



EMLAK
EXPERTİZİ
DEĞERİNİ ŞİMDİ ÖĞREN

ProX VERİ MOTORU
Zaman Serisi İstihbaratı

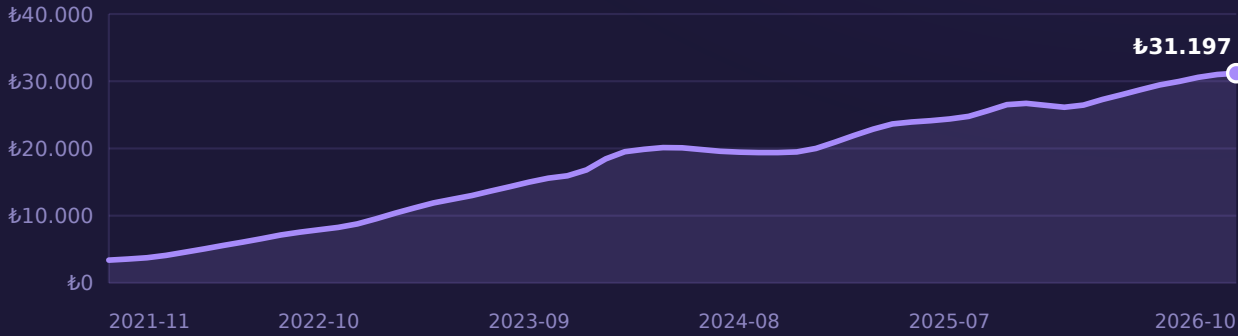
60 ay gerçek seri
mevsimsellik + anomali
momentum motoru

BÖLGESEL TREND RAPORU • ZAMAN SERİSİ

Konak Trend Analizi

Kemer / Burdur

Uzun vadeli fiyat seyri, mevsimsellik, anomali tespiti, momentum ve istatistiksel projeksiyon ile bölgenin trend istihbaratı.



Son 60 ay m² fiyat seyri

GERÇEK SERİ

12 AYLIK

▲ **+%17.7**

Güçlü Yükseliş

5 YIL CAGR

+%57.2

Yıllık bileşik

ANLIK m²

₺31.197

Güncel referans

BU RAPORDA NELER VAR • 10 BÖLÜM

02 Trend Künyesi

03 12 Aylık Hareket

04 60 Aylık Seyir

05 Mevsimsellik

06 Anomali Tespiti

07 Momentum & İvme

08 Volatilite & Risk

09 Karşılaştırmalı Endeks

10 İstatistiksel Projeksiyon

11 Sonuç Değerlendirmesi

BAĞLI GERÇEK VERİ KATMANLARI

8 / 8 bağlı

✓ m² Fiyat (ProX Endeks)

✓ Tarihsel Seri

✓ Demografi (TÜİK)

✓ Deprem / Fay (AFAD)

✓ Altyapı / POI

✓ Tapu Satış (TKGM)

✓ Makro (TCMB)

✓ Güvenlik



Rapor: PS-D2A85C5AF9

22.10.2026 • QR ile doğrula

emlakekspertizi.com →

Trend Künyesi & Kapsam

Konak için zaman serisi analizinin kapsamı, veri derinliği ve yöntem özeti.

GERÇEK
VERİ
PENCERESİ

GERÇEK

60 ay

2021-11 → 2026-10

FREKANS

Aylık

Temel: m² fiyatı

TCMB ENDEKS SERİSİ

Bağlı değil

enrich.makro

TKGM TAPU
SERİSİ

GERÇEK

12 ay

enrich.tapu

YÖNTEM ÖZETİ

Analiz; aylık m² fiyatı serisinin trend (uzun vade), mevsimsel (yıl içi tekrar eden) ve düzensiz (anomali) bileşenlerine ayrıştırılmasına dayanır. Momentum, son dönem ivmesini; volatilité ise serinin oynaklığını ölçer. Projeksiyon, geçmiş eğilim üzerine kurulu istatistiksel bir senaryodur. Tüm türetimler **gerçek seriden deterministik** hesaplanır; seri yoksa ilgili bölüm TEMSİLî rozetiyle örnek gösterir.

KAYNAK

ProX fiziksel endeks
serisi

MEVSİMSELLİK

GERÇEK

Aylık ort. getiri

≥24 ay gerekir

PROJEKSİYON

12 ay ileri

Trend + CAGR

DÖNEM BAŞI

₺3.378

2021-11

GERÇEK

GÜNCEL

₺31.197

2026-10

GERÇEK

EN DÜŞÜK

₺3.378

ay

kapanışı

GERÇEK

EN YÜKSEK

₺31.197

ay

kapanışı

GERÇEK

CAGR

+%57.2

yıllık

bileşik

GERÇEK

ARTIŞ / DÜŞÜŞ

52 / 7

ay sayısı

GERÇEK

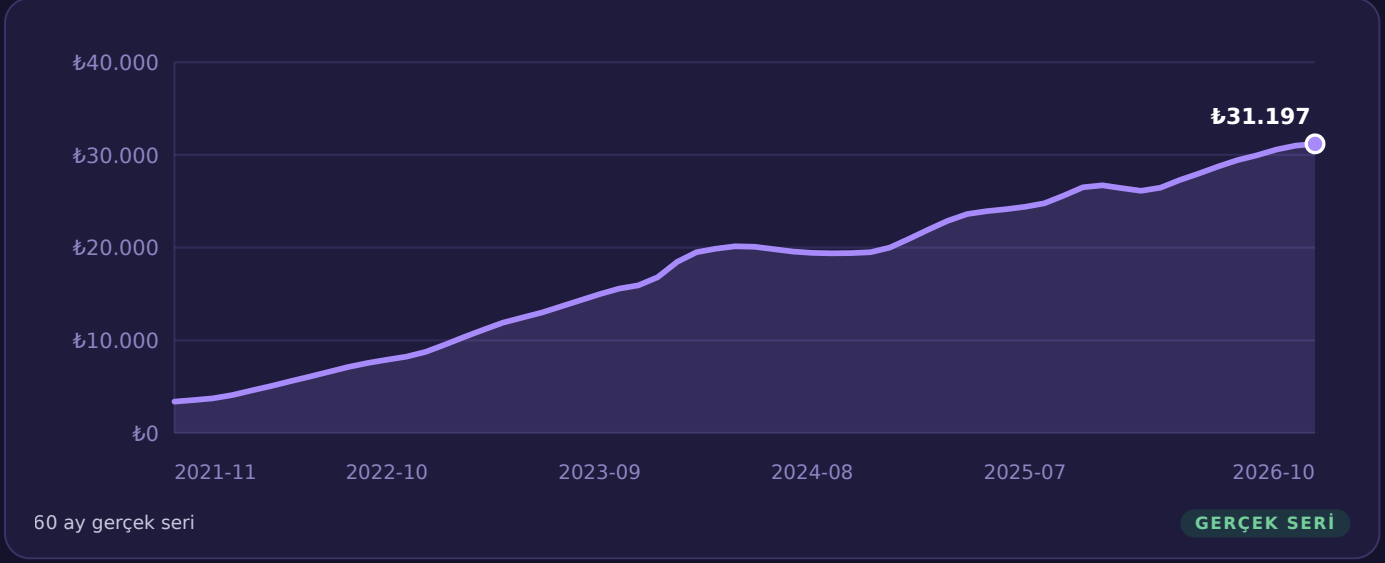
VERİ KATMANLARI & KAYNAK

KATMAN	BU RAPORDA KULLANIM	DURUM
m ² Fiyat (ProX Endeks)	Fiyat paneli, değer, emsal	BAĞLI
Tarihsel Seri	Trend, momentum, volatilité	BAĞLI
Demografi (TÜİK)	Nüfus, hane, gelir, eğitim	BAĞLI
Deprem / Fay (AFAD)	Risk, konum, SWOT	BAĞLI
Altyapı / POI	Donatı, erişim, altyapı	BAĞLI
Tapu Satış (TKGM)	Talep, likidite	BAĞLI
Makro (TCMB)	Üst-kapsam kıyas	BAĞLI
Güvenlik	Yaşam kalitesi, risk	BAĞLI

Fiziksel seri 60 ay derinliğindedir; 240 aya kadar uzun vade penceresi fiziksel arşiv genişledikçe otomatik dolar. Uydurma geçmiş üretilmez.

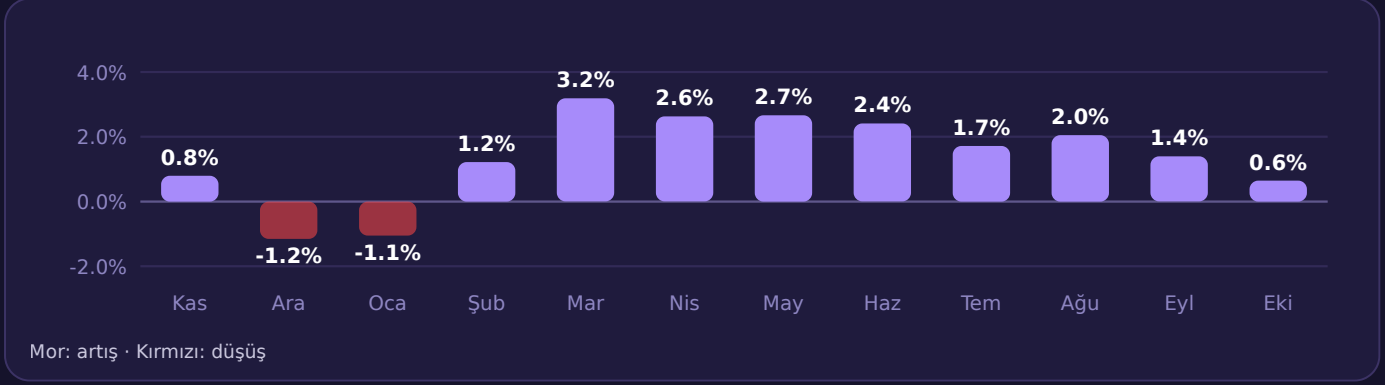
Fiyat Seyri

Konak için m² fiyatının 60 aylık seyri ve son 12 ayın aylık kırılımı.



12 AY DEĞİŞİM +%17.7 son bir yıl GERÇEK	DÖNEM DEĞİŞİMİ +%823.5 60 ay toplam GERÇEK	ORTALAMA AYLIK +%3.8 bileşik GERÇEK	EN DÜŞÜK ₺3.378 dönem içi GERÇEK	EN YÜKSEK ₺31.197 dönem içi GERÇEK	TREND YÖNÜ Yükseliş dönem GERÇEK
--	---	--	---	---	---

SON 12 AY AYLIK DEĞİŞİM GERÇEK

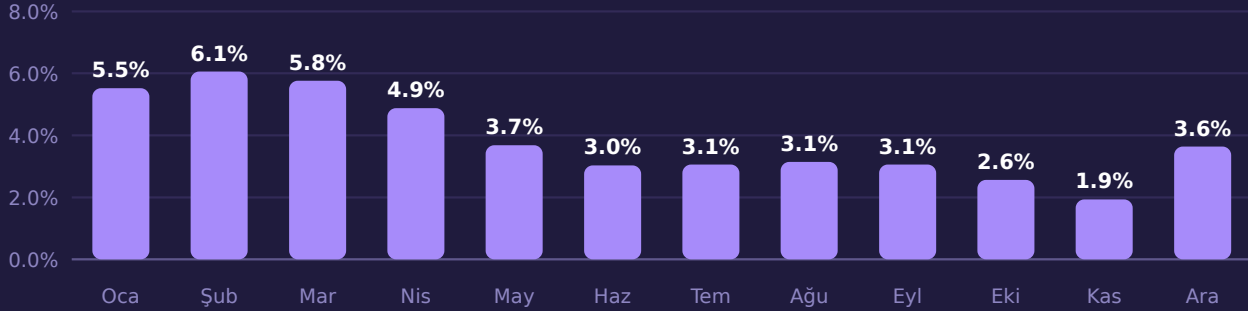


DÖNEM YORUMU

60 aylık pencerede seri belirgin bir yukarı yönlü eğilim sergiledi; dönem toplamı +%823.5, bileşik aylık ortalama +%3.8. Son 12 ayda değişim +%17.7. Uzun pencere yapısal eğilimi, kısa pencere güncel hızı gösterir; ikisinin ayrışması hızlanma ya da yavaşlamaya işaret eder.

Mevsimsel Hareket Profili

Yıl içinde tekrar eden fiyat hareketi — takvim ayına göre ortalama aylık değişim (%). Gerçek 60 aylık seriden hesaplanmıştır.



Takvim ayına göre ortalama aylık m² değişimi (%)

GERÇEK HESAP

EN GÜÇLÜ AY

Şub

Ortalama en yüksek aylık artış

GERÇEK

EN ZAYIF AY

Kas

Pazarlık avantajı

GERÇEK

YORUM

Bölgede fiyat hareketi tipik olarak **Şub** ayında en güçlü, **Kas** ayında görece zayıf seyretmektedir. Alıcılar için pazarlık marjı zayıf aylarda, satıcılar için en iyi görünürlük güçlü aylarda oluşur.

MEVSİMSEL TAKVİM

GERÇEK HESAP

AY	ORT. DEĞİŞİM	SİNYAL	AY	ORT. DEĞİŞİM	SİNYAL
Oca	+%5.5	Satıcı avantajı	Tem	+%3.1	Alıcı avantajı
Şub	+%6.1	Satıcı avantajı	Ağu	+%3.1	Alıcı avantajı
Mar	+%5.8	Satıcı avantajı	Eyl	+%3.1	Alıcı avantajı
Nis	+%4.9	Satıcı avantajı	Eki	+%2.6	Alıcı avantajı
May	+%3.7	Alıcı avantajı	Kas	+%1.9	Alıcı avantajı
Haz	+%3.0	Alıcı avantajı	Ara	+%3.6	Alıcı avantajı

ProX Değerlendirmesi

Deterministik · gerçek veriden kural tabanlı

12 takvim ayının 12 tanesinde ortalama değişim pozitif; yıllık ortalama aylık değişim +%3.9. **Şub** ayı tarihsel olarak en güçlü, **Kas** en zayıf dönem. Hesap gerçek seriden (60 ay) yapılmıştır; tek yılın etkisini azaltmak için ≥ 36 ay seri tercih edilir.

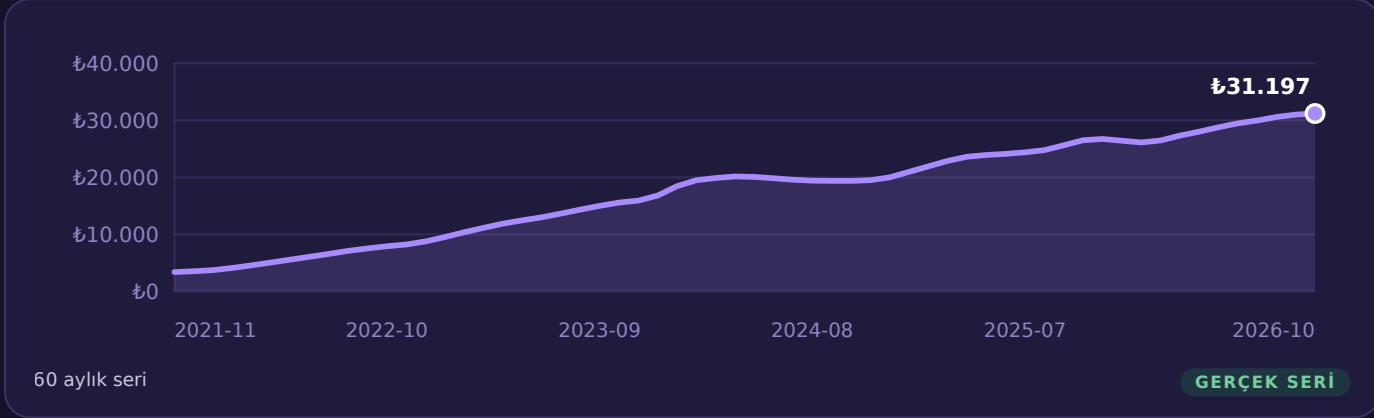
Mevsimsellik, aynı takvim ayına düşen aylık değişimlerin ortalamasıdır; ≥ 24 ay gerçek seri gerektirir. Kısa seride tek yılın etkisi baskın olabilir.

EMLAK
EXPERTİZİProX · TREND İSTİHBARATI
Zaman Serisi Analiz Motoru

05 / 11 · ANOMALİ TESPİTİ

Anomali Tespiti

Seride normal dışı hareketler ($|z| \geq 2$) — fiyat tabanını kalıcı değiştiren olaylar ile geçici gürültü ayrımı.



OLAY TİPİ

Sert yukarı sıçrama · 2022-03

BÜYÜKLÜK

+%11.8

OLASI NEDEN

Talep şoku / arz daralması · $z=2.4$

SİNYAL/GÜRÜLTÜ DEĞERLENDİRMESİ

TESPİT EDİLEN
ANOMALİ

1

60 ay · $|z| \geq 2$

GERÇEK

KALICI ETKİ ORANI

%100

3 ay sonra geri dönmeyen

GERÇEK

SERİ UZUNLUĞU

60 ay

Gerçek

GERÇEK

ORT. AYLIK GETİRİ
(M)

+%3.9

59 ay

GERÇEK

STD. SAPMA (Σ)

%3.36

aylık

GERÇEK

ÜST EŞİK ($M+2\Sigma$)

+%10.6

sıçrama

GERÇEK

ALT EŞİK ($M-2\Sigma$)

%-2.8

düzeltilme

GERÇEK

MAKS $|z|$

2.4

en uç ay

GERÇEK

POZİTİF / NEGATİF

1 / 0

anomalî

GERÇEK

ANOMALİ SINIFLANDIRMASI

SINIF	KURAL	SONUÇ
Sert sıçrama / düzeltme	$ z \geq 2 \cdot$ aylık getiri $\mu \pm 2\sigma$ dışında	olay listesine girer
Kalıcı etki	Anomaliden 3 ay sonra fiyat geri dönmemiş ($\pm 2\%$)	projeksiyon tabanı güncellenir
Geçici gürültü	3 ay içinde eski seviyeye dönüş	trend hesabından ayrıştırılır

ProX Değerlendirmesi

Deterministik · gerçek veriden kural tabanlı

60 aylık seride $|z| \geq 2$ eşikini aşan 1 ay tespit edildi; bunların %100'i 3 ay içinde geri dönmeyen (kalıcı taban değişimi). Kalıcı etkili anomaliler projeksiyonda taban olarak korunur; geçici olanlar gürültü sayılır.

Anomaliler modelden ayrıştırılarak trend ve projeksiyonun gürültüden etkilenmesi engellenir. Kalıcı etki oranı yüksek olaylar fiyat tabanını yeniden tanımlar.

EMLAK
EXPERTİZİProX · TREND İSTİHBARATI
Zaman Serisi Analiz Motoru

06 / 11 · TREND SAĞLIĞI

Trend Sağlığı

Trendin gücü, hızlanma/yavaşlama ve oynaklık bir arada — yön kadar yönün şiddeti ve istikrarı da önemlidir.

MOMENTUM SKORU

GERÇEK VERİ

71

Trend gücü (12 ay)

İVME (ACCELERATION)

GERÇEK VERİ

43

Son 3 ay / önceki 3 ay

KESİNTİSİZ ARTIŞ

GERÇEK

9 ay

Son ardışık pozitif ay

YÖN TUTARLILIĞI

GERÇEK

%83

Son 12 ayda pozitif ay payı

DÖNÜŞ RİSKİ

Düşük

momentum skoruna göre

YILLIK VOLATİLİTE

GERÇEK

%11.6

Yüksek oynaklık · aylık std × √12

MAKSİMUM ÇEKİLME

GERÇEK

% -3.7

Tepe-dip mesafesi

RİSK SKORU

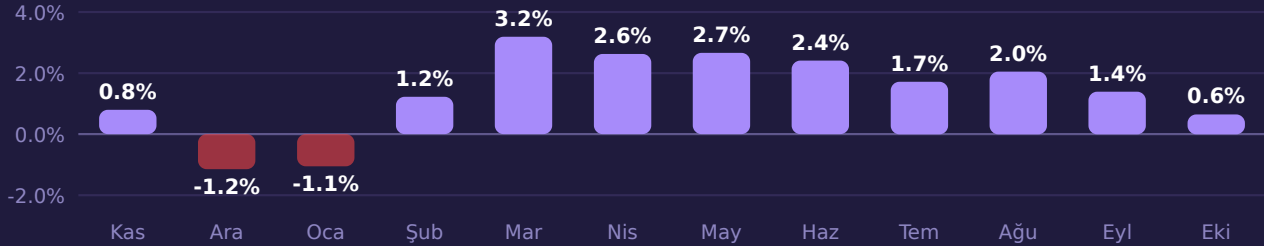
GERÇEK

52/100

Düşük = stabil

SON 12 AY AYLIK GETİRİ

GERÇEK



Mor: artış · Kırmızı: düşüş

SON AY

+0.6%

aylık

değişim

GERÇEK

3 AY ORT.

+1.4%

aylık

GERÇEK

12 AY ORT.

+1.4%

aylık

GERÇEK

EN İYİ AY

22-03 ·

+11.8%

seri

geneli

GERÇEK

EN KÖTÜ AY

24-07 · % -1.3

seri

geneli

GERÇEK

AYLIK Σ

%3.36

std.

sapma

GERÇEK

ProX Değerlendirmesi

Deterministik · gerçek veriden kural tabanlı

Son 3 ay ortalama getirisi +1.4, önceki 3 ay +2.3: ivme yavaşlıyor. 9 aydır kesintisiz artış ve %83 yön tutarlılığı trendin sağlam olduğuna işaret eder. Yıllık volatilité %11.6 (yüksek), maksimum çekilme -3.7. Dalgalanma belirgin; alım zamanlaması mevsimsel zayıf aylarla birlikte planlanmalıdır.

EMLAK
EXPERTİZİProX · TREND İSTİHBARATI
Zaman Serisi Analiz Motoru

07 / 11 · SATILIK ↔ KİRALIK

Satılık ↔ Kiralık

Konak için aynı mahallede iki piyasa: satılık m² ile kiralık m², getiri, amortisman ve iki serinin hız farkı.

SATILIK M² GERÇEK**₺31.197**₺/m²KİRALIK M² GERÇEK**₺221** /ay

fiziksel kira benchmark

BRÜT KİRA
GETİRİSİ GERÇEK**%8.49**

yıllık · brüt

AMORTİSMAN GERÇEK

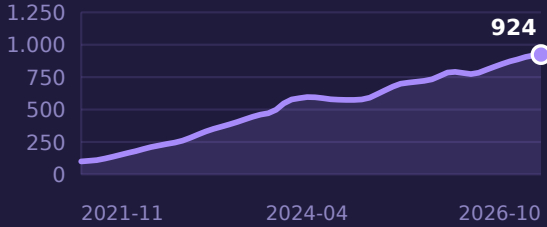
11.8 yıl

kira ile geri dönüş

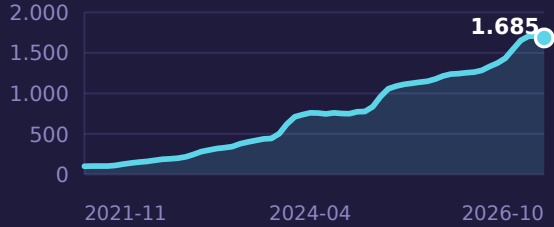
AYNI PENCEREDE İKİ PİYASA GERÇEK VERİ

SATILIK M² · ENDEKS

100 = BAŞLANGIÇ

KİRALIK M² · ENDEKS

100 = BAŞLANGIÇ



SATILIK 12 AY

+%17.7

değişim

GERÇEK

KİRALIK 12 AY

+%36.2

değişim

GERÇEK

MAKAS

+18.5

puan ·

kiralık –

satılık

GERÇEK

FİYAT / KİRA

11.8×yıllık
kiraya
göre

GERÇEK

İLÇE KİRA SIRASI

6 / 10kiralık m²

GERÇEK

KİRALIK SERİ

60 ay

fiziksel

GERÇEK

İLÇE İÇİ KİRALIK M² KIYASI GERÇEK VERİ

₺300

₺200

₺100

₺0

₺229

₺228

₺226

₺224

₺224

₺221

Yakalar

Akçaören

Elmacık

Saray

Kayı

Konak

Vurgulu sütun: Konak

ProX Değerlendirmesi

Deterministik · gerçek veriden kural tabanlı

Satılık m² ₺31.197 ve kiralık m² ₺221/ay ile brüt kira getirisi %8.49; kira ile geri dönüş yaklaşık 11.8 yıl. Getiri bu seviyede nakit akışı odaklı yatırımcı için elverişlidir. Son 12 ayda kiralık +%36.2, satılık +%17.7 değişti; makas +18.5 puan — kira fiyattan hızlı artıyor, getiri açılıyor. Brüt getiri aidat, vergi ve boşluk kaybını içermez; net getiri için bu kalemler mülk bazında düşülmelidir.

EMLAK
EXPERTİZİProX · TREND İSTİHBARATI
Zaman Serisi Analiz Motoru

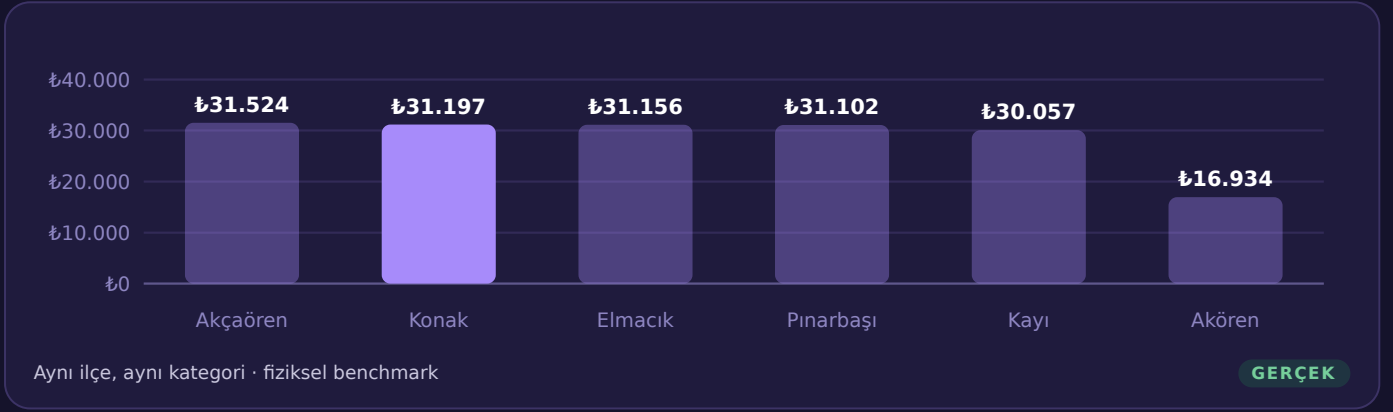
08 / 11 · KARŞILAŞTIRMALI ENDEKS

Karşılaştırmalı Endeks

Konak performansının kıyaslanması — ilçe içi komşu mahalle benchmark'ı gerçek veridir.

KAPSAM		12 AY DEĞİŞİM		AÇIKLAMA	
Konak (bu rapor) GERÇEK		+%17.7		Referans · ProX endeks	
BU MAHALLE ₺31.197 ₺/m² GERÇEK	KOMŞU MEDYANI ₺31.156 aynı ilçe GERÇEK	PRİM / İSKONTO %+0.1 medyana göre GERÇEK	İLÇE SIRASI 3 / 7 m² sıralaması GERÇEK	KIYAS TABANI 6 mahalle fiziksel benchma rk GERÇEK	ÜST KAPSAM Bağlı değil ülke endeksi

KOMŞU MAHALLE M² KIYASI **GERÇEK VERİ**



ProX Değerlendirmesi

Deterministik · gerçek veriden kural tabanlı

Konak m² fiyatı, aynı ilçedeki 6 komşu mahallenin medyanına göre %0.1 üzerinde; ilçe içi sıralamada 3. sırada. Üst kapsam (ilçe / il / ülke) endeksi bu konumda fiziksel veri hattına bağlı olmadığından bölgenin üst kapsama göre konumu hesaplanmamıştır; kıyas yalnız ilçe içi komşu mahalleler üzerinden yapılmıştır. Komşu mahalle kıyası aynı kategori ve aynı dönem için fiziksel benchmark'tan okunur.

Üst kapsam endeksi bağlanana kadar bu sayfada yalnızca ilçe içi gerçek kıyas gösterilir; temsili üst kapsam satırı üretilmez.

EMLAK
EXPERTİZİProX · TREND İSTİHBARATI
Zaman Serisi Analiz Motoru

09 / 11 · İSTATİSTİKSEL PROJEKSİYON

İstatistiksel Projeksiyon

Geçmiş eğilim üzerine kurulu 12 ay ileri senaryo — tek nokta değil güven aralığı. Aralık gerçek seri volatilitesinden ($\pm 1\sigma$) türetilmiştir.

MUHAFAZAKAR (12 AY)

₺32.450Alt senaryo · m²

BEKLENEN

₺36.719Ana senaryo · m² · 12 ay değişim
+ %17.7

GERÇEK VERİ

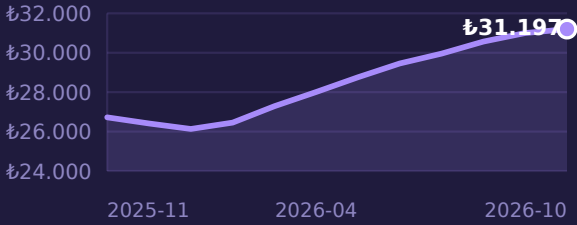
İYİMSER (12 AY)

₺40.988Üst senaryo · m²

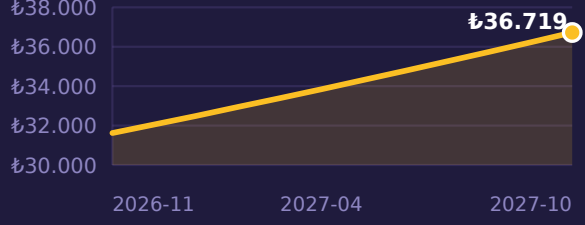
GERÇEK SERİ VE PROJEKSİYON

SON 12 AY · GERÇEK SERİ

GERÇEK



12 AY İLERİ · PROJEKSİYON



① Alt ve üst senaryo, beklenen değer $\pm 1\sigma$ bandıdır (gerçek seri volatilitesinden hesaplanmıştır). Normal dağılım varsayımı altında sonuçların yaklaşık %68'i bu aralıkta kalır; senaryolara ayrı olasılık ağırlığı atanmamıştır — istatistiksel karşılığı olmayan ağırlık üretilmez.

VADE BAZLI PROJEKSİYON

GERÇEK VERİ

VADE	ALT	BEKLENEN	ÜST	BİRİKİMLİ
3 ay	₺30.605	₺32.494	₺34.383	+ %4.2
6 ay	₺31.063	₺33.846	₺36.628	+ %8.5
12 ay	₺32.450	₺36.719	₺40.988	+ %17.7

ProX Değerlendirmesi

Deterministik · gerçek veriden kural tabanlı

12 ay sonunda beklenen m² ₺36.719 (bant ₺32.450 – ₺40.988); bant genişliği gerçek volatiliteden ($\pm 12\%$) türetili. Projeksiyon trend uzantısıdır; faiz/kur şokları bantın dışına çıkışa yol açabilir. Alt senaryo alım için stres testi, üst senaryo satış için hedef bandı olarak okunmalıdır.

Projeksiyon istatistiksel bir tahmindir, kesinlik içermez. Makro koşullar (faiz, enflasyon, arz politikaları) sonuçları önemli ölçüde değiştirebilir.

EMLAK
EXPERTİZİ
DEĞERİNİ SİMDİ ÖĞRENProX · TREND İSTİHBARATI
Zaman Serisi Analiz Motoru

10 / 11 · SONUÇ DEĞERLENDİRMESİ

Sonuç & Trend Değerlendirmesi

Konak için zaman serisi analizinin nihai özeti ve karar yönlendirmesi.

TREND YÖNÜ
**Güçlü
Yükseliş**

12 AY

▲ +%17.7

MOMENTUM
Güçlü

VERİ
DERİNLİĞİ
60 ay
Gerçek seri

GERÇEK

KARAR ÖZETİ

Konak uzun vadeli seride **güçlü yükseliş** bir profil sergilemektedir. Mevsimsellik, anomali ve momentum katmanları birlikte değerlendirildiğinde bölge dalgalı bir fiyat davranışı göstermektedir.

ZAMANLAMA ÖNERİSİ

PROFİL	UYGUNLUK	DAYANAK
Uzun vade yatırımcı	Orta	CAGR +%57.2 olumlu ama volatilité %11.6 yüksek
Kısa vade alım-satım	Yüksek risk	Volatilité %11.6 yüksek — kısa vadede belirgin fiyat riski
Oturum amaçlı alıcı	Uygun	Mevsimsel olarak en zayıf ay Kas, en güçlü ay Şub — pazarlık marjı zayıf ayda

YILLIK VOLATİLİTE %11.6 $\sigma \times \sqrt{12}$ GERÇEK	MAKS. ÇEKİLME %-3.7 tepe→dip GERÇEK	CAGR +%57.2 yıllık bileşik GERÇEK	ARTIŞ / DÜŞÜŞ AYI 52 / 7 seri geneli GERÇEK	GÜNCEL M ² ₺31.197 2026-10 GERÇEK	VERİ PENCERESİ 2021-11 → 2026-10 60 ay GERÇEK
---	--	--	--	---	--

SONRAKİ ADIMLAR

1 Zamanlama

Alım için mevsimsel zayıf ay Kas; satış listesini güçlü aya planlayın.

2 Risk payı

Yıllık volatilité %11.6; bütçeye bu genişlikte sapma payı bırakın.

3 Mülk bazlı doğrulama

Bu rapor mahalle ortalamasıdır; tek mülk için ProX Derin Analiz gerekir.

ⓘ Bu değerlendirme bilgilendirme amaçlıdır; resmi SPK değerlendirme raporu yerine geçmez.

EMLAK
EXPERTİZİProX · TREND İSTİHBARATI
Zaman Serisi Analiz Motoru

11 / 11 · SIRA MÜLKÜNÜZDE

Bu rapor mahalleyi anlattı. Sıra mülkünüzde.

Konak için trend, mevsimsellik ve projeksiyon elinizde. Peki tek bir daire, dükkân ya da arsa bu trendin neresinde duruyor? Trend raporu **bölgenin ortalamasıdır**; alacağınız ya da satacağınız mülk ortalamanın kendisi değildir — kat, cephe, yaş, imar durumu ve emsaller değeri ortalamadan belirgin biçimde ayırır.

ANA ÜRÜN

ProX Derin Analiz

ProX + Bölge Uzmanı kontrolü · 8-24 saat teslim

2.490 ₺

KDV dahil · Tek seferlik · Abonelik yok

Kimin için: Alım, satım veya kiralama kararı öncesi

- ✓ Güçlü Değer Aralığı
- ✓ Bölgesel Piyasa Analizi
- ✓ Emsal Karşılaştırmaları
- ✓ Talep Analizi
- ✓ Likidite Analizi
- ✓ Risk Analizi
- ✓ Yatırım Potansiyeli
- ✓ Karar Özeti
- ✓ Uzman Kontrolü
- ✓ Belediye İmar Durumu İncelemesi
- ✓ Premium PDF

Derin Analizi Başlat

EN KAPSAMLI

ProX Premium Analiz

ProX + Uzman + Mikro Konum + Resmi Kayıt · 24-36 saat teslim

4.990 ₺

KDV dahil · Tek seferlik · Abonelik yok

Kimin için: Yüksek tutarlı yatırım, tapu/imar güvencesi

- ✓ Tüm Derin Analiz İçeriği
- ✓ Belediye İmar Durumu Sorgulaması
- ✓ Tapu Kayıt İncelemesi
- ✓ Mikro Konum Analizi
- ✓ Bölgesel Risk Haritası
- ✓ Gelişim Potansiyeli
- ✓ Alternatif Bölge Karşılaştırmaları
- ✓ Yatırım Senaryoları
- ✓ Derin Karar Özeti
- ✓ Premium PDF

Premium Analizi Başlat



QR kodu okutun, mülkünüz için analizi başlatın

Ya da tarayıcıdan: emlakekspertizi.com/fiyatlandirma · Rapor no: PS-D2A85C5AF9

✓ 3D Secure

✓ Akbank Sanal POS

✓ KVKK

✓ Tek seferlik ödeme

HANGİSİ SİZE UYGUN?

"Hızlı karar vermem gerekiyor"

ProX Derin Analiz

8-24 saat içinde teslim

"Tapu ve imar riskini görmeliyim"

ProX Premium Analiz

Tapu kayıt + belediye imar sorgulaması

"Birden fazla bölge karşılaştırıyorum"

ProX Premium Analiz

Alternatif bölge karşılaştırmaları

Fiyatlar KDV dahildir ve tek seferliktir; abonelik yoktur. Teslim süreleri iş günü içinde geçerlidir. ProX Derin ve Premium analizler mülk bazlıdır; bu trend raporunun yerine geçmez, onu tamamlar.