

REIDIN.com Konut Satın Alma ve Kiralama Gücü Endeksleri

INDEXFocus™

Firma Hakkında:

REIDIN.com, özellikli 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.

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 çeşitli hesaplamalar neticesinde 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.

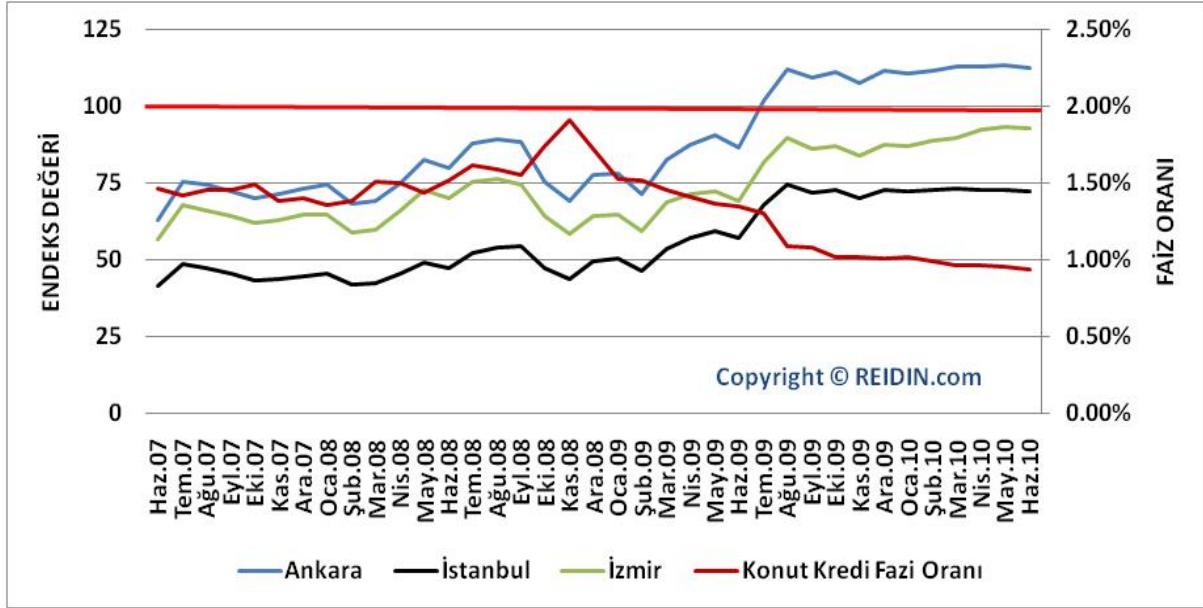
Endeks değerlerini yorumlarken dikkat edilmesi gereken noktalar şu şekildedir:

- 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.

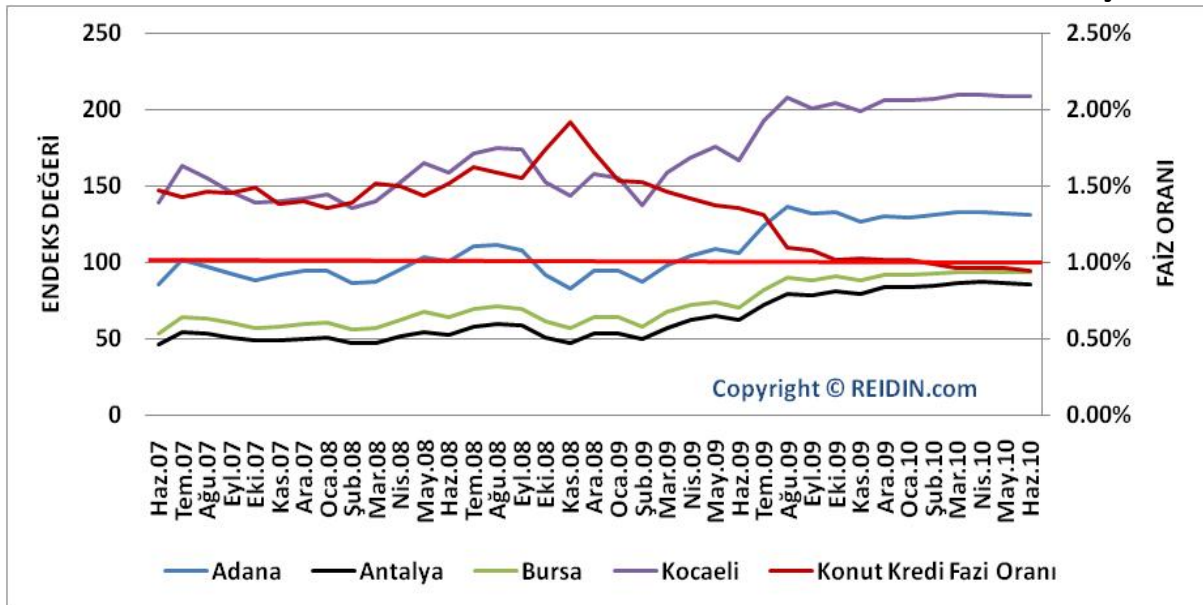
Tablo 1.1 REIDIN.com Konut Satın Alma Gücü Endeksi: 10 Yıl Vadeli Konut Kredisi İçin

	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

Grafik 1.1 REIDIN.com Konut Satın Alma Gücü Endeksi: 10 Yıl Vadeli Konut Kredisi İçin



Grafik 1.2 REIDIN.com Konut Satın Alma Gücü Endeksi: 10 Yıl Vadeli Konut Kredisi İçin



Görüldüğü üzere konut kredisi faiz oranlarının düşüş eğilimine girdiği 2008 yılının son aylarından itibaren özellikle Kocaeli, Adana ve Ankara illerinde yaşayan hane halkının 10 yıl vadeli konut kredisi kullanarak konut satın alması mümkün olmaktadır. Bu noktada, 2009 yılıyla birlikte konut kredisi faiz oranlarının düşme eğilimine girmiş olması kredi taksit miktarlarını düşürmüş, böylece hane halkının aylık harcanabilir gelirinün üçte birini kullanarak konut satın alması olanaklı hale gelmiştir. Konut kredilerinde vadenin uzaması ya da faiz oranlarının mevcut değerlerini koruması durumunda ise, İstanbul dışında kalan şehirlerde konut satın alma gücünün 100 endeks değerini aştığını söylemek mümkündür. İstanbul'da satılık konutlardaki metrekare fiyatlarının diğer şehirlere kıyasla daha yüksek olması, hane halkının konut alımında zorluklarla karşılaşmasına neden olmaktadır.

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 gelirinün 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 gelirinün tespitinde ise Türkiye İstatistik Kurumu'nun güncel verilerinden yararlanılmaktadır.

REIDIN.com Konut Kiralama Gücü Endeksi

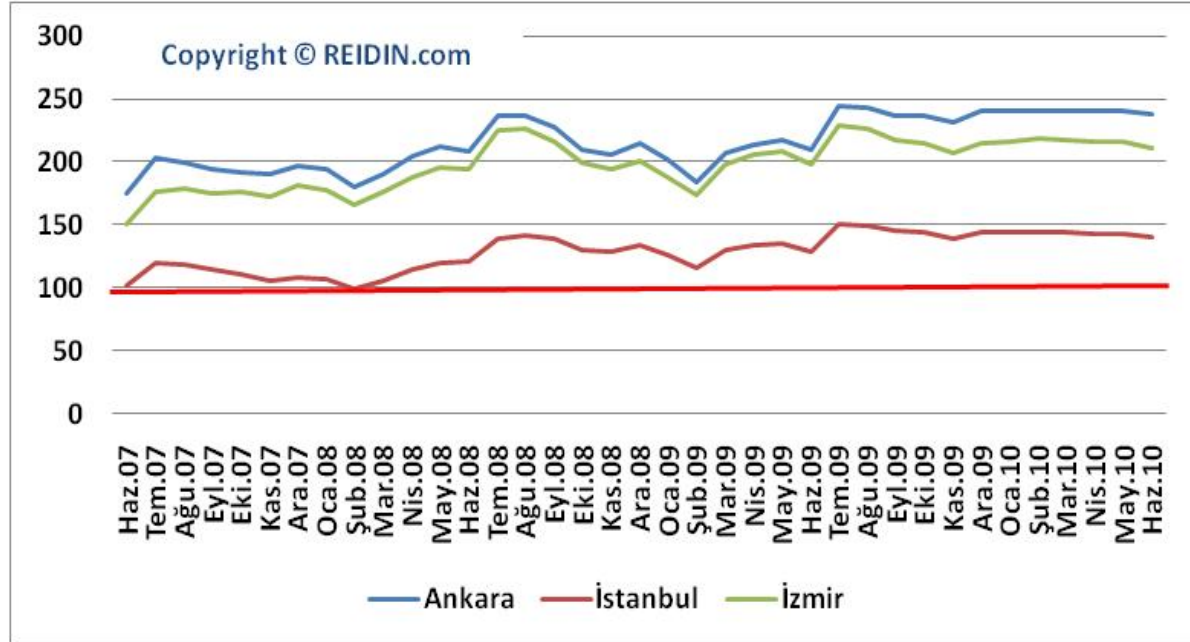
REIDIN.com kapsamında aylık konut kira endeksleri sunulan 7 şehirdeki konutlara ilişkin aylık kiralama gücü endeks değerleri yer almaktadır. İlgili şehirlerde yer alan konutların kira değerleri REIDIN.com veri bankaları ve endeksleri kullanılarak hesaplanmakta olup, konutların kiralınmasında

- hane halkının aylık gelirinin üçte birini kira ödemelerine ayırdığı varsayımı bulunmaktadır.

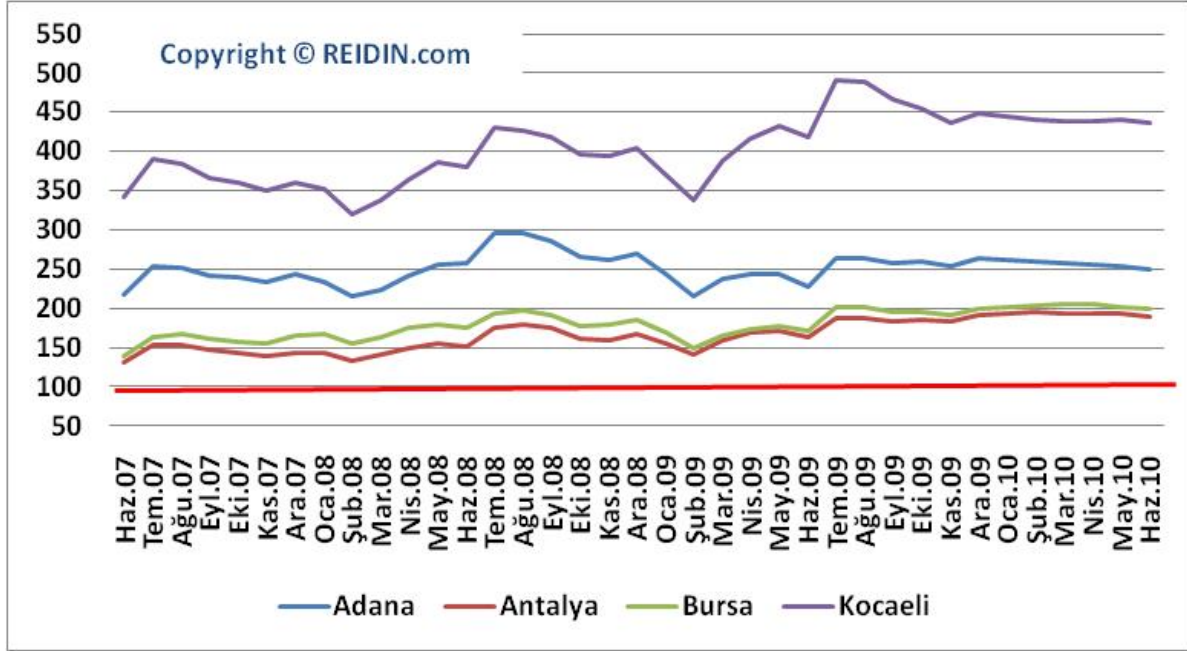
Tablo 1.2 REIDIN.com Konut Kiralama Gücü Endeksi

	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

Grafik 1.1 REIDIN.com Konut Kiralama Gücü Endeksi



Grafik 1.2 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:

Mete Varas

info@reidin.com