

Sayı: 34

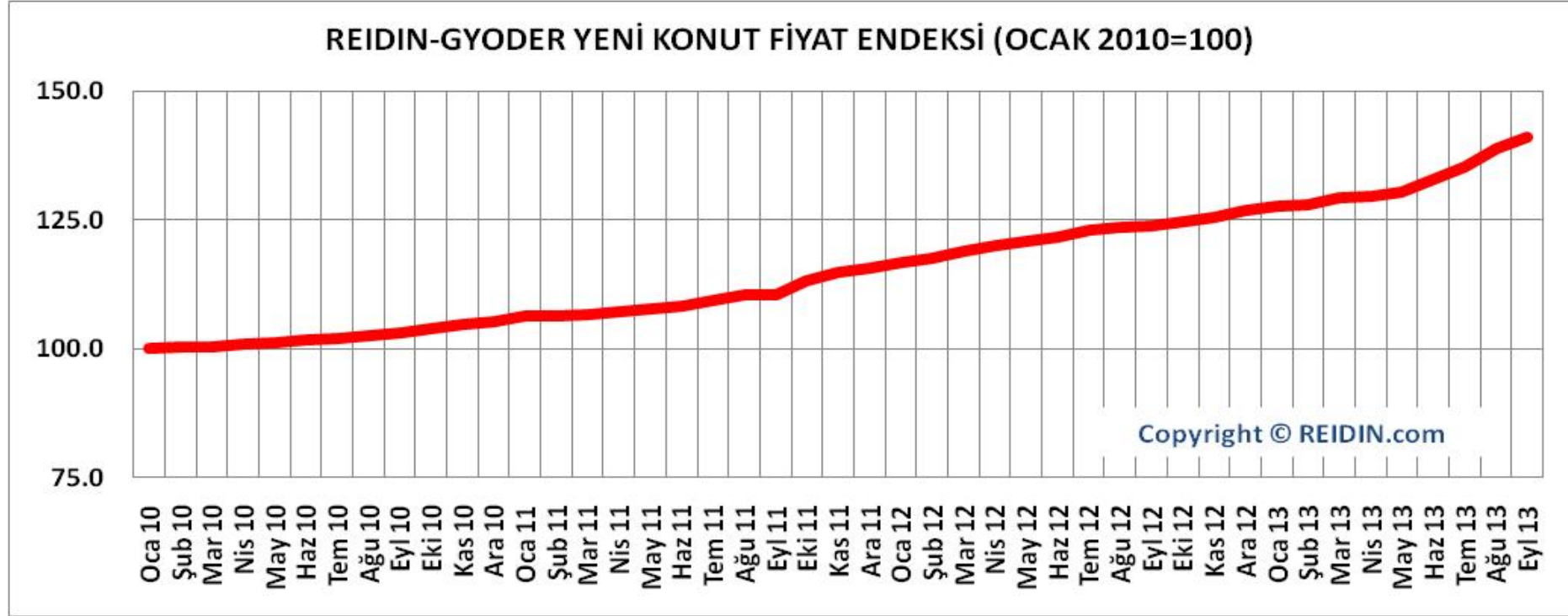
- Mortgage Uzmanı Garanti desteği ile hazırlanan REIDIN-GYODER Yeni Konut Fiyat Endeksi sonuçlarına göre, Eylül ayında bir önceki aya göre %1.51 oranında; geçen yılın aynı dönemine göre %13.80 oranında; endeksin başlangıç dönemi olan 2010 yılı Ocak ayına göre ise %41.00 oranında artış gerçekleşmiştir.
- Eylül ayında REIDIN-GYODER Yeni Konut Fiyat Endeksi bir önceki aya göre, İstanbul Avrupa yakasında yer alan markalı konut projelerinde değişmemiş; İstanbul Asya yakasında yer alan markalı konut projelerinde ise %0.34 oranında artmıştır. Endeksin başlangıç dönemine göre ise İstanbul Asya yakasındaki projeler Avrupa yakasına kıyasla 4.3 puan fazla artış göstermiştir.
- Eylül ayında REIDIN-GYODER Yeni Konut Fiyat Endeksi bir önceki aya göre, 1+1 konut tipinde %1.86 oranında, 2+1 konut tipinde %1.04 oranında, 3+1 konut tipinde %1.97 oranında ve 4+1 konut tipinde %0.38 oranında artmıştır.
- Eylül ayında REIDIN-GYODER Yeni Konut Fiyat Endeksi bir önceki aya göre, 51-75 m2 büyüklüğe sahip konutlarda %0.14 oranında azalmış; 76-100 m2 büyüklüğe sahip konutlarda %1.39 oranında, 101-125m2 büyüklüğe sahip konutlarda %2.07 oranında, 126-150 m2 büyüklüğe sahip konutlarda %2.28 oranında, 151 m2 ve daha büyük alana sahip konutlarda %0.08 oranında artmıştır.

- Eylül ayında satışı gerçekleştirilen konutların %14.8'i bitmiş konutlardan oluşurken, %85.2'si bitmemiş konutlardan oluşmaktadır. İstanbul Avrupa yakasında yer alan markalı konut projelerinde satışı gerçekleştirilen konutların %13.4'ü, Asya yakasında ise %10.8'i bitmiş konutlardan oluşmaktadır.
- Son üç aylık süreç takip edildiğinde, 2012 yılı ve öncesine ait alınmış olan ruhsatlara ilişkin projelerin satışı tamamlandıkça, yeni arz olan projelerdeki satışlarda %18 KDV oranının etkinliğinin arttığı gözlemlenmektedir.
- Eylül ayında markalı konut projelerinden konut satın alan müşterilerin peşinat ve banka kredisi kullanımı yerine ağırlıklı olarak senet kullanımını tercih ettikleri gözlemlenmiştir.
- Eylül ayında gerçekleştirilen satışların %9.2'si (son 6 aylık ortalama %4.0) yabancılara yapılırken, tercih noktasında ağırlıklı olarak 1+1 konut tipi ile ortalama 99 M2 büyüklüğe sahip konutların öne çıktığı gözlemlenmiştir.

YÖNETİCİ ÖZETİ

	Eylül 2013
REIDIN-GYODER Yeni Konut Fiyat Endeksi (Ocak 2010=100)	141.0
REIDIN-GYODER Yeni Konut Fiyat Endeksi-İstanbul Asya Yakası (Ocak 2010=100)	148.2
REIDIN-GYODER Yeni Konut Fiyat Endeksi-İstanbul Avrupa Yakası (Ocak 2010=100)	143.9
Konut Kredisi Aylık Ortalama Faiz Oranı	%0.91
Konut Kredi Hacmi (Toplam Bakiye)	97,249,957,000 TL
Tüketici Güven Endeksi	72.10
Üretici Fiyat Endeksi (2003=100)	218.6
Dolar/TL Kur Endeksi (Ocak 2010=100)	137.4 (Ortalama Aylık Kur Dolar/TL 2.0190)
BIST-GYO Endeksi (Aylık Ortalama) (28/12/1999 = 21,180.77)	34,883

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



2013 Eylül Ayı
Endeks Değeri

Bir Önceki Aya
Göre (%)

Bir Önceki Yılın Aynı
Ayına Göre (%)

Endeksin Başlangıç
Dönemine Göre (%)

YENİ KONUT
FİYAT ENDEKSİ

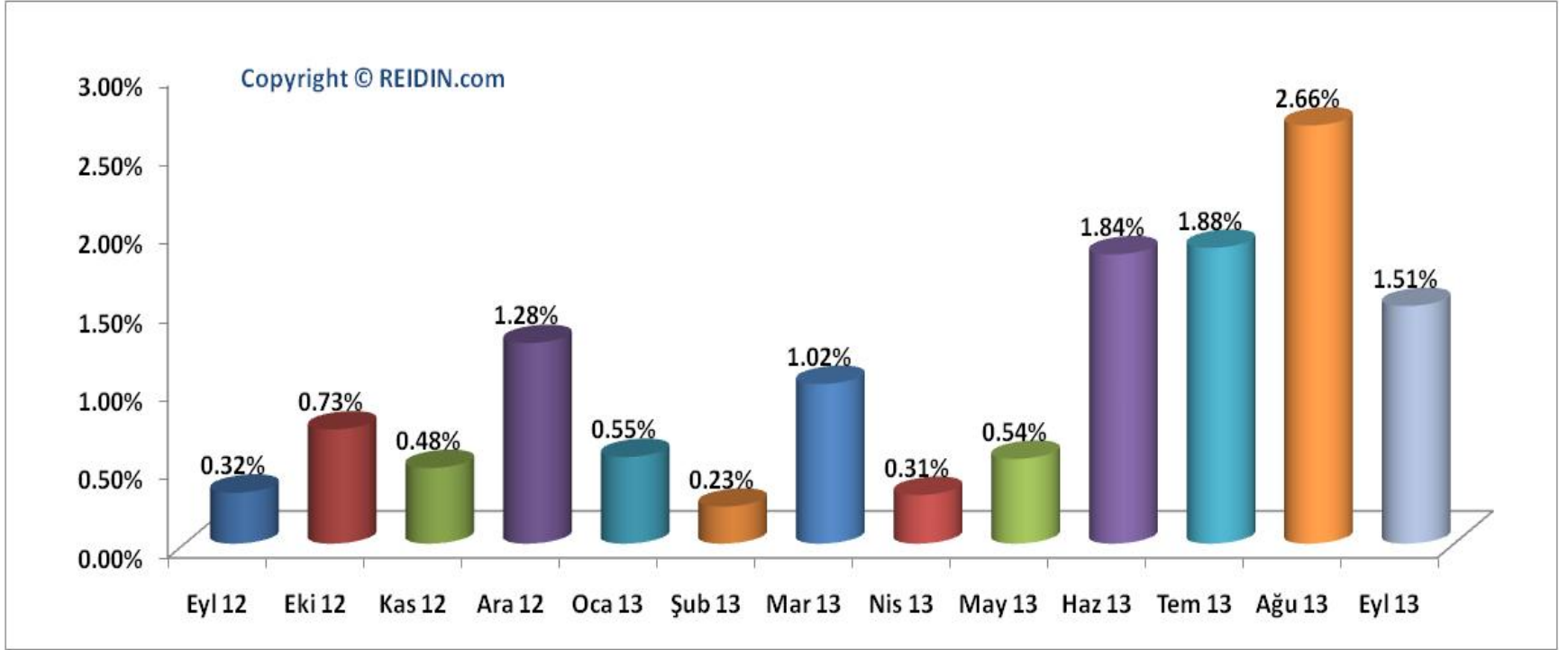
141.0

1.51%

13.80%

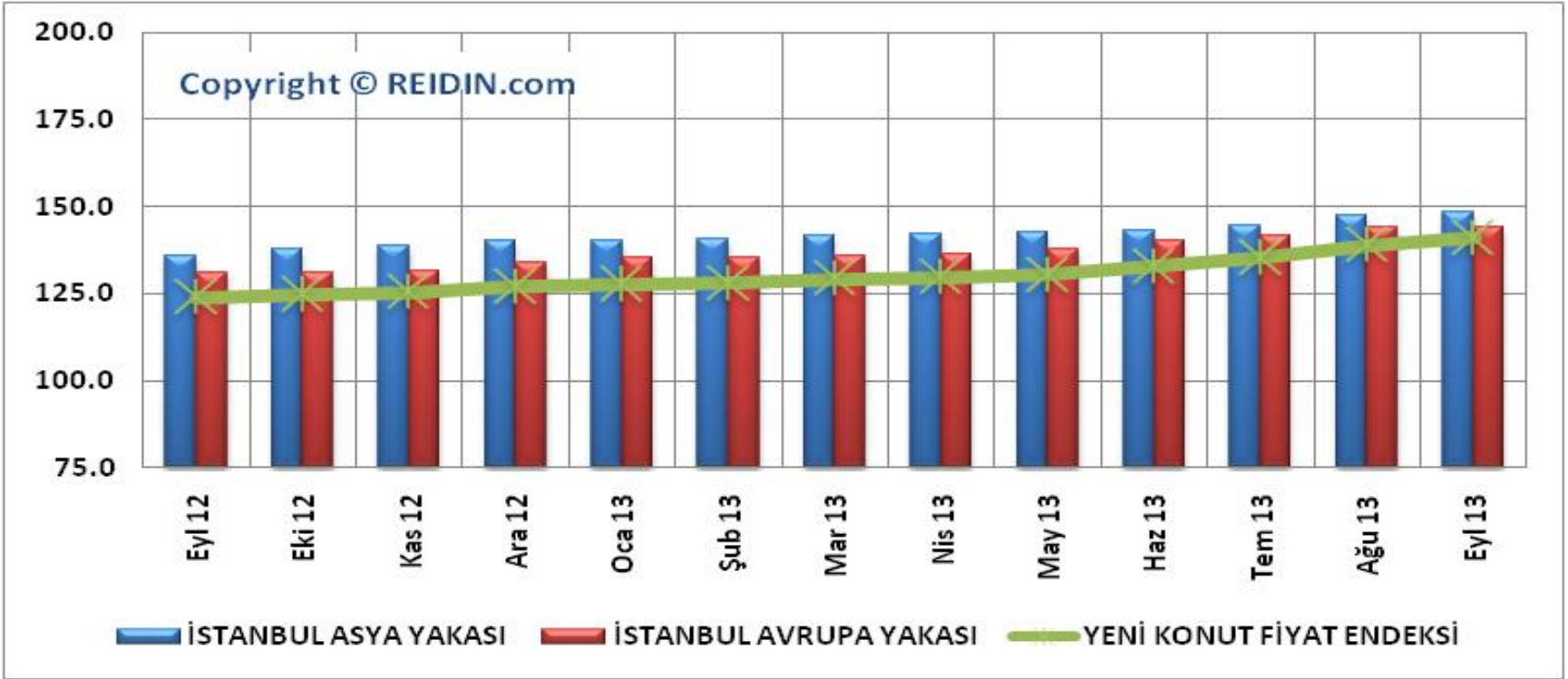
41.00%

REIDIN-GYODER YENİ KONUT ENDEKSİNDE AYLIK % DEĞİŞİM



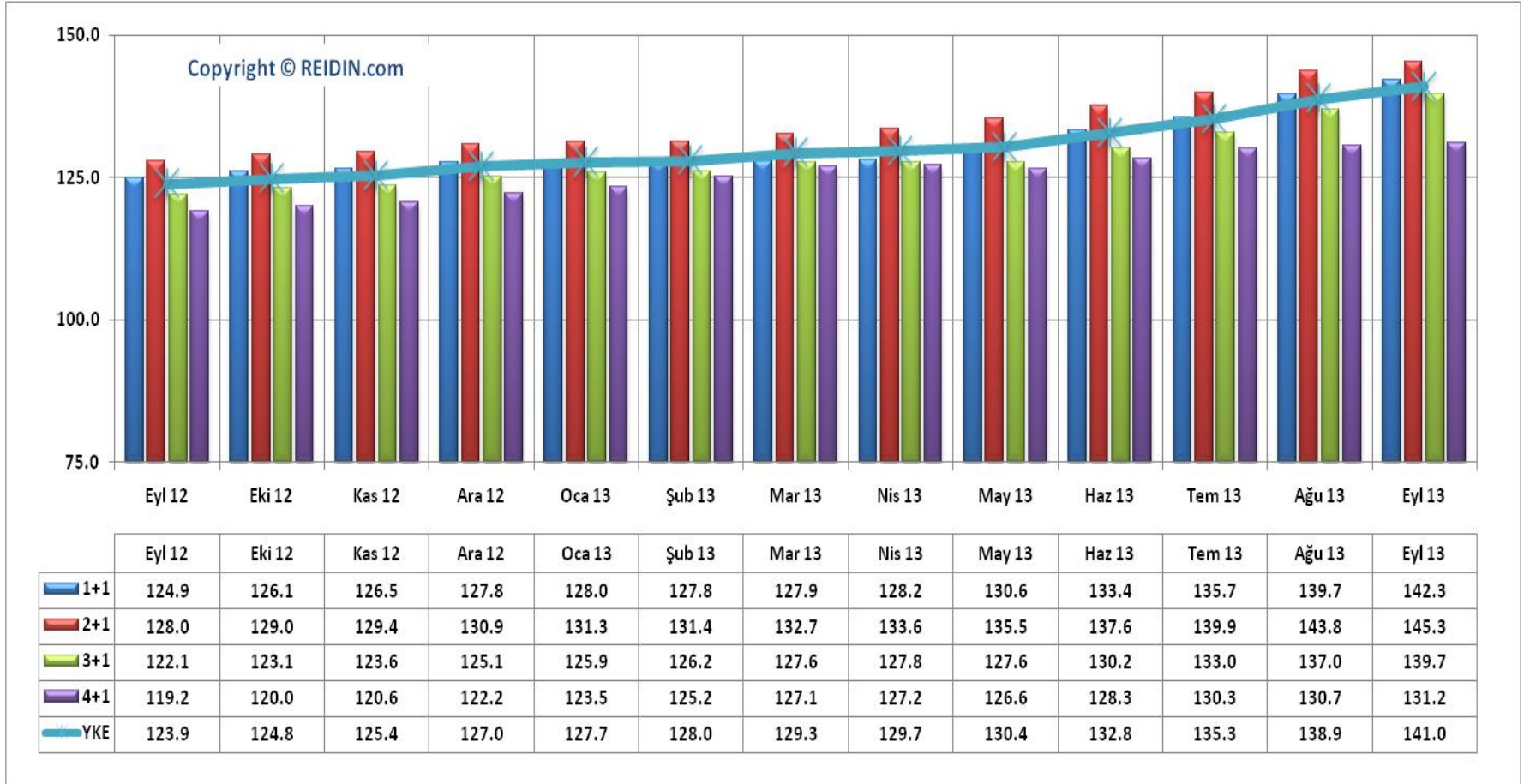
Mortgage Uzmanı Garanti desteği ile hazırlanan REIDIN-GYODER Yeni Konut Fiyat Endeksi sonuçlarına göre, Eylül ayında bir önceki aya göre %1.51 oranında; geçen yılın aynı dönemine göre %13.80 oranında; endeksin başlangıç dönemi olan 2010 yılı Ocak ayına göre ise %41.00 oranında artış gerçekleşmiştir.

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



Eylül ayında REIDIN-GYODER Yeni Konut Fiyat Endeksi bir önceki aya göre, İstanbul Avrupa yakasında yer alan markalı konut projelerinde değişmemiş; İstanbul Asya yakasında yer alan markalı konut projelerinde ise %0.34 oranında artmıştır. Endeksin başlangıç dönemine göre ise İstanbul Asya yakasındaki projeler Avrupa yakasına kıyasla 4.3 puan fazla artış göstermiştir.

KONUT TİPİNE GÖRE (OCAK 2010=100)



Eylül ayında REIDIN-GYODER Yeni Konut Fiyat Endeksi bir önceki aya göre, 1+1 konut tipinde %1.86 oranında, 2+1 konut tipinde %1.04 oranında, 3+1 konut tipinde %1.97 oranında ve 4+1 konut tipinde %0.38 oranında artmıştır.

KONUT TİPİNE GÖRE ENDEKS DEĞİŞİM TABLOSU

Konut Tipi	2013 Eylül Ayı Endeks Değeri	Bir Önceki Aya Göre (%)	Bir Önceki Yılın Aynı Ayına Göre (%)	Endeksin Başlangıç Dönemine Göre (%)
Yeni Konut Fiyat Endeksi	141.0	1.51%	13.80%	41.00%
1+1	142.3	1.86%	13.93%	42.30%
2+1	145.3	1.04%	13.52%	45.30%
3+1	139.7	1.97%	14.41%	39.70%
4+1	131.2	0.38%	10.07%	31.20%

Endeks Başlangıç Dönemi Ocak 2010=100

KONUT BÜYÜKLÜĞÜNE GÖRE (OCAK 2010=100)



Eylül ayında REIDIN-GYODER Yeni Konut Fiyat Endeksi bir önceki aya göre, 51-75 m2 büyüklüğe sahip konutlarda %0.14 oranında azalmış; 76-100 m2 büyüklüğe sahip konutlarda %1.39 oranında, 101-125m2 büyüklüğe sahip konutlarda %2.07 oranında, 126-150 m2 büyüklüğe sahip konutlarda %2.28 oranında, 151 m2 ve daha büyük alana sahip konutlarda %0.08 oranında artmıştır.

KONUT BÜYÜKLÜĞÜNE GÖRE ENDEKS DEĞİŞİM TABLOSU

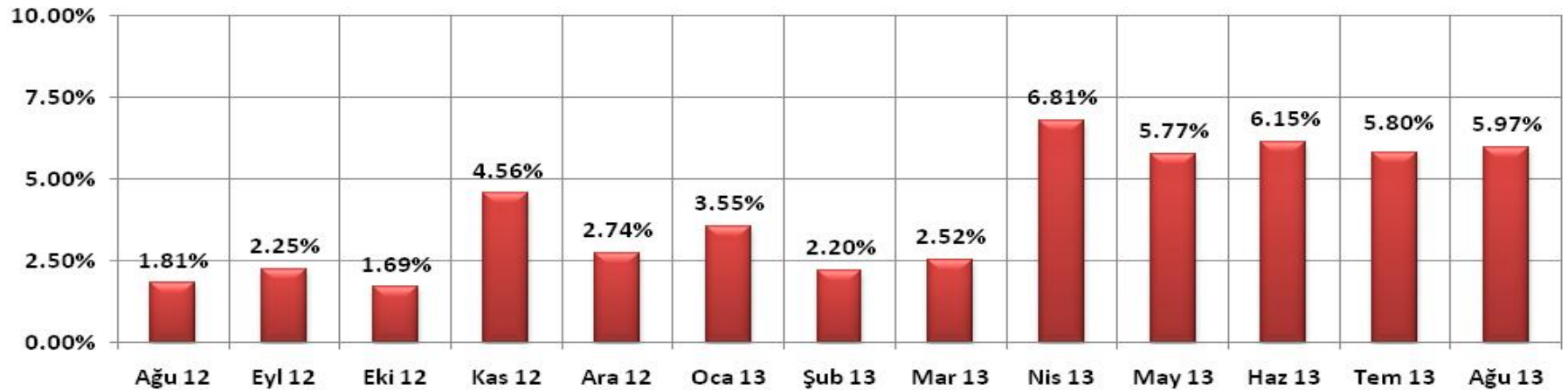
Konut Büyüklüğü	2013 Eylül Ayı Endeks Değeri	Bir Önceki Aya Göre (%)	Bir Önceki Yılın Aynı Ayına Göre (%)	Endeksin Başlangıç Dönemine Göre (%)
Yeni Konut Fiyat Endeksi	141.0	1.51%	13.80%	41.00%
51-75 M2	137.8	-0.14%	11.67%	37.80%
76-100 M2	138.3	1.39%	15.64%	38.30%
101-125 M2	143.1	2.07%	13.75%	43.10%
126-150 M2	139.0	2.28%	13.93%	39.00%
151 M2 +	132.1	0.08%	9.90%	32.10%

Endeks Başlangıç Dönemi Ocak 2010=100

REIDIN-GYODER YENİ KONUT STOK ERİME HIZI

Copyright © REIDIN.com

STOK ERİME HIZI (%)



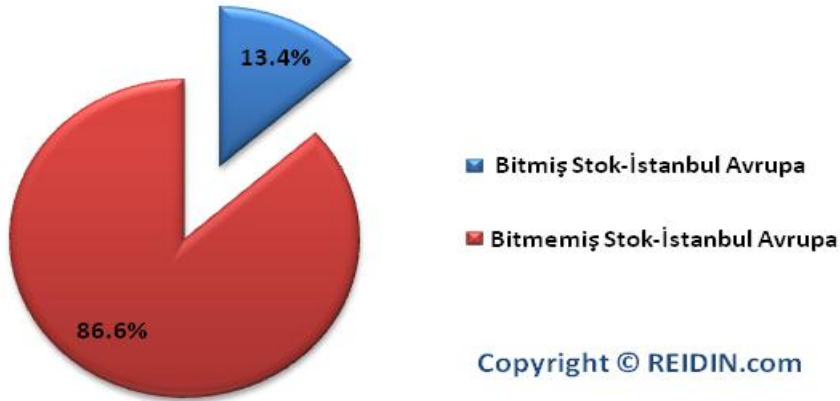
STOK ERİME HIZI (%) - İSTANBUL ASYA VE AVRUPA YAKASI PROJELERİ



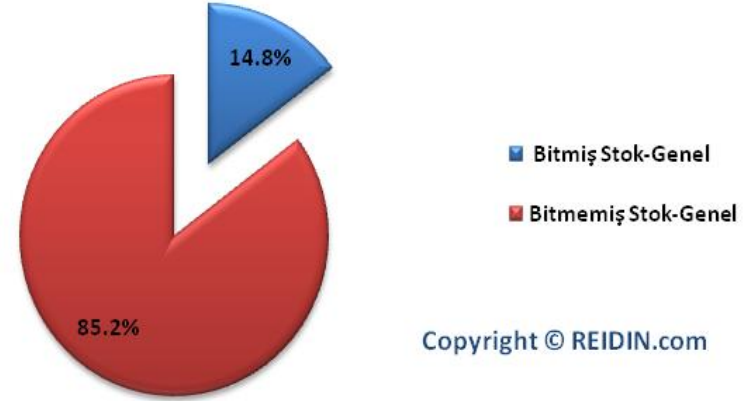
Copyright © REIDIN.com

Stok erime hızı, mevcut konut stokundaki aylık satışların yüzdesel göstergesidir.

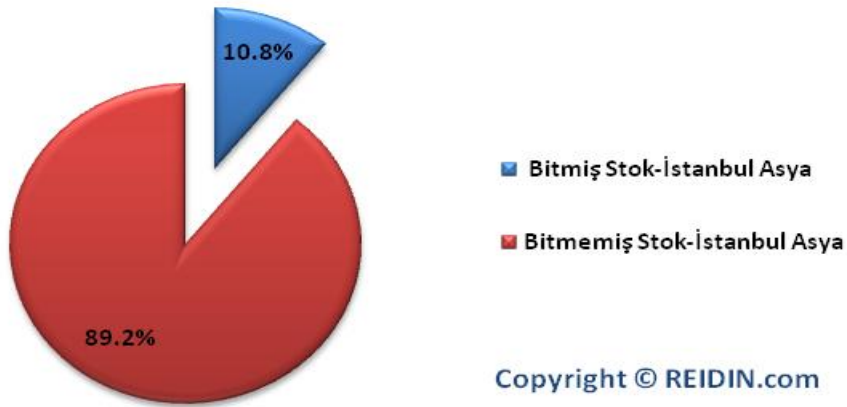
Satılan Konutların Teslimat Durumu-Eylül 2013



Satılan Konutların Teslimat Durumu-Eylül 2013



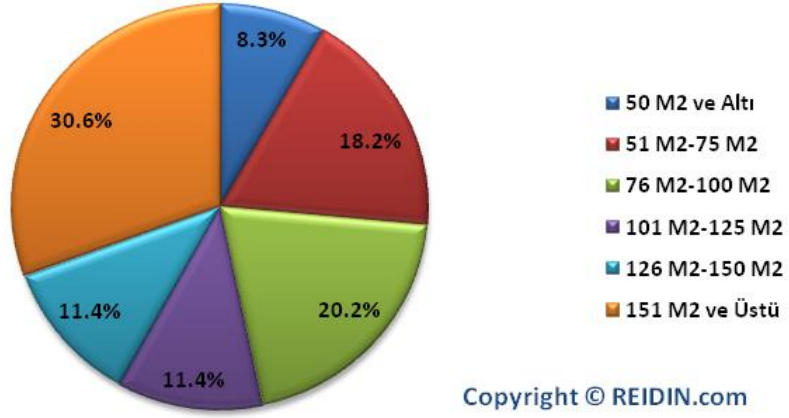
Satılan Konutların Teslimat Durumu-Eylül 2013



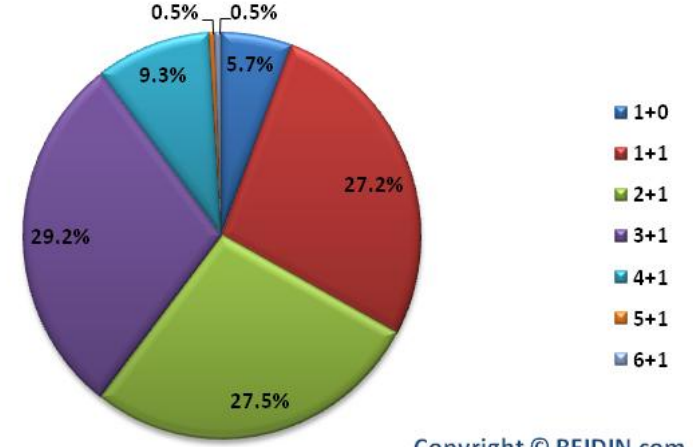
Eylül ayında satışı gerçekleştirilen konutların %14.8'i bitmiş konutlardan oluşurken, %85.2'si bitmemiş konutlardan oluşmaktadır. İstanbul Avrupa yakasında yer alan markalı konut projelerinde satışı gerçekleştirilen konutların %13.4'ü, Asya yakasında ise %10.8'i bitmiş konutlardan oluşmaktadır.

REIDIN-GYODER MARKALI KONUT PROJELERİ PAZAR ANALİZİ

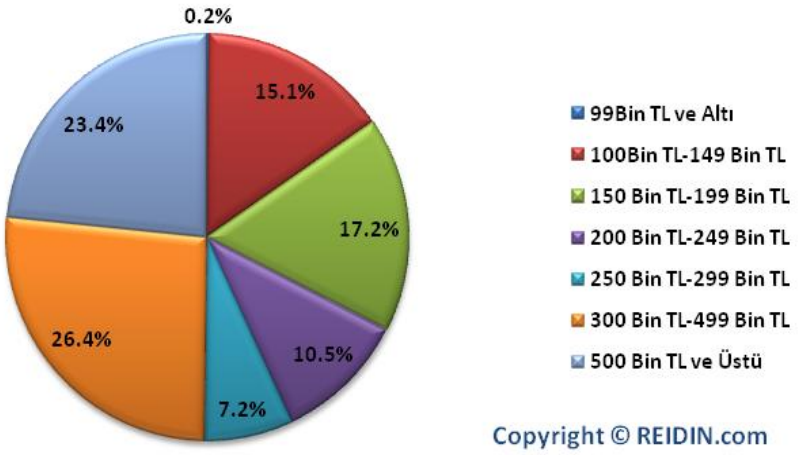
Konut Metrekare Dağılımı-2013 3ncü Çeyrek Dönem



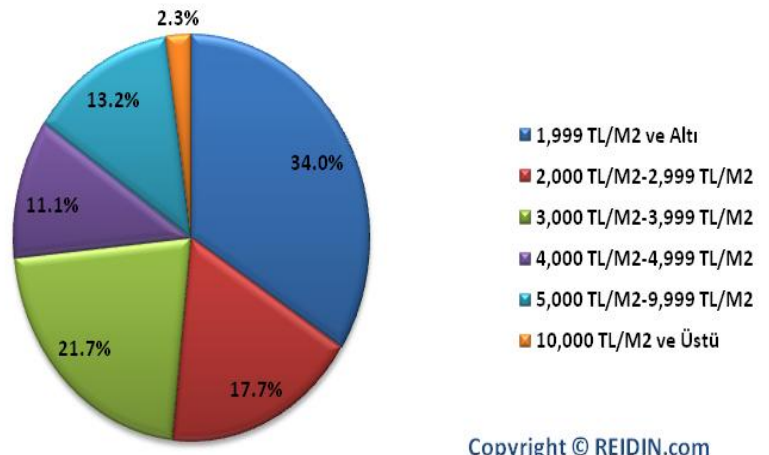
Konut Tip Dağılımı-2013 3ncü Çeyrek Dönem



Konut Fiyat Dağılımı-2013 3ncü Çeyrek Dönem

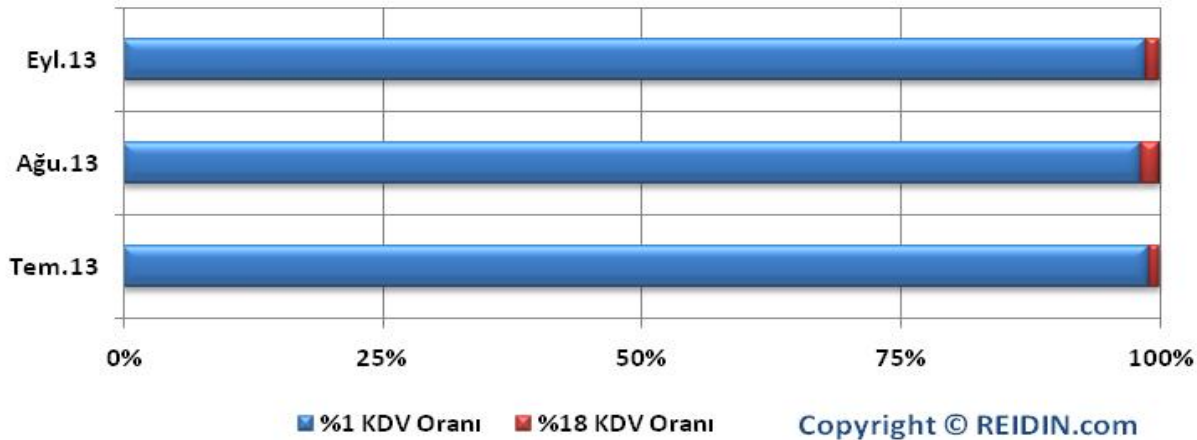


Konut Fiyat/ Metrekare Dağılımı-2013 3ncü Çeyrek Dönem



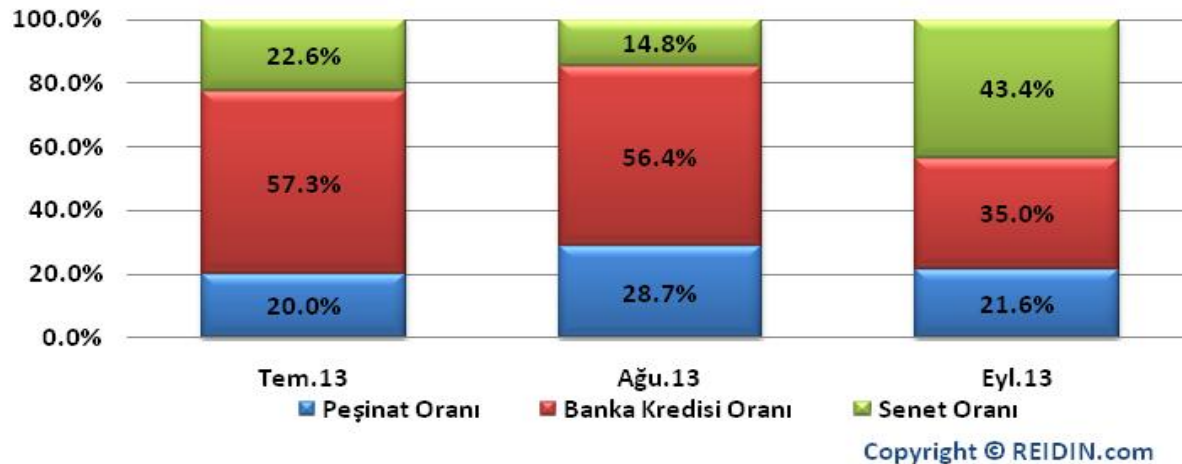
REIDIN-GYODER MARKALI KONUT PROJELERİ PAZAR ANALİZİ

Satılan Konutlardaki Ödenen KDV Oranı



Son üç aylık süreç takip edildiğinde, 2012 yılı ve öncesine ait alınmış olan ruhsatlara ilişkin projelerin satışı tamamlandıkça, yeni arz olan projelerdeki satışlarda %18 KDV oranının etkinliğinin arttığı gözlemlenmektedir.

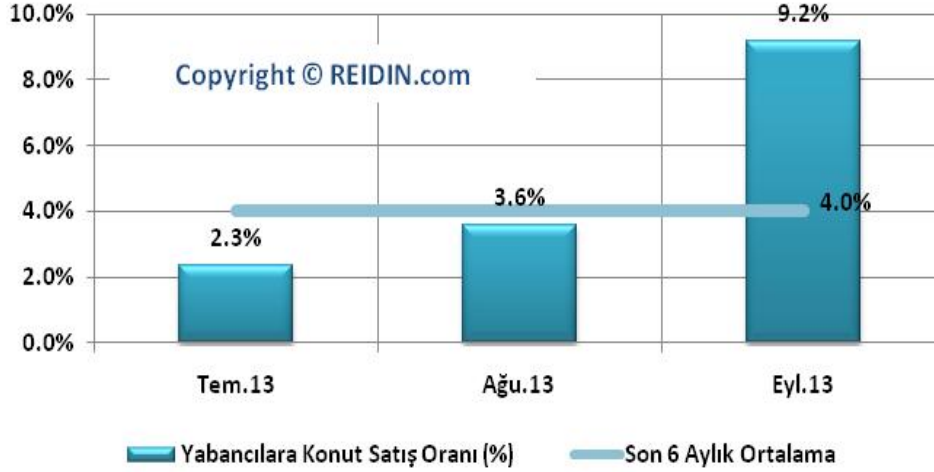
Satışlardaki Konut Bedeli Ödeme Oranları



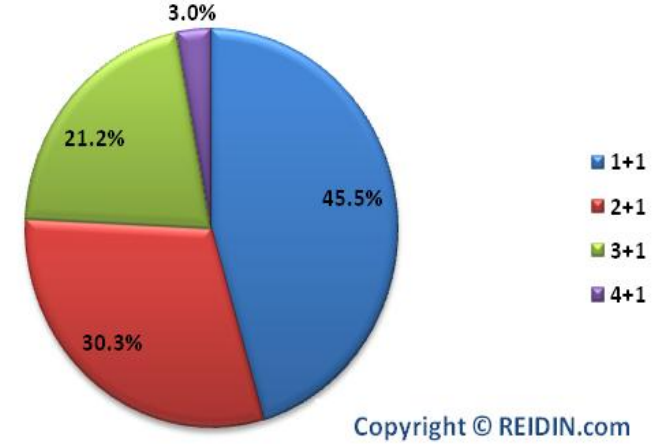
Eylül ayında markalı konut projelerinden konut satın alan müşterilerin peşinat ve banka kredisi kullanımı yerine ağırlıklı olarak senet kullanımını tercih ettikleri gözlemlenmiştir.

REIDIN-GYODER MARKALI KONUT PROJELERİ YABANCI YATIRIMCI ANALİZİ

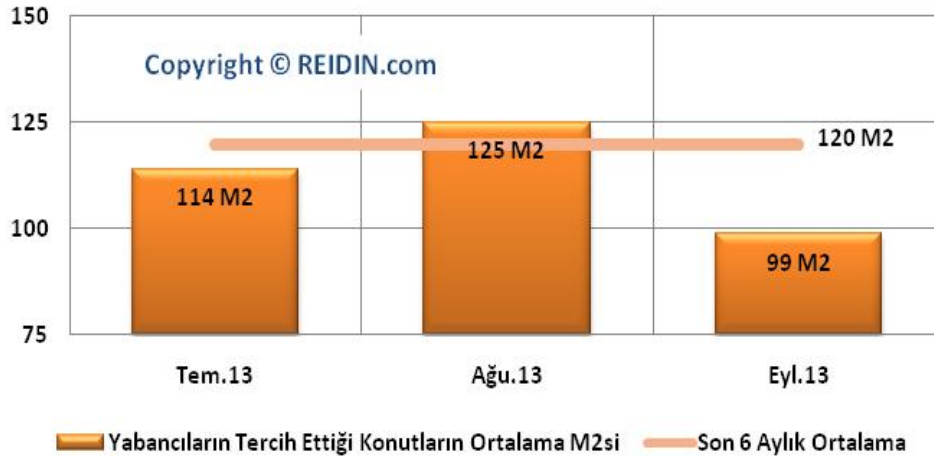
Yabancılara Konut Satış Oranı



Yabancıların Tercih Ettiği Konut Tipleri-Eylül 2013



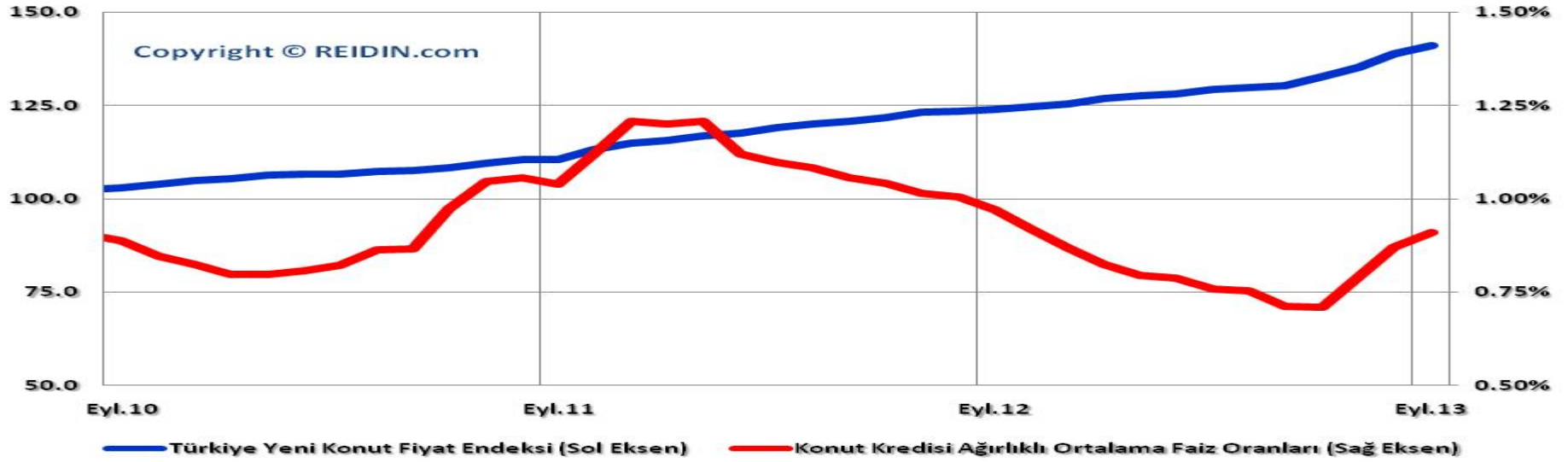
Yabancıların Tercih Ettiği Konutların Ortalama M2si



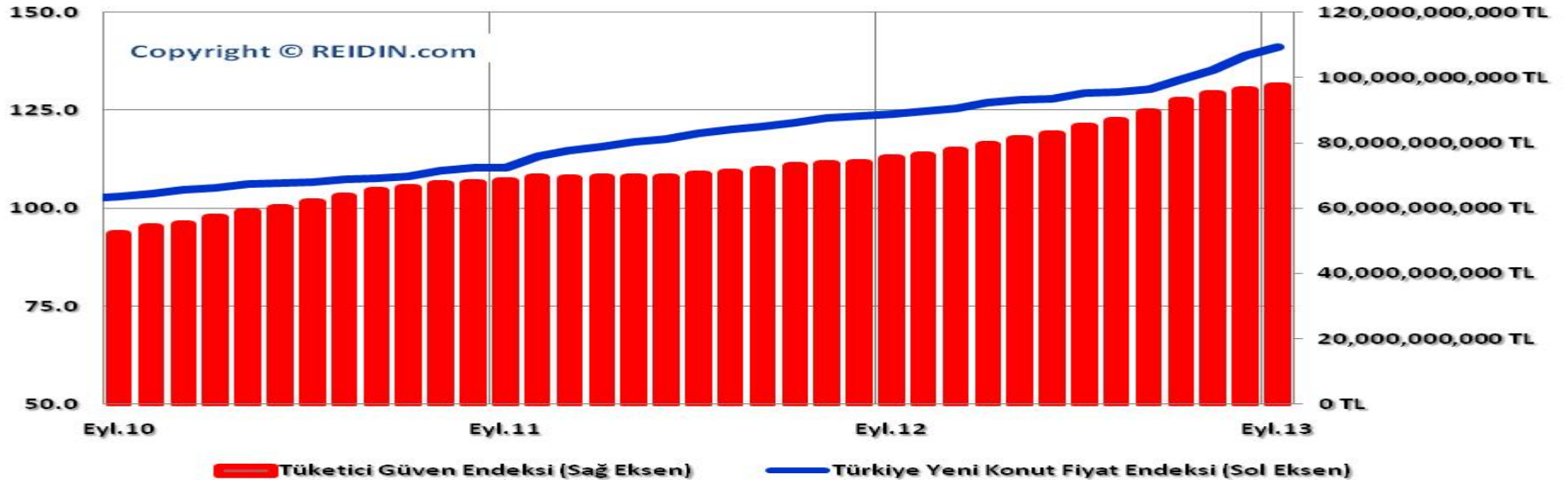
Eylül ayında gerçekleştirilen satışların %9.2'si (son 6 aylık ortalama %4.0) yabancılara yapılırken, tercih noktasında ağırlıklı olarak 1+1 konut tipi ile ortalama 99 M2 büyüklüğe sahip konutların öne çıktığı gözlemlenmiştir.

REIDIN-GYODER MARKALI KONUT PROJELERİ FİNANSAL GÖSTERGELER ANALİZİ

Yeni Konut Fiyatları ve Konut Kredisi Faiz Oranları

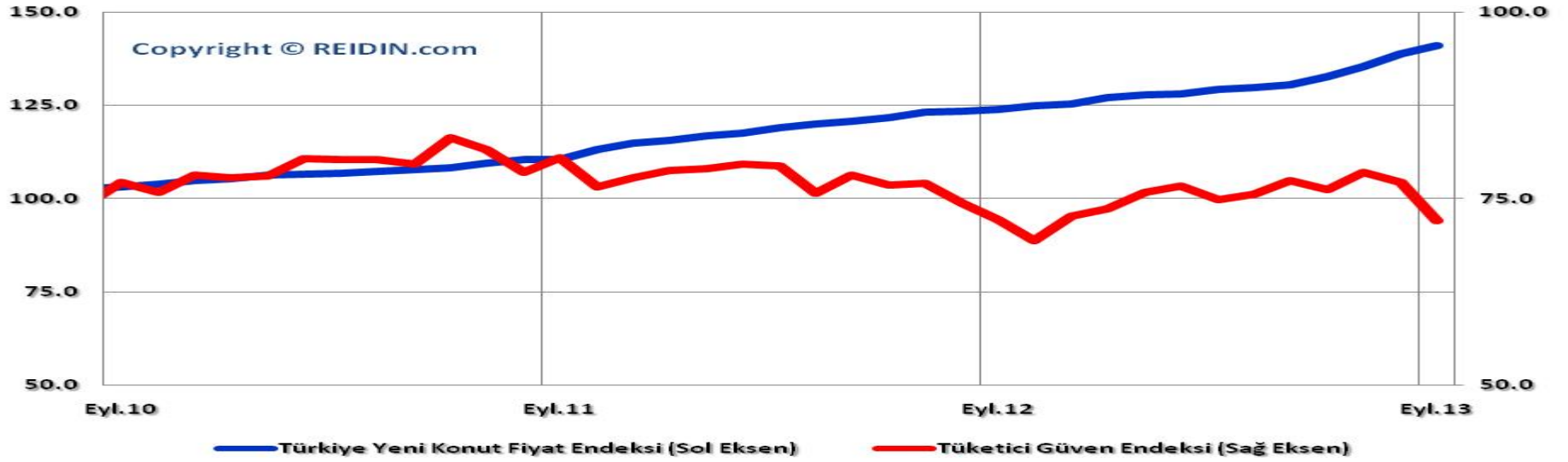


Yeni Konut Fiyatları ve Konut Kredisi Hacmi

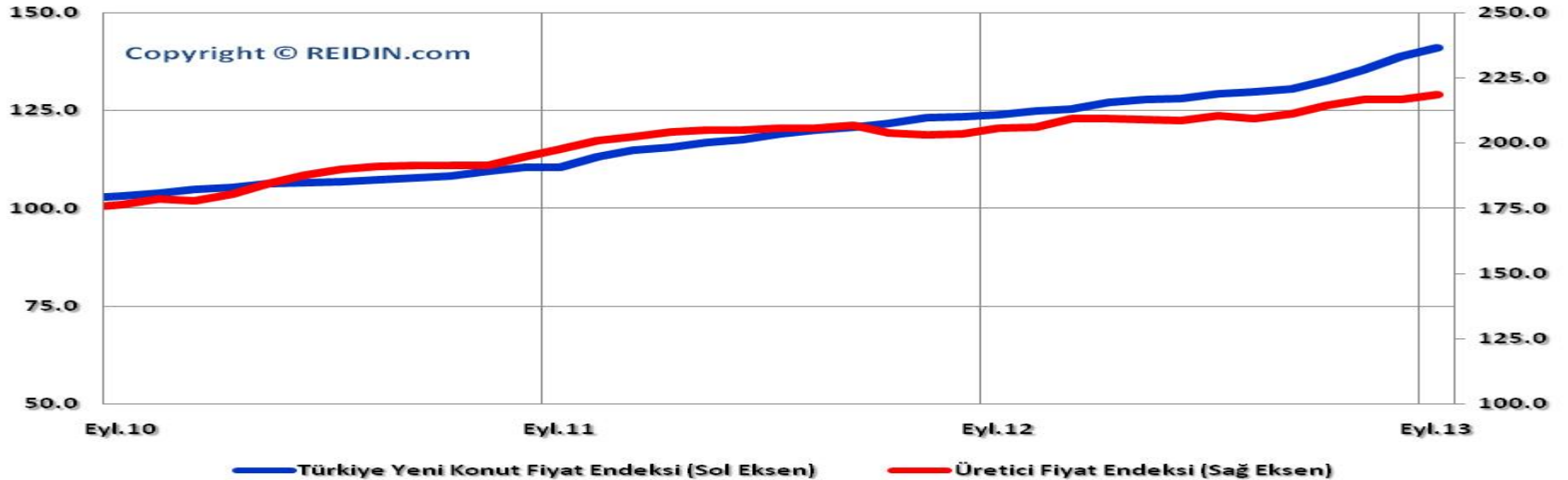


REIDIN-GYODER MARKALI KONUT PROJELERİ FİNANSAL GÖSTERGELER ANALİZİ

Yeni Konut Fiyatları ve Tüketici Güven Endeksi

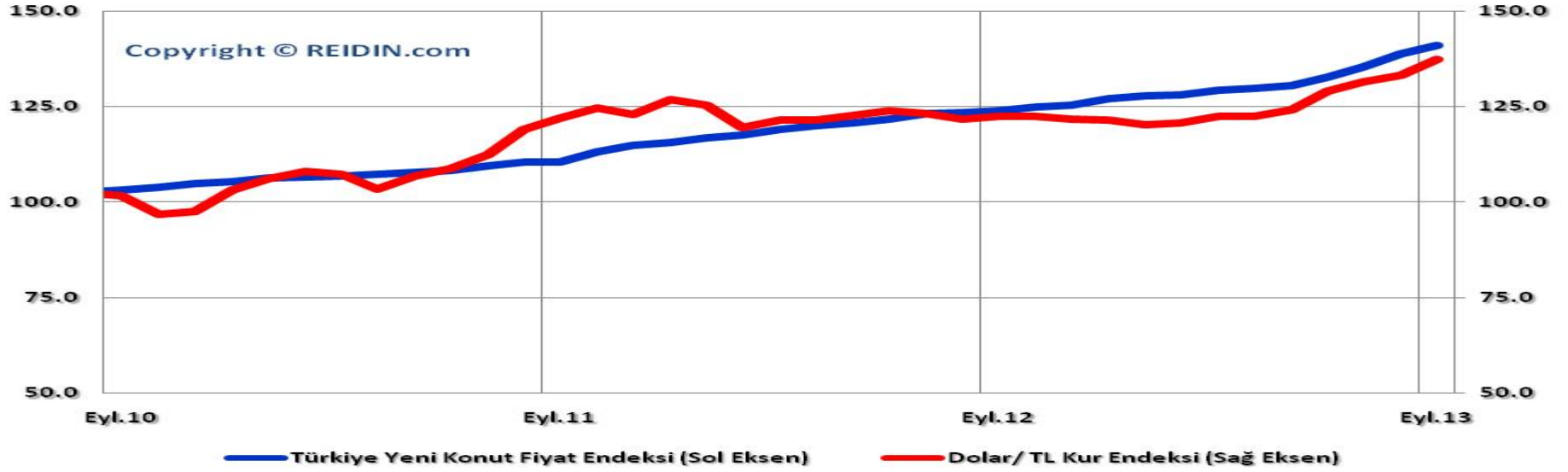


Yeni Konut Fiyatları ve Üretici Fiyat Endeksi

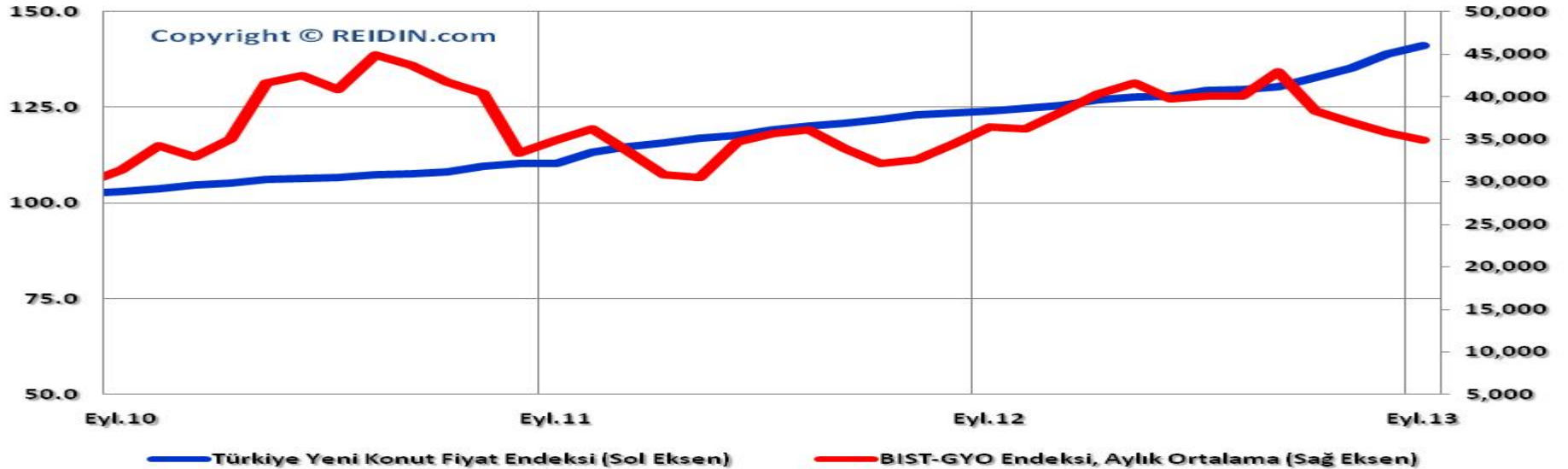


REIDIN-GYODER MARKALI KONUT PROJELERİ FİNANSAL GÖSTERGELER ANALİZİ

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



CALIK GAYRİMENKUL



DUMANKAYA



Garanti KOZA



İHLAS YAPI



nurol GYO



TEKFEN EMLAK GELİŞTİRME GRUBU



– 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