

Veri: Kapsam, Dönemsellik ve Zamanlılık

Kapsam karakteristikleri

Çalışmanın amacı: Türkiye konut piyasasındaki fiyat değişimlerinin takip edilmesine yönelik, ülke genelini kapsayan bir endeks hesaplanması amaçlanmaktadır.

Verinin tanımı: Türkiye konut piyasasındaki fiyat değişimlerini takip etmek amacıyla oluşturulan endekslerdir. Konutun fiyatını temsil etmek üzere, bireysel konut kredisi talebiyle kredi veren ticari bankalara yapılan başvurular sırasında düzenlenen değerlendirme raporlarındaki konut değerleri kullanılmaktadır. Konut kredilerine temel oluşturan değerlendirme raporları gayrimenkul değerlendirme şirketleri tarafından düzenlenmektedir. Satışın gerçekleşerek kredinin kullanılması şartı aranmamakta, değerlemesi yapılan tüm konutlar kapsama dâhil edilmektedir.

İstatistiksel kavramlar ve tanımlar:

Konut Fiyat Endeksi (KFE): Türkiye genelini temsil etmek üzere, konutların gözlemlenebilen özelliklerine bağlı kalite etkisinden arındırılmış fiyat değişimlerini izlemek amacıyla, hedonik regresyon yöntemi kullanılarak oluşturulan fiyat endeksidir.^{1 2}

Yeni Konutlar Fiyat Endeksi (YKFE): Türkiye genelini temsil etmek üzere, yapım yılı son iki yıl (içinde bulunulan yıl ile bir önceki yıl) olan konutlar için, hedonik regresyon yöntemi kullanılarak hesaplanan fiyat endeksidir.

Yeni Olmayan Konutlar Fiyat Endeksi (YOKFE): Türkiye genelini temsil etmek üzere, yapım yılı son iki yıldan önce olan konutlar için, hedonik regresyon yöntemi kullanılarak hesaplanan fiyat endeksidir.

Yeni Kiracı Kira Endeksi (YKKE): Türkiye genelini temsil etmek üzere, konutların gözlemlenebilen özelliklerine bağlı kalite etkisinden arındırılmış yeni kiracı kira değişimlerini izlemek amacıyla, hedonik regresyon yöntemi kullanılarak oluşturulan kira endeksidir.

İstatistikî Bölge Birimleri Sınıflaması (İBBS): Avrupa Birliği Bölgesel İstatistik Sistemi'ne uygun, karşılaştırılabilir istatistikî veri tabanı oluşturulması amacıyla ülke geneli için oluşturulan bölgesel birim sınıflamasıdır.

Düzy: İBBS'ye göre oluşturulan bölgesel birimler.

- **İBBS - Düzy 3:** İle karşılık gelen 81 bölge düzeyini,
- **İBBS - Düzy 2:** İBBS Düzy 3'lerin birleşmesi ile oluşturulan 26 bölge düzeyini,
- **İBBS - Düzy 1:** İBBS Düzy 2'lerin birleşmesi ile oluşturulan 12 bölge düzeyini ifade etmektedir (Ek 1).

Birim Fiyat: Konut değerinin konutun brüt kullanım alanına bölünmesi ile elde edilen değerdir.

Değerlemesi Yapılan Konutların Birim Kiraları: Değerlemesi yapılan konutlarda, konut kira değerinin konutun brüt kullanım alanına bölünmesi ile elde edilen değerdir.

Ortanca Birim Fiyat: Veri sayısının yeterli olduğu her ilde, ilgili çeyrek döneme ait m² birim fiyatların oluşturduğu veri setinden, uç değerler atıldıktan sonra hesaplanan ortanca değerdir.

Ortanca Birim Kira: Veri sayısının yeterli olduğu her ilde, ilgili çeyrek döneme ait m² birim kira değerlerinin oluşturduğu veri setinden, uç değerler atıldıktan sonra hesaplanan ortanca değerdir.

Tabaka: Benzer özellikteki konutların coğrafi olarak gruplandırıldığı ve veri sayısının güvenilir bir fiyat hesaplanması için yeterli olduğu en küçük birimdir.

Sınıflamalar: Verilerin toplulaştırılmasında, İBBS kullanılmaktadır. Veriler, KFE, YOKFE ve YKKE için TR1, TR2, TR3, TR4, TR5 ve TR6 bölgelerinde İBBS 2. düzeyde, diğer bölgelerde 1. düzeyde toplulaştırılmakta ve Türkiye geneline geçilmektedir. YKFE için ise 1. düzeyden Türkiye geneline geçilmektedir.

Hedef kitle: Türkiye'deki konutlardır.

Coğrafi kapsam: Türkiye geneli için hesaplanan KFE, YOKFE, YKFE ve YKKE tüm illeri kapsamaktadır.

¹ Daha detaylı bilgi için bkz. [Hülagü T., Kızılkaya E., Özbekler A.G., ve Tunar P. \(2016\). Türkiye Konut Fiyat Endeksi'nin Kalite Değişimi Etkisinden Arındırılması: Hedonik Konut Fiyat Endeksi, Ekonomi Notları No. 16/02.](#)

² Eurostat (2013) Konut Fiyat Endeksleri Ek Kitabı (Handbook on Residential Property Prices Indices). <http://ec.europa.eu/eurostat/en/web/products-manuals-and-guidelines/-/KS-RA-12-022>

	Coğrafi düzey: KFE ve YKKE, Türkiye geneli ile TR10, TR21, TR22, TR31, TR32, TR33, TR41, TR42, TR51, TR52, TR61, TR62 ve TR63 bölgelerinde İBBS Düzey 2 bazında, TR7, TR8, TR9, TRA, TRB ve TRC bölgelerinde Düzey 1 bazında yayımlanmaktadır. YKFE ve YOKFE sadece Türkiye geneli bazında, birim fiyatlar ise Türkiye geneli ve veri sayısının yeterli olduğu iller için yayımlanmaktadır.														
	Sektörel kapsam: Yoktur.														
	Zaman kapsamı: KFE istatistikleri 2010 yılından itibaren mevcuttur.														
	Diğer kapsam: Yoktur.														
	Kapsamdaki sınırlılıklar: Endekslerin hesaplanmasında kapsamda sınırlılık yoktur. Birim fiyatların hesaplanmasında veri sayısının yeterli olmadığı iller için hesaplama yapılamamıştır.														
	İstatistiksel birim: Türkiye'deki konutlardır.														
	Temel dönem/yıl: 2023														
	Referans dönemi: Bir önceki ay														
	Ölçü birimi: <table><tr><th>Değişken/Gösterge</th><th>Ölçü Birimi</th></tr><tr><td>KFE</td><td>Endeks</td></tr><tr><td>YKFE</td><td>Endeks</td></tr><tr><td>YOKFE</td><td>Endeks</td></tr><tr><td>YKKE</td><td>Endeks</td></tr><tr><td>Birim fiyat</td><td>TL/m²</td></tr><tr><td>Birim kira</td><td>TL/m²</td></tr></table>	Değişken/Gösterge	Ölçü Birimi	KFE	Endeks	YKFE	Endeks	YOKFE	Endeks	YKKE	Endeks	Birim fiyat	TL/m ²	Birim kira	TL/m ²
Değişken/Gösterge	Ölçü Birimi														
KFE	Endeks														
YKFE	Endeks														
YOKFE	Endeks														
YKKE	Endeks														
Birim fiyat	TL/m ²														
Birim kira	TL/m ²														
Dönemsellik	Verinin toplama sıklığı: Aylık Verinin yayımlama sıklığı: Aylık														
Zamanlılık	Yayımlanan her veri için ortalama üretim süresi: Yaklaşık 15 gündür. İlk sonuçların yayımlandığı tarih ile referans döneminin son tarihi arasındaki fark (gün): Yaklaşık 15 gündür. Nihai sonuçların yayımlandığı tarih ile referans döneminin son tarihi arasındaki fark (gün): Yaklaşık 45 gündür.														
Kamuoyunun Bilgiye Erişimi															
Yayımlama takviminin önceden duyurulması	Veriye ilişkin yayımlama takvimi Yayımlama takvimi her yılın ilk iş günü TCMB Genel Ağ sayfasında yayımlanarak kamuoyuna önceden duyurulmaktadır. Veri yayımlama takviminin internet adresi: Veri Yayımlama Takvimi Veri dağıtım politikası: Sonuçların her ay itibarıyla TCMB Genel Ağ sayfasında yayımlanmasını takiben, veri dağıtım sistemine üye olan gerçek ve tüzel kişilere ilgili verilerin yayımlandığı bilgisi iletilmektedir.														
Eş zamanlı yayımlama	Tüm kullanıcılar ile aynı anda paylaşılıp paylaşılmadığı: Paylaşılmaktadır. Basın veya diğer belirli kullanıcılar ile özel anlaşmalar kapsamında verinin önceden paylaşılıp paylaşılmadığı: Paylaşılmamaktadır.														

Resmi istatistiklerin üretilmesine ilişkin şartlar, koşullar ve gizlilik

İstatistiklerin toplanması, işlenmesi ve dağıtımına ilişkin sorumluluk: TCMB Veri Yönetişi ve İstatistik Genel Müdürlüğü, Anketler ve Endeksler Müdürlüğü sorumludur.

Veri üreten kuruluşlar ile veri paylaşımı ve koordinasyon: Yoktur.

Bireysel cevaplayıcılara ait verinin gizliliği: Söz konusu veriler, 1211 sayılı Türkiye Cumhuriyet Merkez Bankası Kanununun 25 Nisan 2001 tarih ve 4651 sayılı Kanunla değiştirilen 43.maddesinin 5.fıkrasında yer alan "...Banka, toplanan istatistikî bilgilerden kişisel ve özel nitelikte olanları yayımlayamaz, açıklayamaz, Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurumu dışında resmi veya özel herhangi bir makama veremez. Bu bilgiler istatistiki amaçlar dışında ve ispat aracı olarak kullanılamaz" hükmü gereğince "gizlilik ilkesi" çerçevesinde değerlendirilmekte ve üçüncü kişilere açıklanmamaktadır.

İstatistik üretiminde çalışanlar, olanaklar, finansman: Verilerin toplanması, işlenmesi, kontrolü, analizi ve yayımlanması aşamalarında 3'ü istatistik mezunu olmak üzere toplam 6 kişi çalışmaktadır. Bilişim kaynakları açısından bir sorun bulunmamaktadır. Veri üretim sürecinde herhangi bir teknik sorunla karşılaşıldığında Bankamız Bilişim Teknolojileri Genel Müdürlüğü tarafından gerekli teknik destek sağlanmaktadır.

Kullanıcı ihtiyaçlarının izlenmesi: "İstatistik Kullanıcı Anketi TCMB Uygulaması" yapılmaktadır.

Kalite politikası: Uluslararası standartlara uygun, güncel, güvenilir, zamanlı ve şeffaf istatistikler üretilmesidir.

Kalitenin izlenmesi: Kalite standartlarının sağlanması amacıyla sürekli olarak mikro ve makro düzeyde çeşitli kontroller yapılmaktadır.

İstatistiklerin yansızlığı: Üretilen istatistiklerin yansız olması için gerekli önlemler alınmaktadır.

Veri kaynakları: Veri kaynağı, konut kredisi kullandıran bankalar tarafından, bireysel konut kredisi kullanılması aşamasında hazırlanan değerlendirme raporlarıdır. Konut kredilerine temel oluşturan değerlendirme raporları gayrimenkul değerlendirme şirketleri tarafından düzenlenmektedir. Ülke genelini temsil etmek üzere hesaplanan KFE ve YKKE için tüm konutlara ait değerlendirme raporları, YKFE için yapım yılı son iki yıl (içinde bulunulan yıl ile bir önceki yıl) olan konutlara ait değerlendirme raporları, YOKFE için ise, yapım yılı son iki yıldan önce olan konutlara ait değerlendirme raporları kullanılmaktadır.

Yöntem: Konut fiyat endeksleri konutların özelliklerine bağlı kalite etkisinden arındırılmış fiyat değişimlerini izlemek amacıyla oluşturulan hedonik regresyon yöntemlerinden "Karakteristik Fiyat Yöntemi" esas alınarak log-doğrusal model ile hesaplanmaktadır. Log-doğrusal regresyon modeli her dönem ve tabaka için ayrı ayrı uygulanmakta ve böylece konut bileşenlerinin fiyata etkisinin dönemler ve tabakalar arası değişebilmesine olanak tanınmaktadır.

Konut fiyat endekslerinin üretilmesinde, coğrafi tabakalama yapılarak heterojen yapıda olan konutlar homojen olacak şekilde tabakalara ayrılmakta, her bir alt tabaka için endeks hesaplanmaktadır. Alt endekslerden genel fiyat endeksine çıkarken, ağırlık olarak hanehalkı adedi ve ortalama konut değerleri kullanılmaktadır.

KFE, YOKFE ve YKKE'de veri sayısının yeterli olduğu İBBS Düzey 2 bölgeleri tabaka olarak belirlenmiştir. Veri sayısının yeterli olmadığı durumlarda ise bu düzeylerin içinde bulundukları İBBS Düzey 1 bölgeleri tabaka olarak kabul edilmiştir. YKFE'de ise İBBS Düzey 1 bölgeleri tabaka olarak belirlenmiştir.

Endekslerin hesaplanmasında her tabakada uç değerler atılarak oluşturulmuş veri setleri kullanılmaktadır.

Uç Değer Hesaplaması: Endekslerin üretilmesinde kullanılan veri setlerine uygulanan uç değer analizinde Tukey's Hinges yöntemi kullanılmaktadır. Bu yöneme göre:

Q₁: Alt kartil, **Q₃**: Üst kartil olmak üzere;

m² birim fiyat < Q₁-3*(Q₃-Q₁) veya m² birim fiyat > Q₃+3*(Q₃-Q₁)

şartını sağlayan birim fiyatlar uç değer olarak kabul edilmekte ve söz konusu veriler analize dahil edilmemektedir.

Ağırlıklandırma: Tabakaların toplulaştırılmasında ağırlık olarak, Türkiye İstatistik Kurumu (TÜİK) tarafından yayımlanan hanehalkı adetleri ile TCMB veri setindeki ortalama konut değerleri ağırlık olarak kullanılmaktadır.

Endekslerin hesaplanmasında kullanılan ağırlıklar, her yıl bir önceki yılda ilgili tabakaya ait hanehalkı adetleri ve ortalama konut değerleri kullanılarak hesaplanmaktadır. İstisna olarak, hanehalkı adetleri 2012 yılından itibaren mevcut olduğundan 2010, 2011 ve 2012 yılları için 2012 hanehalkı adetleri kullanılmıştır. Ayrıca, 2009 yılına ait KFE verisi olmadığından 2010 yılı için 2010 yılı ortalama konut değerleri kullanılmıştır.

Endekslerin Hesaplanması: Konutların kalite etkisinden arındırılmış fiyat değişimlerini gösteren KFE, YKFE, YOKFE ve YKKE aşağıdaki log-doğrusal regresyon modeli kullanılarak tüm dönemler ve tabakalar için ayrı ayrı regresyon katsayıları tahmin edilerek hesaplanmaktadır. Endeksler, veri seti 2010 yılından itibaren dörder yıllık dönemlere bölünerek ilgili dönemin başlangıç yılı baz dönem olacak şekilde üretilmiştir. Daha sonra tüm seri 2023 yılı baz olacak şekilde hesaplanmıştır.

$$\ln p_n^t = \beta_0^t + \sum_k \beta_k^t z_{nk}^t + \varepsilon_n^t, \quad \forall n, t$$

p_n^t : t ayında n konutunun değeri

z_{nk}^t : t ayında n konutuna ait k özelliğinin aldığı değer

β_k^t : t ayında bileşene ait gölge fiyat

ε_n^t : hata terimi

Konut özelliklerinin sabit tutulması ile oluşacak fiyat değişimlerini hesaplamak amacıyla her tabaka için Laspeyres endeks oluşturulmaktadır.

$$P_i^t = \frac{\exp(\hat{\beta}_0^t) \exp\left[\sum_k \hat{\beta}_k^t \overline{z_{nk}^0}\right]}{\exp(\hat{\beta}_0^0) \exp\left[\sum_k \hat{\beta}_k^0 \overline{z_{nk}^0}\right]}$$

P_i^t : i tabakasının t dönemindeki hedonik konut fiyat endeksi

$\hat{\beta}_k^0$: baz dönemde bileşene ait gölge fiyat tahmini

$\hat{\beta}_k^t$: t döneminde bileşene ait gölge fiyat tahmini

$\overline{z_{nk}^0}$: baz dönemdeki ortalama konut özellikleri

Dağıtım şekilleri: Sonuçlara ilişkin tablolar aylık gelişmelerin özetlendiği bir rapor eşliğinde TCMB Genel Ağ sayfasında "İstatistikler/Reel Sektör İstatistikleri/Konut Fiyat Endeksi" başlığı altında yayımlanmakta ve ayrıca "İstatistikler/Elektronik Veri Dağıtım Sistemi/Tüm Seriler/Fiyat Endeksleri/Konut Fiyat Endeksi" başlığı altında zaman serisi olarak kullanıcılara sunulmaktadır.

İstatistiklerin hatalı yorumlanması ve yanlış kullanımına ilişkin görüş belirtme/tekzip: Veriler yayımlandıktan sonra yayım organlarında hatalı kullanımını önlemeye yönelik düzenli bir takip yapılmaktadır.

İstatistiksel veri toplama, işleme ve dağıtımdaki şartlar ve koşulların açıklanması: KFE kapsamındaki veriler, Elektronik Veri Aktarım Sistemi (EVAS) aracılığıyla her ayın ilk 5 iş günü içerisinde bankalardan alınmaktadır.

Mevsimsel düzeltme: Mevsimsel düzeltme yapılmamaktadır.

	İstatistiğin toplanması, işlenmesi ve dağıtılması süreçlerinde bağlayıcı olan mevzuat: 1211 Sayılı Türkiye Cumhuriyet Merkez Bankası Kanunu (25.4.2001 tarih, 4651 sayılı Kanun ile değiştirilen şekli) Madde 43 5429 Sayılı Türkiye İstatistik Kanunu – Resmî İstatistik Programı
Yayımlanmadan önce veriye devlet birimlerinin içeriden erişimi	Yoktur.
İstatistiklerin yorumlanarak yayımlanması	İstatistikler yorumsuz bir rapor eşliğinde yayımlanmaktadır.
Yenileme ve yöntemdeki büyük değişikliklerin önceden bildirimi	Revizyon takvimi: Geçmiş endeks değerleri veri düzeltmeleri nedeniyle revize edilebilmektedir. İlk verinin ve revize edilmiş verinin tanımlanması: Değerleme raporlarına ilişkin bilgilerin konut kredisi kullandıran bankalardan gecikmeli olarak gelmesi veya yapılan düzeltmeler nedeniyle referans döneme ait endeks değerleri yayımlanırken geçmiş endeks değerleri güncellenebilmektedir. Metodoloji, veri kaynağı ve istatistiksel tekniklere ilişkin büyük değişikliklerin önceden duyurulup duyurulmadığı: Metodoloji ve istatistiksel tekniklere ilişkin büyük değişiklikler olması durumunda, TCMB Genel Ağ sayfasında kamuoyuna önceden duyurulur.

Kalite

İstatistiklerin hazırlanmasında kullanılan yöntem ve kaynaklara ait dokümantasyonun yayımlanması	İstatistiklerin hazırlanmasında kullanılan yöntem ve veri kaynaklarına ilişkin açıklama, TCMB Genel Ağ sayfasında ilgili başlık altında yayımlanmaktadır.
Bileşen detayının, ilgili veri ile uyumlaştırmanın, kabul edilebilirliğinin güvencesini sağlayan ve istatistiksel çapraz sorguları destekleyen istatistiksel çerçevenin yayımlanması	Verinin içsel tutarlılığı: Verilerin içsel tutarlılık kontrolleri yapılmaktadır. Veriler, veri setleri içerisinde birbirleriyle tutarlıdır. Verinin zamansal tutarlılığı: Karşılaştırılabilir zaman serileri 2010 yılından başlamaktadır. İstatistiklerde metodolojik olarak seri kırılımları mevcut değildir. Verinin sektörler arası ve alanlar arası tutarlılığı: KFE istatistikleri, diğer veri kaynakları veya istatistikler ile uyumludur.

Notlar

Metaverinin son gönderilme tarihi	
Metaverinin son onaylanma tarihi	
Metaverinin son güncellenme tarihi	17/02/2026

Ek 1: İstatistiki Bölge Birimleri Sınıflaması

DÜZEY 1	DÜZEY 2	DÜZEY 3 (İLLER)
TR 1 - İstanbul	TR 10	İstanbul
TR 2 - Batı Marmara	TR 21	Edirne, Kırklareli, Tekirdağ
	TR 22	Balıkesir, Çanakkale
TR 3 - Ege	TR 31	İzmir
	TR 32	Aydın, Denizli, Muğla
	TR 33	Afyonkarahisar, Kütahya, Manisa, Uşak
TR 4 - Doğu Marmara	TR 41	Bursa, Eskişehir, Bilecik
	TR 42	Bolu, Kocaeli, Sakarya, Yalova, Düzce
TR 5 - Batı Anadolu	TR 51	Ankara
	TR 52	Konya, Karaman
TR 6 - Akdeniz	TR 61	Antalya, Burdur, Isparta
	TR 62	Adana, Mersin
	TR 63	Hatay, Kahramanmaraş, Osmaniye
TR 7 - Orta Anadolu	TR 71	Nevşehir, Niğde, Aksaray, Kırıkkale, Kırşehir
	TR 72	Kayseri, Sivas, Yozgat
TR 8 - Batı Karadeniz	TR 81	Zonguldak, Bartın, Karabük
	TR 82	Çankırı, Kastamonu, Sinop
	TR 83	Samsun, Çorum, Amasya, Tokat
TR 9 - Doğu Karadeniz	TR 90	Artvin, Giresun, Gümüşhane, Ordu, Rize, Trabzon
TR A - Kuzeydoğu Anadolu	TR A1	Erzurum, Erzincan, Bayburt
	TR A2	Ağrı, Ardahan, Kars, Iğdır
TR B - Ortadoğu Anadolu	TR B1	Bingöl, Elazığ, Malatya, Tunceli
	TR B2	Van, Bitlis, Hakkâri, Muş
TR C - Güneydoğu Anadolu	TR C1	Kilis, Adıyaman, Gaziantep
	TR C2	Diyarbakır, Şanlıurfa
	TR C3	Batman, Mardin, Siirt, Şırnak