

TRAKYA VE EGE'NİN

YILDIZI PARLADI

Hazırlayan: **İBRAHİM EKİNCİ**

MERKEZ BANKASI'NIN KONUT FİYAT ENDEKSLERİ, FİYAT ARTIŞINDA TÜRKİYE'NİN ÜÇ BÖLGE OLARAK FARKLILAŞTIĞINI ORTAYA KOYDU. BATI'DA EGE VE TRAKYA'DA FİYATLAR YÜKSELİYOR. ORTA ANADOLU ORTALAMALARA YAKIN SEYREDİYOR.



İSTANBUL

SINIFTA KALDI

DOĞU VE
GÜNEYDOĞU'DA
CİDDİ KAN KAYBI VAR.
İSTANBUL
ANKARA, GÜNEY İLLERİ
SEVİYESİNE YAKIN.
DİKKAT ÇEKİCİ OLAN
İÇ ANADOLU'DAN
KONUT FİYAT ENDEKSİ
DEĞİŞİMİNDE
ESKİŞEHİR'İN
YÜKSELİŞİ...



Merkez Bankası'nın "Türkiye konut piyasasındaki fiyat değişimlerini takip etmek" amacıyla oluşturduğu endeksler, gayrimenkul fiyat artışında İzmir'in birinci sıraya yerleştiğini gösteriyor. Ege Bölgesi'nin diğer illeri ile Trakya Bölgesi de yüksek oranda değer kazanıyor. Marmara'dan sadece Bilecik, Bursa, Balıkesir ve Çanakkale en çok değer kazanan ilk beş il grubu içinde. Güneydoğu ve Doğu Bölgesi illeri ile İstanbul ve Ankara'daki artışlar Türkiye ortalamasının çok gerisinde kalmış görünüyor. Batman, Mardin, Siirt ve Şırnak'ta konut fiyat endeksi yerinde saymış.

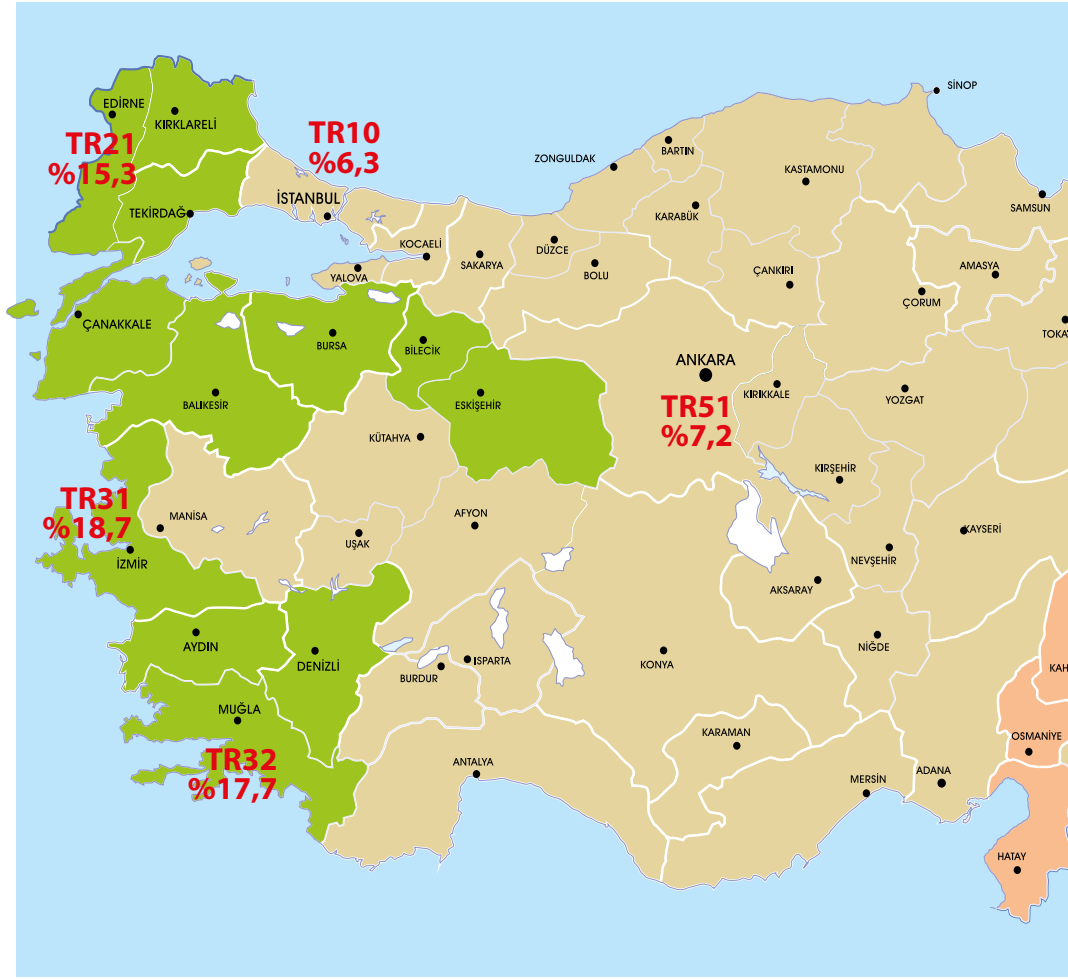
İzmir, fiyatların en çok arttığı il

Merkez Bankası'nın Türkiye ortalamasını ifade eden konut fiyat endeksine göre Ekim 2016 ile Ekim 2017 arasını ifade eden bir yıllık dönemde, "kalite etkisinden arındırılmış" Türkiye Konut Fiyat Endeksi 193.04'ten 212.45'e yükseldi. Endeksteeki değişim oranı yüzde 10.1. Bu ortalamaya göre 26 il grubundan 14'ünde konut fiyat değişimi ortalamasının üzerinde, 12'si altında kalmış görünüyor. Değişim oranına göre yapılan sıralamada TR31 (İzmir) yüzde 18.7 artışla listenin tepesinde görülüyor. Başka bir ifade ile bir yıllık dönemde ortalama konut fiyatlarını yansıtan endeksteeki değişime göre, son yıllarda İstanbul ve Ankara gibi illerden de göç alan İzmir, konut fiyatlarının en çok arttığı il durumunda. Artış yüksekliğine göre ikinci sırada Ege Bölgesi'nin diğer üç ili (Aydın, Denizli ve Muğla) var.

Eskişehir'in yükselişi dikkat çekiyor

Marmara illerinden Bilecik, Bursa ile Balıkesir ve Çanakkale (TR22) yine ilk beş içinde yer alıyor. Üçüncü ve dördüncü sırayı bu iller oluşturuyor. Dikkat çekici olan İç Anadolu'dan konut fiyat endeksi değişiminde Eskişehir'in yükselişi.

Eskişehir, Bursa ve Bilecik ile birlikte TR41 grubu içinde yer alıyor



ve bu grupta endeks değişimi yüzde 16.4 düzeyinde. Ortalamadan bir hayli yüksek.

İstanbul, Türkiye ortalamasının da altında!

Trakya'nın üç ili Edirne, Tekirdağ, Kırklareli (TR21) beşinci sırada. Marmara'nın diğer illeri (İstanbul, Kocaeli, Sakarya ve Yalova) arka sıralarda... İstanbul, Türkiye ortalamasının da altında!

Bir dönem yabancıların konut alımında tercih ettiği Türkiye'nin turizm başkenti Antalya ve komşuları Burdur, Isparta (TR61) endeksindeki artışın (8.4) Türkiye ortalamasının (10.1) altında kalması dikkat çekiyor.

Konut fiyat endeksi artışında, Türkiye ortalamasının üzerine çıkan sadece birkaç Doğu ve Güneydoğu ili var: Bingöl, Elazığ, Malatya, Tunceli grubu (TRB1) ile Erzurum, Erzincan ve Bayburt grubu (TRA1) ortalamasının üstünde tutunmuşlar. Kalan altı grubun tamamındaki fiyat endeksi değişimi orta-

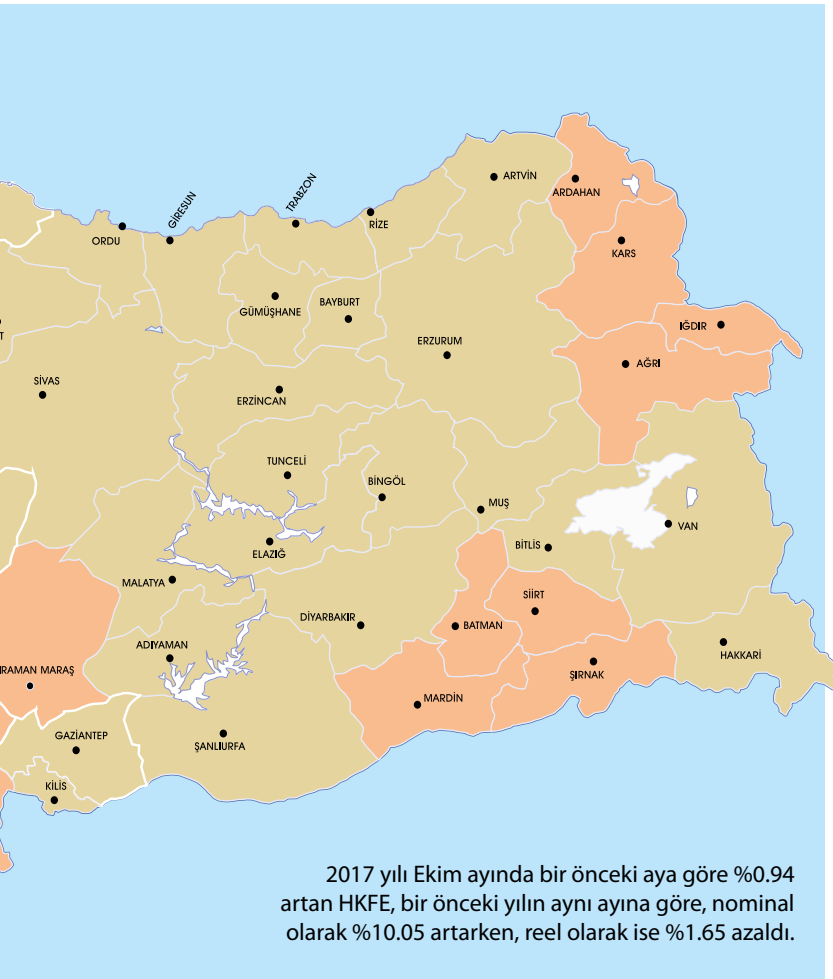
lamının çok altında. En dip sırada sadece 0.7 artışla Batman, Mardin, Siirt ve Şırnak grubu (TRC3) var. Sonndan ikinci sırada Ağrı, Ardahan, Kars ve Iğdır (TRA2) bulunuyor.

Diyarbakır'da işler kötü

Üç yıl önce gayrimenkul sektörünün çöküşte olduğu söylenen Diyarbakır'da da işler kötü. Diyarbakır ve Urfa'daki fiyat artışları (yüzde 6) Türkiye ortalamasının çok altında. Türkiye ortalaması konut fiyat endeksinde, ekimden ekime görülen yüzde 10.1 oranındaki artış, aynı dönemde reel olarak yüzde 1.65 oranında azalış anlamına geliyor. Reel artış – azalış ölçüsünden bakıldığında, endeks değeri yüzde 11.9'un üzerinde kalan il gruplarında artışlar enflasyonun üzerinde kalmış kabul ediliyor.

Üç büyük metropolde durum ne?

Üç büyük metropol kıyaslandığında, en kötü performansın İstanbul'da olduğu gö-



rülüyor. Ankara, sıralamada İstanbul'un hemen üzerinde yer almasına karşın, bu iller, endeks değeri en düşük artış gösteren Doğu – Güneydoğu illeri Diyarbakır, Şanlıurfa, Kilis, Adıyaman ve Gaziantep'le yakın bir performans yansıtıyor. İstanbul'un endeksindeki değişim oranı yüzde 6.3, Ankara'nın 7.2. Bu iki büyük metropol Türkiye ortalamasının (10.1) altında kalmış durumda. Üçüncü büyük metropol İzmir endeksinin değişimi yüzde 18.7 düzeyinde.

Nasıl hazırlanıyor?

MB endekslerinin hesaplanmasında, yapım yılına bakılmaksızın, satışa konu olan tüm konutlara ilişkin fiyat verileri kullanılıyor. Temel kaynak konut kredilerindeki değerlendirme raporları. Türkiye genelini temsil etmek üzere, tabakalanmış ortanca fiyat yöntemi kullanılıyor. Hedonik Konut Fiyat Endeksi (HKFE) ile "kalite etkisinden arındırılmış fiyat değişimleri" hesaplanıyor. AB Bölgesel İstatistik Sistemi'ne uygun, İstatistik Bölge Birimleri Sınıflaması (İBBS) yapılıyor ve İBBS'ye göre oluşturulan bölgesel (Düzyer) birimler oluşturuluyor. Düzyer 2'de 26 bölge düzeyi ifade ediliyor. Birim Fiyat, konut değerinin brüt kullanım alanına bölünmesi ile elde edilen değeri ifade ediyor. Ortanca Birim Fiyat, endeksin üretilmesinde kullanılan her tabakada, ilgili ay ile bir önceki ve bir sonraki aya ait değerlendirme raporlarındaki m2 birim fiyatların oluşturduğu veri setinden, uç değerler atıldıktan sonra hesaplanıyor.

Bölgelere göre Konut Fiyat Endeksi (Hedonik)				
		Oct-16	Oct-17	Değ. %
TR 31	İzmir	203,79	241,81	18,7
TR 32	Aydın, Denizli, Muğla	196,97	231,91	17,7
TR 41	Bursa, Eskişehir, Bilecik	174,93	203,58	16,4
TR 22	Balıkesir, Çanakkale	180,07	208,15	15,6
TR 21	Edirne, Kırklareli, Tekirdağ	180,69	208,33	15,3
TR 90	Artvin, Giresun, Gümüşhane, Ordu, Rize, Trabzon	160,08	184,46	15,2
TR B1	Bingöl, Elazığ, Malatya, Tunceli	149,12	170,15	14,1
TR 83	Samsun, Çorum, Amasya, Tokat	157,08	178,61	13,7
TR 33	Afyonkarahisar, Kütahya, Manisa, Uşak	183,79	206,72	12,5
TR	ENFLASYON ENDEKSİ	286,33	320,4	11,9
TR 62	Adana, Mersin	199,77	223,36	11,8
TR 42	Bolu, Kocaeli, Sakarya, Yalova, Düzce	176,53	197,09	11,7
TR 72	Kayseri, Sivas, Yozgat	179,48	199,86	11,4
TR A1	Erzurum, Erzincan, Bayburt	176,82	196,54	11,2
TR 81	Zonguldak, Bartın, Karabük	156,83	173,63	10,7
TR	TÜRKİYE ORTALAMASI	193,04	212,45	10,1
TR 52	Konya, Karaman	190,06	208,16	9,5
TR 71	Nevşehir, Niğde, Aksaray, Kırkkale, Kırşehir	161,48	176,73	9,4
TR 82	Çankırı, Kastamonu, Sinop	182,8	198,41	8,5
TR 61	Antalya, Burdur, Isparta	202,81	219,91	8,4
TR 51	Ankara	177,49	190,33	7,2
TR 10	İstanbul	249,96	265,69	6,3
TR C2	Diyarbakır, Şanlıurfa	170,6	180,91	6,0
TR C1	Kilis, Adıyaman, Gaziantep	211,52	224,13	6,0
TR B2	Van, Bitlis, Hakkari, Muş	143,89	151,85	5,5
TR 63	Hatay, Kahramanmaraş, Osmaniye	169,61	177,8	4,8
TR A2	Ağrı, Ardahan, Kars, Iğdır	147,24	153,97	4,6
TR C3	Batman, Mardin, Siirt, Şırnak	167,55	168,68	0,7