

**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

- Eylül ayında 2007 Haziran=100 temel yıllık Türkiye Kompozit Satılık Konut Fiyat Endeksi'nde bir önceki aya göre %0,37; 2009 yılının Aralık ayına göre %1,69; 2009 yılının Eylül ayına göre ise %2,07 oranında artış gerçekleşmiştir.
- Eylül ayında 2007 Haziran=100 temel yıllık Türkiye Kompozit Kiralık Konut Fiyat Endeksi'nde bir önceki aya göre %0,41; 2009 yılının Aralık ayına göre %1,43; 2009 yılının Eylül ayına göre ise %0,35 oranında artış gerçekleşmiştir.
- Bursa'da metrekare başına konut satış fiyatları Eylül ayında yüzde 0,60 oranında değer kazanmış ve Bursa fiyatların en çok yükseldiği şehir olmuştur. Aynı dönem içerisinde konut satış fiyatları Adana, Ankara, İstanbul ve İzmir'de sırasıyla yüzde 0,29, yüzde 0,48, yüzde 0,46 ve yüzde 0,09 oranında artmış; Kocaeli'nde ise yüzde 0,35 oranında azalmıştır.
- Eylül ayındaki metrekare başına kira değerleri incelendiğinde İstanbul yüzde 0,72 oranında değer artışıyla, kiraların en fazla arttığı şehir olmuştur. Aynı dönem içerisinde Adana'da yüzde 0,20; Bursa'da yüzde 0,50 ve Kocaeli'nde yüzde 0,61 oranında değer artışları söz konusudur. Ankara, Antalya İzmir illerinde ise metrekare başına kira değerleri sırasıyla yüzde 0,13, yüzde 0,54 ve yüzde 0,11 oranında azalmıştır.
- Eylül ayında konut satılık fiyatları açısından en çok değer artışı yaşanan ilçe İstanbul Ümraniye (+%2,12); en çok değer kaybeden ilçe ise İstanbul Beylikdüzü (-%2,14) olmuştur.
- Eylül ayında konut kira değerleri açısından en çok değer artışı yaşanan ilçe İzmir Çiğli (+%2,28); en çok değer kaybeden ilçe ise İstanbul Sultanbeyli (-%2,23) olmuştur.

- Eylül ayında konut yatırımlarında reel bazda aylık kayıp Adana'da %0,66, Ankara'da %0,72, Antalya'da %0,76, Bursa'da %0,73, İstanbul'da %0,69, İzmir'de %0,76 ve son olarak Kocaeli'nde %0,71 olarak gerçekleşmiştir. Yine aynı dönem içerisinde finansal yatırım araçları TÜFE (+%1,23) ile indirildiğinde, IMKB-100 Endeksi %5,26 oranında, Külçe Altın ise %2,39 oranında reel getiri sağlamıştır. Dolar'da, Euro'da ve Mevduat Faizinde sırasıyla %2,36, %0,83 ve %0,59 oranlarında reel kayıp söz konusudur.
- Eylül 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 (219 ay) kadar uzamaktadır. Ankara'da ise bir apartman dairesinin fiyatı 16,8 yılda (201 ay) geri dönmektedir.
- Eylül ayı itibariyle İstanbul'un Beyoğlu ilçesi gayrimenkul yatırımcısına en yüksek getiri (yıllık %10,68) sağlayan ilçe olmuştur.
- Eylül ayı itibariyle Adana, Ankara, Bursa, İzmir ve Kocaeli'nde konut satın alma gücü endeks değerleri 10 yıl vadeli konut kredisi için 100 baz değerinin üzerindedir. Antalya ve İstanbul'da ise endeks değerleri sırasıyla 99 ve 84 olarak gerçekleşmiştir.
- Eylül 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-Eylül 2010**" dönemine ilişkin detaylı verilere REIDIN.com IndexFocus servisinden <http://indexfocus.reidin.com/> ulaşabilirsiniz.

REIDIN.com Emlak Endeks 2010 Eylül 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 Eylül ayında"** satılık konut fiyatları, endekslerin başlangıç dönemi olan **"Haziran 2007'ye göre"**, Türkiye genelinde yüzde 7,36; İstanbul'da yüzde 8,25; Ankara'da yüzde 9,91; İzmir'de yüzde 3,00; Antalya'da yüzde 13,72 ve Bursa'da yüzde 8,96 azalmış durumdadır. Adana'da ve Kocaeli'nde ise fiyatlar **"40 aylık"** bu dönem içerisinde sırasıyla yüzde 4,83 ve yüzde 5,79 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		88.1		88.1		100.6	
Kasım	91.2		88.4		88.2		101.1	
Aralık	91.1		88.4		88.2		100.8	
Ortalama	88.7	92.0	86.2	90.6	86.2	89.2	96.1	98.1

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		87.9		91.7		105.6	
Kasım	101.9		86.6		91.2		105.0	
Aralık	102.8		86.0		90.9		104.9	
Ortalama	97.7	103.9	88.2	85.5	89.7	90.9	100.3	105.8

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 Eylül ayında”** kiralık konut değerleri, endekslerin başlangıç dönemi olan **“Haziran 2007’ye göre”**, Türkiye genelinde yüzde 8,42; İstanbul’da yüzde 8,98; Ankara’da yüzde 6,85; İzmir’de yüzde 11,50; Antalya’da yüzde 14,49; Bursa’da yüzde 11,54 ve Kocaeli’nde yüzde 0,87 azalmış durumdadır. Adana’da ise kira değerleri **“40 aylık”** bu dönem içerisinde yüzde 12,45 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		89.9		93.6		88.6	
Kasım	90.5		89.6		92.6		88.8	
Aralık	90.3		89.5		91.9		88.8	
Ortalama	89.8	90.8	88.5	90.3	93.3	92.3	86.2	88.3

Copyright © REIDIN.com

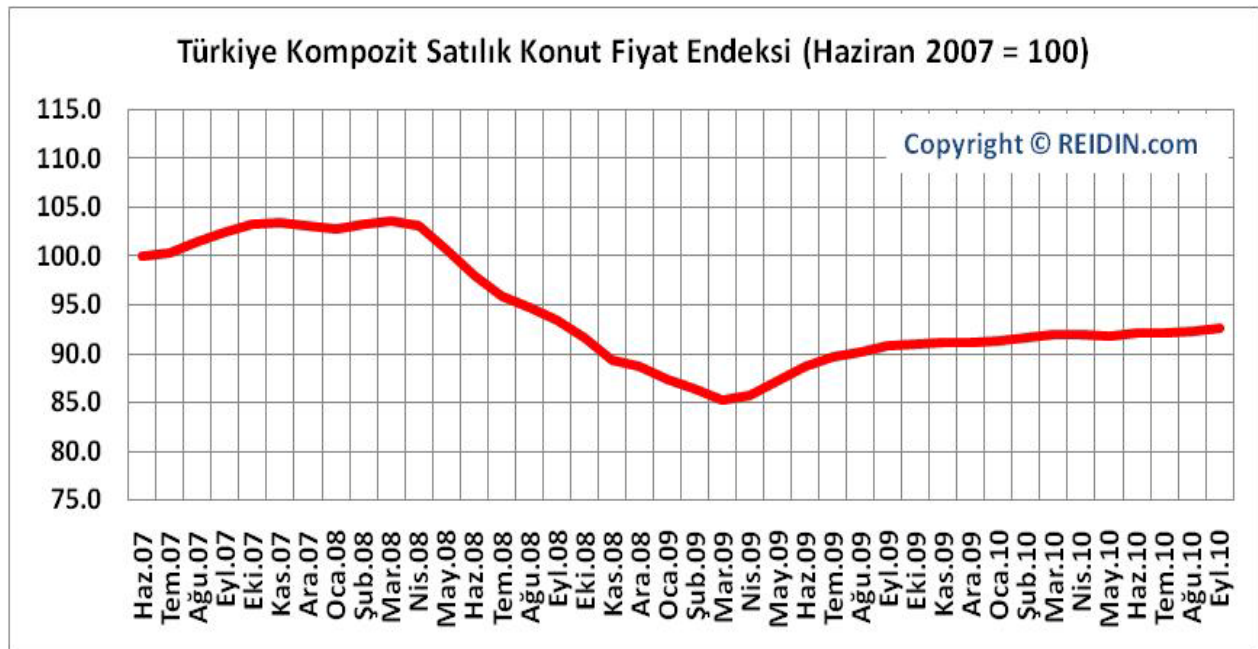
REIDIN.com Kiralık Konut Fiyat Endeksi (Nominal, Haziran 2007 = 100)								
Aylar	ADANA		ANTALYA		BURSA		KOCAELİ	
	2009	2010	2009	2010	2009	2010	2009	2010
Ocak	96.5	105.1	90.8	85.2	88.5	87.4	99.5	97.3
Şubat	98.5	105.6	89.4	84.9	90.8	86.8	98.4	98.4
Mart	98.7	106.8	88.2	85.4	90.5	86.2	95.0	98.5
Nisan	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		89.4		90.5		95.0	
Kasım	105.1		87.2		89.2		96.0	
Aralık	104.1		86.3		88.4		96.6	
Ortalama	104.1	108.7	89.4	85.6	90.7	87.4	94.6	98.3

Copyright © REIDIN.com

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

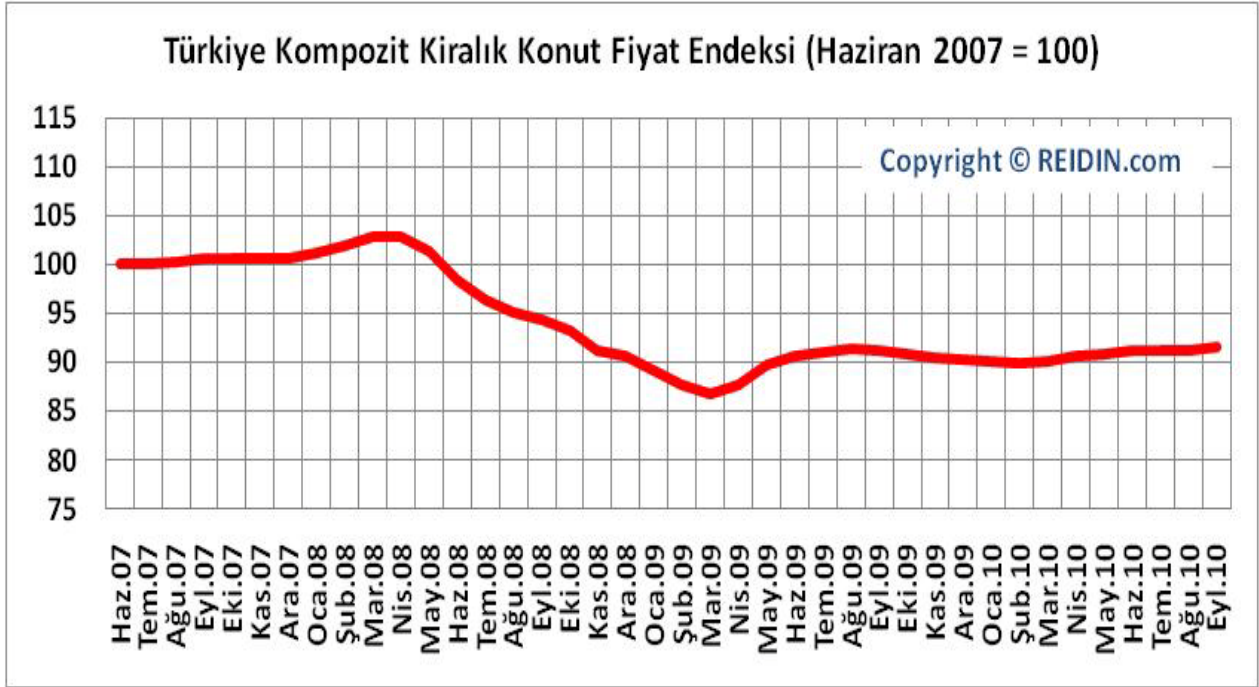
"**2010 yılı Eylül ayında**" 2007 Haziran=100 temel yıllık Türkiye Kompozit Satılık Konut Fiyat Endeksi'nde bir önceki aya göre %0,37; 2009 yılının Aralık ayına göre %1,69; 2009 yılının Eylül ayına göre ise %2,07 oranında artış gerçekleşmiştir.

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



“2010 yılı Eylül ayında” 2007 Haziran=100 temel yıllık Türkiye Kompozit Kiralık Konut Fiyat Endeksi’nde bir önceki aya göre %0,41; 2009 yılının Aralık ayına göre %1,43; 2009 yılının Eylül ayına göre ise %0,35 oranında artış gerçekleşmiştir.

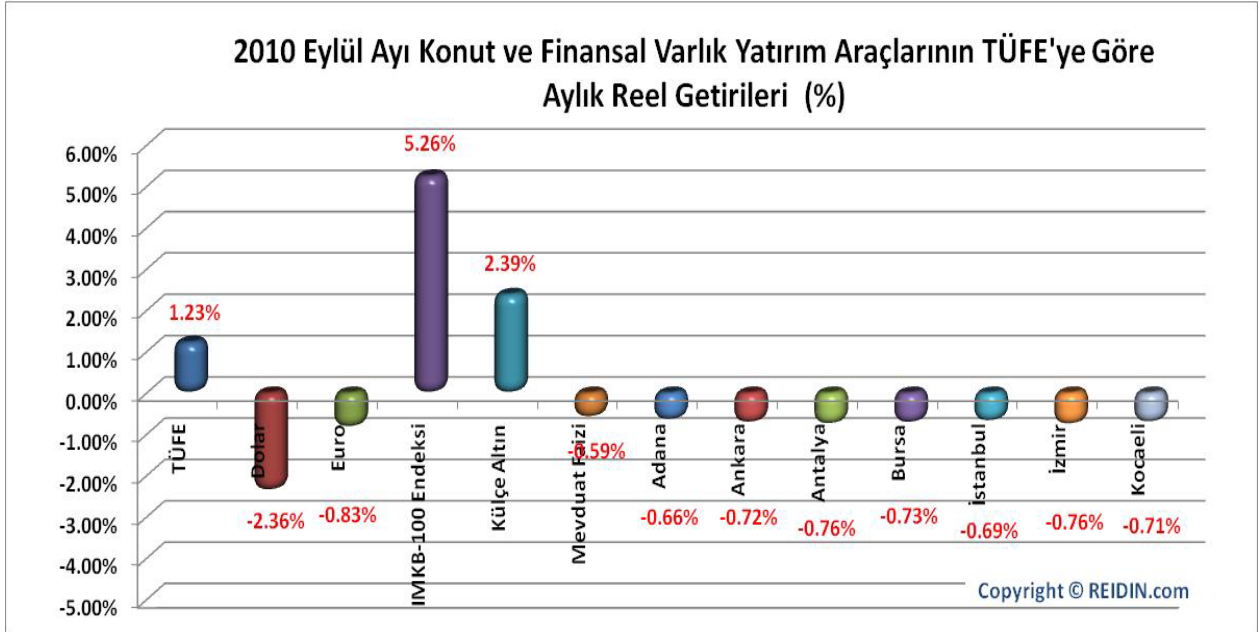
Grafik 1.2 Türkiye Kompozit Kiralık Konut Fiyat Endeksi (Haziran 2007 = 100)



“2010 Eylül” ayında, “Konut tipi gayrimenkul yatırımları ve finansal yatırım araçları” TÜFE ile indirgenğinde bir önceki aya göre en fazla reel getiriye sahip olan yatırım aracının IMKB-100 Endeksi (+%5,26) olduğu görülmektedir.

“2010 Eylül” ayı içerisinde **“konut yatırımlarının getirileri”**, TÜFE (+%1,23) ile indirgenğinde, “reel” bazda kayıp söz konusudur. Buna göre gayrimenkul yatırımlarında “reel” bazda aylık kayıp Adana’da %0,66, Ankara’da %0,72, Antalya’da %0,76, Bursa’da %0,73, İstanbul’da %0,69, İzmir’de %0,76 ve son olarak Kocaeli’nde %0,71 olarak gerçekleşmiştir. Yine aynı dönem içerisinde finansal yatırım araçları TÜFE ile indirgenğinde, IMKB-100 Endeksi %5,26 oranında, Külçe Altın ise %2,39 oranında reel getiri sağlamıştır. Dolar’da, Euro’da ve Mevduat Faizinde sırasıyla %2,36, %0,83 ve %0,59 oranlarında reel kayıp söz konusudur.

Grafik 1.3 Konut ve Finansal Varlık Yatırım Araçlarının Reel Getirileri



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

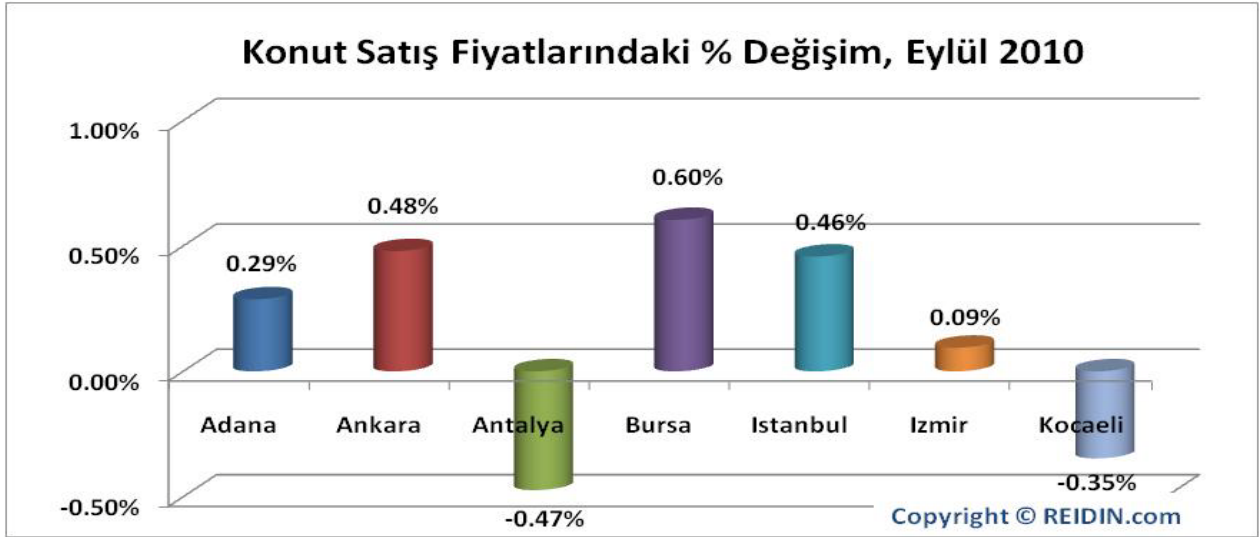
Tablo 1.3 Türkiye Geneli ve Şehir Bazında Konut Satış M2 Fiyatları ile Kira M2 Değerleri

SATILIK (TL/M2)	TEMMUZ 2010	AĞUSTOS 2010	EYLÜL 2010	KİRALIK (TL/M2)	TEMMUZ 2010	AĞUSTOS 2010	EYLÜL 2010
TÜRKİYE KOMPOZİT	1040	1041	1045	TÜRKİYE KOMPOZİT	5.35	5.35	5.37
ADANA	597	594	596	ADANA	3.30	3.35	3.35
ANKARA	838	841	845	ANKARA	4.17	4.21	4.20
ANTALYA	819	827	823	ANTALYA	3.84	3.84	3.82
BURSA	909	909	914	BURSA	4.52	4.50	4.52
İSTANBUL	1262	1263	1268	İSTANBUL	6.75	6.74	6.79
İZMİR	1060	1061	1062	İZMİR	4.89	4.85	4.85
KOCAELİ	856	857	854	KOCAELİ	4.29	4.30	4.33

Copyright © REIDIN.com

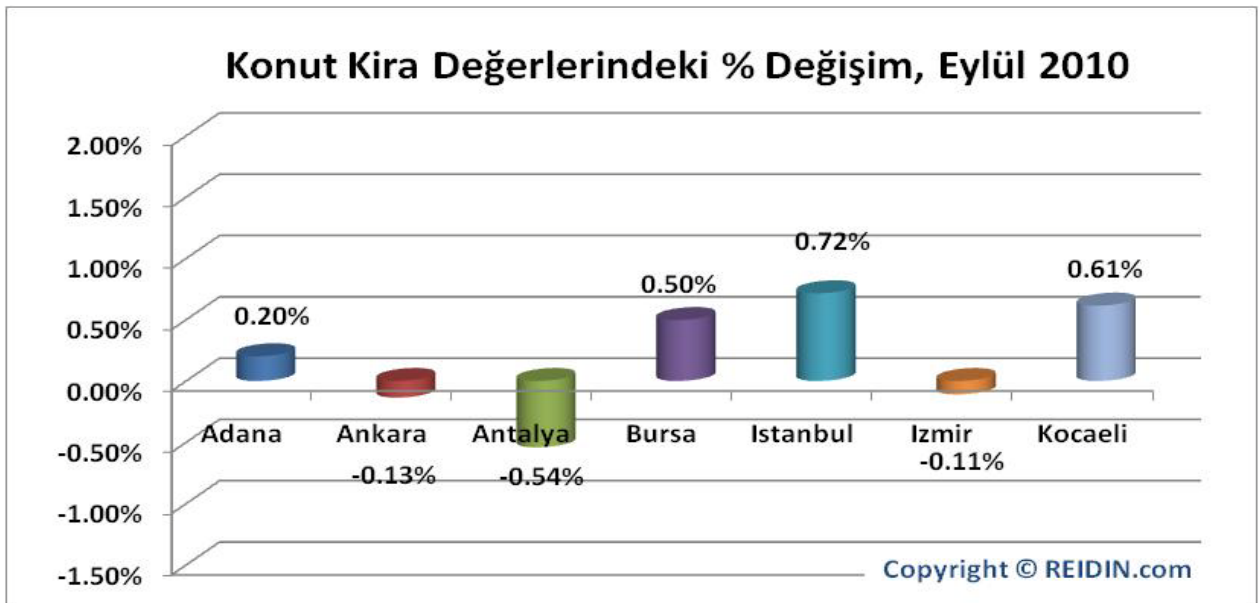
Bursa’da metrekare başına konut satış fiyatları **“2010 Eylül”** ayında yüzde 0,60 oranında değer kazanmış ve Bursa fiyatların en çok yükseldiği şehir olmuştur. Aynı dönem içerisinde konut satış fiyatları Adana, Ankara, İstanbul ve İzmir’de sırasıyla yüzde 0,29, yüzde 0,48, yüzde 0,46 ve yüzde 0,09 oranında artmış; Kocaeli’nde ise yüzde 0,35 oranında azalmıştır.

Grafik 1.4 Konut Satış Fiyatlarındaki Yüzde Değişim



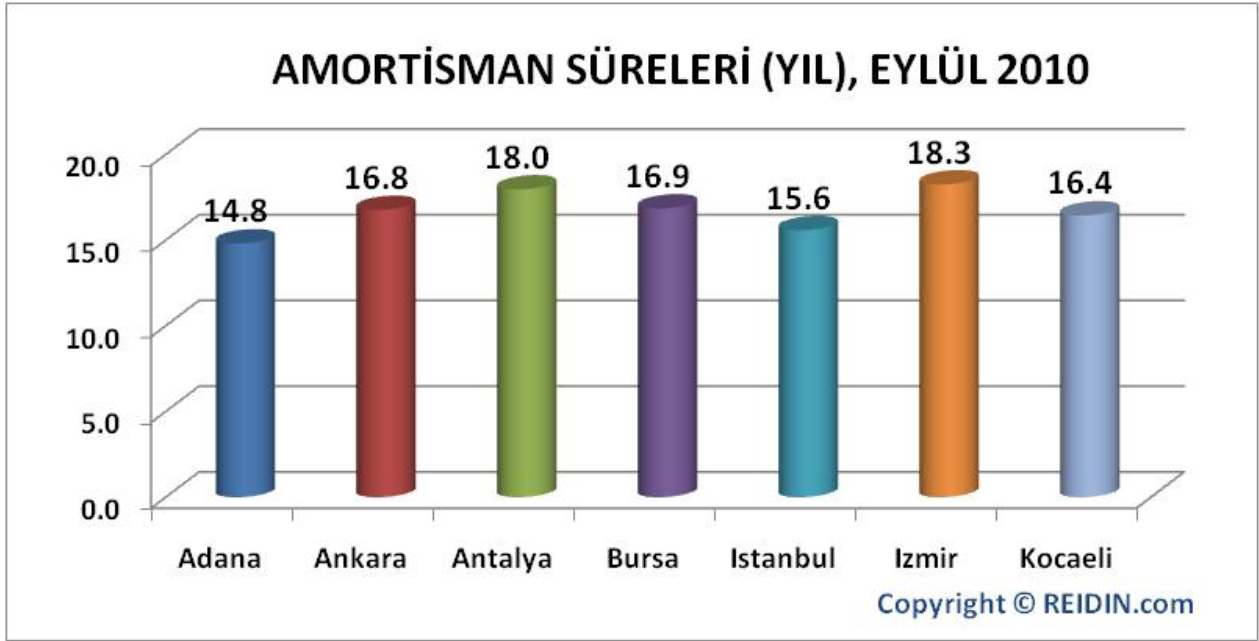
“2010 Eylül ayındaki” metrekare başına kira değerleri incelendiğinde İstanbul yüzde 0,72 oranında değer artışıyla, kiraların en fazla arttığı şehir olmuştur. Aynı dönem içerisinde Adana’da yüzde 0,20; Bursa’da yüzde 0,50 ve Kocaeli’nde yüzde 0,61 oranında değer artışları söz konusudur. Ankara, Antalya İzmir illerinde ise metrekare başına kira değerleri sırasıyla yüzde 0,13, yüzde 0,54 ve yüzde 0,11 oranında azalmıştır.

Grafik 1.5 Konut Kira Değerlerindeki Yüzde Değişim



REIDIN.com EmlakEndeks kapsamında incelenen 7 il (Adana, Ankara, Antalya, Bursa, İstanbul, İzmir ve Kocaeli) için **“Eylül 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 (219 ay) kadar uzamaktadır. Ankara’da ise bir apartman dairesinin fiyatı 16,8 yılda (201 ay) geri dönmektedir.

Grafik 1.6 Şehir Bazında Amortisman Süreleri



REIDIN.com EmlakEndeks kapsamında incelenen 7 il (Adana, Ankara, Antalya, Bursa, İstanbul, İzmir ve Kocaeli) ve ilçelerinde **“Eylül 2010”** itibariyle gayrimenkul yatırımcılarına en yüksek getiriye sağlayan ilk 15 ilçe aşağıda sunulmuştur. Buna göre İstanbul’un Beyoğlu ilçesi **“Eylül 2010”** içerisinde gayrimenkul yatırımcısına en yüksek kira getirisi (yıllık %10,68) sağlayan ilçe olmuştur.

Tablo 1.4 Gayrimenkul Yatırımcılarına En Yüksek “Getiri” Sağlayan İlk 15 İlçe

Şehir	İlçe	Aylık Nominal Getiri	Yıllık Nominal Getiri
İstanbul	Beyoğlu	0.85%	10.68%
İstanbul	Esenyurt	0.69%	8.64%
İstanbul	Ataşehir	0.68%	8.46%
Ankara	Altındağ	0.68%	8.42%
İstanbul	Eyüp	0.67%	8.29%
Adana	Yüreğir	0.65%	8.11%
İstanbul	Esenler	0.64%	7.96%
İstanbul	Bahçelievler	0.60%	7.47%
İstanbul	Çekmekoy	0.60%	7.46%
İstanbul	Fatih	0.60%	7.44%
İstanbul	Güngören	0.59%	7.35%
İstanbul	Zeytinburnu	0.59%	7.29%
İstanbul	Kağıthane	0.57%	7.04%
İstanbul	Sultanbeyli	0.56%	6.98%
İstanbul	Bayrampaşa	0.56%	6.96%

Copyright © REIDIN.com

REIDIN.com EmlakEndeks kapsamında incelenen 7 il (Adana, Ankara, Antalya, Bursa, İstanbul, İzmir ve Kocaeli) ve ilçelerinde “Eylül 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	AĞUSTOS 2010	EYLÜL 2010	%Δ
İstanbul	Ümraniye	1323	1351	2.12%
İstanbul	Başakşehir	1576	1609	2.07%
İzmir	Güzelbahçe	1377	1403	1.86%
İstanbul	Kucukcekmece	1214	1236	1.83%
İstanbul	Sultangazi	885	901	1.82%
İstanbul	Pendik	962	980	1.80%
İstanbul	Sancaktepe	971	988	1.74%
İstanbul	Beykoz	2183	2219	1.67%
İzmir	Karşıyaka	1160	1178	1.51%
İstanbul	Kartal	1144	1161	1.48%
İzmir	Bayraklı	1135	1150	1.35%
İstanbul	Kadıköy	2021	2048	1.29%
Ankara	Mamak	800	810	1.25%
İstanbul	Beşiktaş	2500	2531	1.25%
İzmir	Karabağlar	943	954	1.24%

Copyright © REIDIN.com

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

ŞEHİR	İLÇE	AĞUSTOS 2010	EYLÜL 2010	%Δ
İstanbul	Beylikdüzü	897	878	-2.14%
İstanbul	Sultanbeyli	669	655	-2.07%
İstanbul	Eyüp	1527	1497	-2.00%
İstanbul	Beyoğlu	1734	1705	-1.71%
İstanbul	Fatih	1443	1419	-1.67%
İstanbul	Maltepe	1334	1317	-1.28%
İstanbul	Silivri	866	856	-1.16%
İstanbul	Kağıthane	1264	1250	-1.10%
İzmir	Bornova	1148	1137	-1.03%
İzmir	Konak	1010	1000	-0.99%
Kocaeli	İzmit	911	903	-0.92%
Antalya	Konyaaltı	1008	1000	-0.83%
Ankara	Keçiören	811	805	-0.77%
Antalya	Muratpaşa	936	929	-0.73%
İzmir	Narlıdere	1458	1448	-0.70%

Copyright © REIDIN.com

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

ŞEHİR	İLÇE	AĞUSTOS 2010	EYLÜL 2010	%Δ
İzmir	Çiğli	3.40	3.47	2.28%
İstanbul	Kadıköy	8.54	8.74	2.27%
İstanbul	Çekmeköy	6.34	6.48	2.19%
İstanbul	Bahçelievler	6.19	6.33	2.18%
İstanbul	Gaziosmanpasa	5.36	5.48	2.18%
İstanbul	Bakırköy	9.96	10.17	2.16%
İstanbul	Ümraniye	5.98	6.11	2.08%
İzmir	Buca	4.34	4.43	2.07%
İstanbul	Ataşehir	8.81	8.99	2.04%
İstanbul	Beykoz	10.16	10.36	2.04%
İstanbul	Besiktaş	12.33	12.57	1.95%
İzmir	Bayraklı	4.53	4.62	1.91%
İstanbul	Eyüp	9.79	9.97	1.86%
İstanbul	Pendik	4.68	4.76	1.79%
İstanbul	Bağcılar	5.12	5.21	1.75%

Copyright © REIDIN.com

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

ŞEHİR	İLÇE	AĞUSTOS 2010	EYLÜL 2010	%Δ
İstanbul	Sultanbeyli	3.77	3.69	-2.23%
İzmir	Bornova	5.17	5.07	-2.00%
İstanbul	Beyoğlu	14.78	14.48	-1.99%
İzmir	Karabağlar	4.94	4.85	-1.86%
Ankara	Mamak	3.95	3.88	-1.77%
İstanbul	Esenler	6.47	6.37	-1.66%
İstanbul	Silivri	4.66	4.58	-1.62%
Ankara	Gölbaşı	3.16	3.11	-1.57%
İstanbul	Bayrampaşa	6.59	6.49	-1.52%
İzmir	Karşıyaka	5.17	5.09	-1.51%
Antalya	Muratpaşa	4.22	4.15	-1.50%
İstanbul	Kağıthane	7.21	7.11	-1.32%
İstanbul	Adalar	9.26	9.15	-1.13%
İzmir	Balçova	5.93	5.87	-0.97%
Ankara	Pursaklar	2.95	2.92	-0.89%

Copyright © REIDIN.com

REIDIN.com EmlakEndeks kapsamında ayrıca 481 mahalleye yönelik satılık ve kiralık değerler ile getiri oranları sunulmakta olup, **“Haziran 2007-Eylül 2010”** dönemine ilişkin detaylı verilere REIDIN.com IndexFocus servisinden <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.

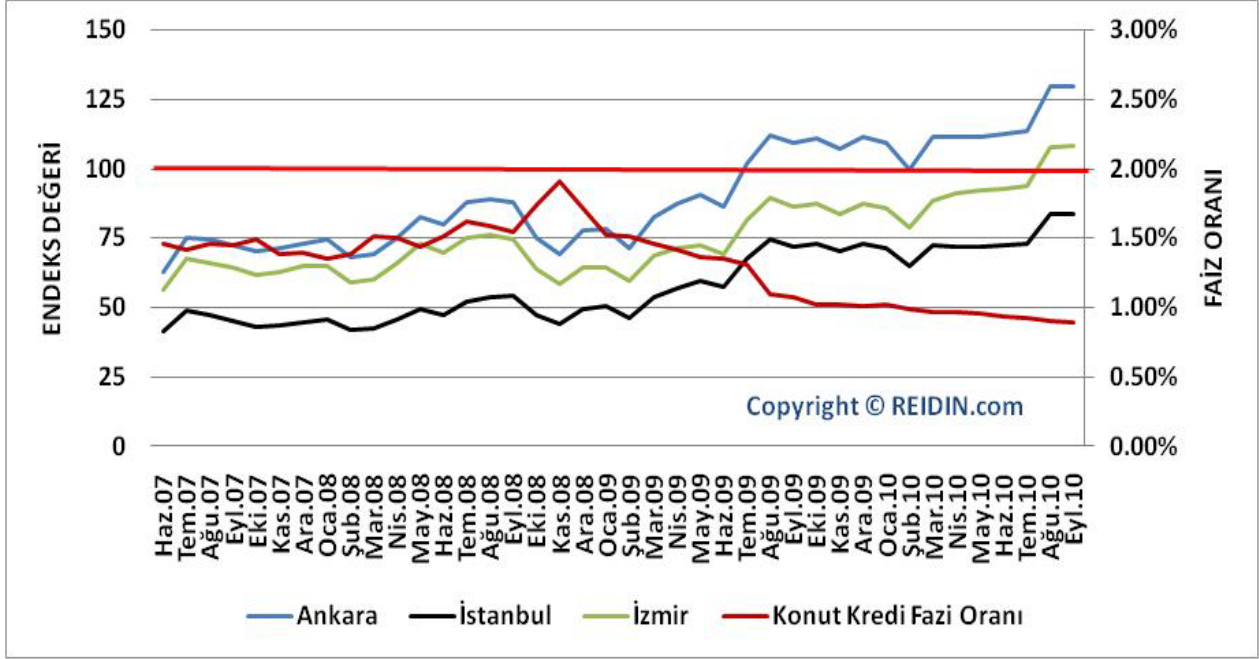
Endeks değerlerini yorumlarken dikkat edilmesi gereken noktalar şu şekildedir:

- ✓ 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.

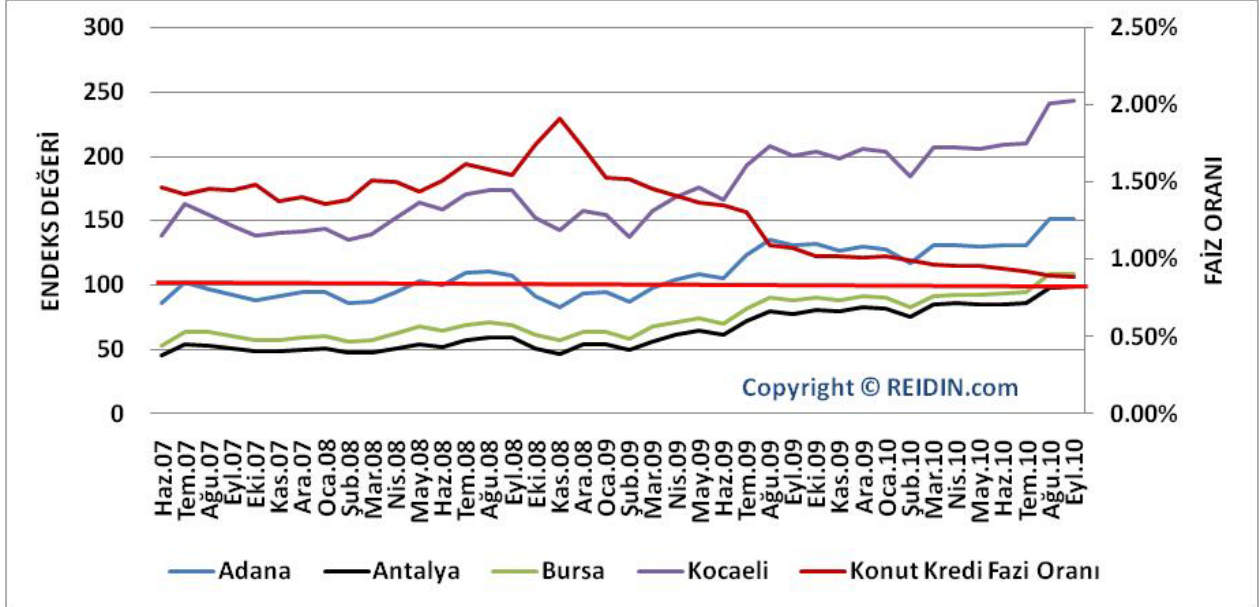
Tablo 1.9 REIDIN.com Konut Satın Alma Gücü Endeksi: 10 Yıl Vadeli Konut Kredisi İçin

	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

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



Grafik 1.8 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.

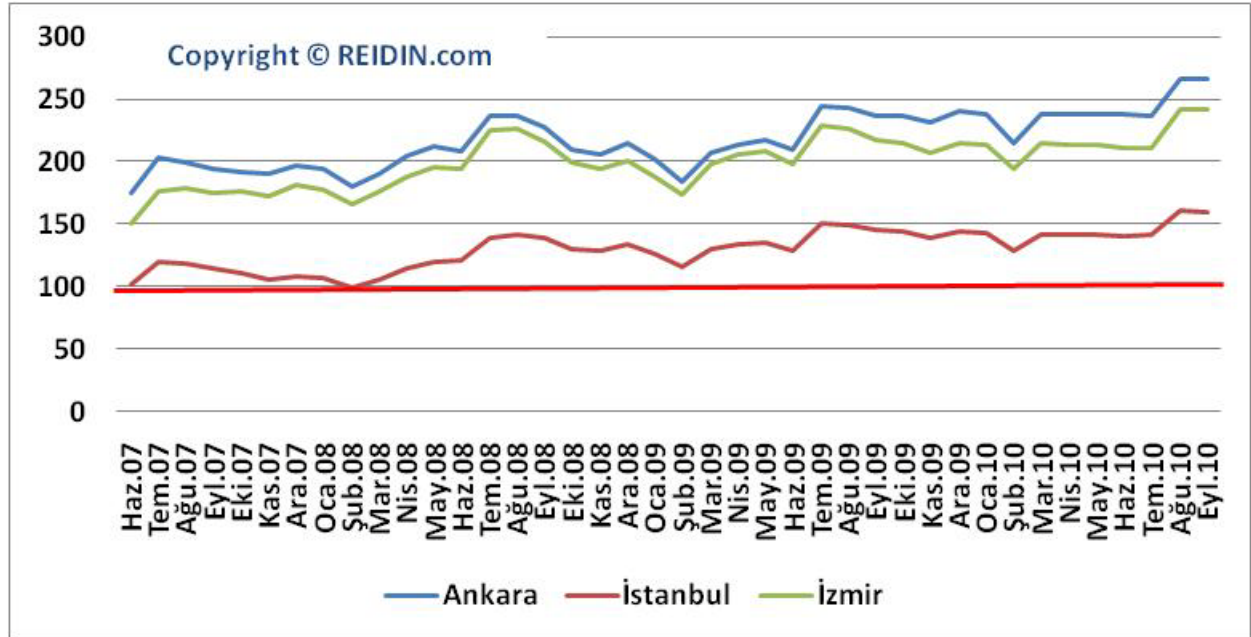
REIDIN.com Konut Kiralama Gücü Endeksi

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.

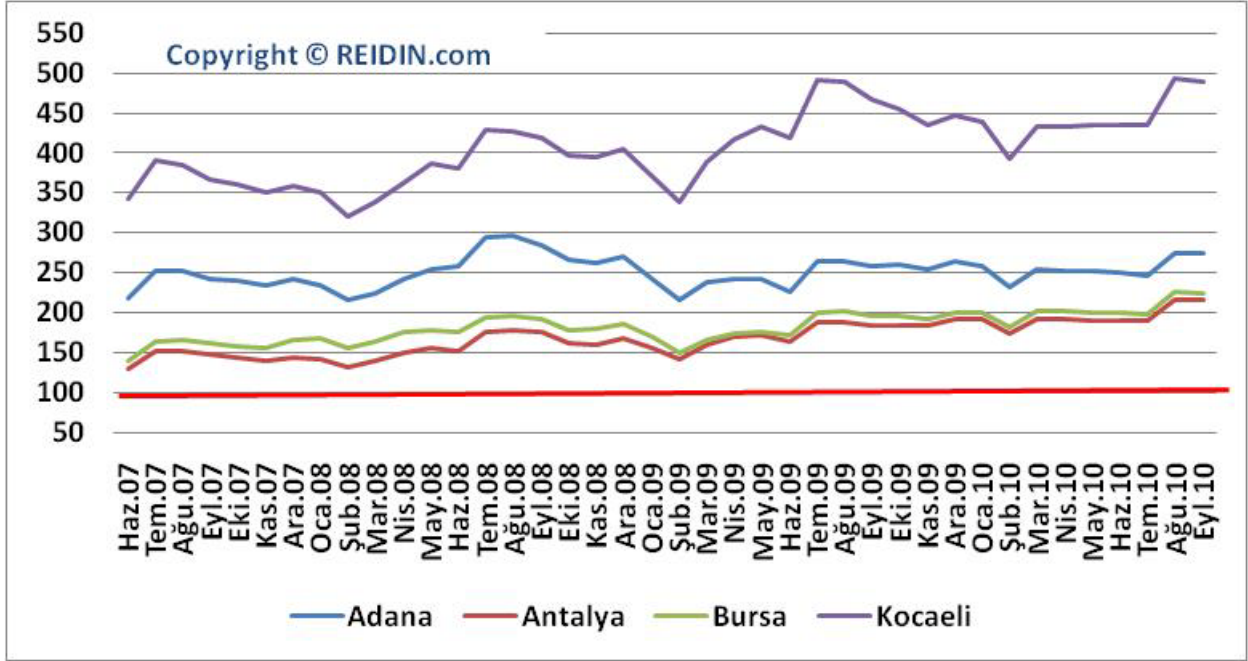
Tablo 1.10 REIDIN.com Konut Kiralama Gücü Endeksi

	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

Grafik 1.9 REIDIN.com Konut Kiralama Gücü Endeksi



Grafik 1.10 REIDIN.com Konut Kiralama Gücü Endeksi



Endeks değerlerini yorumlarken dikkat edilmesi gereken noktalar ise şu 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