



## REIDIN.com Konut Fiyat Endeksleri: 2011 Eylül Ayı Sonuçları

# REIDIN.com EmlakEndeks: 2.El Konutlar Fiyat Endeksleri 2011 Eylül Ayı Sonuçları

Sayı: 34

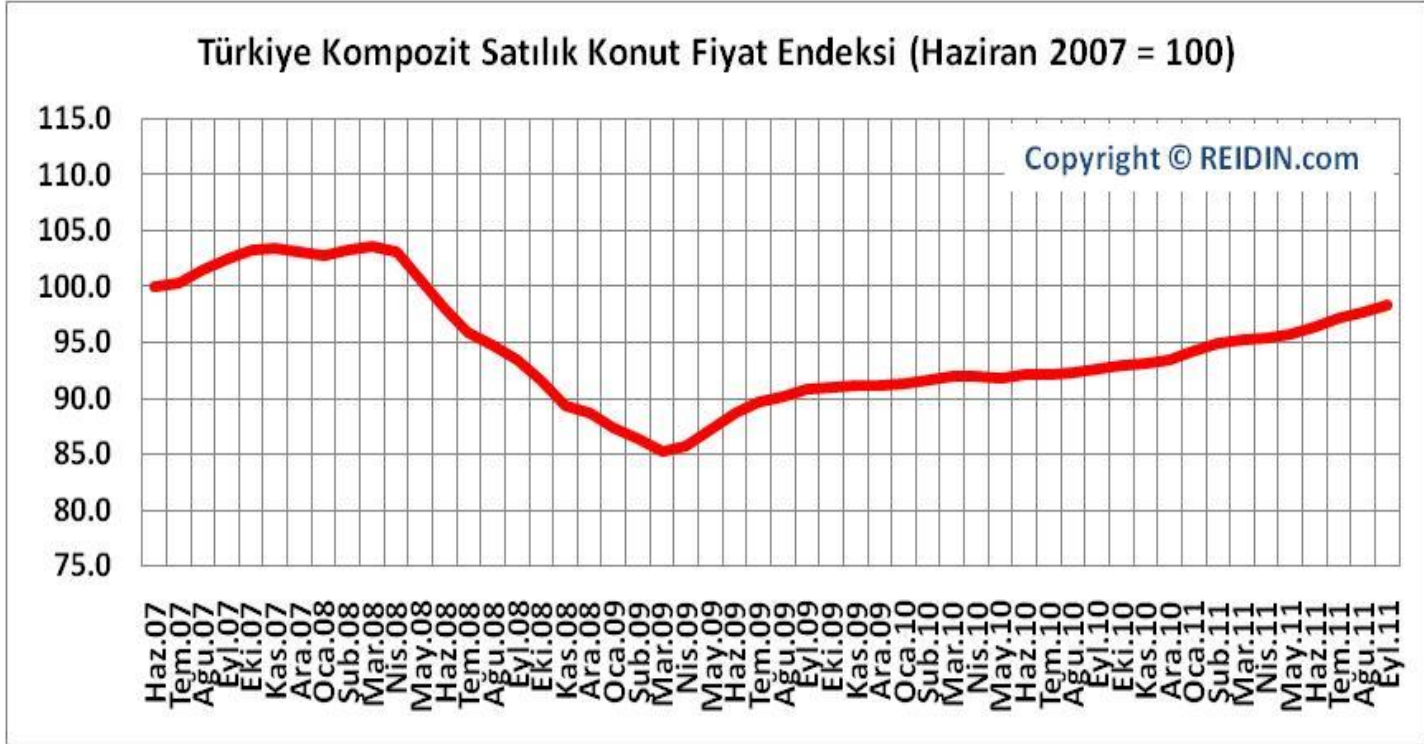
15/10/2011

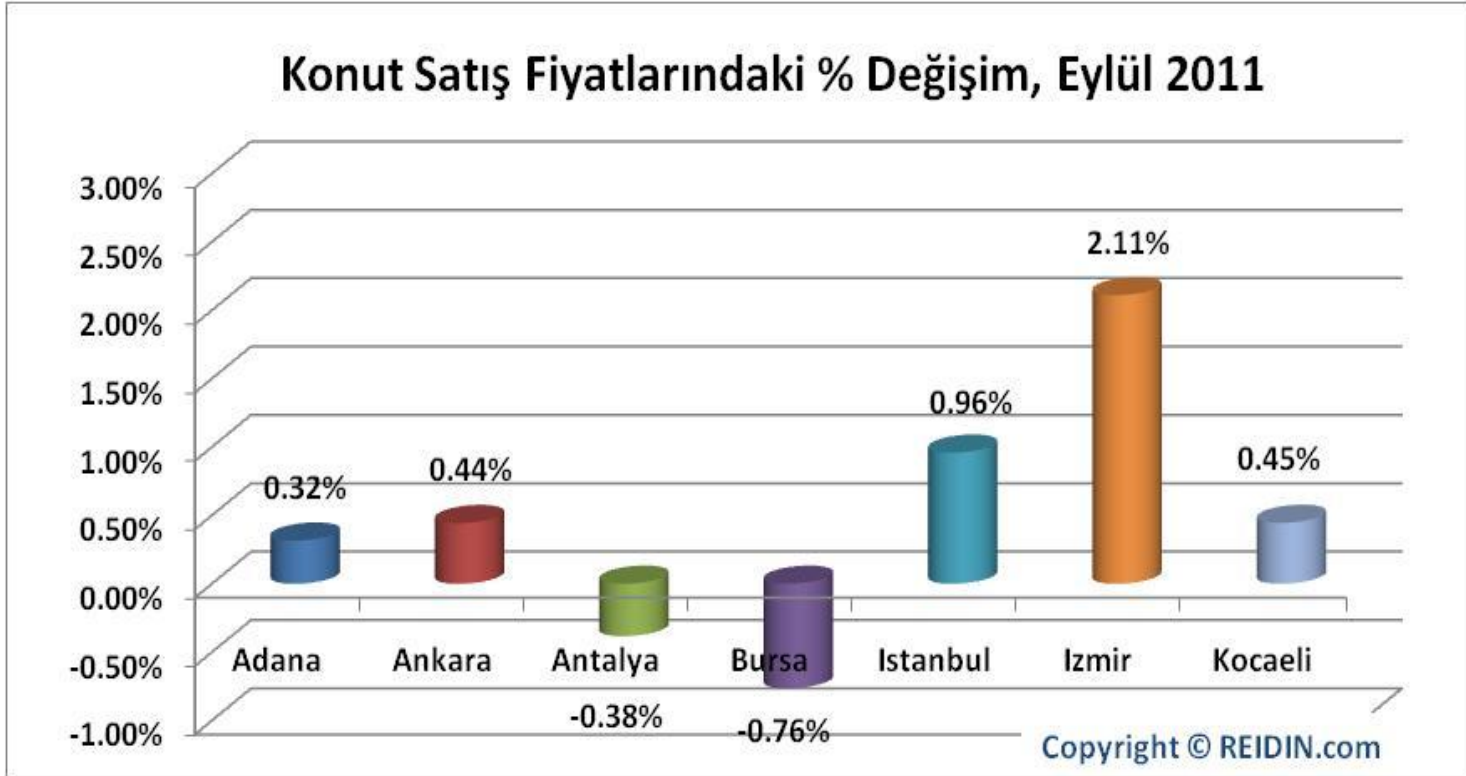
- Eylül ayında 2007 Haziran=100 temel yıllık Türkiye Kompozit Satılık Konut Fiyat Endeksi'nde bir önceki aya göre %0,73; geçen yılın aynı dönemine göre ise %6,22 oranında artış gerçekleşmiştir.
- Eylül ayında 2007 Haziran=100 temel yıllık Türkiye Kompozit Kiralık Konut Fiyat Endeksi'nde bir önceki aya göre %0,90; geçen yılın aynı dönemine göre ise %4,47 oranında artış gerçekleşmiştir.
- Eylül ayında İzmir'de metrekare başına konut satış fiyatları %2,11 oranında artmış ve İzmir fiyatların en çok yükseldiği şehir olmuştur. Aynı dönem içerisinde konut satış fiyatları Adana'da %0,32 oranında artmış; Ankara'da %0,44 oranında artmış; Antalya'da %0,38 oranında azalmış; Bursa'da %0,76 oranında azalmış; İstanbul'da %0,96 oranında artmış; Kocaeli'nde %0,45 oranında artmıştır.

# Yönetici Özeti

- Eylül ayında İstanbul'da metrekare başına konut kira değerleri %1,13 oranında artmış ve İstanbul kiralının en çok yükseldiği şehir olmuştur. Aynı dönem içerisinde konut kira değerleri Adana'da %0,31 oranında azalmış; Ankara'da %0,69 oranında artmış; Antalya'da %1,00 oranında artmış; Bursa'da %0,65 oranında artmış; İzmir'de %1,00 oranında artmış; Kocaeli'nde %0,23 oranında artmıştır.
- Eylül ayında konut satış fiyatları açısından en çok değer artışı yaşanan ilçe İstanbul Büyükçekmece (+%2,12); en çok değer kaybeden ilçe ise İstanbul Esenler (-%1,69) olmuştur. Aynı dönemde konut satış fiyatları açısından en çok değer artışı yaşanan mahalle İstanbul Güngören Tozkoparan Mahallesi (+%2,06); en çok değer kaybeden mahalle ise İstanbul Esenler Fatih Mahallesi (-%2,08) olmuştur.
- Eylül ayında konut kira değerleri açısından en çok değer artışı yaşanan ilçe İstanbul Sultanbeyli (+%2,05); en çok değer kaybeden ilçe ise İstanbul Beykoz (-%1,72) olmuştur. Aynı dönemde konut kira değerleri açısından en çok değer artışı yaşanan mahalle İzmir Çiğli İstasyonaltı Mahallesi (+%2,02); en çok değer kaybeden mahalle ise Ankara Keçiören Aktepe Mahallesi (-%3,08) olmuştur.

# REIDIN.com EmlakEndeks Satılık-Türkiye Kompozit

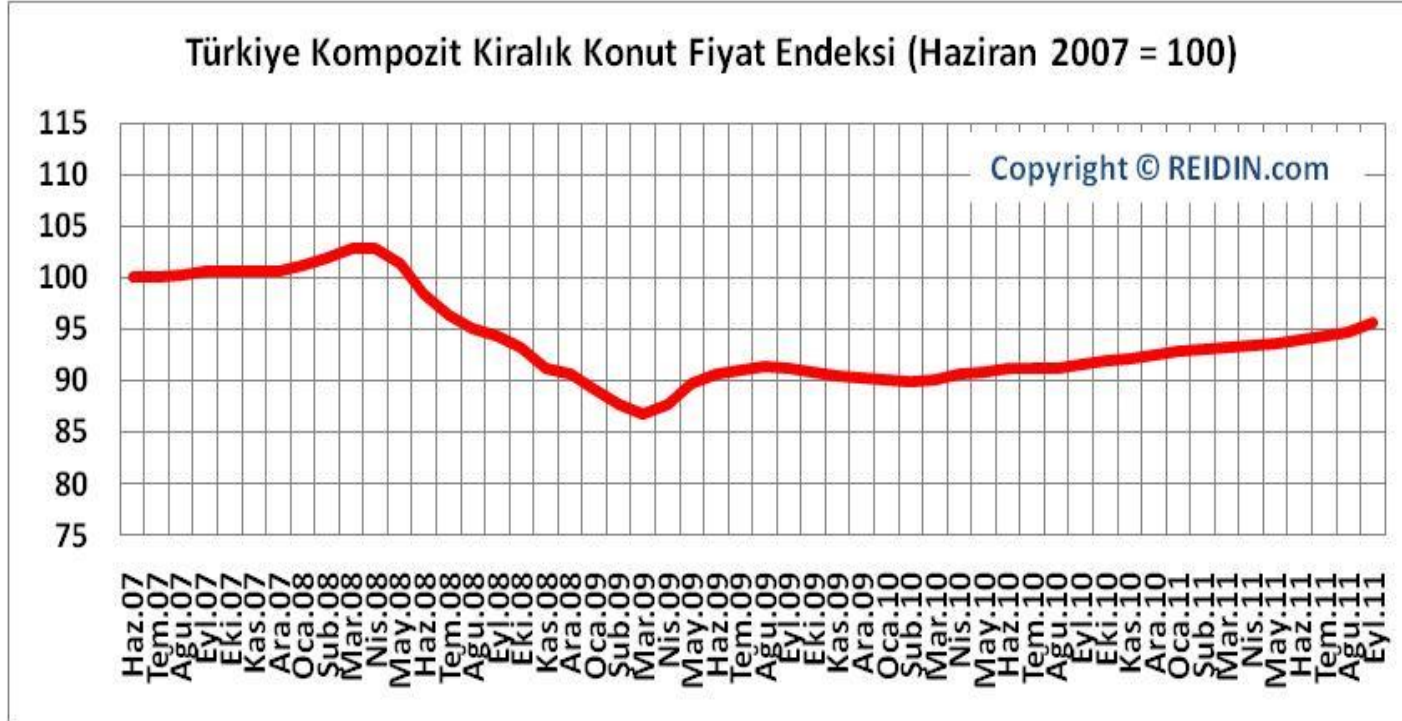


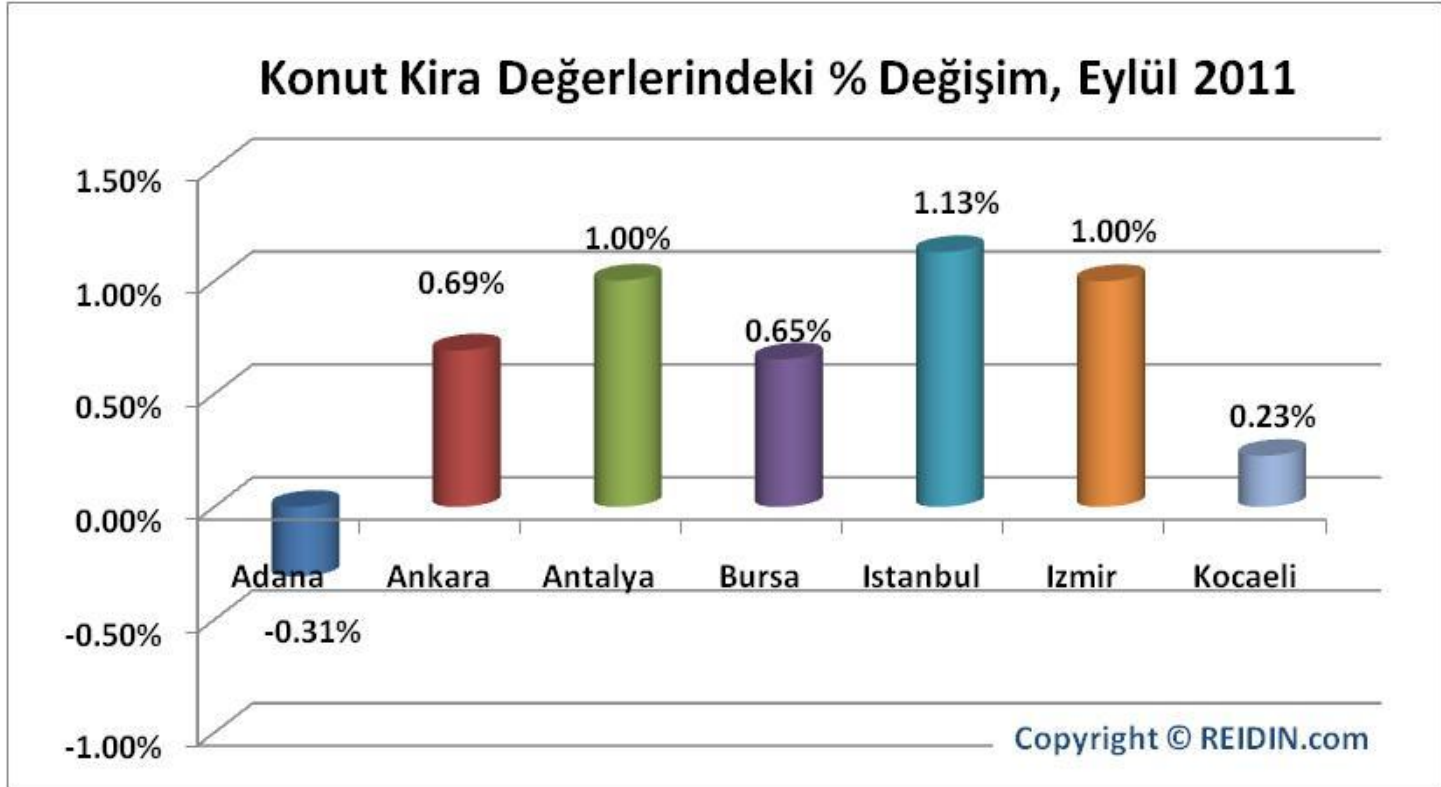


# REIDIN.com EmlakEndeks Satılık Fiyatlarda Değişim

	2011 Eylül Ayı Endeks Değeri	Bir Önceki Aya Göre Gelişme Hızı (%)	Bir Önceki Yılın Aynı Ayına Göre Gelişme Hızı (%)
<b>Türkiye Kompozit</b>	<b>98.4</b>	<b>0.73%</b>	<b>6.22%</b>
<b>Adana</b>	<b>111.9</b>	<b>0.32%</b>	<b>6.71%</b>
<b>Ankara</b>	<b>96.7</b>	<b>0.44%</b>	<b>7.22%</b>
<b>Antalya</b>	<b>81.8</b>	<b>-0.38%</b>	<b>-5.22%</b>
<b>Bursa</b>	<b>90.5</b>	<b>-0.76%</b>	<b>-0.55%</b>
<b>İstanbul</b>	<b>99.0</b>	<b>0.96%</b>	<b>7.97%</b>
<b>İzmir</b>	<b>101.7</b>	<b>2.11%</b>	<b>4.80%</b>
<b>Kocaeli</b>	<b>111.8</b>	<b>0.45%</b>	<b>5.62%</b>

Endeks başlangıç dönemi Haziran 2007=100

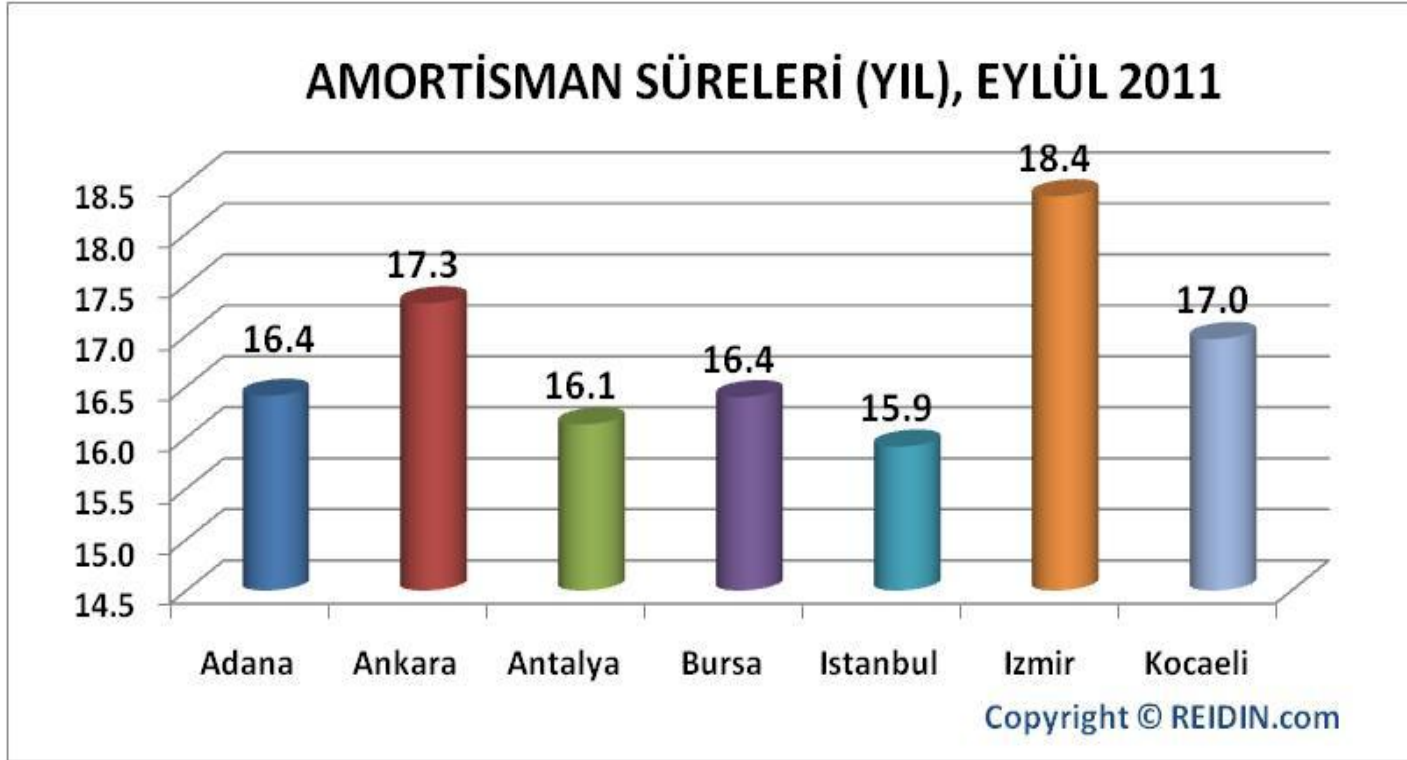




# REIDIN.com EmlakEndeks Kiralık Deęerlerde Değişim

	2011 Eylül Ayı Endeks Değeri	Bir Önceki Aya Göre Gelişme Hızı (%)	Bir Önceki Yılın Aynı Ayına Göre Gelişme Hızı (%)
<b>Türkiye Kompozit</b>	<b>95.7</b>	<b>0.90%</b>	<b>4.47%</b>
<b>Adana</b>	<b>108.4</b>	<b>-0.31%</b>	<b>-3.58%</b>
<b>Ankara</b>	<b>96.8</b>	<b>0.69%</b>	<b>3.81%</b>
<b>Antalya</b>	<b>90.3</b>	<b>1.00%</b>	<b>5.50%</b>
<b>Bursa</b>	<b>90.5</b>	<b>0.65%</b>	<b>2.21%</b>
<b>İstanbul</b>	<b>96.2</b>	<b>1.13%</b>	<b>5.60%</b>
<b>İzmir</b>	<b>92.3</b>	<b>1.00%</b>	<b>4.12%</b>
<b>Kocaeli</b>	<b>101.4</b>	<b>0.23%</b>	<b>2.31%</b>

Endeks başlangıç dönemi Haziran 2007=100



## **Nedir?**

Mortgage Uzmanı Garanti'nin desteğiyle REIDIN.com tarafından Türkiye'nin nüfus yoğunluğu bakımından en büyük ve en çok konut kredisi kullandırılan 7 ilinde (Adana, Ankara, Antalya, Bursa, İstanbul, İzmir ve Kocaeli) 2.el konutları kapsayan aylık olarak hem kiralık hem satılık fiyat değerlerini gösteren gösterge endekstir.

## **Metodoloji**

REIDIN.com Emlak Endekslerinin hazırlanmasında“sınıflandırılmış birim değere dayalı konut fiyat endeksi” (Stratified Residential Property Price Index) yöntemi uygulanmaktadır. Endeks baz yılı Haziran 2007 (Haziran 2007=100) olacak şekilde Laspeyres formülü kullanılarak hesaplanmaktadır.

## **Kapsam**

REIDIN.com Emlak Endeksleri 7 il, 71 ilçe ve 481 mahalleyi kapsamakta olup, aylık ortalama 200.000 veri seti üzerinden hesaplanmaktadır.

# REIDIN.com-GYODER Yeni Konut Fiyat Endeksi 2011 Eylül Ayı Sonuçları

Sayı: 10

15/10/2011

**GYODER**  
Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Derneği

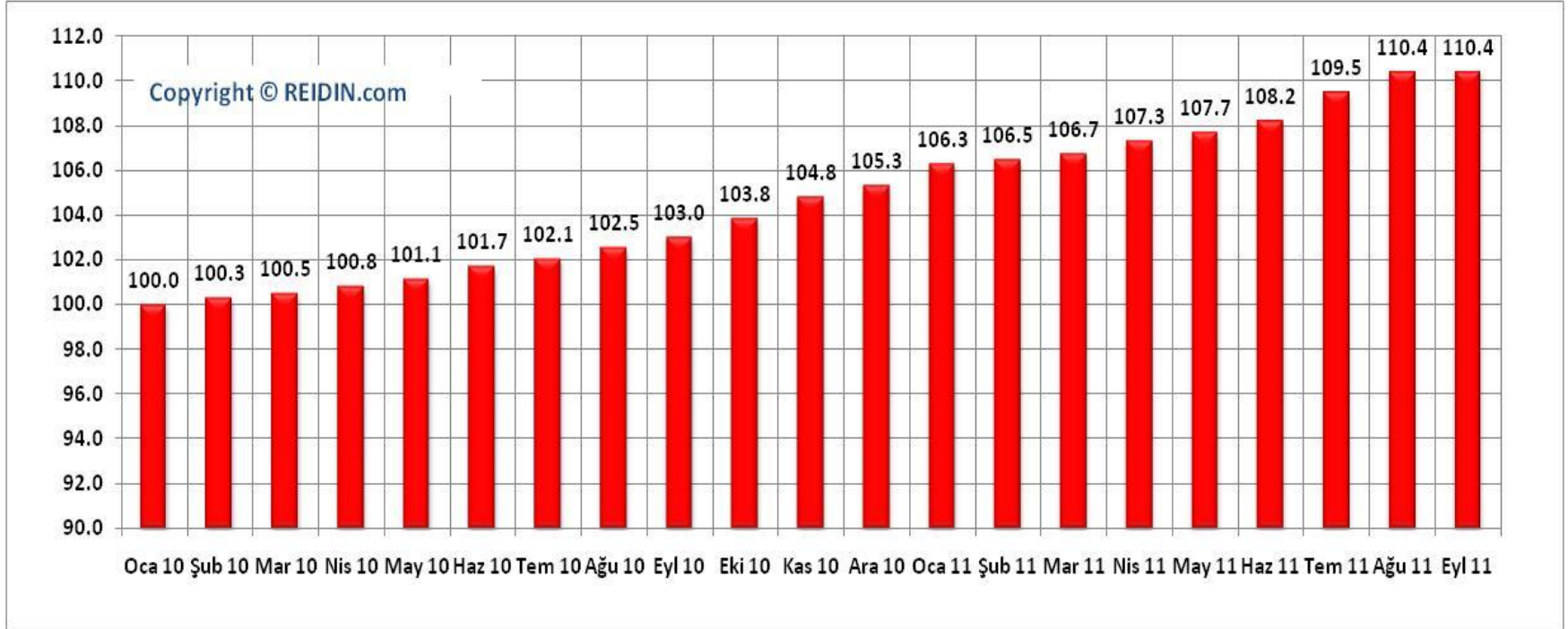
  
**MORTGAGE  
UZMANI**  
Garanti

**REIDIN**  
Emerging Markets  
Real Estate Information  
com

# Yönetici Özeti

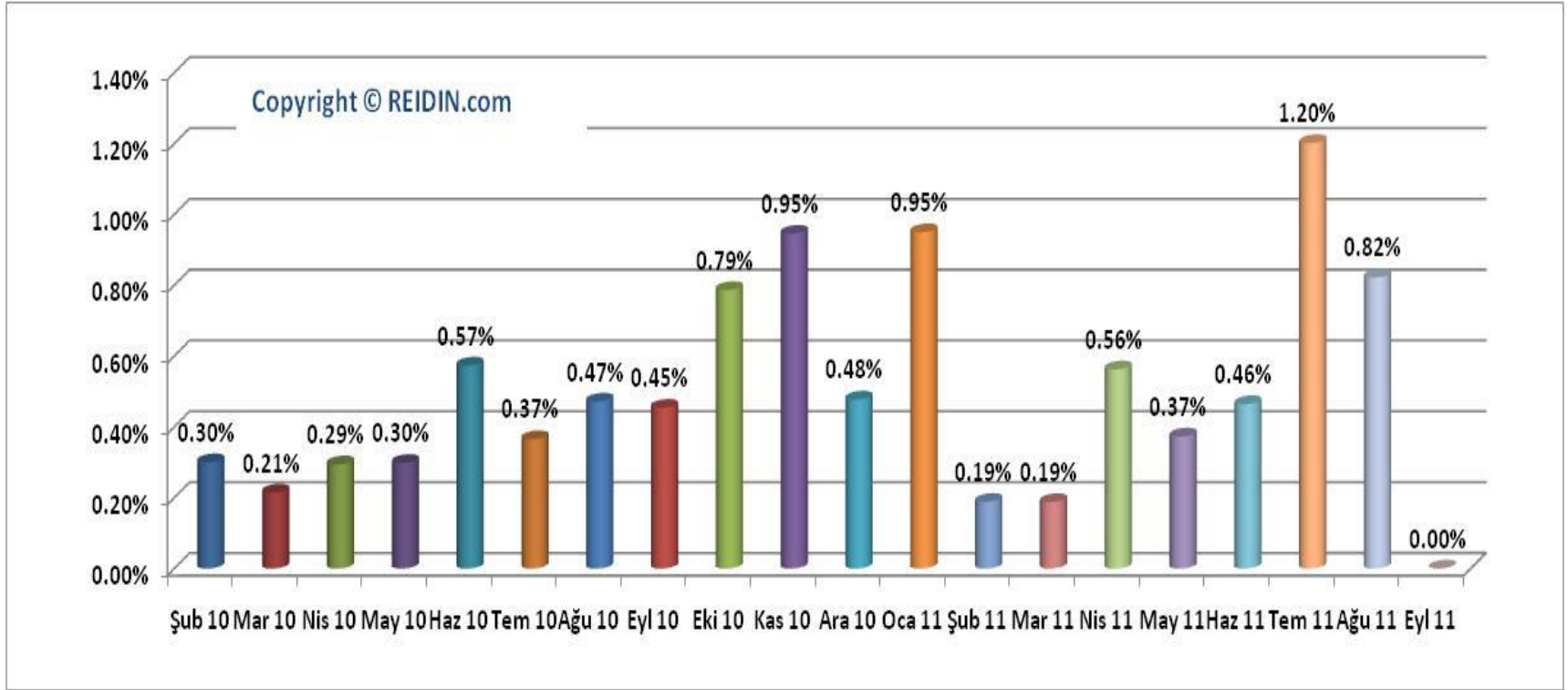
- Mortgage Uzmanı Garanti desteği ile hazırlanan REIDIN.com-GYODER Yeni Konut Fiyat Endeksi sonuçlarına göre, Eylül ayında bir önceki aya göre değişim olmamıştır; geçen yılın aynı dönemine göre ise %7,18 oranında artış gerçekleşmiştir.
- Eylül ayında REIDIN.com-GYODER Yeni Konut Fiyat Endeksi bir önceki aya göre, İstanbul Avrupa yakasında yer alan markalı konut projelerinde %0,17 oranında azalmış; İstanbul Asya yakasında yer alan markalı konut projelerinde %3,52 oranında artmıştır. Endeksin başlangıç dönemine göre ise İstanbul Asya yakasındaki projeler Avrupa yakasına kıyasla 8,3 puan fazla artış göstermiştir.
- Eylül ayında REIDIN.com-GYODER Yeni Konut Fiyat Endeksi bir önceki aya göre, 1+1 daire tipinde %0,74 oranında azalmış; 2+1 daire tipinde %0,44 oranında azalmış; 3+1 daire tipinde değişmemiş ve 4+1 daire tipinde ise %2,52 oranında artmıştır.
- Eylül ayında REIDIN.com-GYODER Yeni Konut Fiyat Endeksi bir önceki aya göre, 51-75 m<sup>2</sup> büyüklüğe sahip konutlarda %1,47 oranında azalmış; 76-100 m<sup>2</sup> büyüklüğe sahip konutlarda %0,19 oranında azalmış; 101-125m<sup>2</sup> büyüklüğe sahip konutlarda %0,44 oranında azalmış; 126-150 m<sup>2</sup> büyüklüğe sahip konutlarda %0,46 oranında azalmış; 151 m<sup>2</sup> ve daha büyük alana sahip konutlarda ise %3,04 oranında artmıştır.

# REIDIN.com-GYODER Yeni Konut Fiyat Endeksi



	2011 Eylül Ayı Endeks Değeri	Bir Önceki Aya Göre Gelişme Hızı (%)	Bir Önceki Yılın Aynı Ayına Göre Gelişme Hızı (%)	Endeksin Başlangıç Dönemine Göre Gelişme Hızı (%)
<b>YENİ KONUT FİYAT ENDEKSİ</b>	<b>110.4</b>	<b>0.00%</b>	<b>7.18%</b>	<b>10.40%</b>

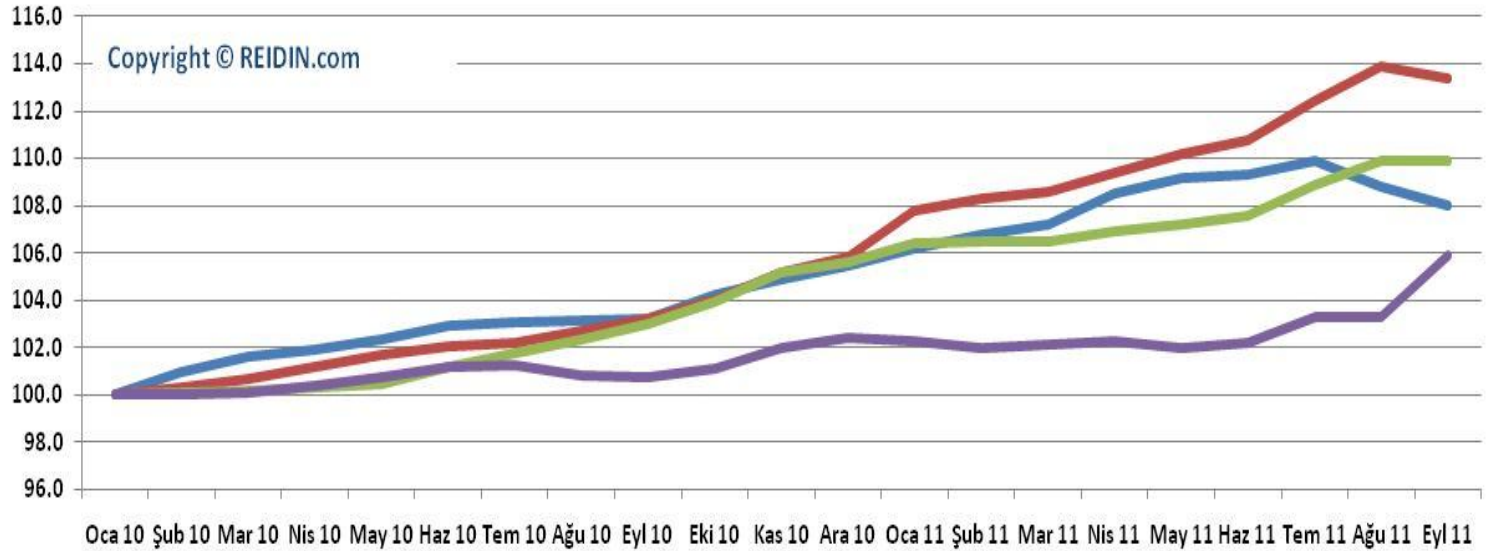
# Yeni Konut Endeksinde Aylık % Değişim



# REIDIN.com-GYODER Yeni Konut Fiyat Endeksi: İstanbul Asya-Avrupa Yakası Projeleri



# Daire Tipine Göre (Ocak 2010=100)



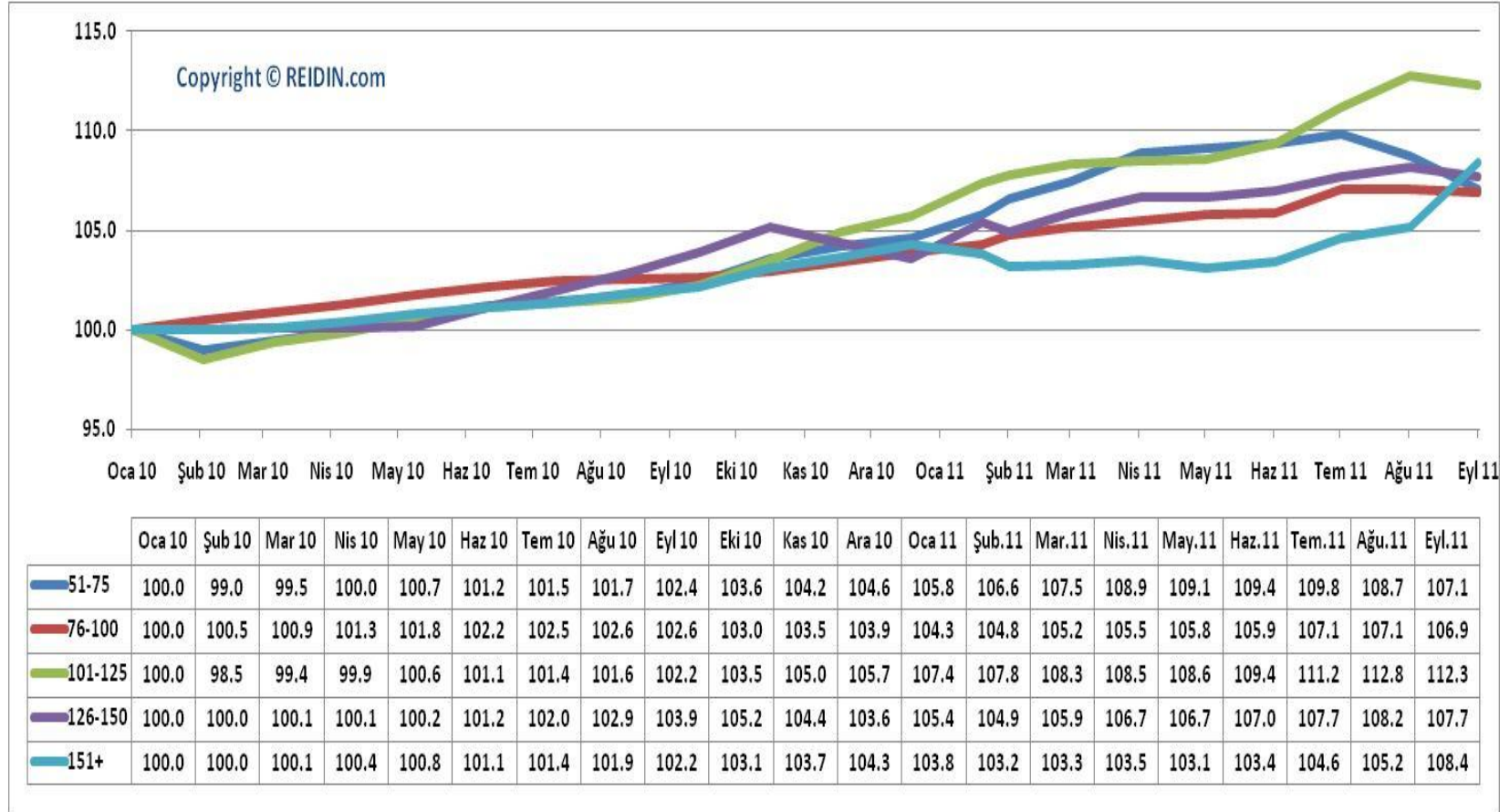
	Oca 10	Şub 10	Mar 10	Nis 10	May 10	Haz 10	Tem 10	Ağu 10	Eyl 10	Eki 10	Kas 10	Ara 10	Oca 11	Şub 11	Mar 11	Nis 11	May 11	Haz 11	Tem 11	Ağu 11	Eyl 11
1+1	100.0	101.0	101.6	101.9	102.4	103.0	103.0	103.2	103.2	104.2	104.9	105.5	106.2	106.8	107.2	108.5	109.2	109.3	109.9	108.8	108.0
2+1	100.0	100.3	100.7	101.2	101.7	102.1	102.2	102.7	103.2	104.0	105.2	105.8	107.8	108.3	108.6	109.4	110.2	110.8	112.4	113.9	113.4
3+1	100.0	100.1	100.2	100.3	100.5	101.2	101.8	102.3	103.0	103.9	105.2	105.6	106.4	106.5	106.5	106.9	107.2	107.6	108.9	109.9	109.9
4+1	100.0	100.0	100.1	100.4	100.8	101.2	101.3	100.8	100.7	101.1	102.0	102.4	102.3	102.0	102.1	102.3	102.0	102.2	103.3	103.3	105.9

# Daire Tipine Göre Endeks Değişim Tablosu

Daire Tipi	2011 Eylül Ayı Endeks Değeri	Bir Önceki Aya Göre Gelişme Hızı (%)	Bir Önceki Yılın Aynı Ayına Göre Gelişme Hızı (%)	Endeksin Başlangıç Dönemine Göre Gelişme Hızı (%)
1+1	108.0	-0.74%	4.66%	8.00%
2+1	113.4	-0.44%	9.88%	13.40%
3+1	109.9	0.00%	6.67%	9.90%
4+1	105.9	2.52%	5.11%	5.90%

Endeks başlangıç dönemi Ocak 2010=100

# Daire Büyüklüğüne Göre (Ocak 2010=100)

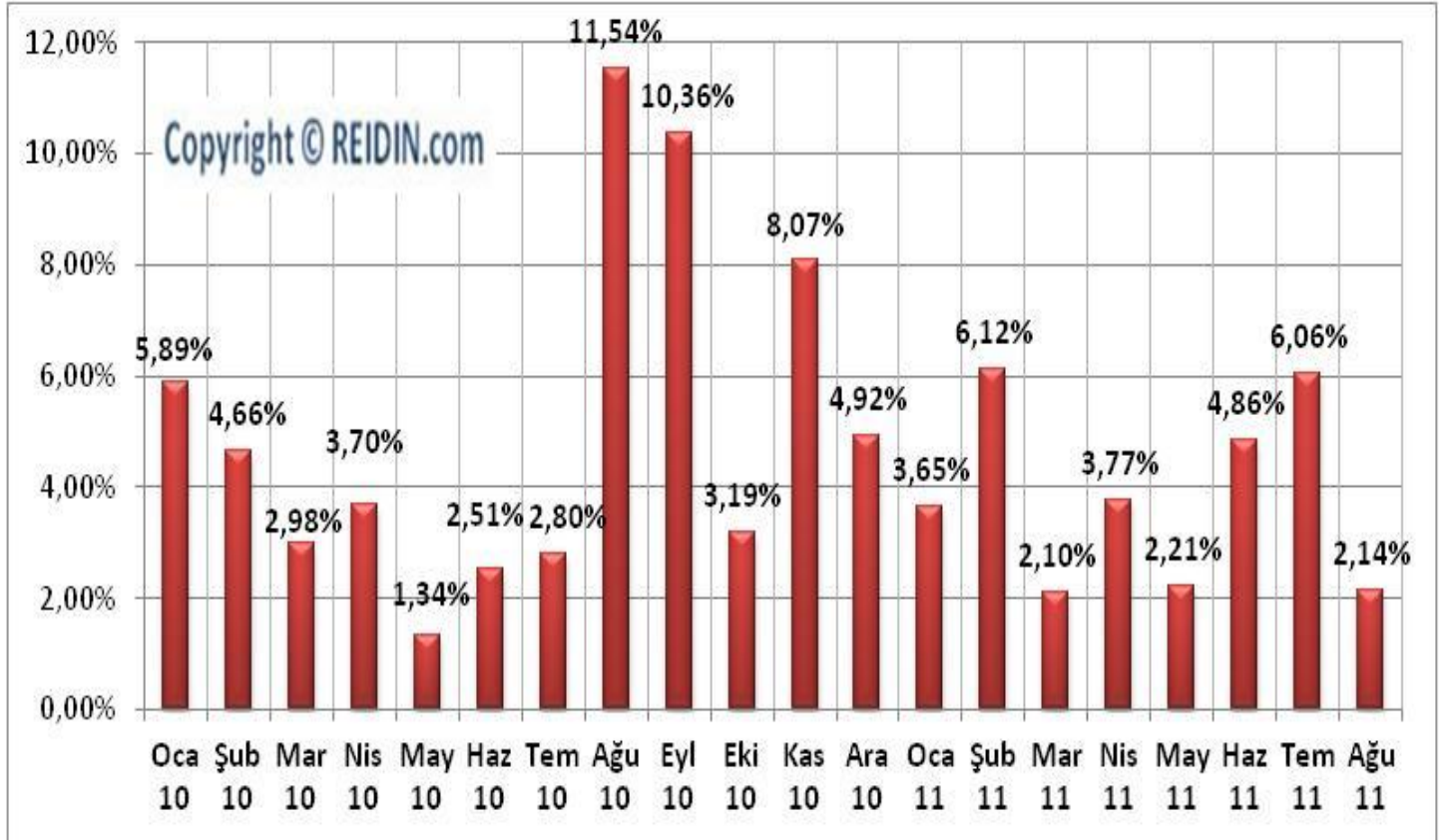


# Daire Büyüklüğüne Göre Endeks Değişim Tablosu

Daire Büyüklüğü	2011 Eylül Ayı Endeks Değeri	Bir Önceki Aya Göre Gelişme Hızı	Bir Önceki Yılın Aynı Ayına Göre Gelişme Hızı	Endeksin Başlangıç Dönemine Göre Gelişme Hızı
51-75 M2	107.1	-1.47%	4.60%	7.10%
76-100 M2	106.9	-0.19%	4.19%	6.90%
101-125 M2	112.3	-0.44%	9.83%	12.30%
126-150 M2	107.7	-0.46%	3.65%	7.70%
151 M2 +	108.4	3.04%	6.07%	8.40%

Endeks başlangıç dönemi Ocak 2010=100

# REIDIN.com-GYODER Yeni Konut Stok Erime Hızı



## Nedir?

Kamuoyunda genelde “Markalı Projeler” olarak adlandırılan, ağırlıklı olarak kurumsal gayrimenkul şirketlerinin ürettiği konutlar üzerinden geliştirilen, son dönemde ABD, Avustralya, Kanada gibi birçok ülkede üretilmeye başlanan gösterge endeksidir.

## Metodoloji

REIDIN.com-GYODER Yeni Konutlar Fiyat Endekslerinin hazırlanmasında “sınıflandırılmış birim değere dayalı konut fiyat endeksi” (Stratified Real Estate Price Index) yöntemi uygulanmaktadır. Endeks baz yılı Ocak 2010 (Ocak 2010=100) olacak şekilde Laspeyres formülü kullanılarak hesaplanmaktadır.

## Kapsam

REIDIN.com-GYODER Yeni Konut Fiyat Endeksi 22 proje geliştiricisinin sunduğu toplam 54 proje ve aylık ortalama 20.000 konut stoku üzerinden hesaplanmaktadır.

- **Daire Tipleri** yatak odası + salon sayısı olarak alınmıştır.
- **Daire Alanı** brüt metrekare bağımsız bölümün duvarları dışından hesaplanan balkonlar dahil alanına, bağımsız bölüme koridor, merdiven ve giriş holünden düşen payın da ilave edilmesi sonucu elde edilen büyüklüğü olarak belirlenmiştir. (Bu alana asansör boşluğu, havalandırma, baca boşlukları ve yangın merdiveni dahil değildir.)
- **Na-tamam Daireler** dekorasyonun dahil olduğu peşin liste fiyatı haline getirilmiştir.
- **Dairenin Satış Fiyatı** brüt metrekare üzerinden KDV, tapu harcı gibi diğer giderler ile dekorasyonun dahil olduğu peşin fiyat olarak belirlenmiştir.
- **Projenin %85'inin** satılması durumunda proje tamamlanmış kabul edilmiştir. Kat karşılığı alınan projelerde yüklenici firma eğer kendi payını bitirmişse ve/veya %85'ini satmışsa proje tamamlanmıştır kabul edilmiştir.

# Projeye Katılan Firmalar



## – Endeksler

- REIDIN.com - GYODER Konut Endeksleri (1. El Satılık Konut Fiyat Endeksleri)
- REIDIN.com - GYODER Ofis Endeksi
- REIDIN.com - EmlakEndeks (2. El Satılık ve Kiralık Konut Fiyat Endeksleri)
- REIDIN.com - Konut Satın Alma Gücü Endeksi
- REIDIN.com - Konut Kiralama Gücü Endeksi
- REIDIN.com - Konut Yatırımı Getiri Oranları ve Endeksleri

## – Modüller

- REIDIN.com - Otomatik Değerleme Modülü (AVM)
- REIDIN.com - LTV Hesaplama Modülü (Bankalara/Mortgage Sağlayıcılarına Özel)
- REIDIN.com - Konut Geri Ödeme (Amortisman) Süreleri Modülü