



REIDIN.com Konut Fiyat Endeksleri: 2011 Ocak Ayı Sonuçları

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

Sayı: 26

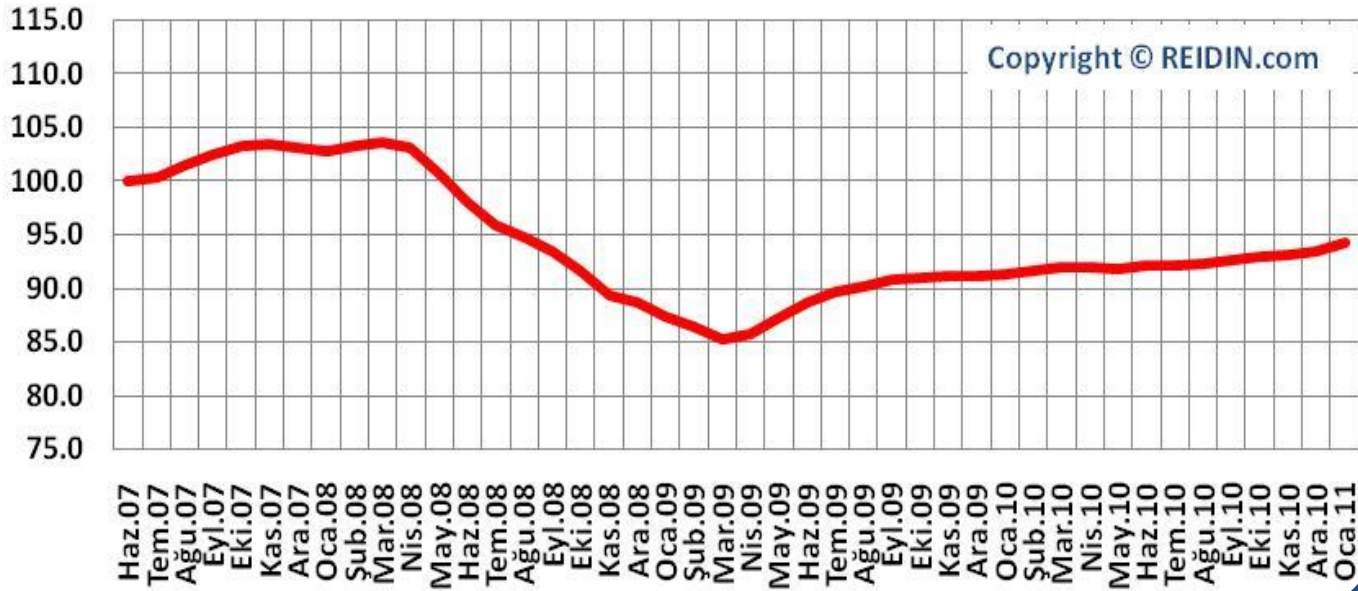
15/02/2011

- Ocak ayında 2007 Haziran=100 temel yıllık Türkiye Kompozit Satılık Konut Fiyat Endeksi'nde bir önceki aya göre %0,75; geçen yılın aynı dönemine göre ise %3,15 oranında artış gerçekleşmiştir.
- Ocak ayında 2007 Haziran=100 temel yıllık Türkiye Kompozit Kiralık Konut Fiyat Endeksi'nde bir önceki aya göre %0,43; geçen yılın aynı dönemine göre ise %3,09 oranında artış gerçekleşmiştir.
- Ocak ayında Adana'da metrekare başına konut satış fiyatları %1,84 artmış ve Adana fiyatlarının en çok yükseldiği şehir olmuştur. Aynı dönem içerisinde konut satış fiyatları Ankara'da %1,30 artmış; Antalya'da %1,15 azalmış; Bursa'da %1,29 azalmış; İstanbul'da %0,78 artmış; İzmir'de %0,09 artmış; Kocaeli'nde %0,82 artmıştır.

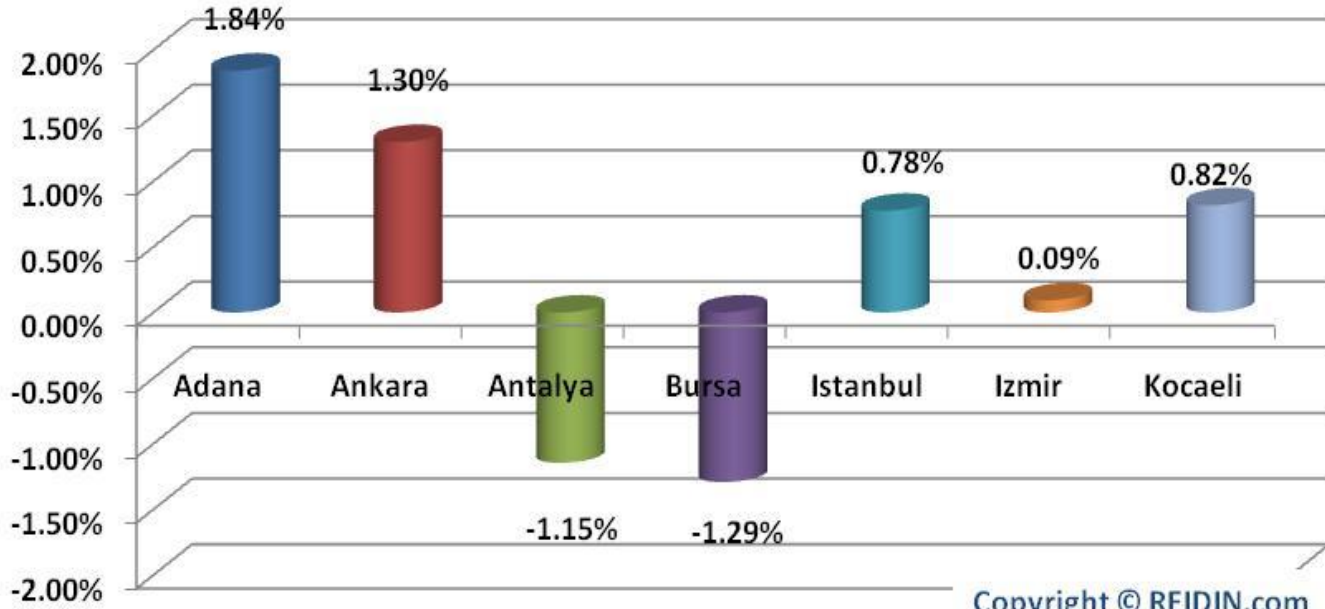
- Ocak ayında İzmir’de metrekare başına konut kira değerleri %0,62 artmış ve İzmir kiralının en çok yükseldiği şehir olmuştur. Aynı dönem içerisinde konut kira değerleri Adana’da %0,60 azalmış; Ankara’da %0,24 azalmış; Antalya’da %0,26 artmış; Bursa’da %0,45 artmış; İstanbul’da %0,58 artmış; Kocaeli’nde %0,47 artmıştır.
- Ocak ayında konut satış fiyatları açısından en çok değer artışı yaşanan ilçe İstanbul Ataşehir (+%2,56); en çok değer kaybeden ilçe ise Bursa Osmangazi (-%2,06) olmuştur.
- Ocak ayında konut kira değerleri açısından en çok değer artışı yaşanan ilçe İzmir Çiğli (+%2,36); en çok değer kaybeden ilçe ise İzmir Bornova (-%1,93) olmuştur.

- Ocak 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 18,1 yıla (218 ay) kadar uzamaktadır. Ankara'da ise bir apartman dairesinin fiyatı 17,1 yılda (205 ay) geri dönmektedir.
- Ocak ayı itibariyle İstanbul'un Beyoğlu ilçesi gayrimenkul yatırımcısına en yüksek kira getirisi (yıllık nominal %10,58) sağlayan ilçe olmuştur.
- REIDIN.com EmlakEndeks kapsamında ayrıca 481 mahalleye yönelik satılık ve kiralık değerler ile getiri oranları sunulmakta olup, "**Haziran 2007-Ocak 2011**" dönemine ilişkin detaylı verilere REIDIN.com IndexFocus servisinden <http://indexfocus.reidin.com/> ulaşabilirsiniz.

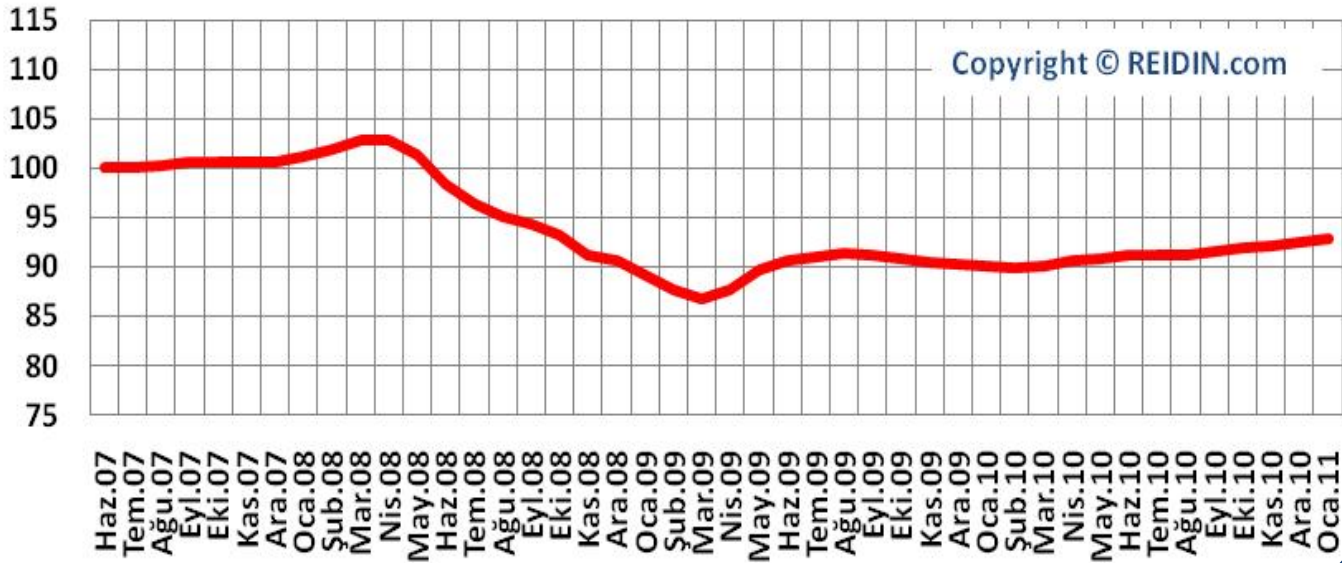
Türkiye Kompozit Satılık Konut Fiyat Endeksi (Haziran 2007 = 100)



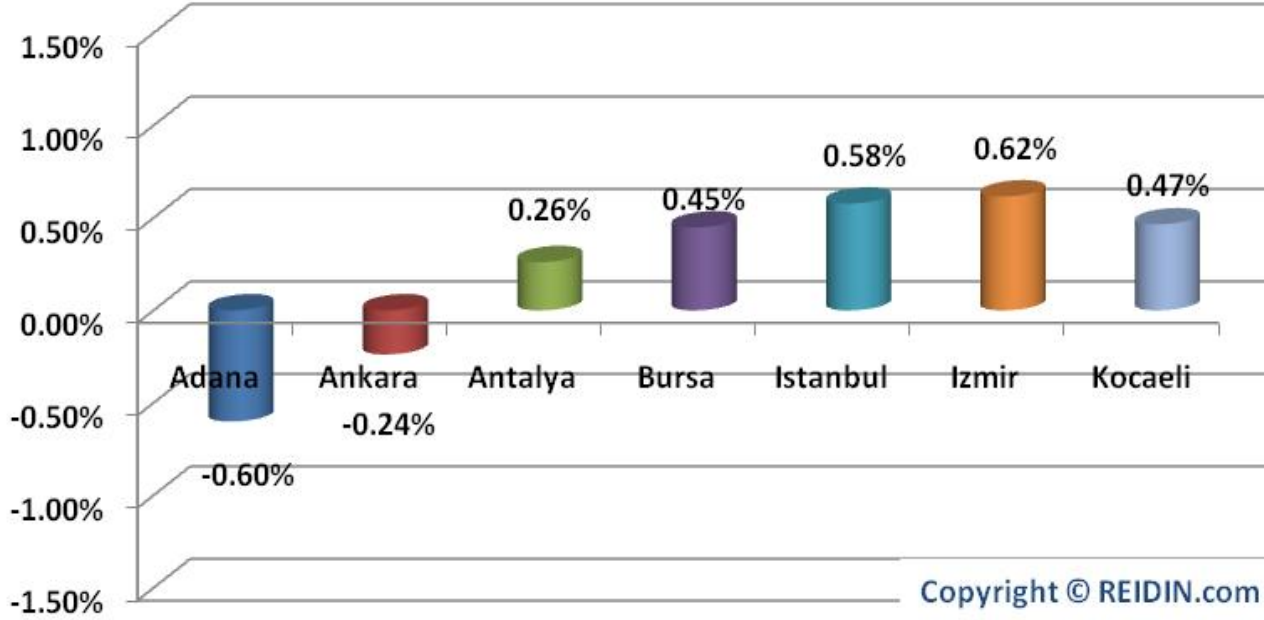
Konut Satış Fiyatlarındaki % Değişim, Ocak 2011



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



Konut Kira Değerlerindeki % Değişim, Ocak 2011



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 Ocak Ayı Sonuçları

Sayı: 2

15/02/2011

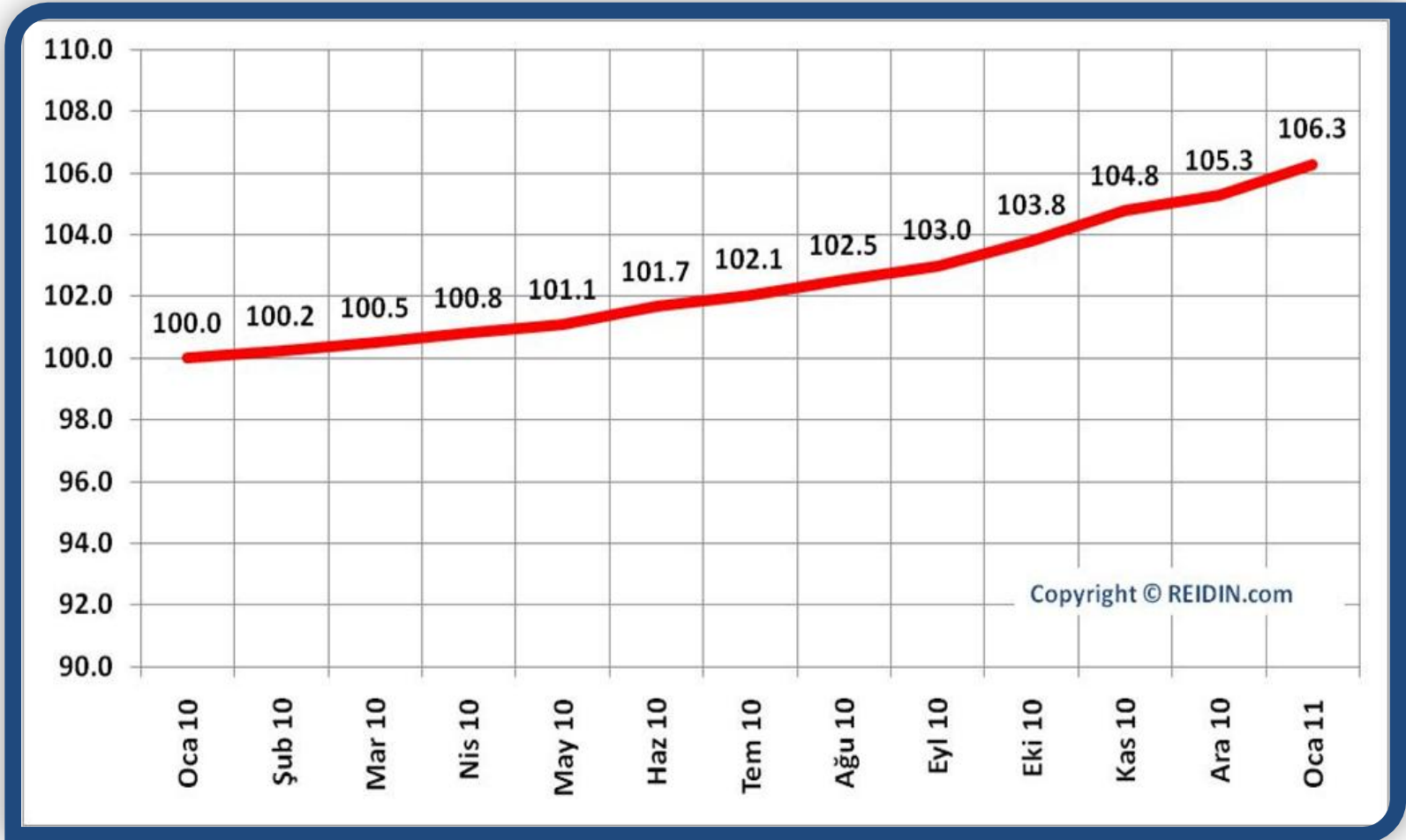
GYODER
Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Derneği

**MORTGAGE
UZMANI**
Garanti

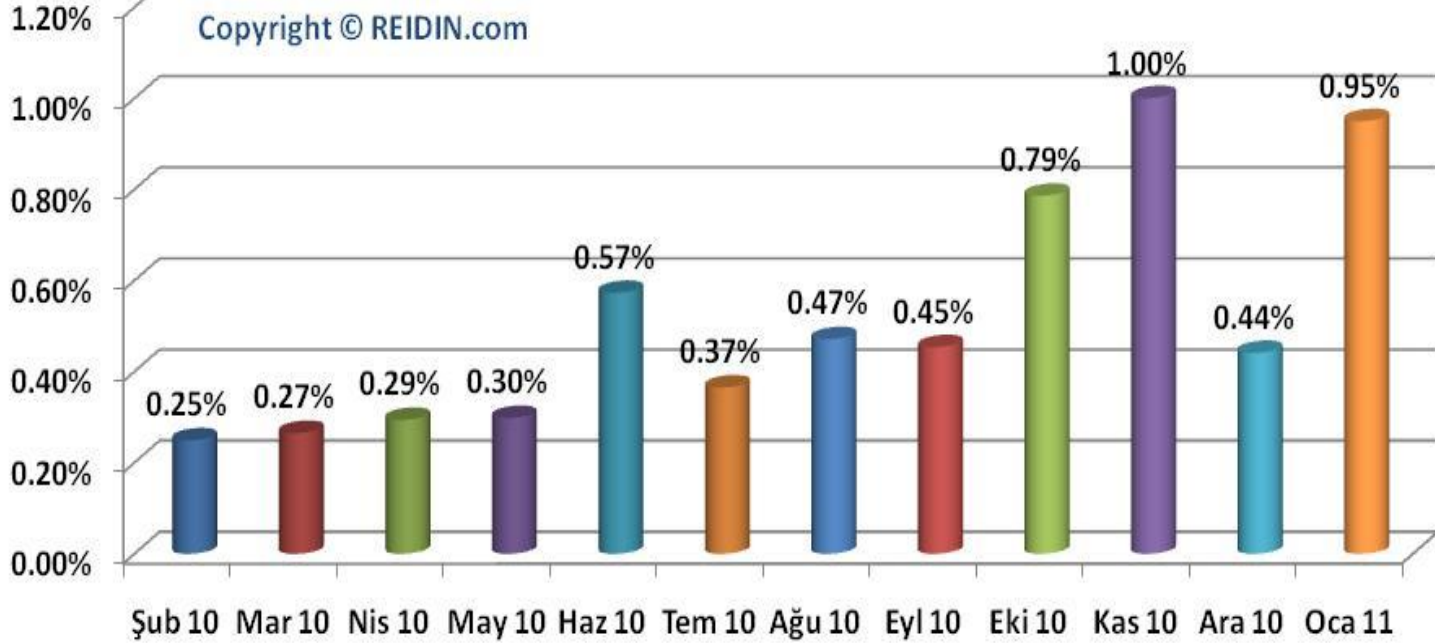
REIDIN
Emerging Markets
Real Estate Information
.com

- Mortgage Uzmanı Garanti desteği ile hazırlanan REIDIN.com-GYODER Yeni Konut Fiyat Endeksi sonuçlarına göre, 2011 yılı Ocak ayında bir önceki aya göre %0,95 oranında artış; geçen yılın aynı dönemine göre ise %6,30 oranında artış gerçekleşmiştir.
- 2011 yılı Ocak ayı sonuçlarına göre, REIDIN.com-GYODER Yeni Konut Fiyat Endeksi bir önceki aya göre, 1+1 daire tipinde %0,66 oranında artmış; 2+1 daire tipinde %1,89 oranında artmış; 3+1 daire tipinde oranında %0,76 artmış ve 4+1 daire tipinde ise %0,10 oranında azalmıştır.
- 2011 yılı Ocak ayı sonuçlarına göre, REIDIN.com-GYODER Yeni Konut Fiyat Endeksi bir önceki aya göre, 51-75 m² büyüklüğe sahip konutlarda %1,13 artmış; 76-100 m² büyüklüğe sahip konutlarda ise %0,38 artmış; 101-125m² büyüklüğe sahip konutlarda %1,58 artmış; 126-150 m² büyüklüğe sahip konutlarda %1,71 oranında artmış; 151 m² ve daha büyük alana sahip konutlarda ise %0,48 oranında azalmıştır.

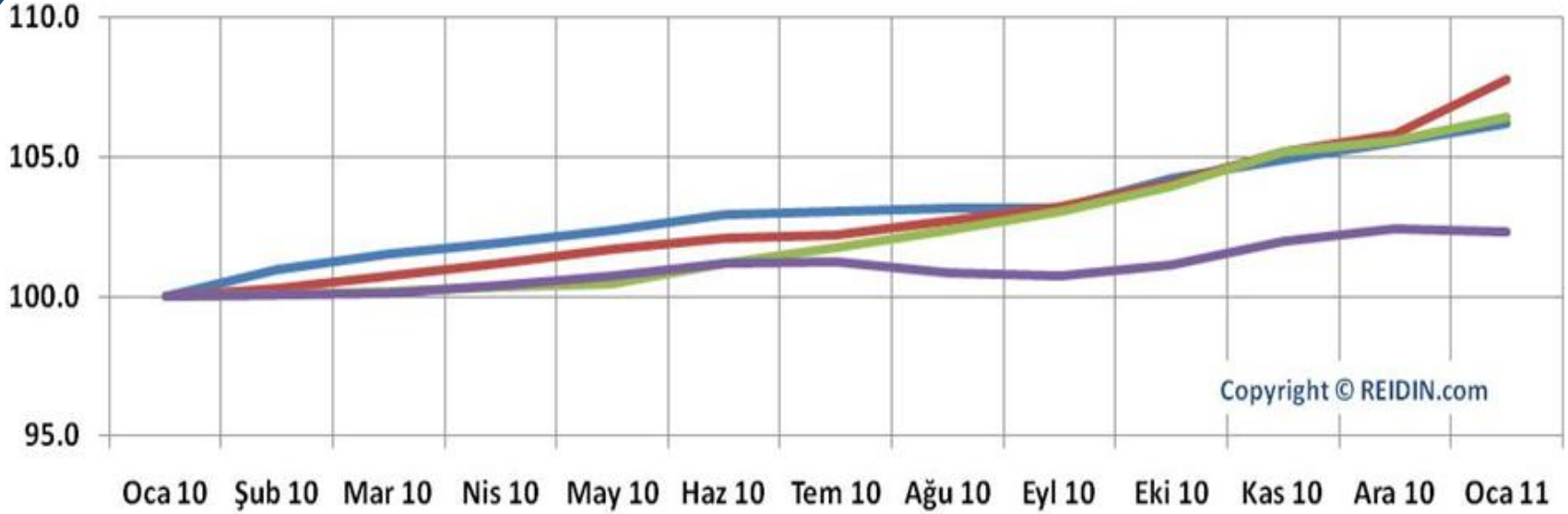
REIDIN.com-GYODER Yeni Konut Fiyat Endeksi



Yeni Konut Endeksinde Aylık % Değişim



Daire Tipine Göre (Ocak 2010=100)



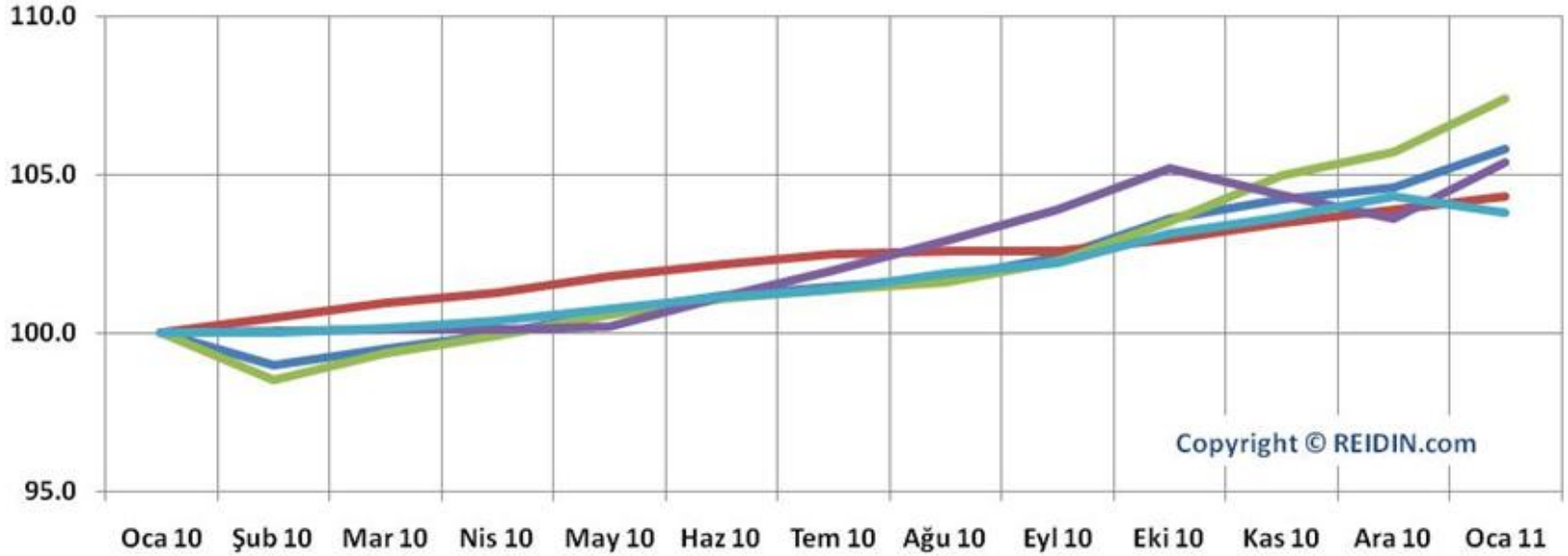
	Oca 10	Şub 10	Mar 10	Nis 10	May 10	Haz 10	Tem 10	Ağu 10	Eyl 10	Eki 10	Kas 10	Ara 10	Oca 11
1+1	100.0	101.0	101.6	101.9	102.4	103.0	103.0	103.2	103.2	104.2	104.9	105.5	106.2
2+1	100.0	100.3	100.7	101.2	101.7	102.1	102.2	102.7	103.2	104.0	105.2	105.8	107.8
3+1	100.0	100.1	100.2	100.3	100.5	101.2	101.8	102.3	103.0	103.9	105.2	105.6	106.4
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

Daire Tipine Göre Endeks Değişim Tablosu

Daire Tipi	2011 Ocak 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	106,2	+%0,66	+%6,20	+%6,20
2+1	107,8	+%1,89	+%7,80	+%7,80
3+1	106,4	+%0,76	+%6,40	+%6,40
4+1	102,3	-%0,10	+%2,30	+%2,30

Endeks başlangıç dönemi Ocak 2010=100

Daire Büyüklüğüne 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
51-75	100.0	99.0	99.5	100.0	100.7	101.2	101.5	101.7	102.4	103.6	104.2	104.6	105.8
76-100	100.0	100.5	100.9	101.3	101.8	102.2	102.5	102.6	102.6	103.0	103.5	103.9	104.3
101-125	100.0	98.5	99.4	99.9	100.6	101.1	101.4	101.6	102.2	103.5	105.0	105.7	107.4
126-150	100.0	100.0	100.1	100.1	100.2	101.2	102.0	102.9	103.9	105.2	104.4	103.6	105.4
151+	100.0	100.0	100.1	100.4	100.8	101.1	101.4	101.9	102.2	103.1	103.7	104.3	103.8

Daire Büyüklüğüne Göre Endeks Değişim Tablosu

Daire Büyüklüğü	2011 Ocak 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	105,8	+%1,13	+%5,80	+%5,80
76-100 M2	104,3	+%0,38	+%4,30	+%4,30
101-125 M2	107,4	+%1,58	+%7,40	+%7,40
126-150 M2	105,4	+%1,71	+%5,40	+%5,40
151 M2 +	103,8	-%0,48	+%3,80	+%3,80

Endeks başlangıç dönemi Ocak 2010=100

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 19 proje geliştiricisinin sunduğu toplam 45 proje ve aylık ortalama 15.000 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

Ağaoğlu
Yaşam Mimarı

ANT YAPI

DUMANKAYA

EMLAK KONUT
GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
T.C. Başbakanlık TOKİ İştirakidir.

extensa.
dynamic real estate

GYO

GYO idealist

nurol GYO

ÖZYAZICI

SEHAYAPI

SİNPAŞ GYO
SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

SOYAK

TEKFEN

TEKFEN EMLAK GELİŞTİRME GRUBU

TEPE

İNŞAAT

TSKB GYO
GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI

T.C. BAŞBAKANLIK
TOKİ
TOPLU KONUT İDARESİ BAŞKANLIĞI

TORUNLAR TİC GYO

TURK MALL

Y&Y

GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI

GYODER
Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Derneği

MORTGAGE UZMANI
Garanti

REIDIN
Emerging Markets
Real Estate Information
com

– 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