

## REIDIN.com INDEXFocus Turkey 2010 OCAK Ayı Konut Sektörü Analizi

Sayı: 14  
Tarih: 15 Şubat 2010  
Yayın Tarihi: 10:00  
Yayın Yeri: İstanbul, Dubai, Londra

REIDIN.com tarafından Türkiye'nin nüfus yoğunluğu bakımından en büyük ve en çok konut kredisi kullandırılan 7 ilinin aylık TL/M2 satış ve kira verileri, ilgili illerin nüfus yoğunlukları ile ağırlıklandırılmış ve Türkiye kompozit konut satış fiyat ile kira değer endeksleri oluşturulmuştur. Haziran 2007 yılında 7 şehir ve Türkiye geneli için oluşturulan endeks, 2008 Ağustos ayından itibaren Mortgage Uzmanı Garanti'nin de desteğiyle daha geniş bir kitleye ulaşmaktadır.

### BU AY ÖNE ÇIKANLAR.....

- İstanbul'da konut satış fiyatları 2010 Ocak ayında yüzde 0,49 oranında değer kazanmış ve İstanbul fiyatların en çok yükseldiği şehir olmuştur.
- 2010 Ocak ayında konut satış fiyatları Adana ve Ankara'da sırasıyla yüzde 0,34, yüzde 0,24 oranında artmış; Antalya'da yüzde 0,43, Bursa'da yüzde 0,55, İzmir'de yüzde 0,18 ve Kocaeli'nde yüzde 0,24 oranında azalmıştır.
- 2010 Ocak ayı kira değerleri incelendiğinde, Adana yüzde 0,97 oranında değer artışıyla, kiraların en fazla arttığı şehir olmuştur. Ankara (%0,12) ve Kocaeli (%0,71) illerinde de kira değerlerinde artış yaşanırken; Antalya'da yüzde 1,30, Bursa'da yüzde 1,11, İstanbul'da yüzde 0,15 ve İzmir'de yüzde 0,82 oranında değer azalışı söz konusudur.
- 2010 Ocak ayında konut satılık fiyatları açısından en çok değer artışı yaşanan ilçe İstanbul Pendik; en çok değer kaybeden ilçe ise İstanbul Ataşehir olmuştur.
- 2010 Ocak ayında konut kira değerleri açısından en çok değer artışı yaşanan ilçe İstanbul Şile; en çok değer kaybeden ilçe ise İstanbul Bağcılar olmuştur.
- 2010 Ocak ayı amortisman süreleri (Geri Dönüş Süresi) incelendiğinde, İstanbul'da bir apartman dairesinin fiyatı 15,3 yıllık (183 ay) kiraya eşit iken, İzmir'de bu süre 19 yıla (228 ay) kadar uzamaktadır.

Gayrimenkul piyasamızda Türkiye geneline ve kapsam dâhilindeki 7 şehre yönelik olarak oluşturulan satılık konut fiyat endeks değerleri aşağıda sunulmuştur. Buna göre, **“2010 Ocak ayında”** satılık konut fiyatları, endekslerin başlangıç dönemi olan **“Haziran 2007’ye göre”**, Türkiye genelinde yüzde 8,7; İstanbul’da yüzde 11,2; Ankara’da yüzde 11,6; Antalya’da yüzde 14,4 ve Bursa’da yüzde 9,6 azalmış durumdadır. Adana’da; İzmir’de ve Kocaeli’nde ise fiyatlar **“32 aylık bu dönem”** içerisinde sırasıyla yüzde 3,2; 0,6 ve yüzde 4,7 artmıştır.

	REIDIN.com Satılık Konut Fiyat Endeksi (Nominal, Haziran 2007 = 100)							
	TÜRKİYE KOMPOZİT		İSTANBUL		ANKARA		İZMİR	
Aylar	2009	2010	2009	2010	2009	2010	2009	2010
Ocak	87.4	91.3	85.8	88.8	84.5	88.4	91.7	100.6
Şubat	86.5		84.7		84.0		90.2	
Mart	85.3		83.4		82.6		89.2	
Nisan	85.8		83.9		83.2		91.2	
Mayıs	87.3		84.8		84.8		95.0	
Haziran	88.7		85.8		86.8		97.0	
Temmuz	89.7		86.4		87.8		98.1	
Ağustos	90.2		86.9		88.0		98.5	
Eylül	90.8		87.5		88.1		99.9	
Ekim	91.0		88.1		88.1		100.6	
Kasım	91.2		88.4		88.2		101.1	
Aralık	91.1		88.4		88.2		100.8	
<b>Ortalama</b>	<b>88.7</b>	<b>91.3</b>	<b>86.2</b>		<b>86.2</b>	<b>88.4</b>	<b>96.1</b>	<b>100.6</b>

Copyright © REIDIN.com

	REIDIN.com Satılık Konut Fiyat Endeksi (Nominal, Haziran 2007 = 100)							
	ADANA		ANTALYA		BURSA		KOCAELİ	
Aylar	2009	2010	2009	2010	2009	2010	2009	2010
Ocak	95.0	103.2	89.9	85.6	87.5	90.4	94.2	104.7
Şubat	94.0		88.6		87.5		96.1	
Mart	94.9		87.8		85.0		94.9	
Nisan	95.0		85.8		86.1		95.2	
Mayıs	95.8		86.7		88.1		96.3	
Haziran	96.6		88.1		90.7		99.1	
Temmuz	97.8		90.5		92.3		101.9	
Ağustos	98.6		90.5		92.4		104.5	
Eylül	99.3		89.8		92.5		105.6	
Ekim	100.5		87.9		91.7		105.6	
Kasım	101.9		86.6		91.2		105.0	
Aralık	102.8		86.0		90.9		104.9	
<b>Ortalama</b>	<b>97.7</b>	<b>103.2</b>	<b>88.2</b>	<b>85.6</b>	<b>89.7</b>	<b>90.4</b>	<b>100.3</b>	<b>104.7</b>

Copyright © REIDIN.com

Gayrimenkul piyasamızda Türkiye geneline ve kapsam dâhilindeki 7 ile yönelik olarak oluşturulan kiralık konut fiyat endeks değerleri ise aşağıda sunulmuştur. Buna göre, **“2010 Ocak ayında”** kiralık konut değerleri, endekslerin başlangıç dönemi olan **“Haziran 2007’ye göre”** Türkiye genelinde yüzde 9,9; İstanbul’da yüzde 10,6; Ankara’da yüzde 8,0; İzmir’de yüzde 11,9; Antalya’da yüzde 14,8; Bursa’da yüzde 12,6 ve Kocaeli’nde yüzde 2,7 azalmış durumdadır. Adana’da ise kira değerleri **“32 aylık bu dönem”** içerisinde yüzde 5,1 artmıştır.

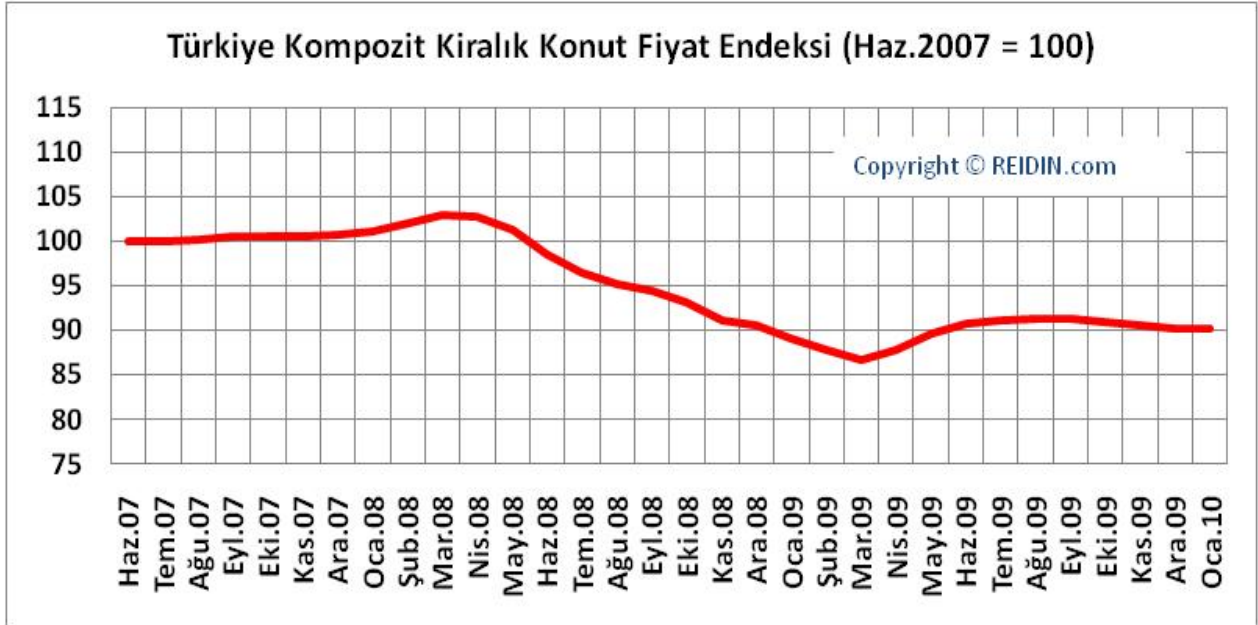
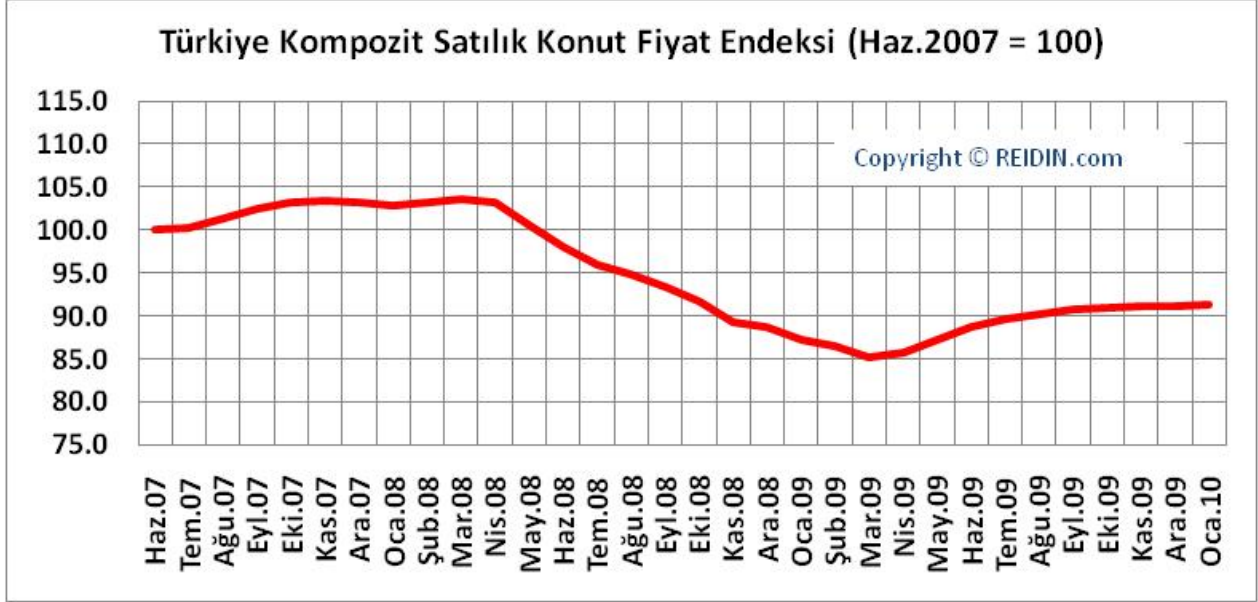
REIDIN.com Kiralık Konut Fiyat Endeksi (Nominal, Haziran 2007 = 100)								
Aylar	TÜRKİYE KOMPOZİT		İSTANBUL		ANKARA		İZMİR	
	2009	2010	2009	2010	2009	2010	2009	2010
Ocak	89.1	90.1	87.6	89.4	93.4	92.0	86.1	88.1
Şubat	87.8		85.6		92.3		84.3	
Mart	86.7		84.9		91.2		81.8	
Nisan	87.7		86.2		92.6		82.8	
Mayıs	89.7		88.6		93.8		84.2	
Haziran	90.7		89.6		94.4		86.1	
Temmuz	91.1		89.9		94.6		87.1	
Ağustos	91.4		90.1		94.8		87.9	
Eylül	91.3		90.0		94.6		88.4	
Ekim	90.9		89.9		93.6		88.6	
Kasım	90.5		89.6		92.6		88.8	
Aralık	90.3		89.5		91.9		88.8	
<b>Ortalama</b>	<b>89.8</b>	<b>90.1</b>	<b>88.5</b>	<b>89.4</b>	<b>93.3</b>	<b>92.0</b>	<b>86.2</b>	<b>88.1</b>

Copyright © REIDIN.com

REIDIN.com Kiralık Konut Fiyat Endeksi (Nominal, Haziran 2007 = 100)								
Aylar	ADANA		ANTALYA		BURSA		KOCAELİ	
	2009	2010	2009	2010	2009	2010	2009	2010
Ocak	96.5	105.1	90.8	85.2	88.5	87.4	99.5	97.3
Şubat	98.5		89.4		90.8		98.4	
Mart	98.7		88.2		90.5		95.0	
Nisan	101.3		87.3		90.9		92.6	
Mayıs	104.6		88.5		92.2		92.4	
Haziran	108.4		90.5		92.2		92.2	
Temmuz	108.9		91.5		91.9		92.1	
Ağustos	108.7		91.9		91.6		92.4	
Eylül	107.9		91.2		91.3		93.5	
Ekim	106.2		89.4		90.5		95.0	
Kasım	105.1		87.2		89.2		96.0	
Aralık	104.1		86.3		88.4		96.6	
<b>Ortalama</b>	<b>104.1</b>	<b>105.1</b>	<b>89.4</b>	<b>85.2</b>	<b>90.7</b>	<b>87.4</b>	<b>94.6</b>	<b>97.3</b>

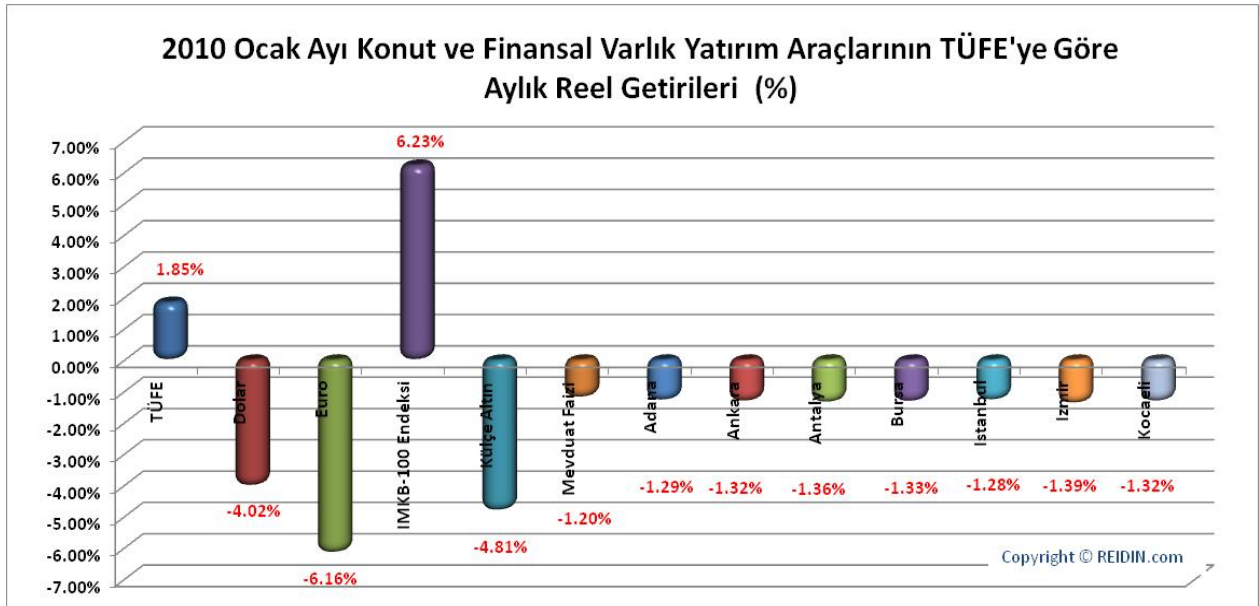
Copyright © REIDIN.com

REIDIN.com IndexFocus kapsamında hesaplanan Türkiye geneli satılık ve kiralık konut fiyat endekslerinin "Haziran 2007-Ocak 2010" gelişim grafikleri aşağıda sunulmuştur.



**“2010 Ocak”** ayında, “Konut tipi gayrimenkul yatırımları ve finansal yatırım araçları” TÜFE ile indirildiğinde en fazla reel getiriye sahip olan yatırım aracının IMKB-100 Borsa Endeksi olduğu görülmektedir.

**“2010 Ocak”** ayı içerisinde **“konut yatırımlarının getirileri”**, TÜFE (%1,85) ile indirildiğinde, “reel” bazda kayıp söz konusudur. Buna göre gayrimenkul yatırımlarında reel bazda aylık kayıp Adana’da %1,29, Ankara’da %1,32, Antalya’da %1,36, Bursa’da %1,33, İstanbul’da %1,28, İzmir’de %1,39 ve son olarak Kocaeli’nde %1,32 olarak gerçekleşmiştir. Yine aynı dönem içerisinde finansal yatırım araçları TÜFE ile indirildiğinde, Borsa Endeksi yatırımcılarına %6,23 oranında reel getiri sağlamıştır. Dolar’da %4,02 oranında, Euro’da %6,16 oranında, Külçe Altında %4,81 oranında, Mevduat Faizinde ise %1,20 oranında reel kayıp söz konusudur.



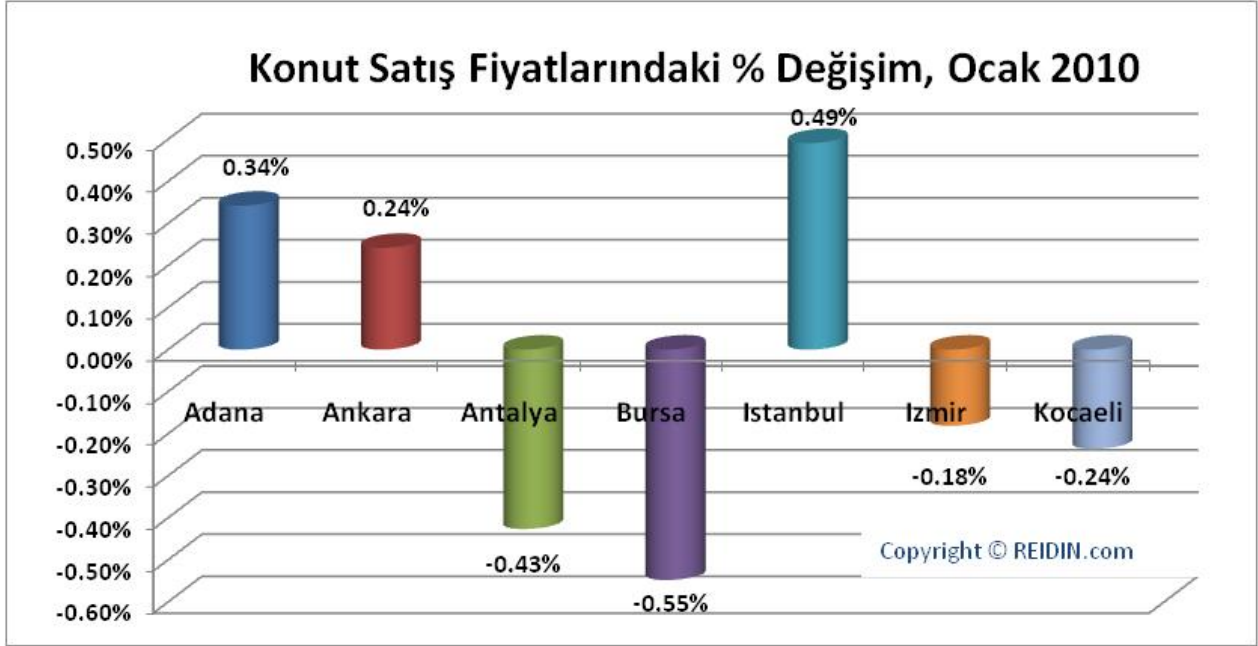
Türkiye genelinde ve kapsam dâhilindeki 7 ilde, **“2010 Ocak”** ayı içerisindeki konut satış fiyatları ve kira değerleri ise önceki iki ayla karşılaştırmalı olarak aşağıda sunulmuştur.

### TÜRKİYE GENELİ VE İL BAZINDA KONUT SATIŞ FİYATLARI İLE KİRA DEĞERLERİ

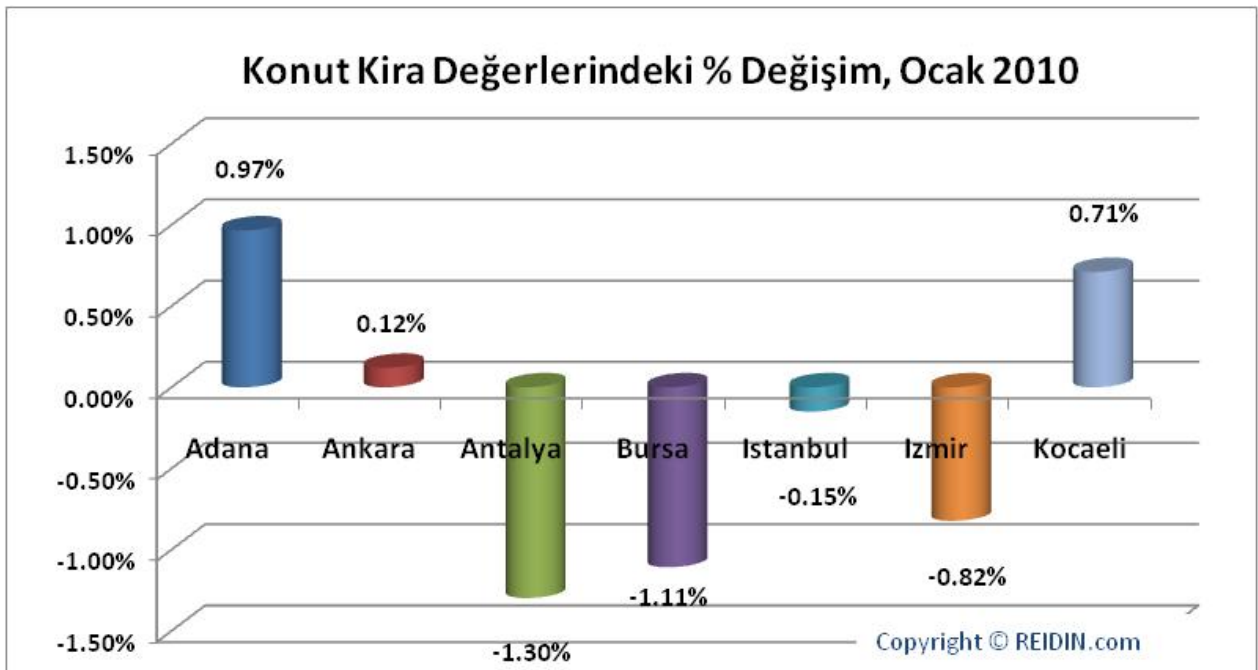
SATILIK (TL/M2)	KASIM	ARALIK	OCAK	KİRALIK (TL/M2)	KASIM	ARALIK	OCAK
TÜRKİYE KOMPOZİT	1029	1028	1030	TÜRKİYE KOMPOZİT	5.31	5.30	5.29
ADANA	579	585	587	ADANA	3.13	3.11	3.14
ANKARA	827	827	829	ANKARA	4.18	4.15	4.15
ANTALYA	827	821	817	ANTALYA	3.90	3.86	3.81
BURSA	916	913	908	BURSA	4.56	4.52	4.47
İSTANBUL	1222	1222	1228	İSTANBUL	6.68	6.68	6.67
İZMİR	1107	1104	1102	İZMİR	4.87	4.87	4.83
KOCAELİ	848	847	845	KOCAELİ	4.19	4.22	4.25

Copyright © REIDIN.com

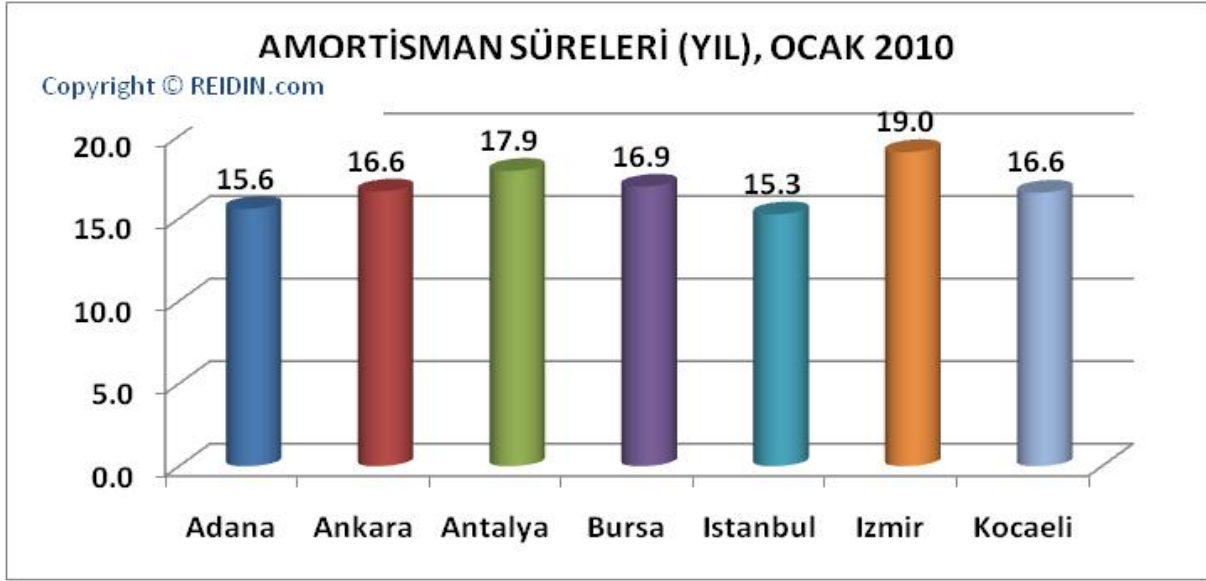
İstanbul'da konut satış fiyatları "**2010 Ocak**" ayında yüzde 0,49 oranında değer kazanmış ve İstanbul fiyatların en çok yükseldiği şehir olmuştur. Konut satış fiyatları Adana ve Ankara'da sırasıyla yüzde 0,34, yüzde 0,24 oranında artmış; Antalya'da yüzde 0,43, Bursa'da yüzde 0,55, İzmir'de yüzde 0,18 ve Kocaeli'nde yüzde 0,24 oranında azalmıştır.



"**2010 Ocak ayındaki**" kira değerleri incelendiğinde ise, Adana yüzde 0,97 oranında değer artışıyla, kiralara en fazla arttığı şehir olmuştur. Ankara (%0,12) ve Kocaeli (%0,71) illerinde de kira değerlerinde artış yaşanırken; Antalya'da yüzde 1,30, Bursa'da yüzde 1,11, İstanbul'da yüzde 0,15 ve İzmir'de yüzde 0,82 oranında değer azalışı söz konusudur.



REIDIN.com IndexFocus kapsamında incelenen 7 il (Adana, Ankara, Antalya, Bursa, İstanbul, İzmir ve Kocaeli) için **“Ocak 2010”** itibariyle amortisman süreleri (geri dönüşüm süresi) aşağıda belirtilmiştir. Buna göre, İstanbul’da bir apartman dairesinin fiyatı 15,3 yıllık (183 ay) kiraya eşit iken, İzmir’de bu süre 19 yıla (228 ay) kadar uzamaktadır. Bursa’da ise bir apartman dairesinin fiyatı 16,9 yılda (203 ay) geri dönmektedir.



REIDIN.com IndexFocus kapsamında incelenen 7 il (Adana, Ankara, Antalya, Bursa, İstanbul, İzmir ve Kocaeli) ve ilçelerinde **“Ocak 2010”** itibariyle satılık ve kiralık konut açısından en fazla değer kazanan ve kaybeden ilçeler aşağıda sunulmuştur.

Satılık Konutlarda En Fazla Değer Kazanan İlk 10 İlçe (TL/M2)	Ara.09	Oca.10	%Δ
İstanbul Pendik ↑	813	853	4.97%
İstanbul Gaziosmanpaşa ↑	940	981	4.43%
İstanbul Bayrampaşa ↑	1011	1043	3.09%
İstanbul Küçükçekmece ↑	1081	1114	3.02%
İstanbul Arnavutköy ↑	767	788	2.74%
İstanbul Beykoz ↑	1874	1923	2.65%
İstanbul Sultangazi ↑	790	811	2.61%
İstanbul Kağıthane ↑	1224	1254	2.48%
Ankara Altındağ ↑	658	674	2.46%
İstanbul Başakşehir ↑	1438	1472	2.41%

Copyright © REIDIN.com

Satılık Konutlarda En Fazla Değer Kaybeden İlk 10 İlçe (TL/M2)	Ara.09	Oca.10	%Δ
İstanbul Ataşehir ↓	1302	1242	-4.57%
Ankara Gölbaşı ↓	898	872	-2.89%
İzmir Balçova ↓	1313	1276	-2.76%
İzmir Güzelbahçe ↓	1414	1376	-2.67%
İstanbul Beyoğlu ↓	1876	1827	-2.61%
İstanbul Eyüp ↓	1673	1630	-2.60%
İstanbul Beşiktaş ↓	2688	2625	-2.36%
Ankara Gölçük ↓	717	700	-2.33%
İstanbul Şişli ↓	1917	1873	-2.28%
İstanbul Çatalca ↓	823	804	-2.20%

Copyright © REIDIN.com

Kiralık Konutlarda En Fazla Değer Kazanan İlk 10 İlçe (TL/M2)	Ara.09	Oca.10	%Δ
İstanbul Şile ↑	5.20	5.38	3.56%
İzmir Gazimur ↑	4.25	4.39	3.18%
İstanbul Beykoz ↑	8.77	9.02	2.85%
İstanbul Büyükçekmece ↑	4.36	4.48	2.81%
Kocaeli İzmit ↑	4.70	4.81	2.23%
Ankara Yüreğir ↑	2.71	2.76	1.85%
İstanbul Güngören ↑	6.29	6.40	1.83%
İstanbul Zeytinburnu ↑	6.47	6.57	1.55%
Ankara Gölçük ↑	3.91	3.97	1.41%
İstanbul Beyoğlu ↑	14.13	14.32	1.34%

Copyright © REIDIN.com

Kiralık Konutlarda En Fazla Değer Kaybeden İlk 10 İlçe (TL/M2)	Ara.09	Oca.10	%Δ
İstanbul Bağcılar ↓	5.46	5.31	-2.75%
Bursa Osmangazi ↓	4.76	4.63	-2.73%
İstanbul Sarıyer ↓	9.86	9.59	-2.69%
İstanbul Tuzla ↓	5.22	5.08	-2.68%
İstanbul Çekmeköy ↓	6.74	6.57	-2.60%
Antalya Muratpaşa ↓	4.59	4.50	-2.07%
İstanbul Arnavutköy ↓	4.17	4.09	-2.04%
İstanbul Şişli ↓	9.88	9.68	-2.02%
İzmir Karşıyaka ↓	5.10	5.00	-1.86%
İzmir Çiğli ↓	3.52	3.46	-1.85%

Copyright © REIDIN.com

### REIDIN.com Hakkında:

REIDIN.com, spesifik olarak gelişmekte olan ülkeler ile ilgilenen gayrimenkul sektörü profesyonellerinin ihtiyaç duyduğu bilgi, analiz ve araştırma bilgilerini sağlamak amacıyla tasarlanan dünyanın “ilk ve tek” global online bilgi servisidir.

Şirketimiz Dubai, Hong Kong, Pune, Hangzhou, İstanbul ve Londra’da bulunan ofisleri üzerinden Finansal Kurumlara, Yatırımcılara, Devlet Kurumlarına, Gayrimenkul Geliştiricilere, Değerleme Uzmanlarına, Müteahhitlere, Tasarımcılara, Reklam ve İletişim Şirketlerine, Güvenlik ve Hizmet Şirketlerine, Pazarlama Şirketlerine, Perakende Şirketlerine, Yöneticilere, Emlak Alıcı, Satıcı ve Kiracılarına, Mülk Sahiplerine, Son kullanıcılara, Araştırmacılara, Danışmanlara, Hukuk Firmalarına ... hizmet vermektedir.

### Ürünlerimiz:

**REBIS:** 48 gelişmekte olan ülkeyi kapsayan amiral ürünümüzdür – Haberler, Araştırma, Analiz, Şirketler, Projeler, Anlaşmalar, Makro Veriler, Hukuk, Pazar Bilgileri...

**CITYFocus:** İlk olarak Dubai için geliştirilen çok özel ve kapsamlı bu servis 1973 yılından itibaren Dubai Land Department’a kayıtlı tüm gayrimenkul işlemlerini ayrıntılı olarak sunmaktadır. Google Haritaları, analitik araçlar ve çok detaylı veri madeni fonksiyonlarını içerir...

**INDEXFocus:** İlk ayağı Türkiye ile başlayan bu servis aylık güncellenen gayrimenkul endekslerini, konut fiyat farklılıklarını, konut değerlemelerini ve aynı anda çoklu pazar analizi yapabilmeleini sağlayan bir araçtır. Servis ayrıca gelişmekte olan ülkeler için ilk defa gerçekleştirilmiş güçlü Otomatik Değerleme Modülünü de kapsar.

**RETAILFocus:** Gelişmekte olan ülkelerde bulunan her çeşit alışveriş merkezi, projeleri, kiracıları, haberleri, araştırma raporları ve gayrimenkul işlemlerini kapsamaktadır.

Daha fazla bilgi için lütfen bizimle temasa geçiniz:

Mete Varas

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