



İÇERİK

| | |
|------------------------------------|-------|
| Yönetici Özeti..... | 1-2 |
| Konut Sektörü Analizi..... | 3-11 |
| Konut Satın Alma Gücü Endeksi..... | 12-14 |
| Konut Kiralama Gücü Endeksi..... | 15-16 |

Firma Hakkında:

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

Daha fazla bilgi için:

www.reidin.com

INDEXFocus deneme kullanımı için:

[Lütfen tıklayın](#)

Sorularınız için:

Dubai: +971 4 433 06 61

Londra: +44 (0) 2070162731

İstanbul: +90 212 347 53 45

Hong Kong: +852 2521 4323

Bu rapordaki bilgiler kesin ve güvenilir kaynaklardan edinilmiştir, bütün şartlara uygulanabilirliği yoktur ve tavsiye içermemektedir. Detaylı tavsiye bireysel durumlarda temin edilmelidir. REIDIN.com ve/veya yazarlar bu yayından kaynaklanabilecek herhangi bir hata, ihmal ya da zarardan sorumlu değildir.

YÖNETİCİ ÖZETİ

- Ekim ayında 2007 Haziran=100 temel yıllık Türkiye Kompozit Satılık Konut Fiyat Endeksi'nde bir önceki aya göre %0,31; 2009 yılının Aralık ayına göre %2,00; 2009 yılının Ekim ayına göre ise %2,08 oranında artış gerçekleşmiştir.
- Ekim ayında 2007 Haziran=100 temel yıllık Türkiye Kompozit Kiralık Konut Fiyat Endeksi'nde bir önceki aya göre %0,43; 2009 yılının Aralık ayına göre %1,87; 2009 yılının Ekim ayına göre ise %1,14 oranında artış gerçekleşmiştir.
- Bursa'da metrekare başına konut satış fiyatları Ekim ayında yüzde 0,98 oranında değer kazanmış ve Bursa fiyatların en çok yükseldiği şehir olmuştur. Aynı dönem içerisinde konut satış fiyatları İstanbul ve İzmir'de sırasıyla yüzde 0,63 ve yüzde 0,09 oranında artmış; Adana'da yüzde 0,34 oranında, Antalya'da yüzde 1,82 oranında, Kocaeli'nde yüzde 0,60 oranında azalmıştır. Ankara'da ise metrekare başına konut satış fiyatları değişmemiştir.
- Ekim ayındaki metrekare başına kira değerleri incelendiğinde Bursa yüzde 1,33 oranında değer artışıyla, kiralardan en fazla arttığı şehir olmuştur. Aynı dönem içerisinde Ankara'da yüzde 0,48 oranında ve İstanbul'da yüzde 0,59 oranında değer artışları söz konusudur. Adana, Antalya, İzmir ve Kocaeli illerinde ise metrekare başına kira değerleri sırasıyla yüzde 1,49, yüzde 0,26, yüzde 0,21 ve yüzde 0,46 oranında azalmıştır.
- Ekim ayında konut satılık fiyatları açısından en çok değer artışı yaşanan ilçe Ankara Gölbaşı (+%2,05); en çok değer kaybeden ilçe ise Antalya Kepez (-%2,13) olmuştur.

- Ekim ayında konut kira değerleri açısından en çok değer artışı yaşanan ilçe İstanbul Kartal (+%2,32); en çok değer kaybeden ilçe ise Adana Seyhan (-%1,77) olmuştur.
- Ekim ayı itibariyle amortisman süreleri (Geri Dönüş Süresi) incelendiğinde İstanbul'da bir apartman dairesinin fiyatı 15,6 yıllık (187 ay) kiraya eşit iken, İzmir'de bu süre 18,3 yıla (220 ay) kadar uzamaktadır. Ankara'da ise bir apartman dairesinin fiyatı 16,7 yılda (200 ay) geri dönmektedir.
- Ekim ayı itibariyle İstanbul'un Beyoğlu ilçesi gayrimenkul yatırımcısına en yüksek getiri (yıllık %10,88) sağlayan ilçe olmuştur.
- Ekim ayı itibariyle Adana, Ankara, Antalya, Bursa, İzmir ve Kocaeli'nde konut satın alma gücü endeks değerleri 10 yıl vadeli konut kredisi için 100 baz değer üzerinde. İstanbul'da ise endeks değerleri 84 olarak gerçekleşmiştir. Ayrıca REIDIN.com EmlakEndeks kapsamında 5 yıl, 7 yıl, 15 yıl, 20 yıl, 25 yıl ve 30 yıl vadeli konut kredileri için oluşan endeks değerlerine <http://indexfocus.reidin.com/>adresinden ulaşabilirsiniz.
- Ekim ayı itibariyle konut kiralama gücü endeks değerleri incelendiğinde, Kocaeli'nde yaşayan hane halkının kira ödemelerini diğer 6 şehre kıyasla daha kolay gerçekleştirdiği gözlemlenmiştir.
- REIDIN.com EmlakEndeks kapsamında ayrıca 481 mahalleye yönelik satılık ve kiralık değerler ile getiri oranları sunulmakta olup, "**Haziran 2007-Ekim 2010**" dönemine ilişkin detaylı verilere REIDIN.com IndexFocus servisinden <http://indexfocus.reidin.com/> ulaşabilirsiniz.

REIDIN.com Emlak Endeks 2010 Ekim Ayı Konut Sektörü Analizi

GİRİŞ

Mortgage Uzmanı Garanti'nin desteğiyle 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, 71 ilçe, 481 mahalle ve Türkiye geneli** için oluşturulan endeks değerleri, aylık ve yıllık getiriler, getirilerin finansal varlık yatırım araçlarının getirileriyle karşılaştırılması, satılık ve kiralık konutlarda metrekare başına fiyat bilgileri ile amortisman sürelerine (geri ödeme süresi) ilişkin bilgiler 2008 Ağustos ayından itibaren Mortgage Uzmanı Garanti'nin de desteğiyle daha geniş bir kitleye ulaşmaktadır.

DETAYLI ANALİZ

Gayrimenkul piyasamızda Türkiye geneline ve kapsam dâhilindeki 7 şehre yönelik olarak oluşturulan satılık konut fiyat endeks değerleri aşağıda sunulmuştur. Buna göre, **"2010 Ekim ayında"** satılık konut fiyatları, endekslerin başlangıç dönemi olan **"Haziran 2007'ye göre"**, Türkiye genelinde yüzde 7,07; İstanbul'da yüzde 7,70; Ankara'da yüzde 9,93; İzmir'de yüzde 2,91; Antalya'da yüzde 15,31 ve Bursa'da yüzde 8,07 azalmış durumdadır. Adana'da ve Kocaeli'nde ise fiyatlar **"41 aylık"** bu dönem içerisinde sırasıyla yüzde 4,45 ve yüzde 5,17 artmıştır.

Tablo 1.1 REIDIN.com Satılık Konut Fiyat Endeksi (Nominal, Haziran 2007 = 100)

| REIDIN.com Satılık Konut Fiyat Endeksi (Nominal, Haziran 2007 = 100) | | | | | | | | |
|----------------------------------------------------------------------|------------------|------|----------|------|--------|------|-------|-------|
| Aylar | TÜRKİYE KOMPOZİT | | İSTANBUL | | ANKARA | | İZMİR | |
| | 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 | 91.7 | 84.7 | 89.5 | 84.0 | 88.8 | 90.2 | 100.2 |
| Mart | 85.3 | 92.0 | 83.4 | 89.9 | 82.6 | 89.1 | 89.2 | 100.2 |
| Nisan | 85.8 | 91.9 | 83.9 | 90.6 | 83.2 | 89.2 | 91.2 | 97.8 |
| Mayıs | 87.3 | 91.8 | 84.8 | 91.0 | 84.8 | 89.0 | 95.0 | 96.6 |
| Haziran | 88.7 | 92.1 | 85.8 | 91.2 | 86.8 | 89.2 | 97.0 | 96.7 |
| Temmuz | 89.7 | 92.2 | 86.4 | 91.3 | 87.8 | 89.4 | 98.1 | 96.8 |
| Ağustos | 90.2 | 92.3 | 86.9 | 91.3 | 88.0 | 89.7 | 98.5 | 96.9 |
| Eylül | 90.8 | 92.6 | 87.5 | 91.7 | 88.1 | 90.1 | 99.9 | 97.0 |
| Ekim | 91.0 | 92.9 | 88.1 | 92.3 | 88.1 | 90.1 | 100.6 | 97.1 |
| Kasım | 91.2 | | 88.4 | | 88.2 | | 101.1 | |
| Aralık | 91.1 | | 88.4 | | 88.2 | | 100.8 | |
| Ortalama | 88.7 | 92.1 | 86.2 | 90.8 | 86.2 | 89.3 | 96.1 | 98.0 |

| REIDIN.com Satılık Konut Fiyat Endeksi (Nominal, Haziran 2007 = 100) | | | | | | | | |
|----------------------------------------------------------------------|-------|-------|---------|------|-------|------|---------|-------|
| Aylar | ADANA | | ANTALYA | | BURSA | | KOCAELİ | |
| | 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 | 102.9 | 88.6 | 85.2 | 87.5 | 90.9 | 96.1 | 105.6 |
| Mart | 94.9 | 103.2 | 87.8 | 85.1 | 85.0 | 91.4 | 94.9 | 105.6 |
| Nisan | 95.0 | 103.4 | 85.8 | 84.4 | 86.1 | 91.1 | 95.2 | 105.8 |
| Mayıs | 95.8 | 103.7 | 86.7 | 84.8 | 88.1 | 91.0 | 96.3 | 106.3 |
| Haziran | 96.6 | 104.5 | 88.1 | 85.9 | 90.7 | 90.9 | 99.1 | 106.0 |
| Temmuz | 97.8 | 105.0 | 90.5 | 85.9 | 92.3 | 90.5 | 101.9 | 106.1 |
| Ağustos | 98.6 | 104.5 | 90.5 | 86.7 | 92.4 | 90.5 | 104.5 | 106.2 |
| Eylül | 99.3 | 104.8 | 89.8 | 86.3 | 92.5 | 91.0 | 105.6 | 105.8 |
| Ekim | 100.5 | 104.4 | 87.9 | 84.7 | 91.7 | 91.9 | 105.6 | 105.2 |
| Kasım | 101.9 | | 86.6 | | 91.2 | | 105.0 | |
| Aralık | 102.8 | | 86.0 | | 90.9 | | 104.9 | |
| Ortalama | 97.7 | 104.0 | 88.2 | 85.4 | 89.7 | 91.0 | 100.3 | 105.7 |

Copyright © REIDIN.com

Gayrimenkul piyasamızda Türkiye geneline ve kapsam dâhilindeki 7 şehre yönelik olarak oluşturulan kiralık konut fiyat endeksi değerleri ise aşağıda sunulmuştur. Buna göre, **"2010 Ekim ayında"** kiralık konut değerleri, endekslerin başlangıç dönemi olan **"Haziran 2007'ye göre"**, Türkiye genelinde yüzde 8,02; İstanbul'da yüzde 8,35; Ankara'da yüzde 6,40; İzmir'de yüzde 11,60; Antalya'da yüzde 14,64; Bursa'da yüzde 10,34 ve Kocaeli'nde yüzde 1,21 azalmış durumdadır. Adana'da ise kira değerleri **"41 aylık"** bu dönem içerisinde yüzde 10,61 artmıştır.

Tablo 1.2 REIDIN.com Kiralık Konut Fiyat Endeksi (Nominal, Haziran 2007 = 100)

| 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 | 90.0 | 85.6 | 89.6 | 92.3 | 91.8 | 84.3 | 87.3 |
| Mart | 86.7 | 90.2 | 84.9 | 89.9 | 91.2 | 91.8 | 81.8 | 87.7 |
| Nisan | 87.7 | 90.7 | 86.2 | 90.4 | 92.6 | 92.1 | 82.8 | 88.2 |
| Mayıs | 89.7 | 90.9 | 88.6 | 90.6 | 93.8 | 92.0 | 84.2 | 88.4 |
| Haziran | 90.7 | 91.2 | 89.6 | 90.8 | 94.4 | 91.9 | 86.1 | 89.1 |
| Temmuz | 91.1 | 91.2 | 89.9 | 90.5 | 94.6 | 92.5 | 87.1 | 89.2 |
| Ağustos | 91.4 | 91.2 | 90.1 | 90.4 | 94.8 | 93.3 | 87.9 | 88.6 |
| Eylül | 91.3 | 91.6 | 90.0 | 91.0 | 94.6 | 93.2 | 88.4 | 88.5 |
| Ekim | 90.9 | 92.0 | 89.9 | 91.7 | 93.6 | 93.6 | 88.6 | 88.4 |
| Kasım | 90.5 | | 89.6 | | 92.6 | | 88.8 | |
| Aralık | 90.3 | | 89.5 | | 91.9 | | 88.8 | |
| Ortalama | 89.8 | 90.9 | 88.5 | 90.4 | 93.3 | 92.4 | 86.2 | 88.3 |

Copyright © REIDIN.com

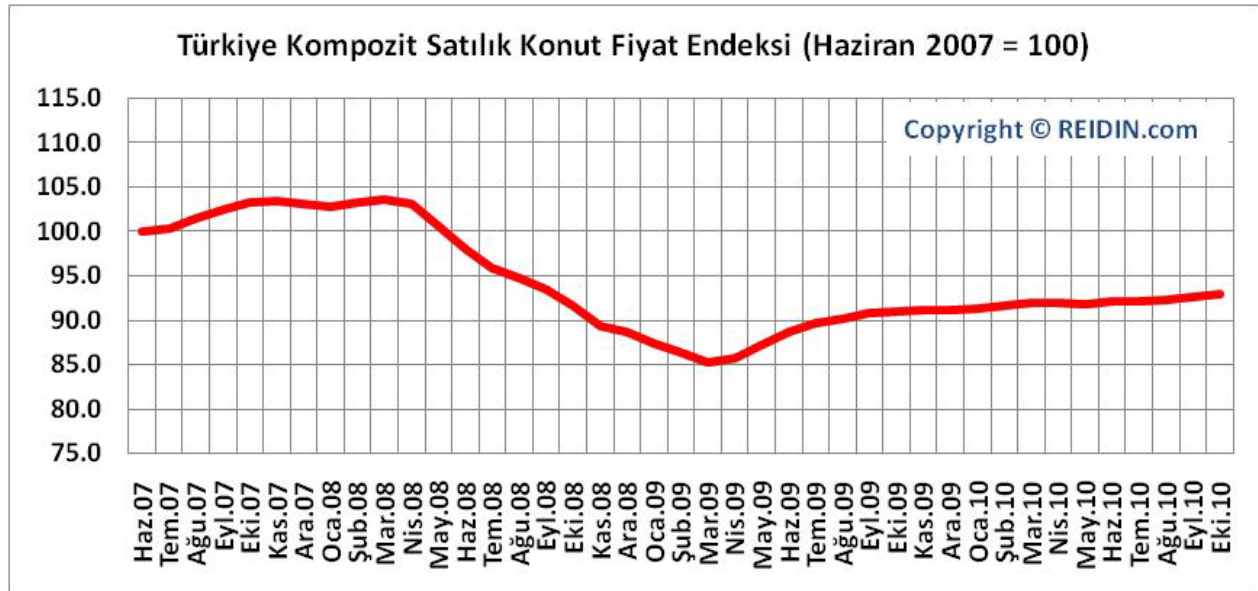
| REIDIN.com Kiralık Konut Fiyat Endeksi (Nominal, Haziran 2007 = 100) | | | | | | | | |
|----------------------------------------------------------------------|-------|-------|---------|------|-------|------|---------|------|
| Aylar | ADANA | | ANTALYA | | BURSA | | KOCAELİ | |
| | 2009 | 2010 | 2009 | 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 | 105.6 | 89.4 | 84.9 | 90.8 | 86.8 | 98.4 | 98.4 |
| Mart | 98.7 | 106.8 | 88.2 | 85.4 | 90.5 | 86.2 | 95.0 | 98.5 |
| Nisan | 101.3 | 108.1 | 87.3 | 85.4 | 90.9 | 86.4 | 92.6 | 98.5 |
| Mayıs | 104.6 | 108.2 | 88.5 | 85.6 | 92.2 | 87.3 | 92.4 | 98.4 |
| Haziran | 108.4 | 109.1 | 90.5 | 86.2 | 92.2 | 87.8 | 92.2 | 98.0 |
| Temmuz | 108.9 | 110.6 | 91.5 | 86.1 | 91.9 | 88.5 | 92.1 | 98.2 |
| Ağustos | 108.7 | 112.2 | 91.9 | 85.6 | 91.6 | 88.0 | 92.4 | 98.5 |
| Eylül | 107.9 | 112.4 | 91.2 | 85.5 | 91.3 | 88.5 | 93.5 | 99.1 |
| Ekim | 106.2 | 110.6 | 89.4 | 85.4 | 90.5 | 89.7 | 95.0 | 98.8 |
| Kasım | 105.1 | | 87.2 | | 89.2 | | 96.0 | |
| Aralık | 104.1 | | 86.3 | | 88.4 | | 96.6 | |
| Ortalama | 104.1 | 108.9 | 89.4 | 85.6 | 90.7 | 87.6 | 94.6 | 98.4 |

Copyright © REIDIN.com

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

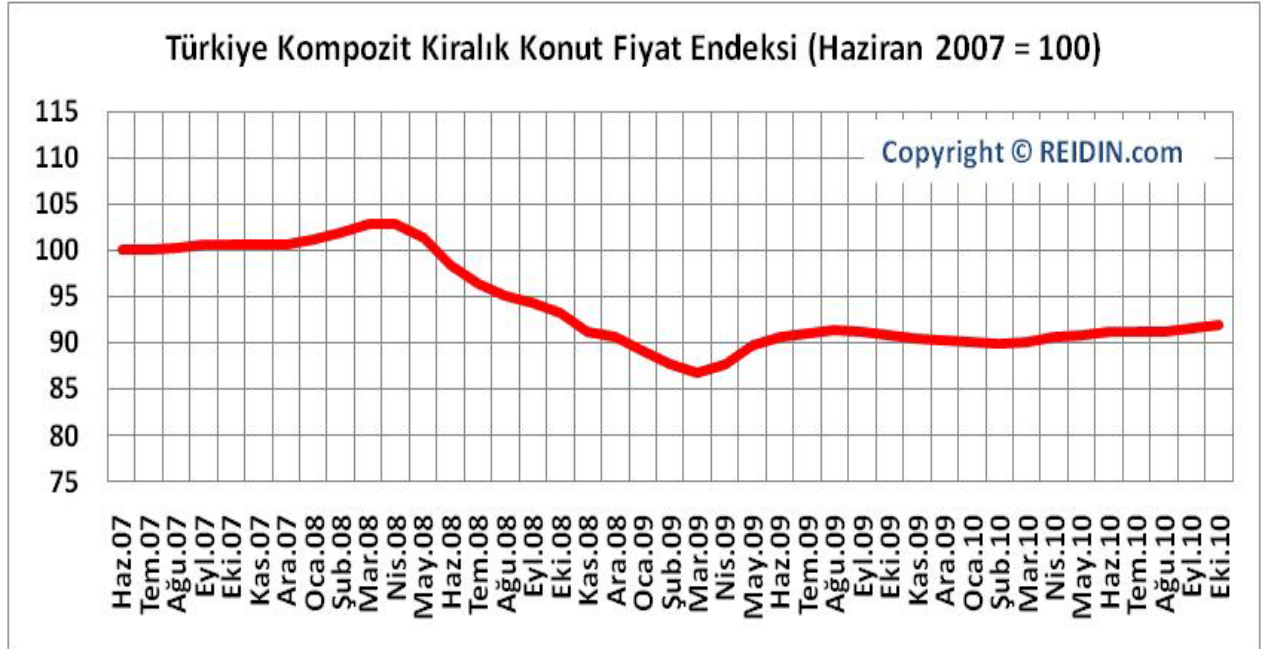
"**2010 yılı Ekim ayında**" 2007 Haziran=100 temel yıllık Türkiye Kompozit Satılık Konut Fiyat Endeksi'nde bir önceki aya göre %0,31; 2009 yılının Aralık ayına göre %2,00; 2009 yılının Ekim ayına göre ise %2,08 oranında artış gerçekleşmiştir.

Grafik 1.1 Türkiye Kompozit Satılık Konut Fiyat Endeksi (Haziran 2007 = 100)



“2010 yılı Ekim ayında” 2007 Haziran=100 temel yıllık Türkiye Kompozit Kiralık Konut Fiyat Endeksi’nde bir önceki aya göre %0,43; 2009 yılının Aralık ayına göre %1,87; 2009 yılının Ekim ayına göre ise %1,14 oranında artış gerçekleşmiştir.

Grafik 1.2 Türkiye Kompozit Kiralık Konut Fiyat Endeksi (Haziran 2007 = 100)



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

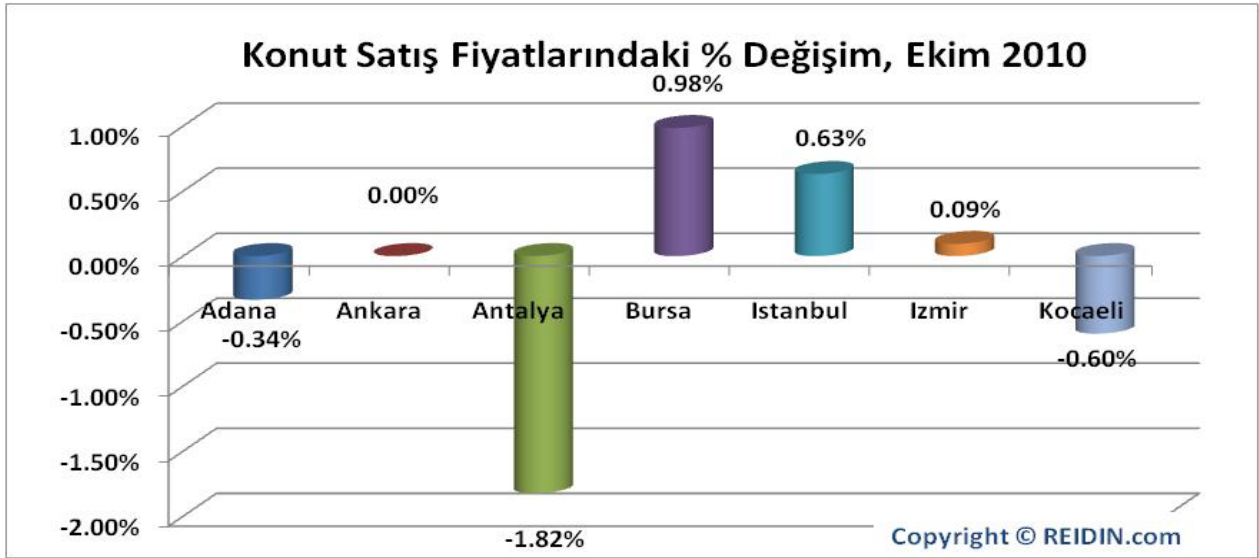
Tablo 1.3 Türkiye Geneli ve Şehir Bazında Konut Satış M2 Fiyatları ile Kira M2 Değerleri

| SATILIK (TL/M2) | AĞUSTOS 2010 | EYLÜL 2010 | EKİM 2010 | KİRALIK (TL/M2) | AĞUSTOS 2010 | EYLÜL 2010 | EKİM 2010 |
|-------------------------|--------------|------------|-----------|-------------------------|--------------|------------|-----------|
| TÜRKİYE KOMPOZİT | 1041 | 1045 | 1048 | TÜRKİYE KOMPOZİT | 5.35 | 5.37 | 5.39 |
| ADANA | 594 | 596 | 594 | ADANA | 3.35 | 3.35 | 3.30 |
| ANKARA | 841 | 845 | 845 | ANKARA | 4.21 | 4.20 | 4.22 |
| ANTALYA | 827 | 823 | 808 | ANTALYA | 3.84 | 3.82 | 3.81 |
| BURSA | 909 | 914 | 923 | BURSA | 4.50 | 4.52 | 4.58 |
| İSTANBUL | 1263 | 1268 | 1276 | İSTANBUL | 6.74 | 6.79 | 6.83 |
| İZMİR | 1061 | 1062 | 1063 | İZMİR | 4.85 | 4.85 | 4.84 |
| KOCAELİ | 857 | 854 | 849 | KOCAELİ | 4.30 | 4.33 | 4.31 |

Copyright © REIDIN.com

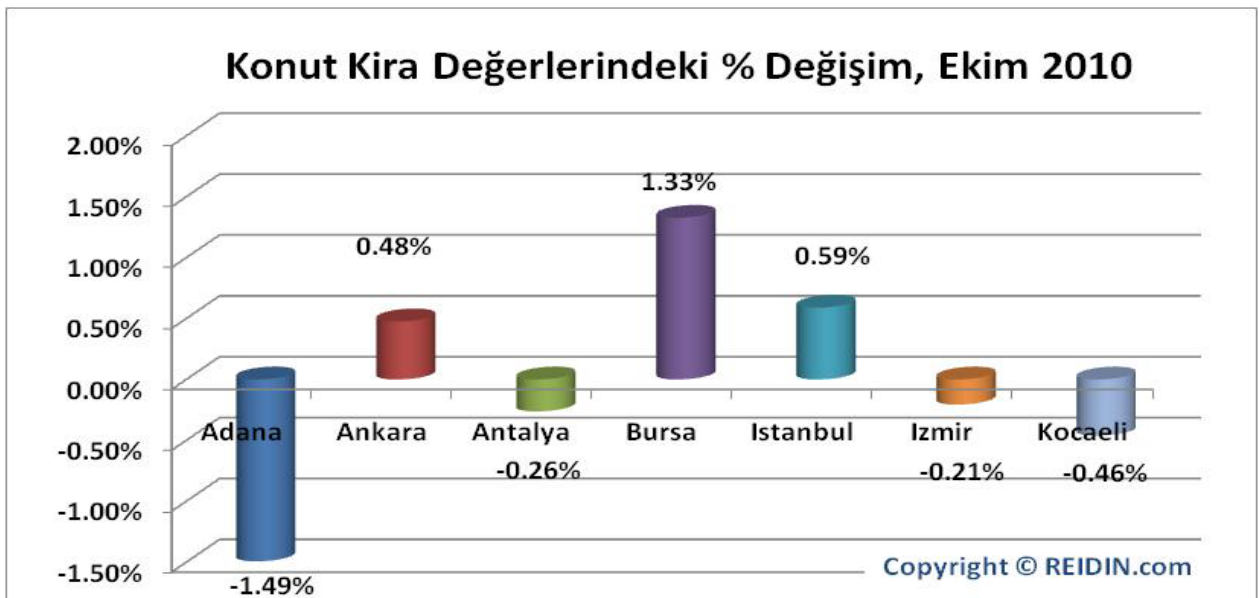
Bursa'da metrekare başına konut satış fiyatları "**2010 Ekim**" ayında yüzde 0,98 oranında değer kazanmış ve Bursa fiyatların en çok yükseldiği şehir olmuştur. Aynı dönem içerisinde konut satış fiyatları İstanbul ve İzmir'de sırasıyla yüzde 0,63 ve yüzde 0,09 oranında artmış; Adana'da yüzde 0,34 oranında, Antalya'da yüzde 1,82 oranında, Kocaeli'nde yüzde 0,60 oranında azalmıştır. Ankara'da ise metrekare başına konut satış fiyatları değişmemiştir.

Grafik 1.3 Konut Satış Fiyatlarındaki Yüzde Değişim



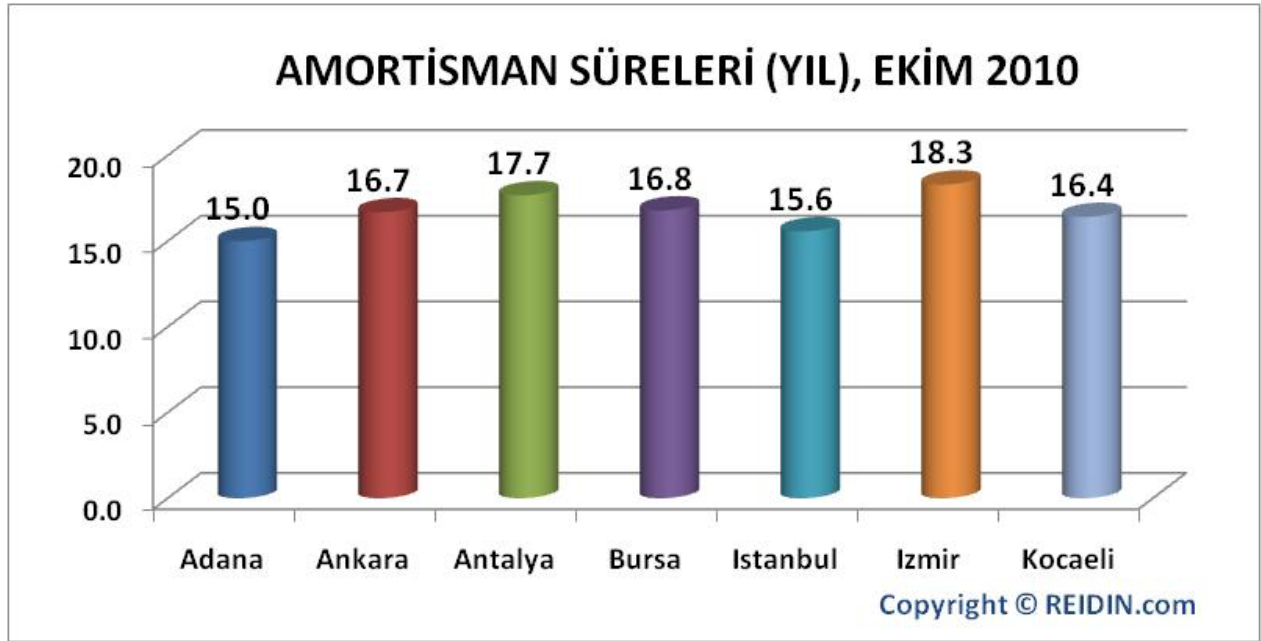
"**2010 Ekim ayındaki**" metrekare başına kira değerleri incelendiğinde Bursa yüzde 1,33 oranında değer artışıyla, kiralara en fazla arttığı şehir olmuştur. Aynı dönem içerisinde Ankara'da yüzde 0,48 oranında ve İstanbul'da yüzde 0,59 oranında değer artışları söz konusudur. Adana, Antalya, İzmir ve Kocaeli illerinde ise metrekare başına kira değerleri sırasıyla yüzde 1,49, yüzde 0,26, yüzde 0,21 ve yüzde 0,46 oranında azalmıştır.

Grafik 1.4 Konut Kira Değerlerindeki Yüzde Değişim



REIDIN.com EmlakEndeks kapsamında incelenen 7 il (Adana, Ankara, Antalya, Bursa, İstanbul, İzmir ve Kocaeli) için **“Ekim 2010”** itibariyle amortisman süreleri (geri dönüşüm süresi) aşağıda belirtilmiştir. Buna göre, İstanbul’da bir apartman dairesinin fiyatı 15,6 yıllık (187 ay) kiraya eşit iken, İzmir’de bu süre 18,3 yıla (220 ay) kadar uzamaktadır. Ankara’da ise bir apartman dairesinin fiyatı 16,7 yılda (200 ay) geri dönmektedir.

Grafik 1.5 Şehir Bazında Amortisman Süreleri



REIDIN.com EmlakEndeks kapsamında incelenen 7 il (Adana, Ankara, Antalya, Bursa, İstanbul, İzmir ve Kocaeli) ve ilçelerinde **“Ekim 2010”** itibariyle gayrimenkul yatırımcılarına en yüksek getiriye sağlayan ilk 10 ilçe aşağıda sunulmuştur. Buna göre İstanbul’un Beyoğlu ilçesi **“Ekim 2010”** içerisinde gayrimenkul yatırımcısına en yüksek kira getirisi (yıllık %10,88) sağlayan ilçe olmuştur.

Tablo 1.4 Gayrimenkul Yatırımcılarına En Yüksek “Getiri” Sağlayan İlk 10 İlçe

| Şehir | İlçe | Aylık Nominal Getiri | Yıllık Nominal Getiri |
|----------|--------------|----------------------|-----------------------|
| İstanbul | Beyoğlu | 0.86% | 10.88% |
| İstanbul | Esenyurt | 0.71% | 8.83% |
| Ankara | Altındağ | 0.69% | 8.56% |
| İstanbul | Eyüp | 0.69% | 8.56% |
| İstanbul | Ataşehir | 0.68% | 8.52% |
| Adana | Yüreğir | 0.65% | 8.12% |
| İstanbul | Esenler | 0.62% | 7.75% |
| İstanbul | Çekmeköy | 0.60% | 7.48% |
| İstanbul | Bahçelievler | 0.60% | 7.47% |
| İstanbul | Fatih | 0.60% | 7.47% |

REIDIN.com EmlakEndeks kapsamında incelenen 7 il (Adana, Ankara, Antalya, Bursa, İstanbul, İzmir ve Kocaeli) ve ilçelerinde “Ekim 2010” itibariyle satılık ve kiralık konut açısından metrekare başına en fazla değer kazanan ve kaybeden ilk 15 ilçe aşağıda sunulmuştur.

Tablo 1.5 Satılık Konutlarda En Fazla Değer Kazanan İlk 15 İlçe (TL/M2)

| ŞEHİR | İLÇE | EYLÜL 2010 | EKİM 2010 | %Δ |
|----------|--------------|------------|-----------|-------|
| Ankara | Gölbaşı | 831 | 848 | 2.05% |
| Kocaeli | Körfez | 634 | 647 | 1.96% |
| İzmir | Çiğli | 737 | 751 | 1.91% |
| İstanbul | Tuzla | 1176 | 1196 | 1.78% |
| İstanbul | Kartal | 1161 | 1181 | 1.72% |
| İzmir | Balçova | 1253 | 1274 | 1.70% |
| İstanbul | Beykoz | 2219 | 2256 | 1.66% |
| İstanbul | Sancaktepe | 988 | 1004 | 1.66% |
| İstanbul | Küçükçekmece | 1236 | 1256 | 1.58% |
| İstanbul | Üsküdar | 1544 | 1567 | 1.48% |
| İstanbul | Başakşehir | 1609 | 1632 | 1.47% |
| İstanbul | Ümraniye | 1351 | 1370 | 1.44% |
| İstanbul | Bahçelievler | 1051 | 1065 | 1.33% |
| İstanbul | Pendik | 980 | 992 | 1.29% |
| İstanbul | Esenler | 994 | 1006 | 1.26% |

Copyright © REIDIN.com

Tablo 1.6 Satılık Konutlarda En Fazla Değer Kaybeden İlk 15 İlçe (TL/M2)

| ŞEHİR | İLÇE | EYLÜL 2010 | EKİM 2010 | %Δ |
|----------|------------|------------|-----------|--------|
| Antalya | Kepez | 678 | 664 | -2.13% |
| Antalya | Muratpaşa | 929 | 909 | -2.11% |
| İstanbul | Bayrampaşa | 1154 | 1133 | -1.79% |
| İstanbul | Beyoğlu | 1705 | 1677 | -1.66% |
| İstanbul | Eyüp | 1497 | 1474 | -1.50% |
| Adana | Yüreğir | 461 | 455 | -1.39% |
| Kocaeli | Gebze | 900 | 889 | -1.25% |
| Ankara | Keçiören | 805 | 796 | -1.11% |
| İstanbul | Fatih | 1419 | 1403 | -1.08% |
| İzmir | Güzelbahçe | 1403 | 1390 | -0.93% |
| İstanbul | Arnavutköy | 799 | 793 | -0.72% |
| Kocaeli | Izmit | 903 | 896 | -0.67% |
| Ankara | Altındağ | 688 | 685 | -0.47% |
| İzmir | Karşıyaka | 1178 | 1173 | -0.44% |
| İstanbul | Adalar | 1974 | 1968 | -0.30% |

Copyright © REIDIN.com

Tablo 1.7 Kiralık Konutlarda En Fazla Değer Kazanan İlk 15 İlçe (TL/M2)

| ŞEHİR | İLÇE | EYLÜL 2010 | EKİM 2010 | %Δ |
|----------|------------|------------|-----------|-------|
| İstanbul | Kartal | 5.43 | 5.56 | 2.32% |
| İzmir | Güzelbahçe | 5.64 | 5.77 | 2.24% |
| İzmir | Narlidere | 4.95 | 5.06 | 2.20% |
| Bursa | Osmangazi | 4.64 | 4.74 | 2.19% |
| İstanbul | Esenyurt | 5.25 | 5.36 | 2.11% |
| İstanbul | Şişli | 9.87 | 10.06 | 1.96% |
| İstanbul | Maltepe | 6.60 | 6.72 | 1.86% |
| İstanbul | Eyüp | 9.97 | 10.13 | 1.59% |
| İzmir | Bayraklı | 4.62 | 4.69 | 1.55% |
| İstanbul | Beşiktaş | 12.57 | 12.76 | 1.53% |
| İstanbul | Beykoz | 10.36 | 10.52 | 1.48% |
| İstanbul | Ataşehir | 8.99 | 9.12 | 1.48% |
| Ankara | Etimesgut | 3.51 | 3.56 | 1.46% |
| Antalya | Konyaaltı | 4.35 | 4.41 | 1.43% |
| İstanbul | Ümraniye | 6.11 | 6.20 | 1.43% |

Copyright © REIDIN.com

Tablo 1.8 Kiralık Konutlarda En Fazla Değer Kaybeden İlk 15 İlçe (TL/M2)

| ŞEHİR | İLÇE | EYLÜL 2010 | EKİM 2010 | %Δ |
|----------|-------------|------------|-----------|--------|
| Adana | Seyhan | 3.53 | 3.47 | -1.77% |
| Antalya | Kepez | 3.37 | 3.31 | -1.74% |
| Ankara | Gölbaşı | 3.11 | 3.06 | -1.72% |
| İstanbul | Silivri | 4.58 | 4.50 | -1.69% |
| İstanbul | Esenler | 6.37 | 6.28 | -1.38% |
| İzmir | Karşıyaka | 5.09 | 5.02 | -1.36% |
| İzmir | Gaziemir | 4.63 | 4.57 | -1.36% |
| Adana | Yüreğir | 3.01 | 2.97 | -1.31% |
| İstanbul | Başakşehir | 7.11 | 7.02 | -1.31% |
| İstanbul | Sarıyer | 9.41 | 9.29 | -1.25% |
| Kocaeli | Gölcük | 3.80 | 3.76 | -1.05% |
| İzmir | Buca | 4.43 | 4.39 | -1.02% |
| İzmir | Karabağlar | 4.85 | 4.81 | -0.77% |
| İstanbul | Üsküdar | 8.19 | 8.13 | -0.74% |
| Ankara | Yenimahalle | 4.17 | 4.14 | -0.74% |

Copyright © REIDIN.com

REIDIN.com EmlakEndeks kapsamında ayrıca 481 mahalleye yönelik satılık ve kiralık değerler ile getiri oranları sunulmakta olup, "Haziran 2007-Ekim 2010" dönemine ilişkin detaylı verilere REIDIN.com IndexFocus servिसinden <http://indexfocus.reidin.com/> ulaşabilirsiniz.

REIDIN.com Konut Satın Alma Gücü Endeksi

GİRİŞ

“REIDIN.com Konut Satın Alma Gücü Endeksi (Housing Affordability Index)” ailelerin harcanabilir gelirlerinin belli bir kısmını konut satın alımında kullandığı ve bu yatırımı yaparken belli bir oranda banka kredisi kullandığı ya da krediye ihtiyaç duyduğu gerçeği üzerine yapılan hesaplamalar sonucunda oluşturulmuştur.

REIDIN.com KONUT SATIN ALMA GÜCÜ ENDEKSİ

- **Konut kredisi sağlayan kurumlar açısından** kredi riskinin önceden belirlenmesi anlamında kredi müşterisinin hangi vadede ve hangi kredi-değer oranı üzerinden kredi kullanması gerektiğinin belirlenmesinde,
- **Gayrimenkul proje geliştiriciler/inşaat firmaları açısından** inşa edilecek konutlara maksimum talebin yaratılması anlamında doğru fiyat politikasının tespitinde,
- **Kredi kullanıcıları açısından** ise geri ödemelerin sürdürülebilirliğinin sağlanması anlamında hane halkı geliri ile orantılı doğru miktarda borçlanma sınırının belirlenmesi için önemlidir.

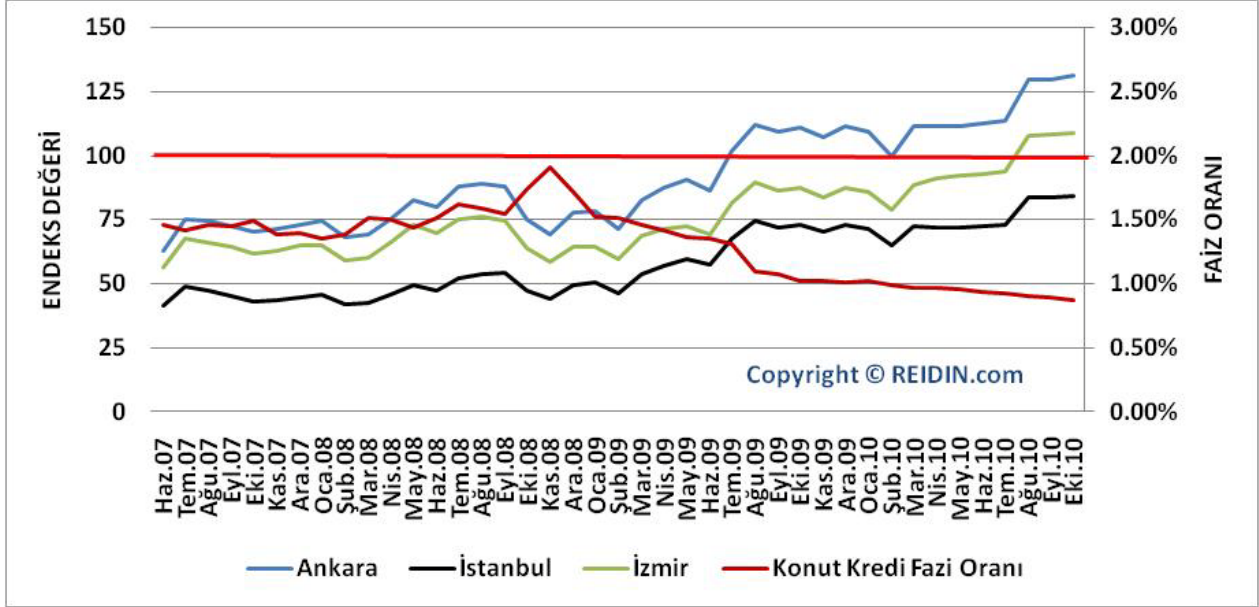
Endeks değerlerini yorumlarken dikkat edilmesi gereken noktalar şu şekildedir:

- ✓ 100 ve üzerindeki endeks değerleri aşağıda belirtilen varsayımlar dâhilinde konut kredisi kullanılarak bir ev sahibi olunabileceğini gösterirken,
- ✓ 100’ün altındaki değerler ailenin konut kredisi kullanarak konut sahibi olamayacağına işaret etmektedir.

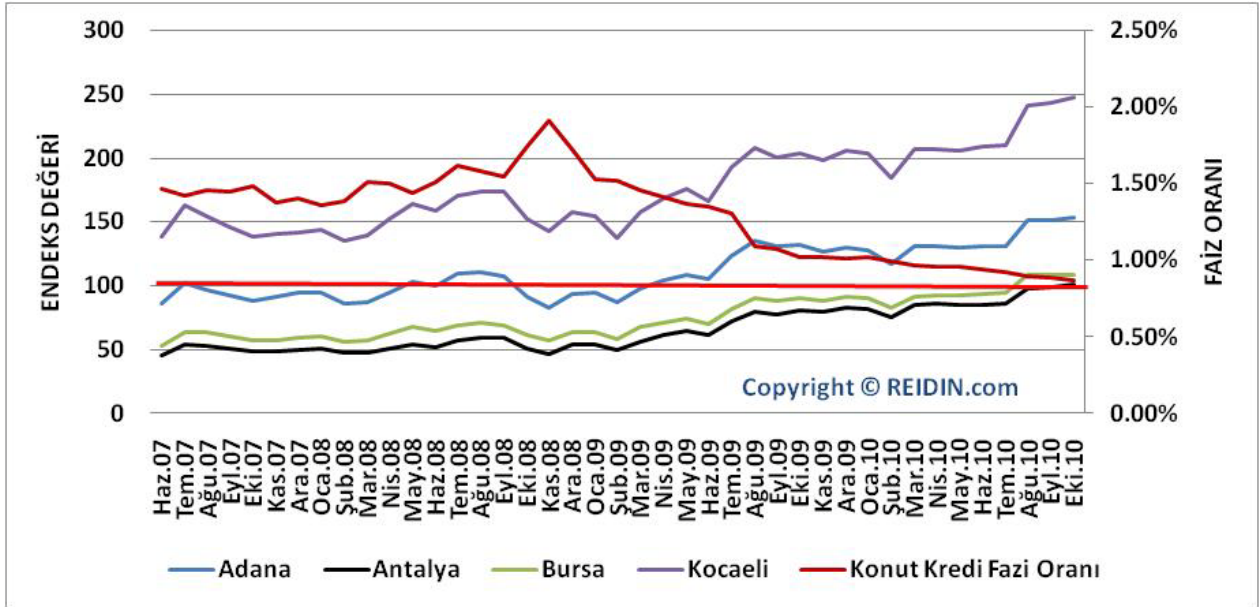
Tablo 1.9 REIDIN.com Konut Satın Alma Gücü Endeksi: 10 Yıl Vadeli Konut Kredisi İçin

| | Adana | Ankara | Antalya | Bursa | İstanbul | İzmir | Kocaeli |
|--------|-------|--------|---------|-------|----------|-------|---------|
| Oca.10 | 129 | 111 | 83 | 92 | 72 | 87 | 206 |
| Şub.10 | 131 | 112 | 85 | 92 | 73 | 89 | 207 |
| Mar.10 | 132 | 113 | 86 | 93 | 73 | 90 | 210 |
| Nis.10 | 132 | 113 | 87 | 93 | 73 | 92 | 209 |
| May.10 | 132 | 113 | 86 | 94 | 73 | 95 | 209 |
| Haz.10 | 131 | 113 | 85 | 93 | 72 | 93 | 209 |
| Tem.10 | 131 | 114 | 86 | 95 | 73 | 94 | 211 |
| Ağu.10 | 151 | 130 | 98 | 109 | 84 | 108 | 242 |
| Eyl.10 | 152 | 130 | 99 | 109 | 84 | 108 | 244 |
| Eki.10 | 154 | 131 | 102 | 109 | 84 | 109 | 247 |

Grafik 1.6 REIDIN.com Konut Satın Alma Gücü Endeksi: 10 Yıl Vadeli Konut Kredisi İçin



Grafik 1.7 REIDIN.com Konut Satın Alma Gücü Endeksi: 10 Yıl Vadeli Konut Kredisi İçin



Yukarıda sunulan tablo ve grafiklerde REIDIN.com kapsamında konut fiyat endeksleri sunulan 7 şehirdeki konutlara ilişkin aylık satın alma gücü endeks değerleri yer almaktadır. İlgili şehirlerde yer alan konutların satış fiyatı değerleri REIDIN.com veri bankaları ve endeksleri kullanılarak hesaplanmakta olup, konutların satın alımında

- ✓ konut kredisinin kullanıldığı,
- ✓ konut değerinin yüzde 75'i oranında kredi açıldığı (kredi-değer oranı) ve
- ✓ hane halkının aylık gelirinin üçte birini kredi taksit ödemelerine ayırdığı varsayımları bulunmaktadır.

Konut kredisi faiz oranları için Türkiye Cumhuriyeti Merkez Bankası'nın yayınladığı "Bankalarca TL Üzerinden Açılan Kredilere (Konut) Uygulanan Ağırlıklı Ortalama Faiz Oranları" kullanılmakta olup, hane halkı harcanabilir gelirin tespitinde ise Türkiye İstatistik Kurumu'nun güncel verilerinden yararlanılmaktadır.

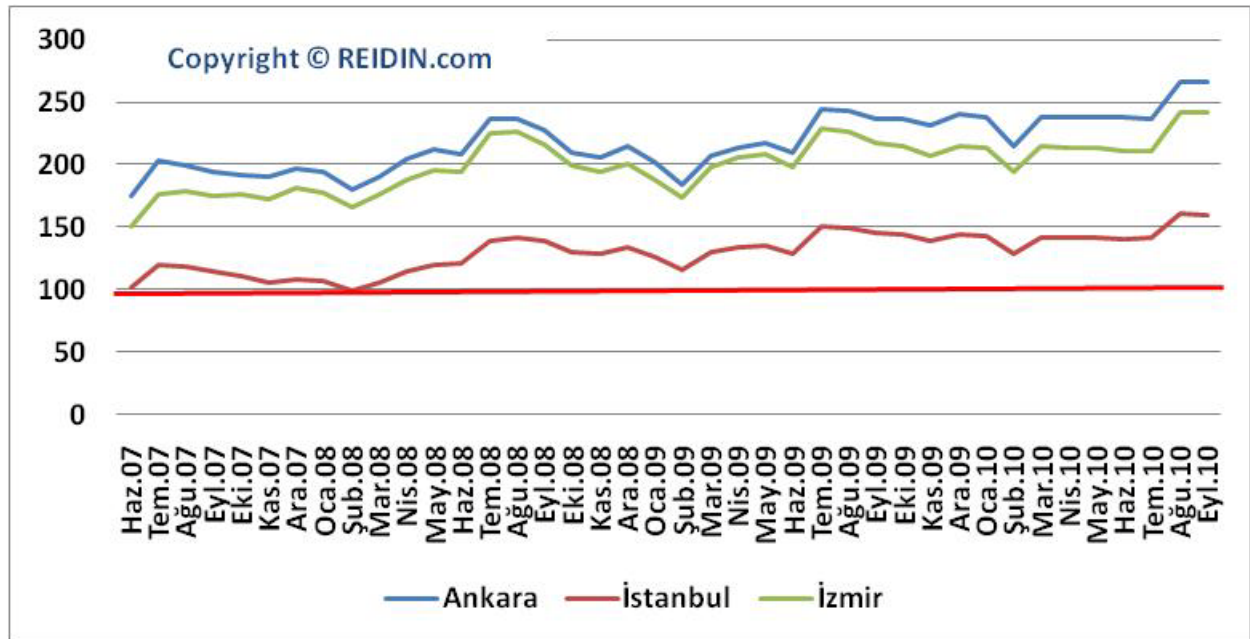
REIDIN.com Konut Kiralama Gücü Endeksi

REIDIN.com kapsamında aylık konut kira endeksleri sunulan 7 şehirdeki konutlara ilişkin aylık kiralama gücü endeks değerleri yer almaktadır. İlgili şehirlerde yer alan konutların kira değerleri REIDIN.com veri bankaları ve endeksleri kullanılarak hesaplanmakta olup, konutların kiralınmasında hane halkının aylık gelirinin üçte birini kira ödemelerine ayırdığı varsayımı bulunmaktadır.

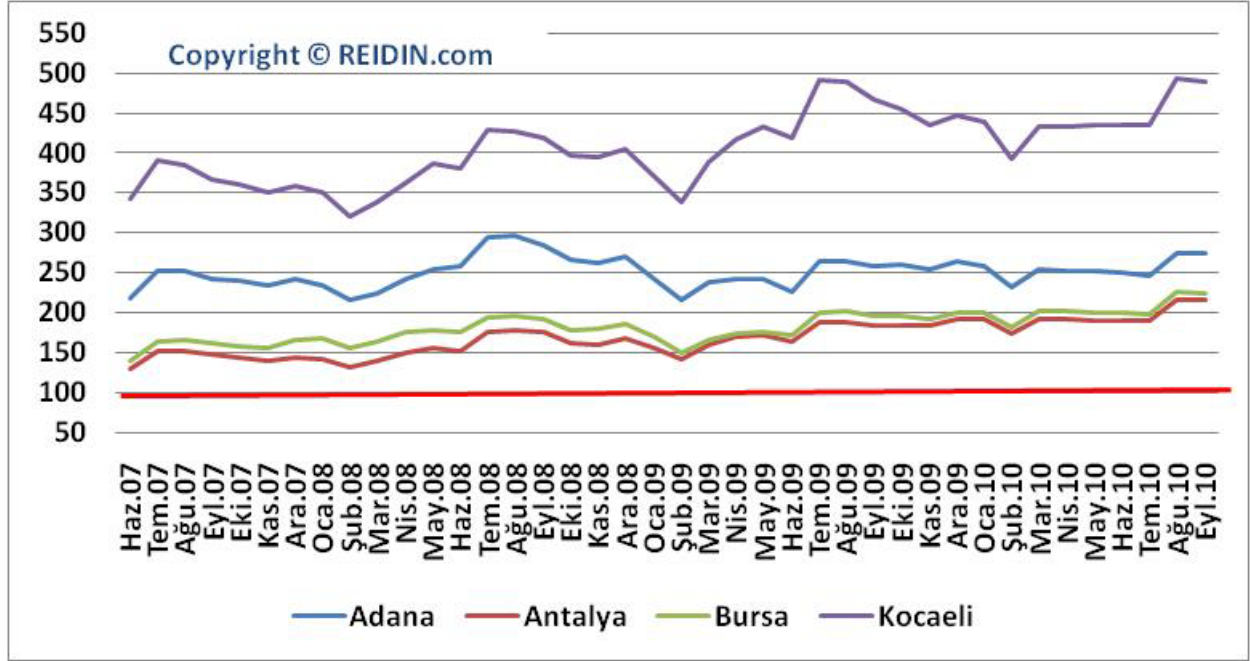
Tablo 1.10 REIDIN.com Konut Kiralama Gücü Endeksi

| | Adana | Ankara | Antalya | Bursa | İstanbul | İzmir | Kocaeli |
|--------|-------|--------|---------|-------|----------|-------|---------|
| Oca.10 | 262 | 240 | 194 | 202 | 145 | 216 | 445 |
| Şub.10 | 261 | 241 | 195 | 203 | 144 | 218 | 440 |
| Mar.10 | 258 | 241 | 193 | 205 | 144 | 217 | 439 |
| Nis.10 | 255 | 240 | 193 | 204 | 143 | 216 | 439 |
| May.10 | 254 | 240 | 193 | 202 | 143 | 216 | 440 |
| Haz.10 | 249 | 238 | 189 | 199 | 141 | 211 | 436 |
| Tem.10 | 246 | 236 | 190 | 197 | 141 | 211 | 435 |
| Ağu.10 | 275 | 266 | 216 | 225 | 161 | 242 | 493 |
| Eyl.10 | 275 | 267 | 217 | 224 | 159 | 242 | 490 |
| Eki.10 | 279 | 265 | 217 | 221 | 159 | 242 | 492 |

Grafik 1.8 REIDIN.com Konut Kiralama Gücü Endeksi



Grafik 1.9 REIDIN.com Konut Kiralama Gücü Endeksi



Endeks değerlerini yorumlarken dikkat edilmesi gereken noktalar ise su şekildedir:

- ✓ 100 ve üzerindeki endeks değerleri yukarıda belirtilen varsayım dâhilinde konut kiralanarak bir ev sahibi olunabileceğini gösterirken,
- ✓ 100'ün altındaki değerler ailenin kira ödemelerinde zorlanacağını işaret etmektedir.

REIDIN.com Hakkında:

REIDIN.com, özellikle 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 Geliştiricilerine, 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 ve devamında Dubai ile genişleyen bu servis aylık güncellenen gayrimenkul endekslerini, konut fiyat farklılıklarını, konut değerlemelerini ve aynı anda çoklu pazar analizi yapabilmelerini 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:

REIDIN.com - Istanbul Office

Avni Dilligil Sokak, C Blok, No: 7/13
34360, Mecidiyeköy,
İstanbul, Turkey

P: + 90 212 347-53 45

F: + 90 212 347 53 46

info@reidin.com