



## **KONUT FİYAT ENDEKSİ**

**Şubat 2016**

**İSTATİSTİK GENEL MÜDÜRLÜĞÜ**

REEL SEKTÖR VERİLERİ MÜDÜRLÜĞÜ

**28 Nisan 2016**

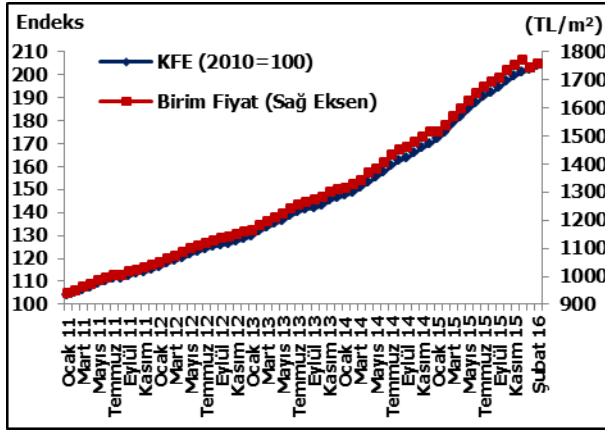
## I. KONUT FİYAT ENDEKSİ – Şubat 2016

(Ocak, Şubat, Mart 2016)

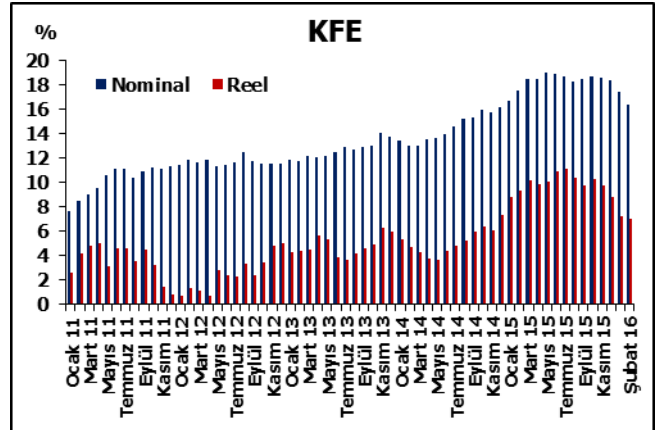
### Konut Fiyat Endeksi (KFE)

Türkiye konut piyasasındaki fiyat değişimlerini takip etmek amacıyla tabakalanmış ortanca fiyat yöntemi ile hesaplanan **KFE (2010=100)**, 2016 yılı Şubat ayında bir önceki aya göre yüzde **0,79** oranında artarak **203,92** seviyesinde gerçekleşmiştir (Grafik I.1). Bir önceki yılın aynı ayına göre yüzde **16,42** oranında artan KFE, aynı dönemde reel olarak yüzde **7,02** oranında artmıştır (Grafik I.2). Metrekare başına konut değeri olarak hesaplanan birim fiyatlar 2015 yılı Şubat ayında **1537,87 TL/m<sup>2</sup>** iken 2016 yılı Şubat ayında **1754,93 TL/m<sup>2</sup>** olarak gerçekleşmiştir.

Grafik I.1. KFE ve Birim Fiyat



Grafik I.2. KFE Yıllık Yüzde Değişim

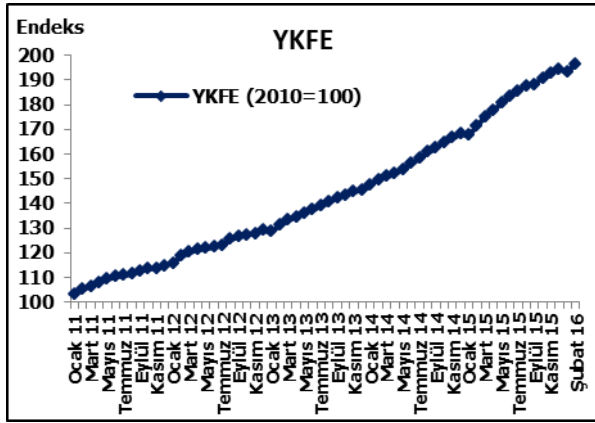


### Yeni Konutlar Fiyat Endeksi (YKFE)

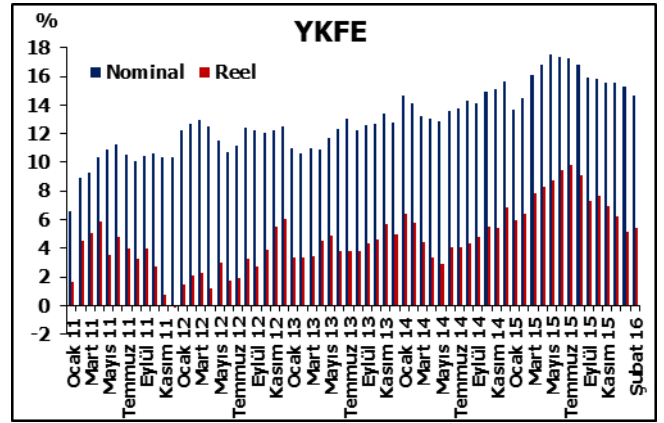
Türkiye genelinde, 48 ilde<sup>1</sup> son iki yılda yapımı gerçekleşen konutların değerlendirme raporları analiz edilerek hesaplanan **YKFE (2010=100)** 2016 yılı Şubat ayında bir önceki aya göre yüzde **1,68** oranında artarak **196,51** düzeyinde gerçekleşmiştir (Grafik I.3). Endeks bir önceki yılın aynı ayına göre yüzde **14,63** oranında, reel olarak ise yüzde **5,38** oranında artmıştır (Grafik I.4).

<sup>1</sup>48 ilin listesi Toplu Sonuçlar başlığı altında Tablo 7'de verilmektedir.

**Grafik I.3. YKFE**



**Grafik I.4. YKFE Yıllık Yüzde Değişim**

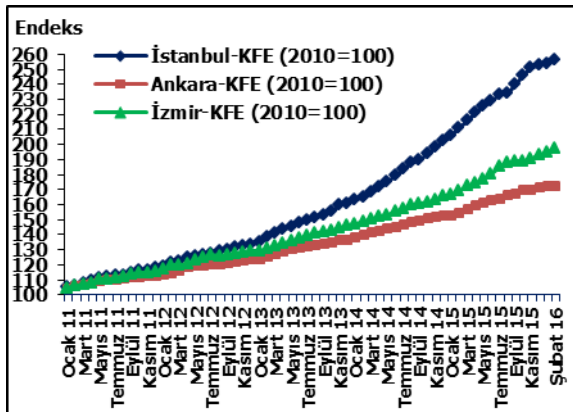


### Üç Büyük İlin Konut Fiyat Endeksi ve Yeni Konut Fiyat Endeksi

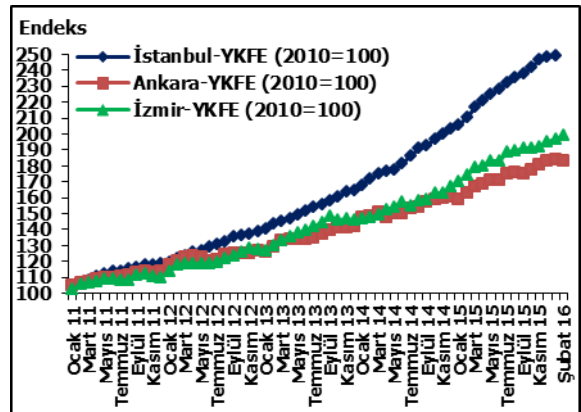
Üç büyük ilin konut fiyat endekslerindeki gelişmeler değerlendirildiğinde, 2016 yılı Şubat ayında bir önceki aya göre İstanbul, Ankara ve İzmir'de sırasıyla yüzde **0,77**, yüzde **0,33** ve yüzde **1,45** oranlarında artış görülmüştür. Endeks değerleri bir önceki yılın aynı ayına göre ise İstanbul, Ankara ve İzmir'de sırasıyla yüzde **21,37**, **11,65** ve **16,35** oranlarında artış göstermiştir.

Üç büyük ilin yeni konutlar fiyat endeksleri değerlendirildiğinde, 2016 yılı Şubat ayında bir önceki aya göre, İstanbul ve İzmir'de sırasıyla yüzde **2,09** ve yüzde **1,37** oranlarında artış görülürken, Ankara'da yüzde **0,63** oranında azalış görülmüştür. Endeks değerleri bir önceki yılın aynı ayına göre ise İstanbul, Ankara ve İzmir'de sırasıyla yüzde **21,03**, **11,96** ve **14,27** oranlarında artış göstermiştir.

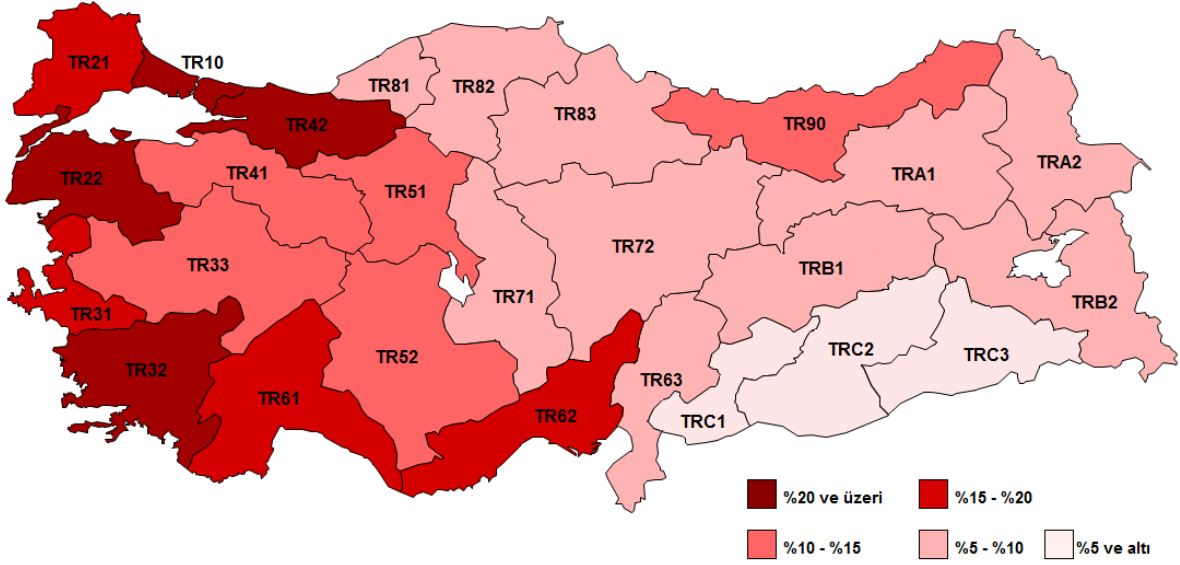
**Grafik I.5. Üç Büyük İl Konut Fiyat Endeksi**



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



## KFE ve BÖLGESEL GELİŞMELER



2016 yılı Şubat ayına ilişkin 26 düzey<sup>2</sup> bazındaki konut fiyat endekslerinin yıllık yüzde değişimleri yukarıda verilmektedir. KFE'deki en yüksek yıllık değişimin gerçekleştiği düzeyler yüzde **24,86** ile TR32 (Aydın, Denizli ve Muğla), yüzde **23,26** ile TR22 (Balıkesir ve Çanakkale) ve yüzde **21,37** ile TR10 (İstanbul) olurken, en düşük yıllık değişimin gerçekleştiği düzeyler ise yüzde **3,40** ile TRC1 (Kilis, Adıyaman ve Gaziantep), yüzde **3,53** ile TRC3 (Batman, Mardin, Siirt ve Şırnak) ve yüzde **4,76** ile TRC2 (Diyarbakır ve Şanlıurfa) olmuştur.

- **Konut Fiyat Endeksi (KFE) (2010=100)** konut kredisi kullandıran bankalardan, satışa konu olan konutlar için kredi kullandırma aşamasında düzenlenen değerlendirme raporlarındaki konut değerleri esas alınarak, tabakalanmış ortanca fiyat yöntemiyle hesaplanmaktadır. Türkiye geneli için oluşturulan endeks, ayrıca İstatistikî Bölge Birimleri Sınıflaması Düzey 2 kırımında da sunulmaktadır.
- KFE, "**Resmî İstatistik Programı (RİP)**" kapsamında yayımlanmaktadır.
- 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.

<sup>2</sup> İstatistikî Bölge Birimleri Sınıflaması Düzey 2 tanımlamaları Tablo 6'da verilmektedir.

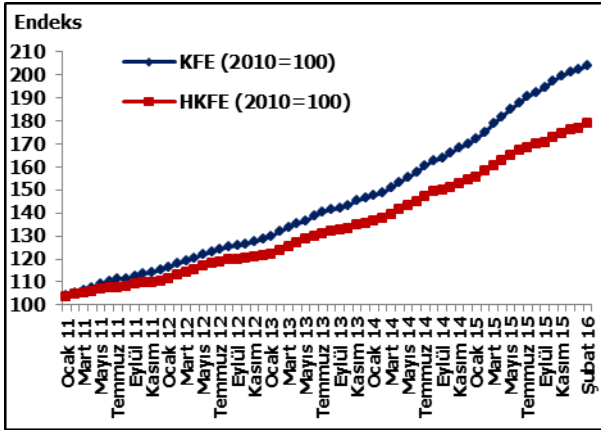
## II. HEDONİK KONUT FİYAT ENDEKSİ – Şubat 2016

(Ocak, Şubat, Mart 2016)

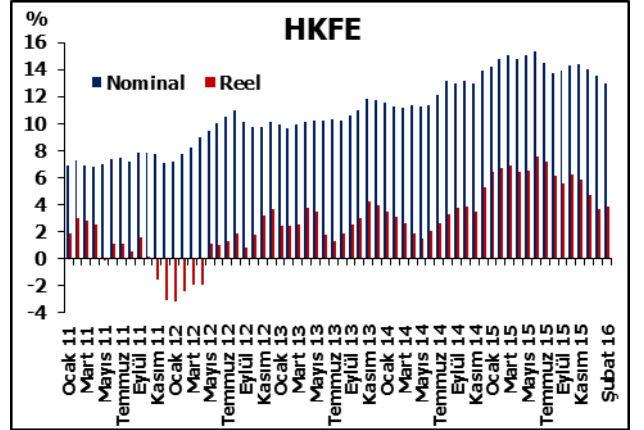
### Hedonik Konut Fiyat Endeksi (HKFE)

Türkiye'deki konutların gözlemlenebilen özelliklerinin zaman içinde kontrol edilerek, kalite etkisinden arındırılmış fiyat değişimlerini izlemek amacıyla hesaplanan **Hedonik Konut Fiyat Endeksi (HKFE) (2010=100)**,<sup>3 4</sup> 2016 yılı Şubat ayında bir önceki aya göre yüzde **1,03** oranında artarak **178,64** seviyesinde gerçekleşmiştir (Grafik II.1). Bir önceki yılın aynı ayına göre yüzde **13,02** oranında artan HKFE, aynı dönemde reel olarak yüzde **3,90** oranında artmıştır (Grafik II.2). Kalite artışından kaynaklanan yıllık fiyat artışı yüzde **3,00** olmuştur.

Grafik II.1. KFE ve HKFE



Grafik II.2. HKFE Yıllık Yüzde Değişim



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

<sup>4</sup> Daha detaylı bilgi için bkz. "Konut Fiyat Endeksine İlişkin Yöntemsel Açıklama".

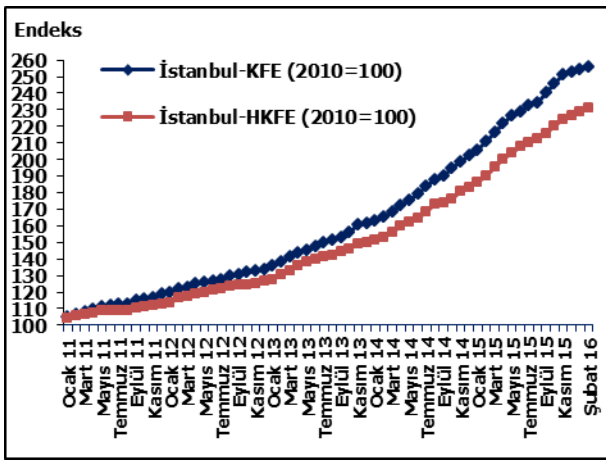
Hülagü ve diğ. (2016) Türkiye Konut Fiyat Endeksi'nin Kalite Değişimi Etkisinden Arındırılması:Hedonik Konut Fiyat Endeksi.

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

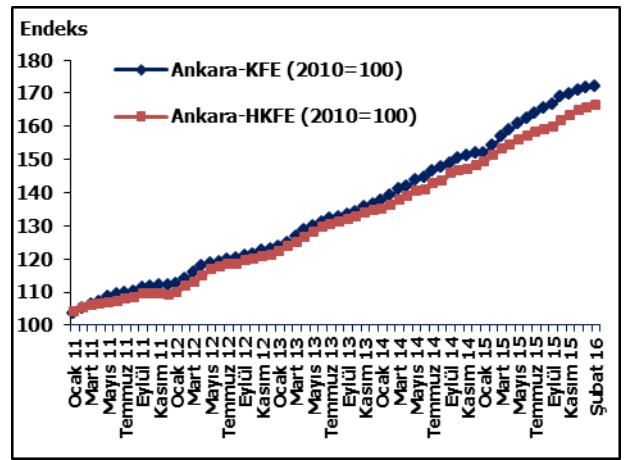
## Üç Büyük İlin Konut Fiyat Endeksi ve Hedonik Konut Fiyat Endeksi

Üç büyük ilin hedonik konut fiyat endekslerindeki gelişmeler değerlendirildiğinde, 2016 yılı Şubat ayında bir önceki aya göre İstanbul, Ankara ve İzmir'de sırasıyla yüzde **1,00**, yüzde **0,30** ve yüzde **1,94** oranlarında artış görülmüştür. Endeks değerleri bir önceki yılın aynı ayına göre ise İstanbul, Ankara ve İzmir'de sırasıyla yüzde **21,29**, **10,00** ve **14,33** oranlarında artış göstermiştir. Kalite artışından kaynaklanan yıllık fiyat artışları sırasıyla yüzde **0,07**, yüzde **1,50** ve yüzde **1,77** olmuştur.

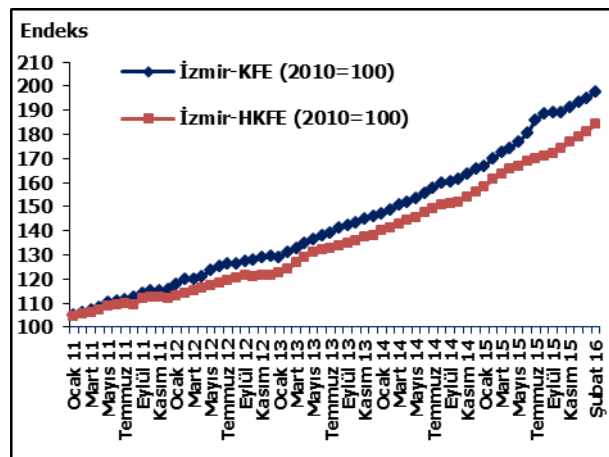
**Grafik II.3. İstanbul KFE ve HKFE**



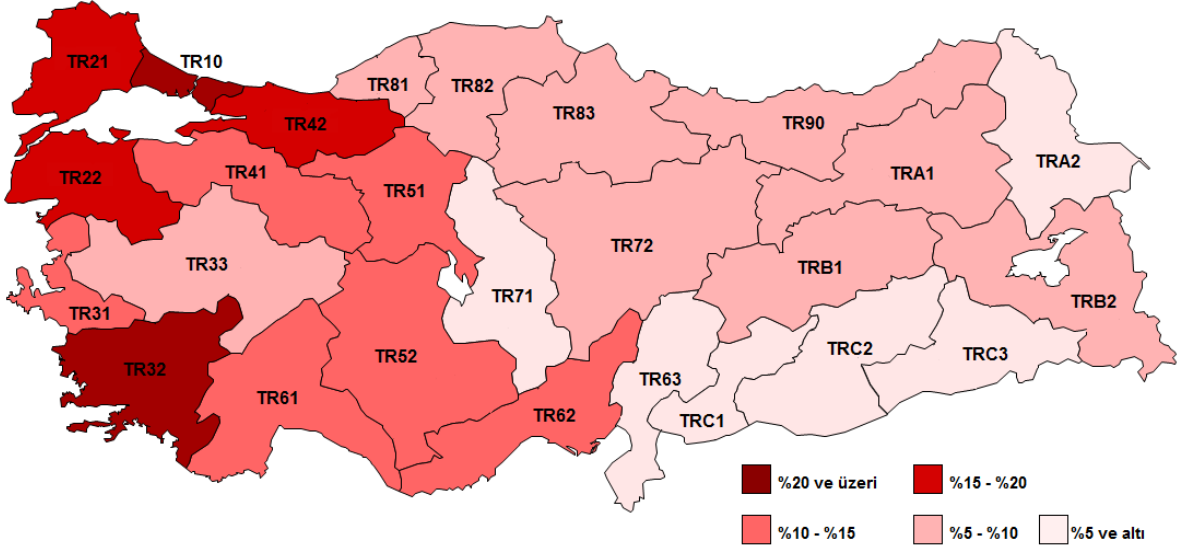
**Grafik II.4. Ankara KFE ve HKFE**



**Grafik II.5. İzmir KFE ve HKFE**



## HKFE ve BÖLGESEL GELİŞMELER



2016 yılı Şubat ayına ilişkin 26 düzey<sup>5</sup> bazındaki hedonik konut fiyat endekslerinin yıllık yüzde değişimleri yukarıda verilmektedir. HKFE'deki en yüksek yıllık değişimin gerçekleştiği düzeyler yüzde **21,29** ile TR10 (İstanbul) ve yüzde **20,67** ile TR32 (Aydın, Denizli ve Muğla) olurken, en düşük yıllık değişimin gerçekleştiği düzeyler ise yüzde **0,14** ile TRC1 (Kilis, Adıyaman ve Gaziantep) ve yüzde **2,95** ile TRA2 (Ağrı, Ardahan, Kars ve Iğdır) 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.

<sup>5</sup> İstatistikî Bölge Birimleri Sınıflaması Düzey 2 tanımlamaları Tablo 6'da verilmektedir.