

# REIDIN.com KONUT FİYAT ENDEKSLERİ: 2012 MAYIS AYI SONUÇLARI 15 HAZİRAN 2012



# REIDIN.com EMLAK ENDEKS: 2. EL KONUTLAR FİYAT ENDEKSLERİ 2012 MAYIS AYI SONUÇLARI

Sayı: 42



## YÖNETİCİ ÖZETİ

- Mayıs ayında 2007 Haziran=100 temel yıllık Türkiye Kompozit Satılık Konut Fiyat Endeksi'nde bir önceki aya göre %1,10; geçen yılın aynı dönemine göre ise %10,19 oranında artış gerçekleşmiştir.
- Mayıs ayında 2007 Haziran=100 temel yıllık Türkiye Kompozit Kiralık Konut Fiyat Endeksi'nde bir önceki aya göre %1,01; geçen yılın aynı dönemine göre ise %9,65 oranında artış gerçekleşmiştir.
- Mayıs ayında Antalya'da metrekare başına konut satış fiyatları %1,70 oranında artmış ve Antalya fiyatların en çok yükseldiği şehir olmuştur. Aynı dönem içerisinde konut satış fiyatları Adana'da %0,45 oranında; Ankara'da %1,58 oranında; Bursa'da %1,54 oranında; İstanbul'da %0,95 oranında; İzmir'de %1,00 oranında ve Kocaeli'nde %1,21 oranında artmıştır.
- Mayıs ayında İzmir'de metrekare başına konut kira değerleri %1,66 oranında artmış ve İzmir kiralının en çok yükseldiği şehir olmuştur. Aynı dönem içerisinde konut kira değerleri Adana'da %1,19 oranında; Ankara'da %1,56 oranında; Antalya'da %0,46 oranında; Bursa'da %0,86 oranında; İstanbul'da %0,78 oranında ve Kocaeli'nde %0,88 oranında artmıştır.

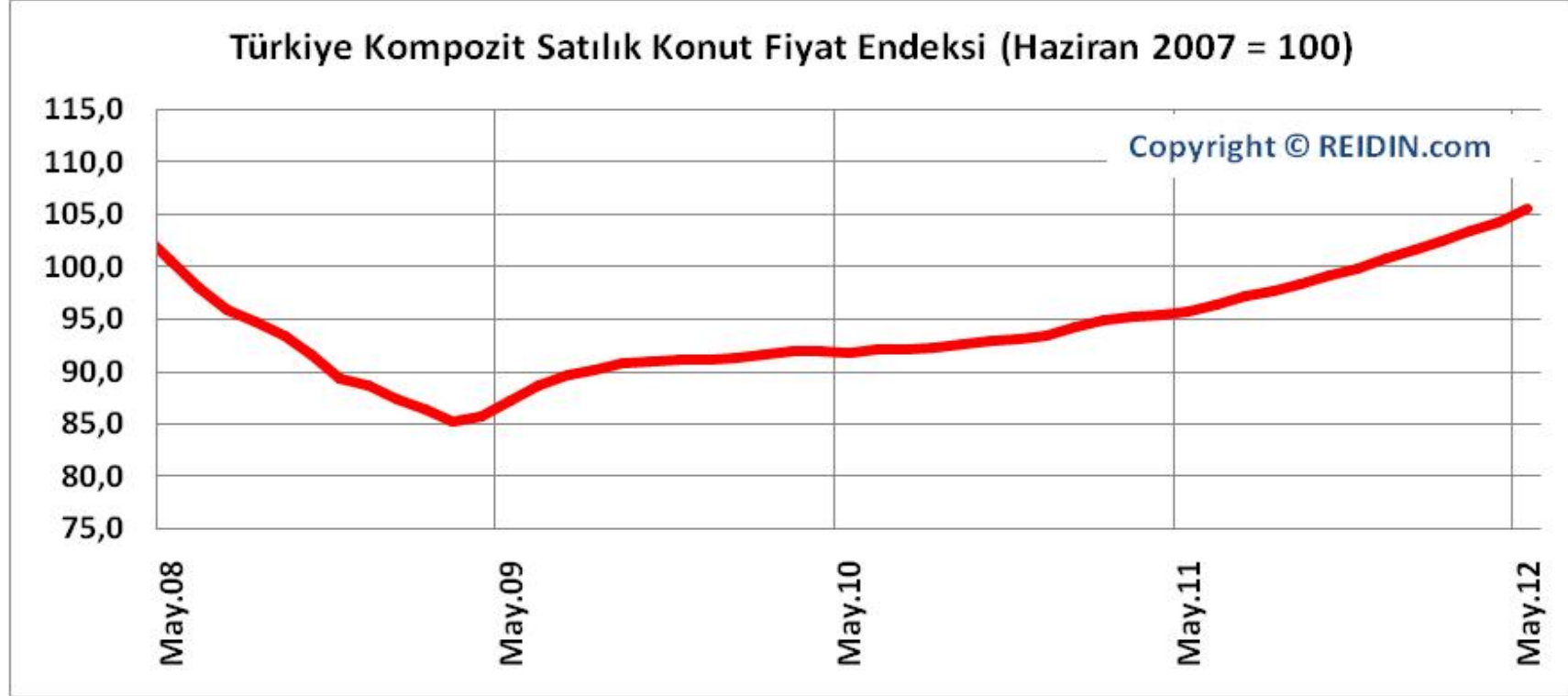
## YÖNETİCİ ÖZETİ

- Mayıs ayında ikinci el konutlardaki satış fiyatları açısından en çok değer artışı yaşanan ilçe Ankara Etimesgut (+%2,91); en çok değer kaybeden ilçe ise İstanbul Küçükçekmece (-%1,40) olmuştur. Aynı dönemde konut satış fiyatları açısından en çok değer artışı yaşanan mahalle İzmir Narlıdere Atatürk Mahallesi (+%3,50); en çok değer kaybeden mahalle ise İstanbul Kartal Atalar Mahallesi (-%2,90) olmuştur.
- Mayıs ayında ikinci el konutlardaki kira değerleri açısından en çok değer artışı yaşanan ilçe Ankara Çankaya (+%2,82); en çok değer kaybeden ilçe ise İstanbul Kartal (-%2,77) olmuştur. Aynı dönemde konut kira değerleri açısından en çok değer artışı yaşanan mahalle Adana Seyhan Yeniyurt Mahallesi (+%3,61); en çok değer kaybeden mahalle ise İstanbul Fatih Yedikule Mahallesi (-%3,10) olmuştur.
- Mayıs ayı itibarıyla ikinci el konutlardaki amortisman süreleri (Geri Dönüş Süresi) incelendiğinde İstanbul'da bir apartman dairesinin fiyatı 15,9 yıllık (191 ay) kiraya eşit iken, İzmir'de bu süre 18,3 yıla (220 ay) kadar uzamaktadır. Ankara'da ise bir apartman dairesinin fiyatı 17,6 yılda (211 ay) geri dönmektedir.
- Mayıs ayı itibarıyla ikinci el konutlardaki yıllık brüt kira getirileri ele alındığında, Türkiye geneli ortalamasının %6,24; Ankara ortalamasının %5,84; İstanbul ortalamasının %6,48; İzmir ortalamasının ise %5,59 olduğu görülmektedir.

## YÖNETİCİ ÖZETİ

- Konut satın alma gücü endeks değerleri incelendiğinde, 100 ve üzerindeki endeks değerleri mevcut faiz oranı ortamında (aylık %1,06) 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. Mayıs ayı itibarıyla 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 Mayıs ayında konut kredisi faiz oranı ortalama %1,06 olarak gerçekleşmiş; mevduat bankaları tarafından kullanılan konut kredi hacmi ise bir önceki aya göre 967 milyon TL (+%1,36) artmıştır.
- Türkiye İstatistik Kurumu tarafından yayınlanan Tüketici Güven Endeksi verilerine göre, endeks Nisan ayında bir önceki aya göre %2,98 oranında azaldı. Diğer taraftan, Mayıs ayı içerisinde aylık konut kredisi faiz oranı ortalama %1,06 olarak gerçekleşti. Türkiye Kompozit Satılık Konut Fiyat Endeksi ise Mayıs ayında bir önceki aya göre %1,10 oranında arttı.

# REIDIN.com EMLAKENDEKS SATILIK-TÜRKİYE KOMPOZİT

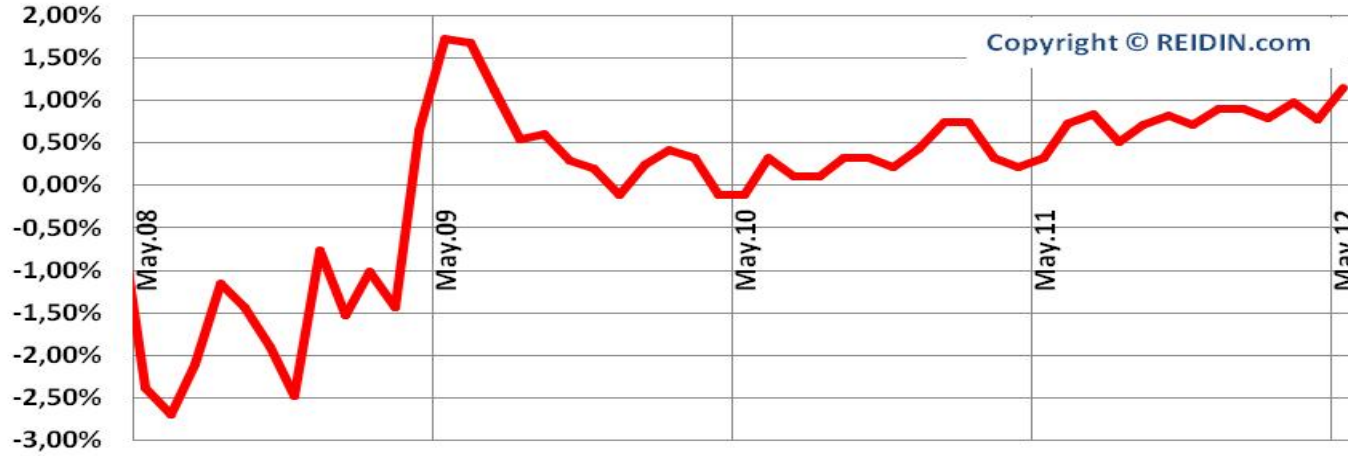


Mayıs ayında 2007 Haziran=100 temel yıllık Türkiye Kompozit Satılık Konut Fiyat Endeksi'nde bir önceki aya göre %1,10; geçen yılın aynı dönemine göre ise %10,19 oranında artış gerçekleşmiştir.

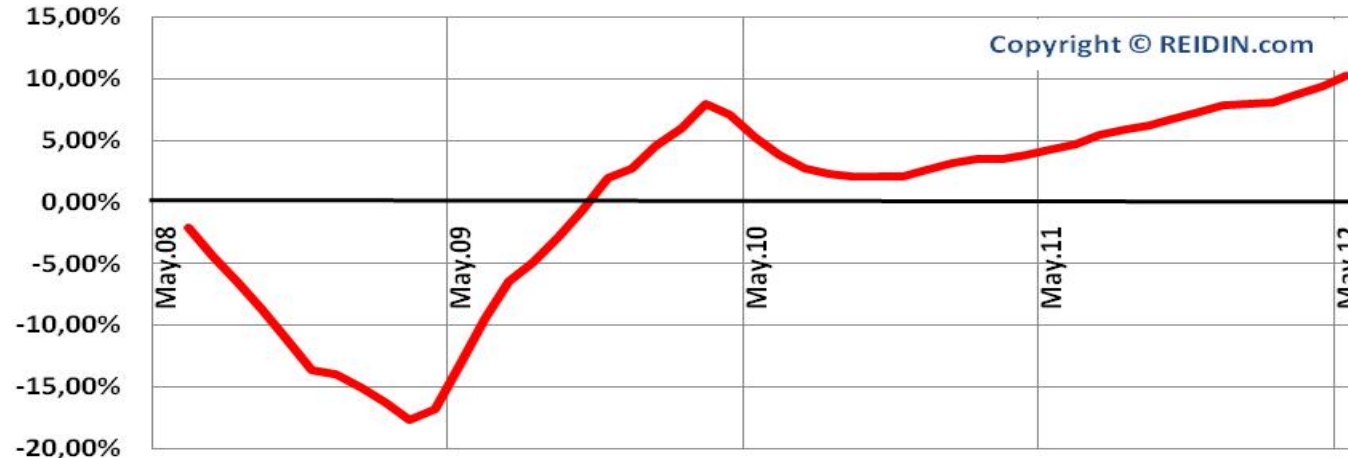


# REIDIN.com EMLAKENDEKS SATILIK-TÜRKİYE KOMPOZİT

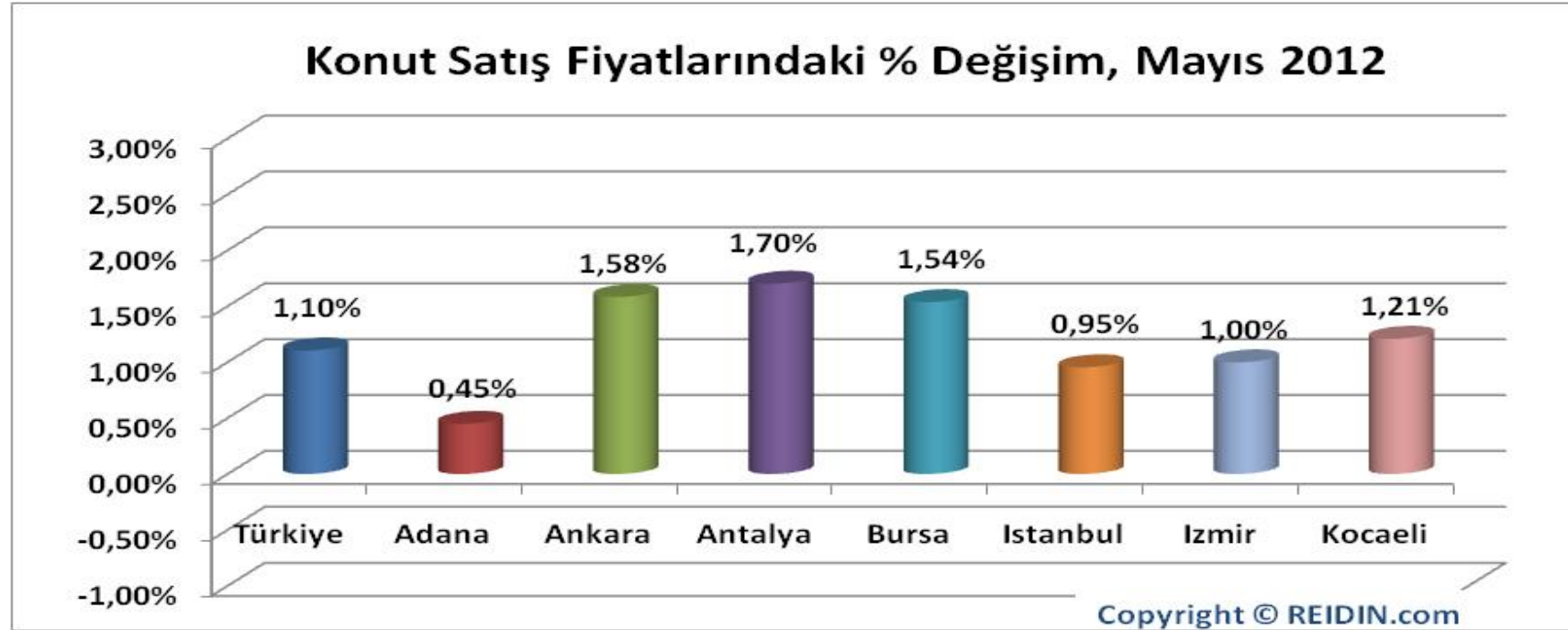
Türkiye Kompozit Satılık Konut Fiyat Endeksi Aylık Değişim (%)



Türkiye Kompozit Satılık Konut Fiyat Endeksi Yıllık Değişim (%)



## REIDIN.com EMLAKENDEKS SATILIK FİYATLARDA AYLIK % DEĞİŞİM



Mayıs ayında Antalya'da metrekare başına konut satış fiyatları %1,70 oranında artmış ve Antalya fiyatların en çok yükseldiği şehir olmuştur. Aynı dönem içerisinde konut satış fiyatları Adana'da %0,45 oranında; Ankara'da %1,58 oranında; Bursa'da %1,54 oranında; İstanbul'da %0,95 oranında; İzmir'de %1,00 oranında ve Kocaeli'nde %1,21 oranında artmıştır.



## REIDIN.com EMLAKENDEKS SATILIK FİYATLARDA DEĞİŞİM

	2012 Mayıs Ayı Endeks Değeri	Bir Önceki Aya Göre (%)	Bir Önceki Yılın Aynı Ayına Göre (%)
Türkiye Kompozit	105,5	1,10%	10,19%
Adana	118,3	0,45%	6,50%
Ankara	102,6	1,58%	9,56%
Antalya	87,8	1,70%	6,90%
Bursa	92,1	1,54%	1,54%
İstanbul	107,2	0,95%	12,19%
İzmir	110,9	1,00%	13,46%
Kocaeli	114,1	1,21%	5,14%

Endeks Başlangıç Dönemi Haziran 2007=100



# REIDIN.com EMLAKENDEKS KİRALIK-TÜRKİYE KOMPOZİT



Mayıs ayında 2007 Haziran=100 temel yıllık Türkiye Kompozit Kiralık Konut Fiyat Endeksi'nde bir önceki aya göre %1,01; geçen yılın aynı dönemine göre ise %9,65 oranında artış gerçekleşmiştir.

# REIDIN.com EMLAKENDEKS KİRALIK-TÜRKİYE KOMPOZİT



## REIDIN.com EMLAKENDEKS KİRALIK DEĞERLERDE AYLIK % DEĞİŞİM



Mayıs ayında İzmir’de metrekare başına konut kira değerleri %1,66 oranında artmış ve İzmir kiralara en çok yükseldiği şehir olmuştur. Aynı dönem içerisinde konut kira değerleri Adana’da %1,19 oranında; Ankara’da %1,56 oranında; Antalya’da %0,46 oranında; Bursa’da %0,86 oranında; İstanbul’da %0,78 oranında ve Kocaeli’nde %0,88 oranında artmıştır.

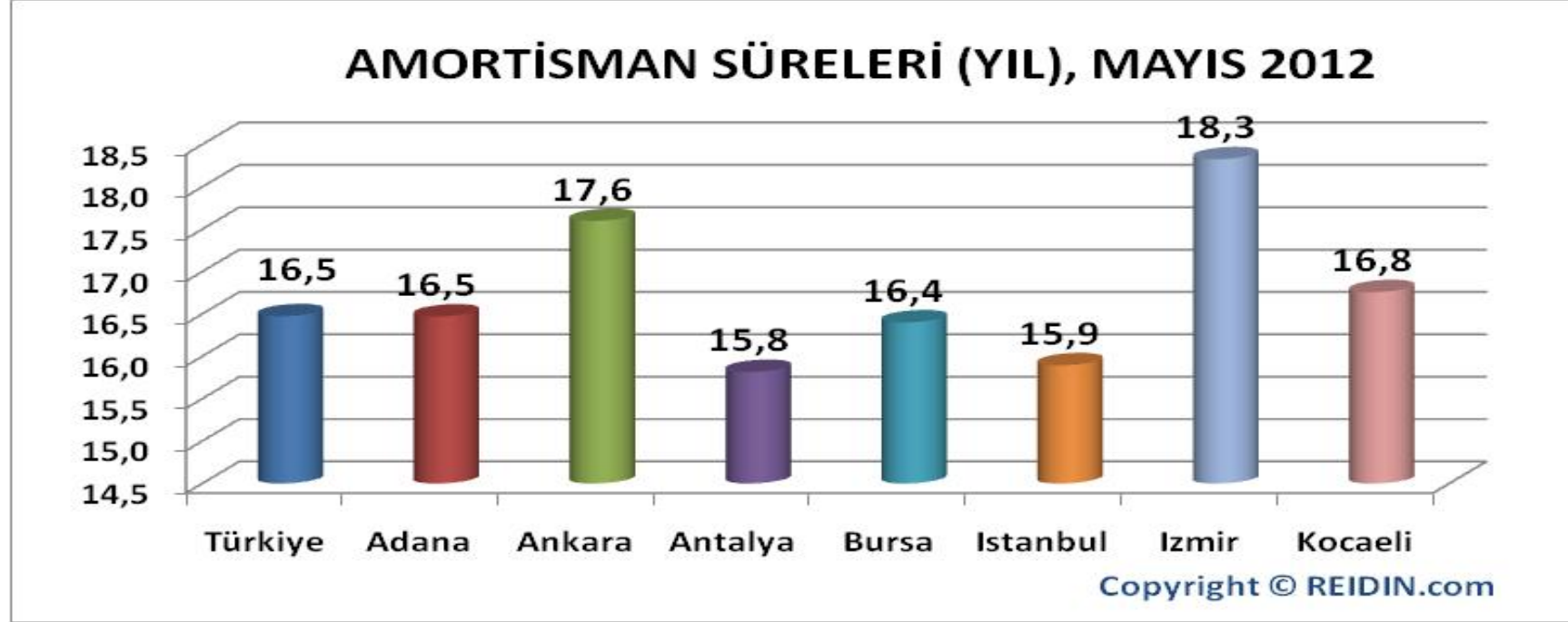
# REIDIN.com EMLAKENDEKS KİRALIK DEĞERLERDE DEĞİŞİM

	2012 Mayıs Ayı Endeks Değeri	Bir Önceki Aya Göre (%)	Bir Önceki Yılın Aynı Ayına Göre (%)
Türkiye Kompozit	102,6	1,01%	9,65%
Adana	113,9	1,19%	4,62%
Ankara	101,2	1,56%	7,04%
Antalya	98,7	0,46%	12,79%
Bursa	92,0	0,86%	4,44%
İstanbul	104,2	0,78%	10,84%
İzmir	100,7	1,66%	12,42%
Kocaeli	105,0	0,88%	4,81%

Endeks Başlangıç Dönemi Haziran 2007=100



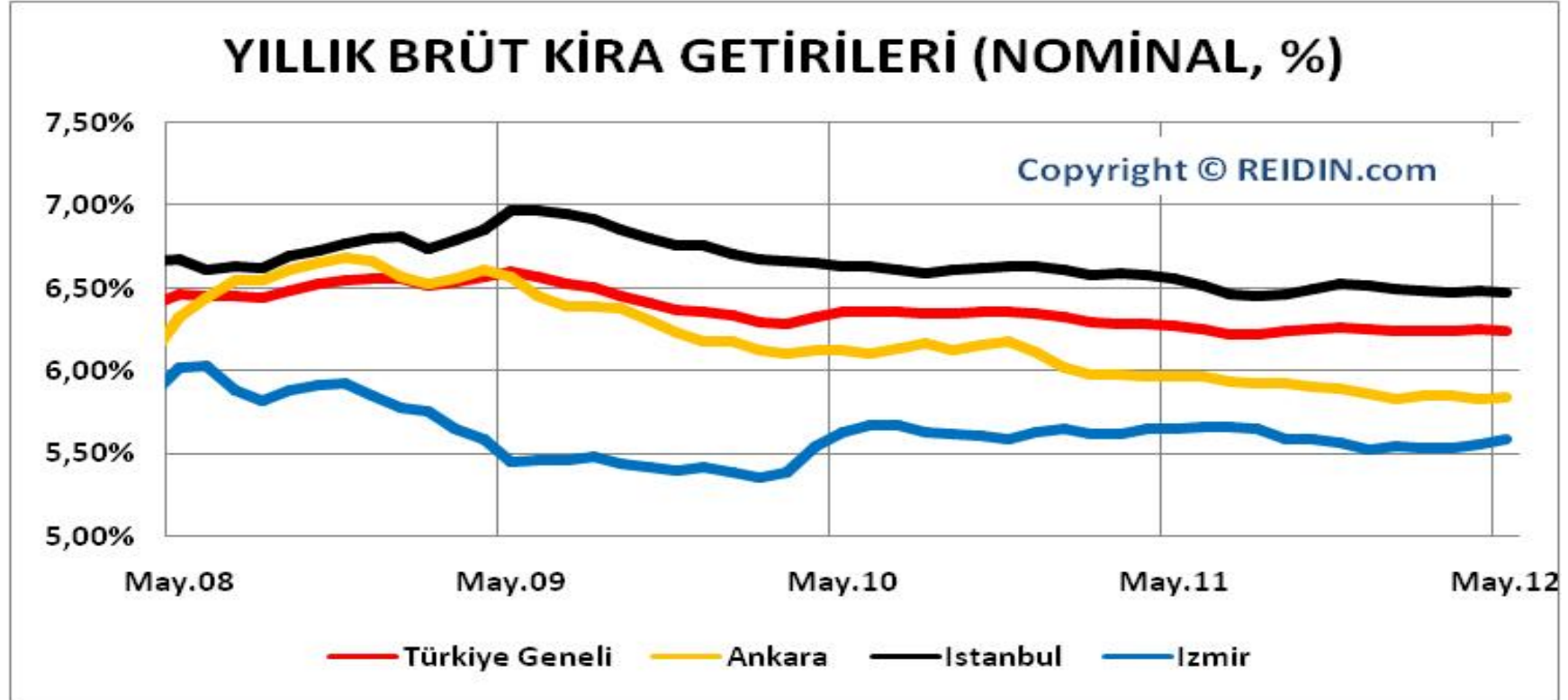
## REIDIN.com EMLAKENDEKS AMORTİSMAN SÜRELERİ



Mayıs ayı itibarıyla ikinci el konutlardaki amortisman süreleri (Geri Dönüş Süresi) incelendiğinde İstanbul'da bir apartman dairesinin fiyatı 15,9 yıllık (191 ay) kiraya eşit iken, İzmir'de bu süre 18,3 yıla (220 ay) kadar uzamaktadır. Ankara'da ise bir apartman dairesinin fiyatı 17,6 yılda (211 ay) geri dönmektedir.

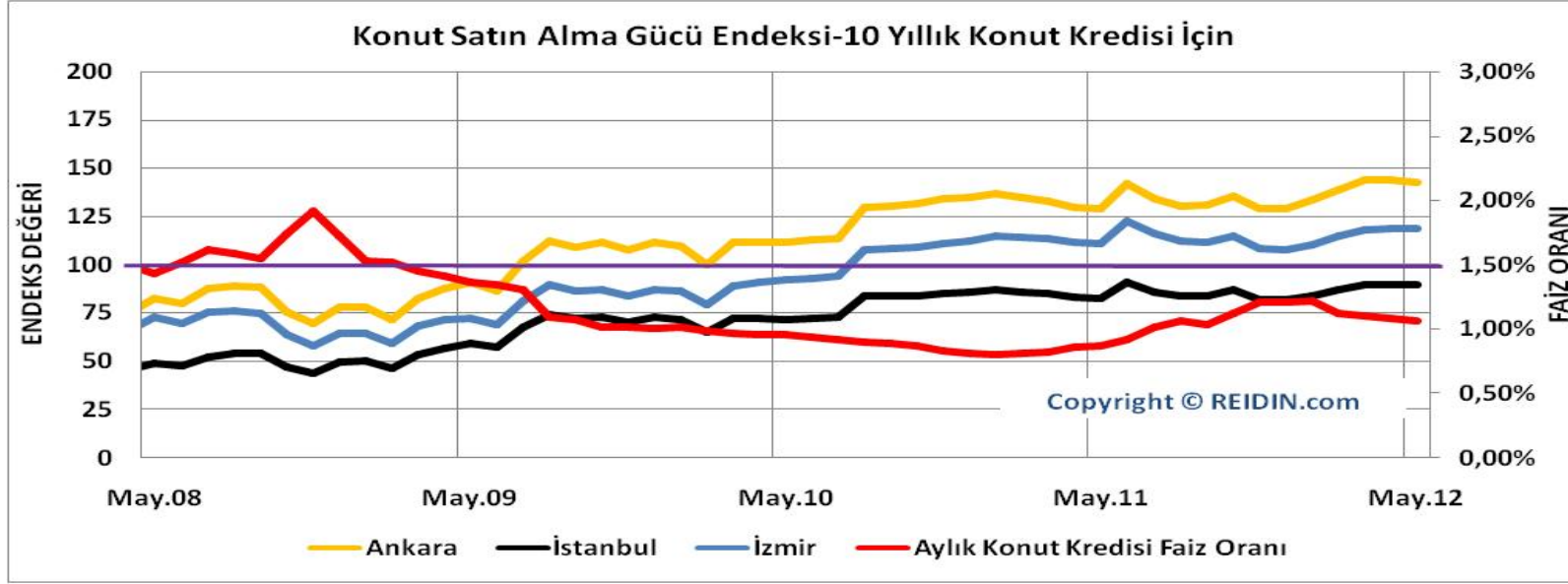


# REIDIN.com EMLAKENDEKS YILLIK BRÜT KİRA GETİRİLERİ



Mayıs ayı itibarıyla ikinci el konutlardaki yıllık brüt kira getirileri ele alındığında, Türkiye geneli ortalamasının %6,24; Ankara ortalamasının %5,84; İstanbul ortalamasının %6,48; İzmir ortalamasının ise %5,59 olduğu görülmektedir.

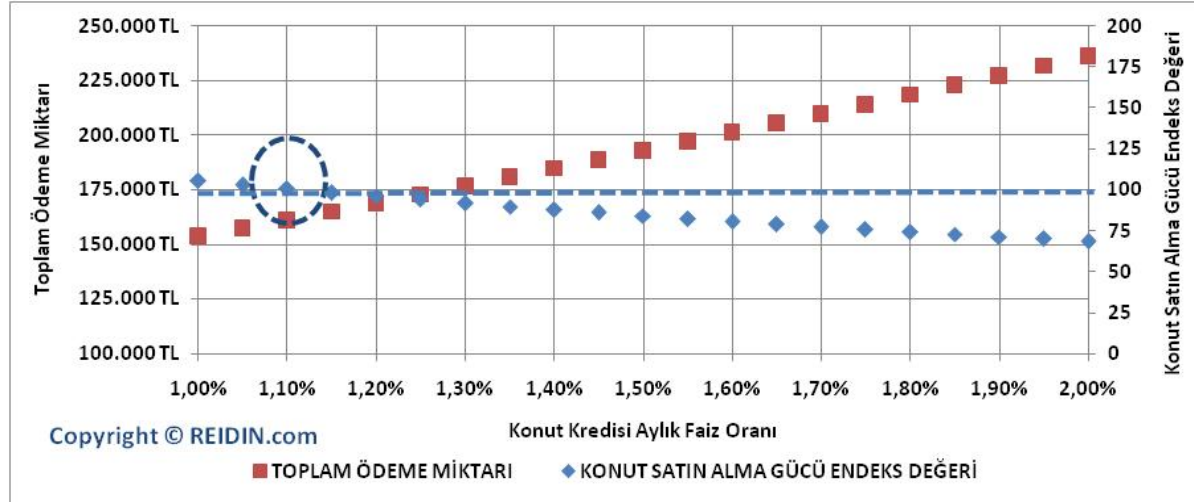
# REIDIN.com KONUT SATIN ALMA GÜCÜ ENDEKSLERİ



Konut satın alma gücü endeks değerleri incelendiğinde, 100 ve üzerindeki endeks değerleri mevcut faiz oranı ortamında (aylık %1,06) 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. Mayıs ayı itibarıyla endeks değerleri Ankara ve İzmir'de 100'ün üzerinde yer alırken, İstanbul'da 100'ün altında gerçekleşmiştir.

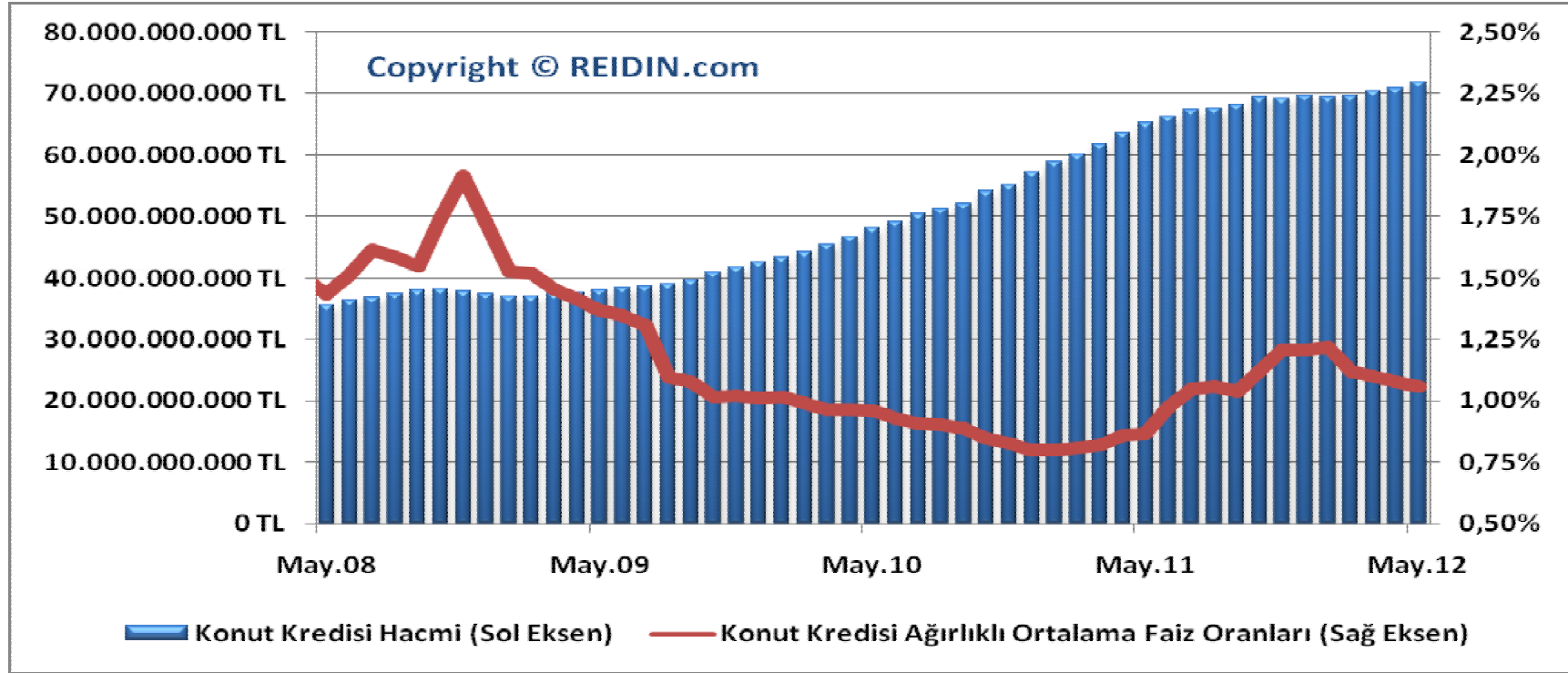
# REIDIN.com KONUT SATIN ALMA GÜCÜ ENDEKSLERİ

Ortalama Daire Büyüklüğü	Türkiye Geneli Ortalama Konut Satış Fiyatı (Mayıs 2012)	Kredi/ Değer Oranı	Kredi Miktarı
100 m2	119.000 TL	%75	89.250 TL
Kredi Vadesi	Kredi Aylık Faiz Oranı	Kredi Aylık Taksit	Kredi Toplam Ödeme
120 AY	%1,10	1.343 TL	161.178 TL



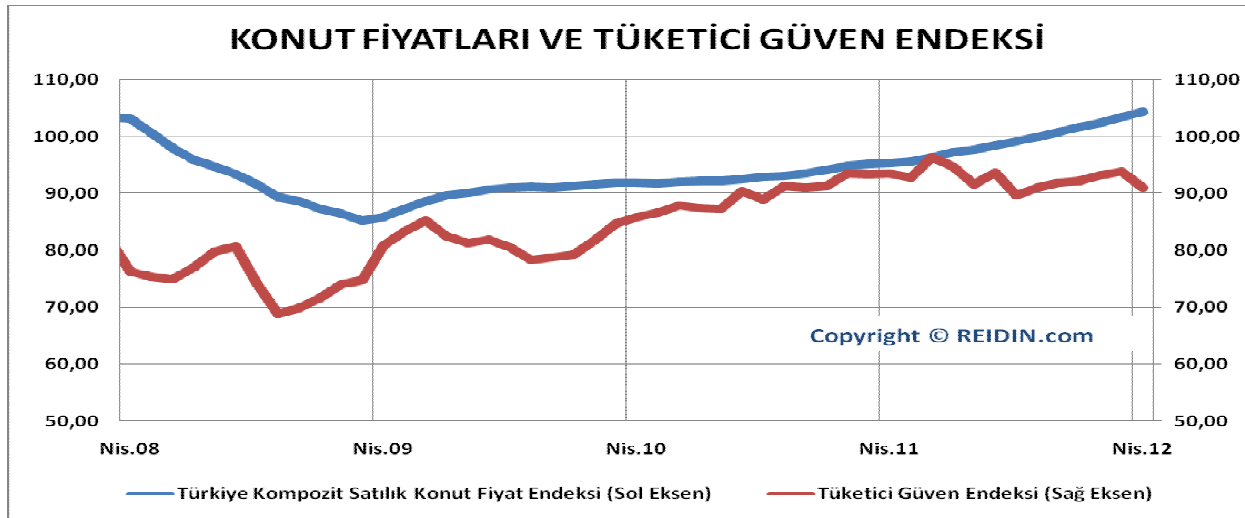
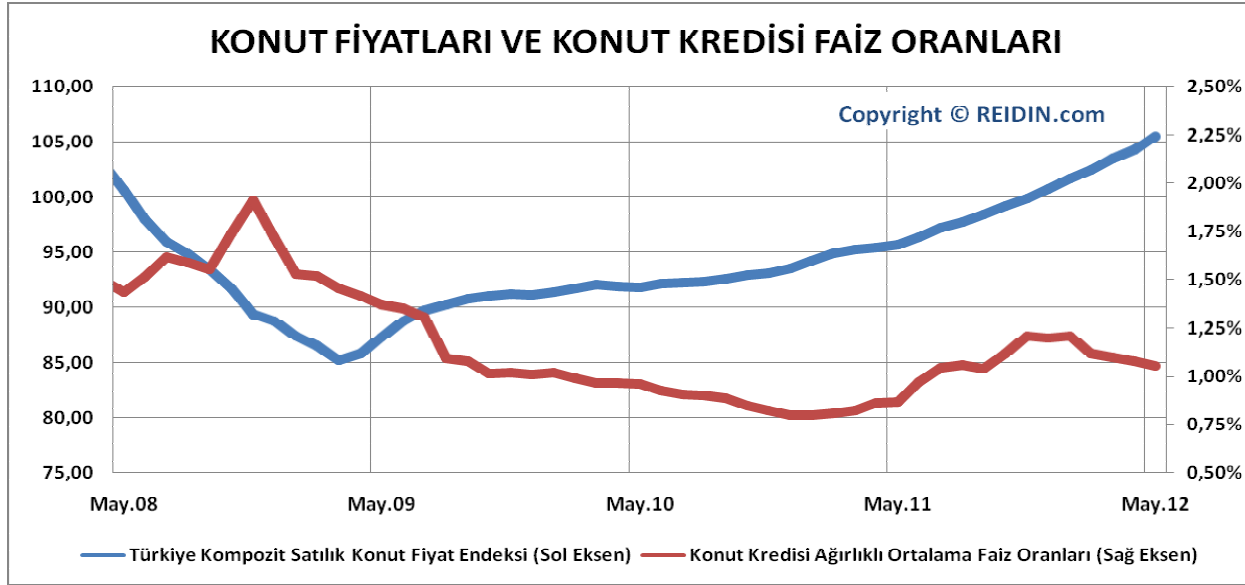
Mevcut Finansal Koşullarda Konut Satın Alabilmek İçin Ortalama Aylık Hane Gelirinin 4.100 TL'nin Üzerinde Olması Gerekmemektedir.

# 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 Mayıs ayında konut kredisi faiz oranı ortalama %1,06 olarak gerçekleşmiş; mevduat bankaları tarafından kullanılan konut kredi hacmi ise bir önceki aya göre 967 milyon TL (+%1,36) artmıştır.

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



Türkiye İstatistik Kurumu tarafından yayınlanan Tüketici Güven Endeksi verilerine göre, endeks Nisan ayında bir önceki aya göre %2,98 oranında azaldı. Diğer taraftan, Mayıs ayı içerisinde aylık konut kredisi faiz oranı ortalama %1,06 olarak gerçekleşti. Türkiye Kompozit Satılık Konut Fiyat Endeksi ise Mayıs ayında bir önceki aya göre %1,10 oranında arttı.

# REIDIN.com EMLAKENDEKS 2. EL KONUTLAR FİYAT ENDEKSİ

## 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.





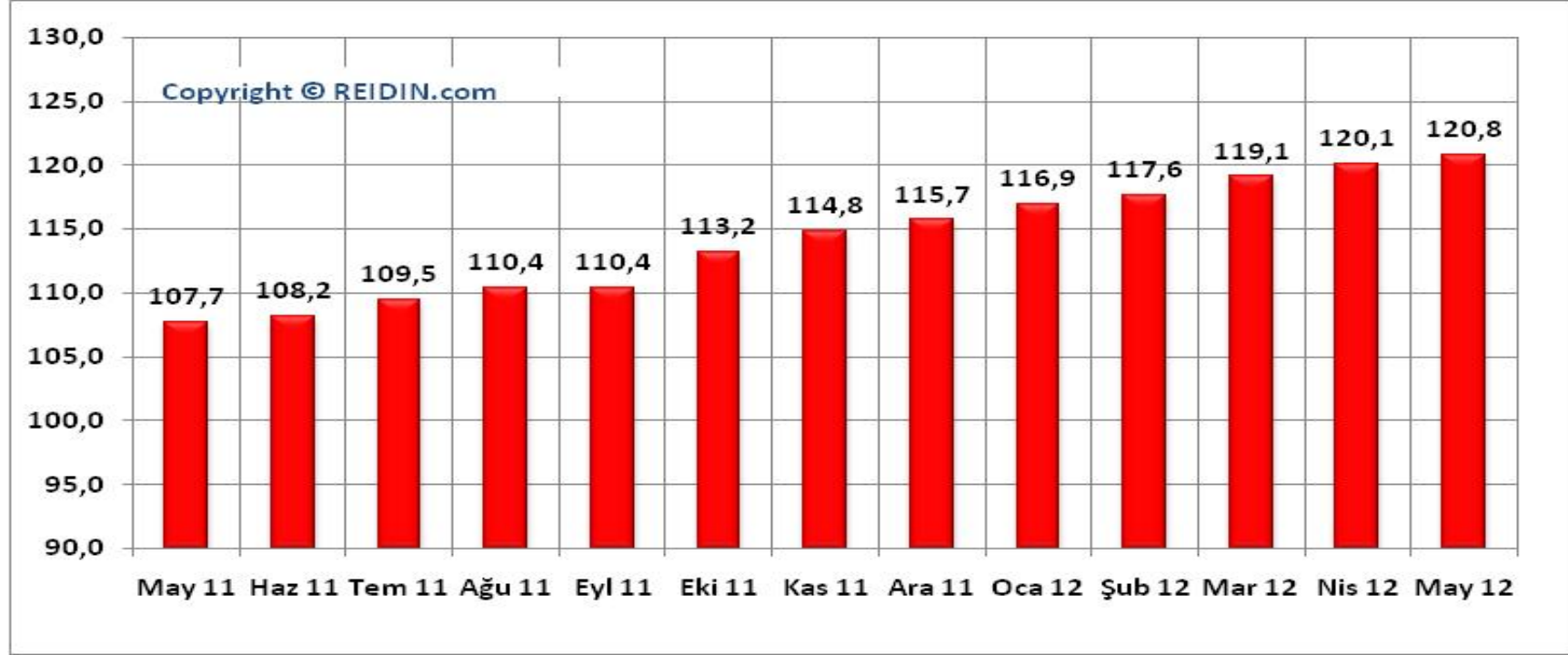
# REIDIN.com-GYODER YENİ KONUT FİYAT ENDEKSİ 2012 MAYIS AYI SONUÇLARI

Sayı: 18

## YÖNETİCİ ÖZETİ

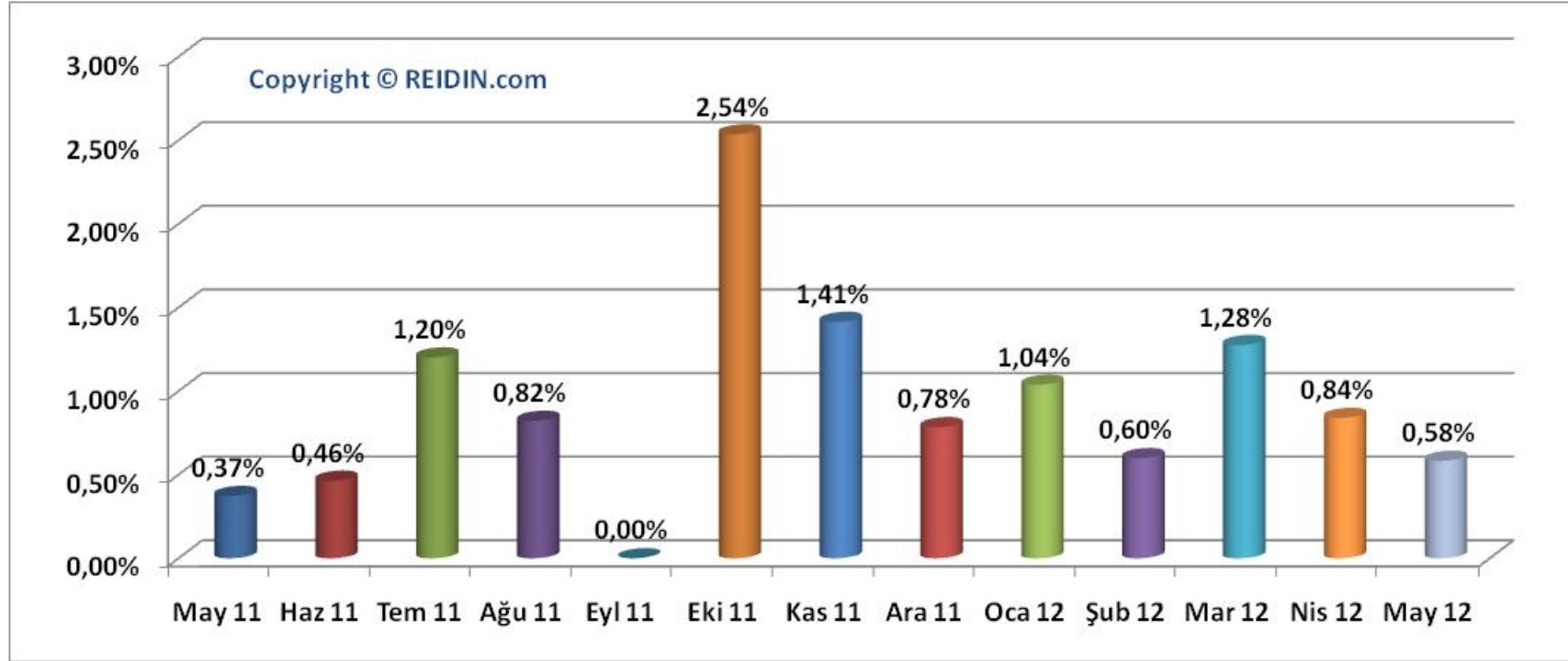
- Mortgage Uzmanı Garanti desteği ile hazırlanan REIDIN.com-GYODER Yeni Konut Fiyat Endeksi sonuçlarına göre, Mayıs ayında bir önceki aya göre %0,58 oranında; geçen yılın aynı dönemine göre %12,16 oranında; endeksin başlangıç dönemi olan 2010 yılı Ocak ayına göre ise %20,80 oranında artış gerçekleşmiştir.
- Mayıs ayında REIDIN.com-GYODER Yeni Konut Fiyat Endeksi bir önceki aya göre, İstanbul Avrupa yakasında yer alan markalı konut projelerinde %0,71 oranında; İstanbul Asya yakasında yer alan markalı konut projelerinde %0,45 oranında artmıştır. Endeksin başlangıç dönemine göre ise İstanbul Asya yakasındaki projeler Avrupa yakasına kıyasla 6,1 puan fazla artış göstermiştir.
- Mayıs ayında REIDIN.com-GYODER Yeni Konut Fiyat Endeksi bir önceki aya göre, 1+1 daire tipinde %1,00 oranında; 2+1 daire tipinde %0,48 oranında; 3+1 daire tipinde %0,42 oranında ve 4+1 daire tipinde ise %0,88 oranında artmıştır.
- Mayıs ayında REIDIN.com-GYODER Yeni Konut Fiyat Endeksi bir önceki aya göre, 51-75 m<sup>2</sup> büyüklüğe sahip konutlarda %1,01 oranında; 76-100 m<sup>2</sup> büyüklüğe sahip konutlarda %0,52 oranında; 101-125m<sup>2</sup> büyüklüğe sahip konutlarda %0,57 oranında; 126-150 m<sup>2</sup> büyüklüğe sahip konutlarda %0,68 oranında; 151 m<sup>2</sup> ve daha büyük alana sahip konutlarda %0,52 oranında artmıştır.

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



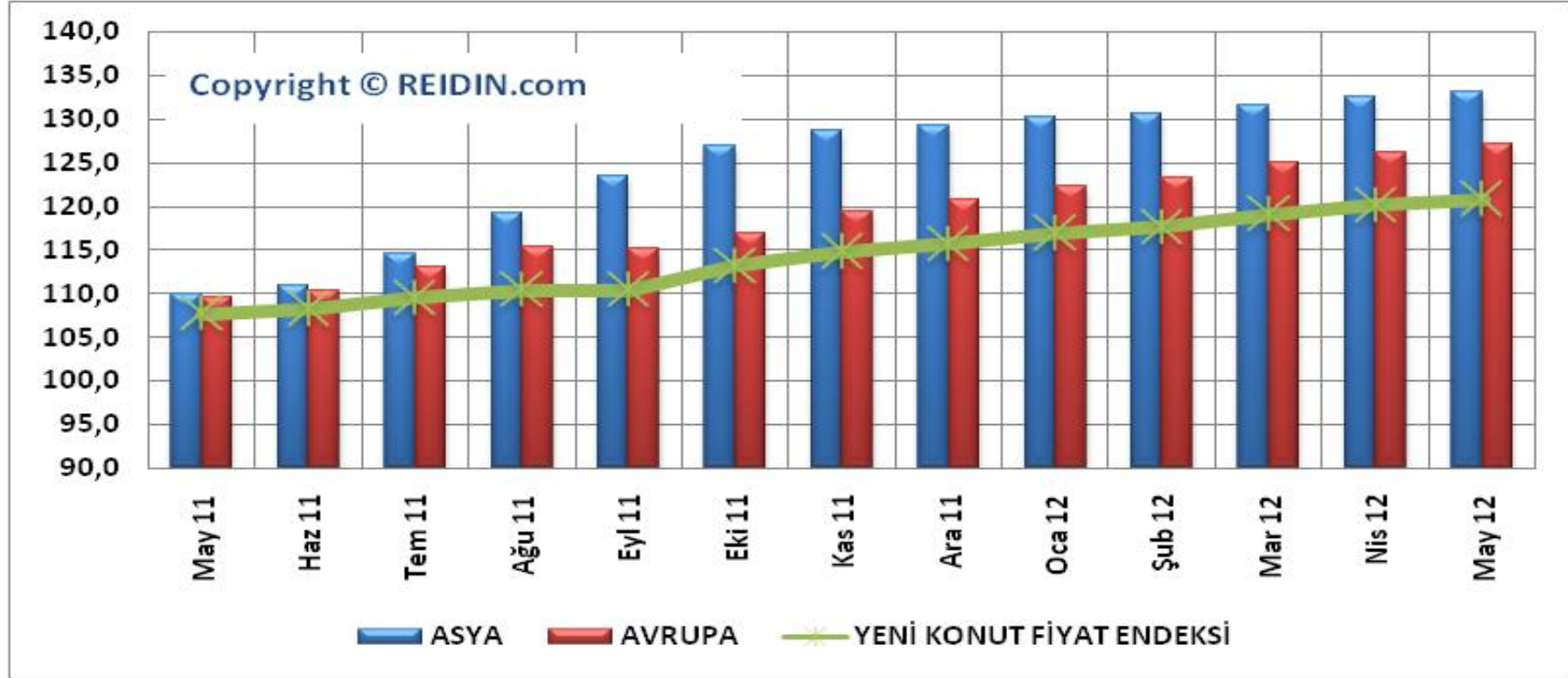
	2012 Mayıs Ayı Endeks Değeri	Bir Önceki Aya Göre (%)	Bir Önceki Yılın Aynı Ayına Göre (%)	Endeksin Başlangıç Dönemine Göre (%)
<b>YENİ KONUT FİYAT ENDEKSİ</b>	<b>120,8</b>	<b>0,58%</b>	<b>12,16%</b>	<b>20,80%</b>

## REIDIN.com-GYODER YENİ KONUT ENDEKSİNDE AYLIK % DEĞİŞİM



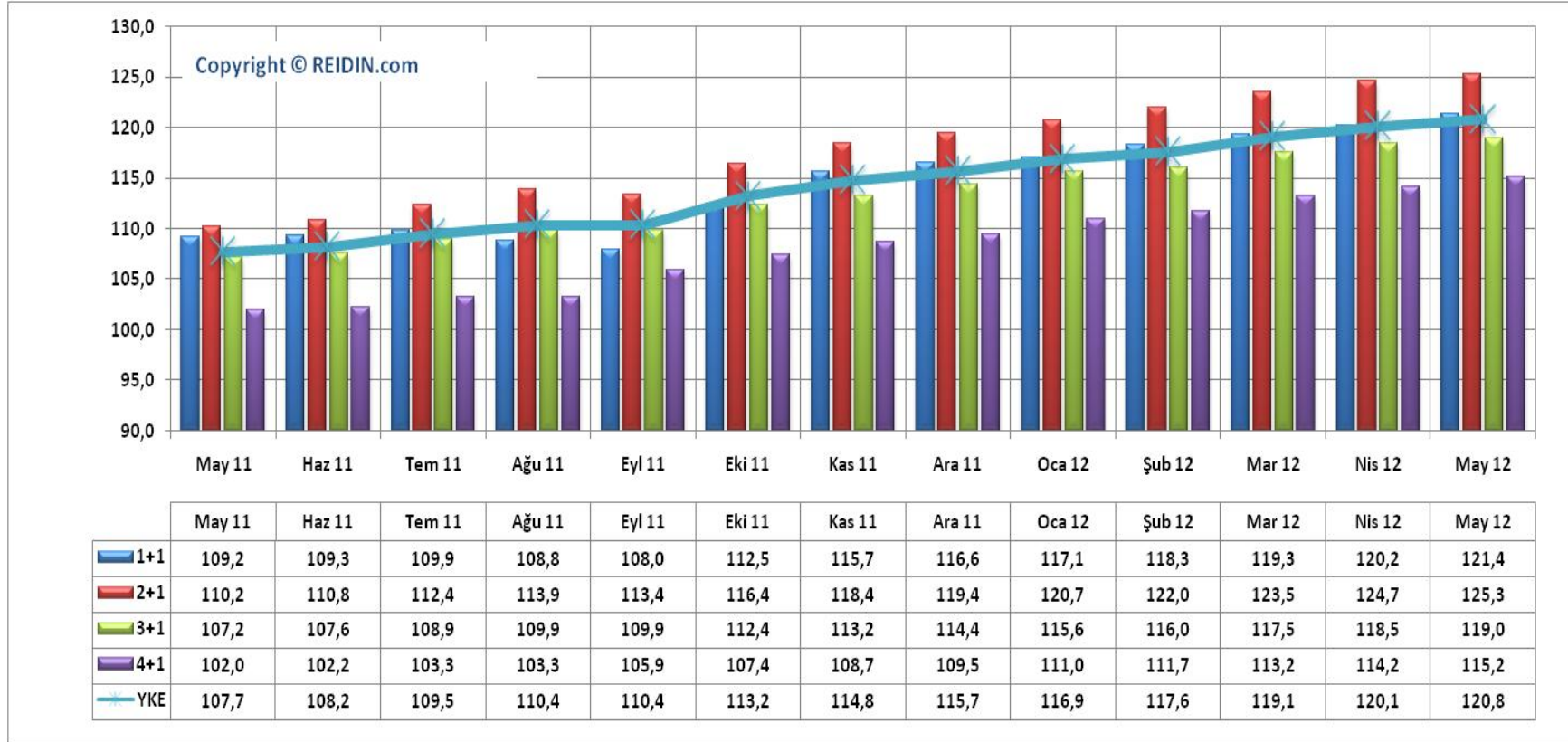
Mortgage Uzmanı Garanti desteği ile hazırlanan REIDIN.com-GYODER Yeni Konut Fiyat Endeksi sonuçlarına göre, Mayıs ayında bir önceki aya göre %0,58 oranında; geçen yılın aynı dönemine göre %12,16 oranında; endeksin başlangıç dönemi olan 2010 yılı Ocak ayına göre ise %20,80 oranında artış gerçekleşmiştir.

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



Mayıs ayında REIDIN.com-GYODER Yeni Konut Fiyat Endeksi bir önceki aya göre, İstanbul Avrupa yakasında yer alan markalı konut projelerinde %0,71 oranında; İstanbul Asya yakasında yer alan markalı konut projelerinde %0,45 oranında artmıştır. Endeksin başlangıç dönemine göre ise İstanbul Asya yakasındaki projeler Avrupa yakasına kıyasla 6,1 puan fazla artış göstermiştir.

## DAİRE TİPİNE GÖRE (OCAK 2010=100)



Mayıs ayında REIDIN.com-GYODER Yeni Konut Fiyat Endeksi bir önceki aya göre, 1+1 daire tipinde %1,00 oranında; 2+1 daire tipinde %0,48 oranında; 3+1 daire tipinde %0,42 oranında ve 4+1 daire tipinde ise %0,88 oranında artmıştır.

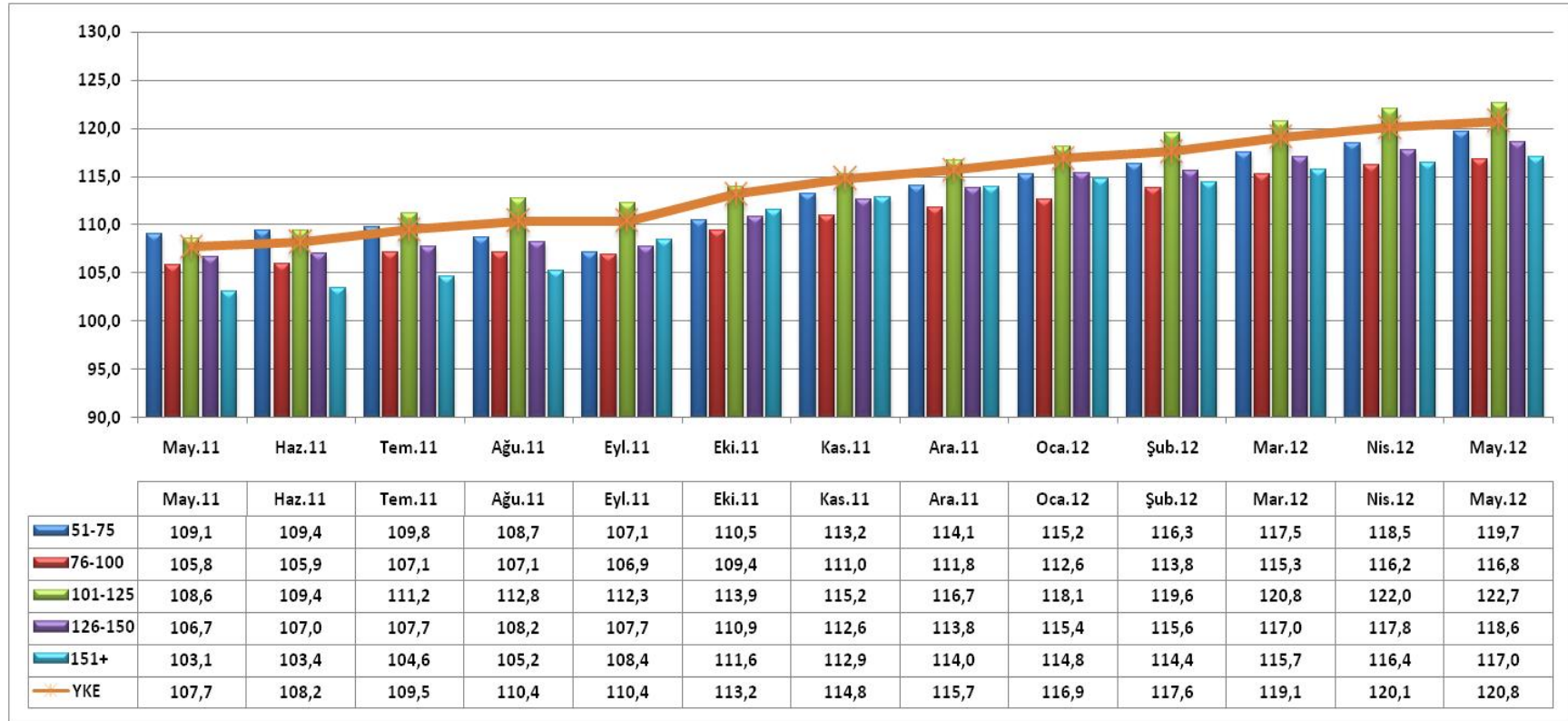


# DAİRE TİPİNE GÖRE ENDEKS DEĞİŞİM TABLOSU

Daire Tipi	2012 Mayıs Ayı Endeks Değeri	Bir Önceki Aya Göre (%)	Bir Önceki Yılın Aynı Ayına Göre (%)	Endeksin Başlangıç Dönemine Göre (%)
1+1	121,4	1,00%	11,17%	21,40%
2+1	125,3	0,48%	13,70%	25,30%
3+1	119,0	0,42%	11,01%	19,00%
4+1	115,2	0,88%	12,94%	15,20%

Endeks Başlangıç Dönemi Ocak 2010=100

## DAİRE BÜYÜKLÜĞÜNE GÖRE (OCAK 2010=100)



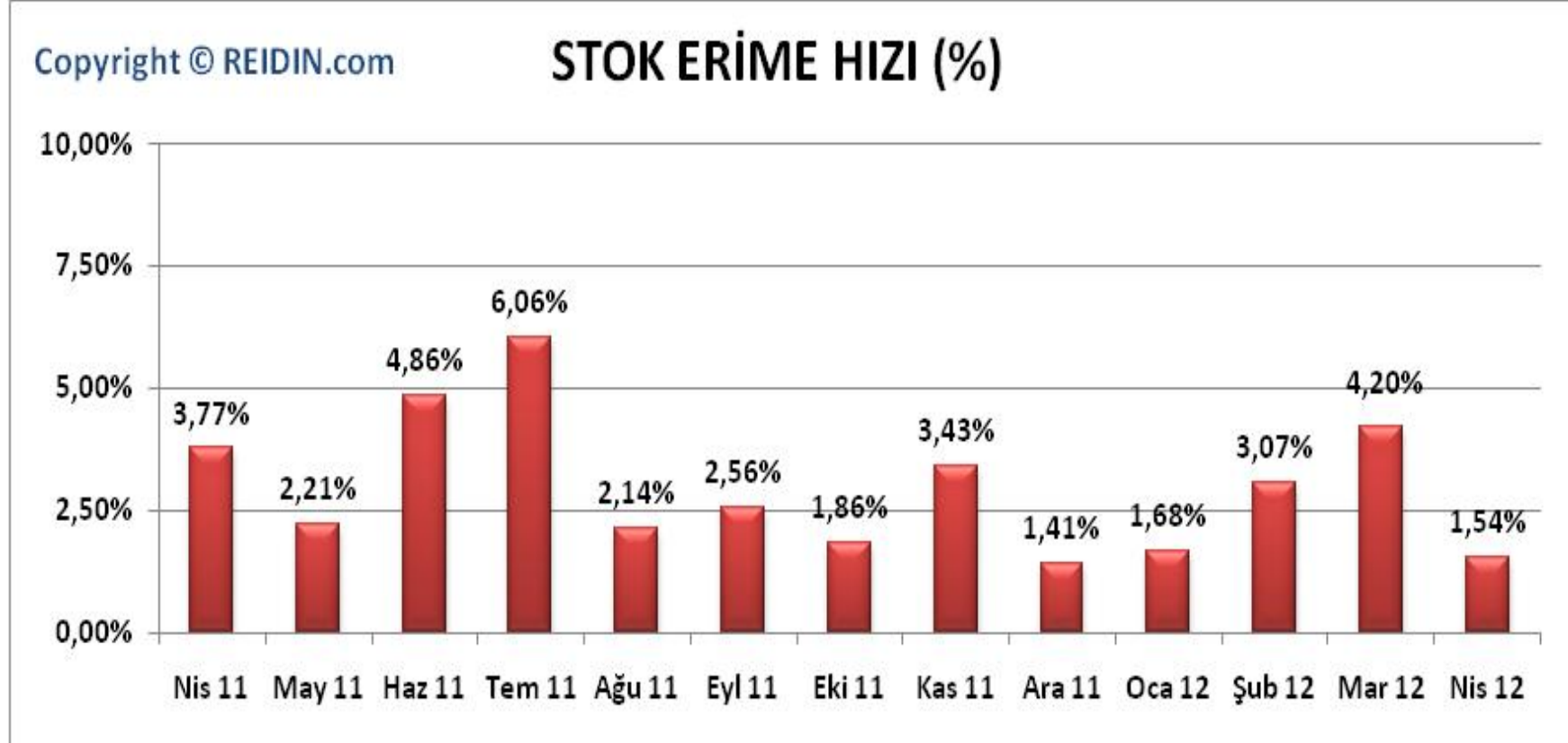
Mayıs ayında REIDIN.com-GYODER Yeni Konut Fiyat Endeksi bir önceki aya göre, 51-75 m<sup>2</sup> büyüklüğe sahip konutlarda %1,01 oranında; 76-100 m<sup>2</sup> büyüklüğe sahip konutlarda %0,52 oranında; 101-125m<sup>2</sup> büyüklüğe sahip konutlarda %0,57 oranında; 126-150 m<sup>2</sup> büyüklüğe sahip konutlarda %0,68 oranında; 151 m<sup>2</sup> ve daha büyük alana sahip konutlarda %0,52 oranında artmıştır.

# DAİRE BÜYÜKLÜĞÜNE GÖRE ENDEKS DEĞİŞİM TABLOSU

Daire Büyüklüğü	2012 Mayıs Ayı Endeks Değeri	Bir Önceki Aya Göre (%)	Bir Önceki Yılın Aynı Ayına Göre (%)	Endeksin Başlangıç Dönemine Göre (%)
51-75 M2	119,7	1,01%	9,72%	19,70%
76-100 M2	116,8	0,52%	10,40%	16,80%
101-125 M2	122,7	0,57%	12,98%	22,70%
126-150 M2	118,6	0,68%	11,15%	18,60%
151 M2 +	117,0	0,52%	13,48%	17,00%

Endeks Başlangıç Dönemi Ocak 2010=100

# REIDIN.com-GYODER YENİ KONUT STOK ERİME HIZI



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

# REIDIN.com-GYODER YENİ KONUT 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.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.

# PROJEYE KATILAN FİRMALAR

