



KONUT FİYAT ENDEKSLERİNE İLİŞKİN UYGULAMA DEĞİŞİKLİKLERİ

VERİ YÖNETİŞİMİ VE İSTATİSTİK GENEL
MÜDÜRLÜĞÜ
ANKETLER VE ENDEKSLER
MÜDÜRLÜĞÜ

Konut Fiyat Endeksi (KFE) Hesaplamasına İlişkin Uygulama Değişiklikleri

2010-2012 Dönemi Uygulamaları

Türkiye geneli için 2010-2012 dönemine ilişkin olarak hesaplanan KFE, 73 ilde değerlemesi yapılan tüm konutların verilerini içermektedir. Artvin, Bartın, Bingöl, Burdur, Düzce, Gümüşhane, Kilis, Tunceli illerinden yeterli sayıda veri gelmemesi nedeniyle bu iller kapsam dışında bırakılmıştır.

2013 Yılı Uygulama Değişiklikleri

Veri sayısının yeterli olduğu Düzce ili de hesaplama dahil edilerek KFE, 74 ilde değerlemesi yapılan tüm konutların verileri kullanılarak oluşturulmuştur.

2014 Yılı Uygulama Değişiklikleri

Veri sayısının yeterli olduğu Artvin, Bartın ve Burdur hesaplama dahil edilirken, yeterli sayıda veri gelmeyen Bayburt, Siirt ve Şırnak hesaplama dışı çıkarılarak KFE, 74 ilde değerlemesi yapılan tüm konutların verileri kullanılarak oluşturulmuştur.

2010-2013 döneminde TRC3 düzeyine ilişkin endeks hesaplamasına, Batman, Mardin, Siirt ve Şırnak illerindeki değerlemesi yapılan tüm konutların verileri dahil edilirken, 2014 yılından itibaren TRC3 düzeyine ilişkin endeks, veri sayısının yeterli olduğu Batman ve Mardin illeri için hesaplanan ortalama birim fiyatların ağırlıklandırılması ile hesaplanmıştır.

2010-2013 döneminde TRA1 düzeyine ilişkin endeks hesaplamasına, Erzurum, Erzincan ve Bayburt illerindeki değerlemesi yapılan tüm konutların verileri dahil edilirken, 2014 yılından itibaren TRA1 düzeyine ilişkin endeks, veri sayısının yeterli olduğu Erzurum ve Erzincan illeri için hesaplanan ortalama birim fiyatların ağırlıklandırılması ile hesaplanmıştır.

Büyükşehir Belediyesi Kanunu Kapsamında Yapılan Değişiklikler

6 Aralık 2012 tarih ve 6360 sayılı "On Üç İlde Büyükşehir Belediyesi ve Yirmi Altı İlçe Kurulması ile Bazı Kanun ve Kanun Hükmünde Kararnamelerde Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun" ile Aydın, Balıkesir, Denizli, Hatay, Malatya, Manisa, Kahramanmaraş, Mardin, Muğla, Tekirdağ, Trabzon, Şanlıurfa ve Van illeri büyükşehir olmuştur. Daha sonra 22 Mart 2013 tarihli Kanun ile Ordu ili de büyükşehir olmuştur. KFE ve YKFE'ye ilişkin coğrafi bölgeler, yapılan değişiklikler çerçevesinde Ocak 2014 verilerinden başlamak üzere yeniden düzenlenmiştir.

2016 Yılı Uygulama Değişiklikleri

KFE, 2016 yılı Ocak ayından itibaren konutların gözlemlenebilen özelliklerine bağlı kalite etkisinden arındırılmış fiyat değişimlerini izlemek amacıyla oluşturulan Hedonik Konut Fiyat Endeksi ile birlikte yayımlanmaya başlanmıştır.

Veri sayısının yeterli olduğu Kilis ili de hesaplama dahil edilerek KFE, 75 ilde değerlemesi yapılan tüm konutların verileri kullanılarak oluşturulmuştur.

2017 Yılı Uygulama Değişiklikleri

Veri sayısının yeterli olduğu Siirt ili de hesaplama dahil edilerek KFE, 76 ilde değerlemesi yapılan tüm konutların verileri kullanılarak oluşturulmuştur.

2018 Yılı Uygulama Değişiklikleri

2010-2017 döneminde TRA2 düzeyine ilişkin endeks hesaplamasına, Ağrı, Ardahan, Kars ve Iğdır illerindeki değerlemesi yapılan tüm konutların verileri dahil edilirken, 2018 yılından itibaren TRA2 düzeyine ilişkin

endeks, veri sayısının yeterli olduğu Ağrı, Iğdır ve Kars illeri için hesaplanan ortanca birim fiyatların ağırlıklandırılması ile hesaplanmıştır.

2019 Yılı Uygulama Değişiklikleri

KFE, veri sayısının yeterli olmadığı Kilis ilinin çıkarılmasıyla 75 ilde değerlemesi yapılan tüm konutların verileri kullanılarak oluşturulmuştur. TRA2 düzeyine ait endeksin hesaplanmasına Ağrı, Ardahan, Kars ve Iğdır illerindeki değerlemesi yapılan tüm konutların verileri dahil edilmiştir.

KFE, 2019 yılı Şubat ayından itibaren hedonik regresyon yöntemiyle hesaplanmaya başlanmış ve baz yılı 2017 olacak şekilde değiştirilmiştir. Bu kapsamda, eski yöntem olan tabakalanmış ortanca fiyat yöntemiyle hesaplanan endeks sonlandırılmıştır.

Hesaplama ağırlık olarak Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü (TKGM) kayıtlarındaki konut satış adetleri ile Türkiye Cumhuriyet Merkez Bankası (TCMB) veri setindeki ortalama konut değerleri kullanılmaya başlanmıştır.

2023 Yılı Uygulama Değişiklikleri

2010-2022 döneminde TRB2 düzeyine ilişkin endeks hesaplamasına, Bitlis, Hakkâri, Muş ve Van illerindeki değerlemesi yapılan tüm konutların verileri dahil edilirken, 2023 yılından itibaren TRB2 düzeyine ilişkin endeks, veri sayısının yeterli olduğu Bitlis, Muş ve Van illeri için hesaplanan endekslerin ağırlıklandırılması ile hesaplanmıştır.

2019-2022 döneminde TRA2 düzeyine ilişkin endeks hesaplamasına, Ağrı, Ardahan, Kars ve Iğdır illerindeki değerlemesi yapılan tüm konutların verileri dahil edilirken, 2023 yılından itibaren TRA2 düzeyine ilişkin endeks, veri sayısının yeterli olduğu Ağrı, Iğdır ve Kars illeri için hesaplanan endekslerin ağırlıklandırılması ile hesaplanmıştır.

Veri sayısının yeterli olmadığı Ardahan ve Hakkâri illeri çıkarılarak ve veri sayısının yeterli olduğu Bingöl ili hesaplama dahil edilerek KFE, 74 ilde değerlemesi yapılan tüm konutların verileri kullanılarak oluşturulmuştur.

Yeni Konutlar Fiyat Endeksi (YKFE) Hesaplamasına İlişkin Uygulama Değişiklikleri

2010-2012 Dönemi Uygulamaları

2010-2012 dönemine ilişkin YKFE'nin hesaplanmasında analiz için yeterli veri geldiği gözlenen 26 ilde (Adana, Ankara, Antalya, Aydın, Balıkesir, Bursa, Çanakkale, Çorum, Denizli, Diyarbakır, Eskişehir, Gaziantep, Hatay, İstanbul, İzmir, Kahramanmaraş, Kayseri, Kocaeli, Konya, Malatya, Manisa, Mersin, Muğla, Sakarya, Samsun, Tekirdağ) değerlemesi yapılan yeni konutlara ilişkin veriler kullanılmıştır.

2013 Yılı Uygulama Değişiklikleri

Veri sayısının yeterli olduğu Ordu, Osmaniye ve Yalova illeri de hesaplama dahil edilerek YKFE, 29 ilde değerlemesi yapılan yeni konutların verileri kullanılarak oluşturulmuştur.

2014 Yılı Uygulama Değişiklikleri

Veri sayısının yeterli olduğu Bolu, Edirne, Elazığ, Erzurum, Kırklareli, Kütahya, Şanlıurfa ve Trabzon illeri de hesaplama dahil edilerek YKFE, 37 ilde değerlemesi yapılan yeni konutların verileri kullanılarak oluşturulmuştur.

2015 Yılı Uygulama Değişiklikleri

Veri sayısının yeterli olduğu Afyonkarahisar, Amasya, Bilecik, Düzce, Karabük, Kırıkkale, Sivas ve Tokat illeri de hesaplama dahil edilerek YKFE, 45 ilde değerlendirilen yeni konutların verileri kullanılarak oluşturulmuştur.

2016 Yılı Uygulama Değişiklikleri

Veri sayısının yeterli olduğu Adıyaman, Kastamonu ve Zonguldak illeri de hesaplama dahil edilerek YKFE, 48 ilde değerlendirilen yeni konutların verileri kullanılarak oluşturulmuştur.

2017 Yılı Uygulama Değişiklikleri

Veri sayısının yeterli olduğu Aksaray, Karaman ve Uşak illeri de hesaplama dahil edilerek YKFE, 51 ilde değerlendirilen yeni konutların verileri kullanılarak oluşturulmuştur.

2018 Yılı Uygulama Değişiklikleri

Veri sayısının yeterli olduğu Bartın, Burdur, Isparta, Mardin, Niğde ve Sinop illeri de hesaplama dahil edilerek YKFE, 57 ilde değerlendirilen yeni konutların verileri kullanılarak oluşturulmuştur.

2019 Yılı Uygulama Değişiklikleri

Veri sayısının yeterli olduğu Giresun ve Van illeri hesaplama dahil edilirken, yeterli sayıda veri bulunmayan Karaman ve Mardin illeri hesaplama dışı olarak YKFE, 57 ilde değerlendirilen yeni konutların verileri kullanılarak oluşturulmuştur.

YKFE, 2019 yılı Şubat ayından itibaren konutların gözlemlenebilen özelliklerine bağlı kalite etkisinden arındırılmış fiyat değişimlerini izlemek amacıyla daha gelişmiş bir yöntem olan hedonik regresyon yöntemiyle hesaplanmaya başlanmış ve baz yılı 2017 olarak değiştirilmiştir. Bu kapsamda, eski yöntem olan tabakalanmış ortanca fiyat yöntemiyle hesaplanan endeks sonlandırılmıştır.

Hesaplama ağırlık olarak Türkiye İstatistik Kurumu (TÜİK) tarafından derlenmekte olan son iki yılda verilen yapı kullanma izin belgeleri ile TCMB veri setindeki ortalama konut değerleri kullanılmaya başlanmıştır.

2021 Yılı Uygulama Değişiklikleri

Veri sayısının yeterli olmadığı Bartın ili hesaplama dışı olarak YKFE, 56 ilde değerlendirilen yeni konutların verileri kullanılarak oluşturulmuştur.

2022 Yılı Uygulama Değişiklikleri

Veri sayısının yeterli olmadığı Burdur ve Sinop illeri hesaplama dışı olarak YKFE, 54 ilde değerlendirilen yeni konutların verileri kullanılarak oluşturulmuştur.

2023 Yılı Uygulama Değişiklikleri

Veri sayısının yeterli olmadığı Karabük, Niğde ve Yalova illeri hesaplama dışı olarak YKFE, 51 ilde değerlendirilen yeni konutların verileri kullanılarak oluşturulmuştur.

Yeni Olmayan Konutlar Fiyat Endeksi (YOKFE) Hesaplamasına İlişkin Uygulama Değişiklikleri

2017 Yılı Uygulamaları

Veri sayısının yeterli olduğu 76 ilde değerlemesi yapılan konutlardan, yapım yılı son iki yıldan (içinde bulunulan yıl ve bir önceki yıl) önce olan konutların değerlendirme raporları esas alınarak oluşturulan "Yeni Olmayan Konutlar Fiyat Endeksi (YOKFE)" yayımlanmaya başlanmıştır. Bayburt, Bingöl, Gümüşhane, Tunceli ve Şırnak illerinden yeterli sayıda veri gelmemesi nedeniyle bu iller kapsam dışında bırakılmıştır.

2018 Yılı Uygulama Değişiklikleri

2010-2017 döneminde TRA2 düzeyine ilişkin endeks, Ağrı, Ardahan, Kars ve Iğdır illerine ait veriler toplulaştırılarak hesaplanırken, 2018 yılından itibaren veri sayısının yeterli olduğu Ağrı, Iğdır ve Kars illeri için ayrı ayrı hesaplanan ortanca birim fiyatların ağırlıklandırılması ile hesaplanmıştır.

2019 Yılı Uygulama Değişiklikleri

YOKFE, veri sayısının yeterli olmadığı Kilis ilinin çıkarılmasıyla 75 ilde değerlendirilmesi yapılan ilgili konutların verileri kullanılarak oluşturulmuştur. TRA2 düzeyine ait endeksin hesaplanmasında Ağrı, Ardahan, Kars ve Iğdır illerindeki değerlendirilmesi yapılan yeni olmayan konutların verileri dahil edilmiştir.

YOKFE, 2019 yılı Şubat ayından itibaren konutların gözlemlenebilen özelliklerine bağlı kalite etkisinden arındırılmış fiyat değişimlerini izlemek amacıyla daha gelişmiş bir yöntem olan hedonik regresyon yöntemiyle hesaplanmaya başlanmış ve baz yılı 2017 olarak değiştirilmiştir. Bu kapsamda, eski yöntem olan tabakalanmış ortanca fiyat yöntemiyle hesaplanan endeks sonlandırılmıştır.

Hesaplama ağırlık olarak TKGM kayıtlarındaki konut satış adetleri ile TCMB veri setindeki ortalama konut değerleri kullanılmaya başlanmıştır.

2023 Yılı Uygulama Değişiklikleri

2010-2022 döneminde TRB2 düzeyine ilişkin endeks, Bitlis, Hakkâri, Muş ve Van illerine ait veriler toplulaştırılarak hesaplanırken, 2023 yılından itibaren veri sayısının yeterli olduğu Bitlis, Muş ve Van illeri için ayrı ayrı hesaplanan endekslerin ağırlıklandırılması ile hesaplanmıştır.

2019-2022 döneminde TRA2 düzeyine ilişkin endeks, Ağrı, Ardahan, Kars ve Iğdır illerine ait veriler toplulaştırılarak hesaplanırken, 2023 yılından itibaren veri sayısının yeterli olduğu Ağrı, Iğdır ve Kars illeri için ayrı ayrı hesaplanan endekslerin ağırlıklandırılması ile hesaplanmıştır.

YOKFE, veri sayısının yeterli olmadığı Ardahan ve Hakkâri illeri çıkarılarak ve veri sayısının yeterli olduğu Bingöl ili hesaplama kapsamına dahil edilerek 74 ilde değerlendirilmesi yapılan yeni olmayan konutların verileri kullanılarak oluşturulmuştur.