

Reel Getiri Hesaplama Kontrol Listesi

FinansAnalitik

Bu kontrol listesi, bir yatırımın **enflasyona göre gerçek performansını doğru şekilde hesaplamak** için hazırlanmıştır. Reel getiri analizlerinde sık yapılan hataları önlemek ve hesaplamaların tutarlı olmasını sağlamak amacıyla kullanılabilir.

1. Nominal Getiri Hesaplandı mı?

Reel getiri hesaplamadan önce yatırımın **nominal getirisi** doğru şekilde hesaplanmalıdır.

Kontrol:

- Başlangıç fiyatı doğru mu?
- Bitiş fiyatı doğru mu?
- Temettü veya faiz gelirleri dahil edildi mi?
- Döviz varlıklarında kur doğru alındı mı?

Nominal getiri formülü:

Nominal Getiri = (Bitiş Değeri / Başlangıç Değeri) – 1

2. Doğru Enflasyon Endeksi Seçildi mi?

Reel getiri hesaplamasında kullanılacak enflasyon endeksi analiz amacına uygun olmalıdır.

Genel kullanım:

TÜFE (Tüketici Fiyat Endeksi)

Alternatif kullanım:

ÜFE (Üretici Fiyat Endeksi)

Kontrol:

- Analiz bireysel yatırım için mi?
- Analiz şirket maliyetleri için mi?
- Aynı dönem enflasyonu kullanıldı mı?

3. Doğru Reel Getiri Formülü Kullanıldı mı?

Reel getiri hesaplamasında en doğru yöntem **oransal düzeltme formülüdür**.

Reel Getiri Formülü:

Reel Getiri = (1 + Nominal Getiri) / (1 + Enflasyon) – 1

Not:

Nominal – Enflasyon yöntemi yalnızca düşük oranlarda yaklaşık sonuç verir.

4. Dönem Uyumu Kontrol Edildi mi?

Getiri ve enflasyon **aynı zaman aralığında** ölçülmelidir.

Kontrol:

- Getiri aylık ise enflasyon da aylık mı?
- Getiri yıllık ise enflasyon da yıllık mı?
- Tarih aralığı birebir aynı mı?

Yanlış örnek:

Aylık getiri + yıllık enflasyon kullanmak

5. İki Tarih Arası Katsayı Yöntemi Kullanıldı mı?

Uzun dönem analizlerde en sağlıklı yöntem **katsayı yaklaşımıdır**.

Nominal Katsayı:

Nominal Katsayı = Son Değer / İlk Değer

Enflasyon Katsayı:

Enflasyon Katsayı = Endeks Son / Endeks İlk

Reel Katsayı:

Reel Katsayı = Nominal Katsayı / Enflasyon Katsayı

Reel Getiri:

Reel Getiri = Reel Katsayı – 1

6. Bileşik Getiri Hesaplandı mı?

Birden fazla dönem içeren analizlerde getiriler bileşik olarak hesaplanmalıdır.

Toplam nominal katsayı:

$(1 + r_1) \times (1 + r_2) \times (1 + r_3) \dots$

Toplam enflasyon katsayı:

$(1 + \pi_1) \times (1 + \pi_2) \times (1 + \pi_3) \dots$

Reel getiri:

Toplam nominal katsayı / toplam enflasyon katsayı – 1

7. Temettü ve Faiz Geliri Dahil Edildi mi?

Bazı yatırımlarda getiri yalnızca fiyat artışından oluşmaz.

Kontrol:

- Borsa yatırımlarında temettü dahil mi?
- Tahvil yatırımlarında kupon getirisi dahil mi?
- Mevduatta bileşik faiz hesaplandı mı?

8. İşlem Maliyetleri Hesaba Katıldı mı?

Gerçek yatırım performansında maliyetler önemli rol oynar.

Kontrol:

- Alım satım komisyonu
- Spread maliyeti
- Saklama ücretleri
- Vergi / stopaj

Net nominal getiri:

Net Nominal = Brüt Nominal – Maliyetler

Reel hesap bu değerden yapılmalıdır.

9. Varlık Kıyaslamasında Aynı Tarih Kullanıldı mı?

Farklı varlıkları karşılaştırırken aynı zaman aralığı kullanılmalıdır.

Örnek:

Altın
Döviz
Borsa
Faiz

Hepsi için aynı başlangıç ve bitiş tarihi kullanılmalıdır.

10. Kur ve Enflasyon Ayrımı Yapıldı mı?

Döviz yatırımlarında sık yapılan hata:

Kur artışını doğrudan reel kazanç olarak yorumlamak.

Doğru yaklaşım:

Nominal döviz getirisi → enflasyon ile düzeltilir → reel sonuç bulunur.

11. Deflatör (Endeksleme) Yöntemi Test Edildi mi?

Uzun dönem analizlerde alternatif kontrol yöntemi kullanılabilir.

Reel Değer Formülü:

Reel Değer = Nominal Değer / Enflasyon Endeks Katsayısı

Bu yöntem özellikle veri serisi analizlerinde daha güçlüdür.

12. Sonuç Yorumlanmadan Önce Risk Değerlendirildi mi?

Reel getiri tek başına yatırım kalitesini göstermez.

Kontrol:

- Volatilite
- Maksimum düşüş
- Risk düzeyi
- Likidite

Reel getiri analizi bu faktörlerle birlikte yorumlanmalıdır.

Hızlı Kontrol Özeti

Analiz yapılmadan önce şu sorulara cevap verin:

- Nominal getiri doğru hesaplandı mı?
- Doğru enflasyon endeksi kullanıldı mı?
- Doğru reel getiri formülü kullanıldı mı?
- Getiri ve enflasyon aynı dönem mi?
- Temettü/faiz dahil edildi mi?
- Maliyetler dikkate alındı mı?
- Aynı tarih aralığı kullanıldı mı?

Bu soruların tamamı **Evet** ise hesaplama büyük olasılıkla doğru yapılmıştır.

FinansAnalitik Araçları

Reel getiri karşılaştırmasını hızlı yapmak için:

<https://finansanalitik.com/finansal-analiz-reel-getiri-karsilastirma>

Bu araç ile:

- Altın
- Döviz
- Borsa
- Faiz

performanslarını **enflasyona göre karşılaştırabilirsiniz**.