

Gayrimenkul Sektörünü
Detaylı Şekilde **Analiz Edin**



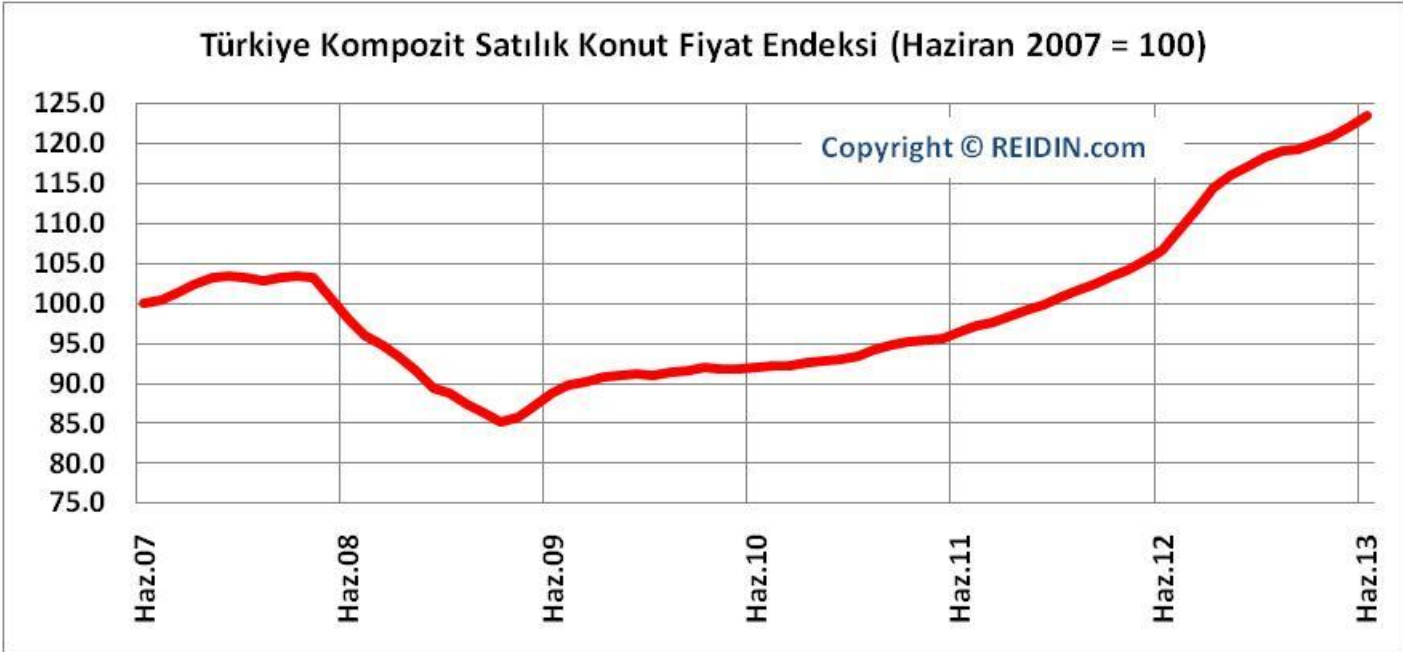
REIDIN
com

Sayı: 55

- Haziran ayında 2007 Haziran=100 temel yıllık Türkiye Kompozit Satılık Konut Fiyat Endeksi'nde bir önceki aya göre %1,31; geçen yılın aynı dönemine göre ise %15,78 oranında artış gerçekleşmiştir.
- Haziran ayında 2007 Haziran=100 temel yıllık Türkiye Kompozit Kiralık Konut Fiyat Endeksi bir önceki aya göre %1,20; geçen yılın aynı dönemine göre ise %10,86 oranında artmıştır.
- Haziran ayında İstanbul'da metrekare başına konut satış fiyatları %1,66 oranında artmış ve İstanbul fiyatların en çok yükseldiği şehir olmuştur. Aynı dönem içerisinde konut satış fiyatları Adana'da %1,53 oranında; Ankara'da %1,12 oranında; Antalya'da %1,08 oranında; Bursa'da %0,20 oranında; İzmir'de %1,01 oranında; Kocaeli'nde %0,31 oranında artmıştır.
- Haziran ayında İstanbul ve Ankara'da metrekare başına konut kira değerleri %1,39 oranında artmış ve bu şehirler kiraların en çok yükseldiği bölgeler olmuştur. Aynı dönem içerisinde konut kira değerleri Adana'da %1,04 oranında; Antalya'da %0,40 oranında; İzmir'de %1,28; Kocaeli'nde %0,85 oranında artmıştır. Bursa'da ise metrekare başına konut kira değerleri değişmemiştir.

- Haziran ayı itibariyle ikinci el konutlardaki amortisman süreleri (Geri Dönüş Süresi) incelendiğinde İstanbul'da bir apartman dairesinin fiyatı 17,0 yıllık (203 ay) kiraya eşit iken, İzmir'de bu süre 18,4 yıla (221 ay) kadar uzamaktadır. Ankara'da ise bir apartman dairesinin fiyatı 17,8 yılda (213 ay) geri dönmektedir.
- Haziran ayı itibariyle ikinci el konutlardaki yıllık brüt kira getirileri ele alındığında, Türkiye geneli ortalamasının %5,96; Ankara ortalamasının %5,78; İstanbul ortalamasının %6,06; İzmir ortalamasının ise %5,58 olduğu görülmektedir.
- Konut satın alma gücü endeks değerleri incelendiğinde, 100 ve üzerindeki endeks değerleri mevcut faiz oranı ortamında (Haziran 2013: Aylık %0,69) 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. Haziran 2013 itibariyle endeks değerleri Ankara, İstanbul ve İzmir'de 100'ün üzerinde yer almaktadır.

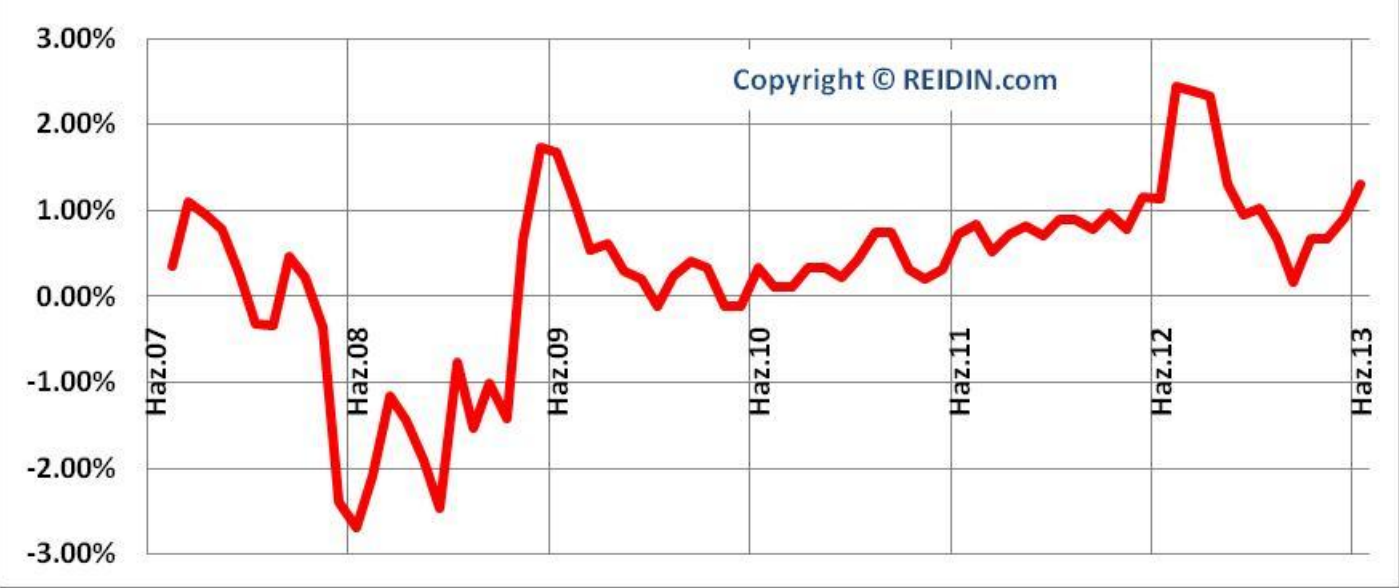
- Türkiye Cumhuriyet Merkez Bankası'nın yayınladığı "Bankalarca TL Üzerinden Açılan Kredilere (Konut) Uygulanan Ağırlıklı Ortalama Faiz Oranları" dikkate alındığında Haziran ayında konut kredisi faiz oranı ortalama %0,69 olarak gerçekleşmiş; mevduat bankaları tarafından kullanılan konut kredi hacmi ise bir önceki aya göre 2,92 milyar TL (+%3,26) artarak 92,4 milyar TL'ye ulaşmıştır.



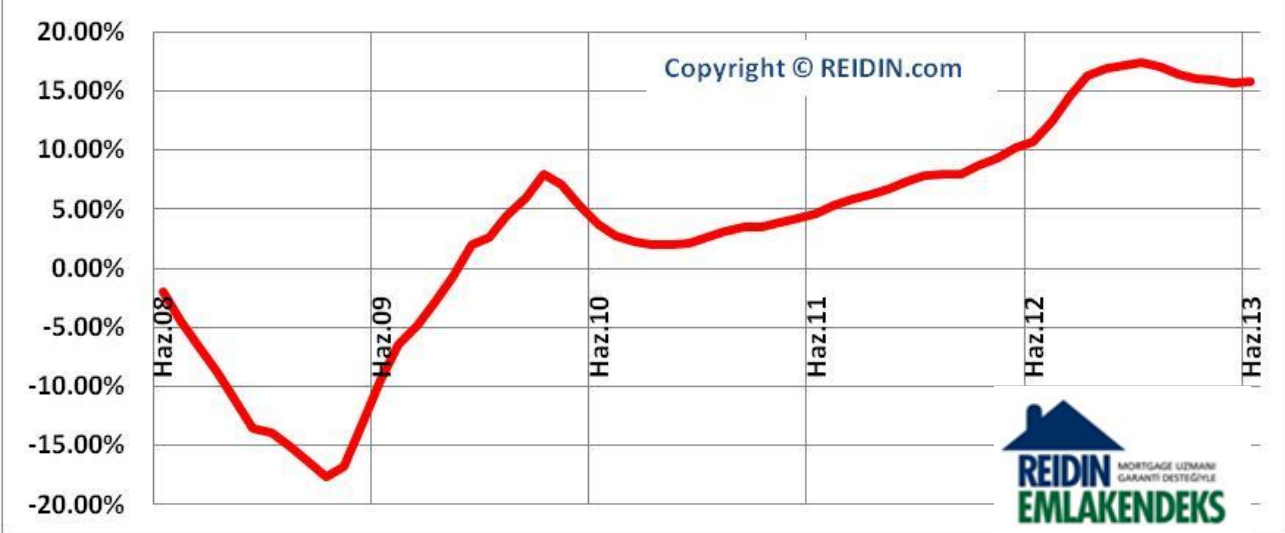
Haziran ayında 2007 Haziran=100 temel yıllık Türkiye Kompozit Satılık Konut Fiyat Endeksi'nde bir önceki aya göre %1,31; geçen yılın aynı dönemine göre ise %15,78 oranında artış gerçekleşmiştir.

REIDIN EMLAKENDEKS SATILIK-TÜRKİYE KOMPOZİT

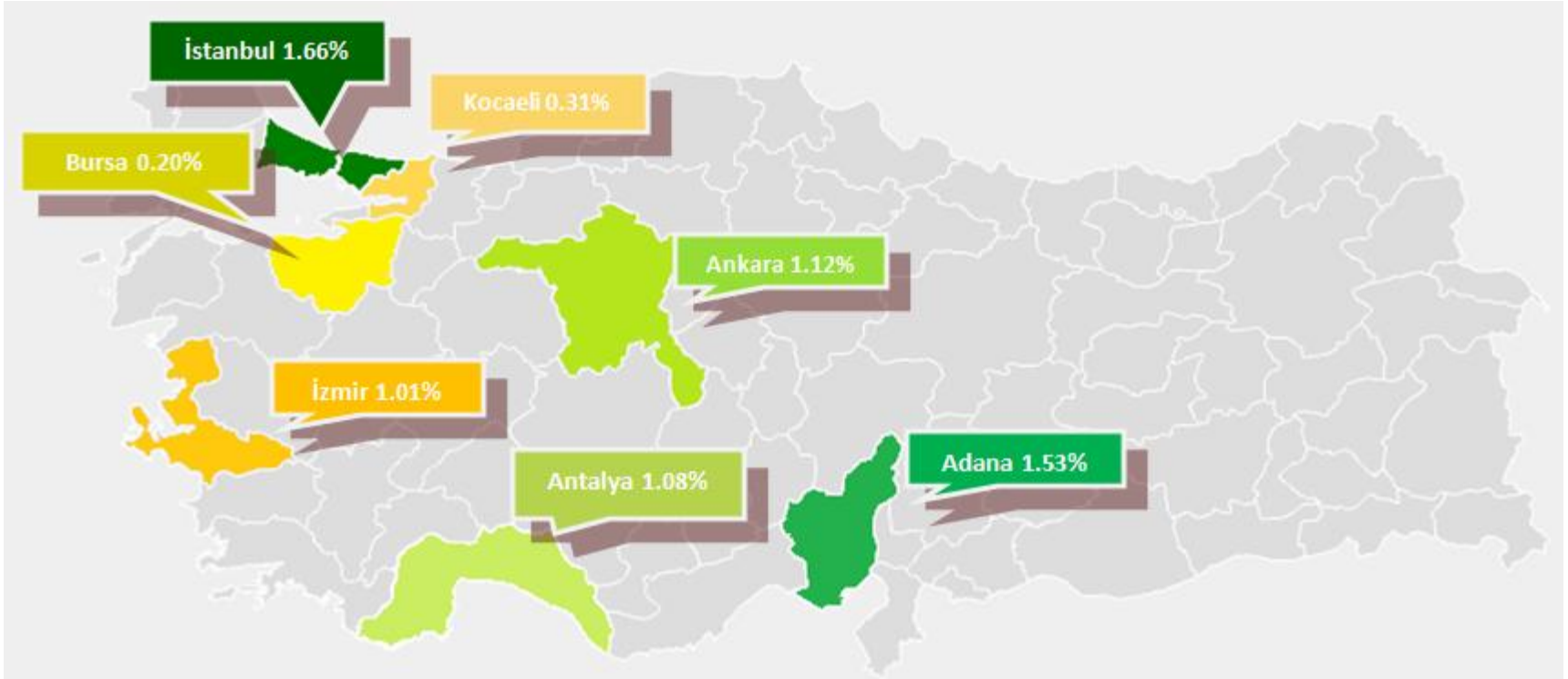
Türkiye Kompozit Satılık Konut Fiyat Endeksi Aylık Değişim (%)



Türkiye Kompozit Satılık Konut Fiyat Endeksi Yıllık Değişim (%)



REIDİN EMLAKENDEKS SATILIK FİYATLARDA AYLIK % DEĞİŞİM



Haziran ayında İstanbul'da metrekare başına konut satış fiyatları %1,66 oranında artmış ve İstanbul fiyatların en çok yükseldiği şehir olmuştur. Aynı dönem içerisinde konut satış fiyatları Adana'da %1,53 oranında; Ankara'da %1,12 oranında; Antalya'da %1,08 oranında; Bursa'da %0,20 oranında; İzmir'de %1,01 oranında; Kocaeli'nde %0,31 oranında artmıştır.

REIDIN EMLAKENDEKS SATILIK FİYATLARDA DEĞİŞİM

	2013 Haziran Ayı Endeks Değeri	Bir Önceki Aya Göre (%)	Bir Önceki Yılın Aynı Ayına Göre (%)
Türkiye Kompozit	123.6	1.31%	15.78%
Adana	139.8	1.53%	17.25%
Ankara	115.7	1.12%	11.30%
Antalya	107.7	1.08%	20.42%
Bursa	100.6	0.20%	7.15%
İstanbul	128.6	1.66%	18.68%
İzmir	127.7	1.01%	13.96%
Kocaeli	120.2	0.31%	4.83%

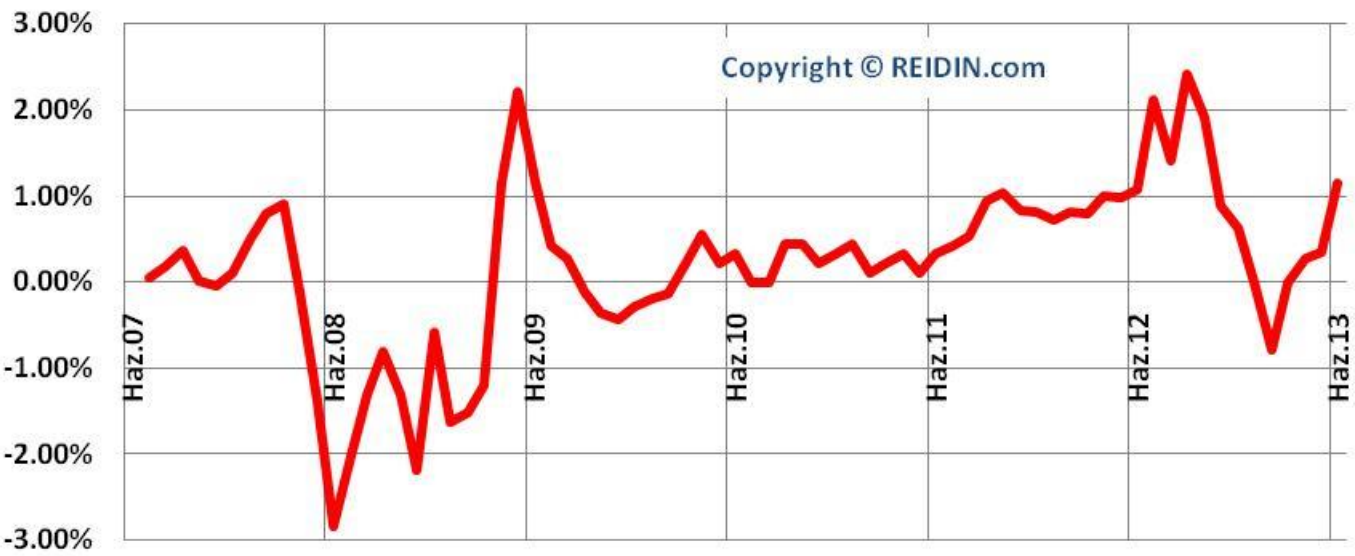
Endeks Başlangıç Dönemi Haziran 2007=100



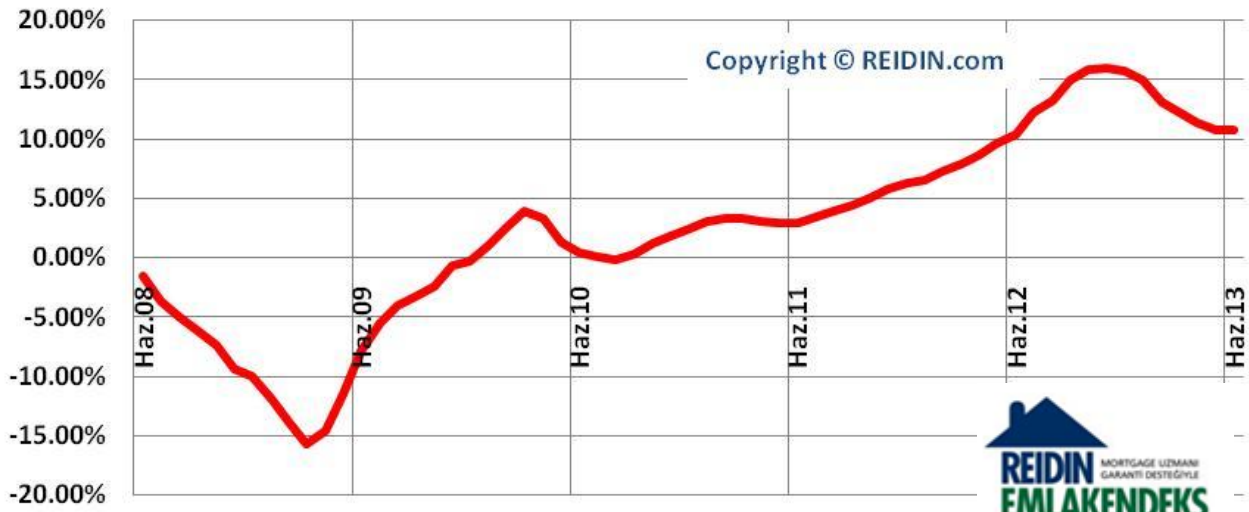
Haziran ayında 2007 Haziran=100 temel yıllık Türkiye Kompozit Kiralık Konut Fiyat Endeksi bir önceki aya göre %1,20; geçen yılın aynı dönemine göre ise %10,86 oranında artmıştır.

REIDIN EMLAKENDEKS KİRALIK-TÜRKİYE KOMPOZİT

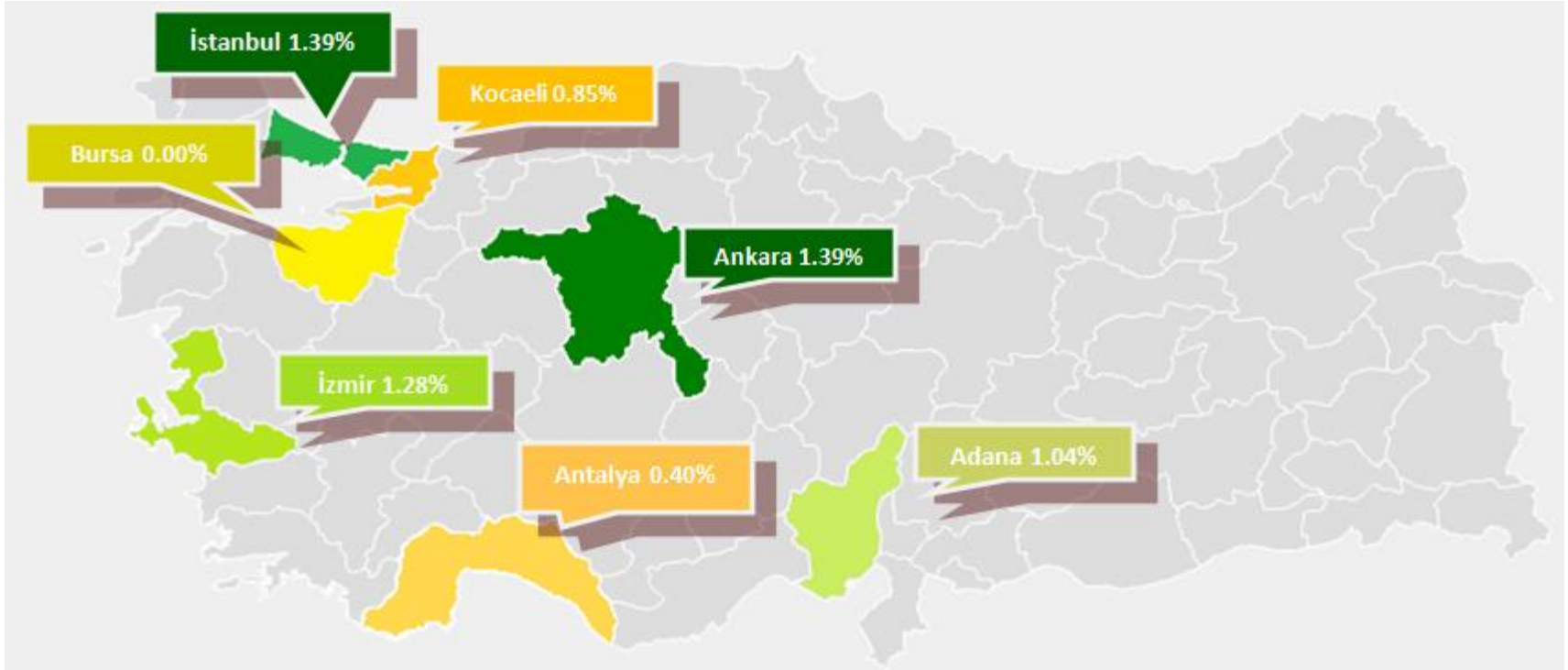
Türkiye Kompozit Kiralık Konut Fiyat Endeksi Aylık Değişim (%)



Türkiye Kompozit Kiralık Konut Fiyat Endeksi Yıllık Değişim (%)



REIDİN EMLAKENDEKS KİRALIK DEĞERLERDE AYLIK % DEĞİŞİM



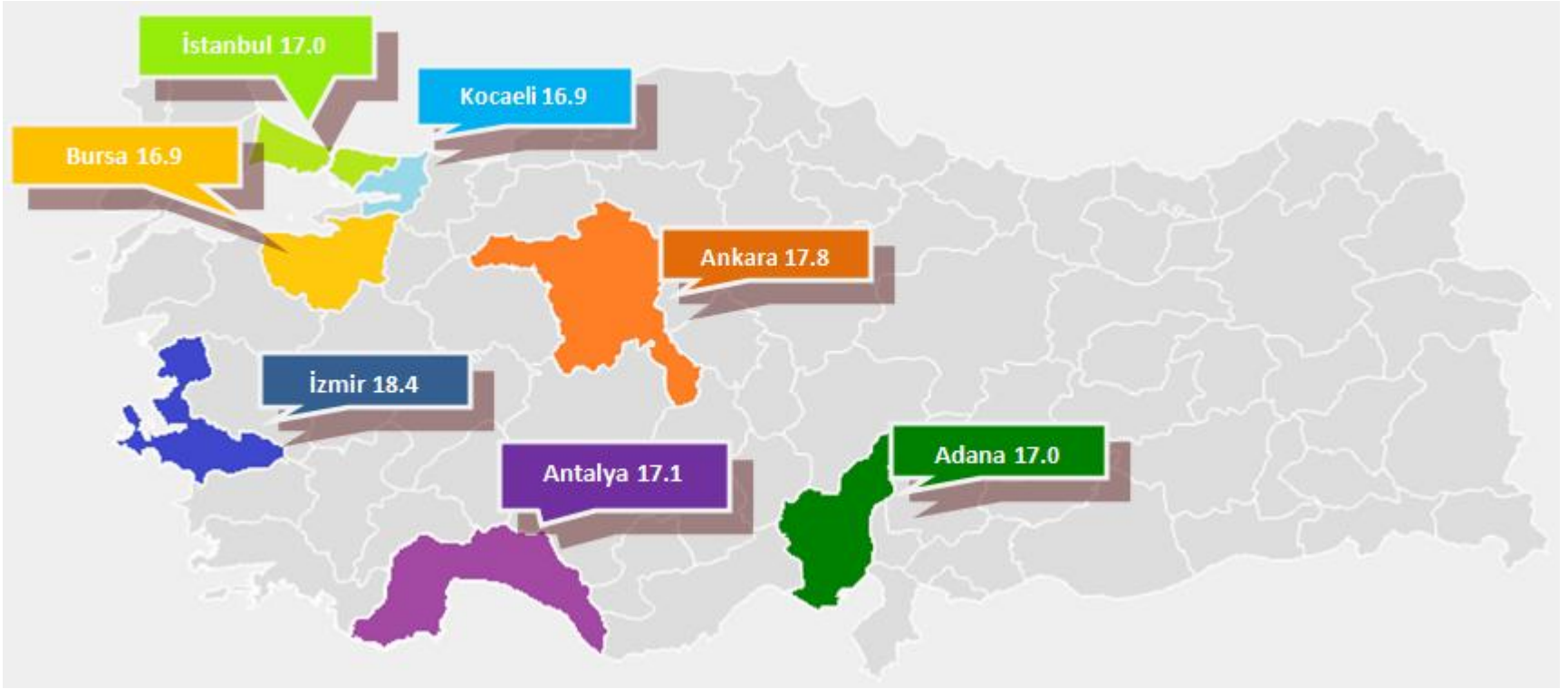
Haziran ayında İstanbul ve Ankara’da metrekare başına konut kira değerleri %1,39 oranında artmış ve bu şehirler kiralara en çok yükseldiği bölgeler olmuştur. Aynı dönem içerisinde konut kira değerleri Adana’da %1,04 oranında; Antalya’da %0,40 oranında; İzmir’de %1,28; Kocaeli’nde %0,85 oranında artmıştır. Bursa’da ise metrekare başına konut kira değerleri değişmemiştir.

REIDIN EMLAKENDEKS KİRALIK DEĞERLERDE DEĞİŞİM

	2013 Haziran Ayı Endeks Değeri	Bir Önceki Aya Göre (%)	Bir Önceki Yılın Aynı Ayına Göre (%)
Türkiye Kompozit	114.9	1.20%	10.86%
Adana	130.8	1.04%	14.86%
Ankara	112.8	1.39%	9.25%
Antalya	112.3	0.40%	12.13%
Bursa	97.7	0.00%	5.01%
İstanbul	117.2	1.39%	11.58%
İzmir	115.6	1.28%	13.09%
Kocaeli	109.1	0.85%	2.97%

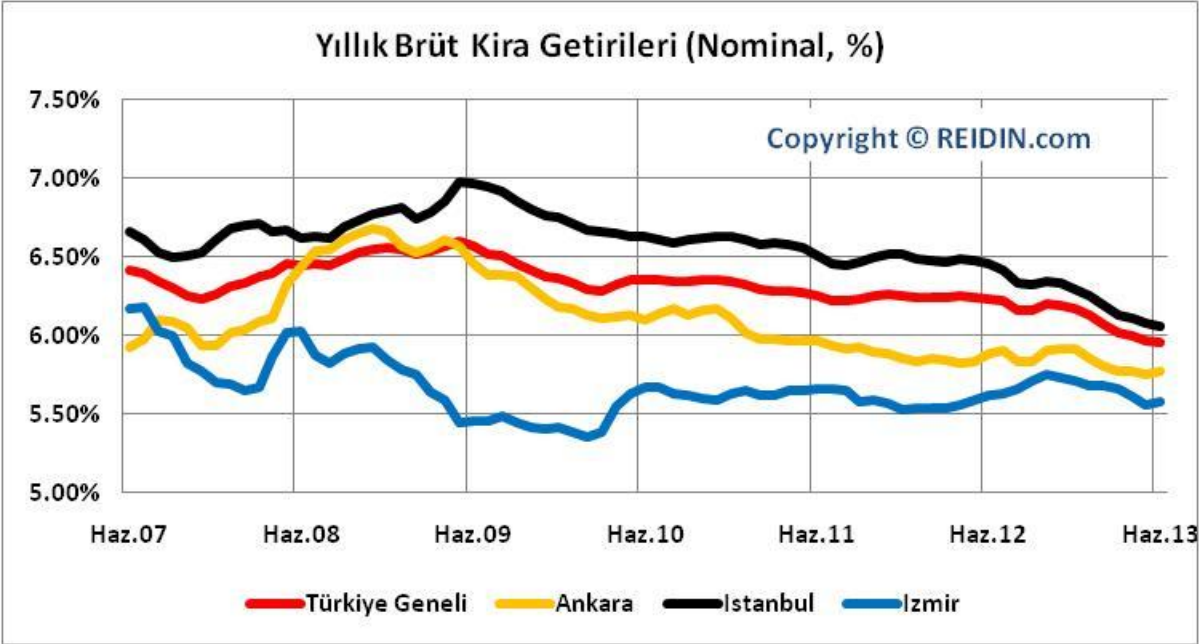
Endeks Başlangıç Dönemi Haziran 2007=100

REIDİN EMLAKENDEKS AMORTİSMAN SÜRELERİ (YIL)



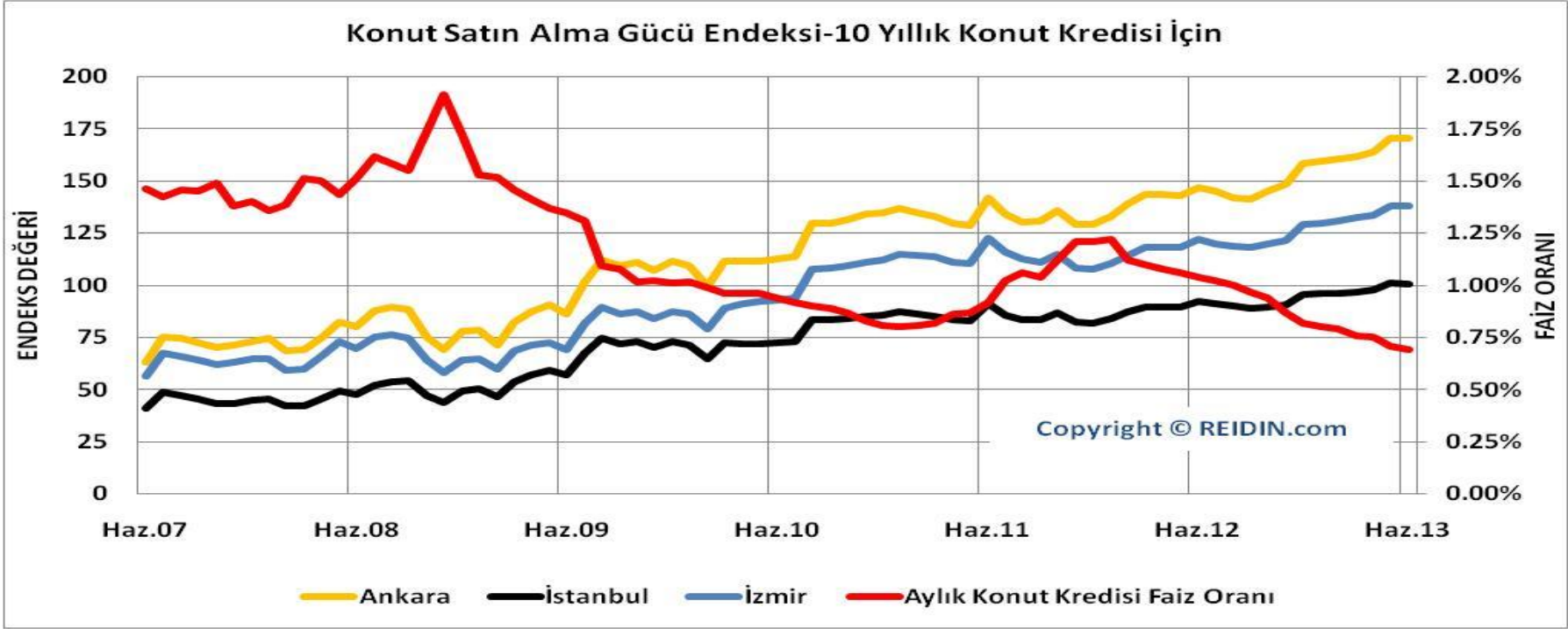
Haziran ayı itibariyle ikinci el konutlardaki amortisman süreleri (Geri Dönüş Süresi) incelendiğinde İstanbul'da bir apartman dairesinin fiyatı 17,0 yıllık (203 ay) kiraya eşit iken, İzmir'de bu süre 18,4 yıla (221 ay) kadar uzamaktadır. Ankara'da ise bir apartman dairesinin fiyatı 17,8 yılda (213 ay) geri dönmektedir.

REIDIN EMLAKENDEKS YILLIK BRÜT KİRA GETİRİLERİ



Haziran ayı itibariyle ikinci el konutlardaki yıllık brüt kira getirileri ele alındığında, Türkiye geneli ortalamasının %5,96; Ankara ortalamasının %5,78; İstanbul ortalamasının %6,06; İzmir ortalamasının ise %5,58 olduğu görülmektedir.

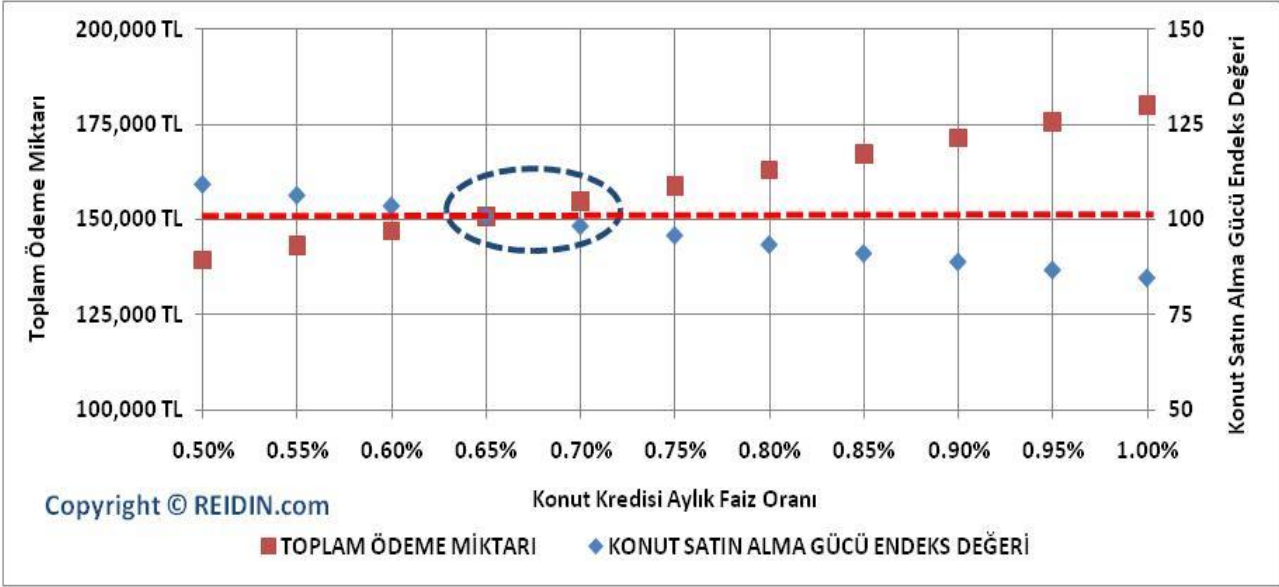
REIDIN KONUT SATIN ALMA GÜCÜ ENDEKSLERİ



Konut satın alma gücü endeks değerleri incelendiğinde, 100 ve üzerindeki endeks değerleri mevcut faiz oranı ortamında (Haziran 2013: Aylık %0,69) 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. Haziran 2013 itibariyle endeks değerleri Ankara, İstanbul ve İzmir'de 100'ün üzerinde yer almaktadır.

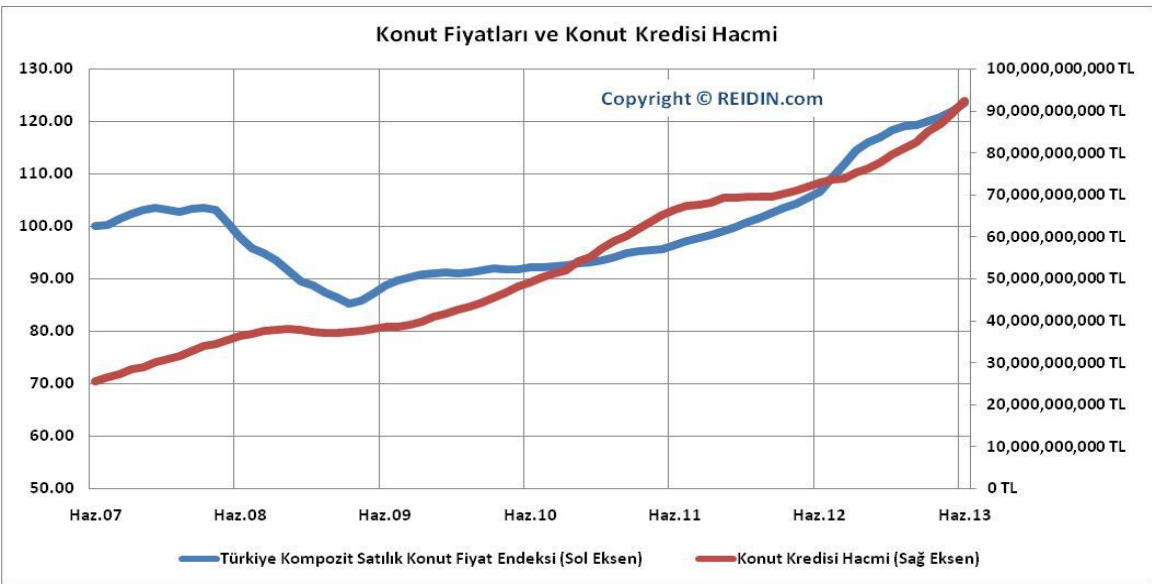
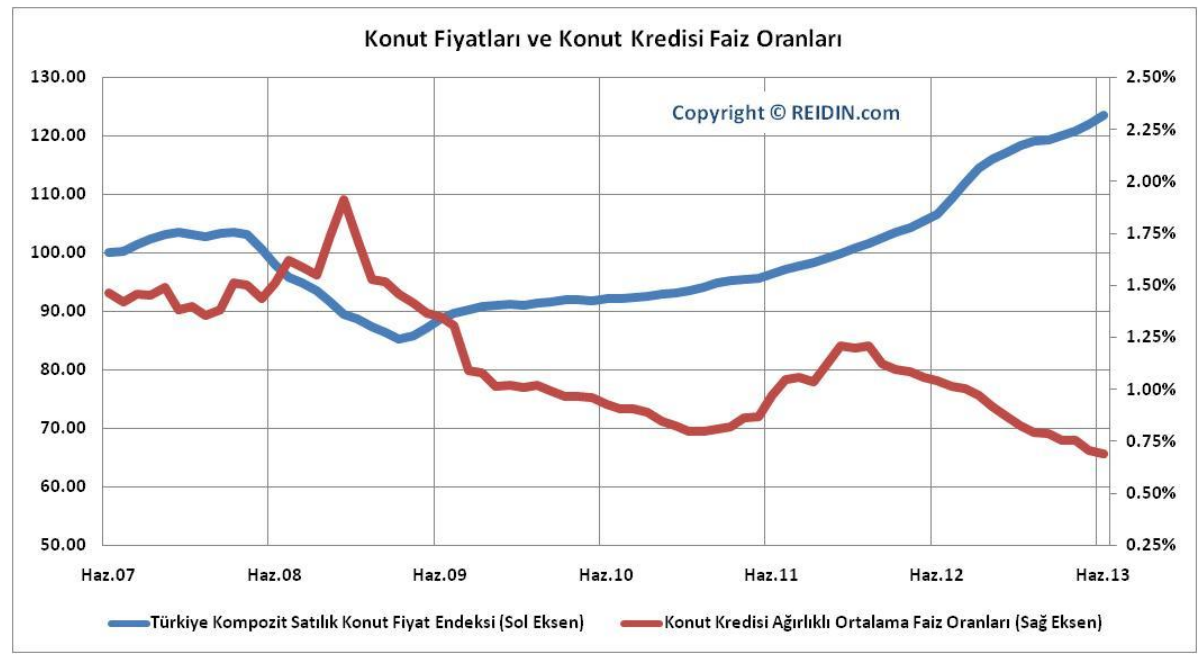
REIDIN KONUT SATIN ALMA GÜCÜ ENDEKSLERİ

Ortalama Daire Büyüklüğü	Türkiye Geneli Ortalama Konut Satış Fiyatı (Haziran 2013)	Kredi/ Değer Oranı	Kredi Miktarı
100 m2	139.400 TL	%75	104.550 TL
Kredi Vadesi	Kredi Aylık Ortalama Faiz Oranı (Haziran 2013)	Kredi Aylık Taksit	Kredi Toplam Ödeme
120 AY	%0,69	1.284 TL	154.080 TL

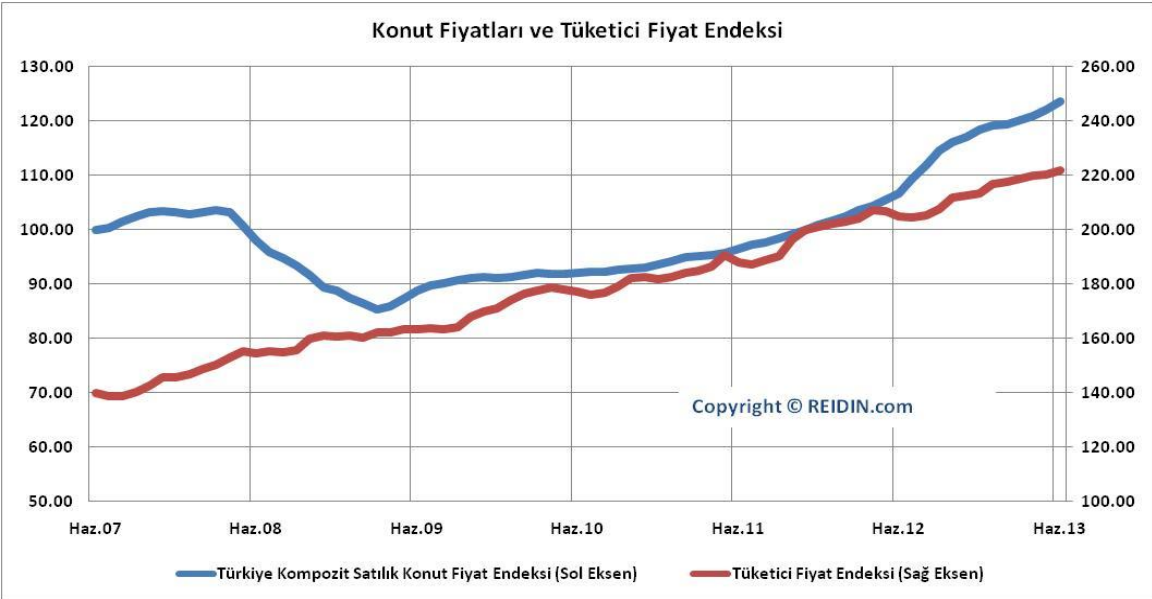
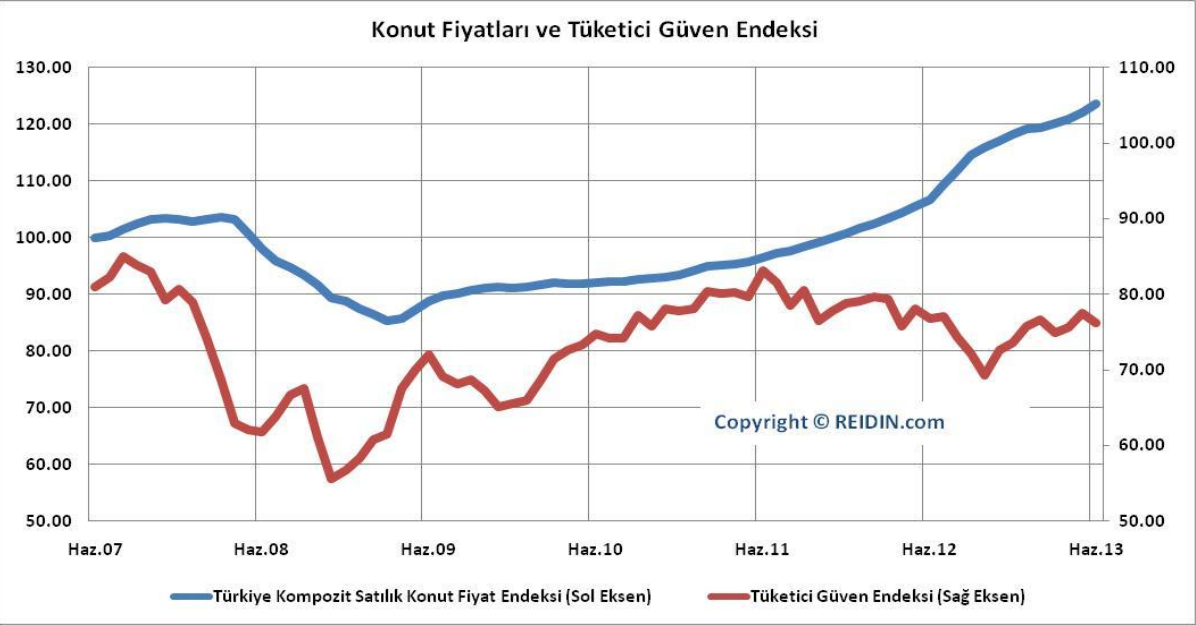


Mevcut Finansal Koşullarda Konut Satın Alabilmek İçin Ortalama Aylık Hane Gelirinin 3.900 TL'nin Üzerinde Olması Gereklemektedir.

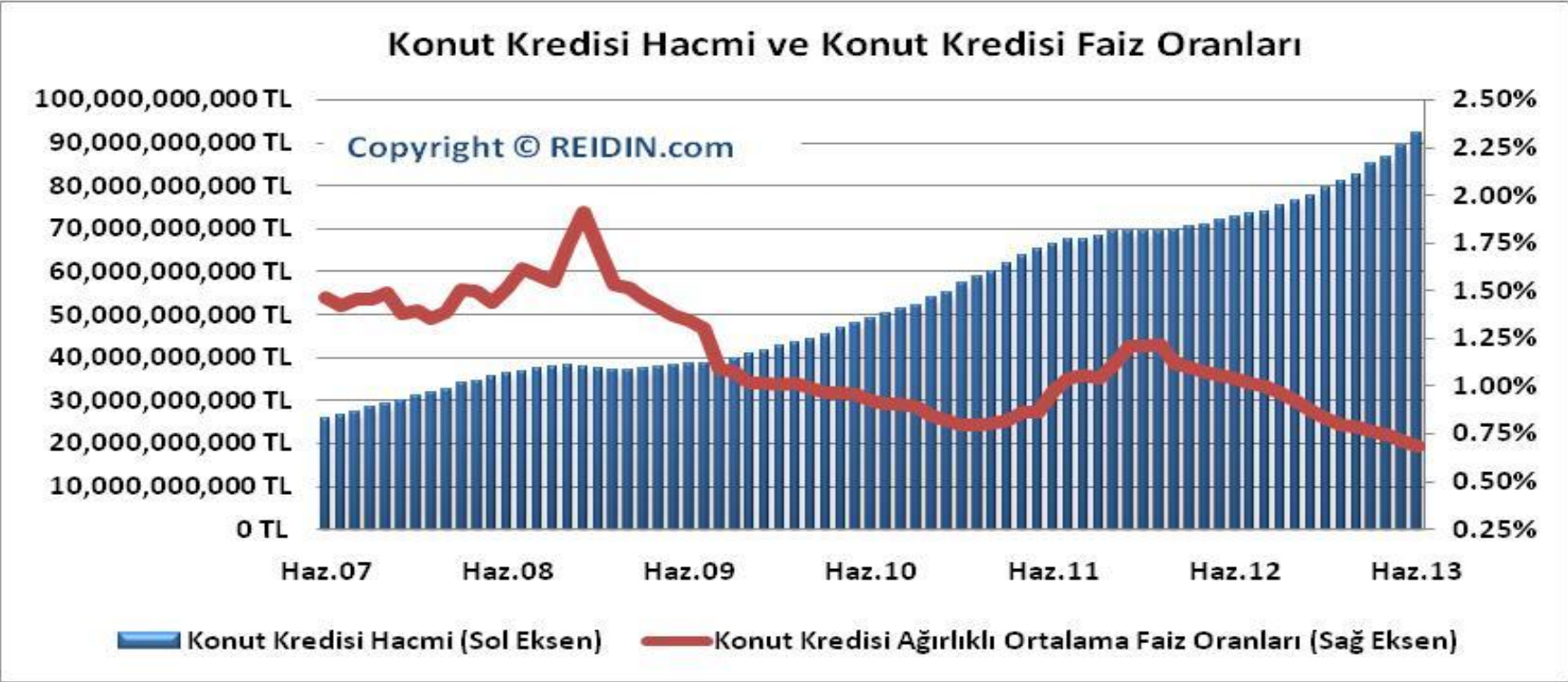
KONUT FİYATLARI VE KONUT KREDİSİ FAİZ ORANLARI İLE KONUT KREDİSİ HACMİ



KONUT FİYATLARI VE TÜKETİCİ GÜVEN ENDEKSİ İLE TÜKETİCİ FİYAT ENDEKSİ



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 Haziran ayında konut kredisi faiz oranı ortalama %0,69 olarak gerçekleşmiş; mevduat bankaları tarafından kullanılan konut kredi hacmi ise bir önceki aya göre 2,92 milyar TL (+%3,26) artarak 92,4 milyar TL’ye ulaşmıştır.

Nedir?

Mortgage Uzmanı Garanti'nin desteğiyle REIDIN tarafından Türkiye'nin nüfus yoğunluğu bakımından en büyük ve en çok konut kredisi kullandırılan 7 ilinde (Adana, Ankara, Antalya, Bursa, İstanbul, İzmir ve Kocaeli) ikinci el konutları kapsayan aylık olarak hem kiralık hem satılık fiyat değerlerini gösteren gösterge endekstir.

Metodoloji

REIDIN 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.

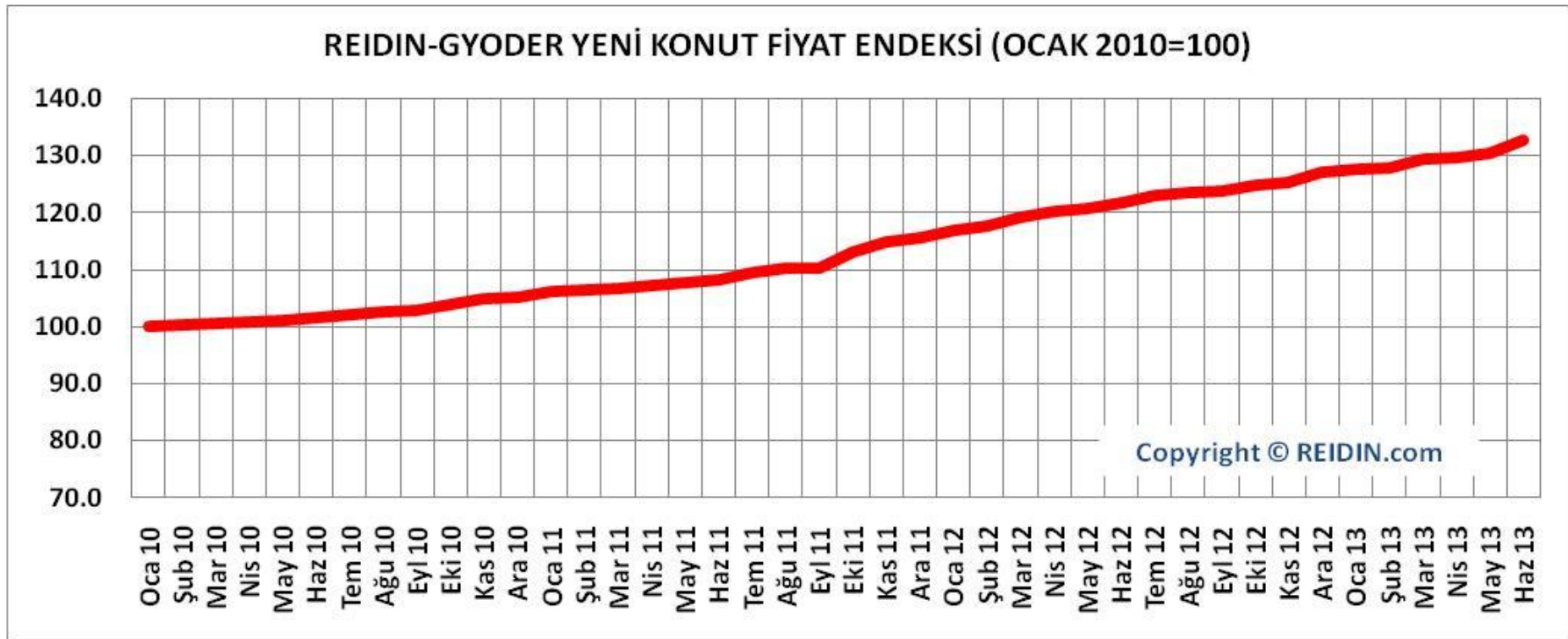
Kapsam

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

Sayı: 31

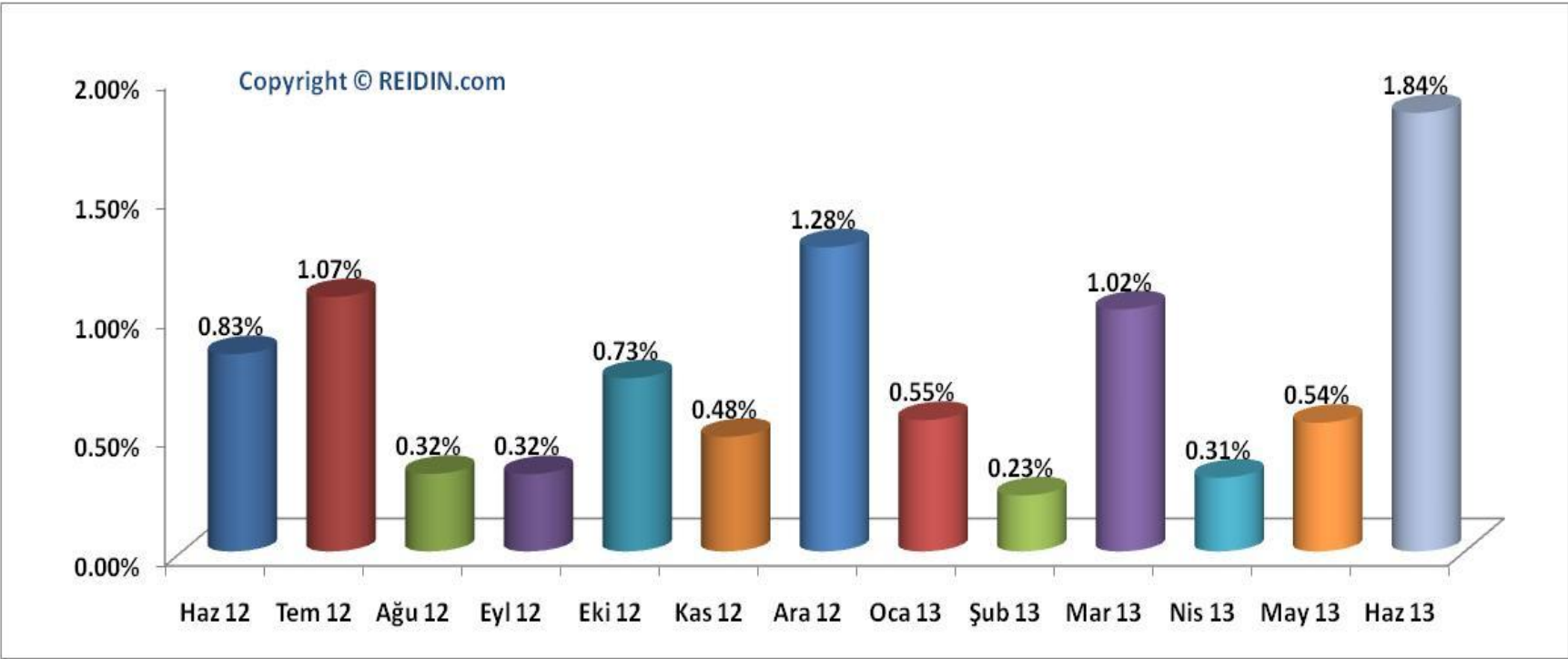
- Mortgage Uzmanı Garanti desteği ile hazırlanan REIDIN-GYODER Yeni Konut Fiyat Endeksi sonuçlarına göre, Haziran ayında bir önceki aya göre %1,84 oranında; geçen yılın aynı dönemine göre %9,03 oranında; endeksin başlangıç dönemi olan 2010 yılı Ocak ayına göre ise %32,80 oranında artış gerçekleşmiştir.
- Haziran ayında REIDIN-GYODER Yeni Konut Fiyat Endeksi bir önceki aya göre, İstanbul Avrupa yakasında yer alan markalı konut projelerinde %1,82 oranında; İstanbul Asya yakasında yer alan markalı konut projelerinde %0,49 oranında artmıştır. Endeksin başlangıç dönemine göre ise İstanbul Asya yakasındaki projeler Avrupa yakasına kıyasla 3,2 puan fazla artış göstermiştir.
- Haziran ayında REIDIN-GYODER Yeni Konut Fiyat Endeksi bir önceki aya göre, 1+1 daire tipinde %2,14 oranında, 2+1 daire tipinde %1,55 oranında, 3+1 daire tipinde %2,04 oranında ve 4+1 daire tipinde %1,34 oranında artmıştır.
- Haziran ayında REIDIN-GYODER Yeni Konut Fiyat Endeksi bir önceki aya göre, 51-75 m2 büyüklüğe sahip konutlarda %2,15 oranında, 76-100 m2 büyüklüğe sahip konutlarda %1,95 oranında, 101-125m2 büyüklüğe sahip konutlarda %2,13 oranında, 126-150 m2 büyüklüğe sahip konutlarda %2,14 oranında, 151 m2 ve daha büyük alana sahip konutlarda %1,83 oranında artmıştır.

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



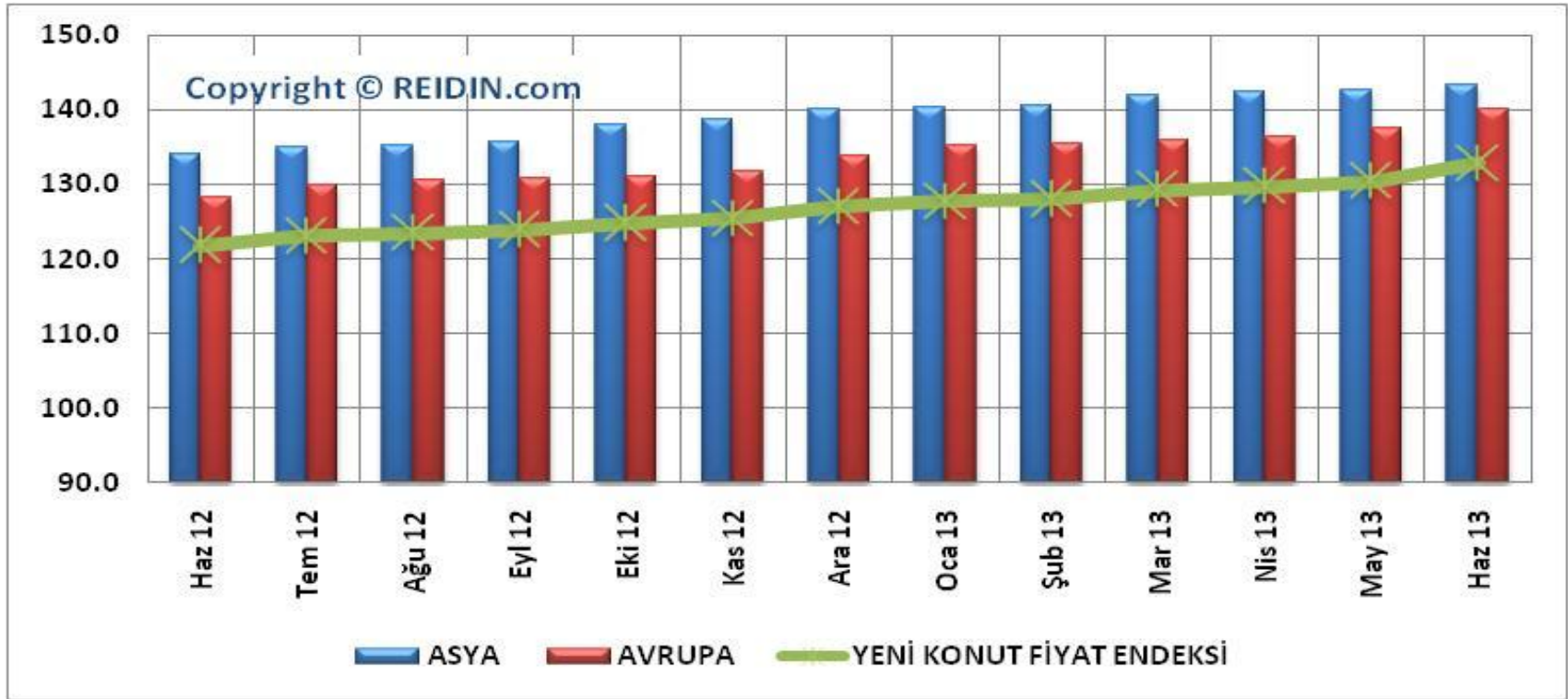
	2013 Haziran Ayı Endeks Değeri	Bir Önceki Aya Göre (%)	Bir Önceki Yılın Aynı Ayına Göre (%)	Endeksin Başlangıç Dönemine Göre (%)
YENİ KONUT FİYAT ENDEKSİ	132.8	1.84%	9.03%	32.80%

REIDIN-GYODER YENİ KONUT ENDEKSİNDE AYLIK % DEĞİŞİM



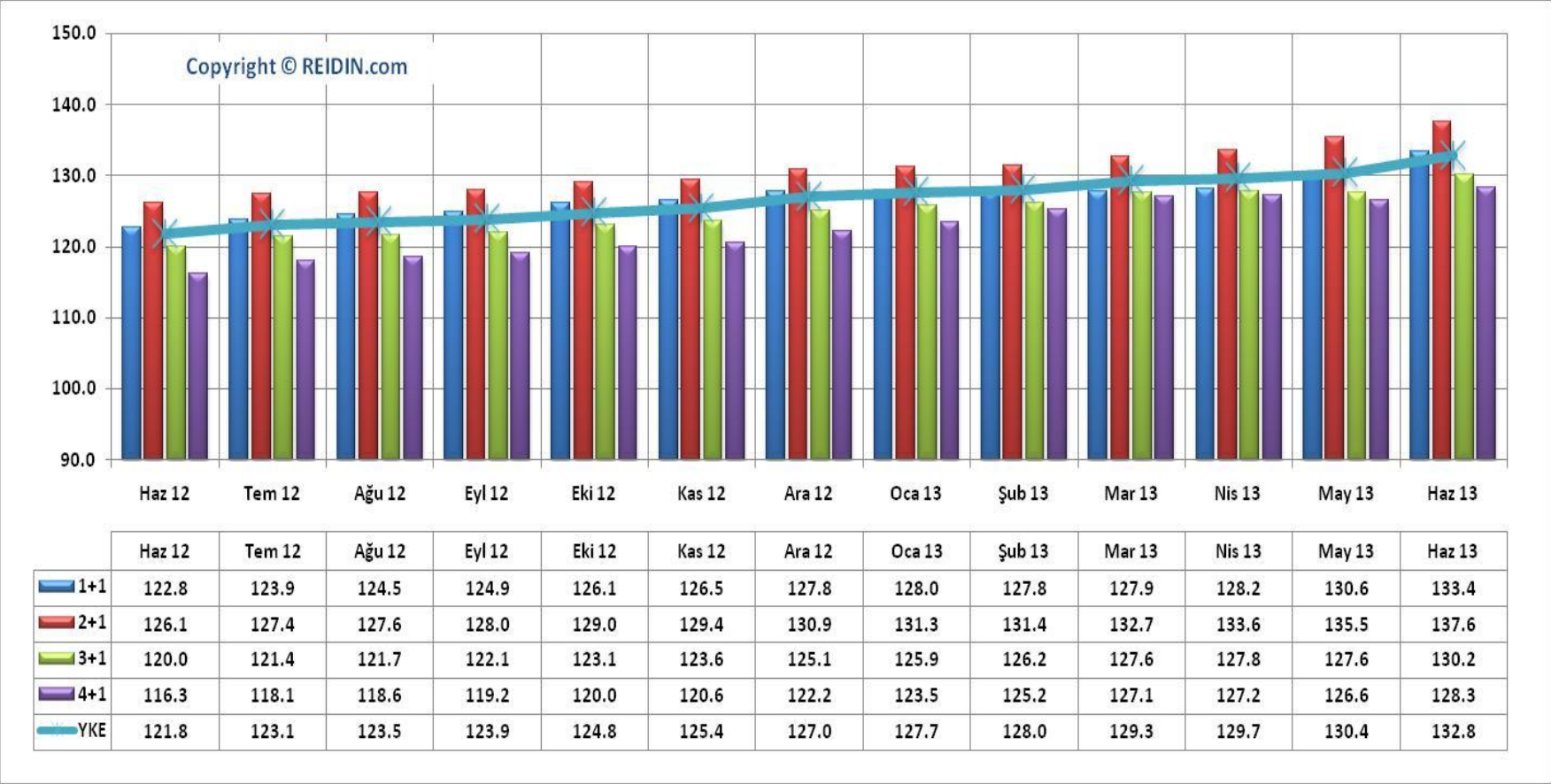
Mortgage Uzmanı Garanti desteği ile hazırlanan REIDIN-GYODER Yeni Konut Fiyat Endeksi sonuçlarına göre, Haziran ayında bir önceki aya göre %1,84 oranında; geçen yılın aynı dönemine göre %9,03 oranında; endeksin başlangıç dönemi olan 2010 yılı Ocak ayına göre ise %32,80 oranında artış gerçekleşmiştir.

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



Haziran ayında REIDIN-GYODER Yeni Konut Fiyat Endeksi bir önceki aya göre, İstanbul Avrupa yakasında yer alan markalı konut projelerinde %1,82 oranında; İstanbul Asya yakasında yer alan markalı konut projelerinde %0,49 oranında artmıştır. Endeksin başlangıç dönemine göre ise İstanbul Asya yakasındaki projeler Avrupa yakasına kıyasla 3,2 puan fazla artış göstermiştir.

DAİRE TİPİNE GÖRE (OCAK 2010=100)



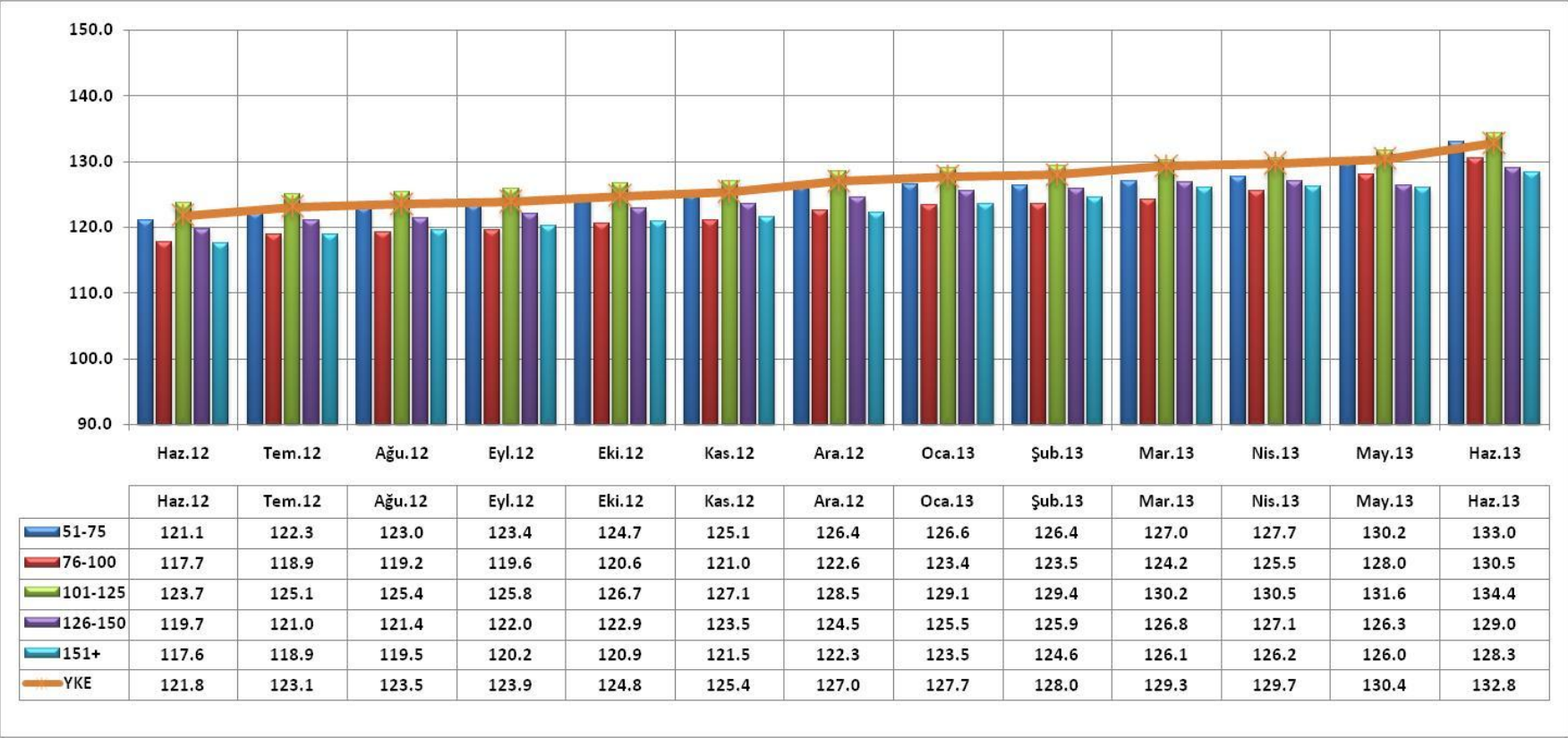
Haziran ayında REIDIN-GYODER Yeni Konut Fiyat Endeksi bir önceki aya göre, 1+1 daire tipinde %2,14 oranında, 2+1 daire tipinde %1,55 oranında, 3+1 daire tipinde %2,04 oranında ve 4+1 daire tipinde %1,34 oranında artmıştır.

DAİRE TİPİNE GÖRE ENDEKS DEĞİŞİM TABLOSU

Daire Tipi	2013 Haziran Ayı Endeks Değeri	Bir Önceki Aya Göre (%)	Bir Önceki Yılın Aynı Ayına Göre (%)	Endeksin Başlangıç Dönemine Göre (%)
1+1	133.4	2.14%	8.63%	33.40%
2+1	137.6	1.55%	9.12%	37.60%
3+1	130.2	2.04%	8.50%	30.20%
4+1	128.3	1.34%	10.32%	28.30%

Endeks Başlangıç Dönemi Ocak 2010=100

DAİRE BÜYÜKLÜĞÜNE GÖRE (OCAK 2010=100)



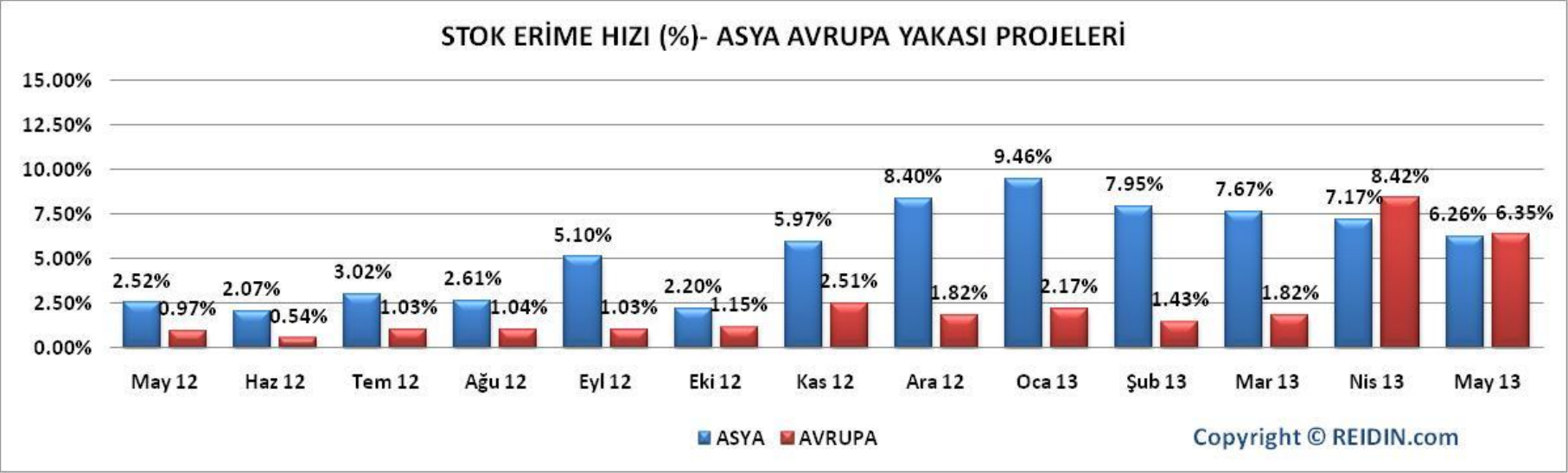
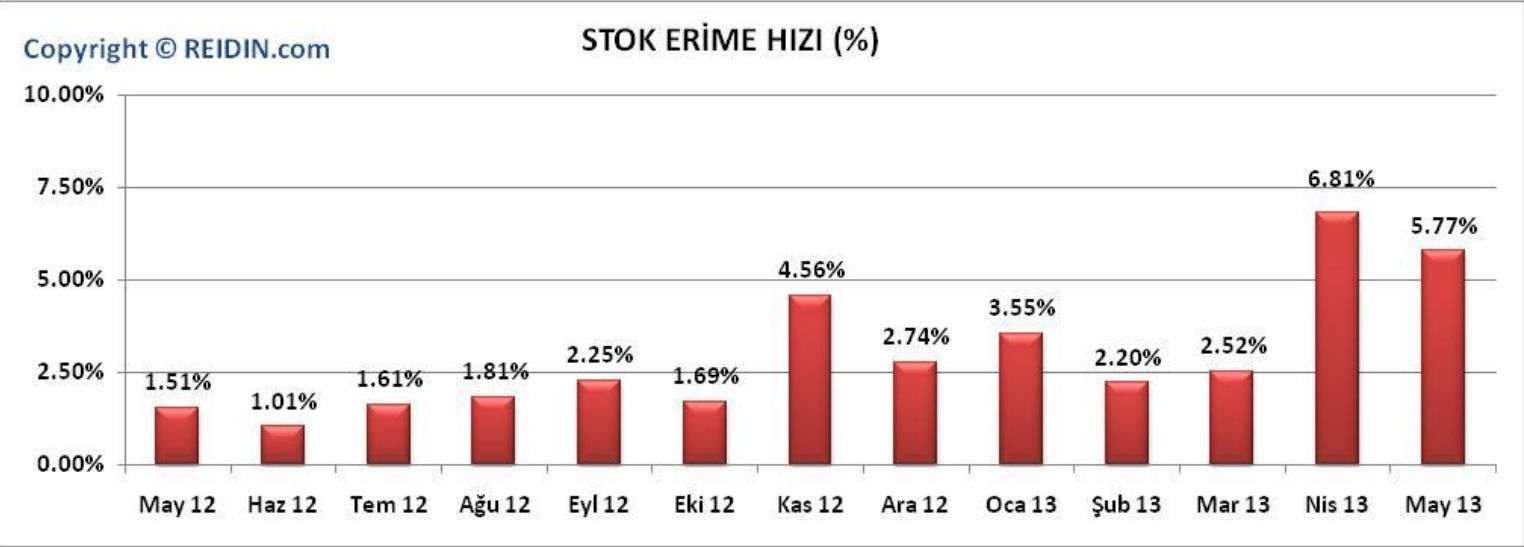
Haziran ayında REIDIN-GYODER Yeni Konut Fiyat Endeksi bir önceki aya göre, 51-75 m2 büyüklüğe sahip konutlarda %2,15 oranında, 76-100 m2 büyüklüğe sahip konutlarda %1,95 oranında, 101-125m2 büyüklüğe sahip konutlarda %2,13 oranında, 126-150 m2 büyüklüğe sahip konutlarda %2,14 oranında, 151 m2 ve daha büyük alana sahip konutlarda %1,83 oranında artmıştır.

DAİRE BÜYÜKLÜĞÜNE GÖRE ENDEKS DEĞİŞİM TABLOSU

Daire Büyük­lüğü	2013 Haziran Ayı Endeks Değeri	Bir Önceki Aya Göre (%)	Bir Önceki Yılın Aynı Ayına Göre (%)	Endeksin Başlangıç Dönemine Göre (%)
51-75 M2	133.0	2.15%	9.83%	33.00%
76-100 M2	130.5	1.95%	10.88%	30.50%
101-125 M2	134.4	2.13%	8.65%	34.40%
126-150 M2	129.0	2.14%	7.77%	29.00%
151 M2 +	128.3	1.83%	9.10%	28.30%

Endeks Başlangıç Dönemi Ocak 2010=100

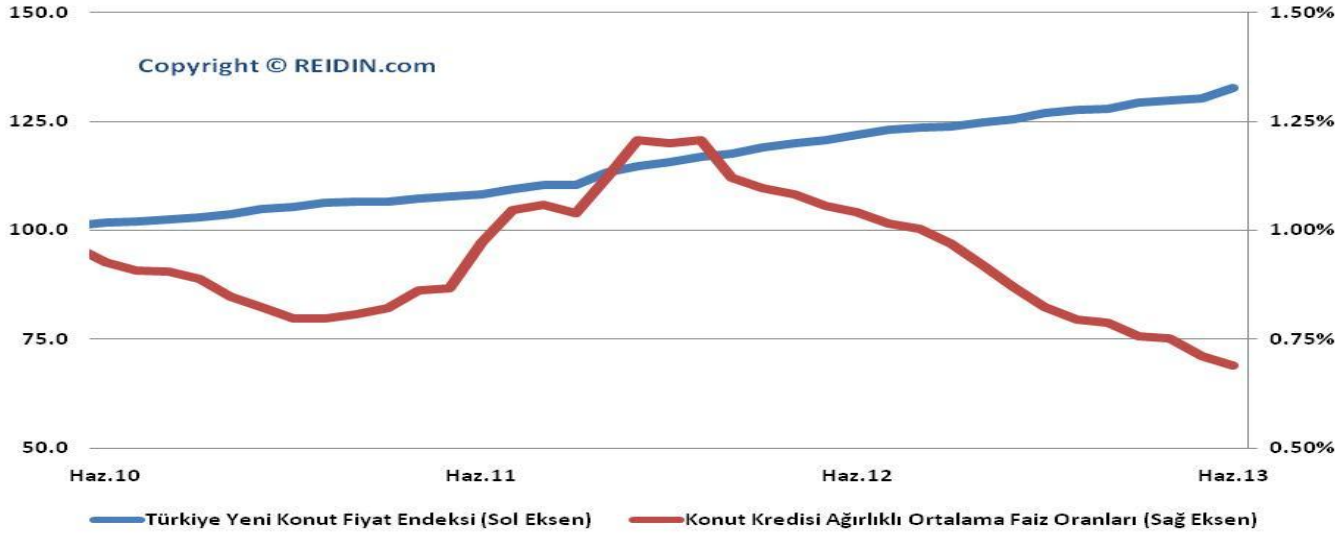
REIDIN-GYODER YENİ KONUT STOK ERİME HIZI



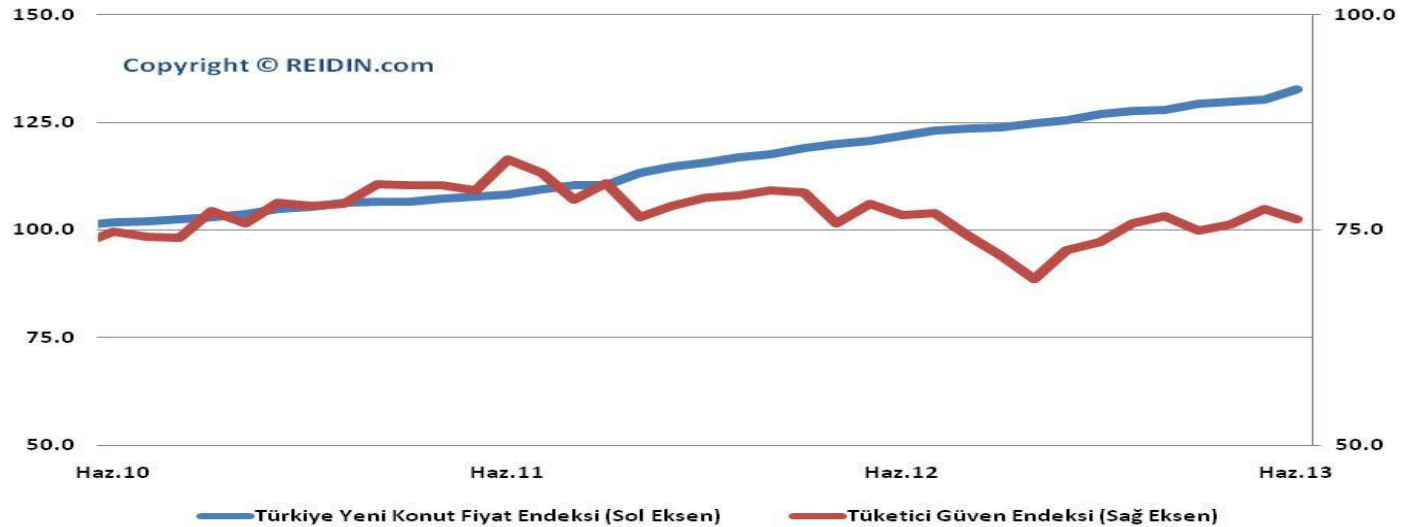
Stok erime hızı, mevcut konut stokundaki aylık satışların yüzdesel göstereimidir.

YENİ KONUT FİYATLARI VE KONUT KREDİSİ FAİZ ORANLARI İLE TÜKETİCİ GÜVEN ENDEKSİ

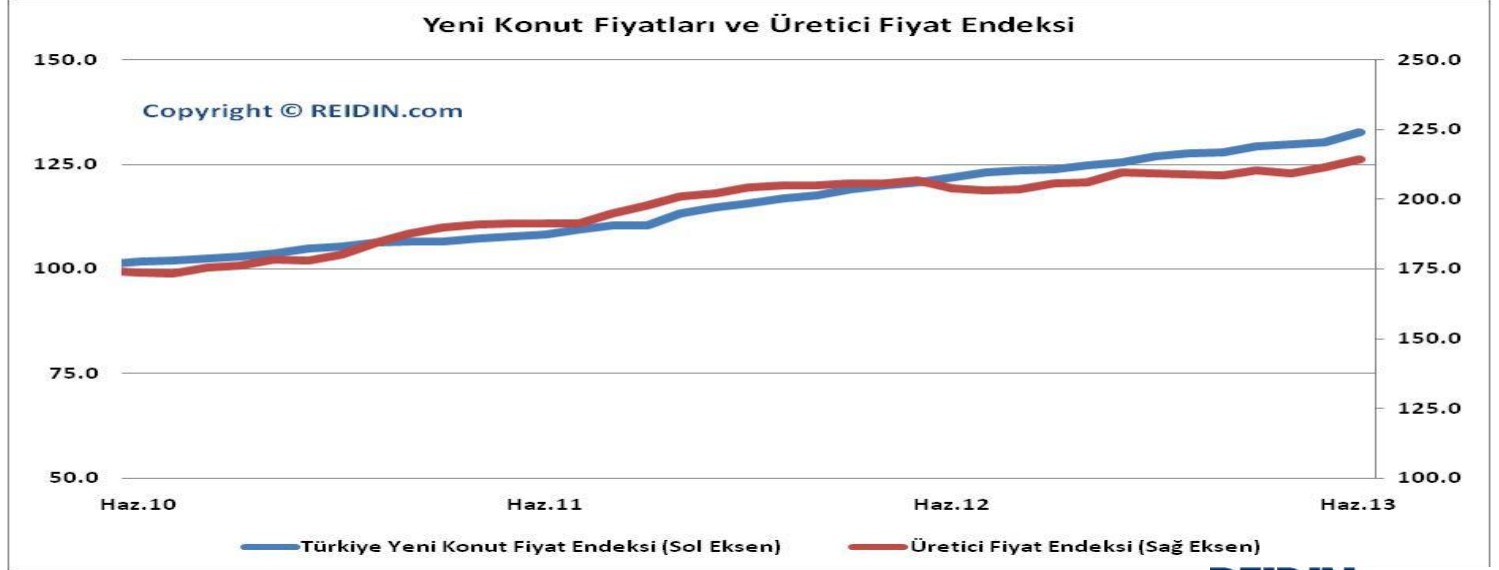
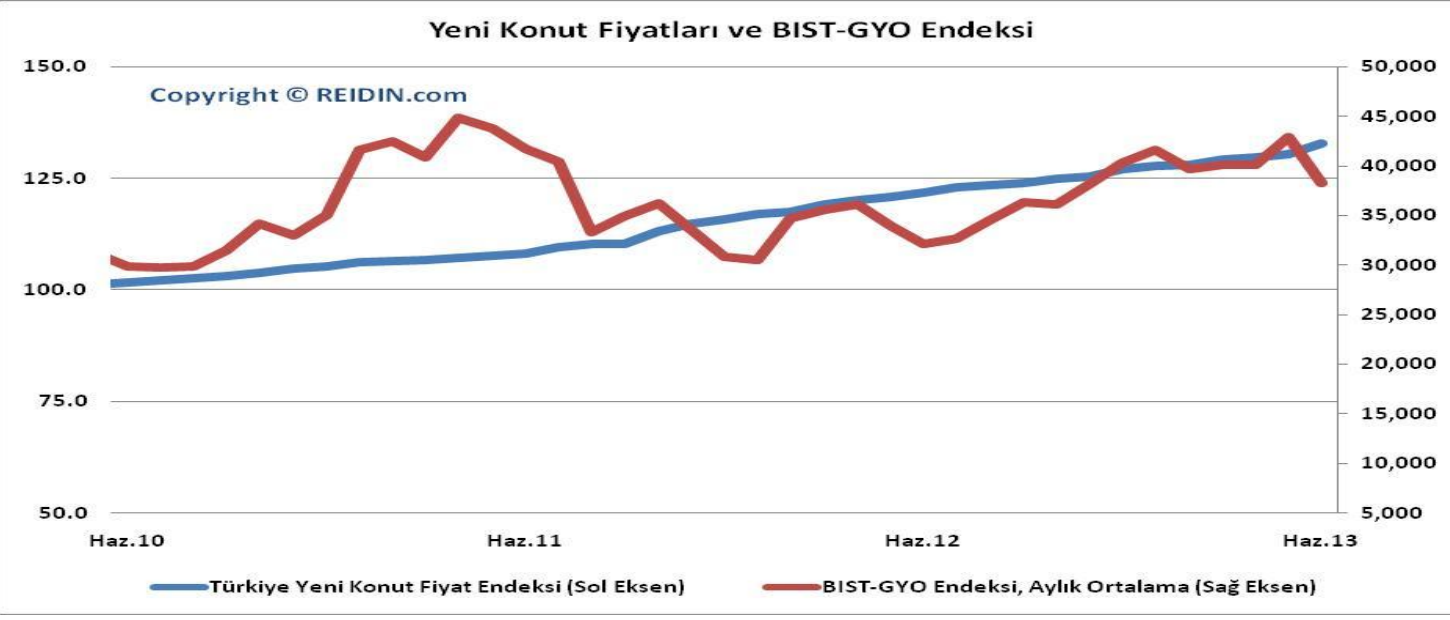
Yeni Konut Fiyatları ve Konut Kredisiz Faiz Oranları



Yeni Konut Fiyatları ve Tüketici Güven Endeksi



YENİ KONUT FİYATLARI VE BIST GYO ENDEKSİ İLE ÜRETİCİ FİYAT ENDEKSİ



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-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-GYODER Yeni Konut Fiyat Endeksi 27 proje geliştiricisinin sunduğu toplam 7 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 - Emlak Endeks (2. El Satılık ve Kiralık Konut Fiyat Endeksleri)
- REIDIN - GYODER Konut Endeksleri (Yeni Konutlar Satılık Fiyat Endeksleri)
- REIDIN - GYODER Ofis Endeksi
- REIDIN - Konut Satın Alma Gücü Endeksi
- REIDIN - Konut Kiralama Gücü Endeksi
- REIDIN - Konut Yatırımı Getiri Oranları ve Endeksleri

– Modüller

- REIDIN - EDA Emlak Değer Analiz Modülü
- REIDIN - TDA Teminat Değer Analiz Modülü (Bankalara ve Finans Şirketlerine Özel)
- REIDIN - Konut Geri Ödeme (Amortisman) Süreleri Modülü
- REIDIN - Proje Satış Fiyatları Modülü
- REIDIN - 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