



KONUT FİYAT ENDEKSİ

Ocak 2016

İSTATİSTİK GENEL MÜDÜRLÜĞÜ

REEL SEKTÖR VERİLERİ MÜDÜRLÜĞÜ

28 Mart 2016

*Türkiye Cumhuriyet Merkez Bankası, Türkiye konut piyasasındaki fiyat değişimlerini takip etmek amacıyla, tabakalanmış ortanca fiyat yöntemini esas alarak hesapladığı 2010 temel yıllık **Konut Fiyat Endeksi (KFE)**'ni 2012 yılından itibaren yayımlamaktadır. KFE, Türkiye konut piyasasında meydana gelen nominal fiyat değişimlerini ölçmektedir.*

*Bu çalışmanın yanı sıra, konutların gözlemlenebilen özelliklerinin zaman içinde kontrol edilerek, kalite etkisinden arındırılmış saf fiyat değişimlerini ölçmek amacıyla **Hedonik Konut Fiyat Endeksi (HKFE)** üretilmeye başlanmıştır.*

Hedonik regresyon yöntemi kullanılarak, aynı veri seti ile yürütülen çalışma sonuçlarına göre, zaman içinde konutların kalitesinde önemli artışlar olduğu ve bu dönemde konut fiyatlarında meydana gelen artışın önemli bir kısmının konutların özelliklerine bağlı kalite artışından kaynaklandığı gözlenmiştir.

*Bu kapsamda, konutların gözlemlenebilen özelliklerinin sabit tutularak kalite artışından arındırılmış fiyat değişimlerini yansıtabilmek amacıyla oluşturulan HKFE, 2016 yılı Ocak ayından itibaren KFE ile birlikte aylık olarak yayımlanmaya başlanmıştır. Ayrıca, toplu sonuçların zaman serisi "İstatistiki Bölge Birimleri Sınıflaması (İBBS)", Düzey 2 bazında "**İstatistikler/Elektronik Veri Dağıtım Sistemi (EVDS)/Fiyat Endeksleri**" başlığı altında kullanıma sunulmaktadır.*

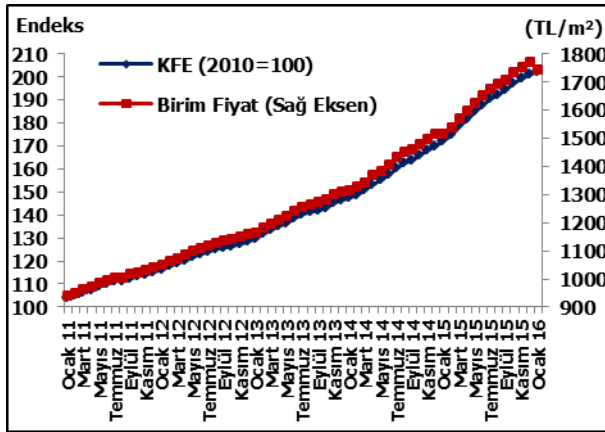
I. KONUT FİYAT ENDEKSİ – Ocak 2016

(Aralık 2015, Ocak, Şubat 2016)

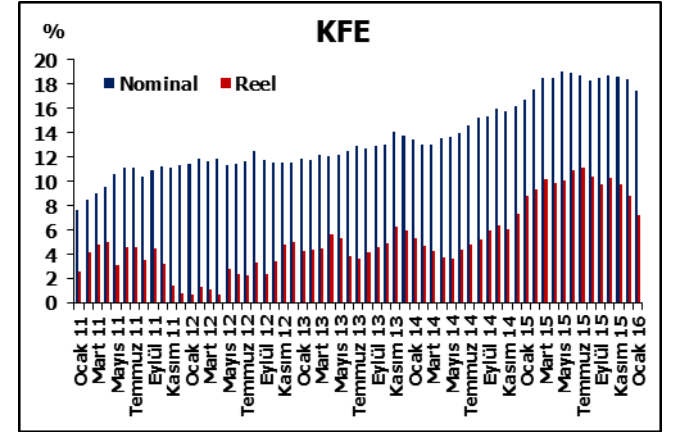
Konut Fiyat Endeksi (KFE)

Türkiye konut piyasasındaki fiyat değişimlerini takip etmek amacıyla tabakalanmış ortanca fiyat yöntemi ile hesaplanan **KFE (2010=100)**, 2016 yılı Ocak ayında bir önceki aya göre yüzde **0,52** oranında artarak **202,32** seviyesinde gerçekleşmiştir (Grafik I.1). Bir önceki yılın aynı ayına göre yüzde **17,50** oranında artan KFE, aynı dönemde reel olarak yüzde **7,23** oranında artmıştır (Grafik I.2). Metrekare başına konut değeri olarak hesaplanan birim fiyatlar 2015 yılı Ocak ayında **1511,75 TL/m²** iken 2016 yılı Ocak ayında **1741,17 TL/m²** olarak gerçekleşmiştir.

Grafik I.1. KFE ve Birim Fiyat



Grafik I.2. KFE Yıllık Yüzde Değişim

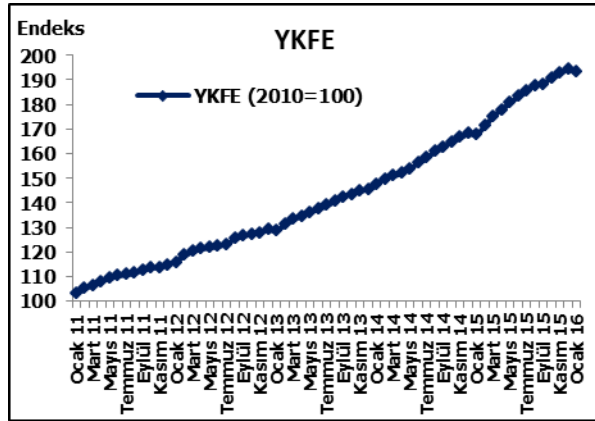


Yeni Konutlar Fiyat Endeksi (YKFE)

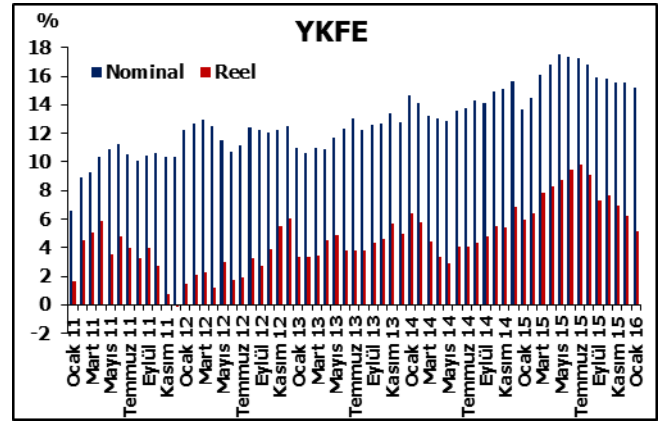
Türkiye genelinde, 48 ilde¹ son iki yılda yapıımı gerçekleşen konutların değerlendirme raporları analiz edilerek hesaplanan **YKFE (2010=100)** 2016 yılı Ocak ayında bir önceki aya göre yüzde **0,68** oranında azalarak **193,19** düzeyinde gerçekleşmiştir (Grafik I.3). Endeks bir önceki yılın aynı ayına göre yüzde **15,21** oranında, reel olarak ise yüzde **5,14** oranında artmıştır (Grafik I.4).

¹48 ilin listesi Toplu Sonuçlar başlığı altında Tablo 7'de verilmektedir.

Grafik I.3. YKFE



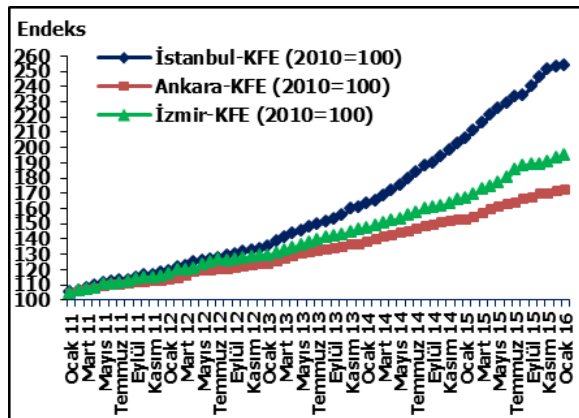
Grafik I.4. YKFE Yıllık Yüzde Değişim



Üç Büyük İlin Konut Fiyat Endeksi ve Yeni Konut Fiyat Endeksi

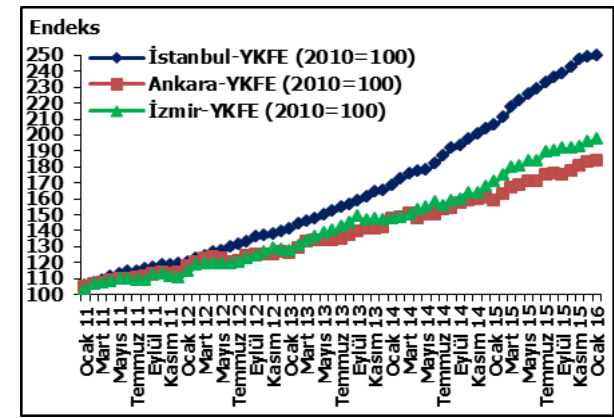
Üç büyük ilin konut fiyat endekslerindeki gelişmeler değerlendirildiğinde, 2016 yılı Ocak ayında bir önceki aya göre İstanbul, Ankara ve İzmir'de sırasıyla yüzde **0,51**, yüzde **0,44** ve yüzde **0,83** oranlarında artış görülmüştür. Endeks değerleri bir önceki yılın aynı ayına göre ise İstanbul, Ankara ve İzmir'de sırasıyla yüzde **23,41**, **12,80** ve **16,65** oranlarında artış göstermiştir.

Grafik I.5. Üç Büyük İl Konut Fiyat Endeksi



Üç büyük ilin yeni konutlar fiyat endeksleri değerlendirildiğinde, 2016 yılı Ocak ayında bir önceki aya göre, İstanbul, Ankara ve İzmir'de sırasıyla yüzde **0,48**, yüzde **0,26** ve yüzde **0,65** oranlarında artış görülmüştür. Endeks değerleri bir önceki yılın aynı ayına göre ise İstanbul, Ankara ve İzmir'de sırasıyla yüzde **21,17**, **15,71** ve **15,62** oranlarında artış göstermiştir.

Grafik I.6. Üç Büyük İl Yeni Konutlar Fiyat Endeksi



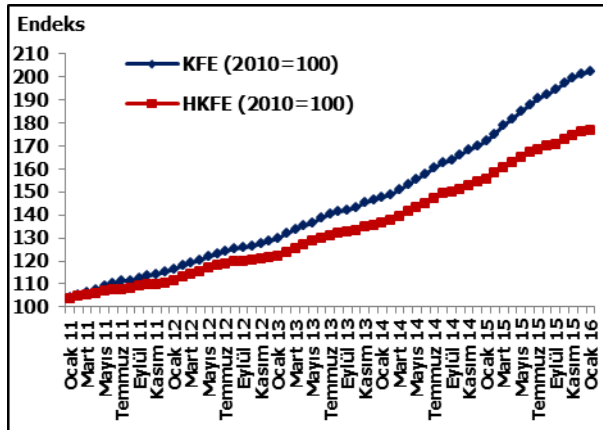
II. HEDONİK KONUT FİYAT ENDEKSİ – Ocak 2016

(Aralık 2015, Ocak, Şubat 2016)

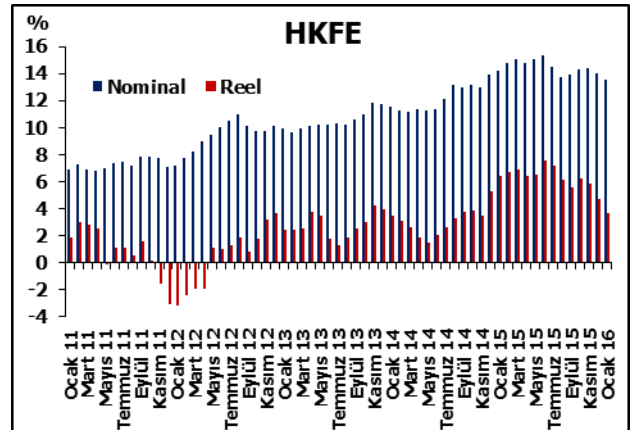
Hedonik Konut Fiyat Endeksi (HKFE)

Türkiye'deki konutların gözlemlenebilen özelliklerinin zaman içinde kontrol edilerek, kalite etkisinden arındırılmış fiyat değişimlerini izlemek amacıyla hesaplanan **Hedonik Konut Fiyat Endeksi (HKFE) (2010=100)**,^{3 4} 2016 yılı Ocak ayında bir önceki aya göre yüzde **0,43** oranında artarak **176,83** seviyesinde gerçekleşmiştir (Grafik II.1). Bir önceki yılın aynı ayına göre yüzde **13,58** oranında artan HKFE, aynı dönemde reel olarak yüzde **3,65** oranında artmıştır (Grafik II.2). Kalite artışından kaynaklanan yıllık fiyat artışı yüzde **3,45** olmuştur.

Grafik II.1. KFE ve HKFE



Grafik II.2. HKFE Yıllık Yüzde Değişim



³ HKFE'nin baz dönemi Ocak 2012=100 olacak şekilde hesaplanmış olup, KFE ile karşılaştırılabilir olması için 2010=100 bazına dönüştürülmüştür.

⁴ Daha detaylı bilgi için bkz. "Konut Fiyat Endeksine İlişkin Yöntemsel Açıklama".

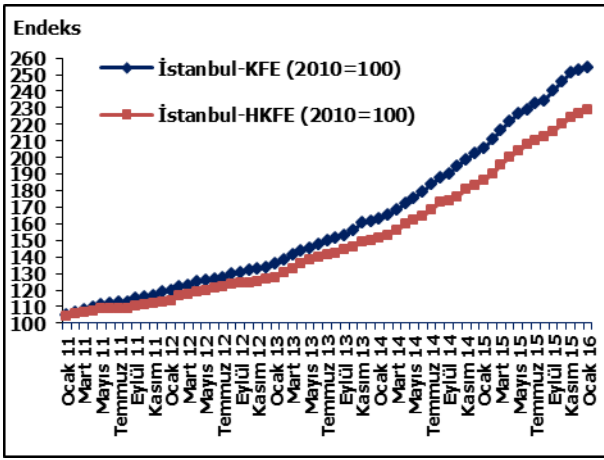
Hülagü ve diğ. (2016) Türkiye Konut Fiyat Endeksi'nin Kalite Değişimi Etkisinden Arındırılması:Hedonik Konut Fiyat Endeksi.

Eurostat (2011) Konut Fiyat Endeksleri Ek Kitabı (Handbook on Residential Property Prices Indices).

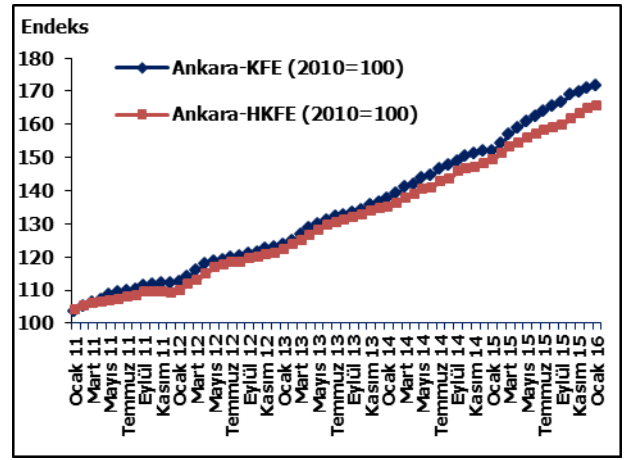
Üç Büyük İlin Konut Fiyat Endeksi ve Hedonik Konut Fiyat Endeksi

Üç büyük ilin hedonik konut fiyat endekslerindeki gelişmeler değerlendirildiğinde, 2016 yılı Ocak ayında bir önceki aya göre İstanbul, Ankara ve İzmir’de sırasıyla yüzde **0,90**, yüzde **0,59** ve yüzde **0,91** oranlarında artış görülmüştür. Endeks değerleri bir önceki yılın aynı ayına göre ise İstanbul, Ankara ve İzmir’de sırasıyla yüzde **22,67**, **11,03** ve **14,17** oranlarında artış göstermiştir. Kalite artışından kaynaklanan yıllık fiyat artışları sırasıyla yüzde **0,61**, yüzde **1,60** ve yüzde **2,18** olmuştur.

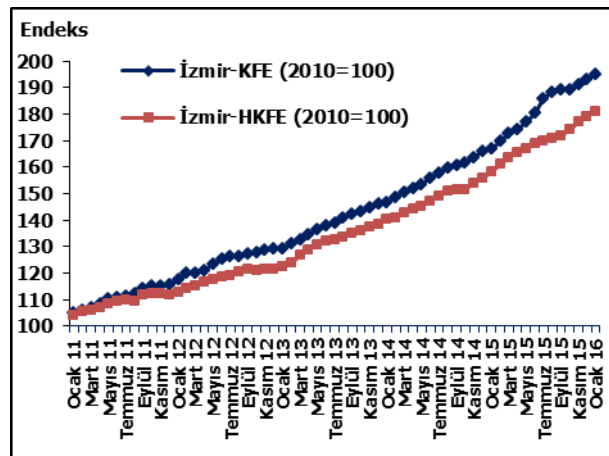
Grafik II.3. İstanbul KFE ve HKFE

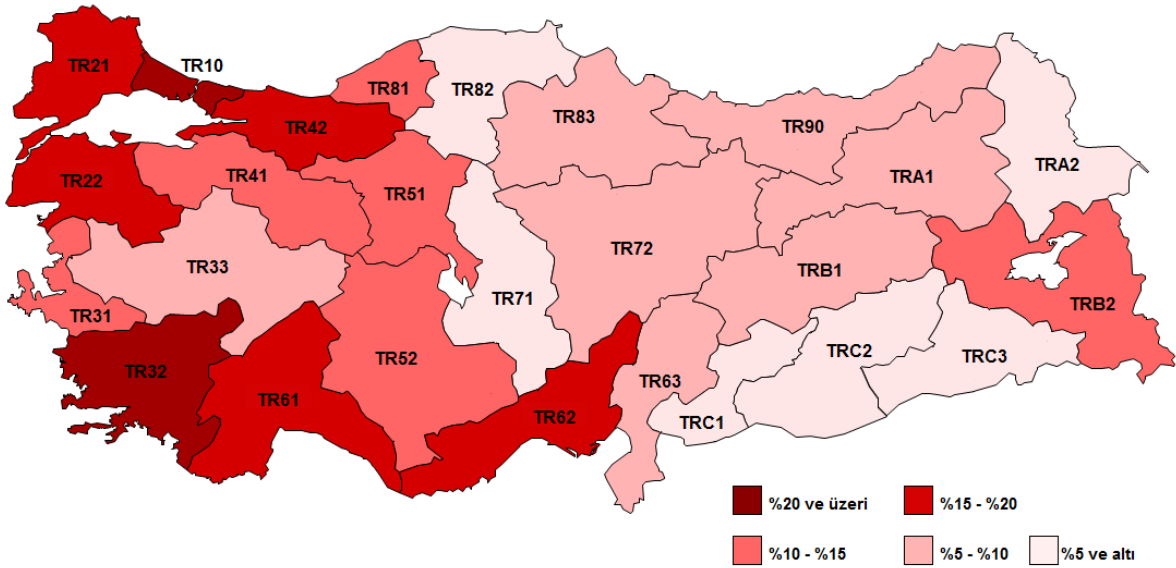


Grafik II.4. Ankara KFE ve HKFE



Grafik II.5. İzmir KFE ve HKFE



HKFE ve BÖLGESEL GELİŞMELER

2016 yılı Ocak ayına ilişkin 26 düzey⁵ bazındaki hedonik konut fiyat endekslerinin yıllık yüzde değişimleri yukarıda verilmektedir. HKFE'deki en yüksek yıllık değişimin gerçekleştiği düzeyler yüzde **22,67** ile TR10 (İstanbul) ve yüzde **21,13** ile TR32 (Aydın, Denizli ve Muğla) olurken, en düşük yıllık değişimin gerçekleştiği düzey ise yüzde **0,15** ile TRC1 (Kilis, Adıyaman ve Gaziantep) olmuştur.

- **Hedonik Konut Fiyat Endeksi (HKFE) (2010=100)** Türkiye'deki konutların gözlemlenebilen özelliklerinin zaman içinde kontrol edilerek, kalite etkisinden arındırılmış fiyat değişimlerini izlemek amacıyla hedonik regresyon yöntemiyle hesaplanmaktadır. Türkiye geneli için oluşturulan hedonik fiyat endeksi, ayrıca İstatistikî Bölge Birimleri Sınıflaması Düzey 2 kırılımında da sunulmaktadır.
- İlgili verilere ve endekse ilişkin yöntemsel açıklama metnine <http://www.tcmb.gov.tr> İnternet adresinde "**İstatistikler/Reel Sektör İstatistikleri/Konut Fiyat Endeksi**" başlığı altından ulaşılabilir.

⁵ İstatistikî Bölge Birimleri Sınıflaması Düzey 2 tanımlamaları Tablo 6'da verilmektedir.