

REIDIN-GYODER  
YENİ KONUT FİYAT ENDEKSİ  
2018 ŞUBAT AYI SONUÇLARI

SAYI 87







## YÖNETİCİ ÖZETİ

**REIDIN-GYODER Yeni Konut Fiyat Endeksi sonuçlarına göre, Şubat ayında bir önceki aya göre %0.28 oranında artış gerçekleşmiş olup, geçen yılın aynı dönemine göre %3.52 oranında ve endeksin başlangıç dönemi olan 2010 yılı Ocak ayına göre ise %79.40 oranında artış gerçekleşmiştir.**

**REIDIN-GYODER Yeni Konut Fiyat Endeksi Şubat ayında bir önceki aya göre, İstanbul Asya Yakası'nda yer alan markalı konut projelerinde %0.37 oranında; İstanbul Avrupa Yakası'nda yer alan markalı konut projelerinde %0.11 oranında artmıştır. Endeksin başlangıç dönemine göre ise İstanbul Asya Yakası'ndaki projeler Avrupa Yakası'na kıyasla 12.0 puan fazla artış göstermiştir.**

**REIDIN-GYODER Yeni Konut Fiyat Endeksi Şubat ayında bir önceki aya göre, 1+1 konut tipinde %0.11 oranında azalmış; 2+1 konut tipinde %0.16 oranında artmış; 3+1 konut tipinde %0.44 oranında artmış ve 4+1 konut tipinde %0.64 oranında artmıştır.**

**REIDIN-GYODER Yeni Konut Fiyat Endeksi Şubat ayında bir önceki aya göre, 51-75 m<sup>2</sup> büyüklüğe sahip konutlarda %0.12 oranında azalmış; 76-100 m<sup>2</sup> büyüklüğe sahip konutlarda %0.11 oranında artmış; 101-125m<sup>2</sup> büyüklüğe sahip konutlarda %0.49 oranında artmış; 126-150 m<sup>2</sup> büyüklüğe sahip konutlarda %0.72 oranında artmış; 151 m<sup>2</sup> ve daha büyük alana sahip konutlarda %0.52 oranında artmıştır.**

# 1

# 2

# 3

# 4





## YÖNETİCİ ÖZETİ

Şubat ayı stok erime hızı rakamları değerlendirildiğinde adet bazlı %4.5 oranında, metrekare bazlı ise %4.0 oranında stoklarda erime gözlemlenmiştir.

Şubat ayında markalı konut projeleri kapsamında gerçekleştirilen satışların %6'lık (son 6 aylık ortalama %4) kısmı yabancı yatırımcılara yapılırken, tercih noktasında ağırlıklı olarak 1+1 özellikteki konutların öne çıktığı gözlemlenmiştir.

Markalı projelerden konut satın alan müşterilerin peşinat, senet ve banka kredisi kullanım oranları incelendiğinde, Şubat ayında peşinat kullanım oranı %39, banka kredisi kullanım oranı %31 ve senet kullanım oranı %30 olarak gerçekleşmiştir.

Şubat ayında satışı gerçekleştirilen konutların %18'i bitmiş konut stoklarından oluşurken, %82'si ise bitmemiş konut stoklarından oluşmaktadır.

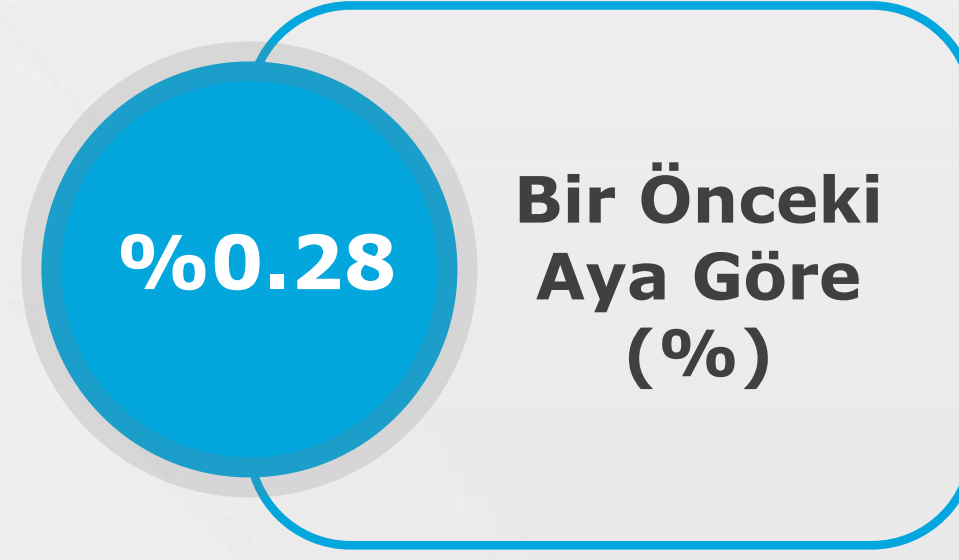
5

6

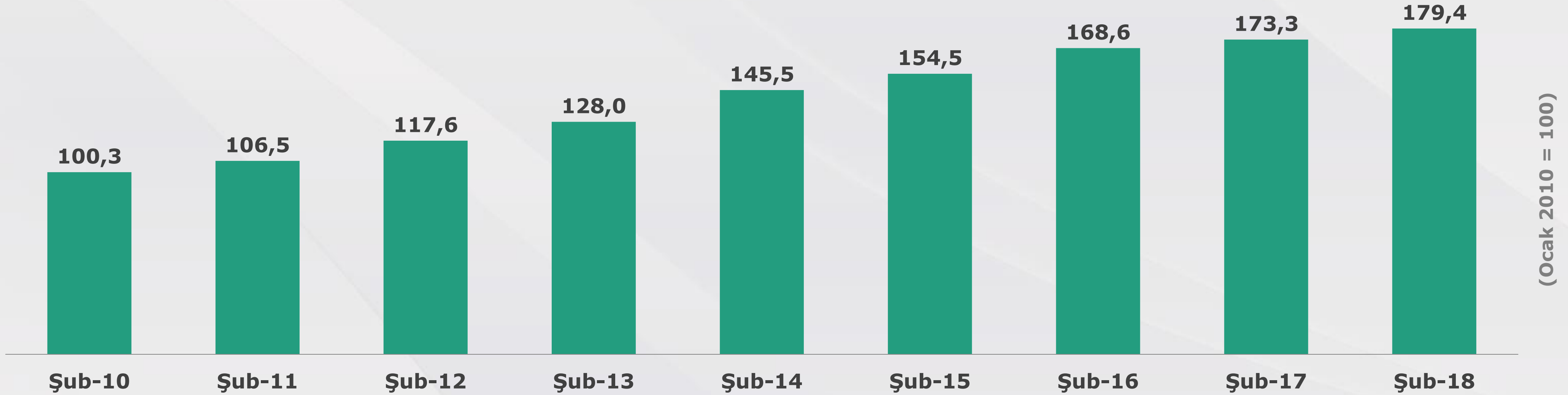
7

8

# REIDIN-GYODER YENİ KONUT FİYAT ENDEKSİ



## Yeni Konut Fiyat Endeksi

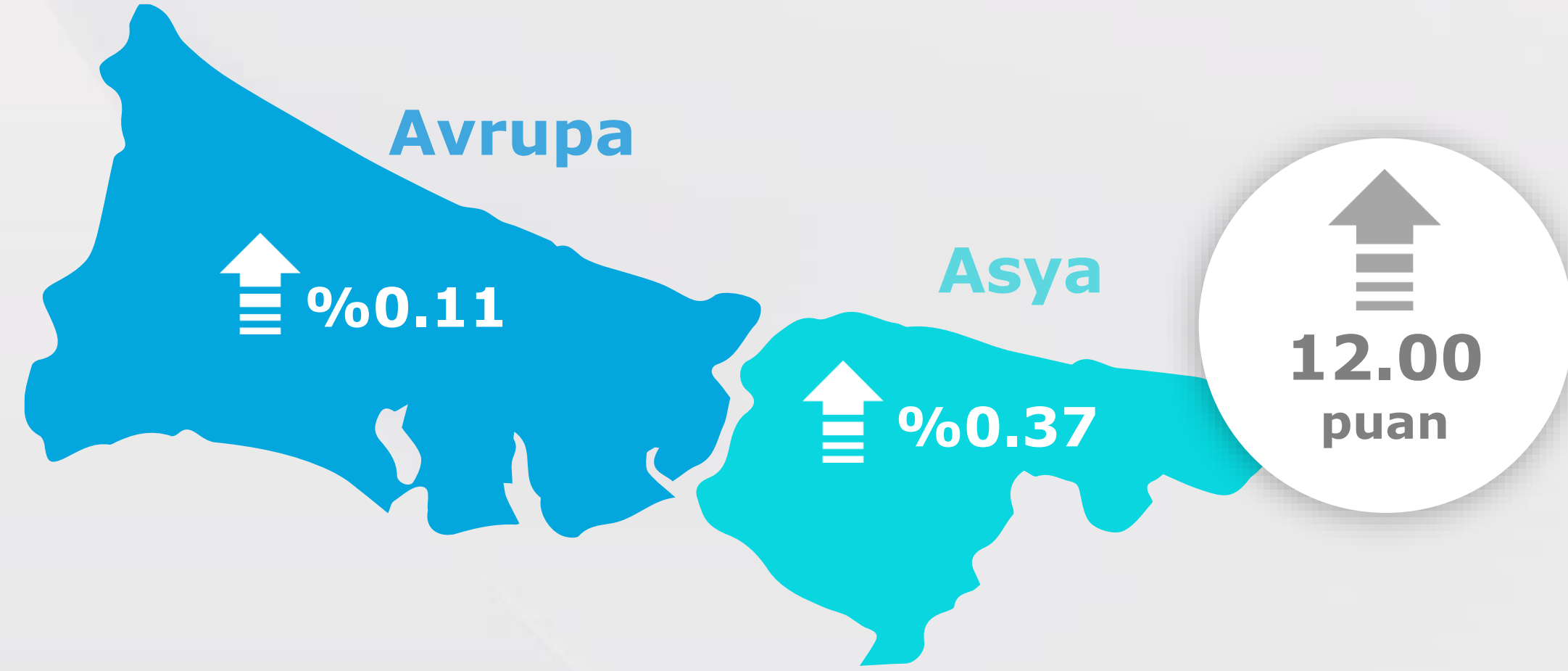


REIDIN-GYODER Yeni Konut Fiyat Endeksi sonuçlarına göre, Şubat ayında bir önceki aya göre %0.28 oranında artış gerçekleşmiş olup, geçen yılın aynı dönemine göre %3.52 oranında ve endeksin başlangıç dönemi olan 2010 yılı Ocak ayına göre ise %79.40 oranında artış gerçekleşmiştir.

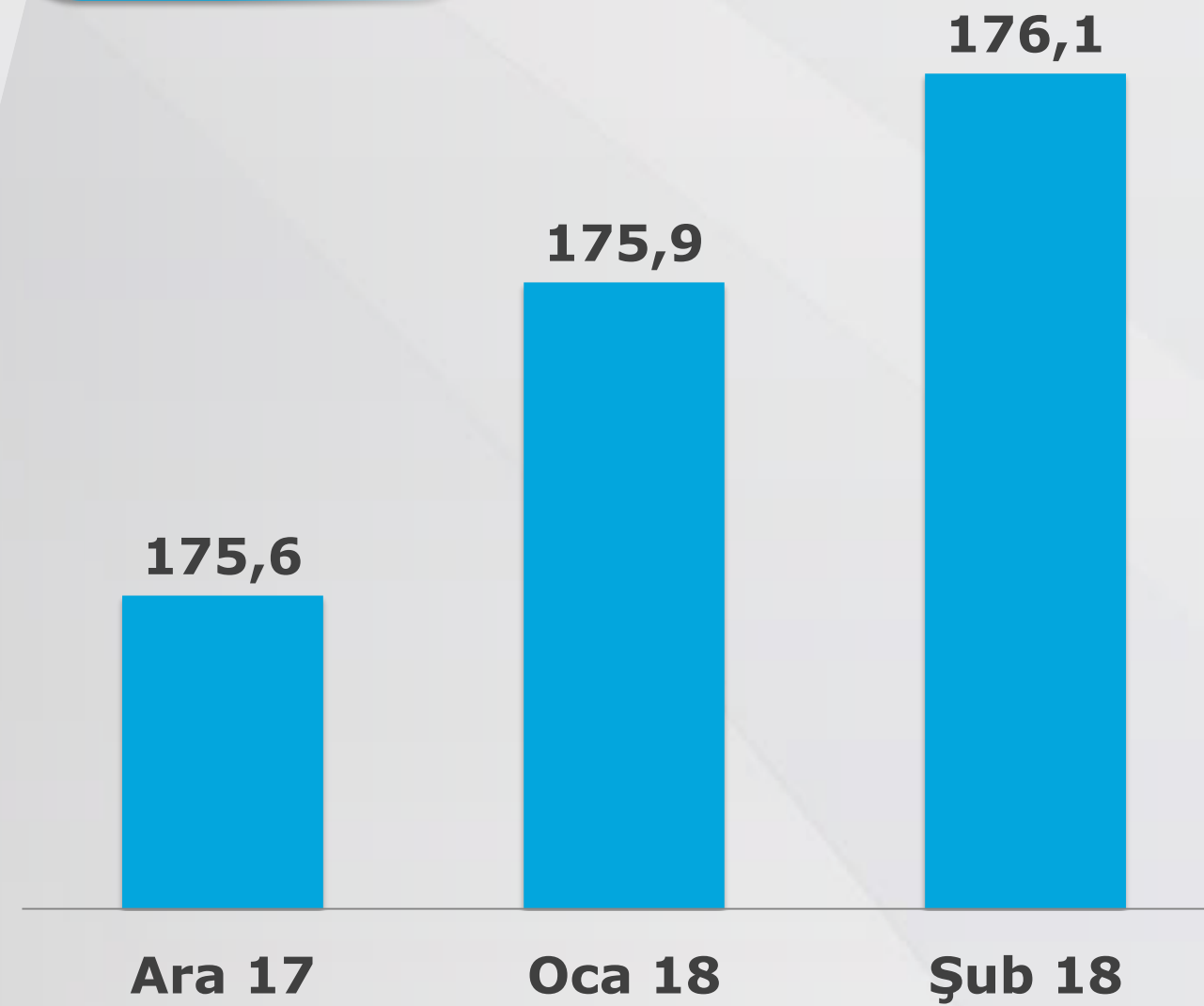


# İSTANBUL ASYA-AVRUPA YAKASI PROJELERİ

Yeni Konut Fiyat Endeksi, Şubat ayında bir önceki aya göre, İstanbul Asya Yakası'nda yer alan markalı konut projelerinde %0.37 oranında; İstanbul Avrupa Yakası'nda yer alan markalı konut projelerinde %0.11 oranında artmıştır. Endeksin başlangıç dönemine göre ise İstanbul Asya Yakası'ndaki projeler Avrupa Yakası'na kıyasla 12.00 puan fazla artış göstermiştir.

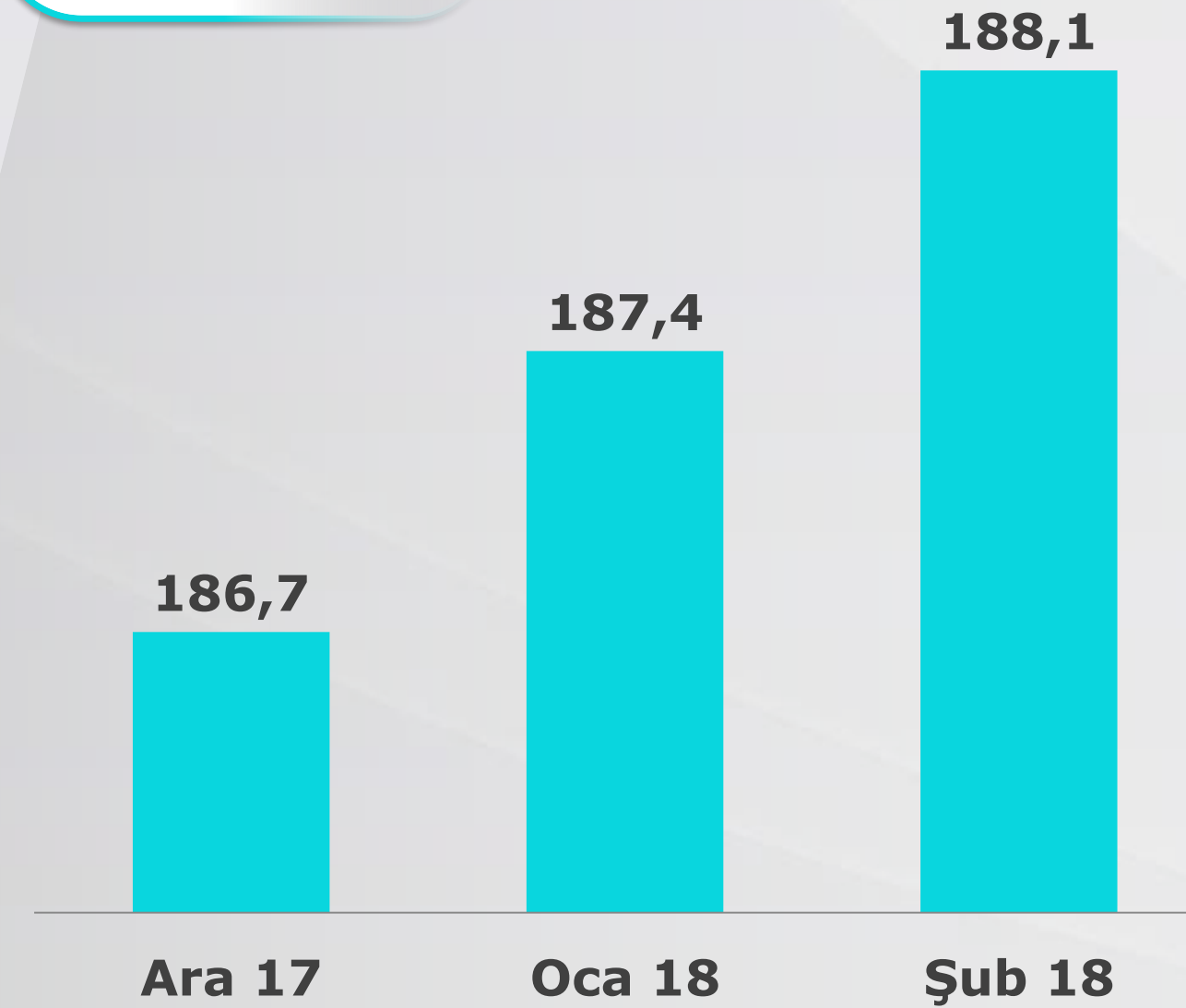


## Avrupa



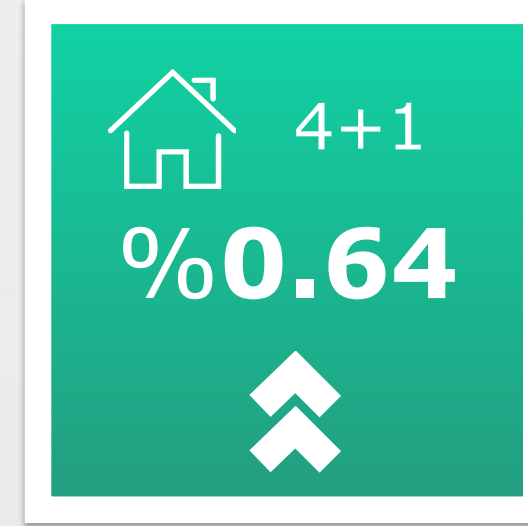
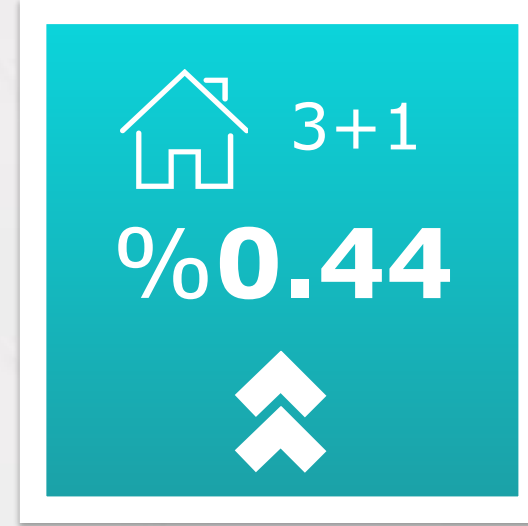
(Ocak 2010 = 100)

## Asya

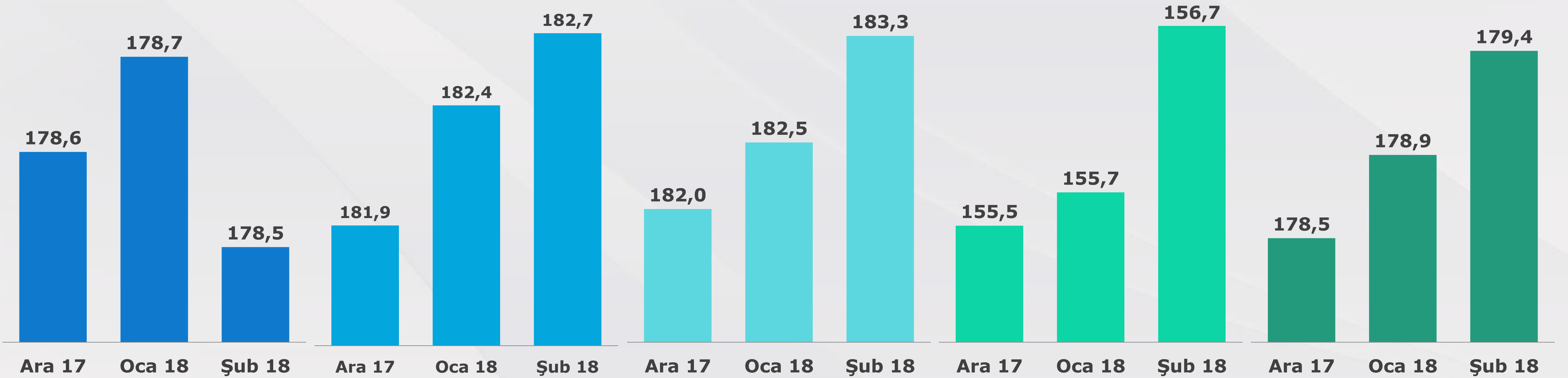
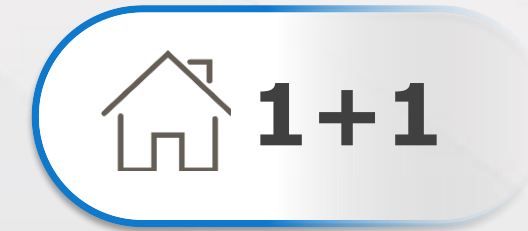


(Ocak 2010 = 100)

# KONUT TİPİNE GÖRE YENİ KONUT FİYAT ENDEKSİ

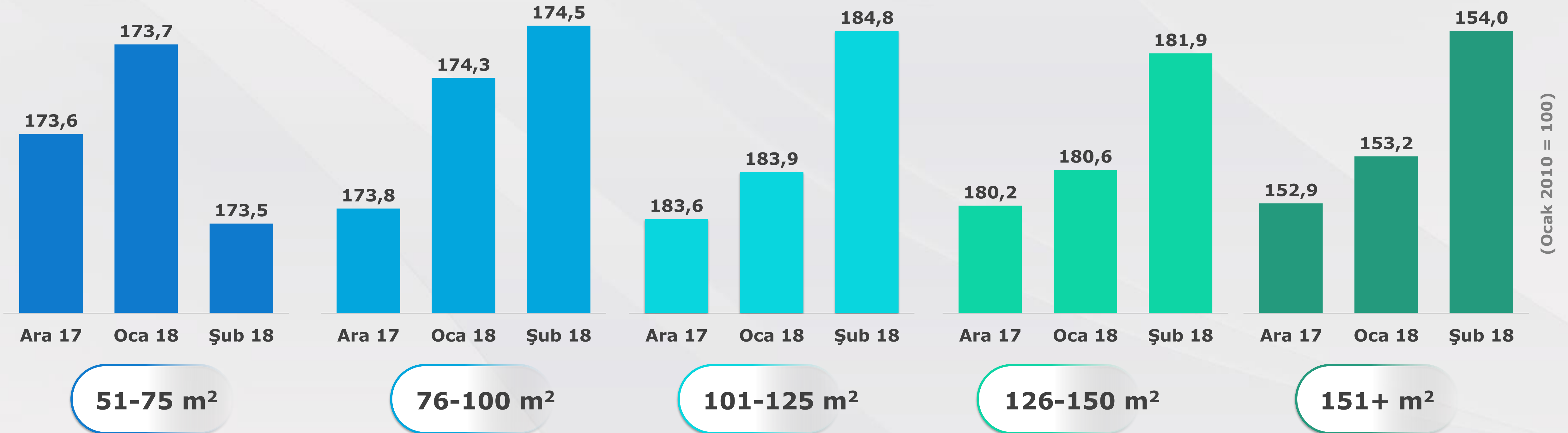
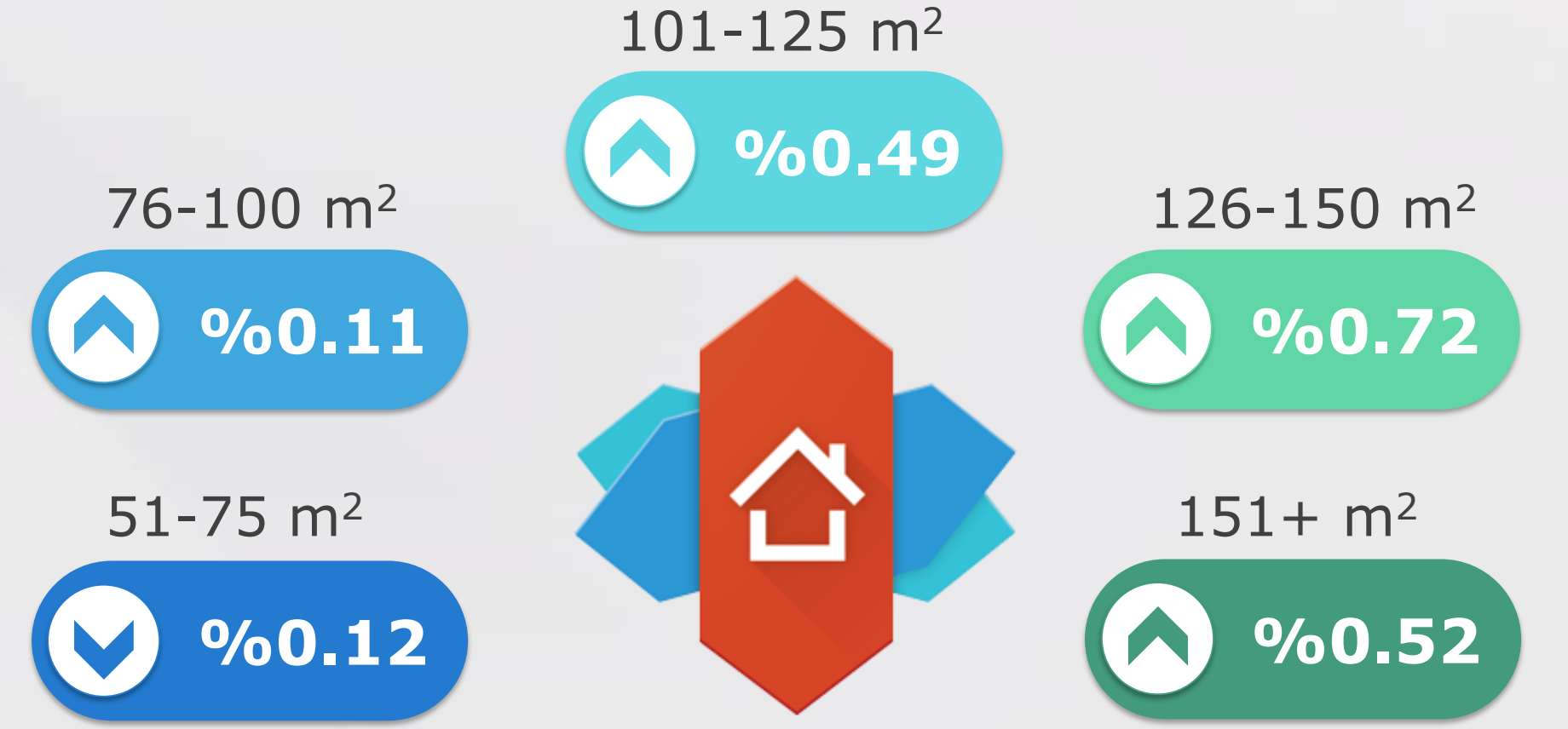


Yeni Konut Fiyat Endeksi, Şubat ayında bir önceki aya göre, 1+1 konut tipinde %0.11 oranında azalmış; 2+1 konut tipinde %0.16 oranında artmış; 3+1 konut tipinde %0.44 oranında artmış ve 4+1 konut tipinde %0.64 oranında artmıştır.



# KONUT BÜYÜKLÜĞÜNE GÖRE YENİ KONUT FİYAT ENDEKSİ

Yeni Konut Fiyat Endeksi, Şubat ayında bir önceki aya göre, 51-75 m<sup>2</sup> büyüklüğe sahip konutlarda %0.12 oranında azalmış; 76-100 m<sup>2</sup> büyüklüğe sahip konutlarda %0.11 oranında artmış; 101-125 m<sup>2</sup> büyüklüğe sahip konutlarda %0.49 oranında artmış; 126-150 m<sup>2</sup> büyüklüğe sahip konutlarda %0.72 oranında artmış; 151 m<sup>2</sup> ve daha büyük alana sahip konutlarda %0.52 oranında artmıştır.



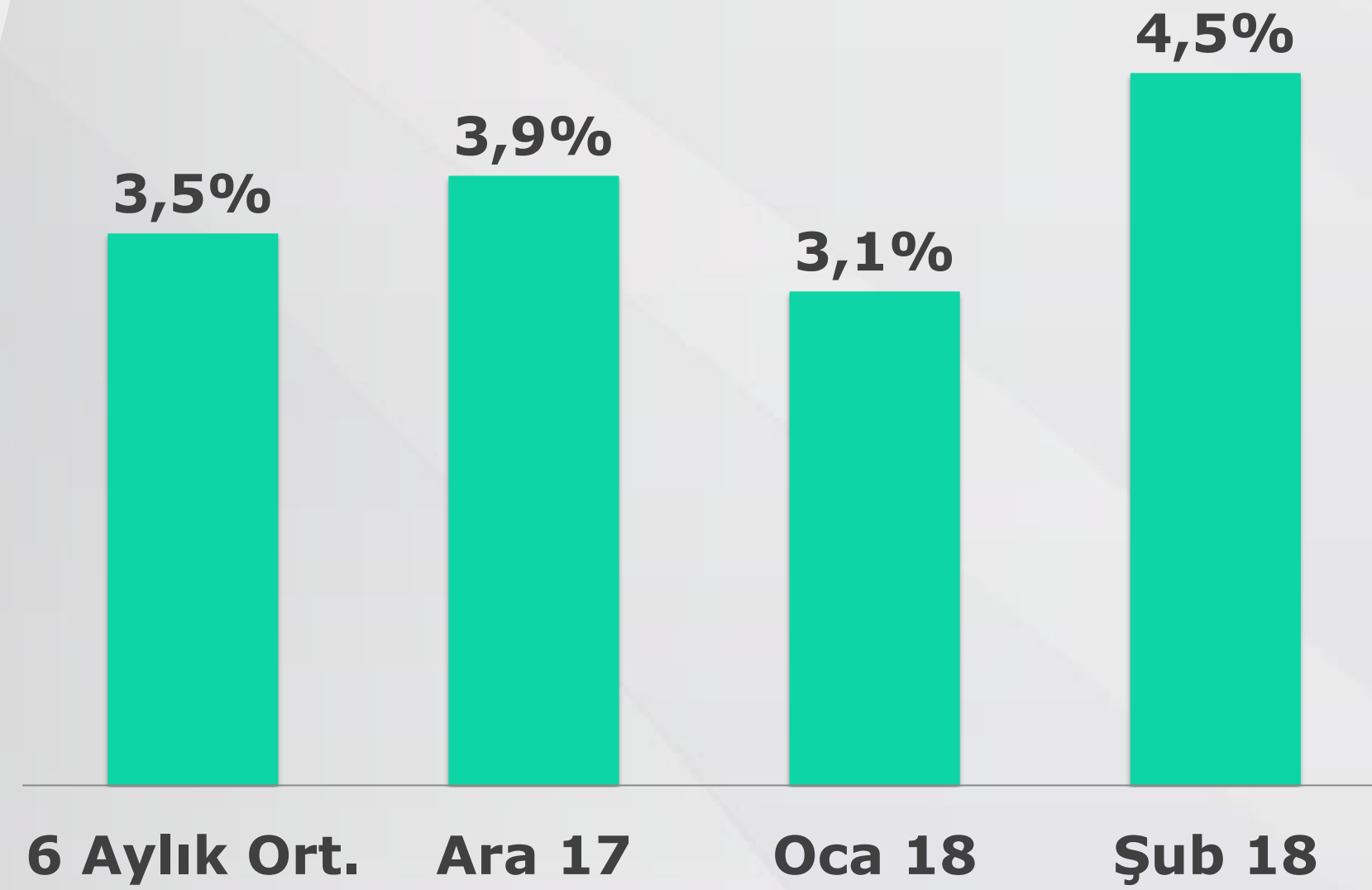


# STOK DATASI

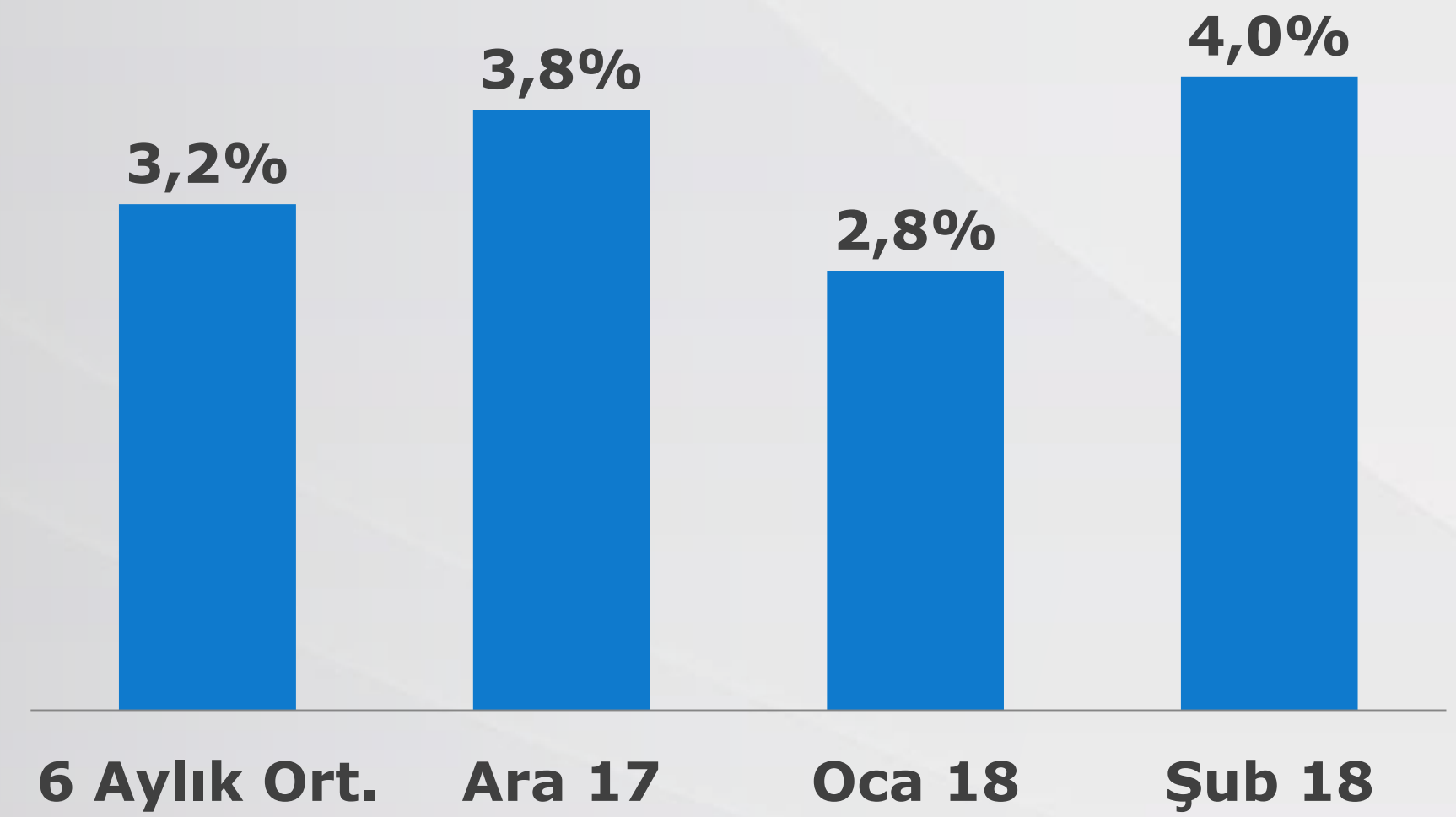
## MARKALI KONUT PROJELERİ STOK ERİME HIZI

Yeni Konut Fiyat Endeksi, Şubat ayı stok erime hızı rakamları değerlendirildiğinde adet bazlı %4.5 oranında, metrekare bazlı ise %4.0 oranında stoklarda erime gözlemlenmiştir.

### Adet Bazlı



### m<sup>2</sup> Bazlı





# YENİ GÖSTERGELER

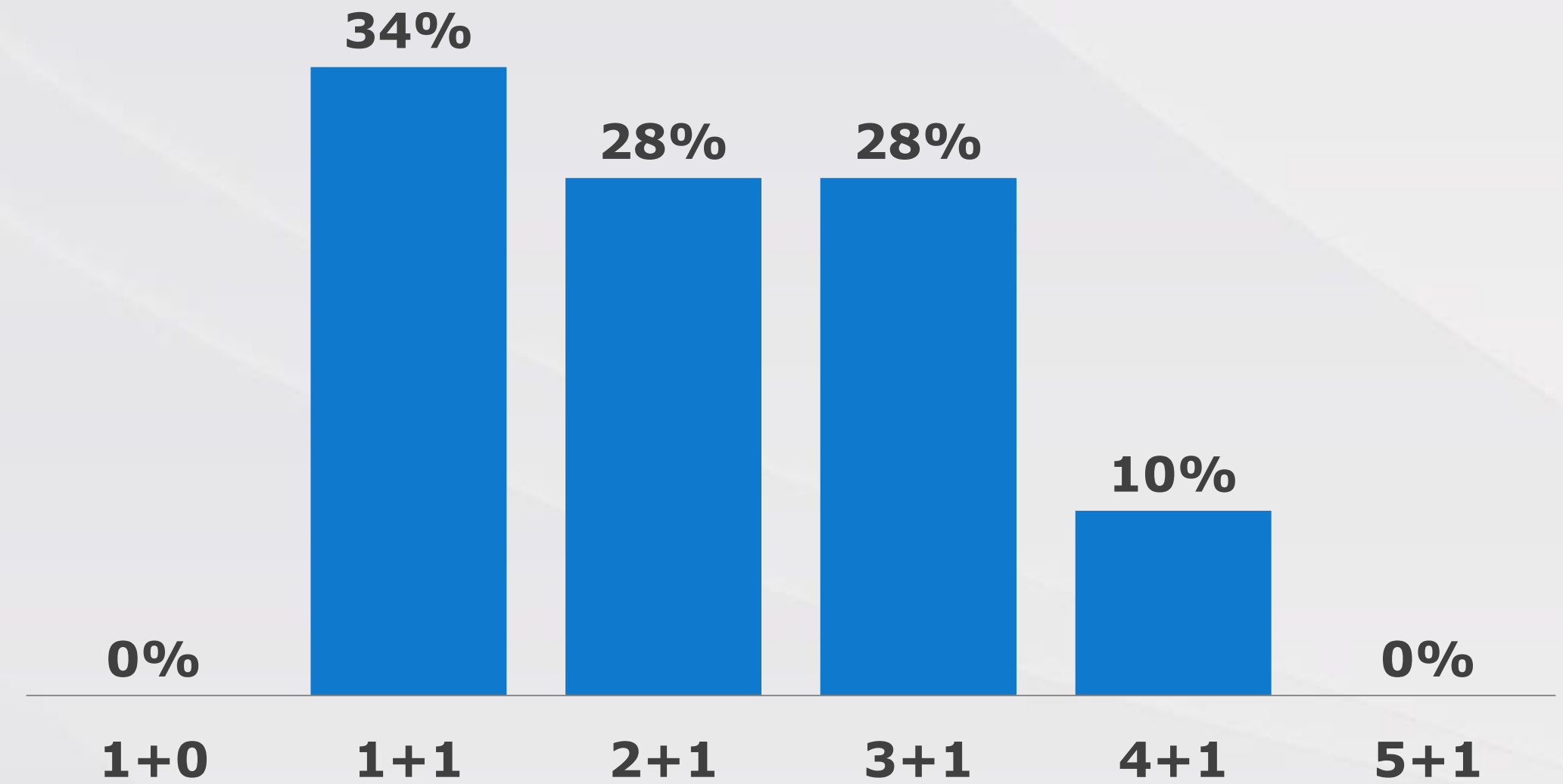
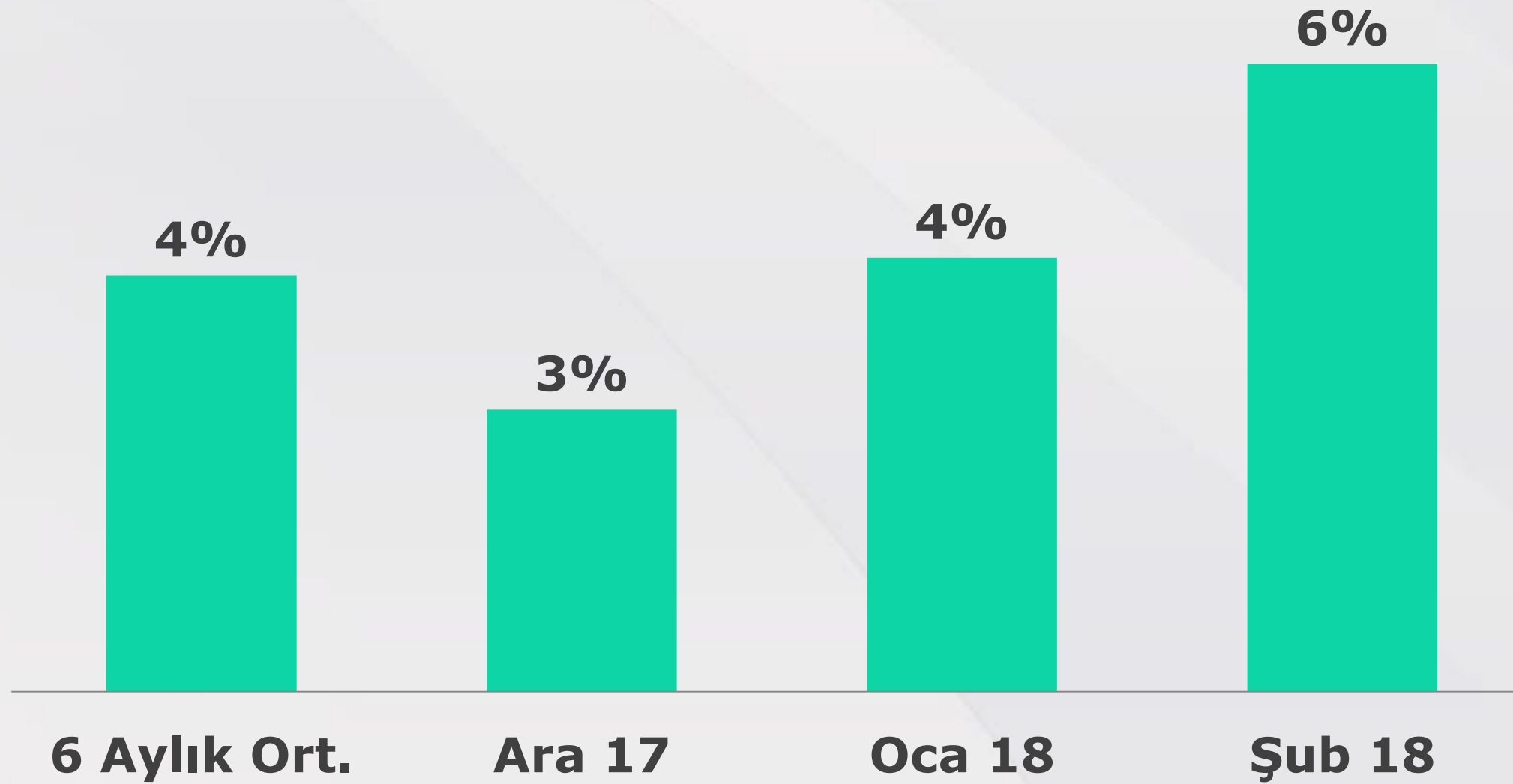
## MARKALI KONUT PROJELERİ YABANCI YATIRIMCI ANALİZİ

**%6**

Şubat ayında, markalı konut projeleri kapsamında gerçekleştirilen satışların %6'lık (son 6 aylık ortalama %4) kısmı yabancı yatırımcılara yapıldığı gözlemlenmiştir.

**%34**

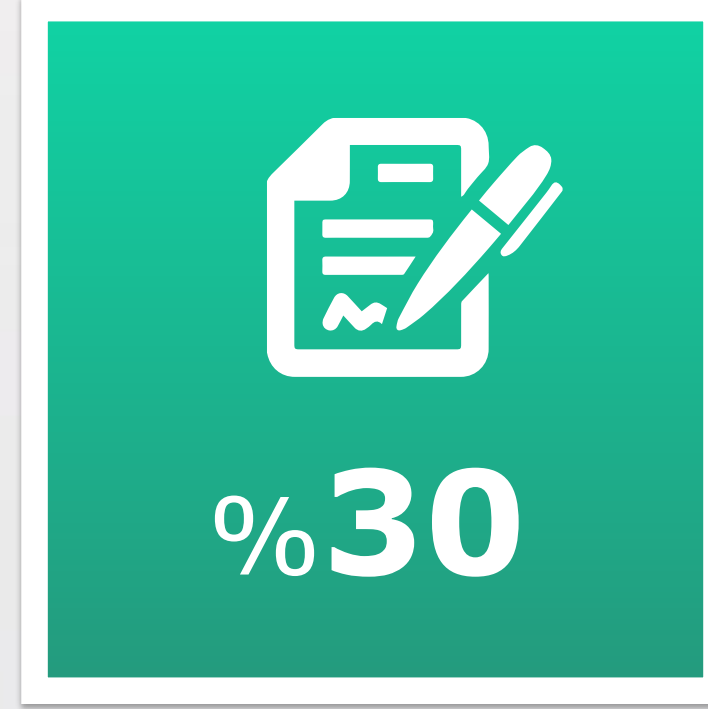
Şubat ayında, tercih noktasında ağırlıklı olarak 1+1 (%34) özellikteki konutların öne çıktığı gözlemlenmiştir.





# YENİ GÖSTERGELER

## MARKALI KONUT PROJELERİ ÖDEME YÖNTEMLERİ

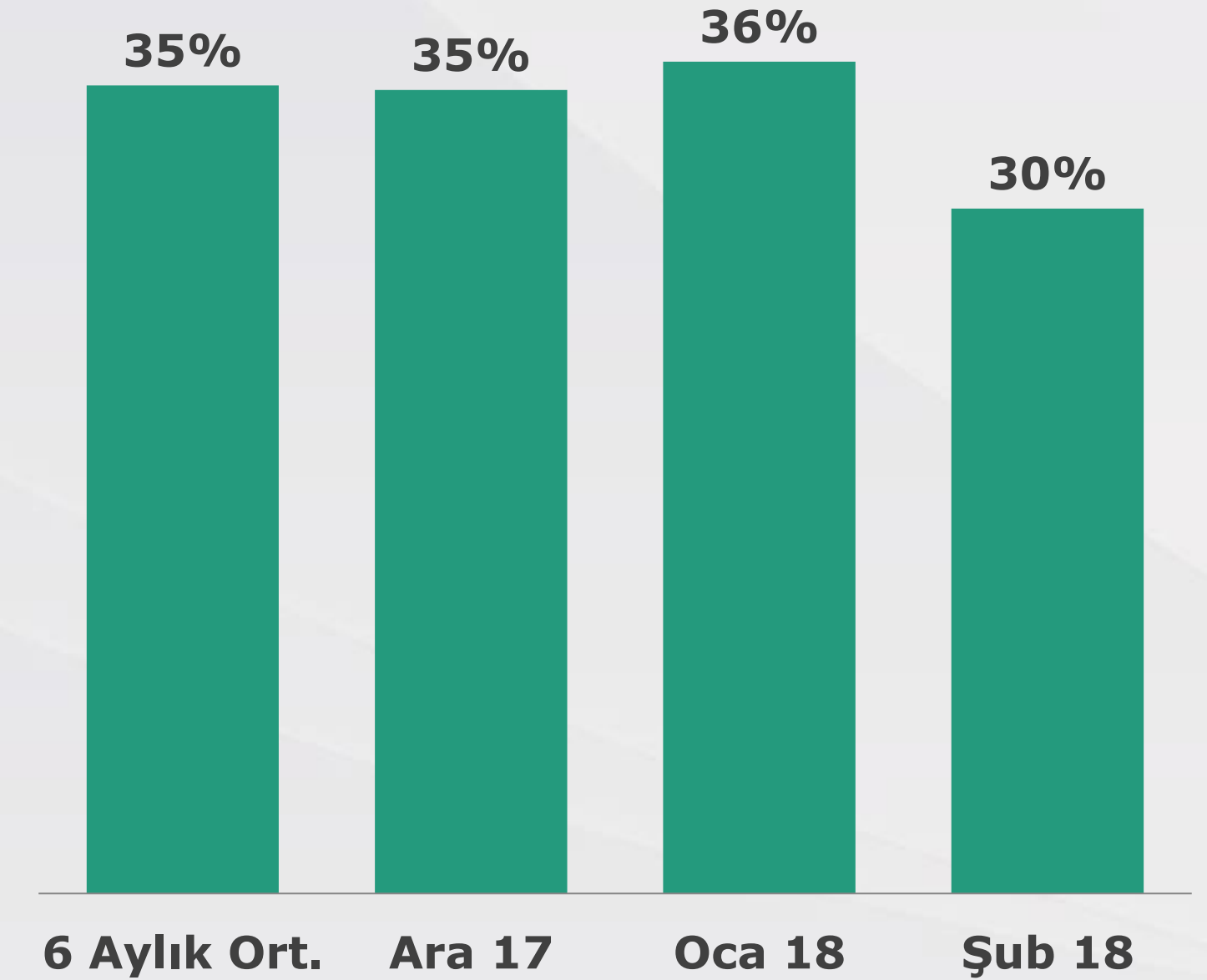
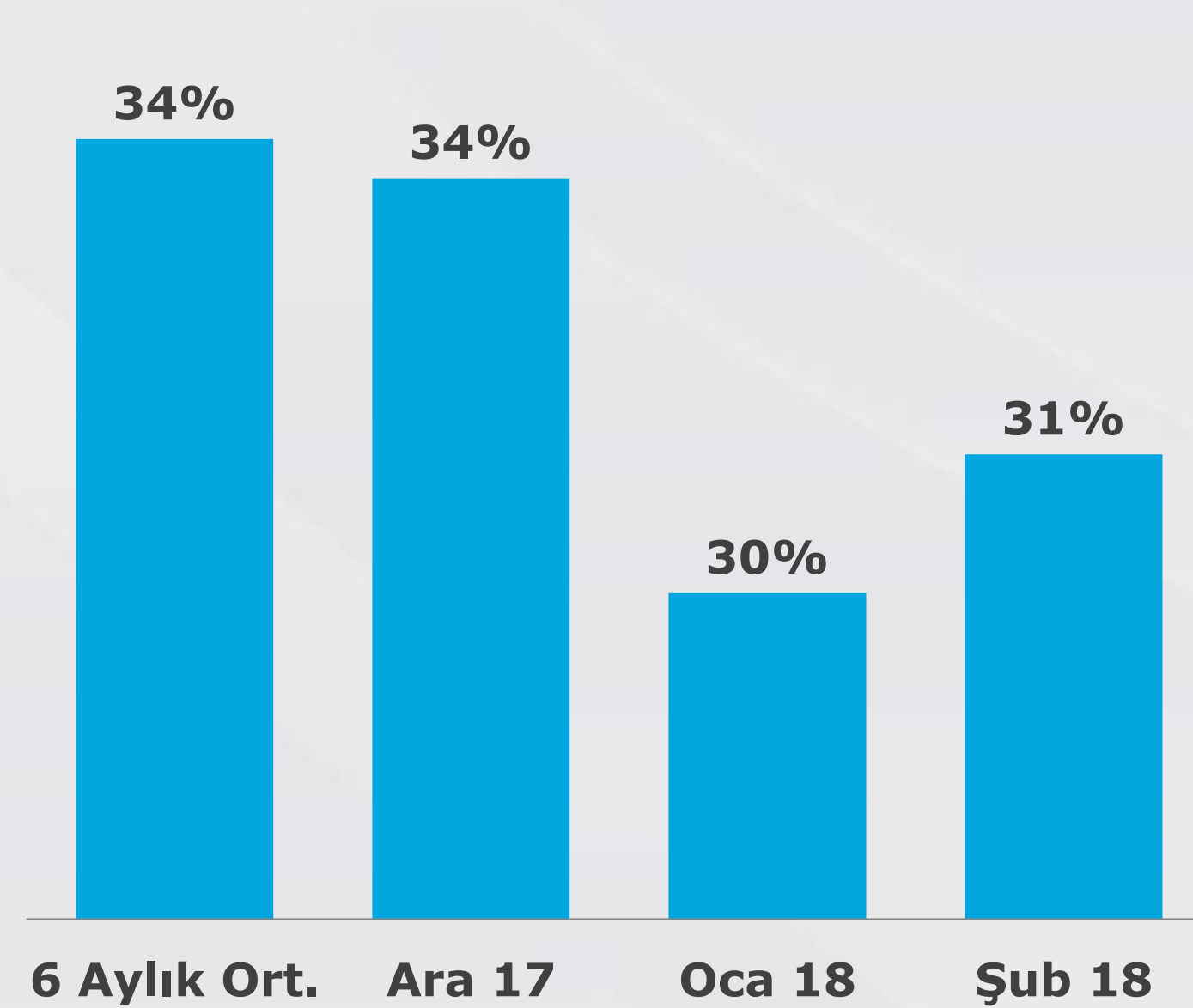
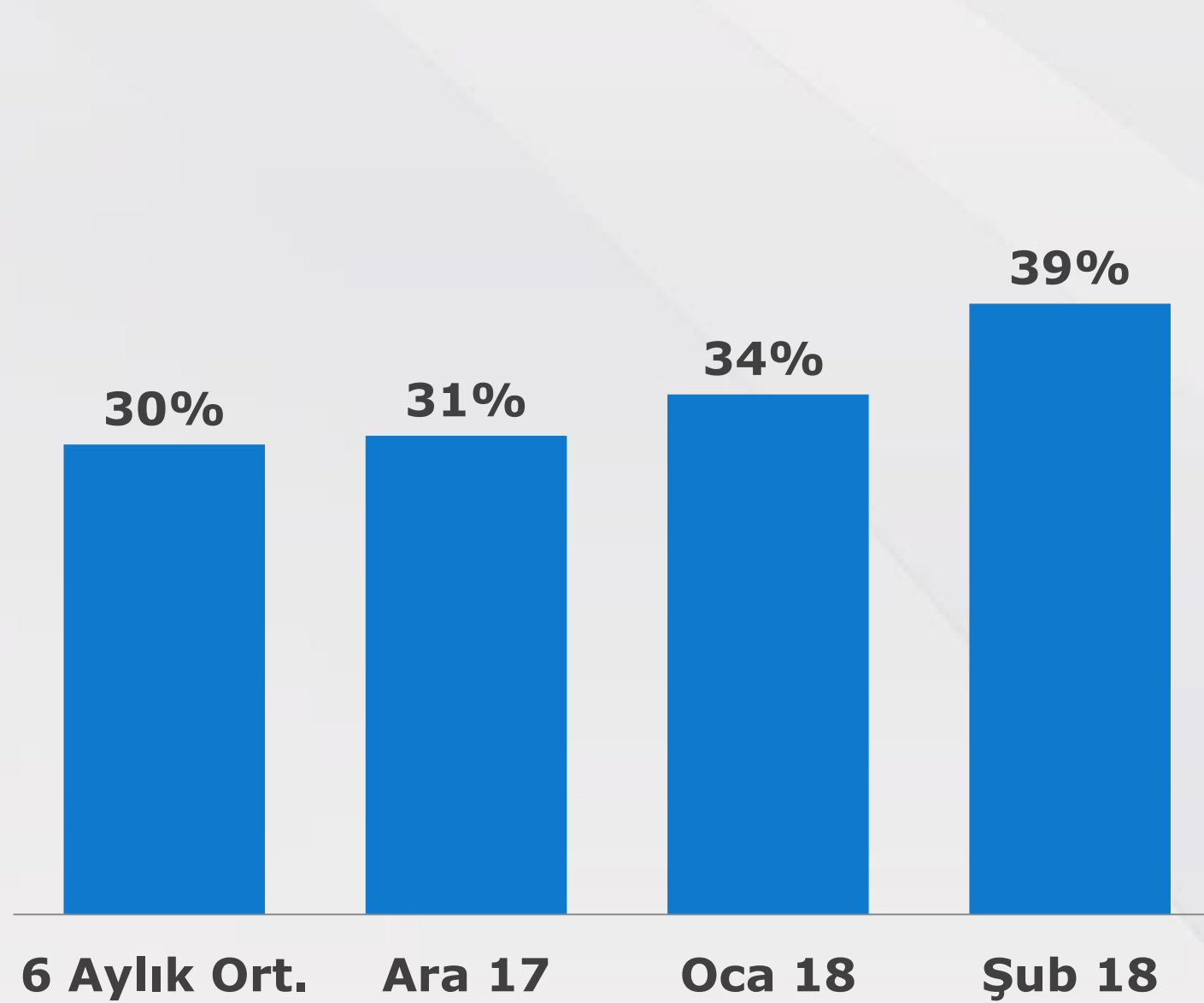


Markalı projelerden konut satın alan müşterilerin peşinat, senet ve banka kredisi kullanım oranları incelendiğinde, Şubat ayında peşinat kullanım oranı %39, banka kredisi kullanım oranı %31 ve senet kullanım oranı %30 olarak gerçekleşmiştir.

**Peşinat Oranı**

**Banka Kredisi Oranı**

**Senet Oranı**





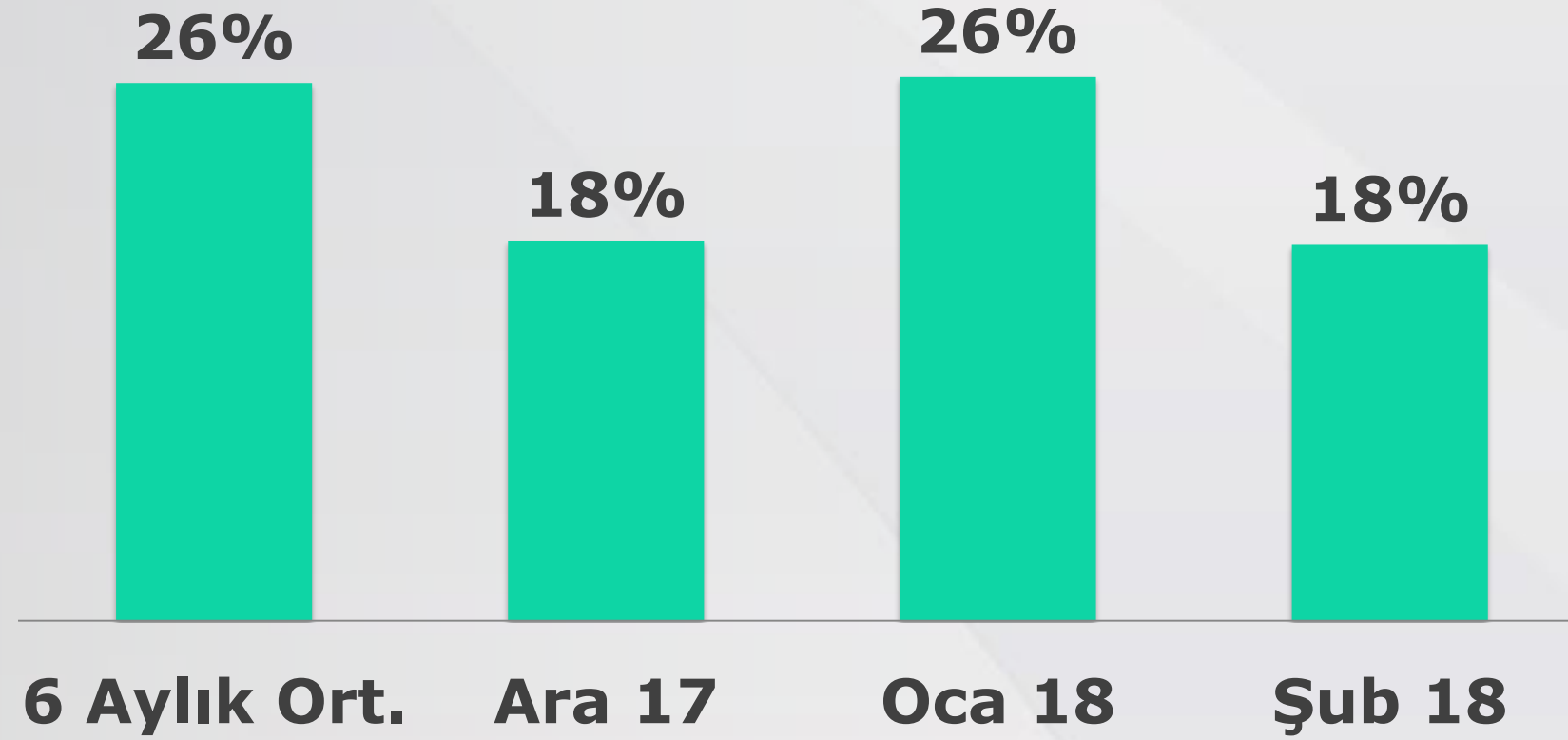
# YENİ GÖSTERGELER

## MARKALI KONUT PROJELERİ TESLİMAT DURUMU

### Bitmiş Stok

Şubat ayında, satışı gerçekleştirilen konutların %18'i bitmiş konut stoklarından oluşmaktadır.

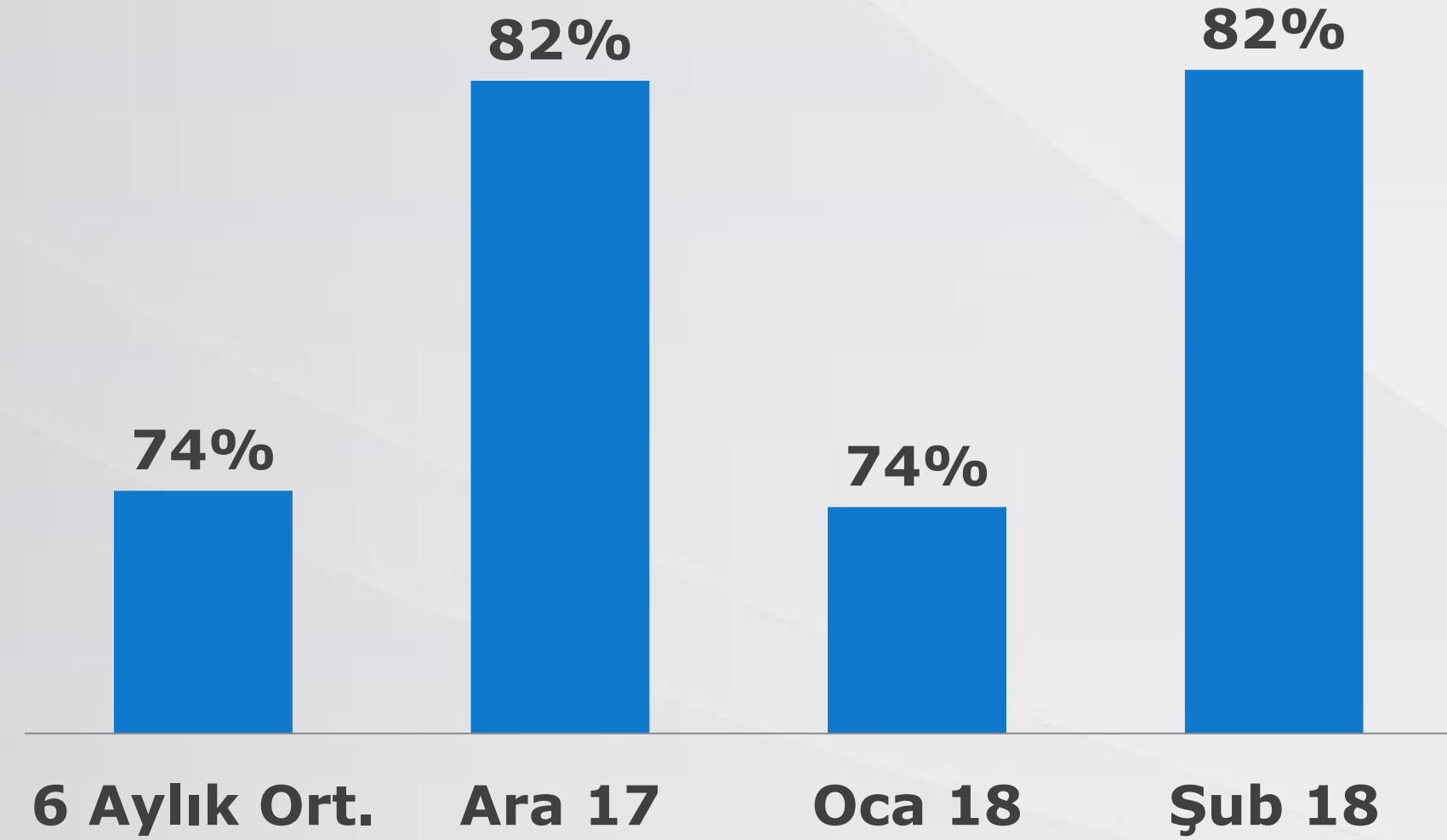
### Bitmiş Stok



### Bitmemiş Stok

Şubat ayında, satışı gerçekleştirilen konutların %82'si bitmemiş konut stoklarından oluşmaktadır.

### Bitmemiş Stok





# REIDIN-GYODER YENİ KONUT FİYAT ENDEKSİ

## Nedir?

Kamuoyunda genelde "Markalı Projeler" olarak adlandırılan, ağırlıklı olarak kurumsal gayrimenkul şirketlerinin ürettiği konutlar üzerinden geliştirilen, son dönemde ABD, Avustralya, Kanada gibi birçok ülkede üretilmeye başlanan gösterge endeksidir.

## Metodoloji

REIDIN-GYODER Yeni Konut Fiyat Endekslerinin hazırlanmasında "sınıflandırılmış birim değere dayalı konut fiyat endeksi" (Stratified Real Estate Price Index) yöntemi uygulanmaktadır. Endeks baz yılı Ocak 2010 (Ocak 2010=100) olacak şekilde Laspeyres formülü kullanılarak hesaplanmaktadır.

## Kapsam

REIDIN-GYODER Yeni Konut Fiyat Endeksi, 34 proje geliştiricisinin sunduğu toplam 70 proje ve aylık ortalama 22.500 konut stoku üzerinden hesaplanmaktadır.



## Daire Tipleri

Oda ve salon sayısı olarak alınmıştır.

## Daire Alanı

Brüt metrekare bağımsız bölümün duvarları dışından hesaplanan balkonlar dahil alanına, bağımsız bölüme koridor, merdiven ve giriş holünden düşen payın da ilave edilmesi sonucu elde edilen büyüklüğü olarak belirlenmiştir. (Bu alana asansör boşluğu, havalandırma, baca boşlukları ve yangın merdiveni dahil değildir.)

## Na-tamam

Daireler dekorasyonun dahil olduğu peşin liste fiyatı haline getirilmiştir.

## Dairenin Satış Fiyatı

Brüt metrekare üzerinden KDV, tapu harcı gibi diğer giderler ile dekorasyonun dahil olduğu peşin fiyat olarak belirlenmiştir.

## Projenin %85'inin satılması durumunda

Projedeki satışların tamamlandığı kabul edilmektedir. Kat karşılığı alınan projelerde ise yüklenici firma eğer kendi payını bitirmişse ve/veya %85'ini satmışsa projedeki satışların tamamlandığı kabul edilmektedir.



# ENDEKSE KATILAN FİRMALAR



Ağaoğlu

AND  
GAYRİMENKUL

ANT YAPI®

BAYRAKTAR

ÇALIK HOLDİNG

EMLAK KONUT

EGEYAPI



extensa®  
dynamic real estate

FER YAPI

Garanti Koza

HALDIZ®  
GRUP

hasanoğlu  
inşaat®

HALKGYO

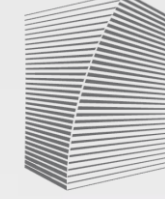
İhlas Yapı



İŞ GYO



mesa  
MESKEN



nef

nurolgyo

ÖZAKGYO

ÖZYAZICI

PROPA  
İNŞAAT

pekdemir®

SİNPAŞ GYO  
SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

SOYAK  
KONUT | ENERJİ | ÇİMENTO | DÖKÜM

TEKFEN  
EMLAK GELİŞTİRME

TEPE  
İNŞAAT

TSKB GYO  
GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI

T.C. BAŞBAKANLIK  
TOKİ  
TOPLU KONUT İDARESİ BAŞKANLIĞI

TORUNLAR TİG GYO

TURK MALL

YEŞİLGYO