

REIDIN.com INDEXFocus Turkey 2009 Aralık Ayı Konut Sektörü Analizi

Sayı: 13
Tarih: 15 Ocak 2010
Yayın Tarihi: 10:00
Yayın Yeri: İstanbul, Dubai, London

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.....

- Adana'da konut satış fiyatları 2009 Aralık ayında yüzde 1,20 oranında değer kazanmış ve Adana fiyatların en çok yükseldiği şehir olmuştur. Bursa, İzmir ve Antalya'da konut satış fiyatları sırasıyla yüzde 0,76, yüzde 0,36 ve yüzde 0,12 oranında azalmıştır. Ankara ve İstanbul'da ise değişmemiştir.
- 2009 Aralık ayındaki kira değerleri incelendiğinde, Adana yüzde 0,97 oranında değer artışıyla, kiraların en fazla arttığı şehir olmuştur. Ankara (%0,24) ve İzmir (%0,21) illerinde de kira değerlerinde artış yaşanırken; Antalya'da yüzde 1,29, Bursa'da yüzde 1,54 ve İstanbul'da yüzde 0,45 oranında değer azalışı söz konusudur.
- 2009 Aralık ayında konut satılık fiyatları açısından en çok değer artışı yaşanan ilçe İstanbul Gaziosmanpaşa; en çok değer kaybeden ilçe ise İstanbul Şişli olmuştur.
- 2009 Aralık ayında konut kira değerleri açısından en çok değer artışı yaşanan ilçe İstanbul Beyoğlu; en çok değer kaybeden ilçe ise İstanbul Kartal olmuştur.

Gayrimenkul piyasamızda Türkiye geneline ve kapsam dâhilindeki 7 şehre yönelik olarak oluşturulan satılık konut fiyat endeks değerleri aşağıda sunulmuştur. Buna göre, **“2009 Aralık ayında”** satılık konut fiyatları, endekslerin başlangıç dönemi olan **“Haziran 2007’ye göre”**, Türkiye genelinde yüzde 8,3; İstanbul’da yüzde 10,3; Ankara’da yüzde 12,5; Antalya’da yüzde 14,1 ve Bursa’da yüzde 11,5 azalmış durumdadır. Adana’da; İzmir’de ve Kocaeli’nde ise fiyatlar **“31 aylık bu dönem”** içerisinde sırasıyla yüzde 3,1; 2,7 ve yüzde 4,9 artmıştır.

Aylar	REIDIN.com Satılık Konut Fiyat Endeksi (Haziran 2007 = 100)							
	TÜRKİYE KOMPOZİT		İSTANBUL		ANKARA		İZMİR	
	2008	2009	2008	2009	2008	2009	2008	2009
Ocak	103.4	89.8	105.5	88.6	96.6	85.6	102.1	97.0
Şubat	103.2	86.4	104.8	84.8	95.7	82.8	103.9	91.3
Mart	105.6	85.3	108.3	84.4	98.9	81.6	105.1	87.9
Nisan	104.1	86.0	107.4	84.8	97.8	81.4	101.0	93.8
Mayıs	102.0	88.0	105.5	86.1	94.0	84.5	97.9	97.4
Haziran	98.2	89.8	101.6	87.2	88.1	86.5	93.7	99.8
Temmuz	96.0	90.5	99.0	87.9	88.4	87.4	93.8	99.6
Ağustos	95.8	91.0	97.5	87.9	87.4	87.5	96.2	100.8
Eylül	94.8	91.2	96.2	88.6	87.6	87.1	94.6	101.2
Ekim	91.8	92.1	91.8	89.7	87.0	87.5	94.2	103.8
Kasım	90.5	91.8	91.1	89.7	85.5	87.5	93.3	103.1
Aralık	88.0	91.7	87.8	89.7	82.9	87.5	92.5	102.7

Copyright © REIDIN.com

Aylar	REIDIN.com Satılık Konut Fiyat Endeksi (Haziran 2007 = 100)							
	ADANA		ANTALYA		BURSA		KOCAELİ	
	2008	2009	2008	2009	2008	2009	2008	2009
Ocak	101.7	92.4	104.2	88.3	98.0	89.1	114.2	97.7
Şubat	107.0	94.7	103.5	90.5	99.0	83.9	108.2	96.8
Mart	106.1	94.0	103.2	86.9	100.4	83.5	107.3	95.5
Nisan	104.6	95.0	105.9	85.9	95.1	81.9	106.5	94.4
Mayıs	103.1	95.0	104.2	84.7	95.8	86.9	104.7	97.5
Haziran	97.0	96.4	102.1	89.5	94.7	89.4	102.2	99.0
Temmuz	93.9	97.5	98.3	90.2	90.2	89.5	98.1	102.6
Ağustos	97.2	98.5	96.2	91.7	94.0	91.5	102.7	106.1
Eylül	97.6	98.9	96.2	89.6	92.8	89.9	100.5	106.7
Ekim	98.3	99.6	95.1	87.9	90.4	89.8	94.1	105.9
Kasım	97.4	101.8	92.1	86.0	84.6	89.2	92.6	106.4
Aralık	96.9	103.1	90.9	85.9	83.7	88.5	89.9	104.9

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, **“2009 Aralık ayında”** kiralık konut değerleri, endekslerin başlangıç dönemi olan **“Haziran 2007’ye göre”**, Türkiye genelinde yüzde 10; İstanbul’da yüzde 11; Ankara’da yüzde 6,8; İzmir’de yüzde 11,4; Antalya’da yüzde 14,2; Bursa’da yüzde 14 ve Kocaeli’nde yüzde 3,1 azalmış durumdadır. Adana’da ise kira değerleri **“31 aylık bu dönem”** içerisinde yüzde 5,2 artmıştır.

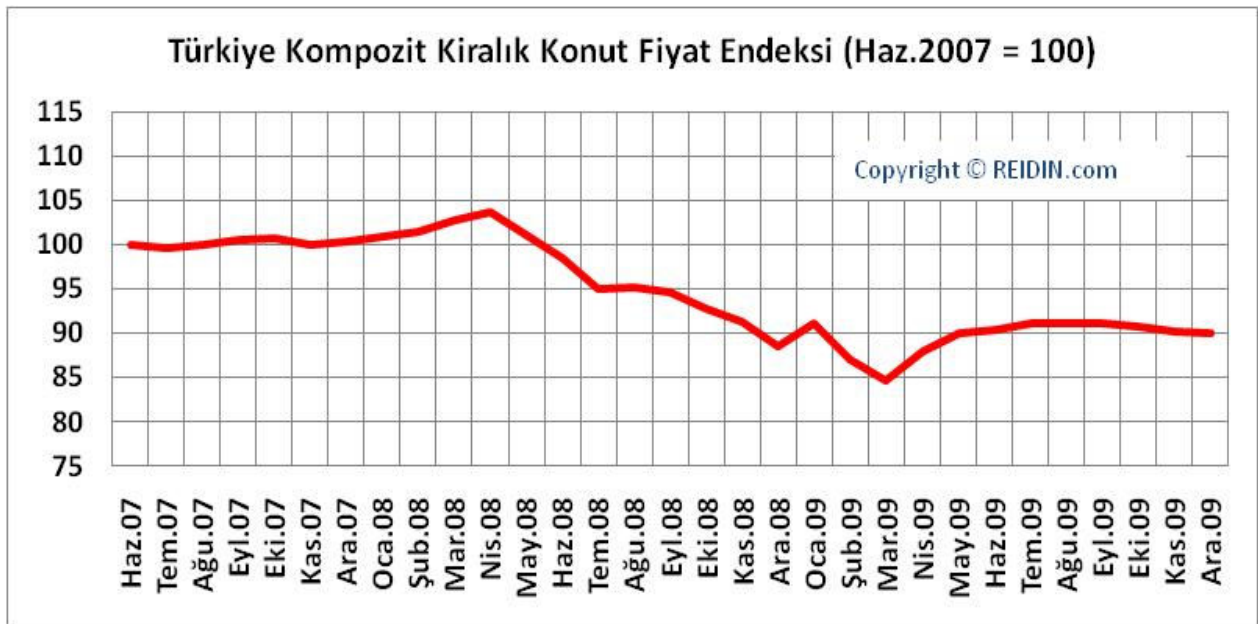
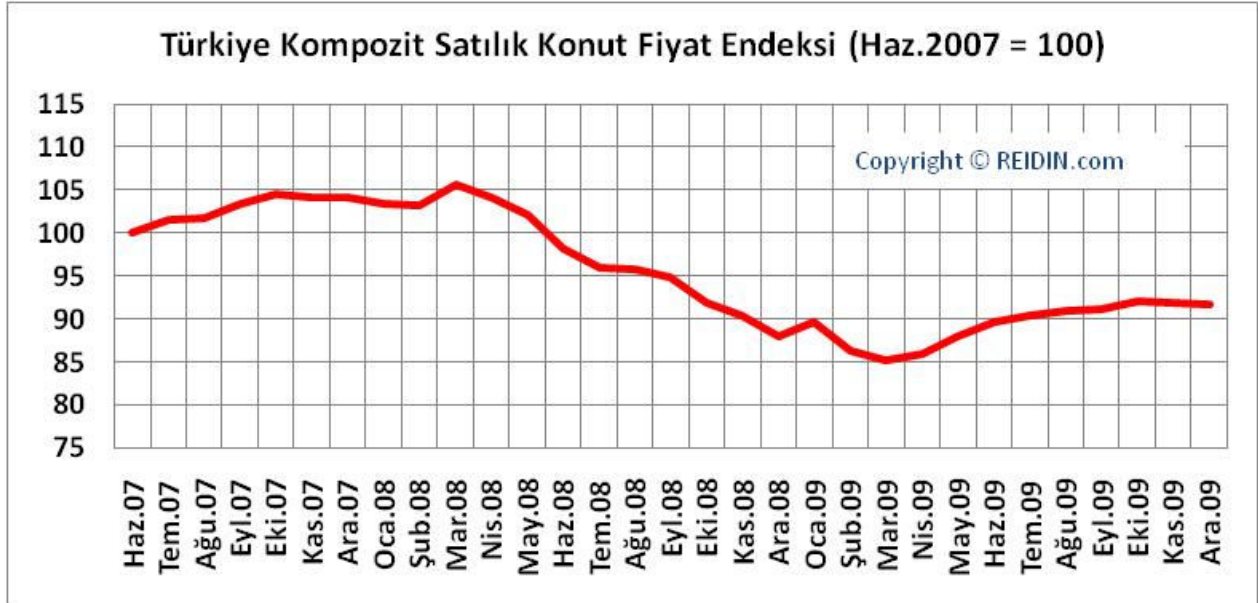
REIDIN.com Kiralık Konut Fiyat Endeksi (Haziran 2007 = 100)								
Aylar	TÜRKİYE KOMPOZİT		İSTANBUL		ANKARA		İZMİR	
	2008	2009	2008	2009	2008	2009	2008	2009
Ocak	100.9	91.1	104.0	89.4	100.4	97.2	92.7	88.8
Şubat	101.4	87.0	104.0	84.7	102.2	91.6	92.5	81.9
Mart	102.8	84.6	106.2	81.7	100.5	91.6	93.6	81.3
Nisan	103.7	88.0	106.3	87.2	103.9	93.9	92.8	81.3
Mayıs	101.0	90.0	102.6	88.6	101.4	95.7	96.2	85.0
Haziran	98.5	90.4	100.1	89.0	99.4	95.4	90.2	85.5
Temmuz	95.0	91.2	95.5	90.0	98.7	95.7	86.2	87.0
Ağustos	95.1	91.1	95.4	89.6	98.6	96.1	88.0	87.9
Eylül	94.7	91.2	94.6	89.6	99.2	96.1	88.5	87.9
Ekim	92.7	90.8	91.3	89.5	100.0	95.2	89.4	88.6
Kasım	91.4	90.2	90.6	89.4	98.3	93.0	86.5	88.4
Aralık	88.6	90.0	87.8	89.0	95.0	93.2	86.8	88.6

Copyright © REIDIN.com

REIDIN.com Kiralık Konut Fiyat Endeksi (Haziran 2007 = 100)								
Aylar	ADANA		ANTALYA		BURSA		KOCAELİ	
	2008	2009	2008	2009	2008	2009	2008	2009
Ocak	101.1	98.1	100.5	88.9	89.7	91.0	107.1	102.4
Şubat	105.5	100.2	101.0	91.8	89.9	89.3	109.7	99.9
Mart	105.5	98.8	101.5	87.5	90.8	87.0	112.5	93.7
Nisan	110.3	98.8	102.9	85.2	95.4	90.0	110.8	92.1
Mayıs	104.0	107.9	103.8	89.1	89.1	90.6	109.6	92.7
Haziran	98.8	108.9	101.0	91.1	95.1	90.8	103.6	93.0
Temmuz	96.6	110.3	98.6	91.4	92.2	89.8	104.7	91.6
Ağustos	98.0	109.3	95.2	92.2	91.6	89.8	107.1	92.3
Eylül	97.5	108.6	95.4	92.2	91.6	89.8	105.9	93.9
Ekim	98.3	107.6	95.0	89.1	89.3	89.1	100.3	95.0
Kasım	93.9	104.2	93.0	86.9	89.0	87.3	98.0	96.9
Aralık	92.7	105.2	91.7	85.8	80.2	86.0	96.9	96.9

Copyright © REIDIN.com

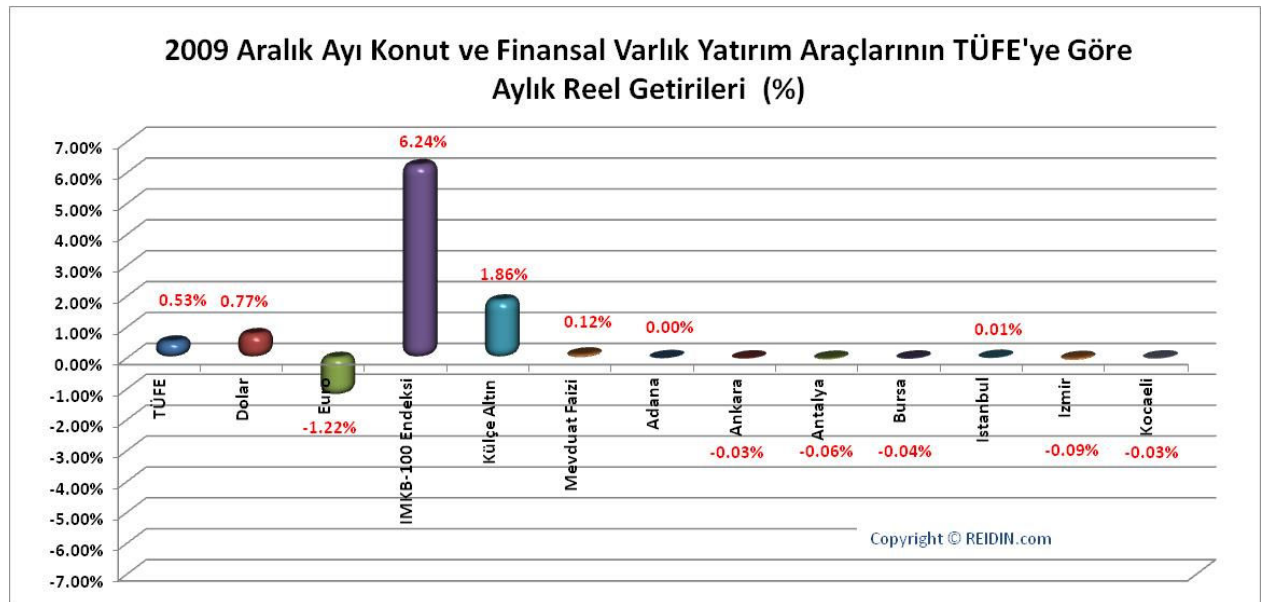
REIDIN.com IndexFocus kapsamında hesaplanan Türkiye geneli satılık ve kiralık konut fiyat endekslerinin "Haziran 2007-Aralık 2009" gelişim grafikleri aşağıda sunulmuştur.



Mortgage Uzmanı Garanti'nin desteğiyle REIDIN.com tarafından geliştirilen ve Türkiye'nin 7 büyük şehrine (Adana, Ankara, Antalya, Bursa, İstanbul, İzmir ve Kocaeli) ait nüfusa göre ağırlıklandırılmış "aylık fiyat/metrekare medyan satış ve kira değerleri" kullanılarak, yine bu illerde yer alan konut tipindeki gayrimenkullerin "2009 Aralık" ayı için aylık getirileri hesaplanmıştır.

“2009 Aralık” 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.

“2009 Aralık” ayı içerisinde **“konut yatırımlarının getirilerinde”**, TÜFE (%0,53) ile indirildiğinde Adana ve İstanbul illeri dışında “reel” bazda kayıp söz konusudur. Buna göre getirilerdeki reel bazda aylık kayıp Ankara’da %0,03, Antalya’da %0,06, Bursa’da %0,04, İzmir’de %0,09 ve son olarak Kocaeli’nde %0,03 olarak gerçekleşmiştir. Yine aynı dönem içerisinde finansal yatırım araçları TÜFE ile indirildiğinde, Borsa Endeksi yatırımcılarına %6,24 oranında, Dolar %0,77 oranında, Külçe Altın %1,86 oranında, Mevduat Faizi ise %0,12 oranında reel getiri sağlamıştır. Euro’da ise %1,22 oranında kayıp söz konusudur.



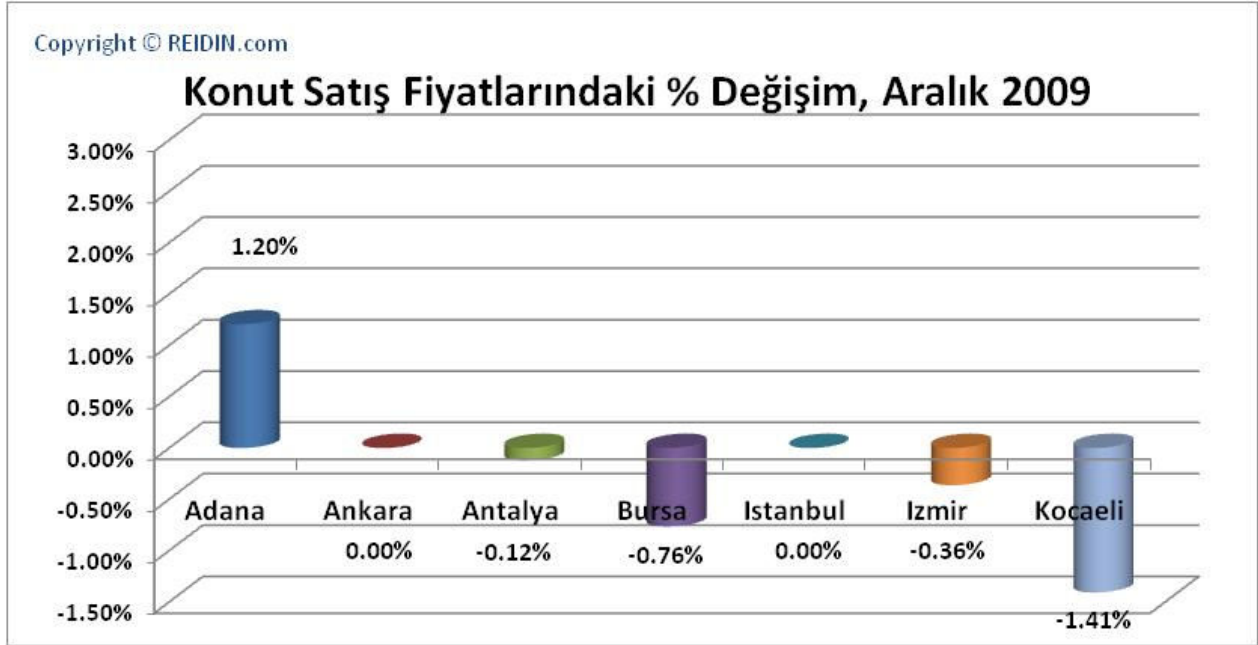
Türkiye genelinde ve kapsam dâhilindeki 7 ilde, **“2009 Aralık”** ayı içerisindeki konut satış fiyatları ve kira değerleri ise önceki iki ayla karşılaştırmalı olarak aşağıda sunulmuştur.

TÜRKİYE GENELİ VE İL BAZINDA KONUT SATIŞ FİYATLARI İLE KİRA DEĞERLERİ

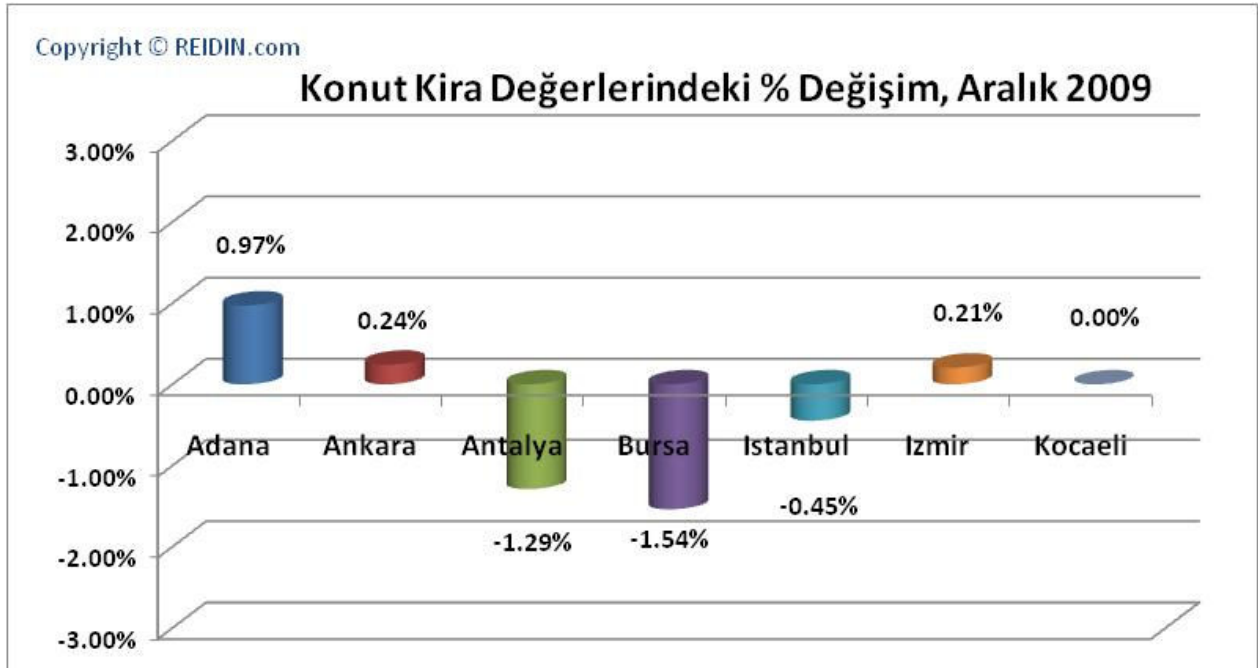
SATILIK (TL/M2)	EKİM	KASIM	ARALIK	KİRALIK (TL/M2)	EKİM	KASIM	ARALIK
TÜRKİYE KOMPOZİT	1031	1028	1027	TÜRKİYE KOMPOZİT	5.34	5.30	5.29
ADANA	568	581	588	ADANA	3.19	3.09	3.12
ANKARA	827	827	827	ANKARA	4.24	4.14	4.15
ANTALYA	839	821	820	ANTALYA	3.98	3.88	3.83
BURSA	923	916	909	BURSA	4.64	4.55	4.48
İSTANBUL	1223	1222	1222	İSTANBUL	6.70	6.69	6.66
İZMİR	1114	1106	1102	İZMİR	4.87	4.86	4.87
KOCAELİ	849	853	841	KOCAELİ	4.14	4.22	4.22

Copyright © REIDIN.com

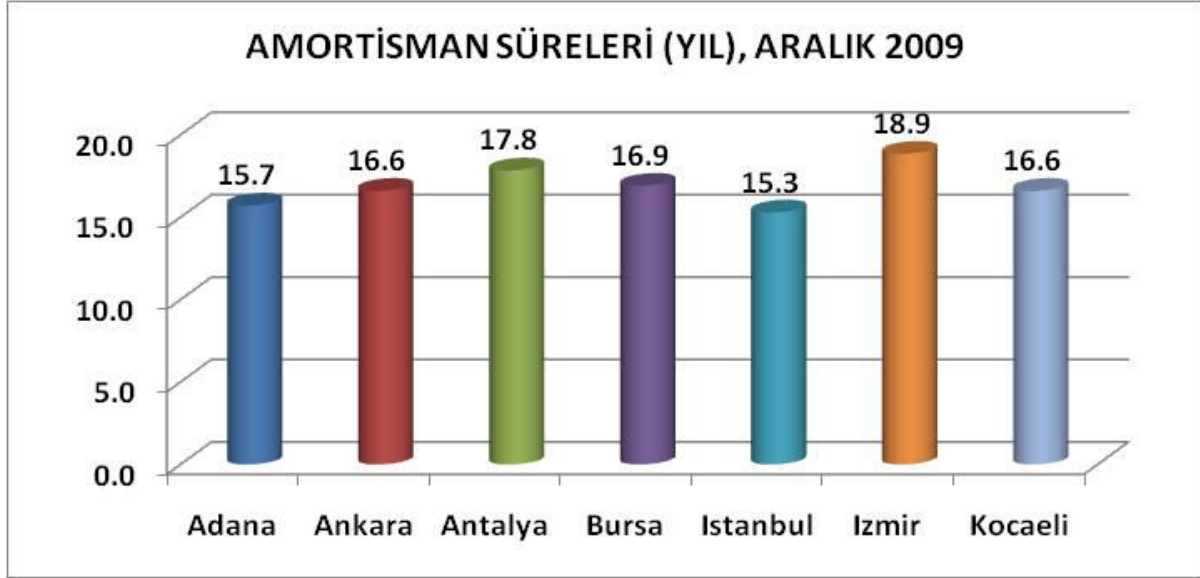
Adana'da konut satış fiyatları **"2009 Aralık"** ayında yüzde 1,20 oranında değer kazanmış ve Adana fiyatların en çok yükseldiği şehir olmuştur. Bursa, İzmir ve Antalya'da konut satış fiyatları sırasıyla yüzde 0,76, yüzde 0,36 ve yüzde 0,12 oranında azalmıştır. Ankara ve İstanbul'da ise değişmemiştir.



"2009 Aralık ayındaki" kira değerleri incelendiğinde ise, Adana yüzde 0,97 oranında değer artışıyla, kiralara en fazla arttığı şehir olmuştur. Ankara (%0,24) ve İzmir (%0,21) illerinde de kira değerlerinde artış yaşanırken; Antalya'da yüzde 1,29, Bursa'da yüzde 1,54 ve İstanbul'da yüzde 0,45 oranında değer azalışı söz konusudur.



REIDIN.com IndexFocus kapsamında incelenen 7 il (Adana, Ankara, Antalya, Bursa, İstanbul, İzmir ve Kocaeli) için "Aralık 2009" itibariyle amortisman süreleri aşağıda belirtilmiştir. Buna göre, İstanbul'da bir apartman dairesinin fiyatı 15,3 yıllık (183 ay) kiraya eşit iken, İzmir'de bu süre 18,9 yıla (226 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 "Aralık 2009" 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)	Kas.09	Ara.09	%Δ
İstanbul Gaziosmanpaşa ↑	917	963	5.00%
İstanbul Pendik ↑	793	832	5.00%
İstanbul Esenler ↑	955	1003	5.00%
İstanbul Tuzla ↑	1070	1111	3.83%
İzmir Karabağlar ↑	875	905	3.40%
İstanbul Sultangazi ↑	778	802	3.11%
İstanbul Beylikdüzü ↑	867	892	2.91%
İstanbul Bayrampaşa ↑	998	1025	2.76%
İstanbul Adalar ↑	1900	1950	2.63%
İstanbul Beykoz ↑	1850	1897	2.54%

Copyright © REIDIN.com

Satılık Konutlarda En Fazla Değer Kaybeden İlk 10 İlçe (TL/M2)	Kas.09	Ara.09	%Δ
İzmir Çiğli ↓	715	684	-4.41%
İstanbul Ataşehir ↓	1330	1273	-4.29%
İstanbul Esenyurt ↓	800	771	-3.63%
İstanbul Bağcılar ↓	1000	964	-3.57%
İstanbul Kartal ↓	1125	1087	-3.38%
Kocaeli Gebze ↓	885	856	-3.24%
İstanbul Ümraniye ↓	1240	1200	-3.23%
İzmir Balçova ↓	1333	1292	-3.12%
İstanbul Çekmeköy ↓	1082	1050	-2.94%
İstanbul Şişli ↓	1944	1889	-2.85%

Copyright © REIDIN.com

Kiralık Konutlarda En Fazla Değer Kazanan İlk 10 İlçe (TL/M2)	Kas.09	Ara.09	%Δ
İstanbul Beyoğlu ↑	13.79	14.48	5.00%
İzmir Gazemir ↑	4.17	4.33	3.84%
İstanbul Esenler ↑	6.67	6.90	3.45%
İstanbul Fatih ↑	8.46	8.75	3.43%
Bursa Nilüfer ↑	4.07	4.20	3.19%
İzmir Buca ↑	4.26	4.38	2.82%
İzmir Balçova ↑	5.50	5.65	2.73%
Ankara Gölbaşı ↑	3.50	3.59	2.57%
İstanbul Şile ↑	5.13	5.26	2.53%
İstanbul Büyükçekmece ↑	4.31	4.41	2.44%

Copyright © REIDIN.com

Kiralık Konutlarda En Fazla Değer Kaybeden İlk 10 İlçe (TL/M2)	Kas.09	Ara.09	%Δ
İstanbul Kartal ↓	5.20	5.00	-3.85%
İzmir Karşıyaka ↓	5.19	5.00	-3.66%
İstanbul Bağcılar ↓	5.56	5.36	-3.60%
İstanbul Adalar ↓	9.33	9.00	-3.54%
İstanbul Ümraniye ↓	5.79	5.60	-3.28%
İzmir Narlıdere ↓	5.15	5.00	-2.91%
İstanbul Sarıyer ↓	10.00	9.71	-2.90%
İstanbul Çekmeköy ↓	6.83	6.65	-2.64%
Ankara Pursaklar ↓	3.08	3.00	-2.60%
Bursa Yıldırım ↓	4.44	4.33	-2.48%

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:

info@reidin.com