



## İÇERİK

Yönetici Özeti.....	1-2
Konut Sektörü Analizi.....	3-10
Konut Satın Alma Gücü Endeksi.....	11-12
Konut Kiralama Gücü Endeksi.....	13-14

### **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](http://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**

- Aralık ayında 2007 Haziran=100 temel yıllık Türkiye Kompozit Satılık Konut Fiyat Endeksi'nde bir önceki aya göre %0,43; 2009 yılının Aralık ayına göre ise %2,63 oranında artış gerçekleşmiştir.
- Aralık ayında 2007 Haziran=100 temel yıllık Türkiye Kompozit Kiralık Konut Fiyat Endeksi'nde bir önceki aya göre %0,33; 2009 yılının Aralık ayına göre ise %2,45 oranında artış gerçekleşmiştir.
- Aralık ayında Adana'da metrekare başına konut satış fiyatları yüzde 1,36 oranında değer kazanmış ve Adana fiyatların en çok yükseldiği şehir olmuştur. Aynı dönem içerisinde konut satış fiyatları Ankara, İstanbul, İzmir ve Kocaeli'nde sırasıyla yüzde 0,47 oranında, yüzde 0,55 oranında, yüzde 0,09 oranında ve yüzde 0,94 oranında artmış; Antalya'da yüzde 1,50 ve Bursa'da yüzde 0,43 oranında azalmıştır.
- Aralık ayındaki metrekare başına kira değerleri incelendiğinde İzmir yüzde 0,83 oranında değer artışıyla, kiraların en fazla arttığı şehir olmuştur. Aynı dönem içerisinde Adana'da yüzde 0,30 oranında, Antalya'da yüzde 0,26 oranında, İstanbul'da yüzde 0,58 oranında ve Kocaeli'nde yüzde 0,23 oranında değer artışları söz konusudur. Ankara ve Bursa illerinde ise metrekare başına kira değerleri sırasıyla yüzde 0,47 ve yüzde 1,33 oranında azalmıştır.
- Aralık ayında konut satılık fiyatları açısından en çok değer artışı yaşanan ilçe İstanbul Beyoğlu (+%2,66); en çok değer kaybeden ilçe ise İstanbul Çatalca (-%2,26) olmuştur.
- Aralık ayında konut kira değerleri açısından en çok değer artışı yaşanan ilçe Kocaeli İzmit (+%2,48); en çok değer kaybeden ilçe ise Ankara Altındağ (-%2,28) olmuştur.

- Aralık ayı itibariyle amortisman süreleri (Geri Dönüş Süresi) incelendiğinde İstanbul'da bir apartman dairesinin fiyatı 15,5 yıllık (186 ay) kiraya eşit iken, İzmir'de bu süre 18,2 yıla (219 ay) kadar uzamaktadır. Ankara'da ise bir apartman dairesinin fiyatı 16,8 yılda (202 ay) geri dönmektedir.
- Aralık ayı itibariyle İstanbul'un Beyoğlu ilçesi gayrimenkul yatırımcısına en yüksek getiri (yıllık %10,72) sağlayan ilçe olmuştur.
- Aralık ayı itibariyle Adana, Ankara, Antalya, Bursa, İzmir ve Kocaeli'nde konut satın alma gücü endeks değerleri 10 yıl vadeli konut kredisi için 100 baz değerinin üzerindedir. İstanbul'da ise endeks değerleri 86 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.
- Aralık 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-Aralık 2010**" dönemine ilişkin detaylı verilere REIDIN.com IndexFocus servisinden <http://indexfocus.reidin.com/> ulaşabilirsiniz.

## REIDIN.com Emlak Endeks 2010 Aralık 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 Aralık ayında**" satılık konut fiyatları, endekslerin başlangıç dönemi olan "**Haziran 2007'ye göre**", Türkiye genelinde yüzde 6,46; İstanbul'da yüzde 6,66; Ankara'da yüzde 9,71; İzmir'de yüzde 2,73; Antalya'da yüzde 17,60 ve Bursa'da yüzde 7,47 azalmış durumdadır. Adana'da ve Kocaeli'nde ise fiyatlar "**43 aylık**" bu dönem içerisinde sırasıyla yüzde 5,09 ve yüzde 6,13 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
<b>Ocak</b>	87.4	91.3	85.8	88.8	84.5	88.4	91.7	100.6
<b>Şubat</b>	86.5	91.7	84.7	89.5	84.0	88.8	90.2	100.2
<b>Mart</b>	85.3	92.0	83.4	89.9	82.6	89.1	89.2	100.2
<b>Nisan</b>	85.8	91.9	83.9	90.6	83.2	89.2	91.2	97.8
<b>Mayıs</b>	87.3	91.8	84.8	91.0	84.8	89.0	95.0	96.6
<b>Haziran</b>	88.7	92.1	85.8	91.2	86.8	89.2	97.0	96.7
<b>Temmuz</b>	89.7	92.2	86.4	91.3	87.8	89.4	98.1	96.8
<b>Ağustos</b>	90.2	92.3	86.9	91.3	88.0	89.7	98.5	96.9
<b>Eylül</b>	90.8	92.6	87.5	91.7	88.1	90.1	99.9	97.0
<b>Ekim</b>	91.0	92.9	88.1	92.3	88.1	90.1	100.6	97.1
<b>Kasım</b>	91.2	93.1	88.4	92.8	88.2	89.9	101.1	97.2
<b>Aralık</b>	91.1	93.5	88.4	93.3	88.2	90.3	100.8	97.3
<b>Ortalama</b>	88.7	92.3	86.2	91.1	86.2	89.4	96.1	97.9

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	103.6	86.6	83.6	91.2	92.9	105.0	105.2
Aralık	102.8	105.1	86.0	82.4	90.9	92.5	104.9	106.1
Ortalama	97.7	104.0	88.2	85.0	89.7	91.3	100.3	105.7

Copyright © REIDIN.com

Gayrimenkul piyasamızda Türkiye geneline ve kapsam dâhilindeki 7 şehre yönelik olarak oluşturulan kiralık konut fiyat endeks değerleri ise aşağıda sunulmuştur. Buna göre, **“2010 Aralık ayında”** kiralık konut değerleri, endekslerin başlangıç dönemi olan **“Haziran 2007’ye göre”**, Türkiye genelinde yüzde 7,50; İstanbul’da yüzde 7,16; Ankara’da yüzde 6,95; İzmir’de yüzde 11,06; Antalya’da yüzde 14,27; Bursa’da yüzde 12,77 ve Kocaeli’nde yüzde 1,52 azalmış durumdadır. Adana’da ise kira değerleri **“43 aylık”** bu dönem içerisinde yüzde 11,62 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	92.2	89.6	92.3	92.6	93.6	88.8	88.3
Aralık	90.3	92.5	89.5	92.8	91.9	93.0	88.8	88.9
Ortalama	89.8	91.2	88.5	90.8	93.3	92.6	86.2	88.4

Copyright © REIDIN.com

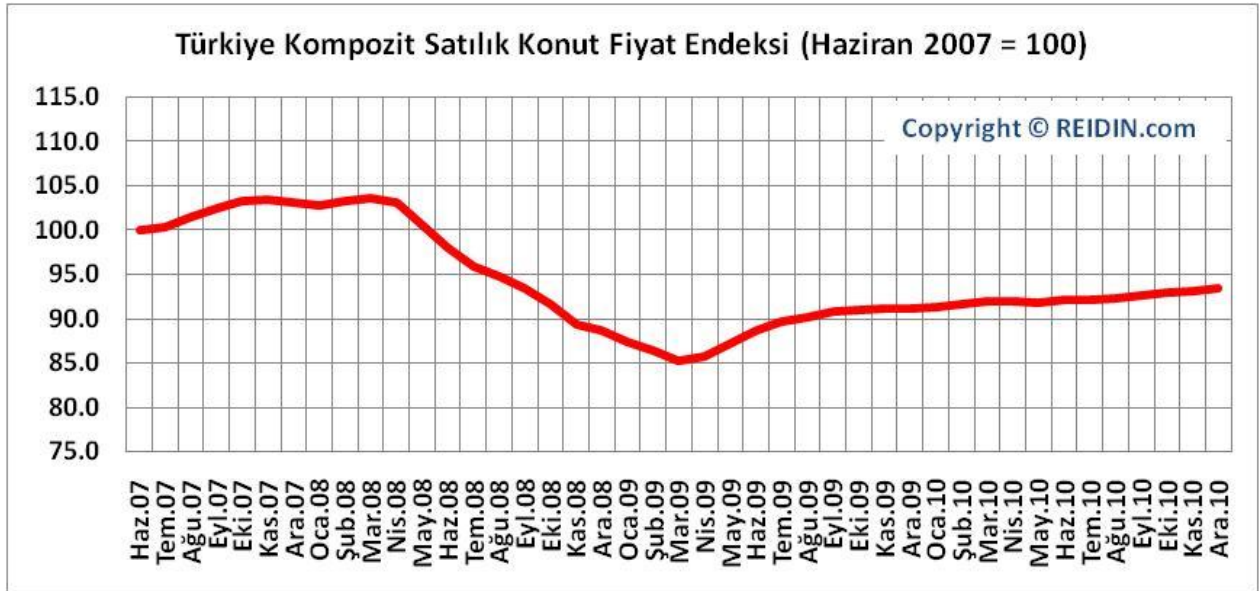
REIDIN.com Kiralık Konut Fiyat Endeksi (Nominal, Haziran 2007 = 100)								
	ADANA		ANTALYA		BURSA		KOCAELİ	
Aylar	2009	2010	2009	2010	2009	2010	2009	2010
Ocak	96.5	105.1	90.8	85.2	88.5	87.4	99.5	97.3
Şubat	98.5	105.6	89.4	84.9	90.8	86.8	98.4	98.4
Mart	98.7	106.8	88.2	85.4	90.5	86.2	95.0	98.5
Nisan	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	111.3	87.2	85.6	89.2	88.5	96.0	98.3
Aralık	104.1	111.6	86.3	85.7	88.4	87.2	96.6	98.5
Ortalama	104.1	109.3	89.4	85.6	90.7	87.7	94.6	98.4

Copyright © REIDIN.com

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

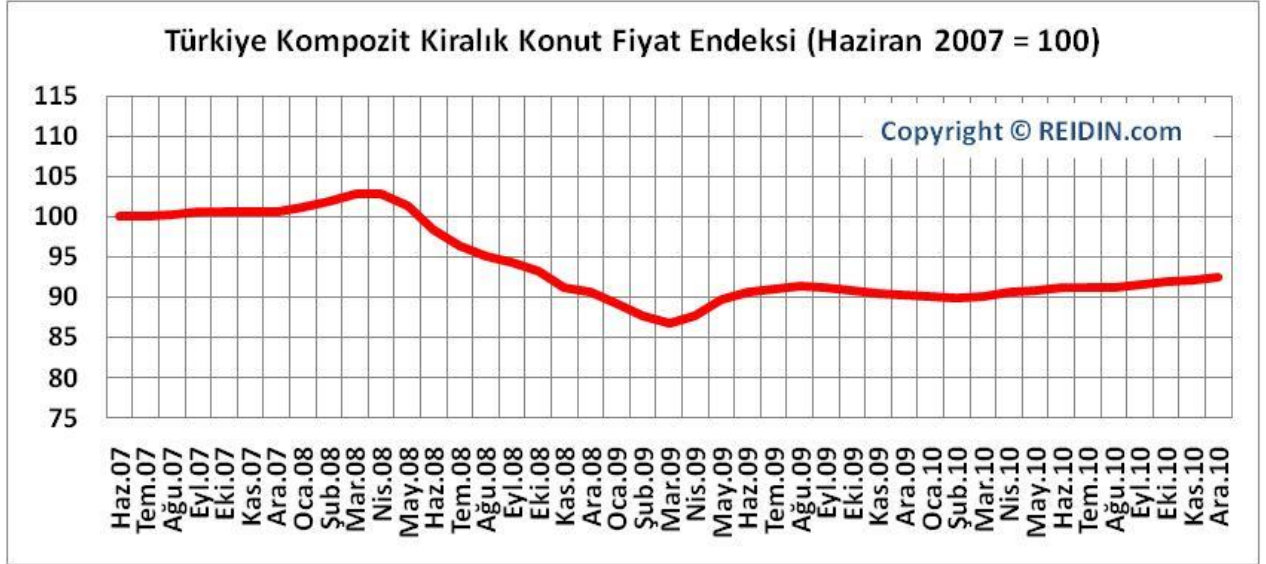
**"2010 yılı Aralık ayında"** 2007 Haziran=100 temel yıllık Türkiye Kompozit Satılık Konut Fiyat Endeksi'nde bir önceki aya göre %0,43; 2009 yılının Aralık ayına göre ise %2,63 oranında artış gerçekleşmiştir.

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



**“2010 yılı Aralık ayında”** 2007 Haziran=100 temel yıllık Türkiye Kompozit Kiralık Konut Fiyat Endeksi’nde bir önceki aya göre %0,33; 2009 yılının Aralık ayına göre ise %2,45 oranında artış gerçekleşmiştir.

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



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

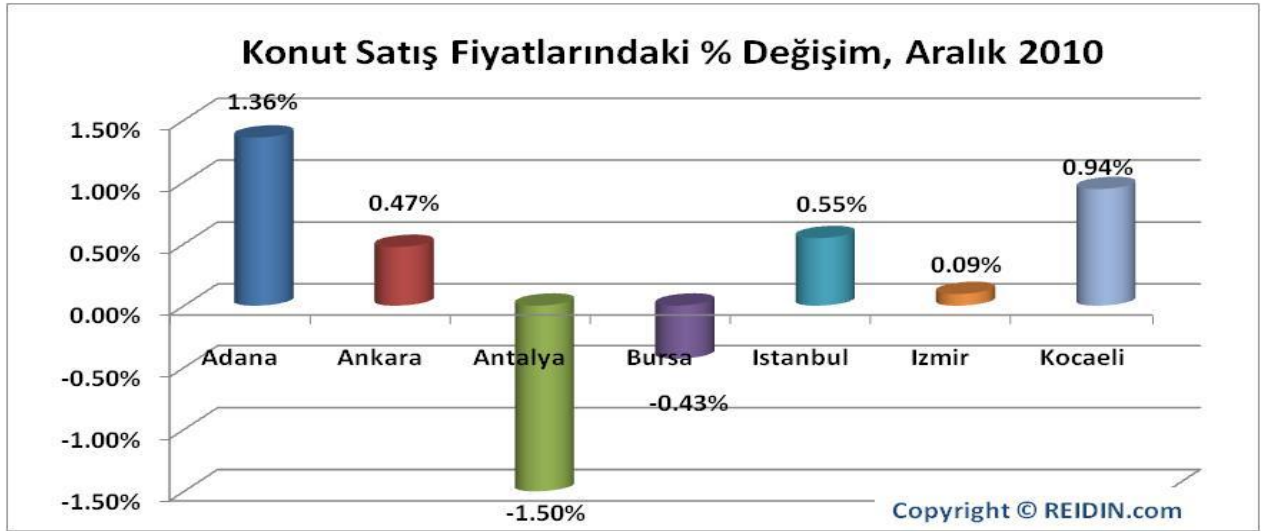
**Tablo 1.3 Türkiye Geneli ve Şehir Bazında Konut Satış M2 Fiyatları ile Kira M2 Değerleri**

SATILIK (TL/M2)	EKİM 2010	KASIM 2010	ARALIK 2010	KİRALIK (TL/M2)	EKİM 2010	KASIM 2010	ARALIK 2010
TÜRKİYE KOMPOZİT	1048	1050	1055	TÜRKİYE KOMPOZİT	5.39	5.41	5.42
ADANA	594	589	597	ADANA	3.30	3.32	3.33
ANKARA	845	843	847	ANKARA	4.22	4.22	4.20
ANTALYA	808	798	786	ANTALYA	3.81	3.82	3.83
BURSA	923	933	929	BURSA	4.58	4.52	4.46
İSTANBUL	1276	1283	1290	İSTANBUL	6.83	6.88	6.92
İZMİR	1063	1064	1065	İZMİR	4.84	4.83	4.87
KOCAELİ	849	849	857	KOCAELİ	4.31	4.29	4.30

Copyright © REIDIN.com

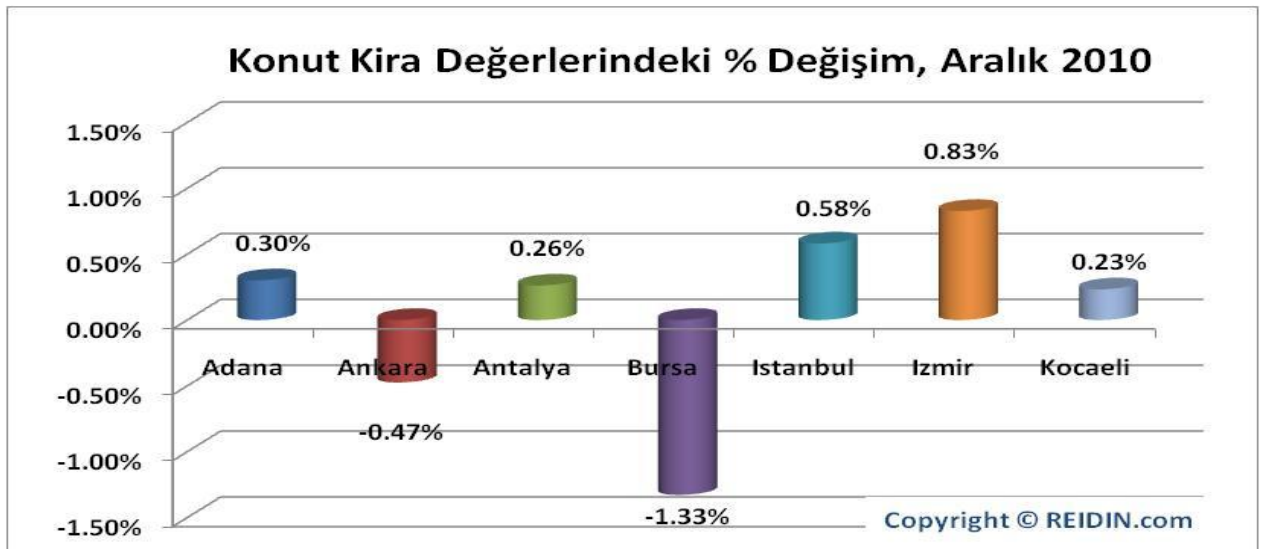
Adana'da metrekare başına konut satış fiyatları "**2010 Aralık**" ayında yüzde 1,36 oranında değer kazanmış ve Adana fiyatların en çok yükseldiği şehir olmuştur. Aynı dönem içerisinde konut satış fiyatları Ankara, İstanbul, İzmir ve Kocaeli'nde sırasıyla yüzde 0,47 oranında, yüzde 0,55 oranında, yüzde 0,09 oranında ve yüzde 0,94 oranında artmış; Antalya'da yüzde 1,50 ve Bursa'da yüzde 0,43 oranında azalmıştır.

**Grafik 1.3 Konut Satış Fiyatlarındaki Yüzde Değişim**



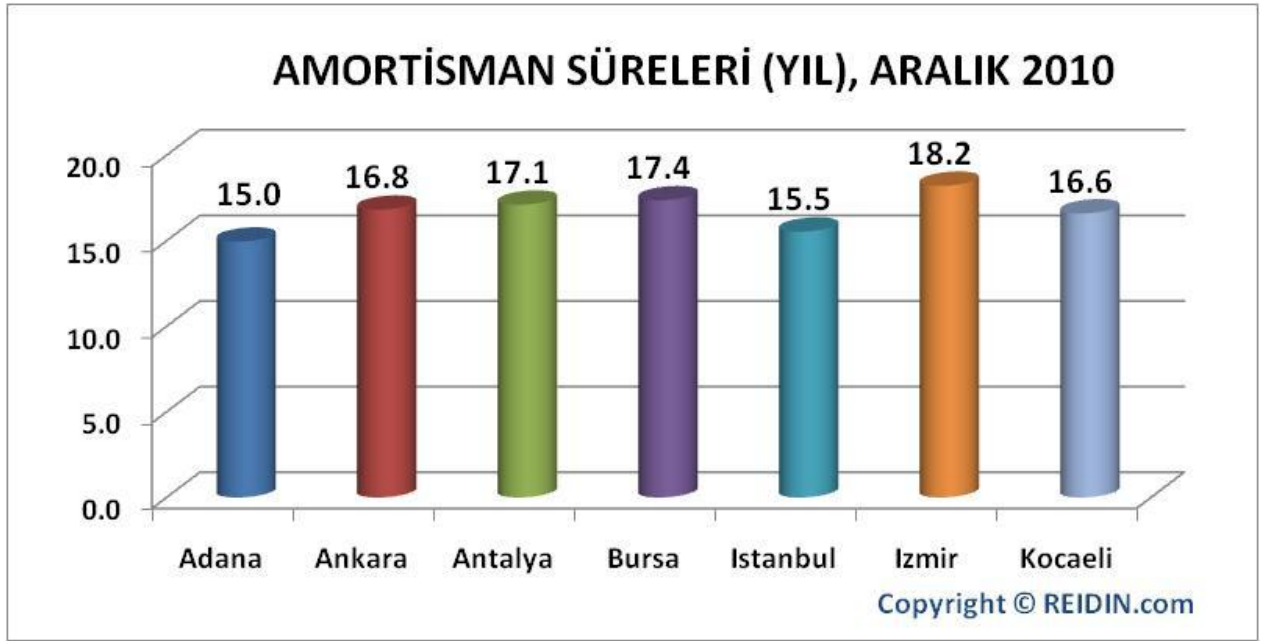
**"2010 Aralık ayındaki"** metrekare başına kira değerleri incelendiğinde İzmir yüzde 0,83 oranında değer artışıyla, kiralara en fazla arttığı şehir olmuştur. Aynı dönem içerisinde Adana'da yüzde 0,30 oranında, Antalya'da yüzde 0,26 oranında, İstanbul'da yüzde 0,58 oranında ve Kocaeli'nde yüzde 0,23 oranında değer artışları söz konusudur. Ankara ve Bursa illerinde ise metrekare başına kira değerleri sırasıyla yüzde 0,47 ve yüzde 1,33 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 “Aralık 2010” itibariyle amortisman süreleri (geri dönüşüm süresi) aşağıda belirtilmiştir. Buna göre, İstanbul’da bir apartman dairesinin fiyatı 15,5 yıllık (186 ay) kiraya eşit iken, İzmir’de bu süre 18,2 yıla (219 ay) kadar uzamaktadır. Ankara’da ise bir apartman dairesinin fiyatı 16,8 yılda (202 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 “Aralık 2010” itibariyle gayrimenkul yatırımcılarına en yüksek getiri sağlayan ilk 10 ilçe aşağıda sunulmuştur. Buna göre İstanbul’un Beyoğlu ilçesi “Aralık 2010” içerisinde gayrimenkul yatırımcısına en yüksek kira getirisi (yıllık %10,72) 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	0.85%	10.72%
İstanbul	Eyüp	0.74%	9.19%
İstanbul	Esenyurt	0.73%	9.07%
İstanbul	Ataşehir	0.68%	8.45%
Ankara	Altındağ	0.68%	8.43%
Adana	Yüreğir	0.65%	8.12%
İstanbul	Güngören	0.61%	7.58%
İstanbul	Çekmeköy	0.61%	7.55%
İstanbul	Esenler	0.60%	7.46%
İstanbul	Bahçelievler	0.60%	7.45%

Copyright © REIDIN.com

REIDIN.com EmlakEndeks kapsamında incelenen 7 il (Adana, Ankara, Antalya, Bursa, İstanbul, İzmir ve Kocaeli) ve ilçelerinde “Aralık 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	KASIM 2010	ARALIK 2010	%Δ
İstanbul	Beyoğlu	1649	1693	2.66%
İstanbul	Ataşehir	1363	1397	2.49%
Adana	Yüreğir	458	468	2.18%
İstanbul	Bayrampaşa	1143	1166	2.03%
İstanbul	Bakırköy	1874	1912	1.99%
İstanbul	Büyükkçekmece	913	931	1.96%
Ankara	Sincan	608	619	1.91%
İstanbul	Şişli	1964	2000	1.82%
İstanbul	Kadıköy	2087	2124	1.80%
İstanbul	Adalar	1946	1981	1.80%
Kocaeli	Körfez	657	668	1.80%
İzmir	Gazimir	1055	1074	1.76%
İstanbul	Zeytinburnu	1141	1160	1.69%
İstanbul	Tuzla	1216	1236	1.69%
İstanbul	Maltepe	1331	1353	1.66%

Copyright © REIDIN.com

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

ŞEHİR	İLÇE	KASIM 2010	ARALIK 2010	%Δ
İstanbul	Çatalca	850	831	-2.26%
İstanbul	Şile	1166	1145	-1.85%
Antalya	Kepez	654	643	-1.79%
İstanbul	Beşiktaş	2512	2468	-1.78%
İstanbul	Eyüp	1448	1424	-1.65%
Antalya	Muratpaşa	896	882	-1.61%
İstanbul	Pendik	1000	988	-1.25%
İstanbul	Ümraniye	1387	1371	-1.16%
İzmir	Bornova	1148	1135	-1.16%
İstanbul	Arnavutköy	798	789	-1.14%
İstanbul	Sarıyer	2078	2056	-1.05%
İstanbul	Sultanbeyli	675	668	-0.98%
Bursa	Osmangazi	950	941	-0.96%
İstanbul	Sultangazi	908	902	-0.74%
İstanbul	Beykoz	2293	2281	-0.53%

Copyright © REIDIN.com

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

ŞEHİR	İLÇE	KASIM 2010	ARALIK 2010	%Δ
Kocaeli	İzmit	4.87	5.00	2.48%
Adana	Yüreğir	2.99	3.05	2.17%
İstanbul	Ataşehir	9.28	9.47	2.08%
İzmir	Konak	5.33	5.44	2.04%
İstanbul	Beylikdüzü	4.71	4.80	1.99%
İzmir	Karşıyaka	5.07	5.17	1.94%
İstanbul	Büyükçekmece	4.61	4.69	1.90%
İstanbul	Kartal	5.63	5.73	1.82%
İstanbul	Esenyurt	5.44	5.54	1.79%
İstanbul	Küçükçekmece	5.96	6.06	1.67%
İstanbul	Eyüp	10.30	10.47	1.64%
İstanbul	Beykoz	10.70	10.88	1.63%
İstanbul	Ümraniye	6.31	6.41	1.62%
İstanbul	Çekmeköy	6.69	6.80	1.61%
İstanbul	Sancaktepe	4.88	4.96	1.58%

Copyright © REIDIN.com

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

ŞEHİR	İLÇE	KASIM 2010	ARALIK 2010	%Δ
Ankara	Altındağ	4.67	4.57	-2.28%
Bursa	Osmangazi	4.69	4.60	-1.95%
İstanbul	Zeytinburnu	6.75	6.63	-1.89%
Kocaeli	Gebze	4.12	4.04	-1.86%
İstanbul	Esenler	6.19	6.08	-1.74%
İstanbul	Avclar	5.33	5.25	-1.42%
Ankara	Keçiören	4.03	3.98	-1.36%
Kocaeli	Körfez	3.50	3.46	-1.25%
Ankara	Etimesgut	3.58	3.54	-1.22%
Antalya	Kepez	3.26	3.22	-1.16%
İzmir	Bornova	5.21	5.15	-1.12%
Bursa	Yıldırım	4.38	4.34	-1.03%
İstanbul	Çatalca	3.47	3.43	-0.96%
İstanbul	Pendik	4.91	4.86	-0.93%
İstanbul	Bakırköy	10.40	10.31	-0.93%

Copyright © REIDIN.com

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

## REIDIN.com Konut Satın Alma Gücü Endeksi 2010 Aralık Ayı Sonuçları

### 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.

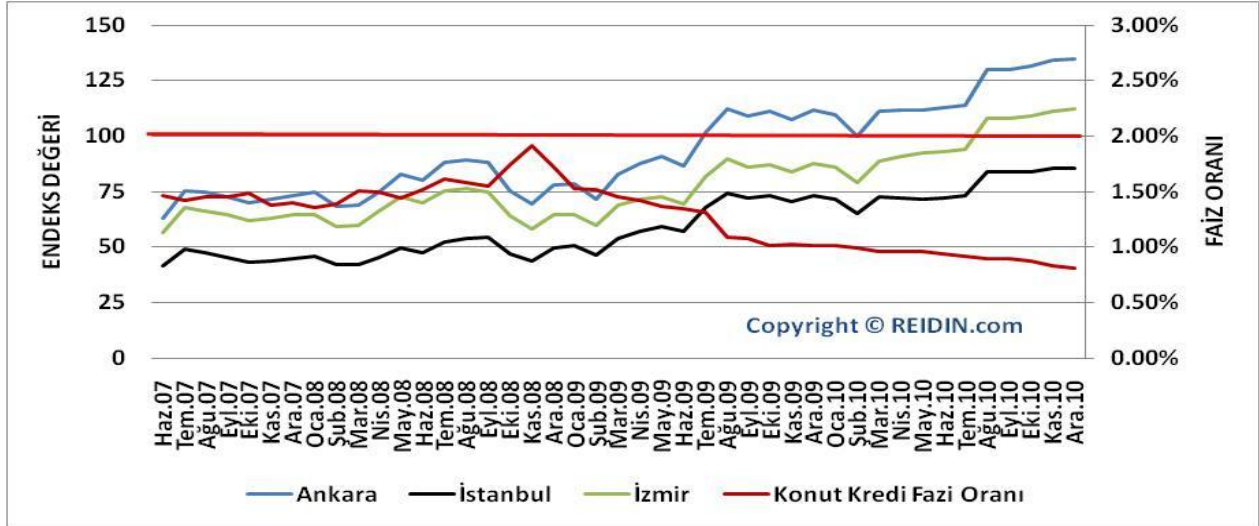
Endeks değerlerini yorumlarken dikkat edilmesi gereken noktalar şu şekildedir:

- ✓ 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.

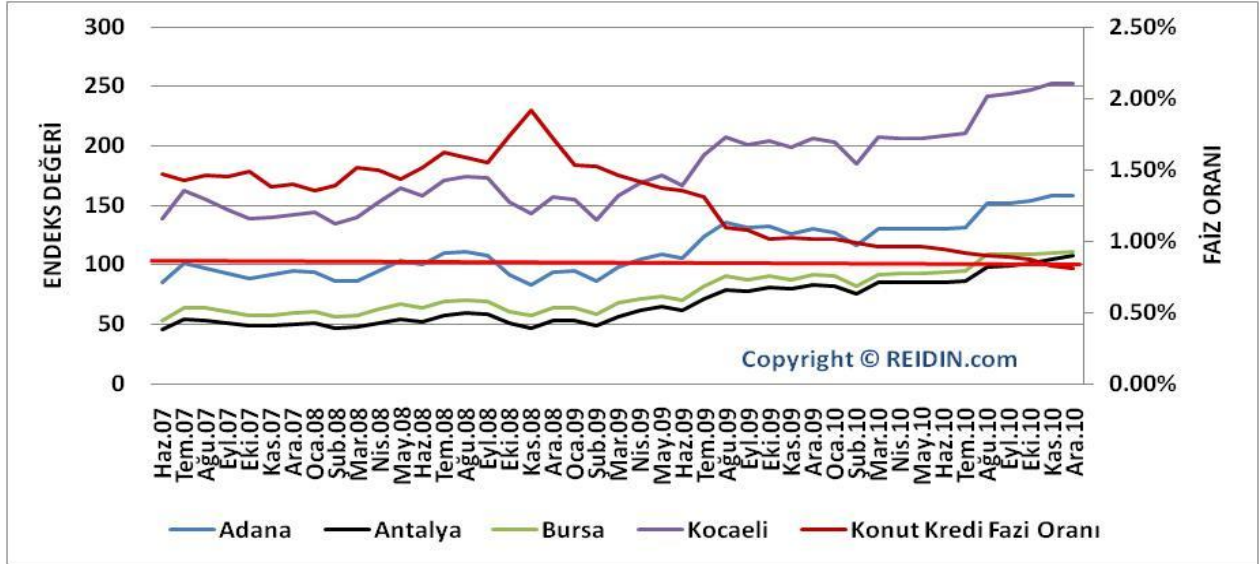
**Tablo 1.9 REIDIN.com Konut Satın Alma Gücü Endeksi: 10 Yıl Vadeli Konut Kredisi İçin**

	Adana	Ankara	Antalya	Bursa	İstanbul	İzmir	Kocaeli
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
Kas.10	158	134	105	110	85	111	252
Ara.10	158	135	108	111	86	112	253

**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 gelirinin tespitinde ise Türkiye İstatistik Kurumu'nun güncel

verilerinden yararlanılmaktadır.

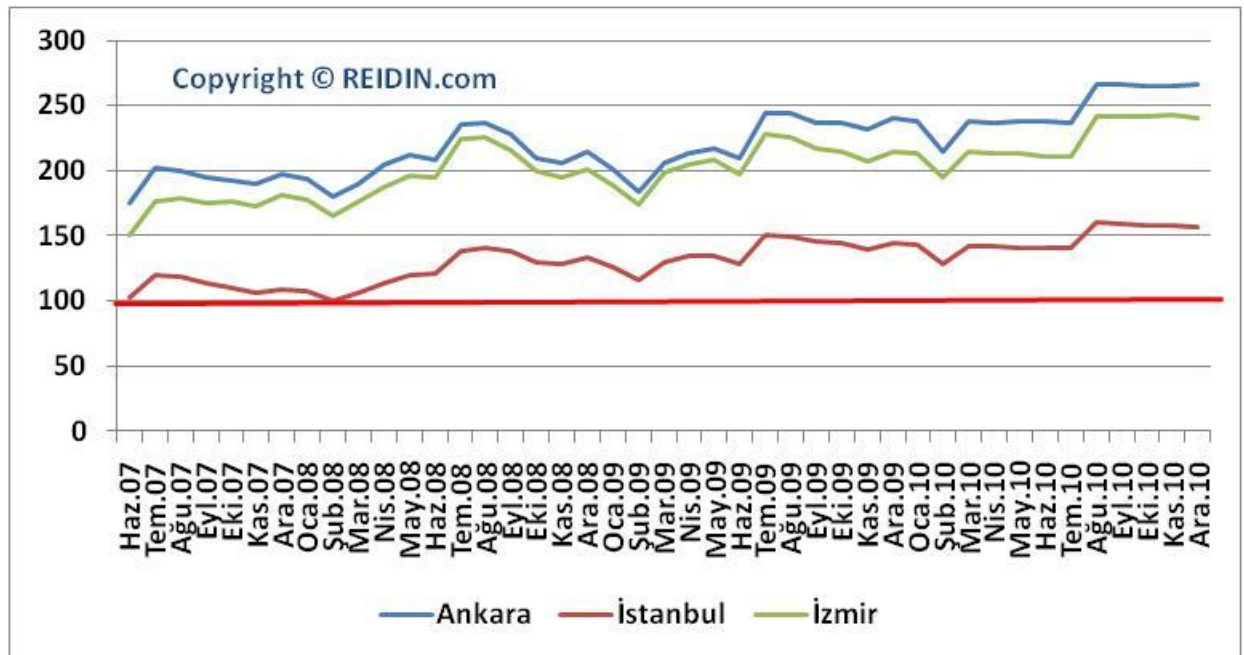
## REIDIN.com Konut Kiralama Gücü Endeksi 2010 Aralık Ayı Sonuçları

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

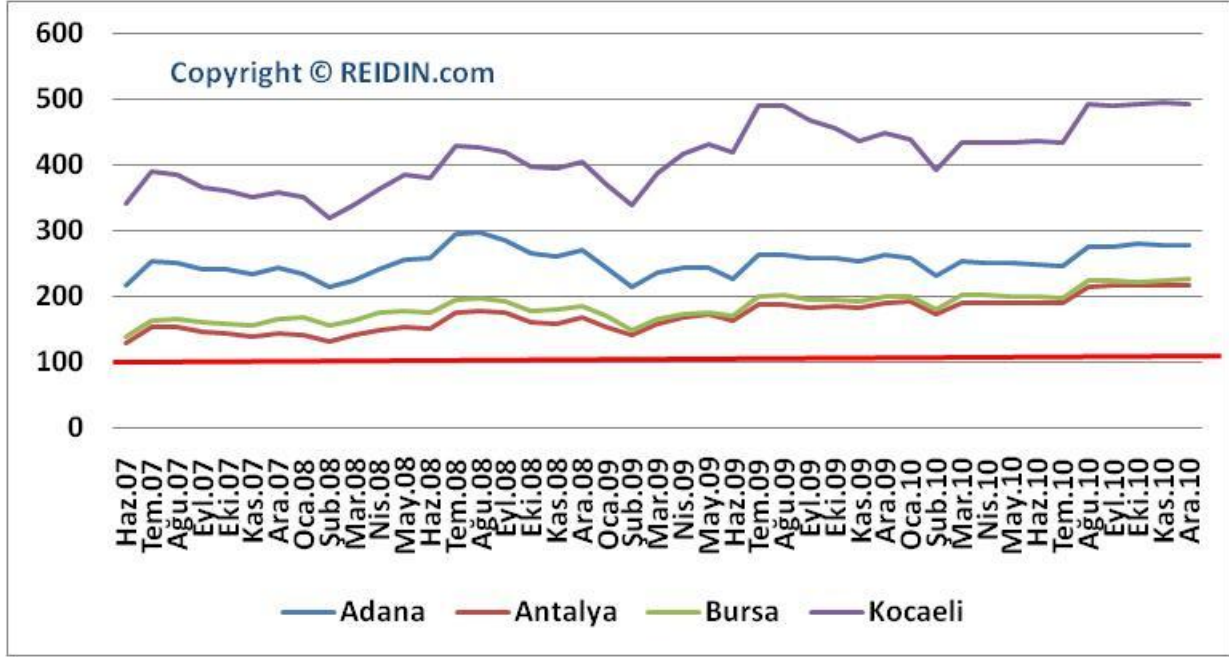
**Tablo 1.10 REIDIN.com Konut Kiralama Gücü Endeksi**

	Adana	Ankara	Antalya	Bursa	İstanbul	İzmir	Kocaeli
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
Kas.10	278	265	217	224	157	243	494
Ara.10	277	267	216	227	156	241	493

**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 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 servsidir.

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](mailto:info@reidin.com)