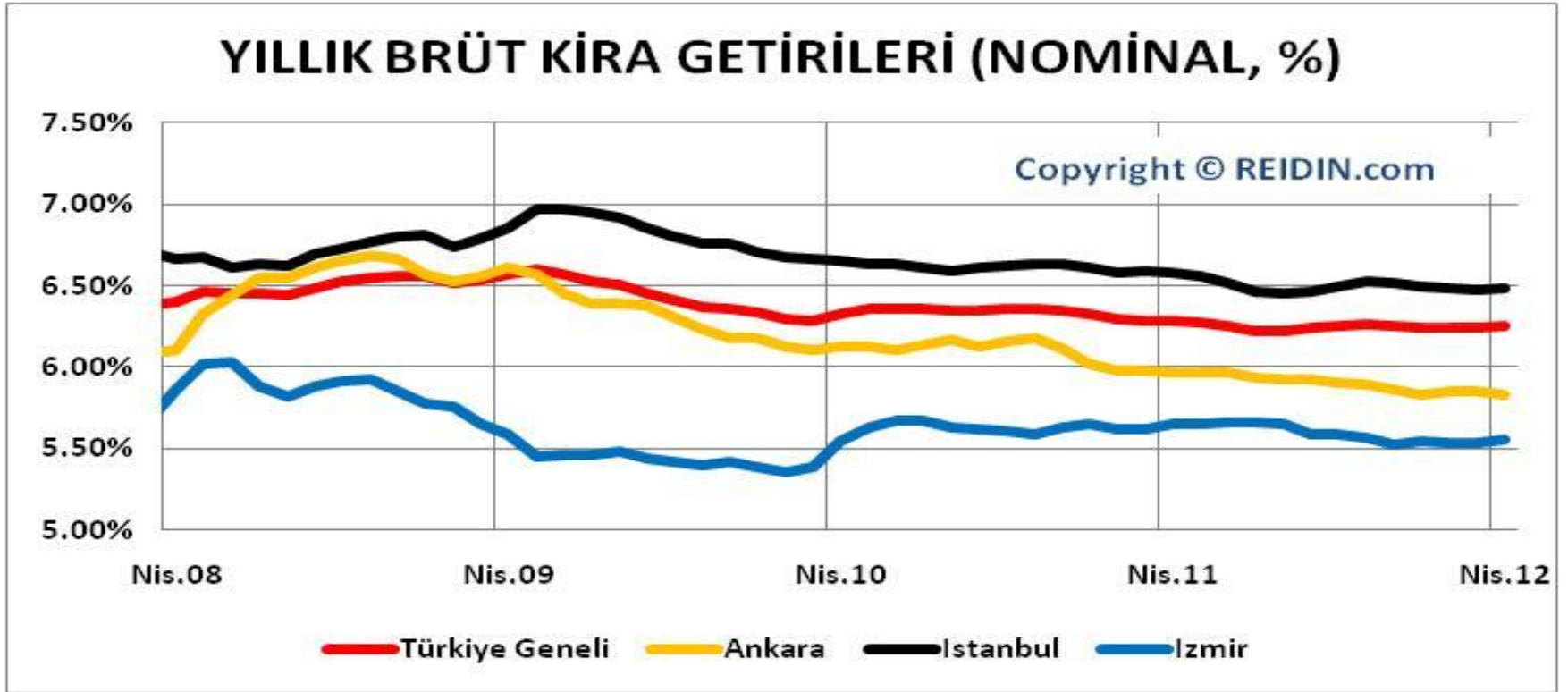
Nisan ayında İstanbul'da metrekare başına konut kira değerleri %1,18 oranında artmış ve İstanbul kiralının en çok yükseldiği şehir olmuştur. Aynı dönem içerisinde konut kira değerleri Adana'da %0,60 oranında; Ankara'da %0,67 oranında; Antalya'da %0,46 oranında; Bursa'da %0,22 oranında; İzmir'de %1,12 oranında ve Kocaeli'nde %0,67 oranında artmıştır.

	<b>2012 Nisan Ayı Endeks Değeri</b>	<b>Bir Önceki Aya Göre (%)</b>	<b>Bir Önceki Yılın Aynı Ayına Göre (%)</b>
<b>Türkiye Kompozit</b>	<b>101.6</b>	<b>1.02%</b>	<b>8.76%</b>
<b>Adana</b>	<b>112.5</b>	<b>0.60%</b>	<b>2.44%</b>
<b>Ankara</b>	<b>99.5</b>	<b>0.67%</b>	<b>5.90%</b>
<b>Antalya</b>	<b>98.3</b>	<b>0.46%</b>	<b>12.56%</b>
<b>Bursa</b>	<b>91.1</b>	<b>0.22%</b>	<b>4.02%</b>
<b>İstanbul</b>	<b>103.4</b>	<b>1.18%</b>	<b>9.99%</b>
<b>İzmir</b>	<b>99.1</b>	<b>1.12%</b>	<b>10.59%</b>
<b>Kocaeli</b>	<b>103.9</b>	<b>0.67%</b>	<b>4.13%</b>

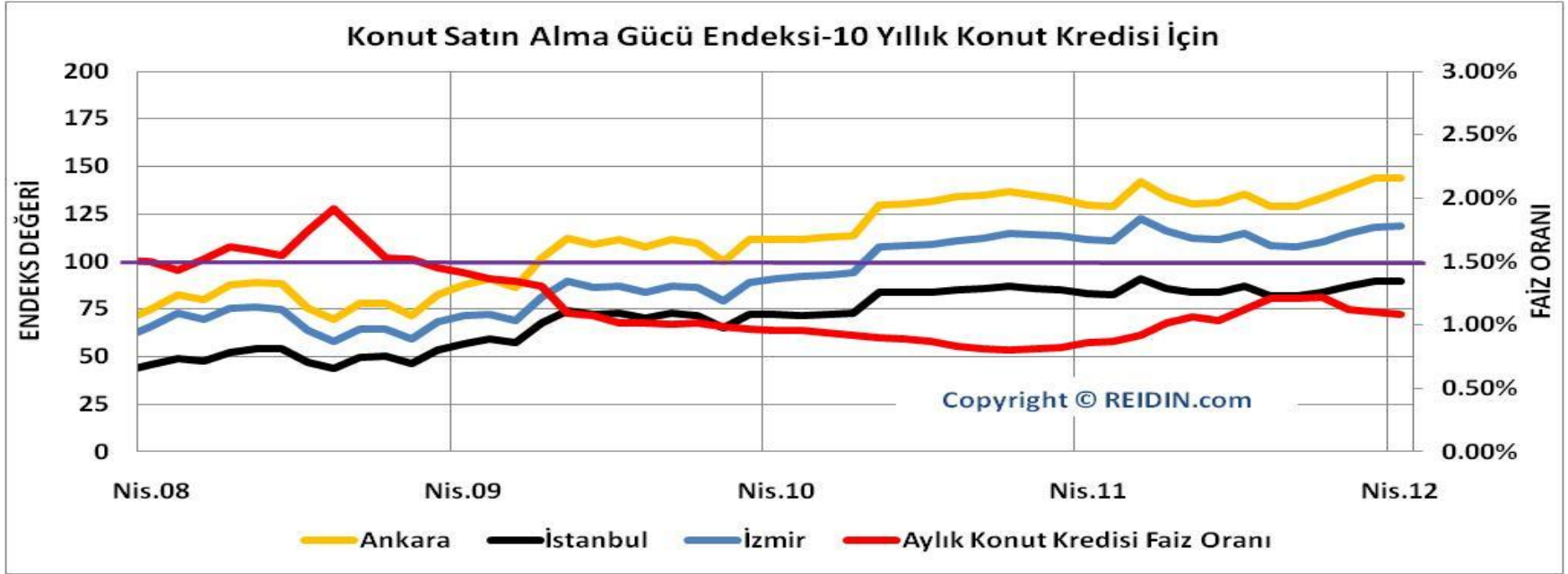
**Endeks Başlangıç Dönemi Haziran 2007=100**



Nisan 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 18,4 yıla (221 ay) kadar uzamaktadır. Ankara'da ise bir apartman dairesinin fiyatı 17,6 yılda (211 ay) geri dönmektedir.



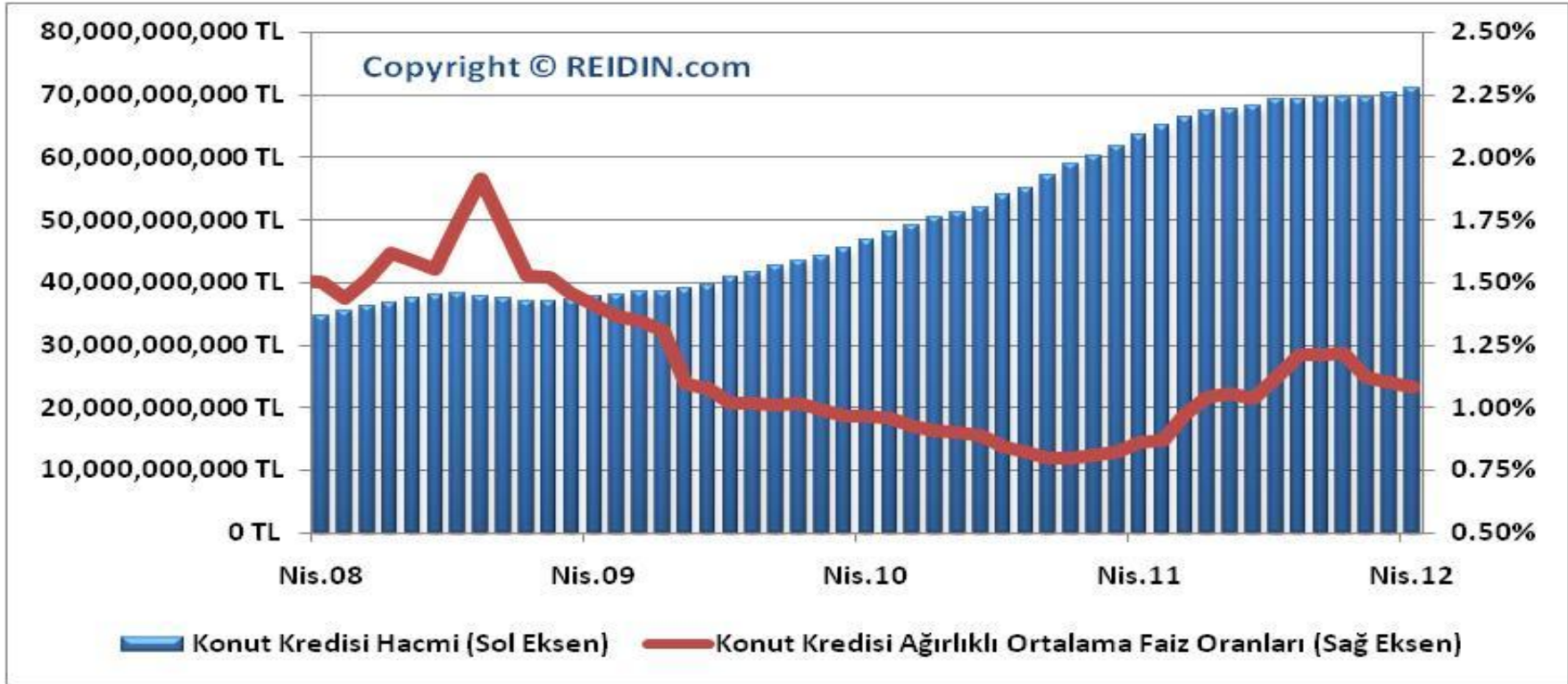
Nisan ayı itibariyle ikinci el konutlardaki yıllık brüt kira getirileri ele alındığında, Türkiye geneli ortalamasının %6,25; Ankara ortalamasının %5,83; İstanbul ortalamasının %6,49; İzmir ortalamasının ise %5,56 olduğu görülmektedir.



Konut satın alma gücü endeks değerleri incelendiğinde, 100 ve üzerindeki endeks değerleri mevcut faiz oranı ortamında (aylık %1,08) 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. Nisan ayı itibariyle endeks değerleri Ankara ve İzmir'de 100'ün üzerinde yer alırken, İstanbul'da 100'ün altında gerçekleşmiştir.



# AYLIK KONUT KREDİSİ HACMİ ve KONUT KREDİSİ FAİZ ORANLARI

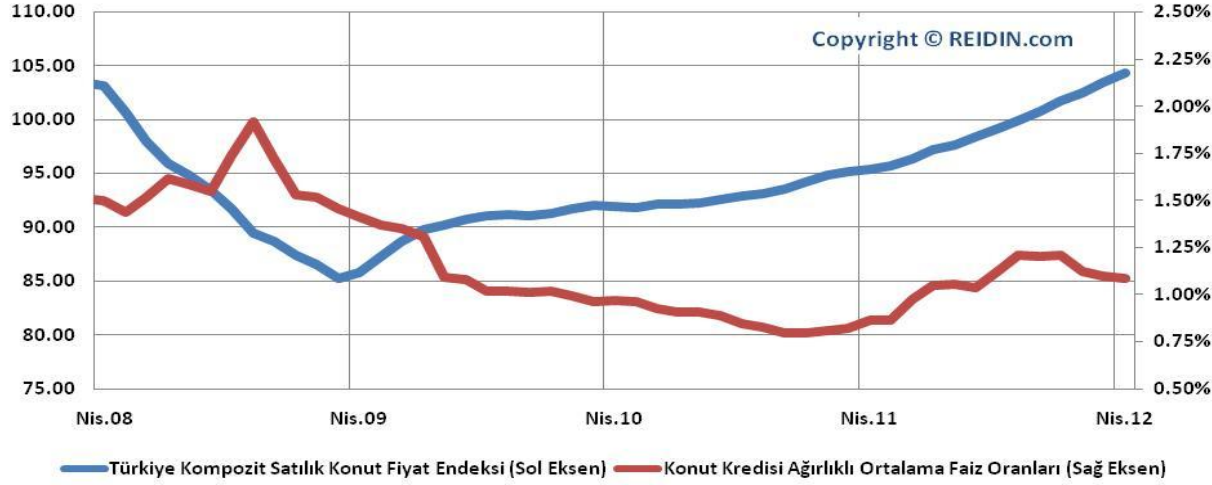


Türkiye Cumhuriyeti Merkez Bankası'nın yayınladığı "Bankalarca TL Üzerinden Açılan Kredilere (Konut) Uygulanan Ağırlıklı Ortalama Faiz Oranları" dikkate alındığında Nisan ayında konut kredisi faiz oranı ortalama %1,08 olarak gerçekleşmiş; mevduat bankaları tarafından kullanılan konut kredi hacmi ise bir önceki aya göre 565 milyon TL (+%0,80) artmıştır.

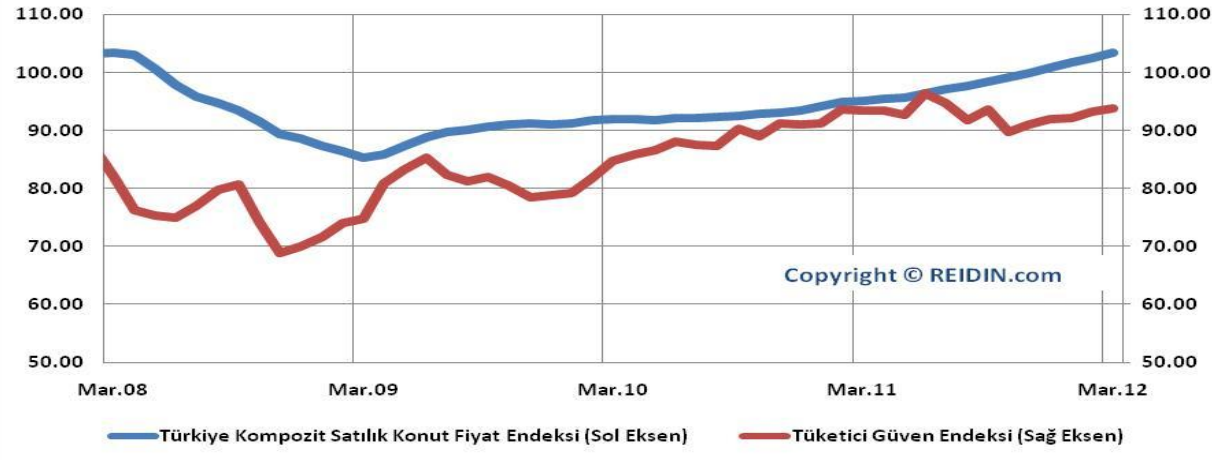


# KONUT FİYATLARI-KONUT KREDİSİ FAİZ ORANLARI VE TÜKETİCİ GÜVEN ENDEKSİ

## KONUT FİYATLARI VE KONUT KREDİSİ FAİZ ORANLARI



## KONUT FİYATLARI VE TÜKETİCİ GÜVEN ENDEKSİ



Türkiye İstatistik Kurumu tarafından yayınlanan Tüketici Güven Endeksi verilerine göre, endeks Mart ayında bir önceki aya göre %0,7 oranında arttı; Şubat ayında 93,2 olan endeks değeri Mart ayında 93,9 değerine yükseldi. Aylık konut kredisi faiz oranının %1,08 olarak gerçekleştiği ve tüketici güveninin yükseldiği bir ortamda Türkiye Kompozit Satılık Konut Fiyat Endeksi Nisan ayında bir önceki aya göre %0,86 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.

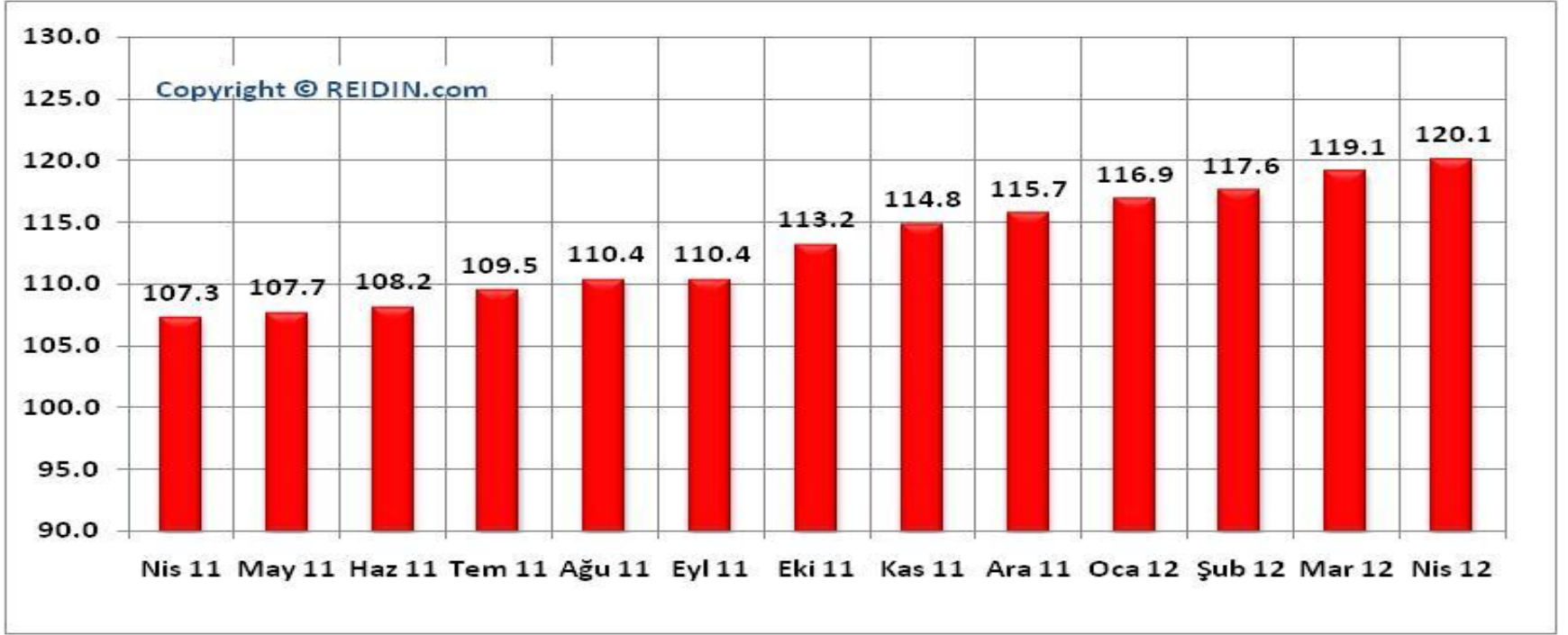
## Kapsam

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

Sayı: 17

- Mortgage Uzmanı Garanti desteği ile hazırlanan REIDIN.com-GYODER Yeni Konut Fiyat Endeksi sonuçlarına göre, Nisan ayında bir önceki aya göre %0,84 oranında; geçen yılın aynı dönemine göre %11,93 oranında; endeksin başlangıç dönemi olan 2010 yılı Ocak ayına göre ise %20,10 oranında artış gerçekleşmiştir.
- Nisan ayında REIDIN.com-GYODER Yeni Konut Fiyat Endeksi bir önceki aya göre, İstanbul Avrupa yakasında yer alan markalı konut projelerinde %0,96 oranında; İstanbul Asya yakasında yer alan markalı konut projelerinde %0,76 oranında artmıştır. Endeksin başlangıç dönemine göre ise İstanbul Asya yakasındaki projeler Avrupa yakasına kıyasla 6,4 puan fazla artış göstermiştir.
- Nisan ayında REIDIN.com-GYODER Yeni Konut Fiyat Endeksi bir önceki aya göre, 1+1 daire tipinde %0,75 oranında; 2+1 daire tipinde %0,97 oranında; 3+1 daire tipinde %0,85 oranında ve 4+1 daire tipinde ise %0,88 oranında artmıştır.
- Nisan ayında REIDIN.com-GYODER Yeni Konut Fiyat Endeksi bir önceki aya göre, 51-75 m<sup>2</sup> büyüklüğe sahip konutlarda %0,85 oranında; 76-100 m<sup>2</sup> büyüklüğe sahip konutlarda %0,78 oranında; 101-125m<sup>2</sup> büyüklüğe sahip konutlarda %0,99 oranında; 126-150 m<sup>2</sup> büyüklüğe sahip konutlarda %0,68 oranında; 151 m<sup>2</sup> ve daha büyük alana sahip konutlarda %0,61 oranında artmıştır.

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



**2012 Nisan Ayı  
Endeks Değeri**

**Bir Önceki Aya  
Göre (%)**

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

**Endeksin Başlangıç  
Dönemine Göre (%)**

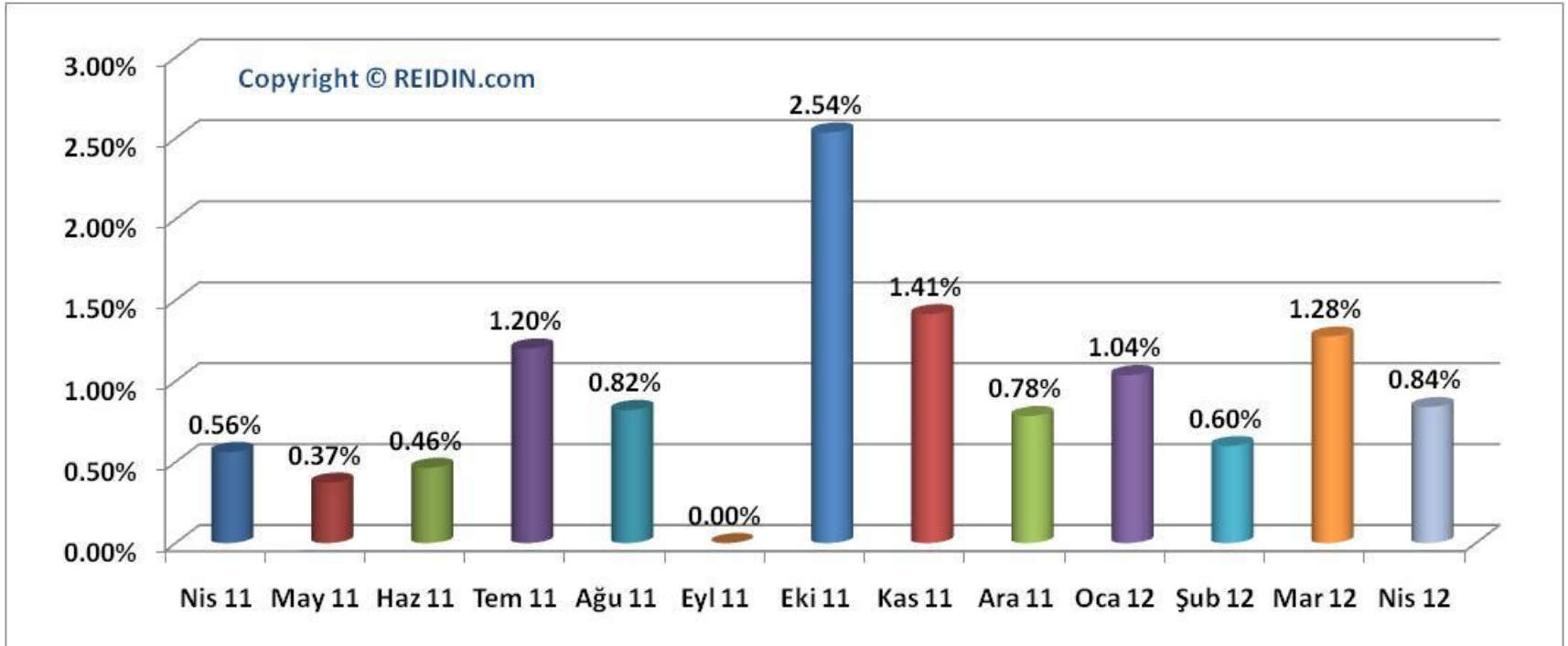
**YENİ KONUT  
FİYAT  
ENDEKSİ**

**120.1**

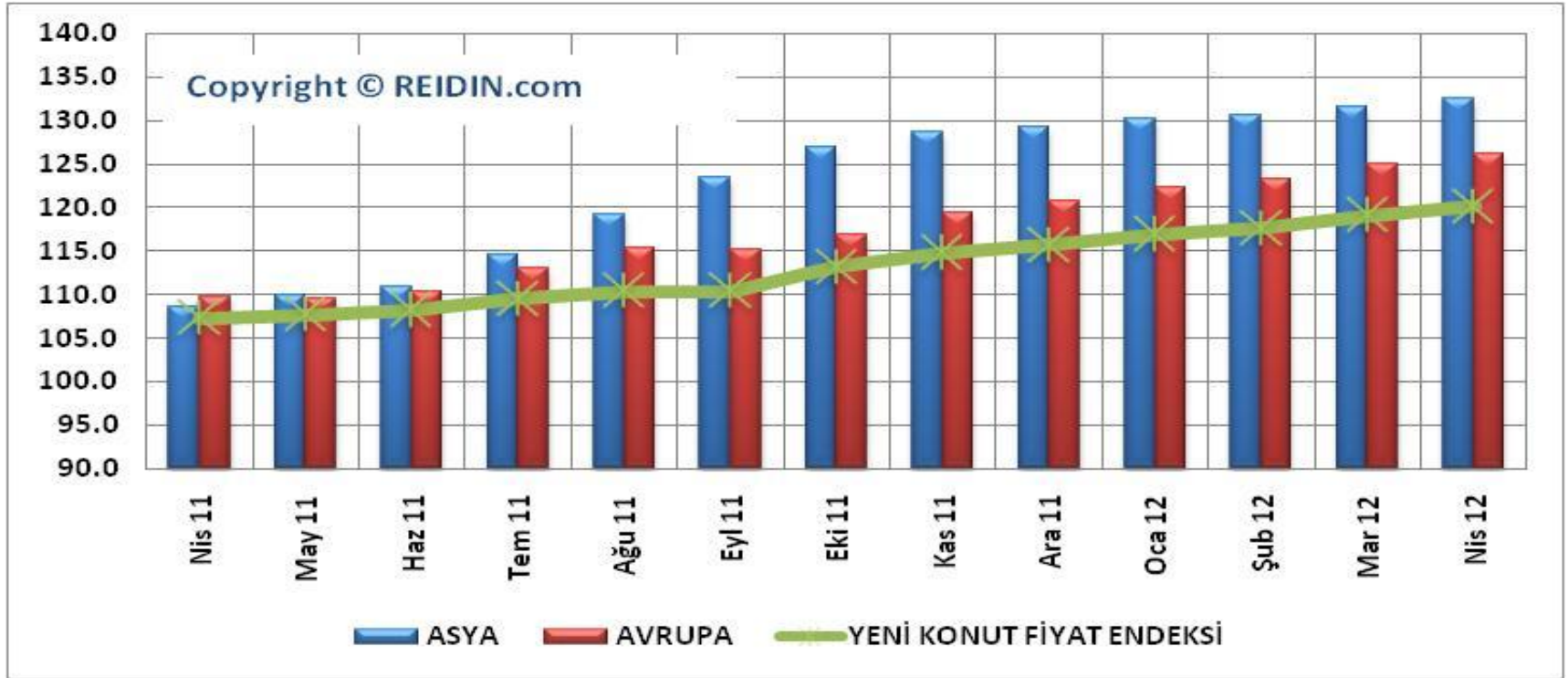
**0.84%**

**11.93%**

**20.10%**



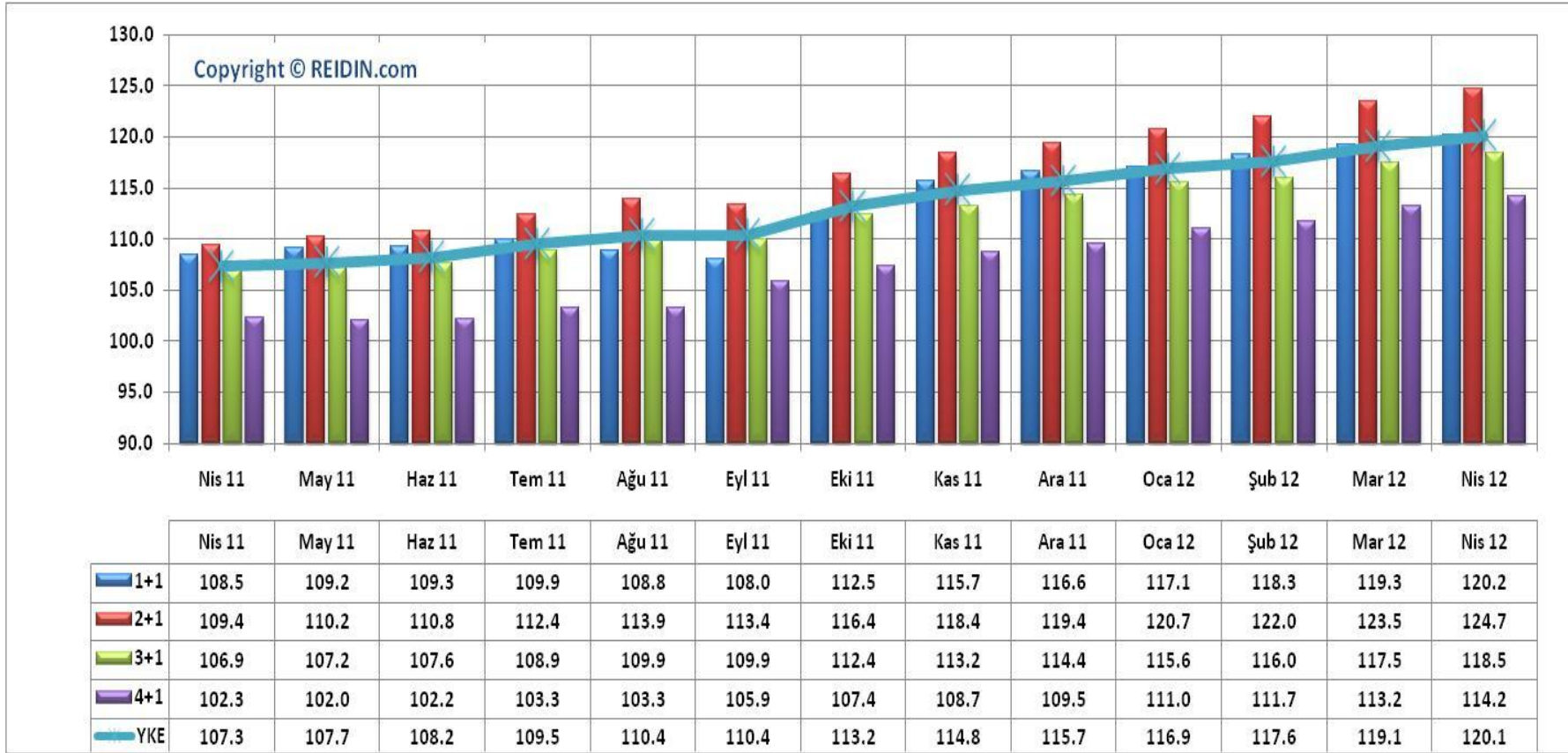
Mortgage Uzmanı Garanti desteği ile hazırlanan REIDIN.com-GYODER Yeni Konut Fiyat Endeksi sonuçlarına göre, Nisan ayında bir önceki aya göre %0,84 oranında; geçen yılın aynı dönemine göre %11,93 oranında; endeksin başlangıç dönemi olan 2010 yılı Ocak ayına göre ise %20,10 oranında artış gerçekleşmiştir.



Nisan ayında REIDIN.com-GYODER Yeni Konut Fiyat Endeksi bir önceki aya göre, İstanbul Avrupa yakasında yer alan markalı konut projelerinde %0,96 oranında; İstanbul Asya yakasında yer alan markalı konut projelerinde %0,76 oranında artmıştır. Endeksin başlangıç dönemine göre ise İstanbul Asya yakasındaki projeler Avrupa yakasına kıyasla 6,4 puan fazla artış göstermiştir.



# DAİRE TİPİNE GÖRE (OCAK 2010=100)



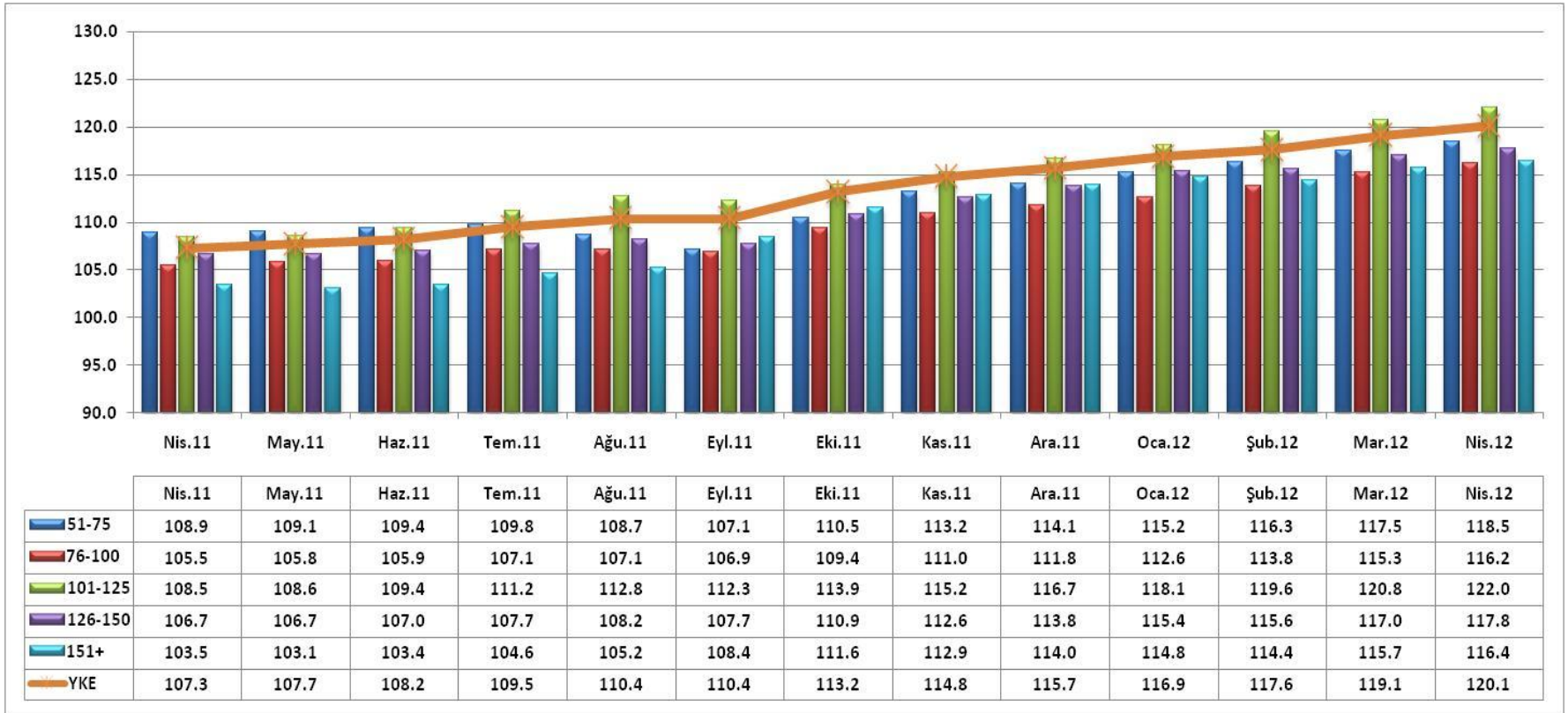
Nisan ayında REIDIN.com-GYODER Yeni Konut Fiyat Endeksi bir önceki aya göre, 1+1 daire tipinde %0,75 oranında; 2+1 daire tipinde %0,97 oranında; 3+1 daire tipinde %0,85 oranında ve 4+1 daire tipinde ise %0,88 oranında artmıştır.

# DAİRE TİPİNE GÖRE ENDEKS DEĞİŞİM TABLOSU

Daire Tipi	2012 Nisan Ayı Endeks Değeri	Bir Önceki Aya Göre (%)	Bir Önceki Yılın Aynı Ayına Göre (%)	Endeksin Başlangıç Dönemine Göre (%)
1+1	120.2	0.75%	10.78%	20.20%
2+1	124.7	0.97%	13.99%	24.70%
3+1	118.5	0.85%	10.85%	18.50%
4+1	114.2	0.88%	11.63%	14.20%

Endeks Başlangıç Dönemi Ocak 2010=100

# DAİRE BÜYÜKLÜĞÜNE GÖRE (OCAK 2010=100)

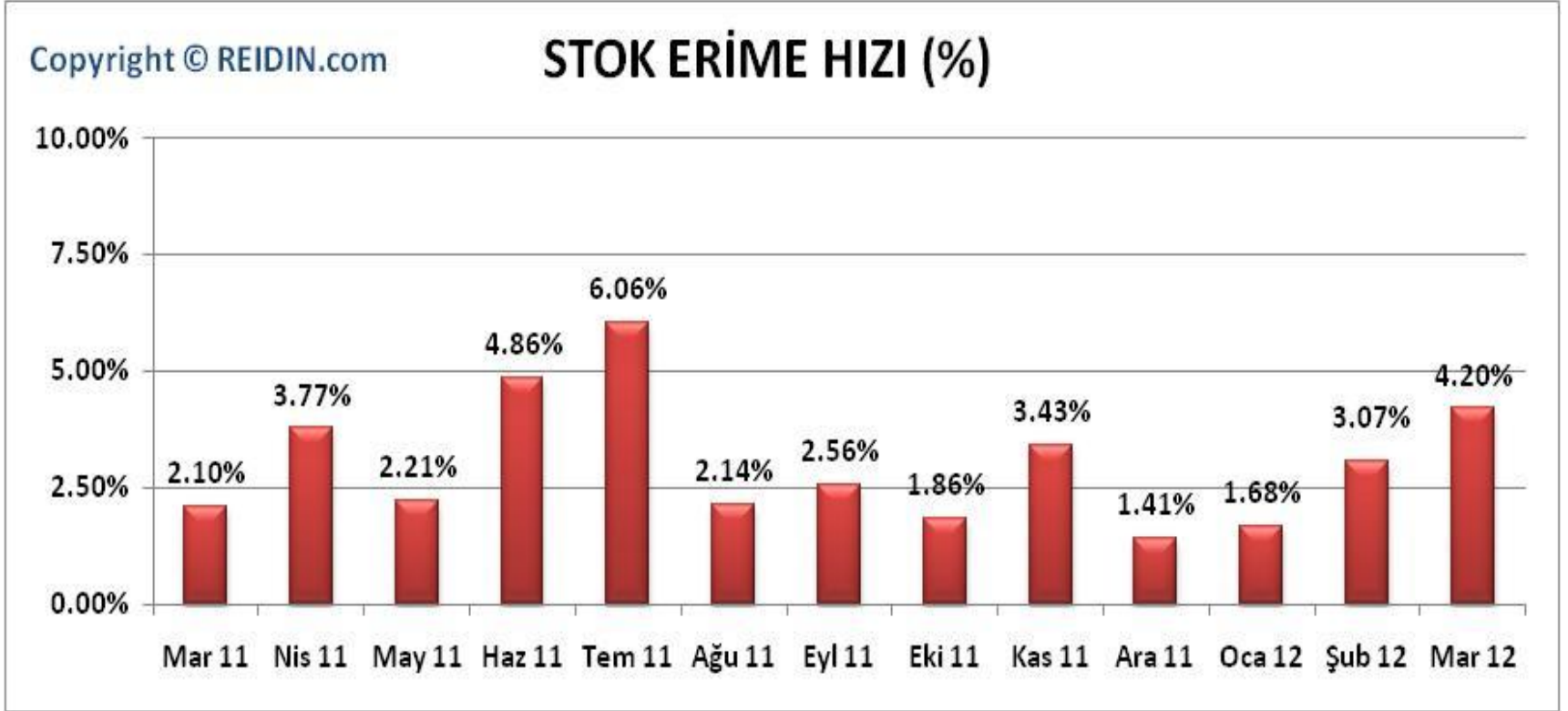


Nisan ayında REIDIN.com-GYODER Yeni Konut Fiyat Endeksi bir önceki aya göre, 51-75 m<sup>2</sup> büyüklüğe sahip konutlarda %0,85 oranında; 76-100 m<sup>2</sup> büyüklüğe sahip konutlarda %0,78 oranında; 101-125m<sup>2</sup> büyüklüğe sahip konutlarda %0,99 oranında; 126-150 m<sup>2</sup> büyüklüğe sahip konutlarda %0,68 oranında; 151 m<sup>2</sup> ve daha büyük alana sahip konutlarda %0,61 oranında artmıştır.

# DAİRE BÜYÜKLÜĞÜNE GÖRE ENDEKS DEĞİŞİM TABLOSU

Daire Büyüklüğü	2012 Nisan Ayı Endeks Değeri	Bir Önceki Aya Göre (%)	Bir Önceki Yılın Aynı Ayına Göre (%)	Endeksin Başlangıç Dönemine Göre (%)
51-75 M2	118.5	0.85%	8.82%	18.50%
76-100 M2	116.2	0.78%	10.14%	16.20%
101-125 M2	122.0	0.99%	12.44%	22.00%
126-150 M2	117.8	0.68%	10.40%	17.80%
151 M2 +	116.4	0.61%	12.46%	16.40%

Endeks Başlangıç Dönemi Ocak 2010=100



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

## 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 - 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](http://www.reidin.com)**

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