



REIDIN.com Konut Fiyat Endeksleri: 2011 Ekim Ayı Sonuçları

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

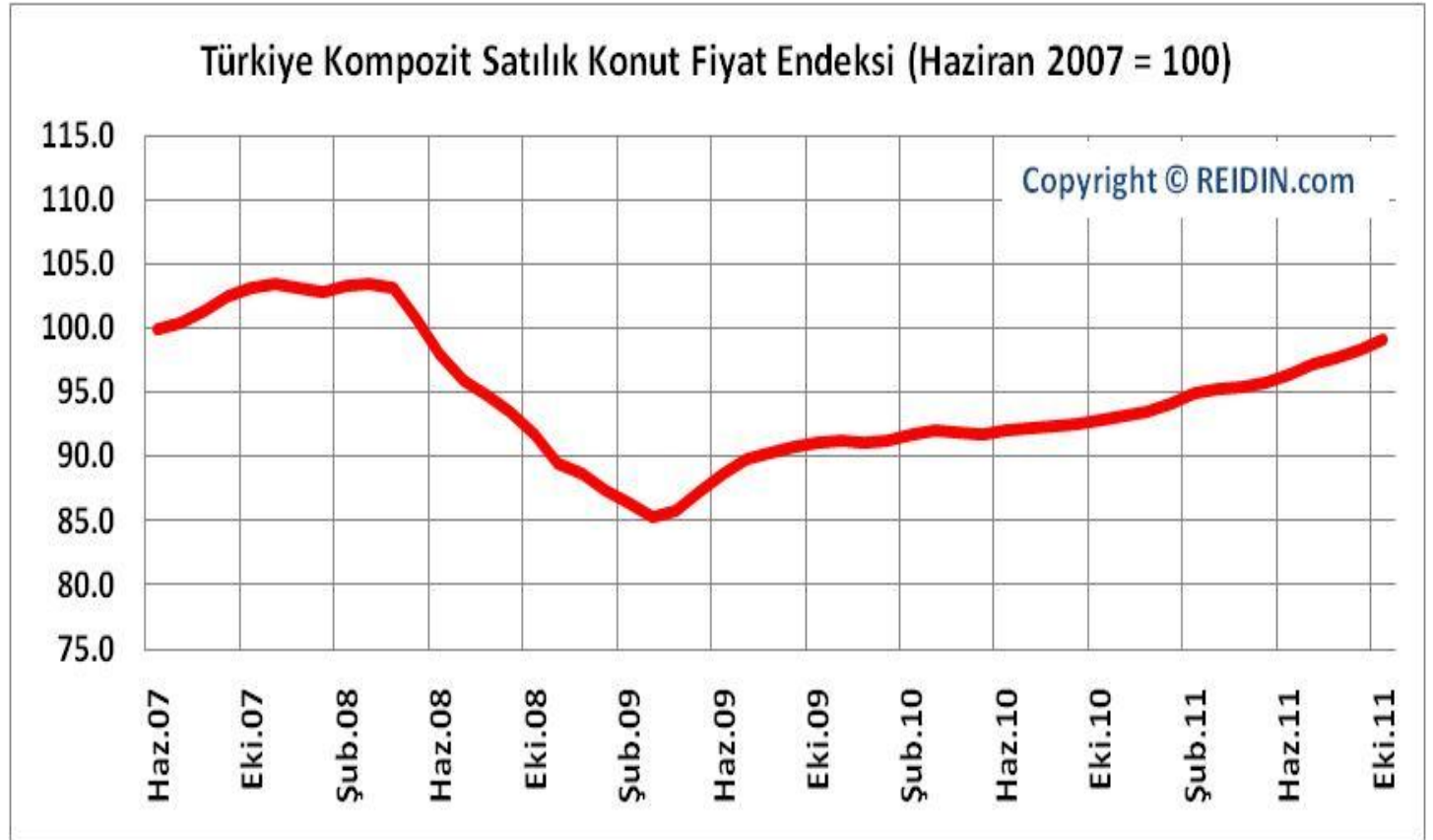
Sayı: 35

15/11/2011

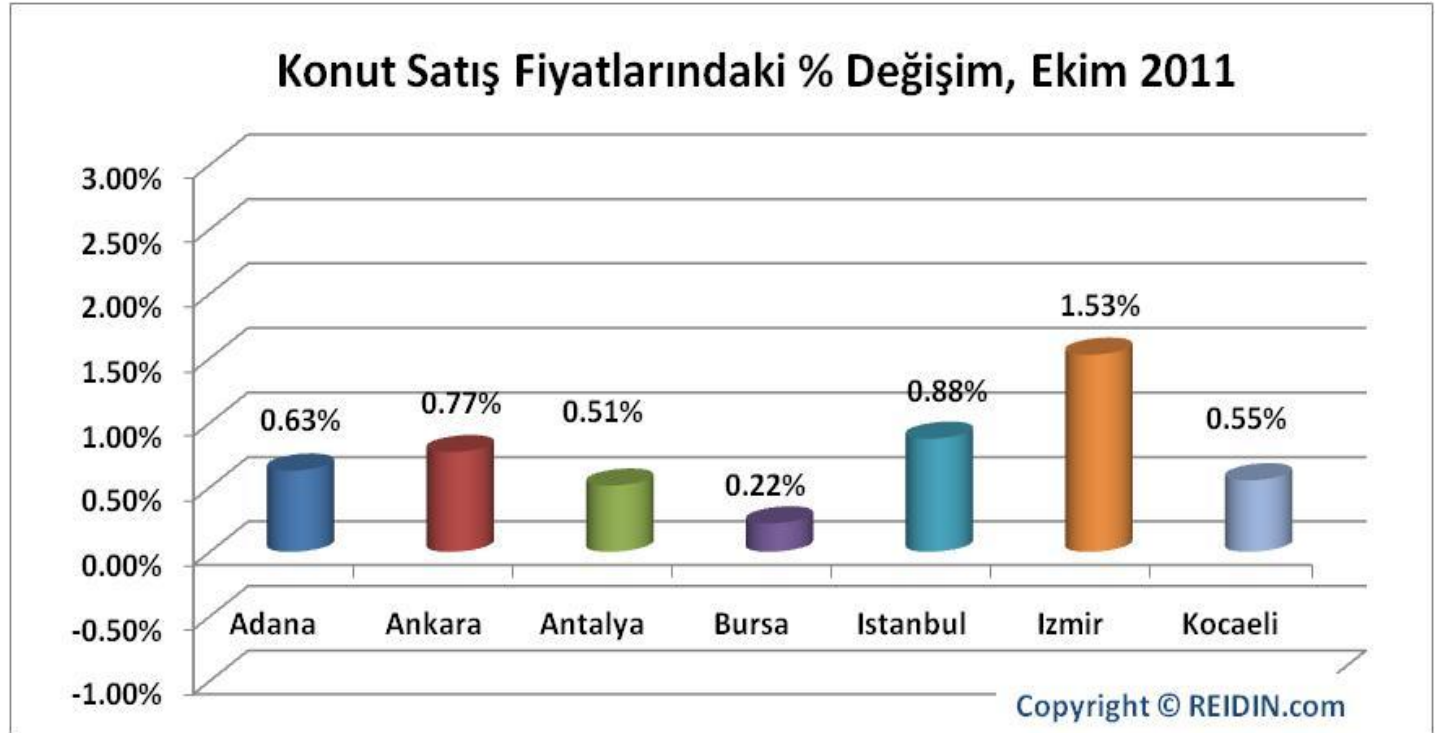
- Ekim ayında 2007 Haziran=100 temel yıllık Türkiye Kompozit Satılık Konut Fiyat Endeksi'nde bir önceki aya göre %0,81; geçen yılın aynı dönemine göre ise %6,77 oranında artış gerçekleşmiştir.
- Ekim ayında 2007 Haziran=100 temel yıllık Türkiye Kompozit Kiralık Konut Fiyat Endeksi'nde bir önceki aya göre %1,07; geçen yılın aynı dönemine göre ise %5,11 oranında artış gerçekleşmiştir.
- Ekim ayında İzmir'de metrekare başına konut satış fiyatları %1,53 oranında artmış ve İzmir fiyatların en çok yükseldiği şehir olmuştur. Aynı dönem içerisinde konut satış fiyatları Adana'da %0,63 oranında artmış; Ankara'da %0,77 oranında artmış; Antalya'da %0,51 oranında artmış; Bursa'da %0,22 oranında artmış; İstanbul'da %0,88 oranında artmış; Kocaeli'nde %0,55 oranında artmıştır.
- Ekim ayında İzmir'de metrekare başına konut kira değerleri %1,58 oranında artmış ve İzmir kiraların en çok yükseldiği şehir olmuştur. Aynı dönem içerisinde konut kira değerleri Adana'da %0,31 oranında azalmış; Ankara'da %0,23 oranında artmış; Antalya'da %1,24 oranında artmış; Bursa'da %0,87 oranında artmış; İstanbul'da %1,26 oranında artmış; Kocaeli'nde ise değişmemiştir.

Yönetici Özeti

- Ekim ayında konut satış fiyatları açısından en çok değer artışı yaşanan ilçe İzmir Karabağlar (+%2,12); en çok değer kaybeden ilçe ise İstanbul Ataşehir (-%2,14) olmuştur. Aynı dönemde konut satış fiyatları açısından en çok değer artışı yaşanan mahalle İstanbul Kağıthane Ortabayır Mahallesi (+%2,50); en çok değer kaybeden mahalle ise İstanbul Şişli Meşrutiyet Mahallesi (-%2,32) olmuştur.
- Ekim ayında konut kira değerleri açısından en çok değer artışı yaşanan ilçe İzmir Balçova (+%2,39); en çok değer kaybeden ilçe ise Ankara Altındağ (-%2,24) olmuştur. Aynı dönemde konut kira değerleri açısından en çok değer artışı yaşanan mahalle Ankara Pursaklar Fatih Mahallesi (+%2,55); en çok değer kaybeden mahalle ise Kocaeli Gebze Yenikent Mahallesi (-%2,52) olmuştur.
- Ekim 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 (220 ay) kadar uzamaktadır. Ankara'da ise bir apartman dairesinin fiyatı 17,4 yılda (209 ay) geri dönmektedir.
- Ekim ayı itibariyle ikinci el konutlardaki yıllık brüt kira getirileri ele alındığında, Türkiye geneli ortalamasının %6,25; Ankara ortalamasının %5,90; İstanbul ortalamasının %6,49; İzmir ortalamasının ise %5,59 olduğu görülmektedir.



Ekim ayında 2007 Haziran=100 temel yıllık Türkiye Kompozit Satılık Konut Fiyat Endeksi'nde bir önceki aya göre %0,81; geçen yılın aynı dönemine göre ise %6,77 oranında artış gerçekleşmiştir.

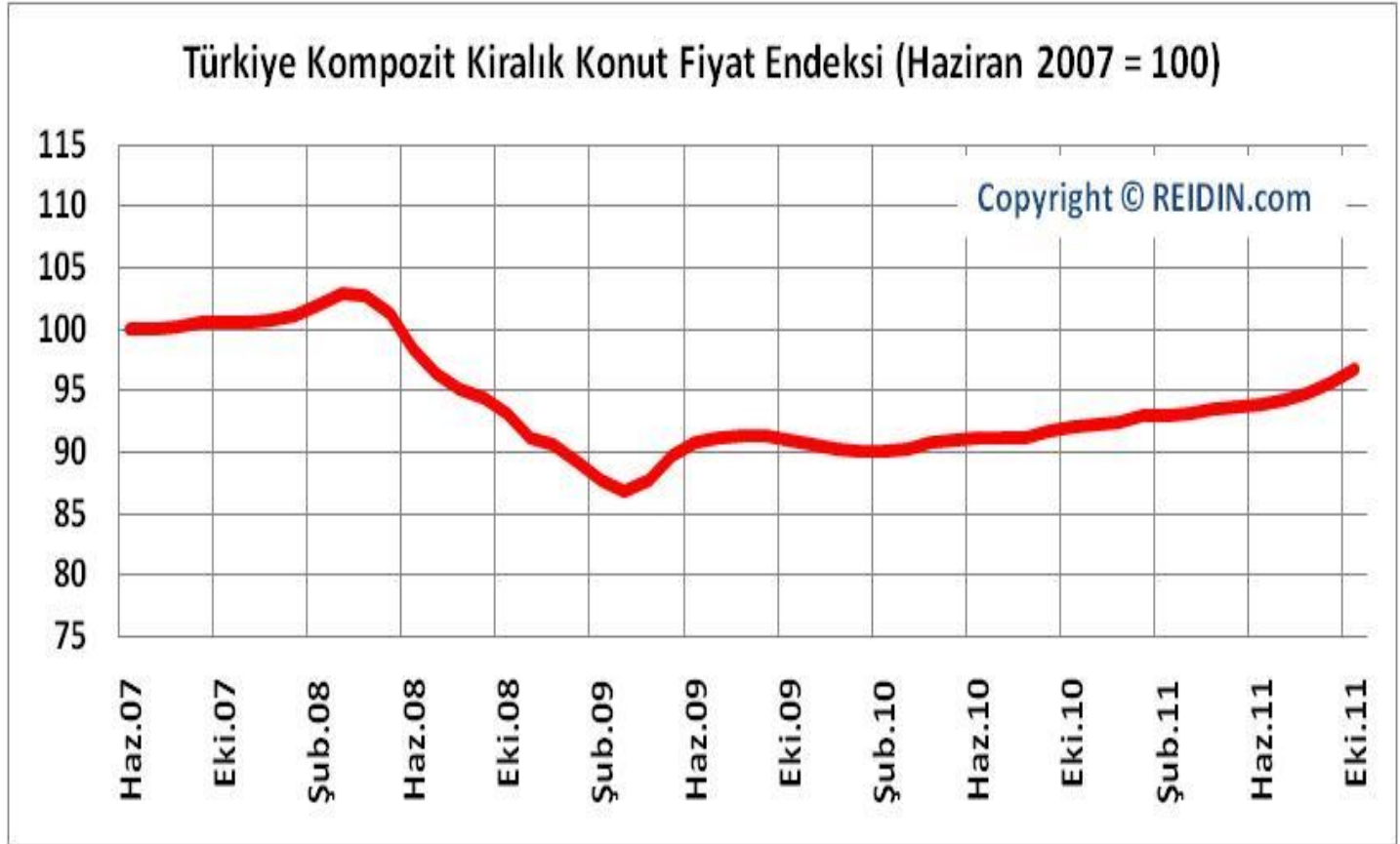


Ekim ayında İzmir’de metrekare başına konut satış fiyatları %1,53 oranında artmış ve İzmir fiyatların en çok yükseldiği şehir olmuştur. Aynı dönem içerisinde konut satış fiyatları Adana’da %0,63 oranında; Ankara’da %0,77 oranında; Antalya’da %0,51 oranında; Bursa’da %0,22 oranında; İstanbul’da %0,88 oranında; Kocaeli’nde ise %0,55 oranında artmıştır.

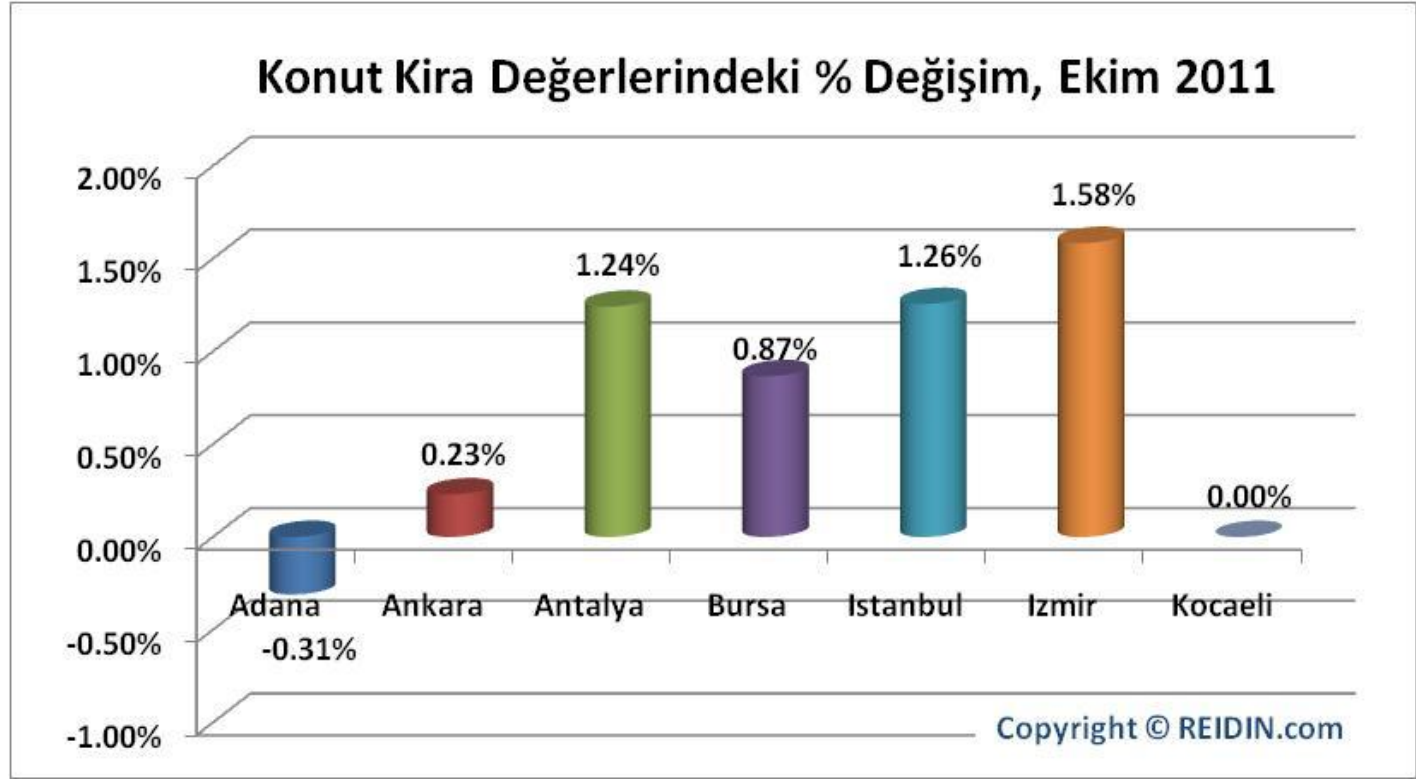
REIDIN.com EmlakEndeks Satılık Fiyatlarda Değişim

	2011 Ekim Ayı Endeks Değeri	Bir Önceki Aya Göre Gelişme Hızı (%)	Bir Önceki Yılın Aynı Ayına Göre Gelişme Hızı (%)
Türkiye Kompozit	99.2	0.81%	6.77%
Adana	112.6	0.63%	7.81%
Ankara	97.3	0.77%	8.08%
Antalya	82.1	0.51%	-2.97%
Bursa	90.7	0.22%	-1.31%
İstanbul	99.9	0.88%	8.23%
İzmir	103.2	1.53%	6.30%
Kocaeli	112.4	0.55%	6.84%

Endeks başlangıç dönemi Haziran 2007=100



Ekim ayında 2007 Haziran=100 temel yıllık Türkiye Kompozit Kiralık Konut Fiyat Endeksi'nde bir önceki aya göre %1,07; geçen yılın aynı dönemine göre ise %5,11 oranında artış gerçekleşmiştir.

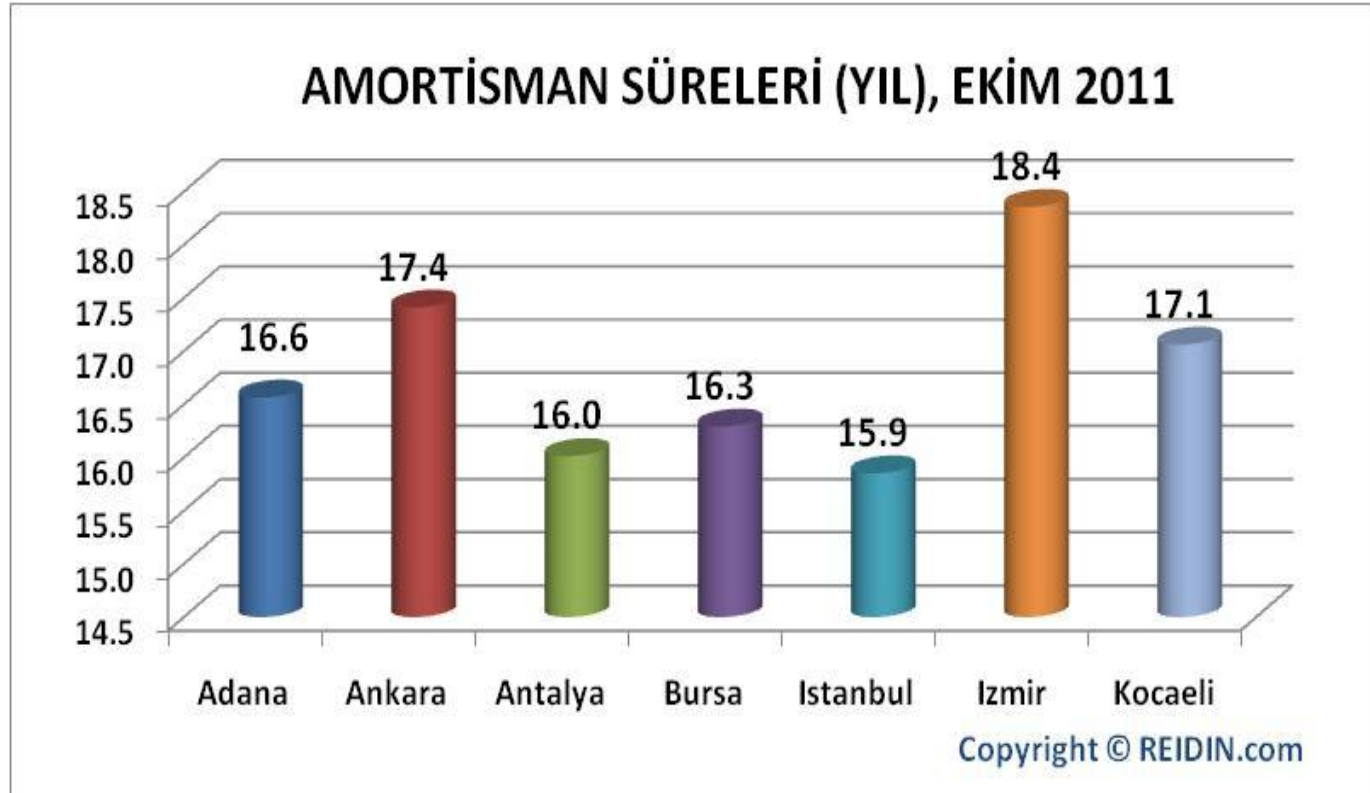


Ekim ayında İzmir’de metrekare başına konut kira değerleri %1,58 oranında artmış ve İzmir kiralara en çok yükseldiği şehir olmuştur. Aynı dönem içerisinde konut kira değerleri Ankara’da %0,23 oranında; Antalya’da %1,24 oranında; Bursa’da %0,87 oranında; İstanbul’da %1,26 oranında artmıştır. Diğer taraftan değerler Adana’da %0,31 oranında azalmış; Kocaeli’nde ise değişmemiştir.

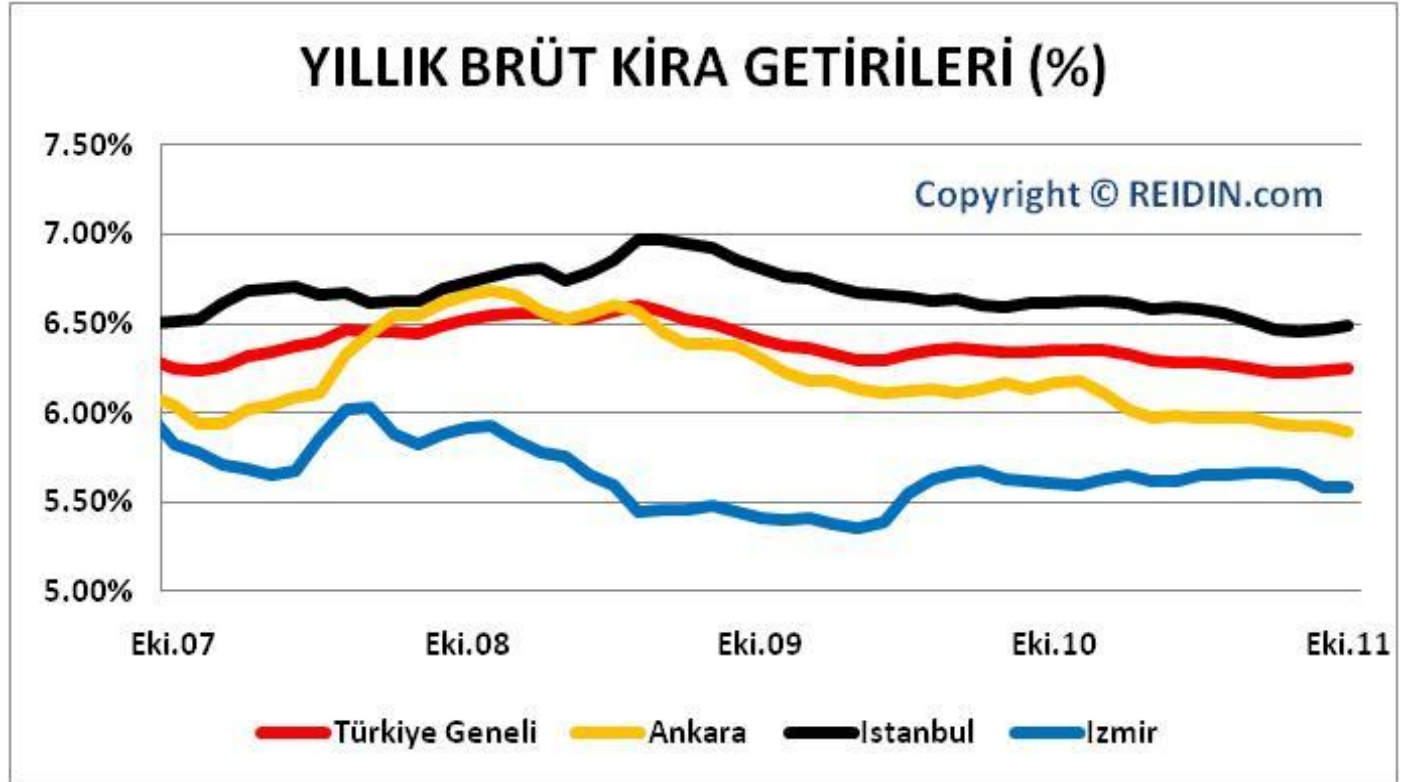
REIDIN.com EmlakEndeks Kiralık Deęerlerde Değişim

	2011 Ekim Ayı Endeks Değeri	Bir Önceki Aya Göre Gelişme Hızı (%)	Bir Önceki Yılın Aynı Ayına Göre Gelişme Hızı (%)
Türkiye Kompozit	96.7	1.07%	5.11%
Adana	107.8	-0.31%	-2.40%
Ankara	97.0	0.23%	3.54%
Antalya	91.5	1.24%	7.01%
Bursa	91.3	0.87%	1.71%
İstanbul	97.4	1.26%	6.25%
İzmir	93.7	1.58%	5.93%
Kocaeli	101.4	0.00%	2.70%

Endeks başlangıç dönemi Haziran 2007=100

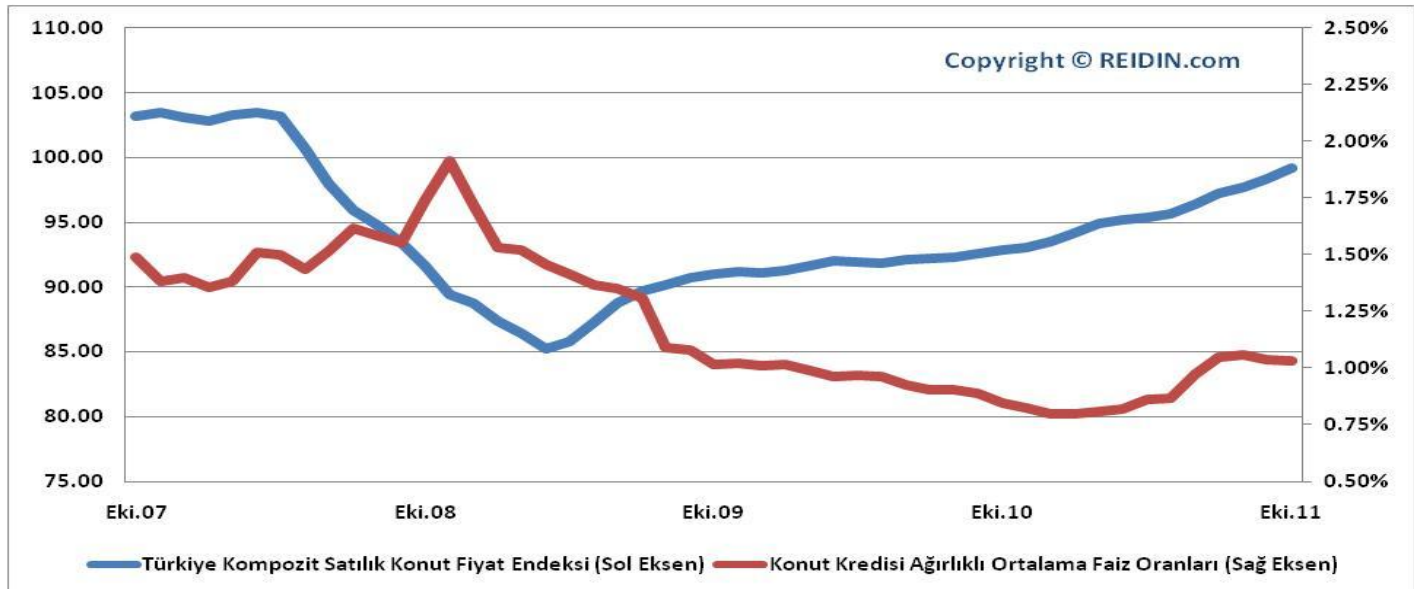
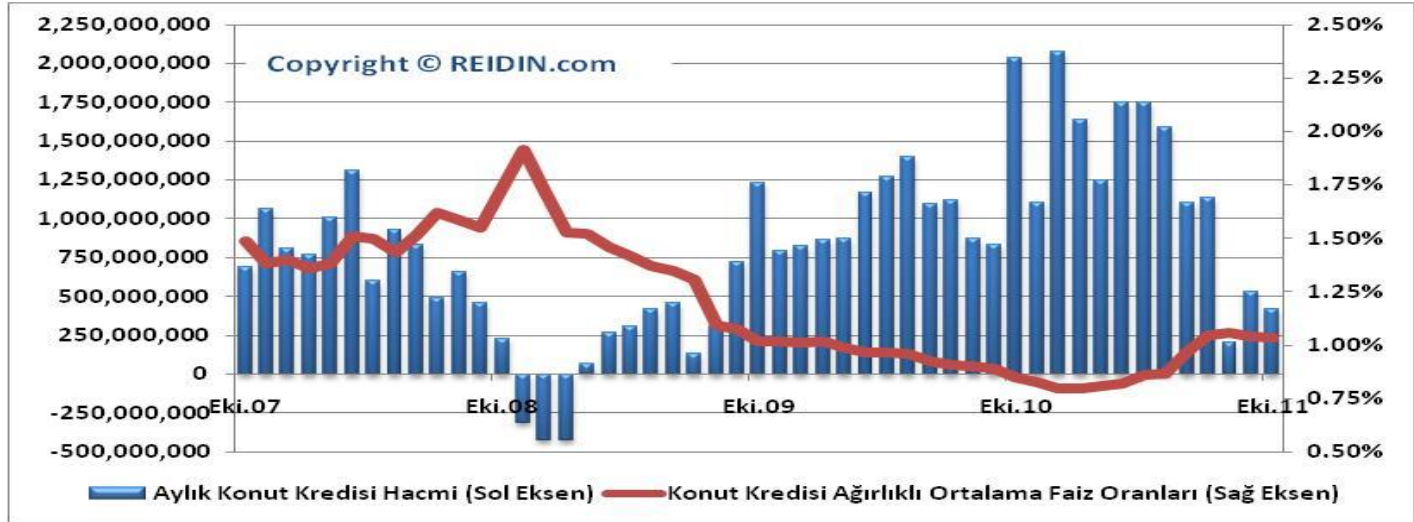


Ekim ayı itibariyle ikinci el konutlardaki amortisman süreleri (Geri Dönüş Süresi) incelendiğinde İstanbul'da bir apartman dairesinin fiyatı 15,9 yıllık (190 ay) kiraya eşit iken, İzmir'de bu süre 18,4 yıla (220 ay) kadar uzamaktadır. Ankara'da ise bir apartman dairesinin fiyatı 17,4 yılda (209 ay) geri dönmektedir.



Ekim ayı itibariyle ikinci el konutlardaki yıllık brüt kira getirileri ele alındığında, Türkiye geneli ortalamasının %6,25; Ankara ortalamasının %5,90; İstanbul ortalamasının %6,49; İzmir ortalamasının ise %5,59 olduğu görülmektedir.

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 Ekim Ayı Sonuçları

Sayı: 11

15/11/2011

GYODER
Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Derneği

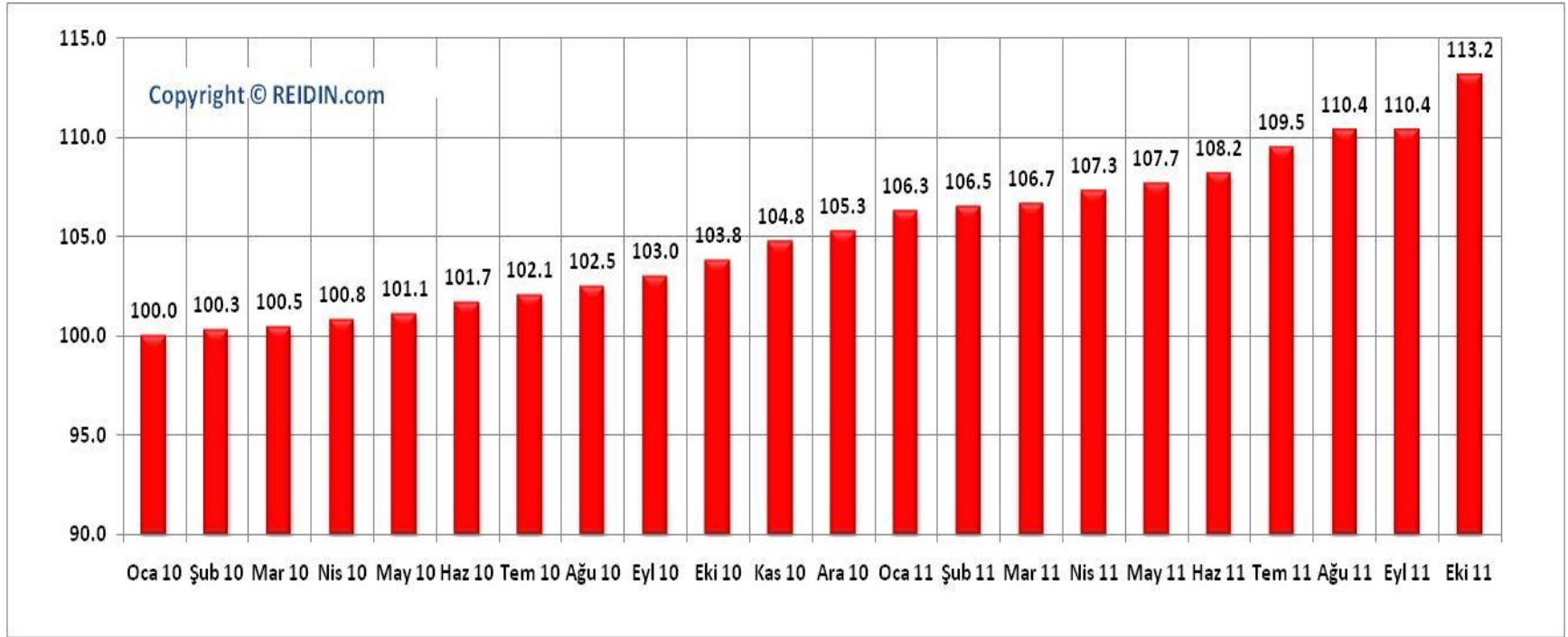

**MORTGAGE
UZMANI**
Garanti

REIDIN
Emerging Markets
Real Estate Information
com

Yönetici Özeti

- Mortgage Uzmanı Garanti desteği ile hazırlanan REIDIN.com-GYODER Yeni Konut Fiyat Endeksi sonuçlarına göre, Ekim ayında bir önceki aya göre %2,54 oranında artış; geçen yılın aynı dönemine göre ise %9,04 oranında artış gerçekleşmiştir.
- Ekim ayında REIDIN.com-GYODER Yeni Konut Fiyat Endeksi bir önceki aya göre, İstanbul Avrupa yakasında yer alan markalı konut projelerinde %1,56 oranında; İstanbul Asya yakasında yer alan markalı konut projelerinde %2,92 oranında artmıştır. Endeksin başlangıç dönemine göre ise İstanbul Asya yakasındaki projeler Avrupa yakasına kıyasla 10,1 puan fazla artış göstermiştir.
- Ekim ayında REIDIN.com-GYODER Yeni Konut Fiyat Endeksi bir önceki aya göre, 1+1 daire tipinde %4,17 oranında; 2+1 daire tipinde %2,65 oranında; 3+1 daire tipinde %2,27 oranında ve 4+1 daire tipinde ise %1,42 oranında artmıştır.
- Ekim ayında REIDIN.com-GYODER Yeni Konut Fiyat Endeksi bir önceki aya göre, 51-75 m² büyüklüğe sahip konutlarda %3,17 oranında; 76-100 m² büyüklüğe sahip konutlarda %2,34 oranında; 101-125m² büyüklüğe sahip konutlarda %1,42 oranında; 126-150 m² büyüklüğe sahip konutlarda %2,97 oranında; 151 m² ve daha büyük alana sahip konutlarda ise %2,95 oranında artmıştır.

REIDIN.com-GYODER Yeni Konut Fiyat Endeksi



**2011 Ekim 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**

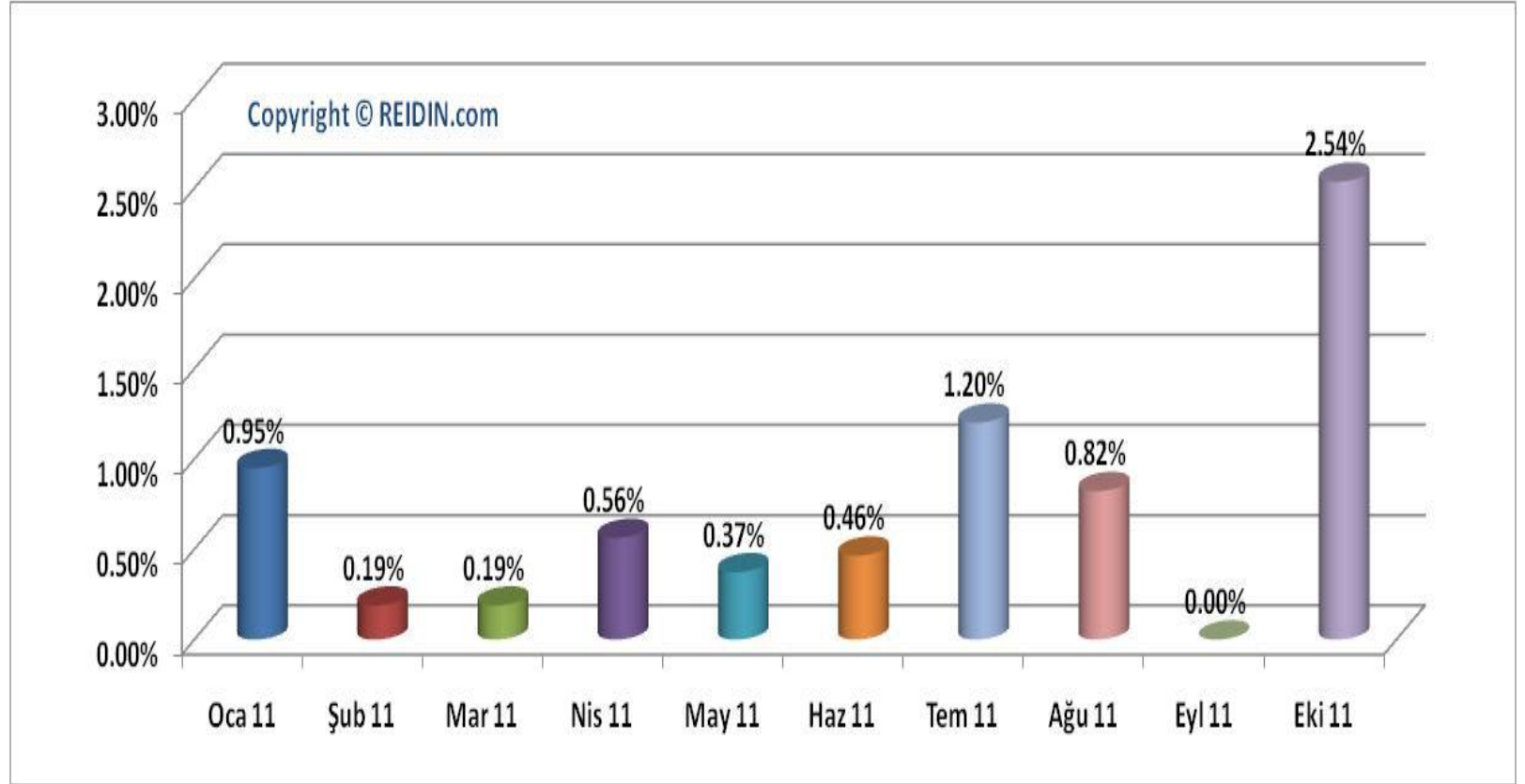
113.2

2.54%

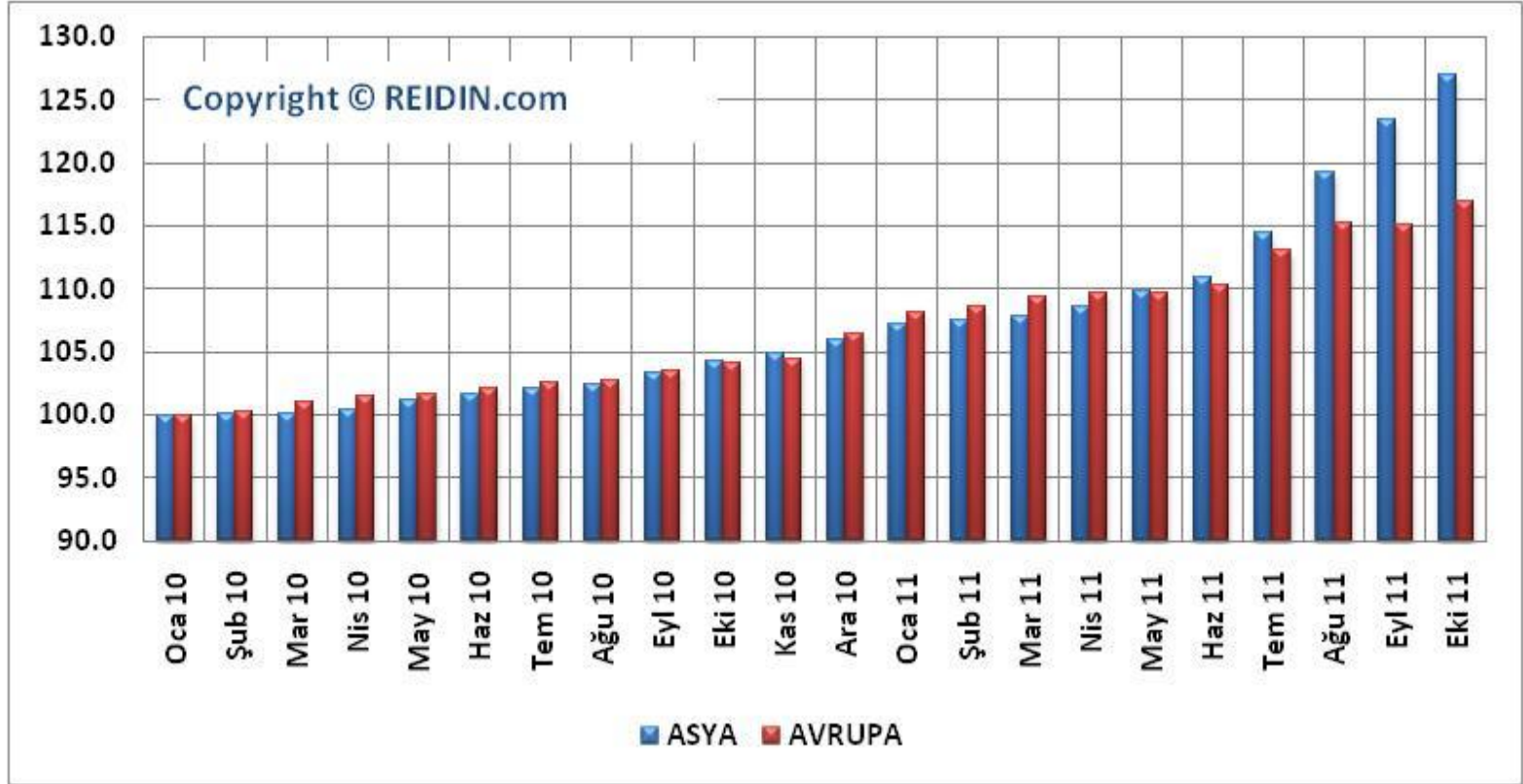
9.04%

13.20%

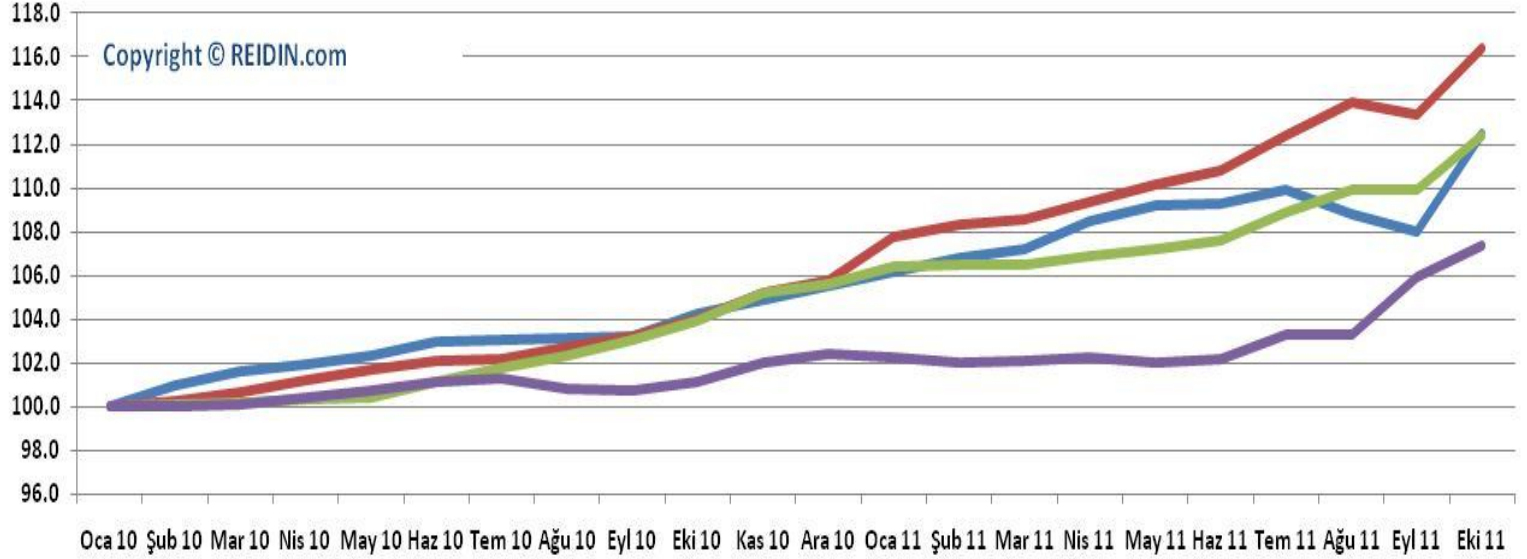
Yeni Konut Endeksinde Aylık % Değişim



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



Daire Tipine Göre (Ocak 2010=100)



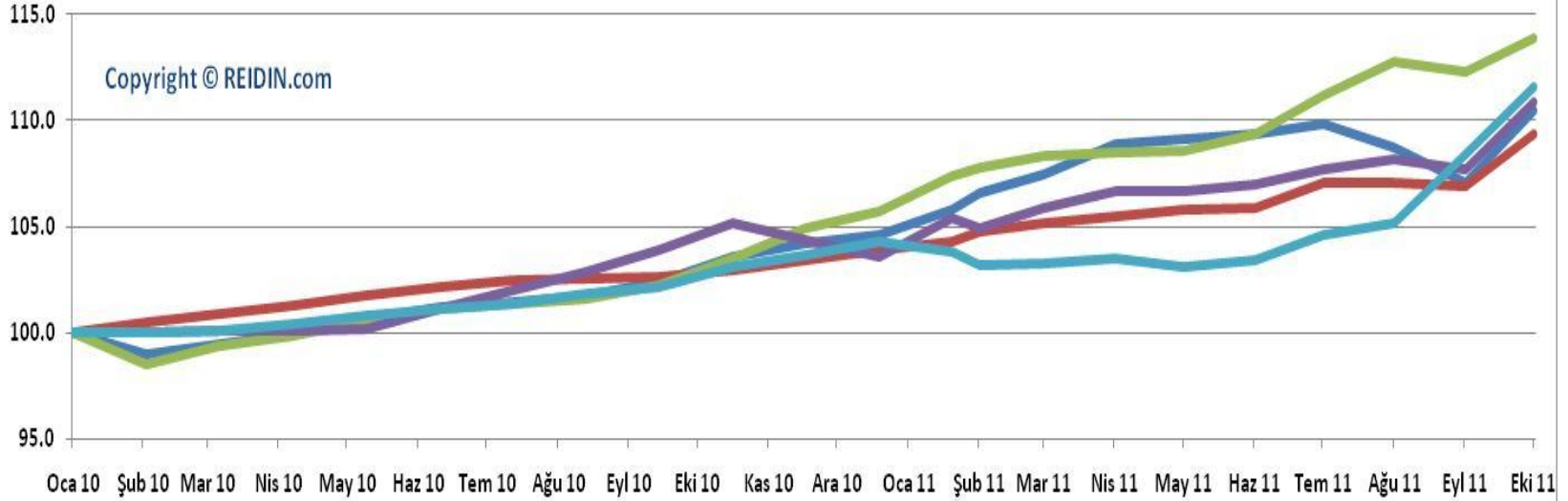
	Oca 10	Şub 10	Mar 10	Nis 10	May 10	Haz 10	Tem 10	Ağu 10	Eyl 10	Eki 10	Kas 10	Ara 10	Oca 11	Şub 11	Mar 11	Nis 11	May 11	Haz 11	Tem 11	Ağu 11	Eyl 11	Eki 11
1+1	100.0	101.0	101.6	101.9	102.4	103.0	103.0	103.2	103.2	104.2	104.9	105.5	106.2	106.8	107.2	108.5	109.2	109.3	109.9	108.8	108.0	112.5
2+1	100.0	100.3	100.7	101.2	101.7	102.1	102.2	102.7	103.2	104.0	105.2	105.8	107.8	108.3	108.6	109.4	110.2	110.8	112.4	113.9	113.4	116.4
3+1	100.0	100.1	100.2	100.3	100.5	101.2	101.8	102.3	103.0	103.9	105.2	105.6	106.4	106.5	106.5	106.9	107.2	107.6	108.9	109.9	109.9	112.4
4+1	100.0	100.0	100.1	100.4	100.8	101.2	101.3	100.8	100.7	101.1	102.0	102.4	102.3	102.0	102.1	102.3	102.0	102.2	103.3	103.3	105.9	107.4

Daire Tipine Göre Endeks Değişim Tablosu

Daire Tipi	2011 Ekim 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	112.5	4.17%	7.94%	12.50%
2+1	116.4	2.65%	11.88%	16.40%
3+1	112.4	2.27%	8.16%	12.40%
4+1	107.4	1.42%	6.21%	7.40%

Endeks başlangıç dönemi Ocak 2010=100

Daire Büyüklüğüne Göre (Ocak 2010=100)

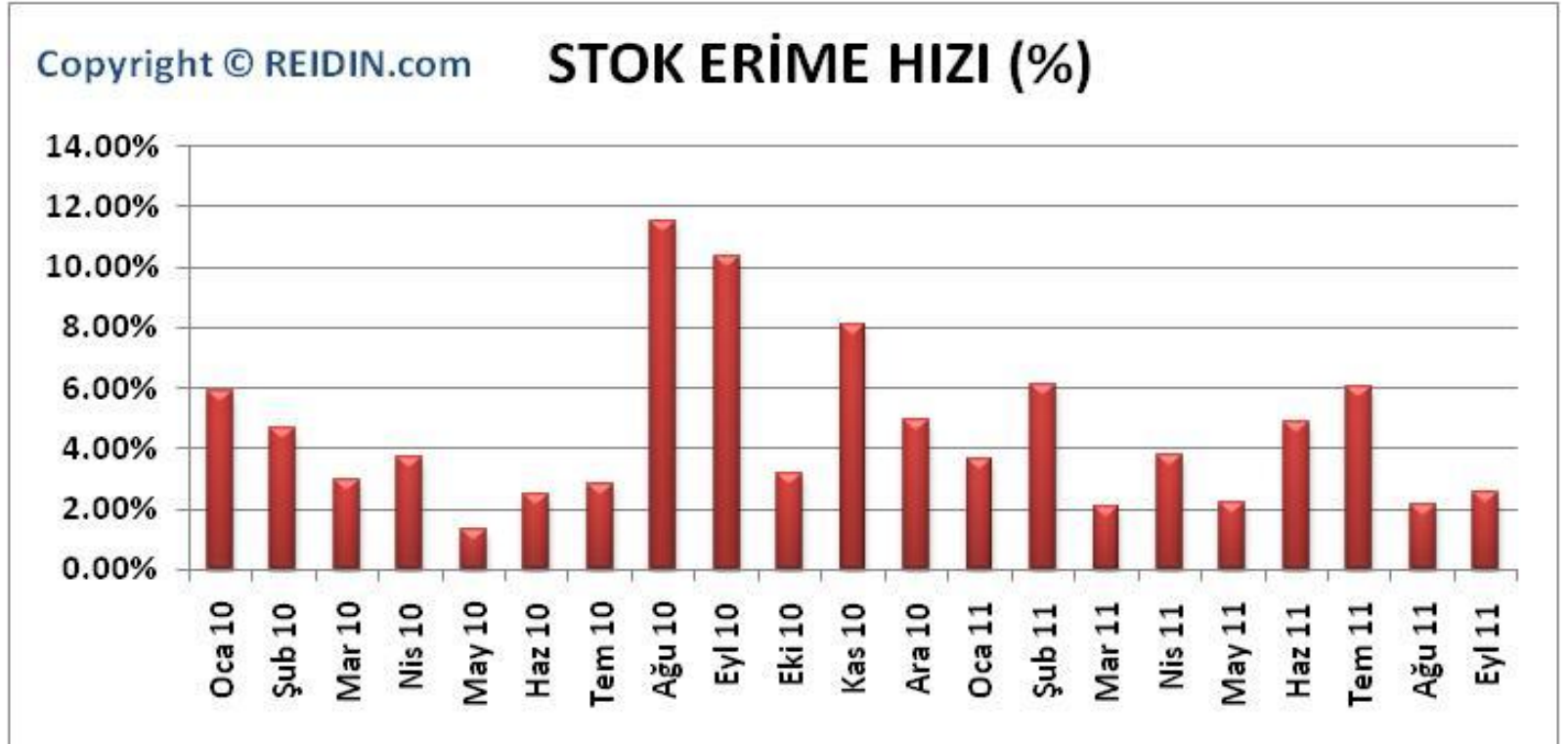


	Oca 10	Şub 10	Mar 10	Nis 10	May 10	Haz 10	Tem 10	Ağu 10	Eyl 10	Eki 10	Kas 10	Ara 10	Oca 11	Şub.11	Mar.11	Nis.11	May.11	Haz.11	Tem.11	Ağu.11	Eyl.11	Eki.11
51-75	100.0	99.0	99.5	100.0	100.7	101.2	101.5	101.7	102.4	103.6	104.2	104.6	105.8	106.6	107.5	108.9	109.1	109.4	109.8	108.7	107.1	110.5
76-100	100.0	100.5	100.9	101.3	101.8	102.2	102.5	102.6	102.6	103.0	103.5	103.9	104.3	104.8	105.2	105.5	105.8	105.9	107.1	107.1	106.9	109.4
101-125	100.0	98.5	99.4	99.9	100.6	101.1	101.4	101.6	102.2	103.5	105.0	105.7	107.4	107.8	108.3	108.5	108.6	109.4	111.2	112.8	112.3	113.9
126-150	100.0	100.0	100.1	100.1	100.2	101.2	102.0	102.9	103.9	105.2	104.4	103.6	105.4	104.9	105.9	106.7	106.7	107.0	107.7	108.2	107.7	110.9
151+	100.0	100.0	100.1	100.4	100.8	101.1	101.4	101.9	102.2	103.1	103.7	104.3	103.8	103.2	103.3	103.5	103.1	103.4	104.6	105.2	108.4	111.6

Daire Büyüklüğüne Göre Endeks Değişim Tablosu

Daire Büyüklüğü	2011 Ekim 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	110.5	3.17%	6.66%	10.50%
76-100 M2	109.4	2.34%	6.24%	9.40%
101-125 M2	113.9	1.42%	10.04%	13.90%
126-150 M2	110.9	2.97%	5.41%	10.90%
151 M2 +	111.6	2.95%	8.21%	11.60%

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 22 proje geliştiricisinin sunduğu toplam 54 proje ve aylık ortalama 20.000 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