



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

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

Sayı: 29

15/05/2011

- Nisan ayında 2007 Haziran=100 temel yıllık Türkiye Kompozit Satılık Konut Fiyat Endeksi'nde bir önceki aya göre %0,19; geçen yılın aynı dönemine göre ise %3,76 oranında artış gerçekleşmiştir.
- Nisan ayında 2007 Haziran=100 temel yıllık Türkiye Kompozit Kiralık Konut Fiyat Endeksi'nde bir önceki aya göre %0,18; geçen yılın aynı dönemine göre ise %3,01 oranında artış gerçekleşmiştir.
- Nisan ayında Adana'da metrekare başına konut satış fiyatları %0,80 artmış ve Adana fiyatların en çok yükseldiği şehir olmuştur. Aynı dönem içerisinde konut satış fiyatları Ankara'da %0,46 artmış; Antalya'da %0,51 azalmış; Bursa'da %0,33 azalmış; İstanbul'da %0,23 artmış; İzmir'de %0,09 artmış; Kocaeli'nde %0,46 azalmıştır.

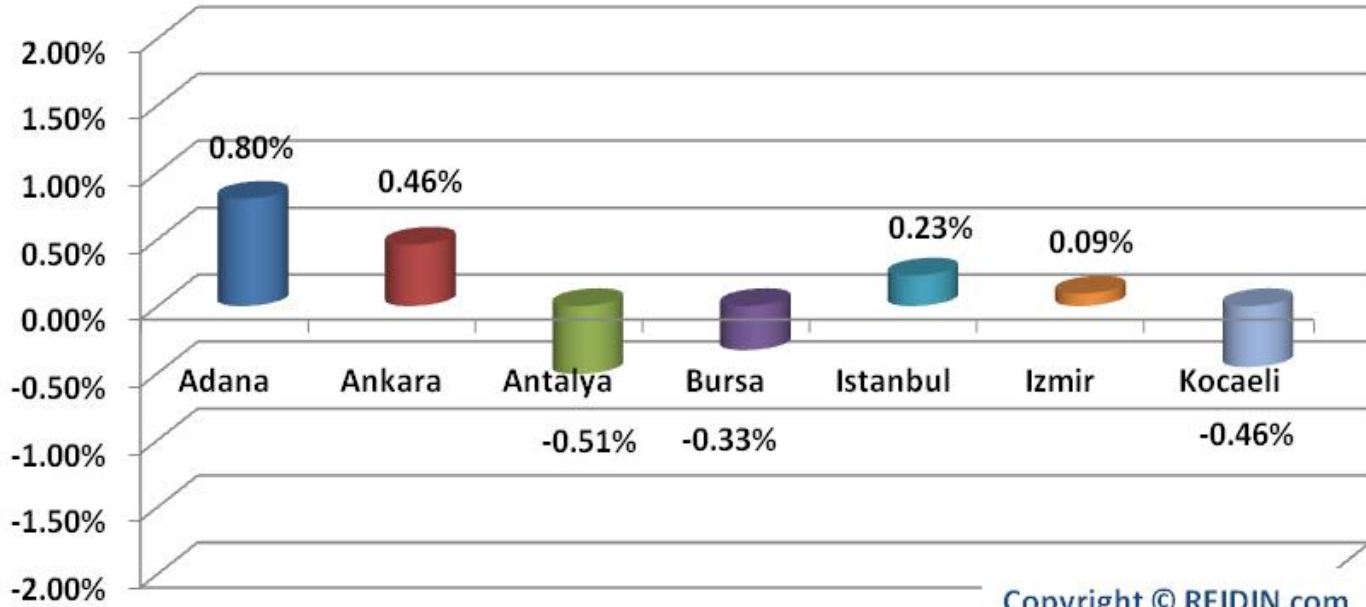
- Nisan ayında Bursa'da metrekare başına konut kira değerleri %1,13 artmış ve Bursa kiralının en çok yükseldiği şehir olmuştur. Aynı dönem içerisinde konut kira değerleri Adana'da %0,30 azalmış; Ankara'da %0,24 artmış; Antalya'da %0,26 artmış; İstanbul'da %0,14 artmış; İzmir'de %0,61 artmış; Kocaeli'nde ise değişmemiştir.
- Nisan ayında konut satış fiyatları açısından en çok değer artışı yaşanan ilçe İstanbul Sultangazi (+%1,40); en çok değer kaybeden ilçe ise İstanbul Beyoğlu (-%1,32) olmuştur.
- Nisan ayında konut kira değerleri açısından en çok değer artışı yaşanan ilçe Bursa Osmangazi (+%1,34); en çok değer kaybeden ilçe ise Adana Yüreğir (-%1,25) olmuştur.

# REIDIN.com EmlakEndeks Satılık-Türkiye Kompozit

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



## Konut Satış Fiyatlarındaki % Değişim, Nisan 2011

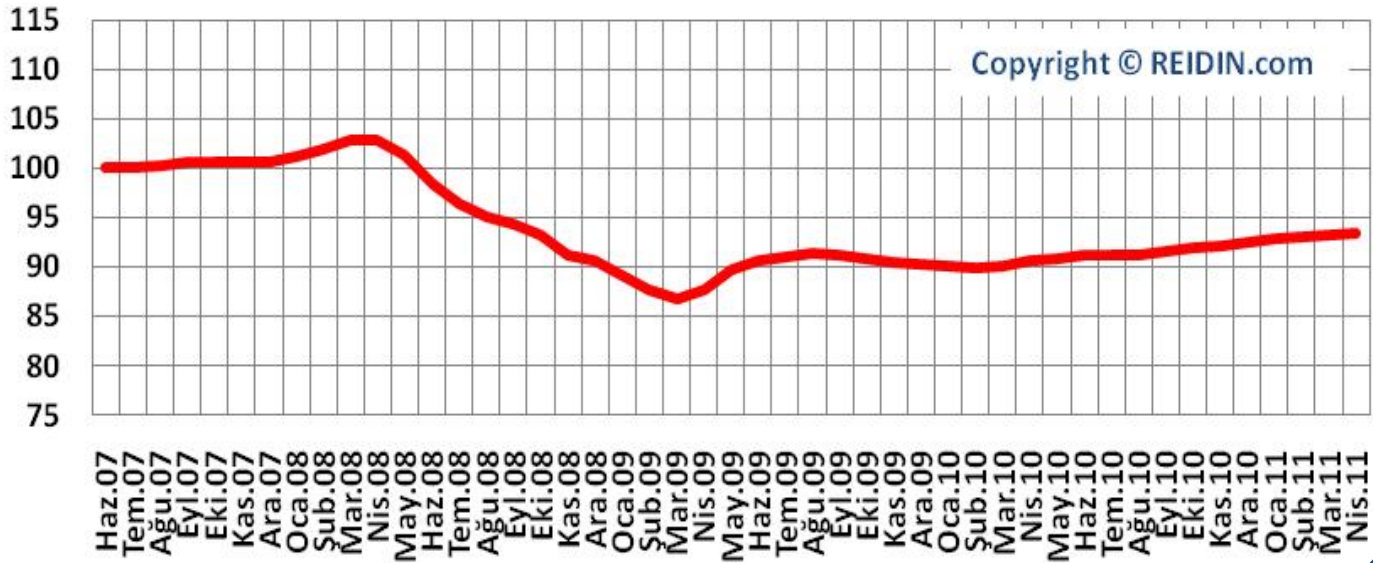


# REIDIN.com EmlakEndeks Satılık Fiyatlarda Değişim

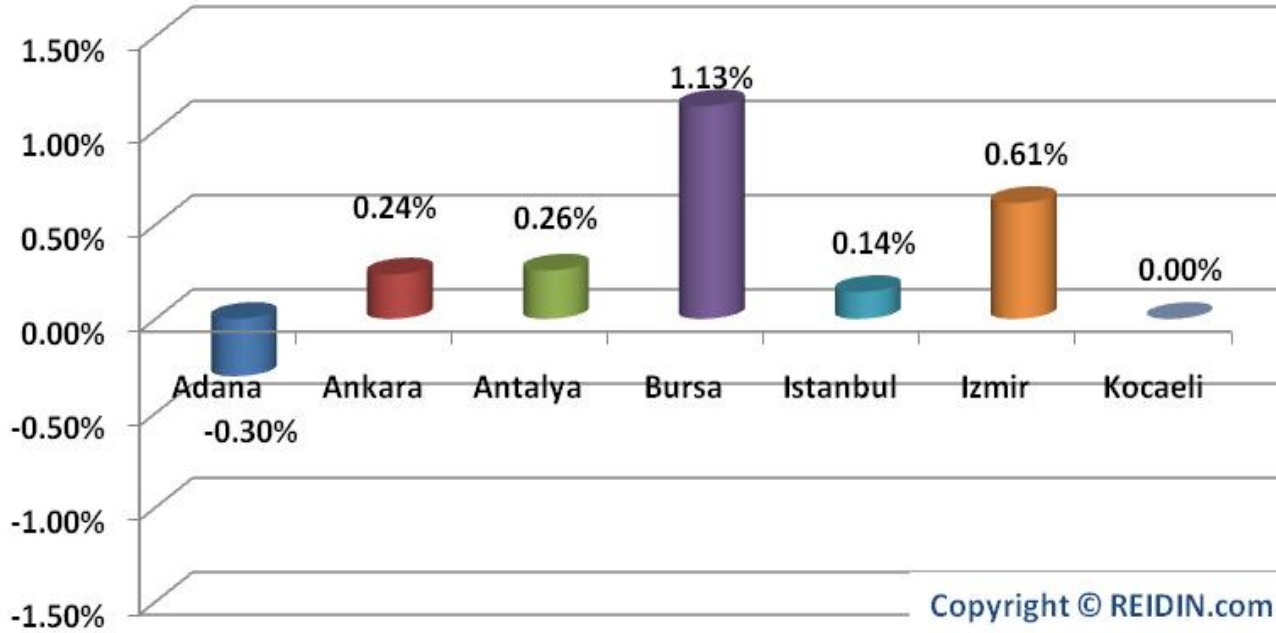
	2011 Nisan Ayı Endeks Değeri	Bir Önceki Aya Göre Gelişme Hızı (%)	Bir Önceki Yılın Aynı Ayına Göre Gelişme Hızı (%)
<b>Türkiye Kompozit</b>	<b>95.4</b>	<b>+0.19%</b>	<b>+3.76%</b>
<b>Adana</b>	<b>110.6</b>	<b>+0.80%</b>	<b>+7.16%</b>
<b>Ankara</b>	<b>93.4</b>	<b>+0.46%</b>	<b>+4.78%</b>
<b>Antalya</b>	<b>82.2</b>	<b>-0.51%</b>	<b>-2.61%</b>
<b>Bursa</b>	<b>90.5</b>	<b>-0.33%</b>	<b>-0.66%</b>
<b>İstanbul</b>	<b>95.2</b>	<b>+0.23%</b>	<b>+5.19%</b>
<b>İzmir</b>	<b>97.6</b>	<b>+0.09%</b>	<b>-0.19%</b>
<b>Kocaeli</b>	<b>108.3</b>	<b>-0.46%</b>	<b>+2.34%</b>

Endeks başlangıç dönemi Haziran 2007=100

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



## Konut Kira Deęerlerindeki % Değişim, Nisan 2011



# REIDIN.com EmlakEndeks Kiralık Deęerlerde Değişim

	2011 Nisan Ayı Endeks Değeri	Bir Önceki Aya Göre Gelişme Hızı (%)	Bir Önceki Yılın Aynı Ayına Göre Gelişme Hızı (%)
<b>Türkiye Kompozit</b>	<b>93.5</b>	<b>+0.18%</b>	<b>+3.01%</b>
<b>Adana</b>	<b>110.0</b>	<b>-0.30%</b>	<b>+1.86%</b>
<b>Ankara</b>	<b>94.1</b>	<b>+0.24%</b>	<b>+2.17%</b>
<b>Antalya</b>	<b>87.3</b>	<b>+0.26%</b>	<b>+2.36%</b>
<b>Bursa</b>	<b>87.6</b>	<b>+1.13%</b>	<b>+1.59%</b>
<b>İstanbul</b>	<b>94.0</b>	<b>+0.14%</b>	<b>+4.01%</b>
<b>İzmir</b>	<b>89.6</b>	<b>+0.61%</b>	<b>+1.66%</b>
<b>Kocaeli</b>	<b>99.9</b>	<b>0.00%</b>	<b>+1.40%</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 Nisan Ayı Sonuçları

Sayı: 5

15/05/2011

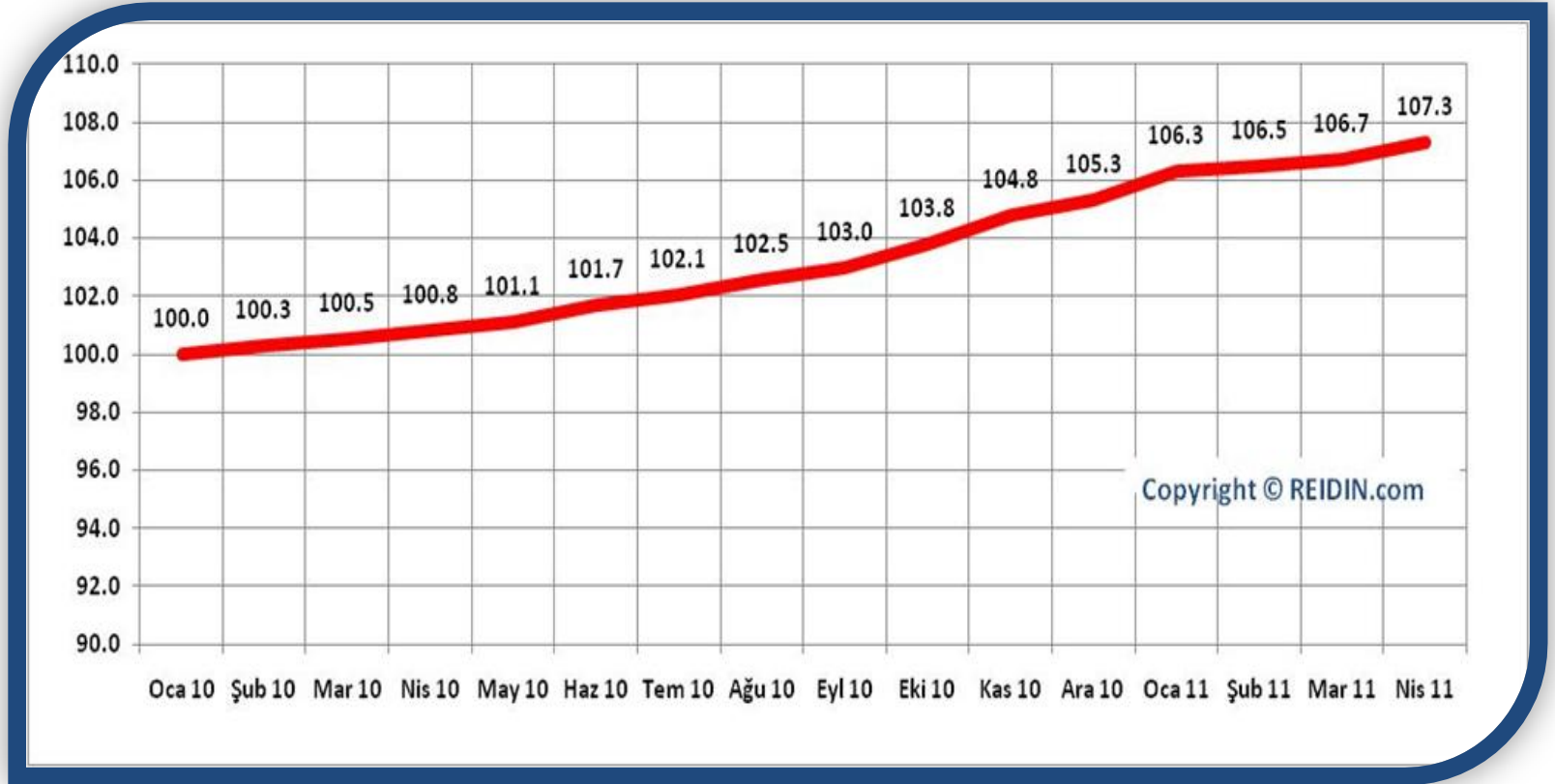
**GYODER**  
Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Derneği

  
**MORTGAGE  
UZMANI**  
Garanti

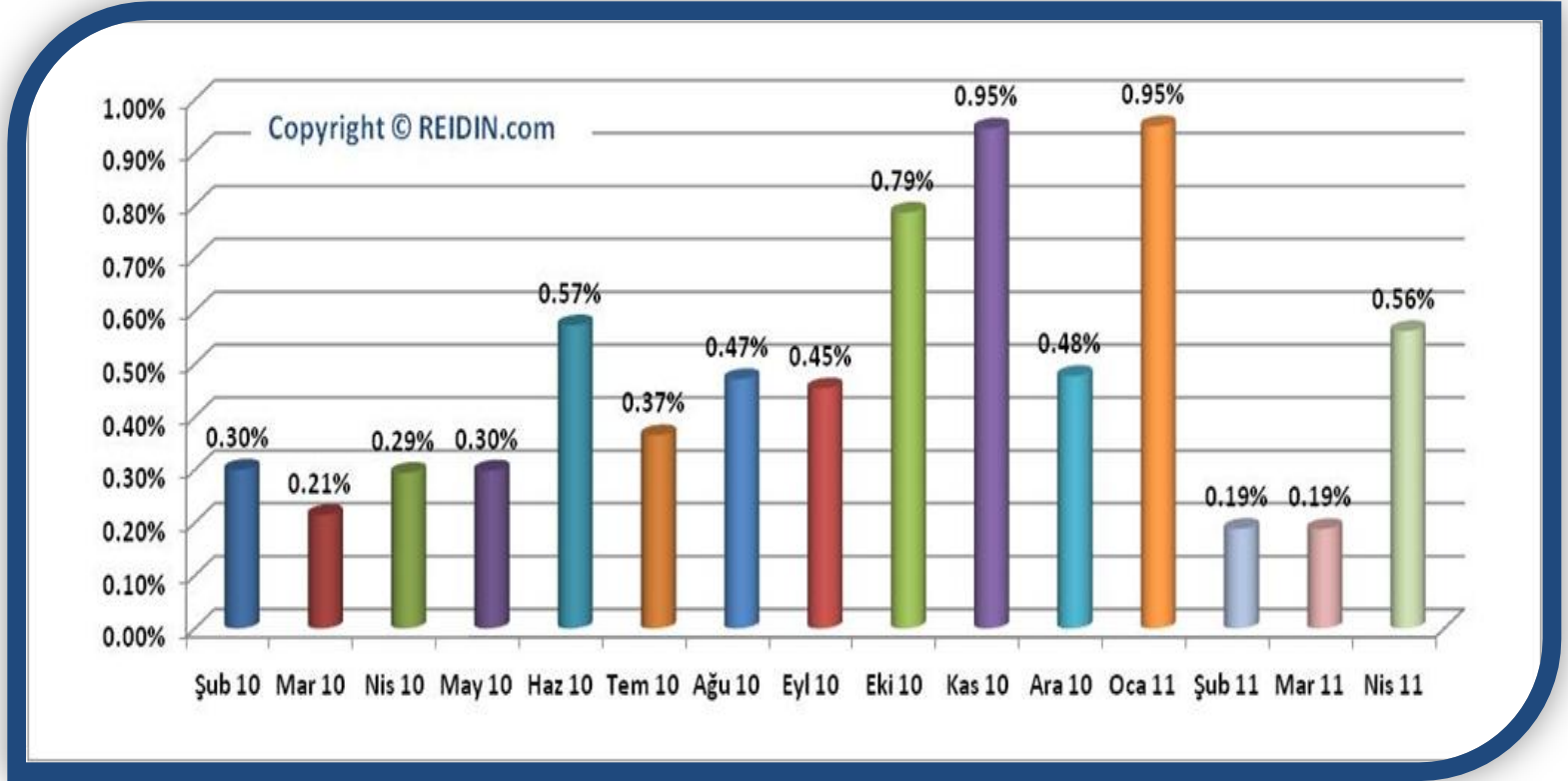
**REIDIN**  
Emerging Markets  
Real Estate Information  
com

- Mortgage Uzmanı Garanti desteği ile hazırlanan REIDIN.com-GYODER Yeni Konut Fiyat Endeksi sonuçlarına göre, Nisan ayında bir önceki aya göre %0,56 oranında artış; geçen yılın aynı dönemine göre ise %6,45 oranında artış gerçekleşmiştir.
- Nisan ayında REIDIN.com-GYODER Yeni Konut Fiyat Endeksi bir önceki aya göre, İstanbul Avrupa yakasında yer alan markalı konut projelerinde %0,37 oranında artmış; İstanbul Asya yakasında yer alan markalı konut projelerinde %0,74 oranında artmıştır. Endeksin başlangıç dönemine göre ise İstanbul Avrupa yakasındaki projeler Asya yakasına kıyasla 1,1 puan fazla artış göstermiştir.
- Nisan ayında REIDIN.com-GYODER Yeni Konut Fiyat Endeksi bir önceki aya göre, 1+1 daire tipinde %1,21 oranında artmış; 2+1 daire tipinde %0,74 oranında artmış; 3+1 daire tipinde %0,38 oranında artmış ve 4+1 daire tipinde ise %0,20 oranında artmıştır.
- Nisan ayında REIDIN.com-GYODER Yeni Konut Fiyat Endeksi bir önceki aya göre, 51-75 m<sup>2</sup> büyüklüğe sahip konutlarda %1,30 oranında artmış; 76-100 m<sup>2</sup> büyüklüğe sahip konutlarda %0,29 oranında artmış; 101-125m<sup>2</sup> büyüklüğe sahip konutlarda %0,18 oranında artmış; 126-150 m<sup>2</sup> büyüklüğe sahip konutlarda %0,76 oranında artmış; 151 m<sup>2</sup> ve daha büyük alana sahip konutlarda ise %0,19 oranında artmıştır.

# REIDIN.com-GYODER Yeni Konut Fiyat Endeksi



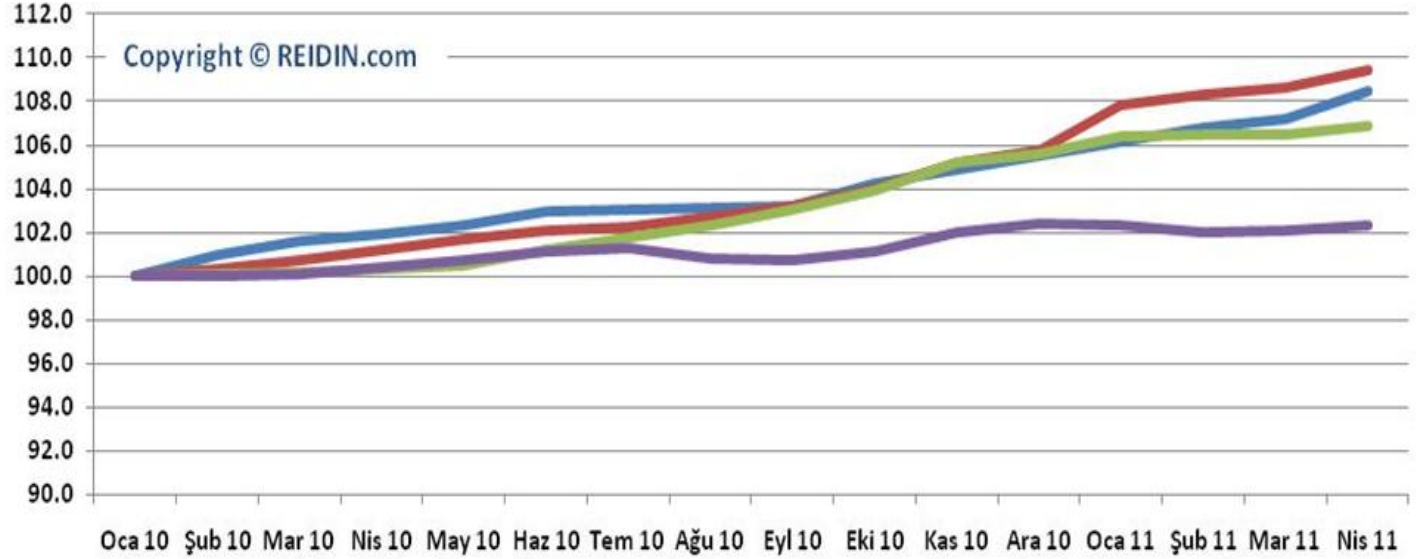
# Yeni Konut Endeksinde Aylık % Değişim



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



# Daire Tipine Göre (Ocak 2010=100)



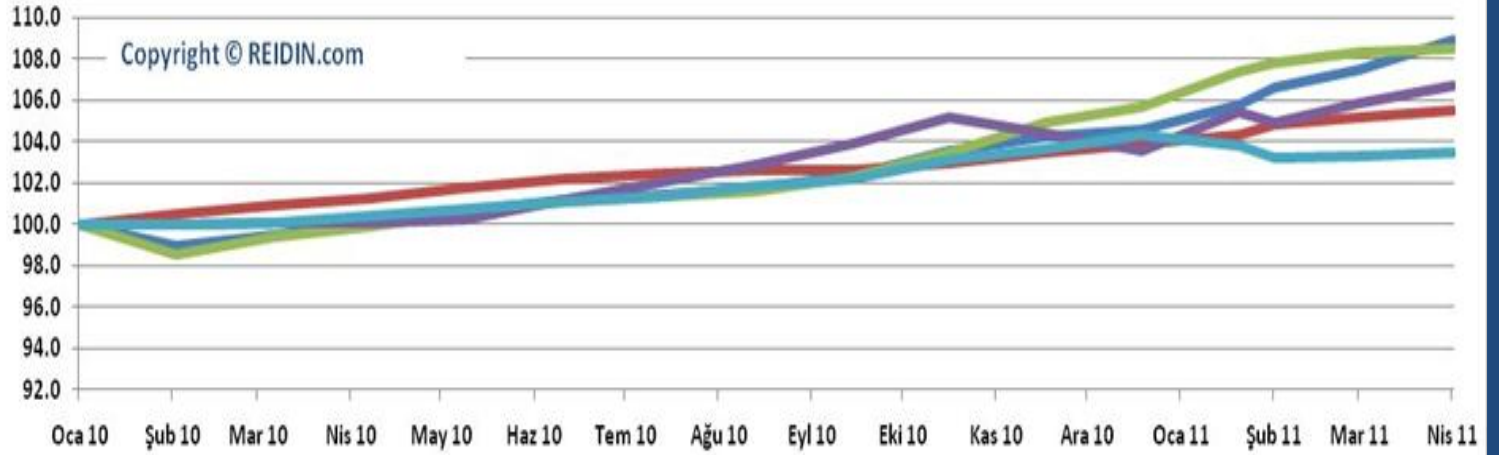
	Oca 10	Şub 10	Mar 10	Nis 10	May 10	Haz 10	Tem 10	Ağu 10	Eyl 10	Eki 10	Kas 10	Ara 10	Oca 11	Şub 11	Mar 11	Nis 11
1+1	100.0	101.0	101.6	101.9	102.4	103.0	103.0	103.2	103.2	104.2	104.9	105.5	106.2	106.8	107.2	108.5
2+1	100.0	100.3	100.7	101.2	101.7	102.1	102.2	102.7	103.2	104.0	105.2	105.8	107.8	108.3	108.6	109.4
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
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

# Daire Tipine Göre Endeks Değişim Tablosu

Daire Tipi	2011 Nisan 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	108.5	+1.21%	+6.46%	+8.50%
2+1	109.4	+0.74%	+8.10%	+9.40%
3+1	106.9	+0.38%	+6.55%	+6.90%
4+1	102.3	+0.20%	+1.90%	+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	Şub 11	Mar 11	Nis 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	106.6	107.5	108.9
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	104.8	105.2	105.5
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	107.8	108.3	108.5
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	104.9	105.9	106.7
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	103.2	103.3	103.5

# Daire Büyüklüğüne Göre Endeks Değişim Tablosu

Daire Büyüklüğü	2011 Nisan 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	108.9	+1.30%	+8.95%	+8.90%
76-100 M2	105.5	+0.29%	+4.16%	+5.50%
101-125 M2	108.5	+0.18%	+8.60%	+8.50%
126-150 M2	106.7	+0.76%	+6.58%	+6.70%
151 M2 +	103.5	+0.19%	+3.10%	+3.50%

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 20 proje geliştiricisinin sunduğu toplam 48 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



## – 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