

İÇERİK

Yönetici Özeti.....	1-2
2010 Haziran Ayı Konut Sektörü Analizi.....	3-13
Konut Satın Alma Gücü Endeksi.....	14-16
Konut Kiralama Gücü Endeksi.....	17-18

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

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

- ✓ 2010 Temmuz ayında 2007 Haziran=100 temel yıllık Türkiye Kompozit Satılık Konut Fiyat Endeksi'nde bir önceki aya göre %0,11, 2009 yılının Aralık ayına göre %1,20, 2009 yılının Temmuz ayına göre %2,75 oranında artış gerçekleşmiş; endeksin başlangıç dönemi olan "Haziran 2007'ye göre" ise %7,83 oranında azalış söz konusu olmuştur.
- ✓ 2010 Temmuz ayında 2007 Haziran=100 temel yıllık Türkiye Kompozit Kiralık Konut Fiyat Endeksi'nde bir önceki aya göre değişim olmamıştır; diğer taraftan 2009 yılının Aralık ayına göre %1,01, 2009 yılının Temmuz ayına göre %0,09 oranında artış gerçekleşmiş; endeksin başlangıç dönemi olan "Haziran 2007'ye göre" ise %8,76 oranında azalış söz konusu olmuştur.
- ✓ 2010 Temmuz ayında Adana'da metrekare başına konut satış fiyatları yüzde 0,51 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 0,12, yüzde 0,08, yüzde 0,09 ve yüzde 0,12 oranında artmış; Antalya'da yüzde 0,12 ve Bursa'da ise yüzde 0,44 oranında azalmıştır.
- ✓ 2010 Temmuz ayında metrekare başına kira değerleri incelendiğinde Adana yüzde 1,54 oranında değer artışıyla, kiralardan en fazla arttığı şehir olmuştur. Aynı dönem içerisinde Ankara'da yüzde 0,72, Bursa'da yüzde 0,89, İzmir'de yüzde 0,20 ve Kocaeli'nde yüzde 0,23 oranında değer artışları söz konusudur. Antalya ve İstanbul illerinde ise kira değerlerinde sırasıyla yüzde 0,26 ve yüzde 0,30 oranında değer azalışı yaşanmıştır.
- ✓ 2010 Temmuz ayında konut satılık fiyatları açısından en çok değer artışı yaşanan ilçe İstanbul Bayrampaşa (+%2,24); en çok değer kaybeden ilçe ise İstanbul Küçükçekmece (-%1,53) olmuştur.
- ✓ 2010 Temmuz ayında konut kira değerleri açısından en çok değer artışı yaşanan ilçe Ankara Altındağ (+%2,18); en çok değer kaybeden ilçe ise İstanbul Şile (-%1,61) olmuştur.

- ✓ 2010 Temmuz ayında konut satılık fiyatları açısından en çok değer artışı yaşanan mahalle Bursa Osmangazi-Çekirge (+%5,26); en çok değer kaybeden mahalle ise İstanbul Zeytinburnu-Çırpıcı (-%4,99) olmuştur.
- ✓ 2010 Temmuz ayında konut kira değerleri açısından en çok değer artışı yaşanan mahalle Ankara Etimesgut-Eryaman (+%5,57); en çok değer kaybeden mahalle ise Ankara Sincan-Pınarbaşı (-%6,54) olmuştur.
- ✓ 2010 Temmuz ayında konut yatırımlarında reel bazda aylık getiri Adana'da %1,04, Ankara'da %0,98, Antalya'da %0,95, Bursa'da %0,98, İstanbul'da %1,02, İzmir'de %0,95 ve Kocaeli'nde %0,99 olarak gerçekleşmiştir. Yine aynı dönem içerisinde finansal yatırım araçları TÜFE (-%0,48) ile indirildiğinde, Euro %2,54 oranında, IMKB-100 Endeksi %5,07 oranında, Mevduat Faizi ise %1,13 oranında reel getiri sağlamıştır. Dolarda ve Külçe Altında sırasıyla %1,91 ve %4,69 oranlarında reel kayıp söz konusudur.
- ✓ 2010 Temmuz 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 (217 ay) kadar uzamaktadır. Ankara'da ise bir apartman dairesinin fiyatı 16,8 yılda (201 ay) geri dönmektedir.
- ✓ 2010 Temmuz ayı itibariyle gayrimenkul yatırımcılarına en yüksek getiriyi sağlayan ilk 10 ilçe rapor kapsamında sunulmuştur. Buna göre İstanbul'un Beyoğlu ilçesi Haziran ayında olduğu gibi Haziran ayı içerisinde de gayrimenkul yatırımcısına en yüksek getiri (yıllık %10,61) sağlayan ilçe olmuştur.
- ✓ 2010 Temmuz ayı itibariyle Adana, Ankara ve Kocaeli'nde konut satın alma gücü endeks değerleri 100 baz değerinde gerçekleşmiştir.
- ✓ 2010 Temmuz ayı itibariyle konut kiralama gücü endeks değerleri incelendiğinde ise, Kocaeli'nde yaşayan hane halkının kira ödemelerini diğer 6 şehre kıyasla daha kolay gerçekleştirdiği gözlemlenmiştir.

REIDIN.com INDEXFocus Turkey 2010 Temmuz 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 fiyatı ile kira değer endeksleri oluşturulmuştur.

Haziran 2007 yılında **7 şehir, 71 ilçe, 450 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 endeksi değerleri aşağıda sunulmuştur. Buna göre, **"2010 Temmuz ayında"** satılık konut fiyatları, endekslerin başlangıç dönemi olan **"Haziran 2007'ye göre"**, Türkiye genelinde yüzde 7,83; İstanbul'da yüzde 8,74; Ankara'da yüzde 10,59; İzmir'de yüzde 3,19; Antalya'da yüzde 14,13 ve Bursa'da yüzde 9,46 azalmış durumdadır. Adana'da ve Kocaeli'nde ise fiyatlar **"38 aylık"** bu dönem içerisinde sırasıyla yüzde 5,02 ve yüzde 6,08 artmıştır.

Tablo 1.1 REIDIN.com Satılık Konut Fiyat Endeksi (Nominal, Haziran 2007 = 100)

REIDIN.com Satılık Konut Fiyat Endeksi (Nominal, Haziran 2007 = 100)								
	TÜRKİYE KOMPOZİT		İSTANBUL		ANKARA		İZMİR	
Aylar	2009	2010	2009	2010	2009	2010	2009	2010
Ocak	87.4	91.3	85.8	88.8	84.5	88.4	91.7	100.6
Şubat	86.5	91.7	84.7	89.5	84.0	88.8	90.2	100.2
Mart	85.3	92.0	83.4	89.9	82.6	89.1	89.2	100.2
Nisan	85.8	91.9	83.9	90.6	83.2	89.2	91.2	97.8
Mayıs	87.3	91.8	84.8	91.0	84.8	89.0	95.0	96.6
Haziran	88.7	92.1	85.8	91.2	86.8	89.2	97.0	96.7
Temmuz	89.7	92.2	86.4	91.3	87.8	89.4	98.1	96.8
Ağustos	90.2		86.9		88.0		98.5	
Eylül	90.8		87.5		88.1		99.9	
Ekim	91.0		88.1		88.1		100.6	
Kasım	91.2		88.4		88.2		101.1	
Aralık	91.1		88.4		88.2		100.8	
Ortalama	88.7	91.9	86.2	90.3	86.2	89.0	96.1	98.4

REIDIN.com Satılık Konut Fiyat Endeksi (Nominal, Haziran 2007 = 100)								
	ADANA		ANTALYA		BURSA		KOCAELİ	
Aylar	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		90.5		92.4		104.5	
Eylül	99.3		89.8		92.5		105.6	
Ekim	100.5		87.9		91.7		105.6	
Kasım	101.9		86.6		91.2		105.0	
Aralık	102.8		86.0		90.9		104.9	
Ortalama	97.7	103.7	88.2	85.3	89.7	90.9	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 Temmuz ayında”** kiralık konut değerleri, endekslerin başlangıç dönemi olan **“Haziran 2007’ye göre”**, Türkiye genelinde yüzde 8,76; İstanbul’da yüzde 9,49; Ankara’da yüzde 7,46; İzmir’de yüzde 10,77; Antalya’da yüzde 13,95; Bursa’da yüzde 11,50 ve Kocaeli’nde yüzde 1,79 azalmış durumdadır. Adana’da ise kira değerleri **“38 aylık”** bu dönem içerisinde yüzde 10,56 artmıştır.

Tablo 1.2 REIDIN.com Kiralık Konut Fiyat Endeksi (Nominal, Haziran 2007 = 100)

REIDIN.com Kiralık Konut Fiyat Endeksi (Nominal, Haziran 2007 = 100)								
	TÜRKİYE KOMPOZİT		İSTANBUL		ANKARA		İZMİR	
Aylar	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		90.1		94.8		87.9	
Eylül	91.3		90.0		94.6		88.4	
Ekim	90.9		89.9		93.6		88.6	
Kasım	90.5		89.6		92.6		88.8	
Aralık	90.3		89.5		91.9		88.8	
Ortalama	89.8	90.6	88.5	90.2	93.3	92.0	86.2	88.3

Copyright © REIDIN.com

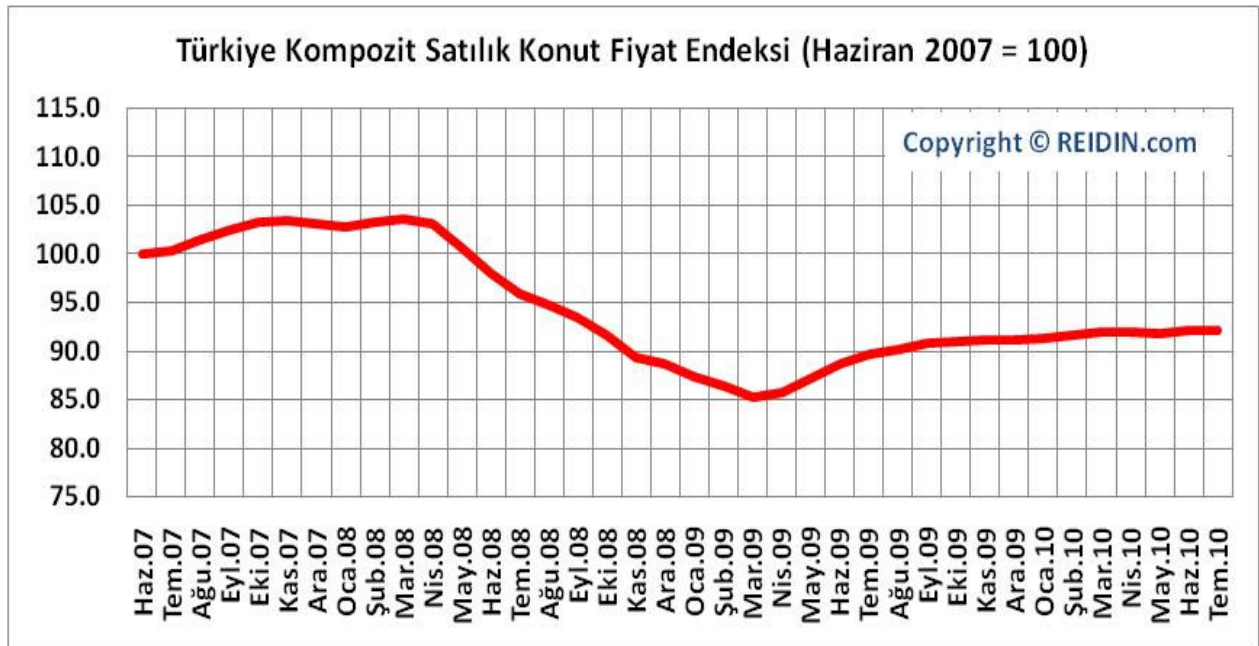
REIDIN.com Kiralık Konut Fiyat Endeksi (Nominal, Haziran 2007 = 100)								
Aylar	ADANA		ANTALYA		BURSA		KOCAELİ	
	2009	2010	2009	2010	2009	2010	2009	2010
Ocak	96.5	105.1	90.8	85.2	88.5	87.4	99.5	97.3
Şubat	98.5	105.6	89.4	84.9	90.8	86.8	98.4	98.4
Mart	98.7	106.8	88.2	85.4	90.5	86.2	95.0	98.5
Nisan	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		91.9		91.6		92.4	
Eylül	107.9		91.2		91.3		93.5	
Ekim	106.2		89.4		90.5		95.0	
Kasım	105.1		87.2		89.2		96.0	
Aralık	104.1		86.3		88.4		96.6	
Ortalama	104.1	107.6	89.4	85.5	90.7	87.2	94.6	98.2

Copyright © REIDIN.com

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

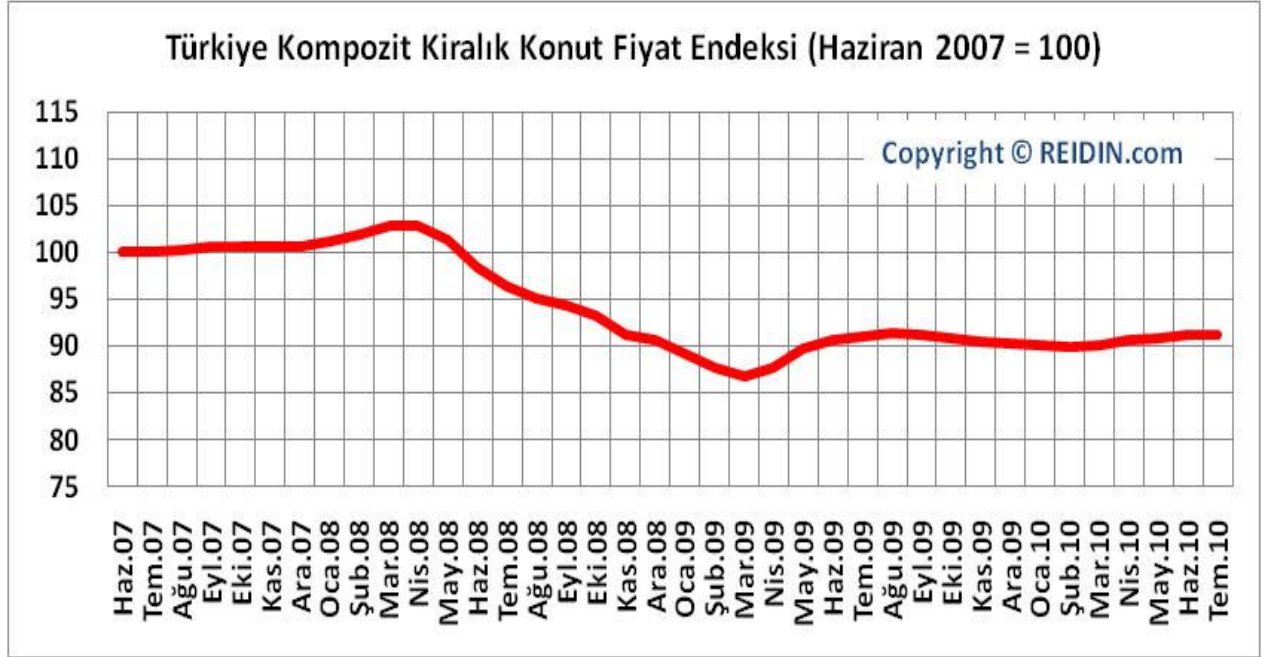
"2010 yılı Temmuz ayında" 2007 Haziran=100 temel yıllık Türkiye Kompozit Satılık Konut Fiyat Endeksi'nde bir önceki aya göre %0,11; 2009 yılının Aralık ayına göre %1,20; 2009 yılının Temmuz ayına göre ise %2,75 oranında artış gerçekleşmiştir.

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



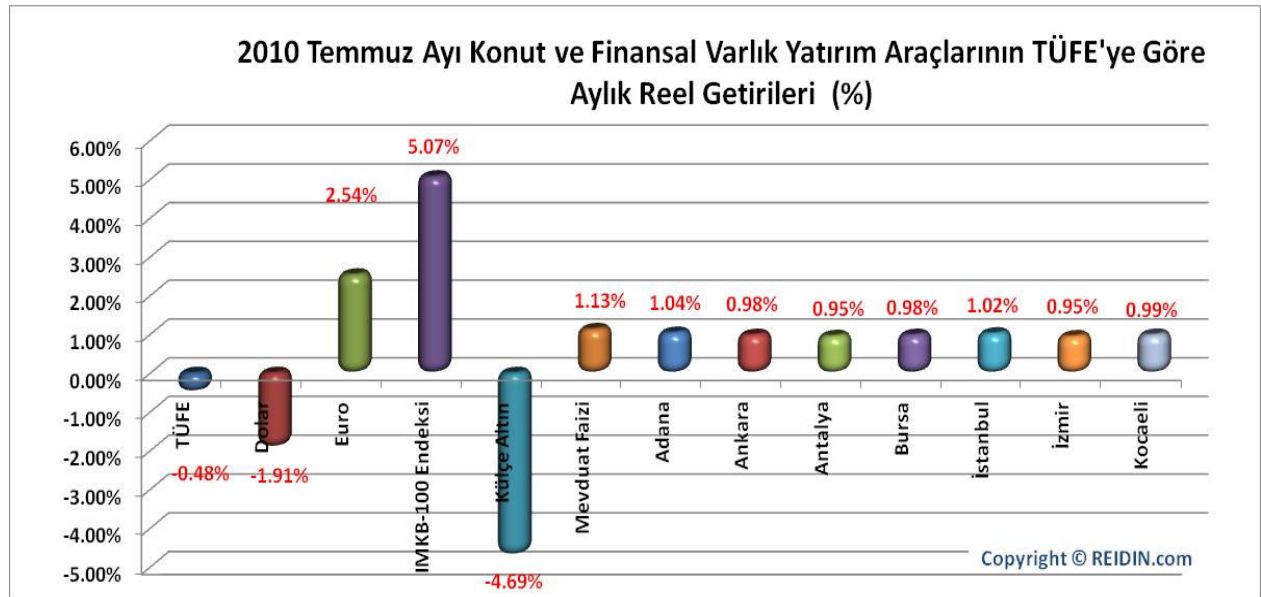
“2010 yılı Temmuz ayında” 2007 Haziran=100 temel yıllık Türkiye Kompozit Kiralık Konut Fiyat Endeksi’nde bir önceki aya göre değişim olmamıştır; diğer taraftan 2009 yılının Aralık ayına göre %1,01; 2009 yılının Temmuz ayına göre ise %0,09 oranında artış gerçekleşmiştir.

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



“2010 Temmuz” ayında, “Konut tipi gayrimenkul yatırımları ve finansal yatırım araçları” TÜFE ile indirildiğinde bir önceki aya göre en fazla reel getiriye sahip olan yatırım aracının IMKB-100 Endeksi (+%5,07) olduğu görülmektedir.

“2010 Temmuz” ayı içerisinde **“konut yatırımlarının getirileri”**, TÜFE (-%0,48) ile indirildiğinde, “reel” bazda getiri söz konusudur. Buna göre gayrimenkul yatırımlarında reel bazda aylık getiri Adana’da %1,04, Ankara’da %0,98, Antalya’da %0,95, Bursa’da %0,98, İstanbul’da %1,02, İzmir’de %0,95 ve son olarak Kocaeli’nde %0,99 olarak gerçekleşmiştir. Yine aynı dönem içerisinde finansal yatırım araçları TÜFE ile indirildiğinde, Euro %2,54 oranında, IMKB-100 Endeksi %5,07 oranında, Mevduat Faizi ise %1,13 oranında reel getiri sağlamıştır. Dolarda ve Külçe Altında sırasıyla %1,91 ve %4,69 oranlarında reel kayıp söz konusudur.

Grafik 1.3 Konut ve Finansal Varlık Yatırım Araçlarının Reel Getirileri (Temmuz 2010)


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

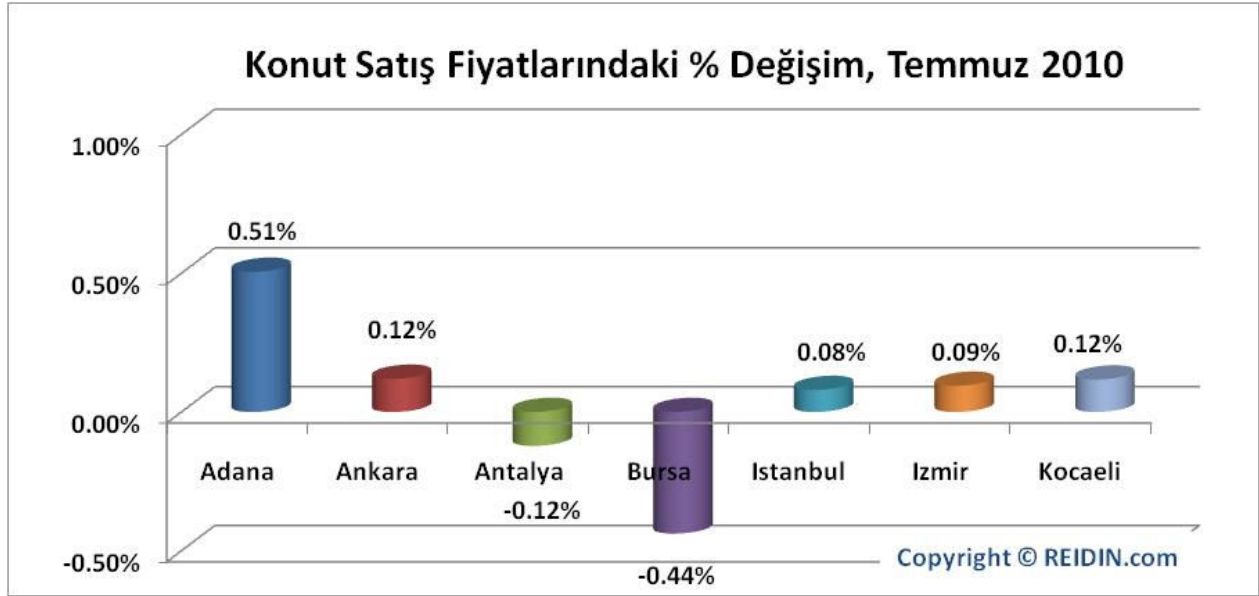
Tablo 1.3 Türkiye Geneli ve Şehir Bazında Konut Satış M2 Fiyatları ile Kira M2 Değerleri

SATILIK (TL/M2)	MAYIS 2010	HAZİRAN 2010	TEMMUZ 2010	KİRALIK (TL/M2)	MAYIS 2010	HAZİRAN 2010	TEMMUZ 2010
TÜRKİYE KOMPOZİT	1036	1038	1040	TÜRKİYE KOMPOZİT	5.33	5.35	5.35
ADANA	589	594	597	ADANA	3.23	3.25	3.30
ANKARA	835	837	838	ANKARA	4.15	4.14	4.17
ANTALYA	809	820	819	ANTALYA	3.82	3.85	3.84
BURSA	914	913	909	BURSA	4.46	4.48	4.52
İSTANBUL	1258	1261	1262	İSTANBUL	6.75	6.77	6.75
İZMİR	1058	1059	1060	İZMİR	4.84	4.88	4.89
KOCAELİ	858	855	856	KOCAELİ	4.30	4.28	4.29

Copyright © REIDIN.com

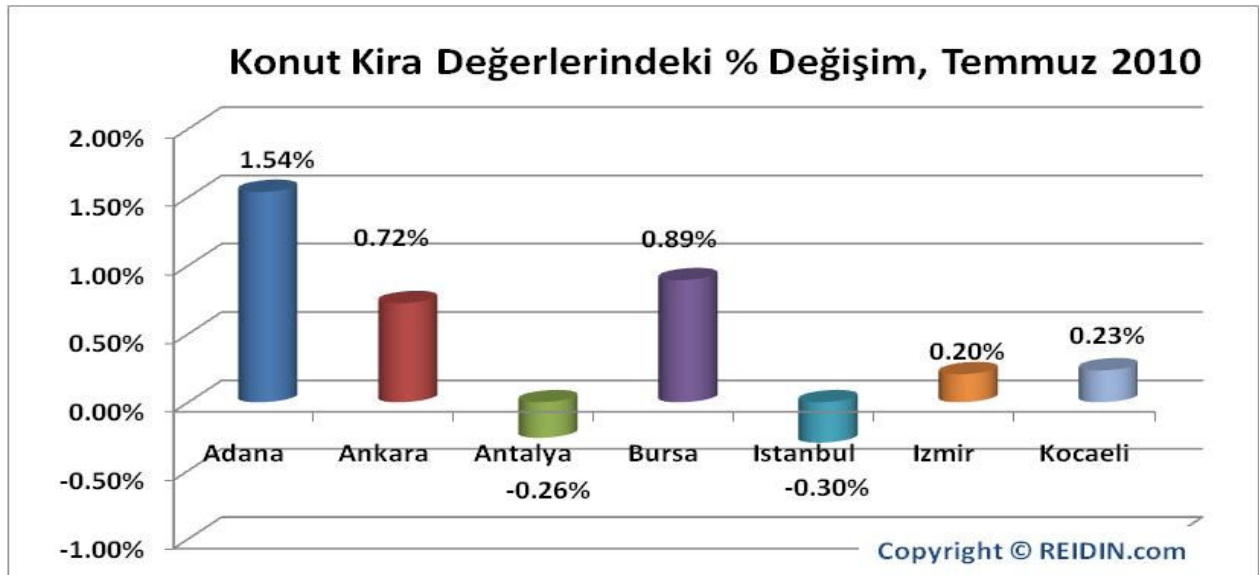
Adana’da metrekare başına konut satış fiyatları **“2010 Temmuz”** ayında yüzde 0,51 oranında değer kazanmış ve Adana fiyatların en çok yükseldiği şehir olmuştur. Aynı dönem içerisinde konut satış fiyatları Ankara, İstanbul, İzmir ve Kocaeli’nde sırasıyla yüzde 0,12, yüzde 0,08, yüzde 0,09 ve yüzde 0,12 oranında artmış; Antalya’da yüzde 0,12 ve Bursa’da ise yüzde 0,44 oranında azalmıştır.

Grafik 1.4 Konut Satış Fiyatlarındaki Yüzde Değişim (Temmuz 2010)



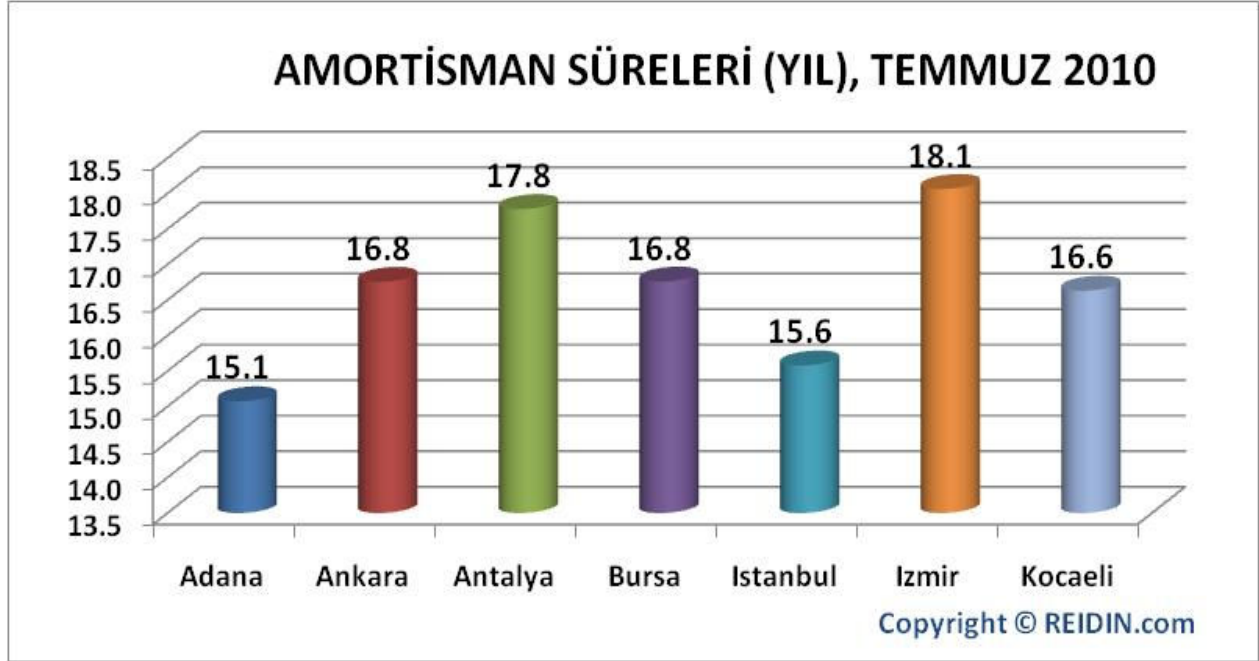
“2010 Temmuz ayındaki” metrekare başına kira değerleri incelendiğinde Adana yüzde 1,54 oranında değer artışıyla, kiraların en fazla arttığı şehir olmuştur. Aynı dönem içerisinde Ankara’da yüzde 0,72, Bursa’da yüzde 0,89, İzmir’de yüzde 0,20 ve Kocaeli’nde yüzde 0,23 oranında değer artışları söz konusudur. Antalya ve İstanbul illerinde ise kira değerlerinde sırasıyla yüzde 0,26 ve yüzde 0,30 oranında değer azalışı yaşanmıştır.

Grafik 1.5 Konut Kira Değerlerindeki Yüzde Değişim (Temmuz 2010)



REIDIN.com EmlakEndeks kapsamında incelenen 7 il (Adana, Ankara, Antalya, Bursa, İstanbul, İzmir ve Kocaeli) için **“Temmuz 2010”** itibariyle amortisman süreleri (geri dönüşüm süresi) aşağıda belirtilmiştir. Buna göre, İstanbul’da bir apartman dairesinin fiyatı 15,6 yıllık (187 ay) kiraya eşit iken, İzmir’de bu süre 18,1 yıla (217 ay) kadar uzamaktadır. Ankara’da ise bir apartman dairesinin fiyatı 16,8 yılda (201 ay) geri dönmektedir.

Grafik 1.6 Şehir Bazında Amortisman Süreleri (Temmuz 2010)



REIDIN.com EmlakEndeks kapsamında incelenen 7 il (Adana, Ankara, Antalya, Bursa, İstanbul, İzmir ve Kocaeli) ve ilçelerinde **“Temmuz 2010”** itibariyle gayrimenkul yatırımcılarına en yüksek getiri sağlayan ilk 15 ilçe aşağıda sunulmuştur. Buna göre İstanbul’un Beyoğlu ilçesi **“Temmuz 2010”** içerisinde gayrimenkul yatırımcısına en yüksek kira getirisi (yıllık %10,61) sağlayan ilçe olmuştur.

Tablo 1.4 Haziran 2010 İçerisinde Gayrimenkul Yatırımcılarına En Yüksek “Getiri” Sağlayan İlk 15 İlçe

Şehir	İlçe	Aylık Nominal Getiri	Yıllık Nominal Getiri
İstanbul	Beyoğlu	0.84%	10.61%
İstanbul	Esenyurt	0.69%	8.62%
Ankara	Altındağ	0.68%	8.52%
İstanbul	Ataşehir	0.67%	8.35%
İstanbul	Esenler	0.66%	8.20%
Adana	Yüreğir	0.65%	8.11%
İstanbul	Eyüp	0.63%	7.78%
İstanbul	Güngören	0.60%	7.42%
İstanbul	Fatih	0.59%	7.36%
İstanbul	Bahçelievler	0.59%	7.35%
İstanbul	Bayrampaşa	0.59%	7.27%
İstanbul	Çekmeköy	0.59%	7.26%
İstanbul	Zeytinburnu	0.58%	7.16%
İstanbul	Kağıthane	0.57%	7.01%
İstanbul	Sultanbeyli	0.56%	6.97%

Copyright © REIDIN.com

REIDIN.com EmlakEndeks kapsamında incelenen 7 il (Adana, Ankara, Antalya, Bursa, İstanbul, İzmir ve Kocaeli) ve ilçelerinde “Temmuz 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 (Temmuz 2010) (TL/M2)

ŞEHİR	İLÇE	HAZİRAN 2010	TEMMUZ 2010	%Δ
İstanbul	Bayrampaşa	1113	1138	2.24%
Ankara	Pursaklar	690	702	1.71%
İstanbul	Beykoz	2112	2147	1.67%
Ankara	Yenimahalle	929	943	1.56%
İzmir	Bayraklı	1102	1119	1.51%
İstanbul	Şişli	1950	1975	1.28%
İstanbul	Eyüp	1523	1543	1.27%
Ankara	Mamak	791	800	1.12%
İzmir	Narlidere	1463	1478	1.03%
İstanbul	Silivri	853	862	1.02%
İzmir	Güzelbahçe	1347	1360	1.00%
İstanbul	Çekmeköy	1066	1077	0.98%
İstanbul	Kartal	1111	1122	0.95%
İstanbul	Sultangazi	870	877	0.86%
Ankara	Sincan	587	592	0.85%

Copyright © REIDIN.com

Tablo 1.6 Satılık Konutlarda En Fazla Değer Kaybeden İlk 15 İlçe (Temmuz 2010) (TL/M2)

ŞEHİR	İLÇE	HAZİRAN 2010	TEMMUZ 2010	%Δ
İstanbul	Küçükçekmece	1216	1198	-1.53%
İstanbul	Esenyurt	765	753	-1.49%
İstanbul	Bağcılar	980	966	-1.43%
Bursa	Yıldırım	892	882	-1.07%
İzmir	Balçova	1260	1247	-1.07%
İzmir	Gazimur	1059	1049	-0.94%
İstanbul	Başakşehir	1576	1563	-0.87%
Ankara	Altındağ	678	673	-0.87%
Ankara	Gölbaşı	845	838	-0.87%
İstanbul	Beyoğlu	1775	1763	-0.70%
İstanbul	Büyükçekmece	930	924	-0.70%
İstanbul	Ümraniye	1322	1313	-0.69%
İstanbul	Zeytinburnu	1150	1143	-0.65%
Antalya	Kepez	675	671	-0.62%
Ankara	Çankaya	1105	1098	-0.59%

Copyright © REIDIN.com

Tablo 1.7 Kiralık Konutlarda En Fazla Değer Kazanan İlk 15 İlçe (Temmuz 2010) (TL/M2)

ŞEHİR	İLÇE	HAZİRAN 2010	TEMMUZ 2010	%Δ
Ankara	Altındağ	4.50	4.60	2.18%
Ankara	Pursaklar	2.90	2.96	2.16%
İzmir	Narlıdere	4.88	4.98	2.15%
İzmir	Bornova	5.12	5.22	2.03%
Adana	Seyhan	3.43	3.48	1.69%
İzmir	Balçova	5.80	5.89	1.50%
Antalya	Konyaaltı	4.15	4.21	1.48%
İzmir	Güzelbahçe	5.59	5.67	1.43%
İstanbul	Sultanbeyli	3.75	3.80	1.37%
Ankara	Sincan	2.96	3.00	1.35%
Bursa	Osmangazi	4.61	4.67	1.30%
Ankara	Çankaya	5.46	5.53	1.28%
İstanbul	Esenyurt	5.14	5.21	1.27%
İstanbul	Beyoğlu	14.71	14.88	1.12%
İstanbul	Sancaktepe	4.56	4.61	1.11%

Copyright © REIDIN.com

Tablo 1.8 Kiralık Konutlarda En Fazla Değer Kaybeden İlk 15 İlçe (Temmuz 2010) (TL/M2)

ŞEHİR	İLÇE	HAZİRAN 2010	TEMMUZ 2010	%Δ
İstanbul	Şile	5.59	5.50	-1.61%
İstanbul	Avcılar	5.33	5.24	-1.53%
İstanbul	Esenler	6.69	6.59	-1.48%
İstanbul	Büyükçekmece	4.51	4.45	-1.36%
İstanbul	Bakırköy	10.03	9.89	-1.35%
Kocaeli	Gölcük	3.83	3.78	-1.31%
Antalya	Muratpaşa	4.35	4.30	-1.25%
İstanbul	Küçükçekmece	6.00	5.93	-1.25%
İstanbul	Tuzla	5.00	4.94	-1.25%
İstanbul	Pendik	4.71	4.65	-1.25%
İstanbul	Çekmeköy	6.38	6.31	-1.09%
İzmir	Konak	5.50	5.44	-1.09%
İstanbul	Bahçelievler	6.23	6.16	-1.09%
Ankara	Gölbaşı	3.25	3.22	-1.03%
İstanbul	Ümraniye	6.00	5.94	-1.00%

Copyright © REIDIN.com

REIDIN.com EmlakEndeks kapsamında 450 mahalleye yönelik satılık ve kiralık değerler sunulmakta olup, "Temmuz 2010" itibariyle satılık ve kiralık konut açısından metrekare başına en fazla değer kazanan ve kaybeden ilk 15 mahalle ise aşağıda gösterilmektedir. 450 mahalle verisine ilişkin ayrıntılara REIDIN.com IndexFocus servisinde <http://indexfocus.reidin.com/> ulaşabilirsiniz.

Tablo 1.9 Satılık Konutlarda En Fazla Değer Kazanan İlk 15 Mahalle (Temmuz 2010) (TL/M2)

ŞEHİR	İLÇE	MAHALLE	HAZİRAN 2010	TEMMUZ 2010	%Δ
Bursa	Osmangazi	Çekirge	950	1000	5.26%
Ankara	Çankaya	Cebeci	1000	1050	5.00%
İstanbul	Beşiktaş	Bebek	3571	3750	5.00%
İstanbul	Ümraniye	İstiklal	1212	1271	4.88%
İstanbul	Şişli	Pangaltı	1788	1875	4.86%
Ankara	Sincan	Fatih	647	678	4.84%
İstanbul	Güngören	Akıncılar	1059	1110	4.79%
İstanbul	Sarıyer	Emirgan	3340	3500	4.79%
Ankara	Çankaya	Kızılay	1384	1450	4.79%
İzmir	Karabağlar	Fahrettinaltay	1050	1100	4.76%
Antalya	Muratpaşa	Şirinyalı	1188	1243	4.67%
İstanbul	Kartal	Karlıktepe	1307	1367	4.59%
Antalya	Konyaaltı	Altinkum	1100	1150	4.55%
İstanbul	Şişli	Halaskargazi	2393	2500	4.49%
İstanbul	Ümraniye	İnkilap	1312	1371	4.48%

Copyright © REIDIN.com

Tablo 1.10 Satılık Konutlarda En Fazla Değer Kaybeden İlk 15 Mahalle (Temmuz 2010) (TL/M2)

ŞEHİR	İLÇE	MAHALLE	HAZİRAN 2010	TEMMUZ 2010	%Δ
İstanbul	Zeytinburnu	Çırpıcı	1217	1156	-4.99%
İstanbul	Güngören	Güneştepe	1050	1000	-4.76%
İstanbul	Şişli	Ayazağa	1635	1558	-4.69%
İstanbul	Beşiktaş	Dikilitaş	2570	2450	-4.67%
İzmir	Balçova	Korutürk	1746	1667	-4.56%
İstanbul	Bahçelievler	Yenibosna	1021	975	-4.54%
Antalya	Konyaaltı	Kuşkavağı	1185	1133	-4.39%
Ankara	Keçiören	Uyanış	915	875	-4.37%
İstanbul	Maltepe	Küçükyalı	1462	1400	-4.21%
İzmir	Buca	Akıncılar	870	833	-4.16%
İstanbul	Kağıthane	Seyrantepe	1680	1611	-4.10%
İstanbul	Avcılar	Denizköşkler	956	917	-4.06%
Ankara	Keçiören	Bağlum	680	653	-4.03%
Ankara	Sincan	Malazgirt	625	600	-4.00%
Bursa	Nilüfer	Hasanağa	625	600	-4.00%

Copyright © REIDIN.com

Tablo 1.11 Kiralık Konutlarda En Fazla Değer Kazanan İlk 15 Mahalle (Temmuz 2010) (TL/M2)

ŞEHİR	İLÇE	MAHALLE	HAZİRAN 2010	TEMMUZ 2010	%Δ
Ankara	Etimesgut	Eryaman	4.13	4.36	5.57%
Ankara	Çankaya	Oran	7.38	7.75	4.99%
Antalya	Konyaaltı	Uncalı	3.82	4.00	4.76%
İstanbul	Kadıköy	Suadiye	10.50	11.00	4.76%
İstanbul	Kadıköy	Göztepe	8.50	8.89	4.59%
Ankara	Çankaya	Kızılay	6.46	6.75	4.53%
Ankara	Keçiören	Basınevleri	4.36	4.55	4.47%
İstanbul	Zeytinburnu	Gökalp	6.39	6.67	4.42%
Kocaeli	Gölcük	Halidere	3.42	3.57	4.40%
İstanbul	Beykoz	Kavacık	7.37	7.69	4.38%
Ankara	Keçiören	Aktepe	3.83	4.00	4.32%
Ankara	Keçiören	Etlik	4.40	4.59	4.32%
İzmir	Balçova	Çetinemeç	5.01	5.22	4.29%
İzmir	Karşıyaka	Bahçelievler	4.81	5.00	4.04%
İstanbul	Maltepe	Zümrütevler	5.38	5.60	4.02%

Copyright © REIDIN.com

Tablo 1.12 Kiralık Konutlarda En Fazla Değer Kaybeden İlk 15 Mahalle (Temmuz 2010) (TL/M2)

ŞEHİR	İLÇE	MAHALLE	HAZİRAN 2010	TEMMUZ 2010	%Δ
Ankara	Sincan	Pınarbaşı	2.84	2.65	-6.54%
İstanbul	Zeytinburnu	Sümer	6.84	6.50	-5.00%
Ankara	Çankaya	Anittepe	7.22	6.88	-4.71%
İstanbul	Kartal	Hürriyet	4.62	4.40	-4.71%
İzmir	Karşıyaka	Şemikler	4.37	4.17	-4.65%
İzmir	Karşıyaka	Alaybey	5.23	5.00	-4.48%
İstanbul	Gaziosmanpaşa	Yenidoğan	5.89	5.63	-4.47%
İstanbul	Büyükçekmece	Atatürk	5.58	5.33	-4.44%
İstanbul	Küçükçekmece	Cennet	6.52	6.24	-4.37%
İzmir	Güzelbahçe	Yalı	6.33	6.06	-4.27%
İstanbul	Şişli	Feriköy	8.95	8.57	-4.26%
İstanbul	Güngören	Akıncılar	5.74	5.50	-4.15%
İstanbul	Maltepe	Cevizli	5.74	5.50	-4.14%
İstanbul	Maltepe	Altıntepe	7.11	6.82	-4.10%
İstanbul	Kağıthane	Ortabayır	7.57	7.27	-3.96%

Copyright © REIDIN.com

REIDIN.com Konut Satın Alma Gücü Endeksi

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

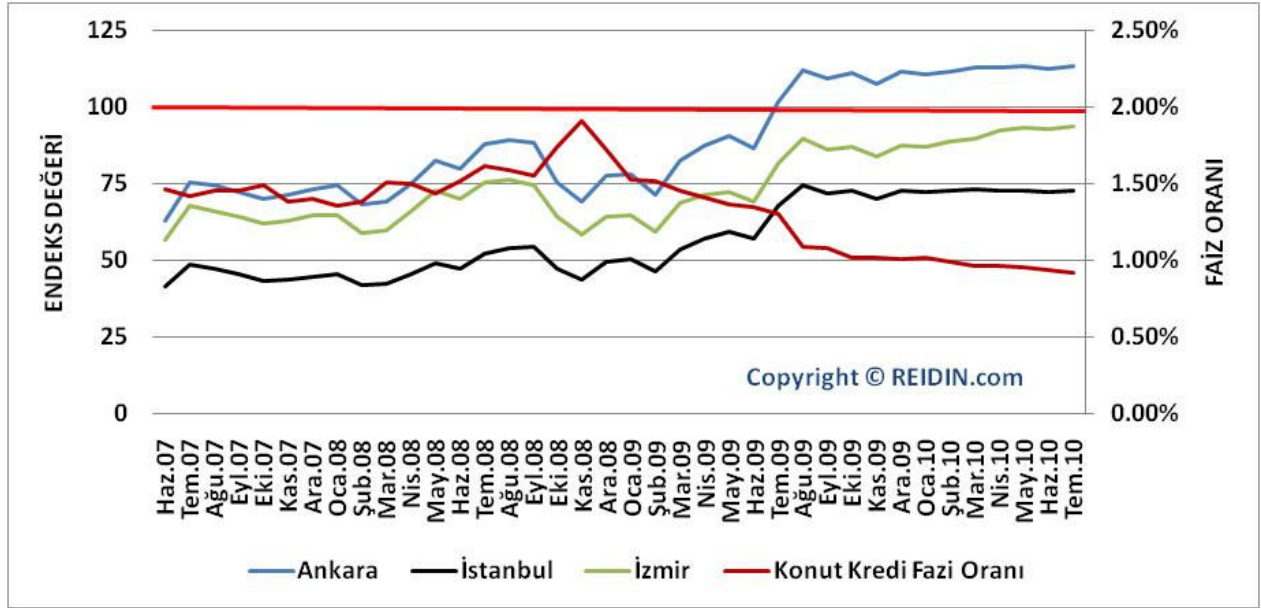
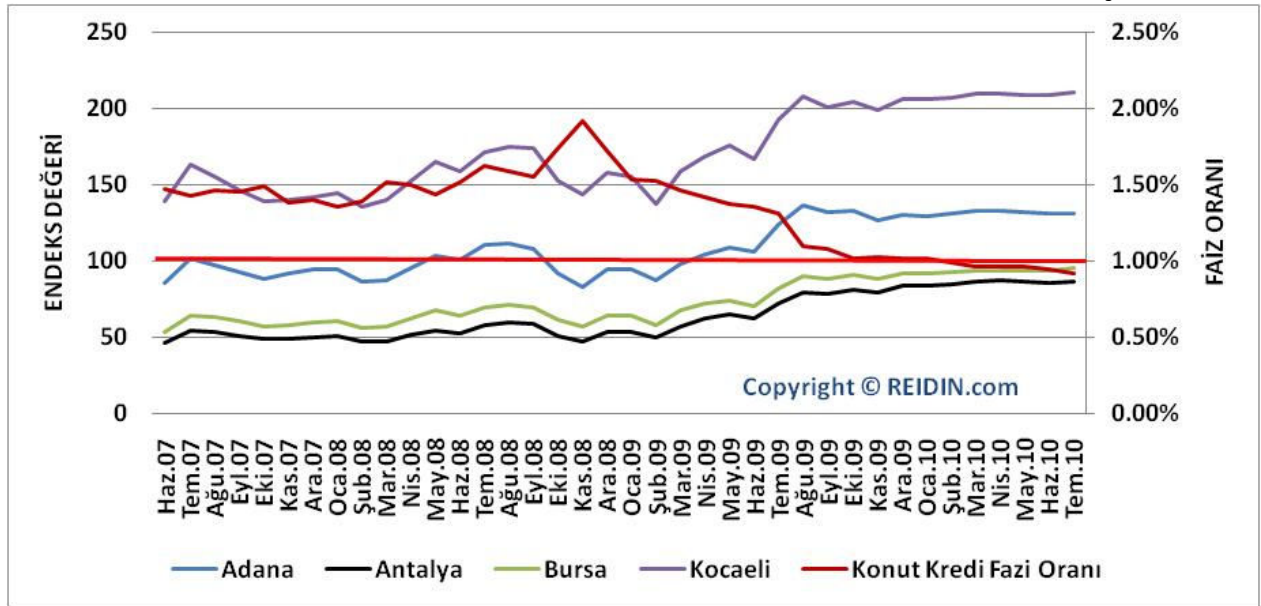
- **Konut kredisi sağlayan kurumlar açısından** kredi riskinin önceden belirlenmesi anlamında kredi müşterisinin hangi vadede ve hangi kredi-değer oranı üzerinden kredi kullanması gerektiğinin belirlenmesinde,
- **Gayrimenkul proje geliştiriciler/inşaat firmaları açısından** inşa edilecek konutlara maksimum 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 1.13 REIDIN.com Konut Satın Alma Gücü Endeksi: 10 Yıl Vadeli Konut Kredisi İçin

	Adana	Ankara	Antalya	Bursa	İstanbul	İzmir	Kocaeli
Oca.10	129	111	83	92	72	87	206
Şub.10	131	112	85	92	73	89	207
Mar.10	132	113	86	93	73	90	210
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

Grafik 1.7 REIDIN.com Konut Satın Alma Gücü Endeksi: 10 Yıl Vadeli Konut Kredisi için

Grafik 1.8 REIDIN.com Konut Satın Alma Gücü Endeksi: 10 Yıl Vadeli Konut Kredisi için


Görüldüğü üzere konut kredisi faiz oranlarının düşüş eğilimine girdiği 2008 yılının son aylarından itibaren özellikle Kocaeli, Adana ve Ankara illerinde yaşayan hane halkının 10 yıl vadeli konut kredisi kullanarak konut satın alması mümkün olmaktadır. Bu noktada, 2009 yılıyla birlikte konut kredisi faiz oranlarının düşme eğilimine girmiş olması kredi taksit miktarlarını düşürmüş, böylece hane halkının aylık harcanabilir gelirinin üçte birini kullanarak konut satın alması olanaklı hale gelmiştir. Konut kredilerinde vadenin uzaması ya da faiz oranlarının mevcut değerlerini koruması durumunda ise, İstanbul dışında kalan şehirlerde konut satın alma gücünün 100 endeks değerini aştığını söylemek mümkündür. İstanbul'da satılık konutlardaki metrekare fiyatlarının diğer şehirlere kıyasla daha yüksek olması, hane halkının konut alımında zorluklarla karşılaşmasına neden olmaktadır.

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 gelirinün 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 gelirinün tespitinde ise Türkiye İstatistik Kurumu'nun güncel verilerinden yararlanılmaktadır.

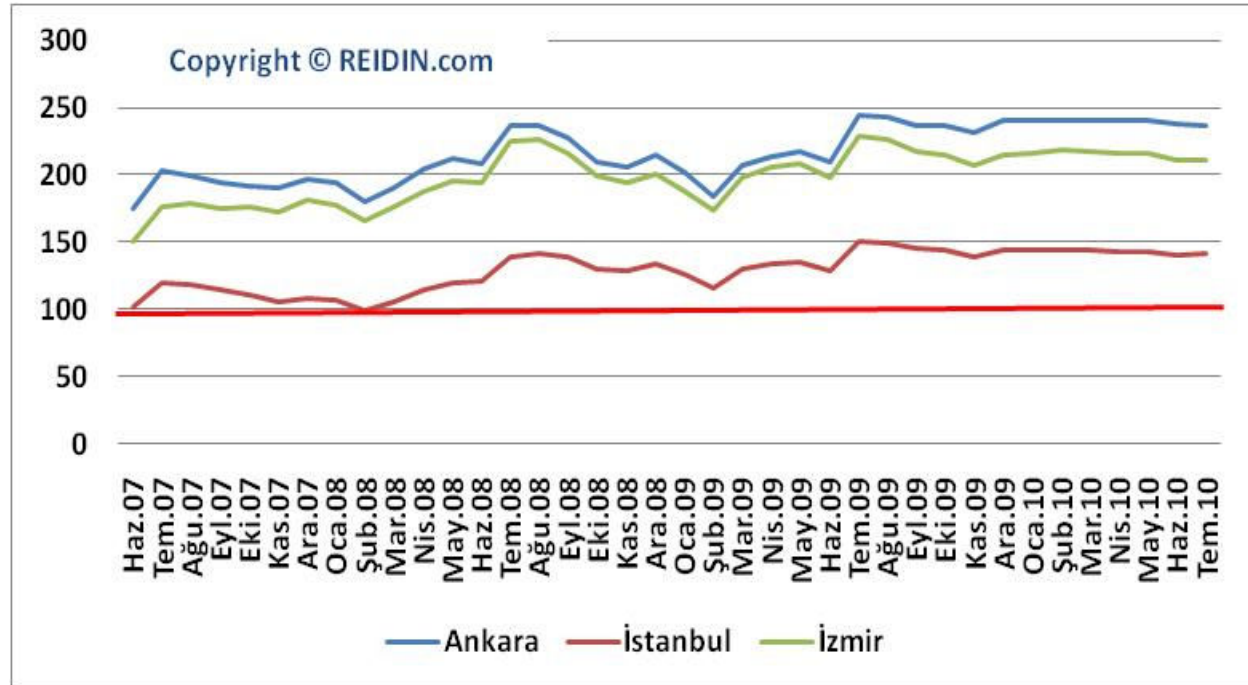
REIDIN.com Konut Kiralama Gücü Endeksi

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

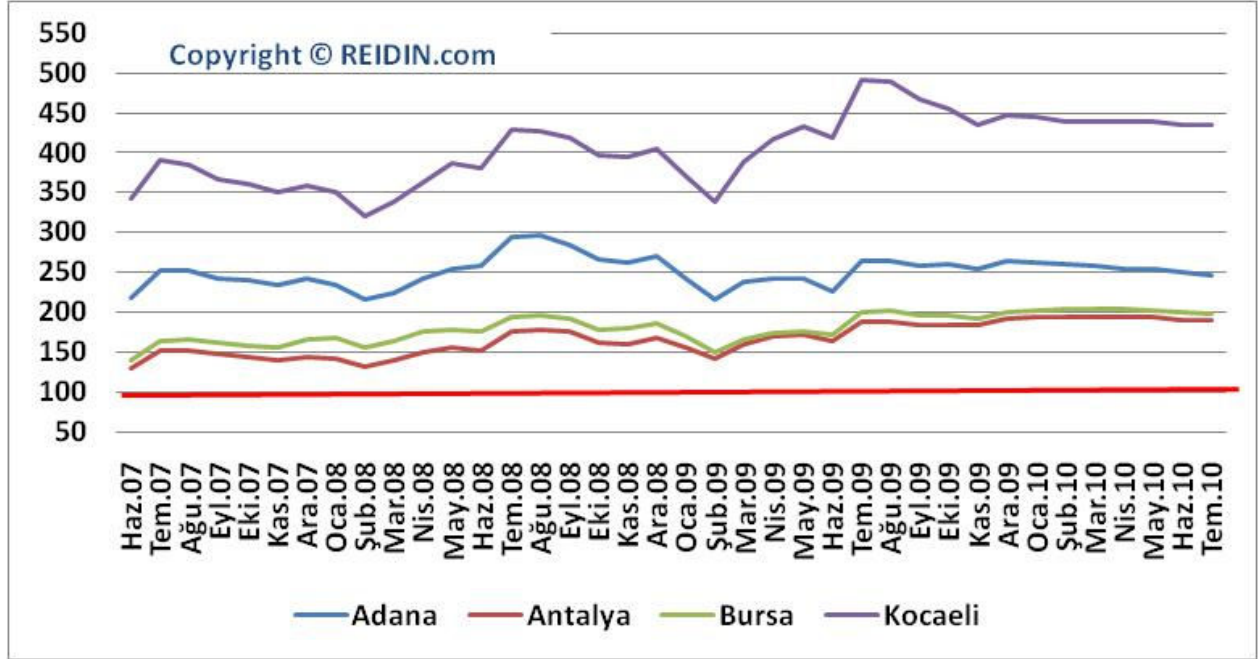
Tablo 1.14 REIDIN.com Konut Kiralama Gücü Endeksi

	Adana	Ankara	Antalya	Bursa	İstanbul	İzmir	Kocaeli
Oca.10	262	240	194	202	145	216	445
Şub.10	261	241	195	203	144	218	440
Mar.10	258	241	193	205	144	217	439
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

Grafik 1.9 REIDIN.com Konut Kiralama Gücü Endeksi



Grafik 1.10 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 servisidir.

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