

Sayı: 35

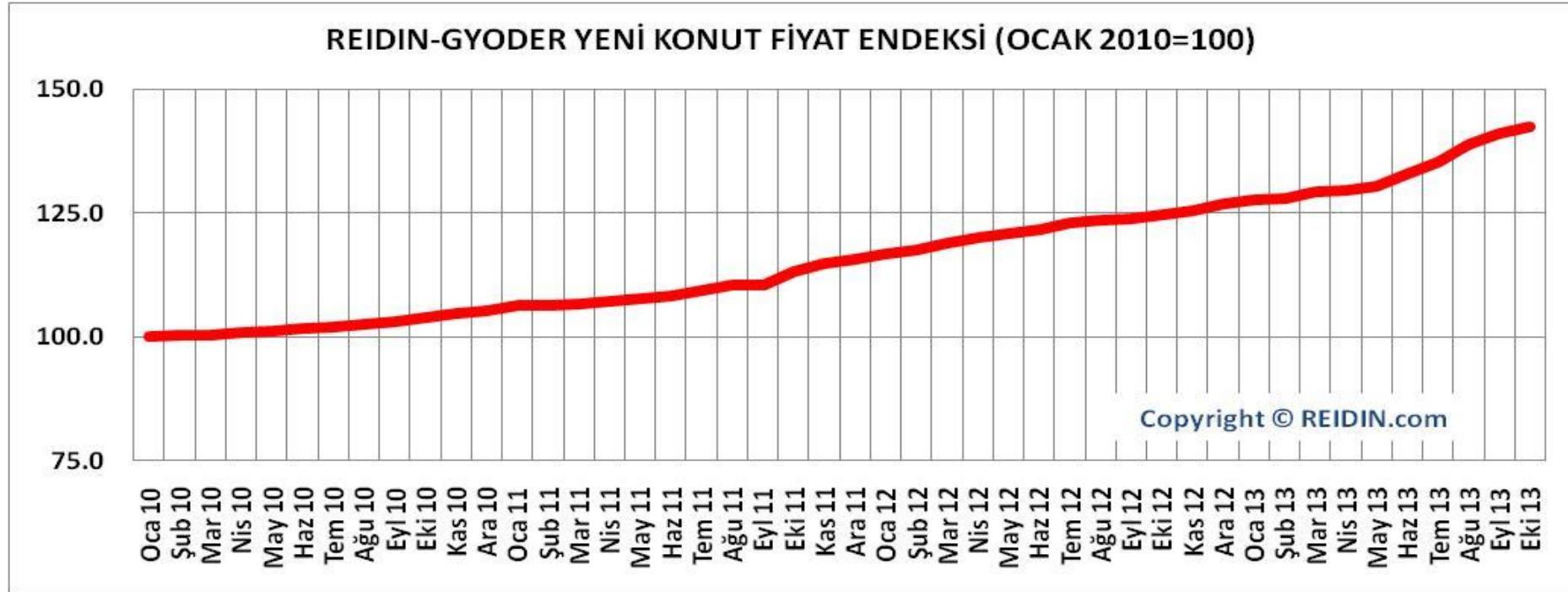
- Mortgage Uzmanı Garanti desteği ile hazırlanan REIDIN-GYODER Yeni Konut Fiyat Endeksi sonuçlarına göre, Ekim ayında bir önceki aya göre %1.06 oranında; geçen yılın aynı dönemine göre %14.18 oranında; endeksin başlangıç dönemi olan 2010 yılı Ocak ayına göre ise %42.50 oranında artış gerçekleşmiştir.
- Ekim ayında REIDIN-GYODER Yeni Konut Fiyat Endeksi bir önceki aya göre, İstanbul Avrupa yakasında yer alan markalı konut projelerinde %0.35 oranında; İstanbul Asya yakasında yer alan markalı konut projelerinde ise %1.28 oranında artmıştır. Endeksin başlangıç dönemine göre ise İstanbul Asya yakasındaki projeler Avrupa yakasına kıyasla 5.7 puan fazla artış göstermiştir.
- Ekim ayında REIDIN-GYODER Yeni Konut Fiyat Endeksi bir önceki aya göre, 1+1 konut tipinde %1.83 oranında, 2+1 konut tipinde %0.89 oranında, 3+1 konut tipinde %0.93 oranında ve 4+1 konut tipinde %0.38 oranında artmıştır.
- Ekim ayında REIDIN-GYODER Yeni Konut Fiyat Endeksi bir önceki aya göre, 51-75 m2 büyüklüğe sahip konutlarda %1.74 oranında, 76-100 m2 büyüklüğe sahip konutlarda %1.23 oranında, 101-125m2 büyüklüğe sahip konutlarda %1.40 oranında, 126-150 m2 büyüklüğe sahip konutlarda %0.65 oranında, 151 m2 ve daha büyük alana sahip konutlarda %0.15 oranında artmıştır.

- Ekim ayında satışı gerçekleştirilen konutların %21.9'u bitmiş konutlardan oluşurken, %78.1'i bitmemiş konutlardan oluşmaktadır. İstanbul Avrupa yakasında yer alan markalı konut projelerinde satışı gerçekleştirilen konutların %23.1'i, Asya yakasında ise %17.2'si bitmiş konutlardan oluşmaktadır.
- Ekim ayında markalı konut projeleri kapsamındaki konutların %98'lik kısmı %1 KDV oranı üzerinden, %2 oranındaki kısmı ise %18 KDV oranı üzerinden satılmıştır.
- Ekim ayında markalı konut projelerinden konut satın alan müşterilerin peşinat ve banka kredisi kullanımı yerine ağırlıklı olarak senet kullanımını tercih ettikleri gözlemlenmiştir. Ekim ayında senet kullanım oranı %51.3 olarak gerçekleşmiştir.
- Ekim ayında gerçekleştirilen satışların %5.6'sı (son 6 aylık ortalama %4.8) yabancı yatırımcılara yapılırken, tercih noktasında ağırlıklı olarak 3+1 konut tipi (Ekim 2013: %37.5) ile ortalama 116 M2 büyüklüğe sahip konutların öne çıktığı gözlemlenmiştir.

YÖNETİCİ ÖZETİ

	Ekim 2013
REIDIN-GYODER Yeni Konut Fiyat Endeksi (Ocak 2010=100)	142.5
REIDIN-GYODER Yeni Konut Fiyat Endeksi-İstanbul Asya Yakası (Ocak 2010=100)	150.1
REIDIN-GYODER Yeni Konut Fiyat Endeksi-İstanbul Avrupa Yakası (Ocak 2010=100)	144.4
Konut Kredisi Aylık Ortalama Faiz Oranı	%0.91
Konut Kredi Hacmi (Toplam Bakiye)	98,005,035,000 TL
Tüketici Güven Endeksi	75.50
Üretici Fiyat Endeksi (2003=100)	220.1
Dolar/TL Kuru (Aylık Ortalama)	Dolar/TL 1.9921
BIST-GYO Endeksi (Aylık Ortalama) (28/12/1999 = 21,180.77)	36,813

REIDIN-GYODER YENİ KONUT FİYAT ENDEKSİ (OCAK 2010=100)



2013 Ekim Ayı
Endeks Değeri

Bir Önceki Aya
Göre (%)

Bir Önceki Yılın Aynı
Ayına Göre (%)

Endeksin Başlangıç
Dönemine Göre (%)

YENİ KONUT
FİYAT ENDEKSİ

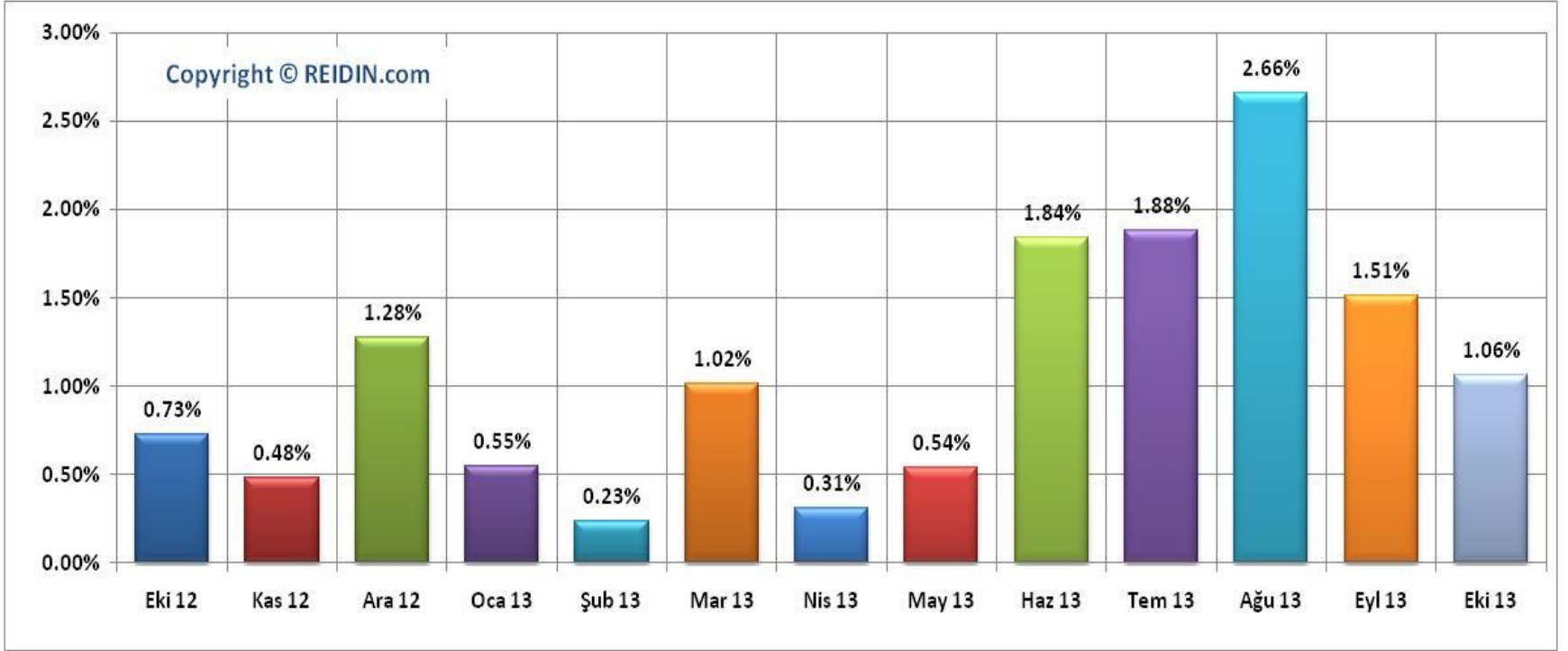
142.5

1.06%

14.18%

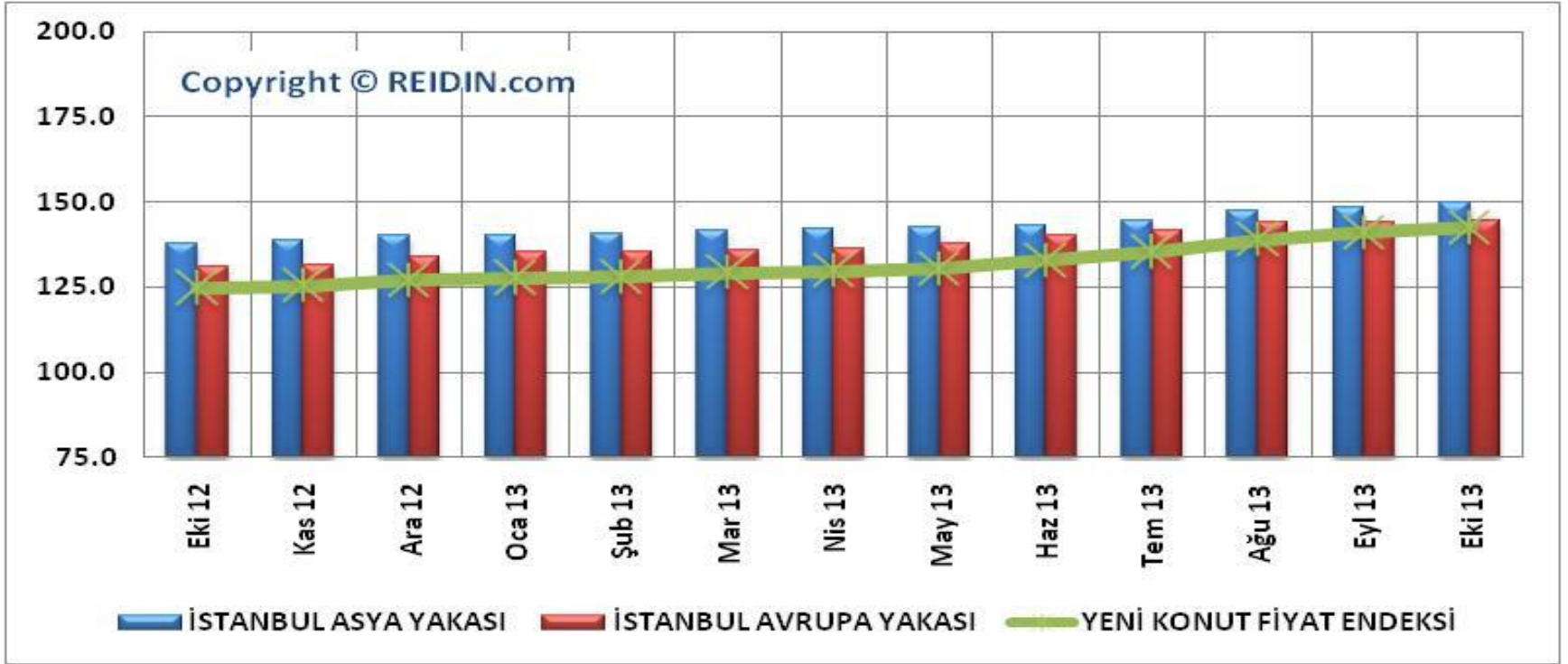
42.50%

REIDIN-GYODER YENİ KONUT ENDEKSİNDE AYLIK % DEĞİŞİM



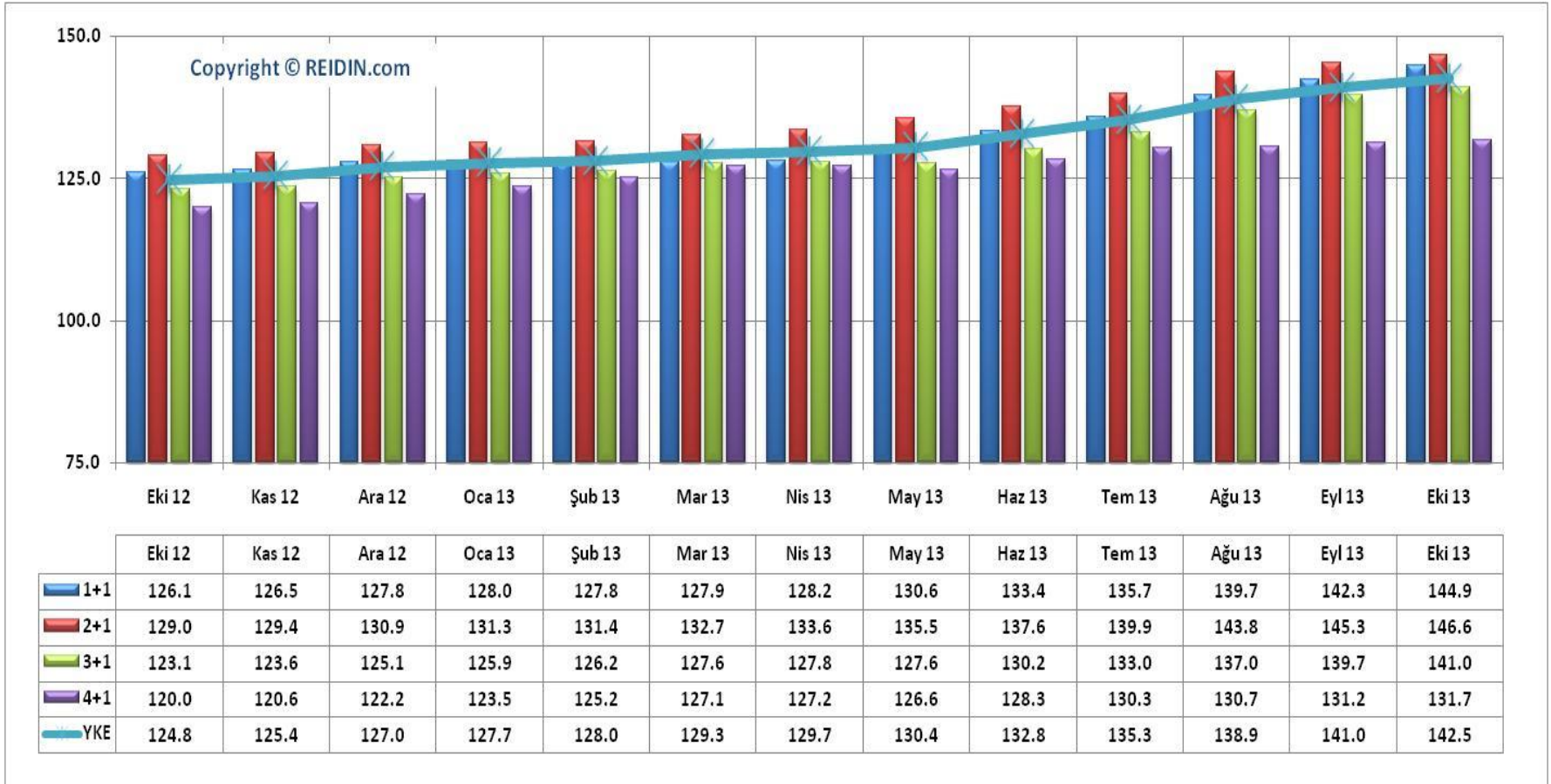
Mortgage Uzmanı Garanti desteği ile hazırlanan REIDIN-GYODER Yeni Konut Fiyat Endeksi sonuçlarına göre, Ekim ayında bir önceki aya göre %1.06 oranında; geçen yılın aynı dönemine göre %14.18 oranında; endeksin başlangıç dönemi olan 2010 yılı Ocak ayına göre ise %42.50 oranında artış gerçekleşmiştir.

REIDIN-GYODER YENİ KONUT ENDEKSİ: İSTANBUL ASYA-AVRUPA YAKASI PROJELERİ (OCAK 2010=100)



Ekim ayında REIDIN-GYODER Yeni Konut Fiyat Endeksi bir önceki aya göre, İstanbul Avrupa yakasında yer alan markalı konut projelerinde %0.35 oranında; İstanbul Asya yakasında yer alan markalı konut projelerinde ise %1.28 oranında artmıştır. Endeksin başlangıç dönemine göre ise İstanbul Asya yakasındaki projeler Avrupa yakasına kıyasla 5.7 puan fazla artış göstermiştir.

KONUT TİPİNE GÖRE (OCAK 2010=100)



Ekim ayında REIDIN-GYODER Yeni Konut Fiyat Endeksi bir önceki aya göre, 1+1 konut tipinde %1.83 oranında, 2+1 konut tipinde %0.89 oranında, 3+1 konut tipinde %0.93 oranında ve 4+1 konut tipinde %0.38 oranında artmıştır.

KONUT TİPİNE GÖRE ENDEKS DEĞİŞİM TABLOSU

Konut Tipi	2013 Ekim Ayı Endeks Değeri	Bir Önceki Aya Göre (%)	Bir Önceki Yılın Aynı Ayına Göre (%)	Endeksin Başlangıç Dönemine Göre (%)
Yeni Konut Fiyat Endeksi	142.5	1.06%	14.18%	42.50%
1+1	144.9	1.83%	14.91%	44.90%
2+1	146.6	0.89%	13.64%	46.60%
3+1	141.0	0.93%	14.54%	41.00%
4+1	131.7	0.38%	9.75%	31.70%

Endeks Başlangıç Dönemi Ocak 2010=100

KONUT BÜYÜKLÜĞÜNE GÖRE (OCAK 2010=100)



Ekim ayında REIDIN-GYODER Yeni Konut Fiyat Endeksi bir önceki aya göre, 51-75 m2 büyüklüğe sahip konutlarda %1.74 oranında, 76-100 m2 büyüklüğe sahip konutlarda %1.23 oranında, 101-125m2 büyüklüğe sahip konutlarda %1.40 oranında, 126-150 m2 büyüklüğe sahip konutlarda %0.65 oranında, 151 m2 ve daha büyük alana sahip konutlarda %0.15 oranında artmıştır.

KONUT BÜYÜKLÜĞÜNE GÖRE ENDEKS DEĞİŞİM TABLOSU

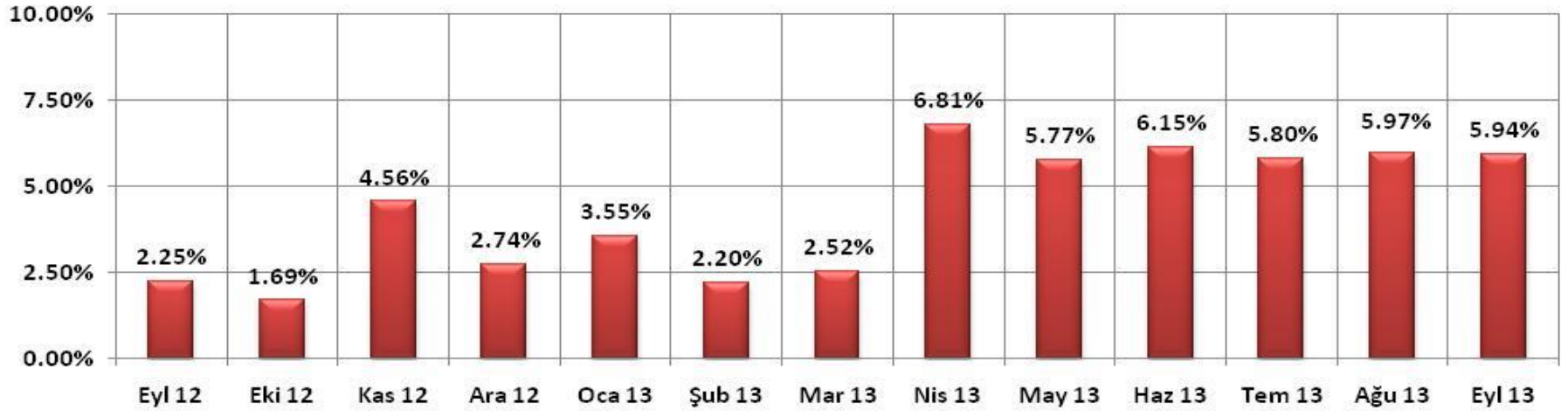
Konut Büyüklüğü	2013 Ekim Ayı Endeks Değeri	Bir Önceki Aya Göre (%)	Bir Önceki Yılın Aynı Ayına Göre (%)	Endeksin Başlangıç Dönemine Göre (%)
Yeni Konut Fiyat Endeksi	142.5	1.06%	14.18%	42.50%
51-75 M2	140.2	1.74%	12.43%	40.20%
76-100 M2	140.0	1.23%	16.09%	40.00%
101-125 M2	145.1	1.40%	14.52%	45.10%
126-150 M2	139.9	0.65%	13.83%	39.90%
151 M2 +	132.3	0.15%	9.43%	32.30%

Endeks Başlangıç Dönemi Ocak 2010=100

REIDIN-GYODER YENİ KONUT STOK ERİME HIZI (MEVCUT KONUT STOKUNDAKİ AYLIK SATIŞLARIN YÜZDESEL GÖSTERİMİ)

Copyright © REIDIN.com

STOK ERİME HIZI (%) - GENEL



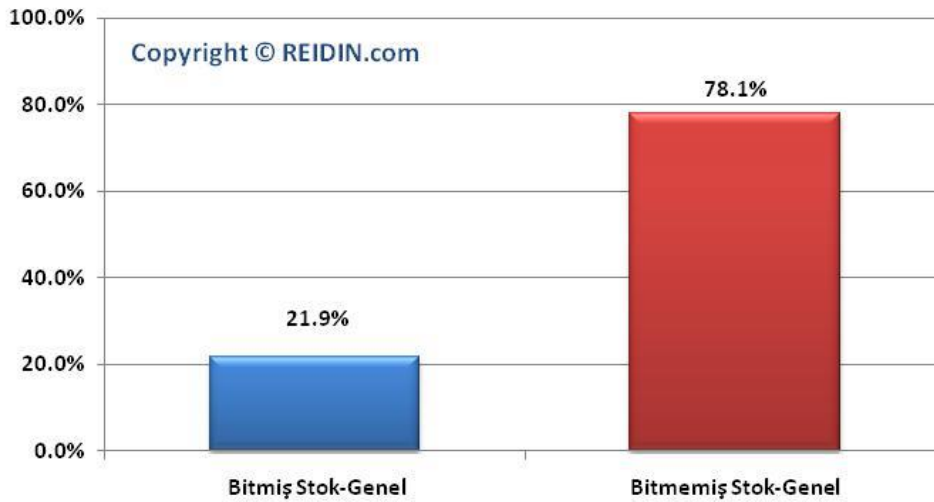
STOK ERİME HIZI (%) - İSTANBUL ASYA VE AVRUPA YAKASI PROJELERİ



Copyright © REIDIN.com

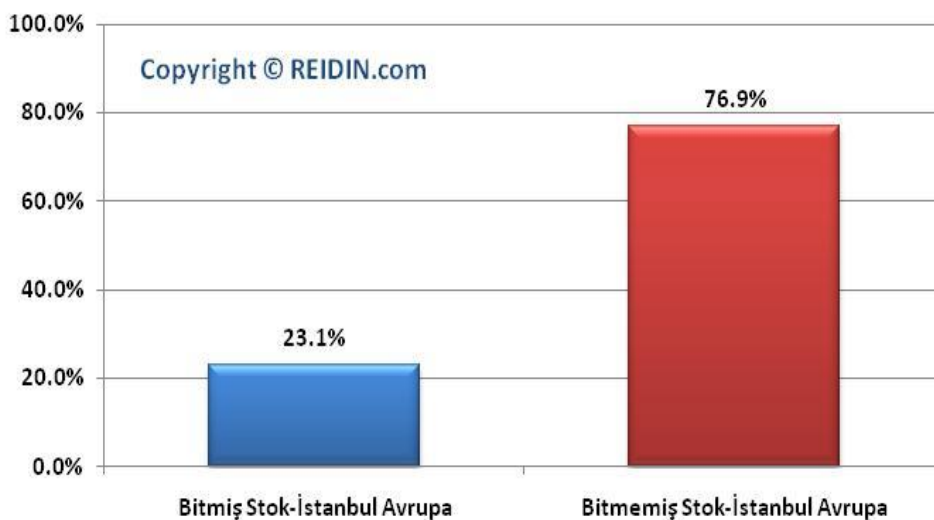
REIDIN-GYODER MARKALI KONUT PROJELERİ STOK ANALİZİ

Satılan Konutların Teslimat Durumu-Ekim 2013

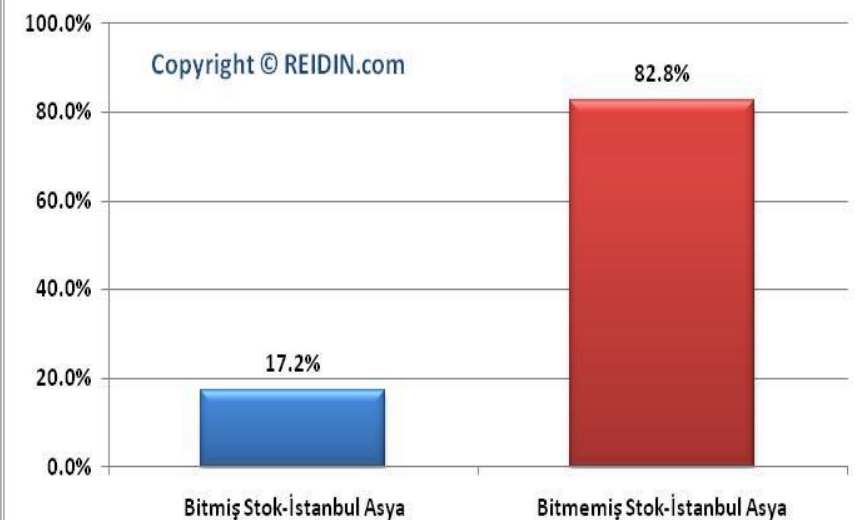


Ekim ayında satışı gerçekleştirilen konutların %21.9'u bitmiş konutlardan oluşurken, %78.1'i bitmemiş konutlardan oluşmaktadır. İstanbul Avrupa yakasında yer alan markalı konut projelerinde satışı gerçekleştirilen konutların %23.1'i, Asya yakasında ise %17.2'si bitmiş konutlardan oluşmaktadır.

Satılan Konutların Teslimat Durumu-Ekim 2013

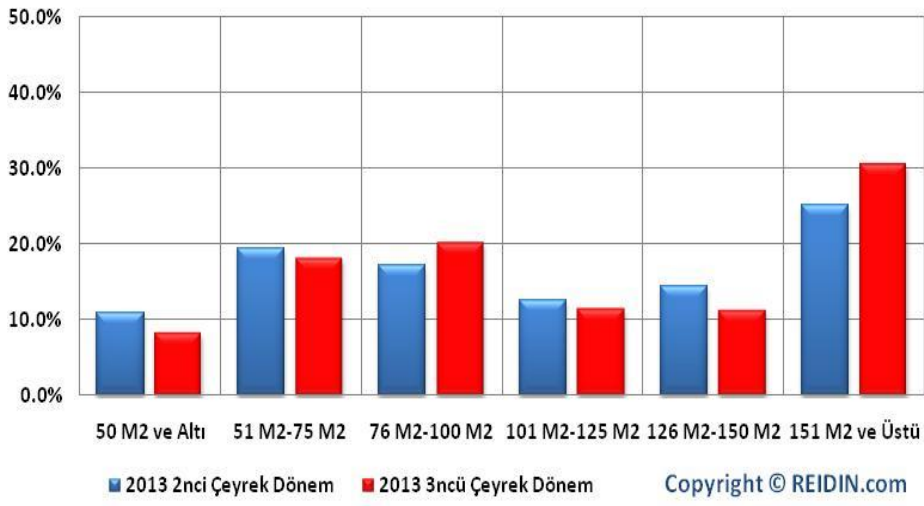


Satılan Konutların Teslimat Durumu-Ekim 2013



REIDIN-GYODER MARKALI KONUT PROJELERİ PAZAR ANALİZİ

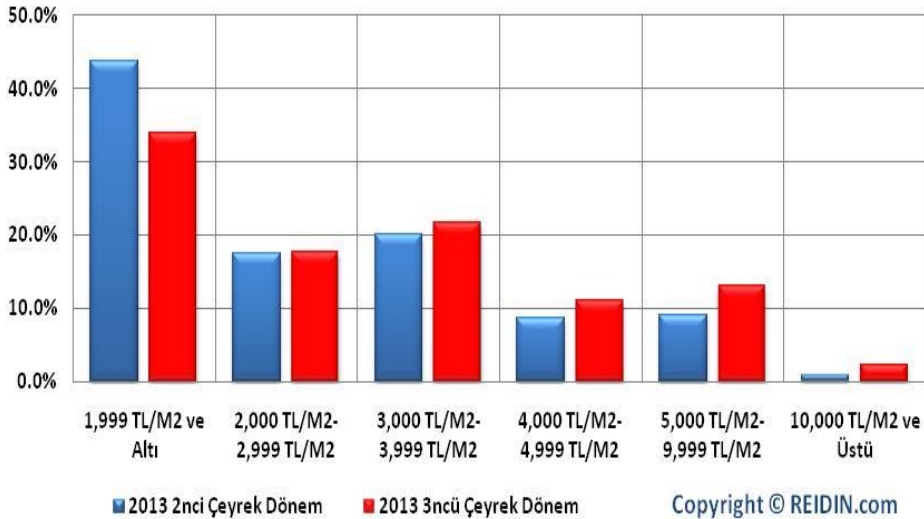
Mevcut Konutların Metrekare Dağılımı



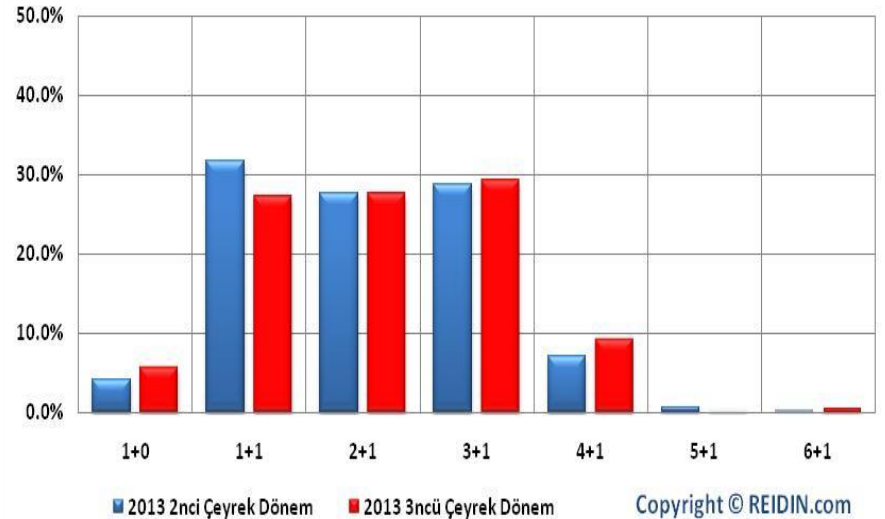
Mevcut Konutların Fiyat Dağılımı



Mevcut Konutların Fiyat/Metrekare Dağılımı

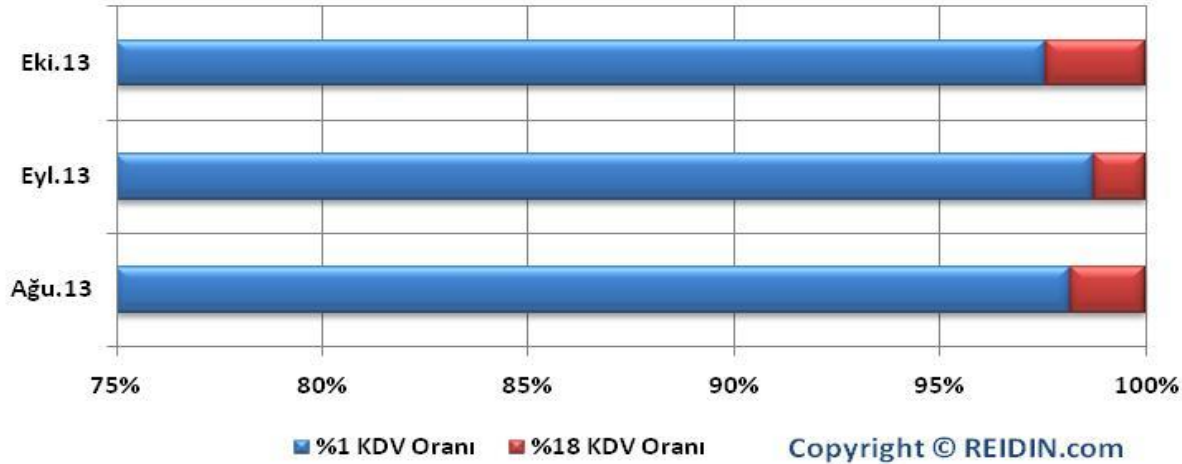


Mevcut Konutların Tip Dağılımı



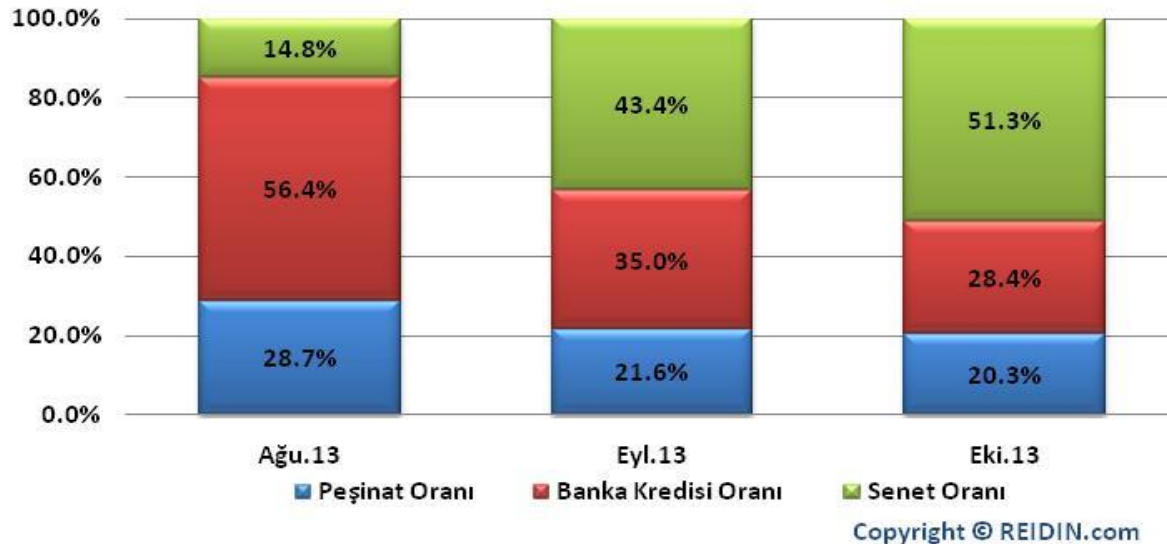
REIDIN-GYODER MARKALI KONUT PROJELERİ PAZAR ANALİZİ

Satılan Konutlardaki Ödenen KDV Oranı



Ekim ayında markalı konut projeleri kapsamındaki konutların %98'lik kısmı %1 KDV oranı üzerinden, %2 oranındaki kısmı ise %18 KDV oranı üzerinden satılmıştır.

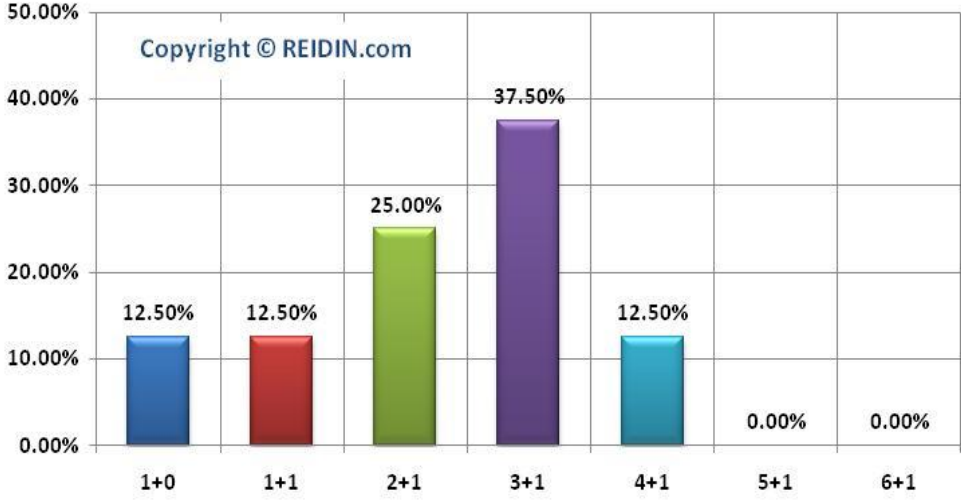
Satışlardaki Konut Bedeli Ödeme Oranları



Ekim ayında markalı konut projelerinden konut satın alan müşterilerin peşinat ve banka kredisi kullanımı yerine ağırlıklı olarak senet kullanımını tercih ettikleri gözlemlenmiştir. Ekim ayında senet kullanım oranı %51.3 olarak gerçekleşmiştir.

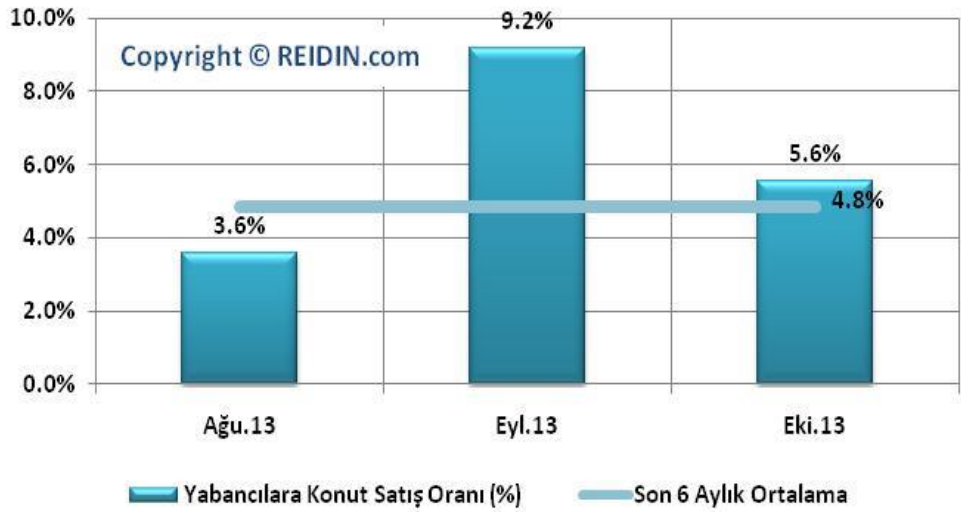
REIDIN-GYODER MARKALI KONUT PROJELERİ YABANCI YATIRIMCI ANALİZİ

Yabancıların Tercih Ettiği Konut Tipleri-Ekim 2013

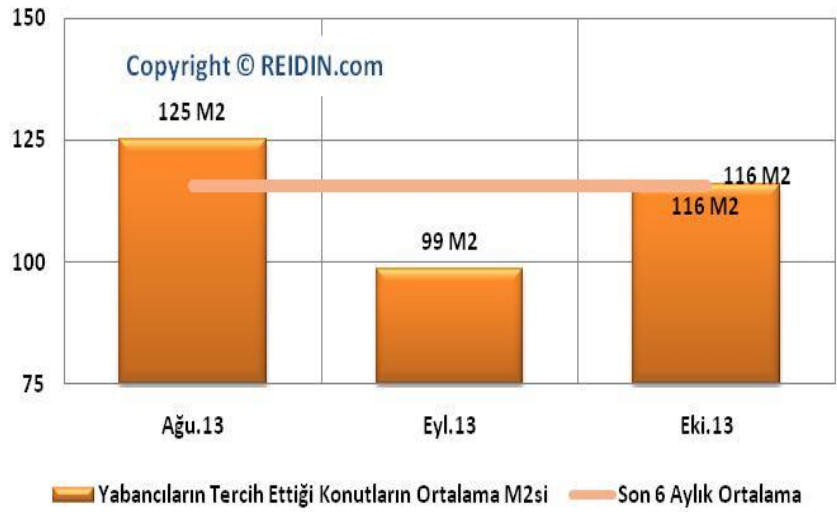


Ekim ayında gerçekleştirilen satışların %5.6'sı (son 6 aylık ortalama %4.8) yabancı yatırımcılara yapılırken, tercih noktasında ağırlıklı olarak 3+1 konut tipi (Ekim 2013: %37.5) ile ortalama 116 M2 büyüklüğe sahip konutların öne çıktığı gözlemlenmiştir.

Yabancılar Konut Satış Oranı

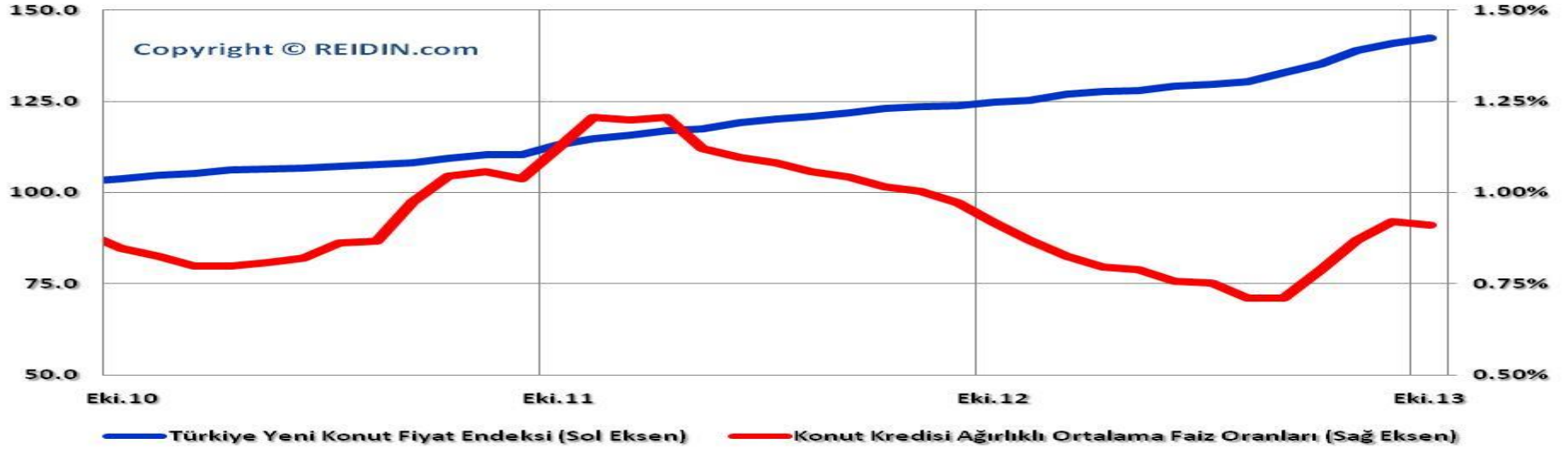


Yabancıların Tercih Ettiği Konutların Ortalama M2si

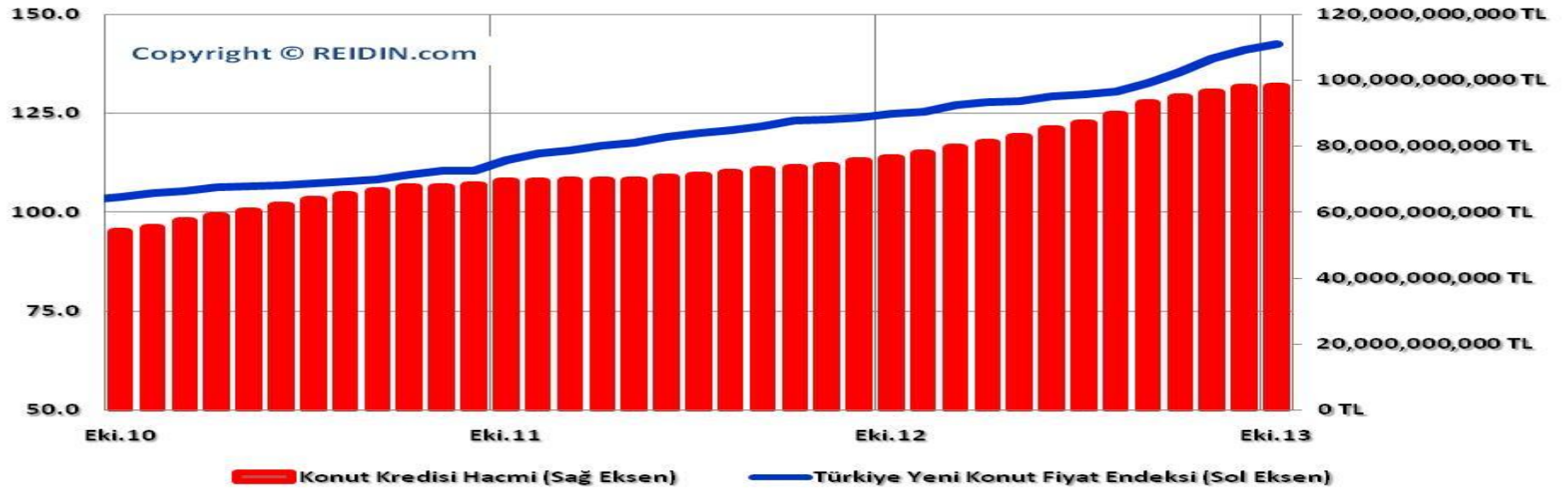


REIDIN-GYODER MARKALI KONUT PROJELERİ FİNANSAL GÖSTERGELER ANALİZİ

Yeni Konut Fiyatları ve Konut Kredisi Faiz Oranları

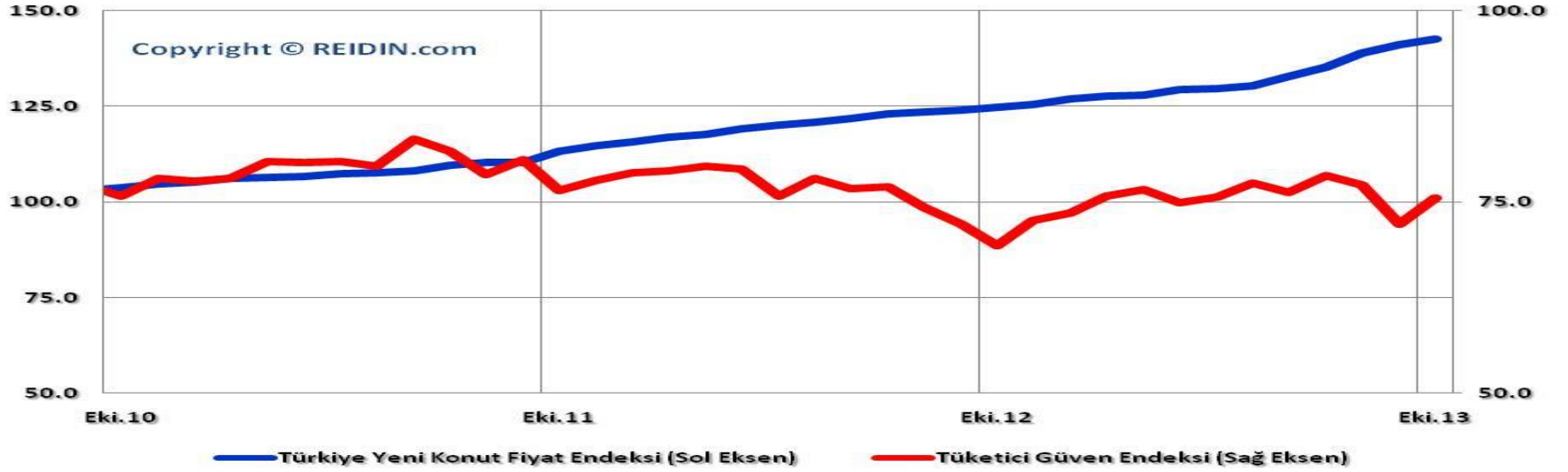


Yeni Konut Fiyatları ve Konut Kredisi Hacmi

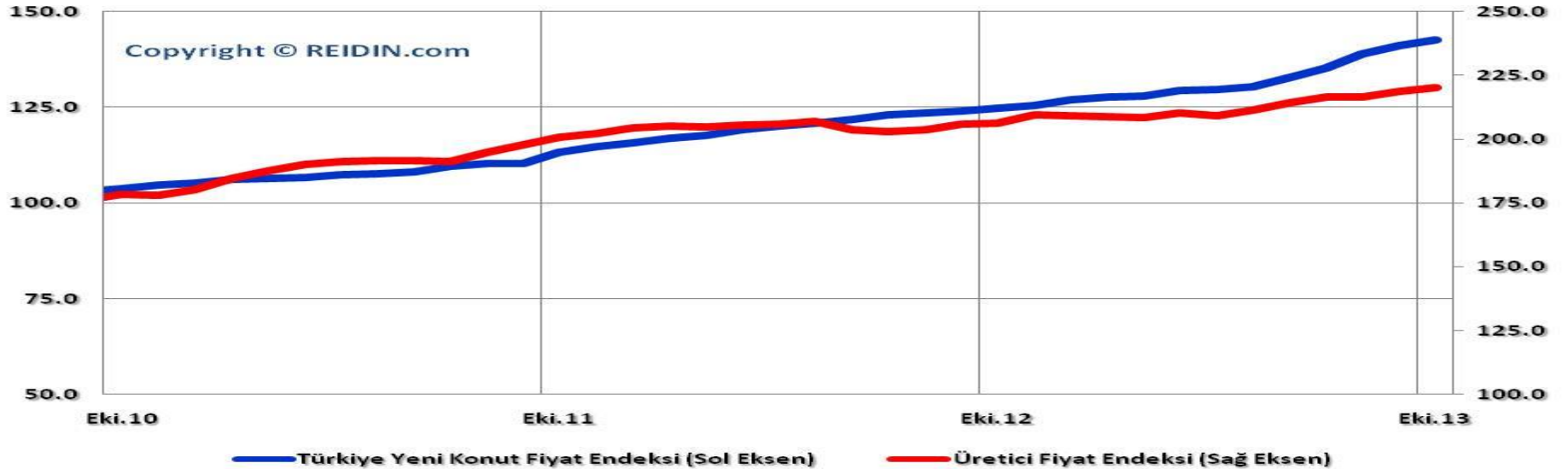


REIDIN-GYODER MARKALI KONUT PROJELERİ FİNANSAL GÖSTERGELER ANALİZİ

Yeni Konut Fiyatları ve Tüketici Güven Endeksi

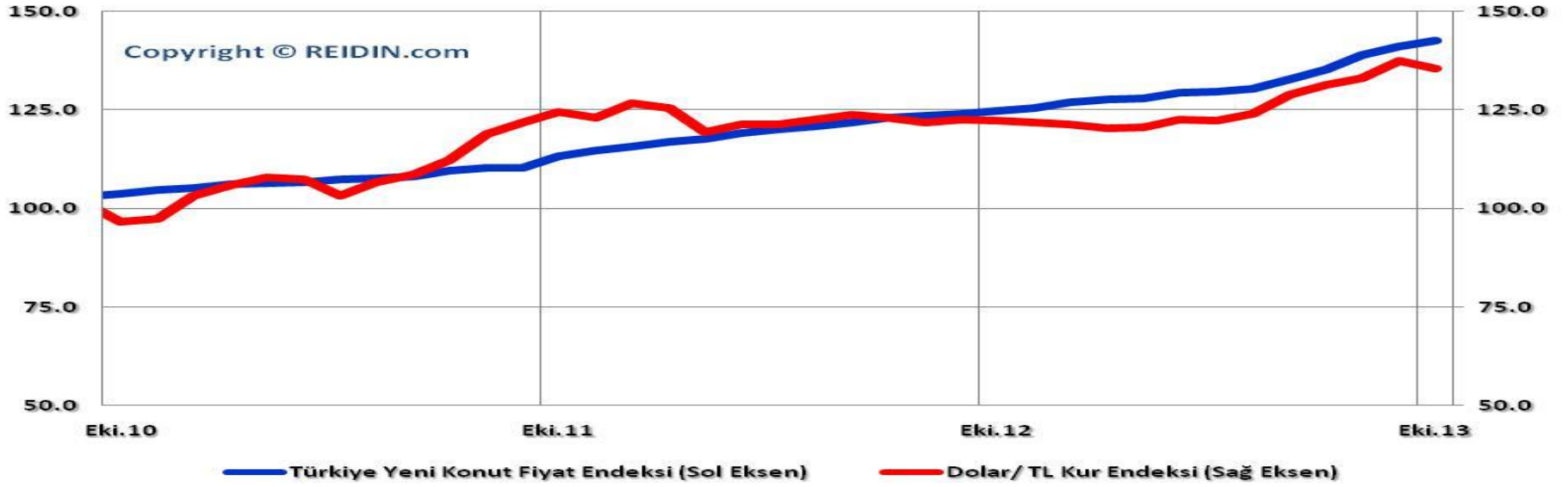


Yeni Konut Fiyatları ve Üretici Fiyat Endeksi

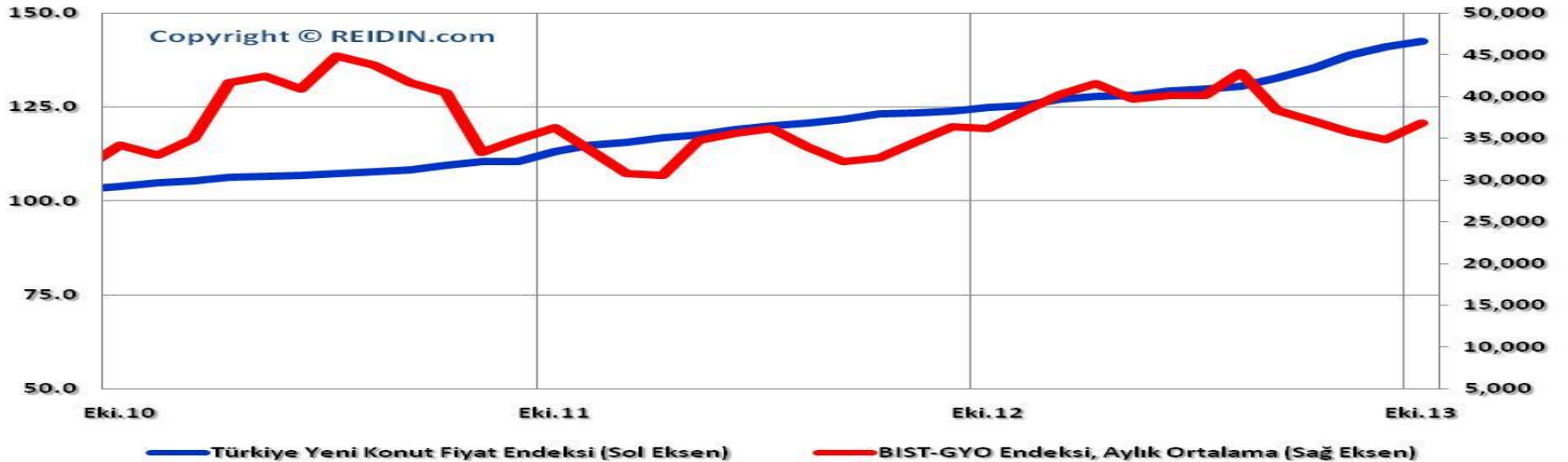


REIDIN-GYODER MARKALI KONUT PROJELERİ FİNANSAL GÖSTERGELER ANALİZİ

Yeni Konut Fiyatları ve Dolar/TL Kur Endeksi



Yeni Konut Fiyatları ve BIST-GYO Endeksi



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 Konutlar 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 27 proje geliştiricisinin sunduğu toplam 70 proje ve aylık ortalama 22.500 konut stoku üzerinden hesaplanmaktadır.

- **Daire Tipleri** yatak odası + 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 proje tamamlanmış kabul edilmiştir. Kat karşılığı alınan projelerde yüklenici firma eğer kendi payını bitirmişse ve/veya %85'ini satmışsa proje tamamlanmıştır kabul edilmiştir.

PROJEYE KATILAN FİRMALAR



BAYRAKTAR



– Endeksler

- REIDIN - Emlak Endeks (2. El Satılık ve Kiralık Konut Fiyat Endeksleri)
- REIDIN - GYODER Konut Endeksleri (Yeni Konutlar Satılık Fiyat Endeksleri)
- REIDIN - GYODER Ofis Endeksi
- REIDIN - Konut Satın Alma Gücü Endeksi
- REIDIN - Konut Kiralama Gücü Endeksi
- REIDIN - Konut Yatırımı Getiri Oranları ve Endeksleri

– Modüller

- REIDIN - EDA Emlak Değer Analiz Modülü
- REIDIN - TDA Teminat Değer Analiz Modülü (Bankalara ve Finans Şirketlerine Özel)
- REIDIN - Konut Geri Ödeme (Amortisman) Süreleri Modülü
- REIDIN - Proje Satış Fiyatları Modülü
- REIDIN - Bölge Raporu Modülü

REIDIN.com - İstanbul Ofis

**Avni Dilligil Sokak, C Blok, No: 7/13
34360, Mecidiyeköy,
İstanbul, Türkiye**

T: + 90 212 347 53 45

F: + 90 212 347 53 46

www.reidin.com

info@reidin.com