

Sayı: 36

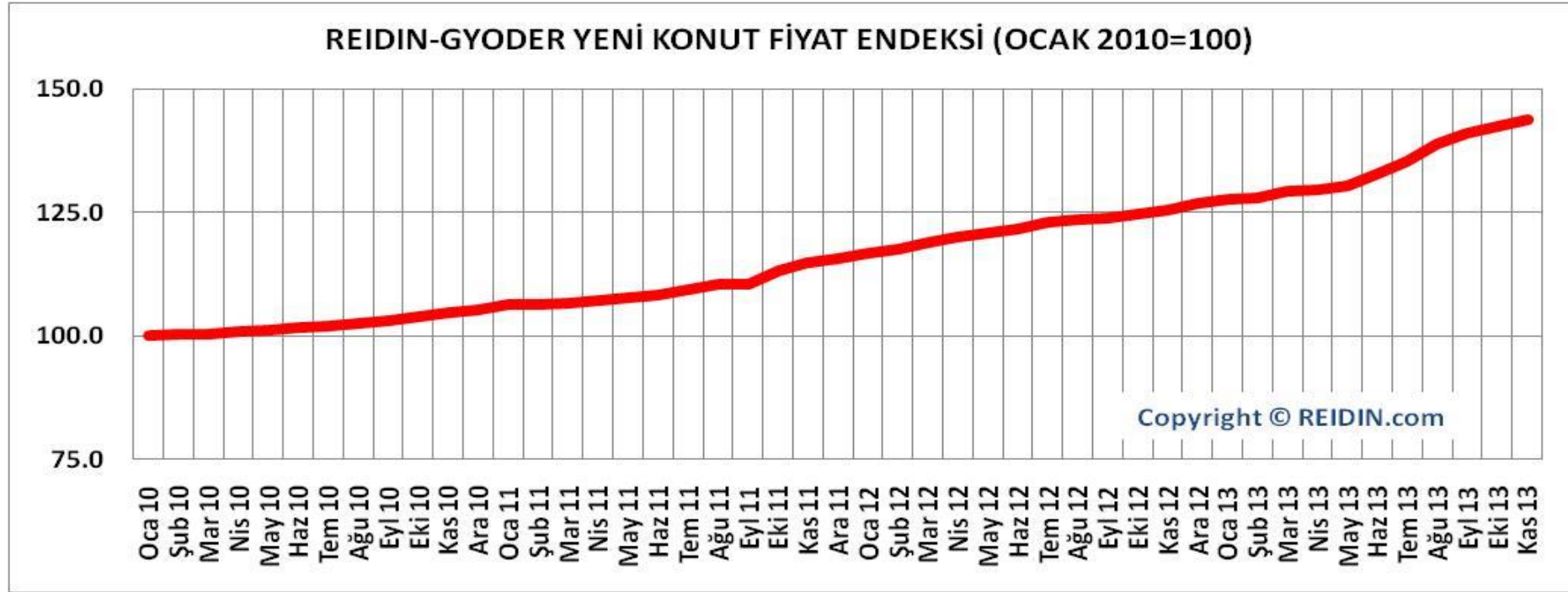
- Mortgage Uzmanı Garanti desteği ile hazırlanan REIDIN-GYODER Yeni Konut Fiyat Endeksi sonuçlarına göre, Kasım ayında bir önceki aya göre %0.98 oranında; geçen yılın aynı dönemine göre %14.75 oranında; endeksin başlangıç dönemi olan 2010 yılı Ocak ayına göre ise %43.90 oranında artış gerçekleşmiştir.
- Kasım ayında REIDIN-GYODER Yeni Konut Fiyat Endeksi bir önceki aya göre, İstanbul Avrupa yakasında yer alan markalı konut projelerinde %1.04 oranında; İstanbul Asya yakasında yer alan markalı konut projelerinde ise %0.80 oranında artmıştır. Endeksin başlangıç dönemine göre ise İstanbul Asya yakasındaki projeler Avrupa yakasına kıyasla 5.4 puan fazla artış göstermiştir.
- Kasım ayında REIDIN-GYODER Yeni Konut Fiyat Endeksi bir önceki aya göre, 1+1 konut tipinde %0.28 oranında azalmış; 2+1 konut tipinde %0.75 oranında, 3+1 konut tipinde %1.56 oranında ve 4+1 konut tipinde %0.84 oranında artmıştır.
- Kasım ayında REIDIN-GYODER Yeni Konut Fiyat Endeksi bir önceki aya göre, 51-75 m2 büyüklüğe sahip konutlarda %0.29 oranında ve 76-100 m2 büyüklüğe sahip konutlarda %0.21 oranında azalmıştır; 101-125m2 büyüklüğe sahip konutlarda %1.31 oranında, 126-150 m2 büyüklüğe sahip konutlarda %1.50 oranında, 151 m2 ve daha büyük alana sahip konutlarda %0.15 oranında artmıştır.

- Kasım ayında satışı gerçekleştirilen konutların %14.2'si bitmiş konutlardan oluşurken, %85.8'i bitmemiş konutlardan oluşmaktadır. İlgili ayda, İstanbul Avrupa yakasında yer alan markalı konut projelerinde satışı gerçekleştirilen konutların %11.6'sı, Asya yakasında ise %11.4'ü bitmiş konutlardan oluşmaktadır.
- Kasım ayında markalı projeler kapsamındaki konutların %99 oranlık kısmı %1 KDV oranı üzerinden, %1 oranındaki kısmı ise %18 KDV oranı üzerinden satışı gerçekleştirilmiştir.
- Markalı projelerden konut satın alan müşterilerin peşinat, senet ve banka kredisi kullanım oranları incelendiğinde, Kasım ayında peşinat oranı %33.2, senet oranı %40.4 ve banka kredisi oranı %26.4 olarak gerçekleşmiştir.
- Kasım ayında markalı konut projeleri kapsamında gerçekleştirilen satışların %7.8'i (son 6 aylık ortalama %5.4) yabancı yatırımcılara yapılırken, tercih noktasında ağırlıklı olarak 1+1 konut tipi (Kasım 2013: %51.5) ile ortalama 92 M2 büyüklüğe sahip konutların öne çıktığı gözlemlenmiştir.

YÖNETİCİ ÖZETİ

	Kasım 2013
REIDIN-GYODER Yeni Konut Fiyat Endeksi (Ocak 2010=100)	143.9
REIDIN-GYODER Yeni Konut Fiyat Endeksi-İstanbul Asya Yakası (Ocak 2010=100)	151.3
REIDIN-GYODER Yeni Konut Fiyat Endeksi-İstanbul Avrupa Yakası (Ocak 2010=100)	145.9
Konut Kredisi Aylık Ortalama Faiz Oranı	%0.88
Konut Kredi Hacmi (Toplam Bakiye)	99,699,713,000 TL
Tüketici Güven Endeksi	77.5
Üretici Fiyat Endeksi (2003=100)	221.42
Dolar/TL Kuru (Aylık Ortalama)	2.0236 Dolar/TL
BIST-GYO Endeksi (Aylık Ortalama) (28/12/1999 = 21,180.77)	37,006

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



2013 Kasım Ayı
Endeks Değeri

143.9

Bir Önceki Aya
Göre (%)

0.98%

Bir Önceki Yılın Aynı
Ayına Göre (%)

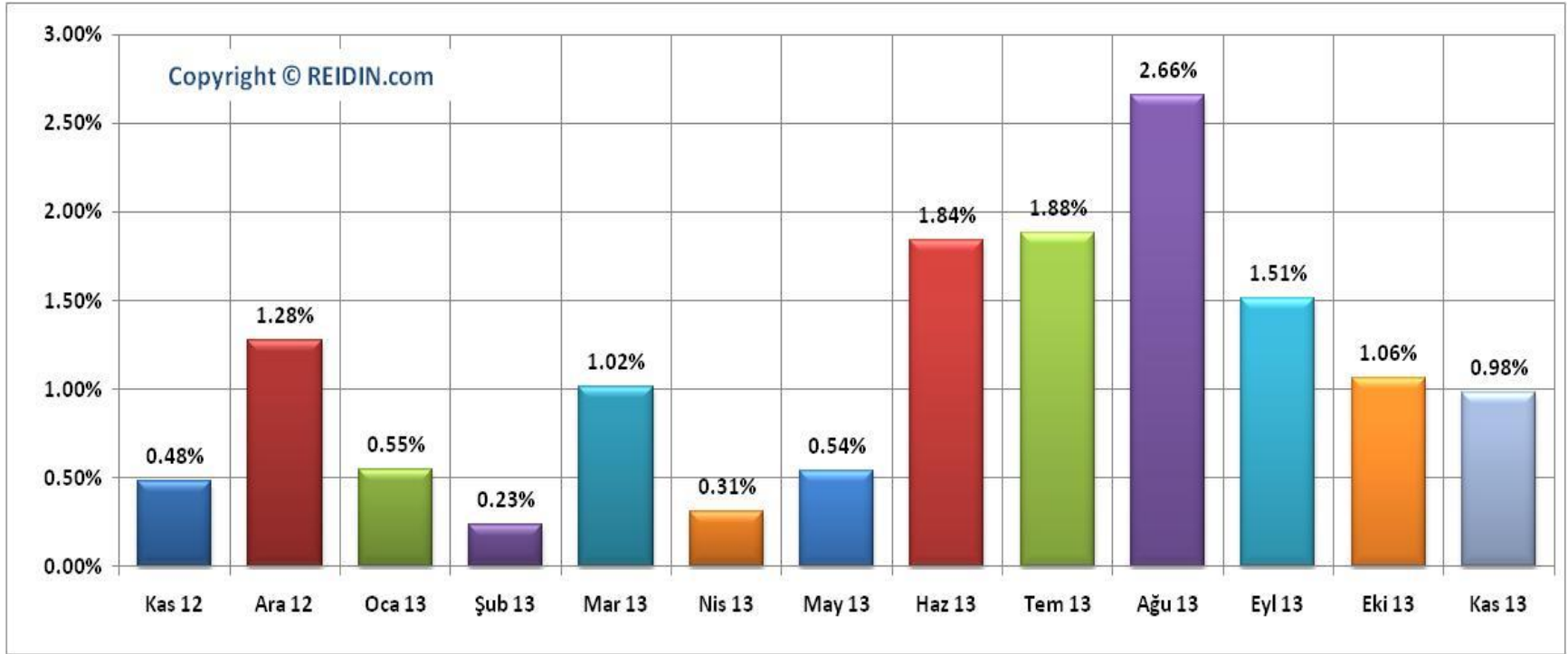
14.75%

Endeksin Başlangıç
Dönemine Göre (%)

43.90%

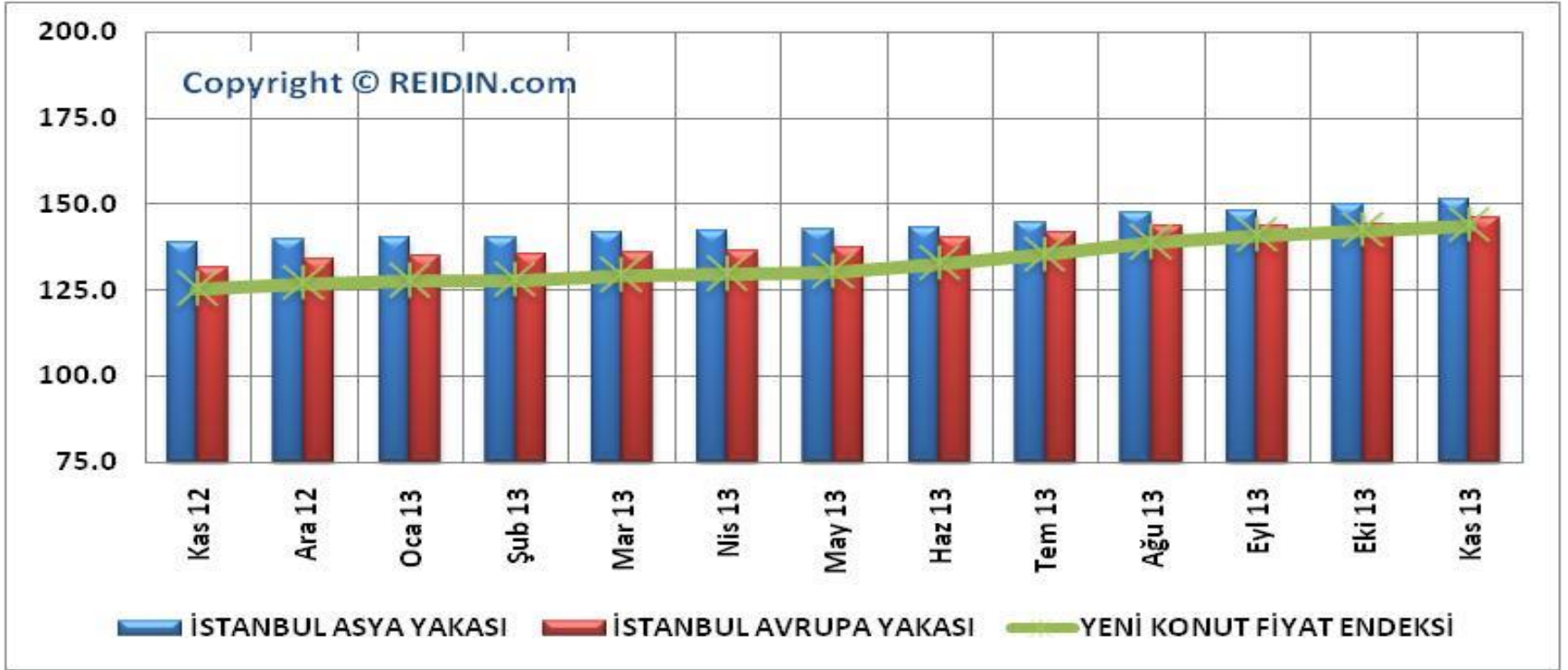
YENİ KONUT
FİYAT ENDEKSİ

REIDIN-GYODER YENİ KONUT ENDEKSİNDE AYLIK % DEĞİŞİM



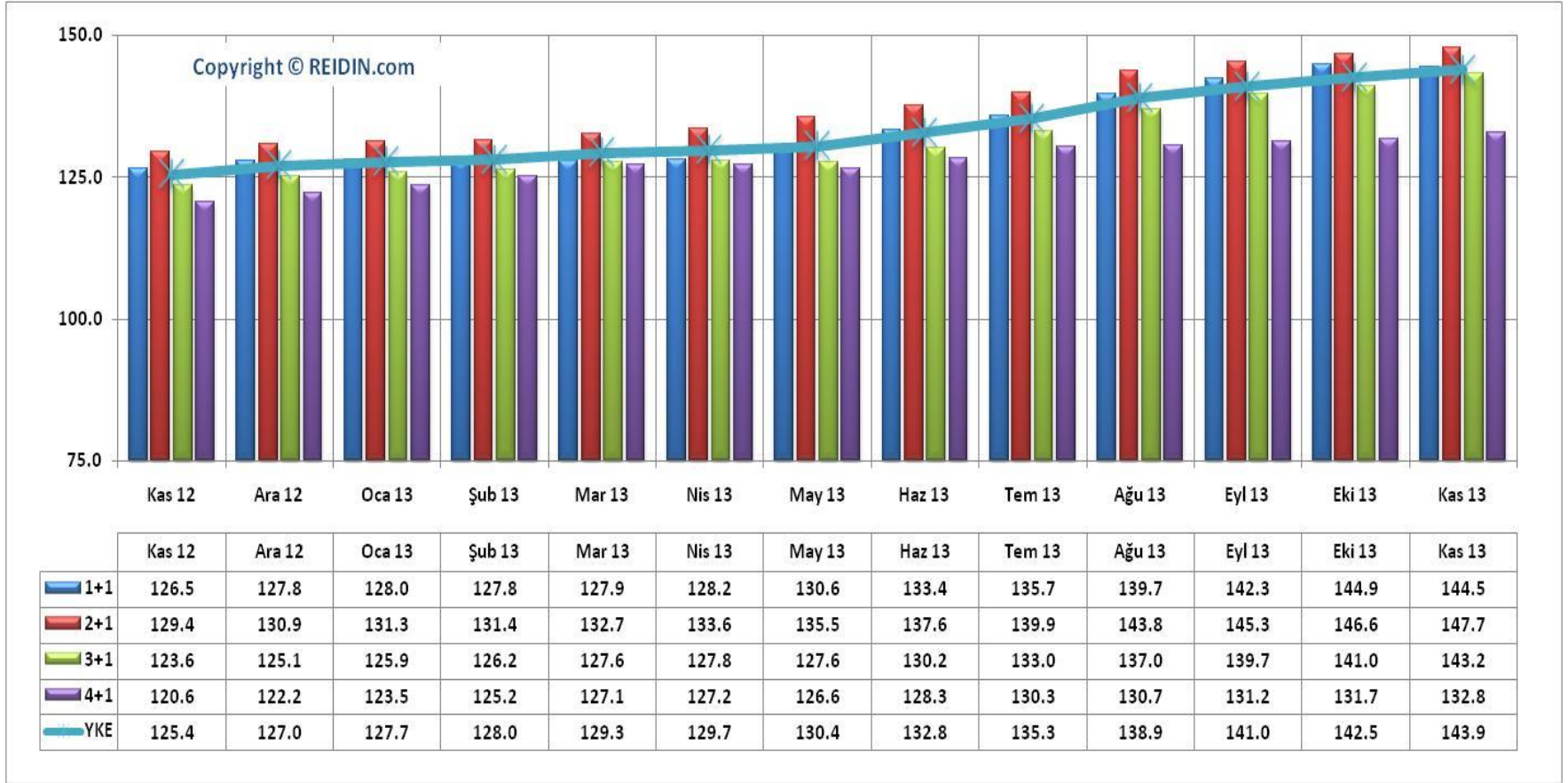
Mortgage Uzmanı Garanti desteği ile hazırlanan REIDIN-GYODER Yeni Konut Fiyat Endeksi sonuçlarına göre, Kasım ayında bir önceki aya göre %0.98 oranında; geçen yılın aynı dönemine göre %14.75 oranında; endeksin başlangıç dönemi olan 2010 yılı Ocak ayına göre ise %43.90 oranında artış gerçekleşmiştir.

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



Kasım ayında REIDIN-GYODER Yeni Konut Fiyat Endeksi bir önceki aya göre, İstanbul Avrupa yakasında yer alan markalı konut projelerinde %1.04 oranında; İstanbul Asya yakasında yer alan markalı konut projelerinde ise %0.80 oranında artmıştır. Endeksin başlangıç dönemine göre ise İstanbul Asya yakasındaki projeler Avrupa yakasına kıyasla 5.4 puan fazla artış göstermiştir.

KONUT TİPİNE GÖRE (OCAK 2010=100)



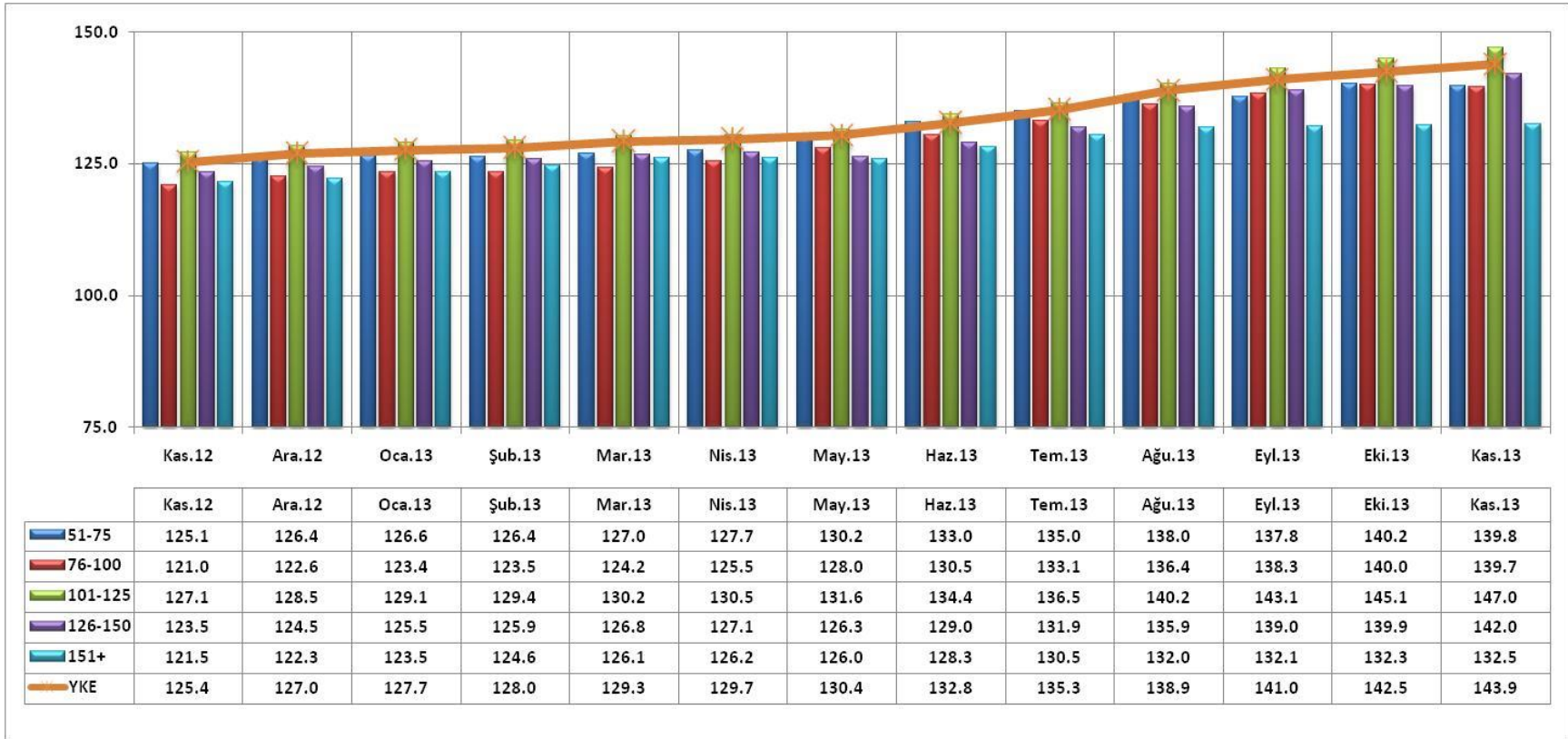
Kasım ayında REIDIN-GYODER Yeni Konut Fiyat Endeksi bir önceki aya göre, 1+1 konut tipinde %0.28 oranında azalmış; 2+1 konut tipinde %0.75 oranında, 3+1 konut tipinde %1.56 oranında ve 4+1 konut tipinde %0.84 oranında artmıştır.

KONUT TİPİNE GÖRE ENDEKS DEĞİŞİM TABLOSU

Konut Tipi	2013 Kasım Ayı Endeks Değeri	Bir Önceki Aya Göre (%)	Bir Önceki Yılın Aynı Ayına Göre (%)	Endeksin Başlangıç Dönemine Göre (%)
Yeni Konut Fiyat Endeksi	143.9	0.98%	14.75%	43.90%
1+1	144.5	-0.28%	14.23%	44.50%
2+1	147.7	0.75%	14.14%	47.70%
3+1	143.2	1.56%	15.86%	43.20%
4+1	132.8	0.84%	10.12%	32.80%

Endeks Başlangıç Dönemi Ocak 2010=100

KONUT BÜYÜKLÜĞÜNE GÖRE (OCAK 2010=100)



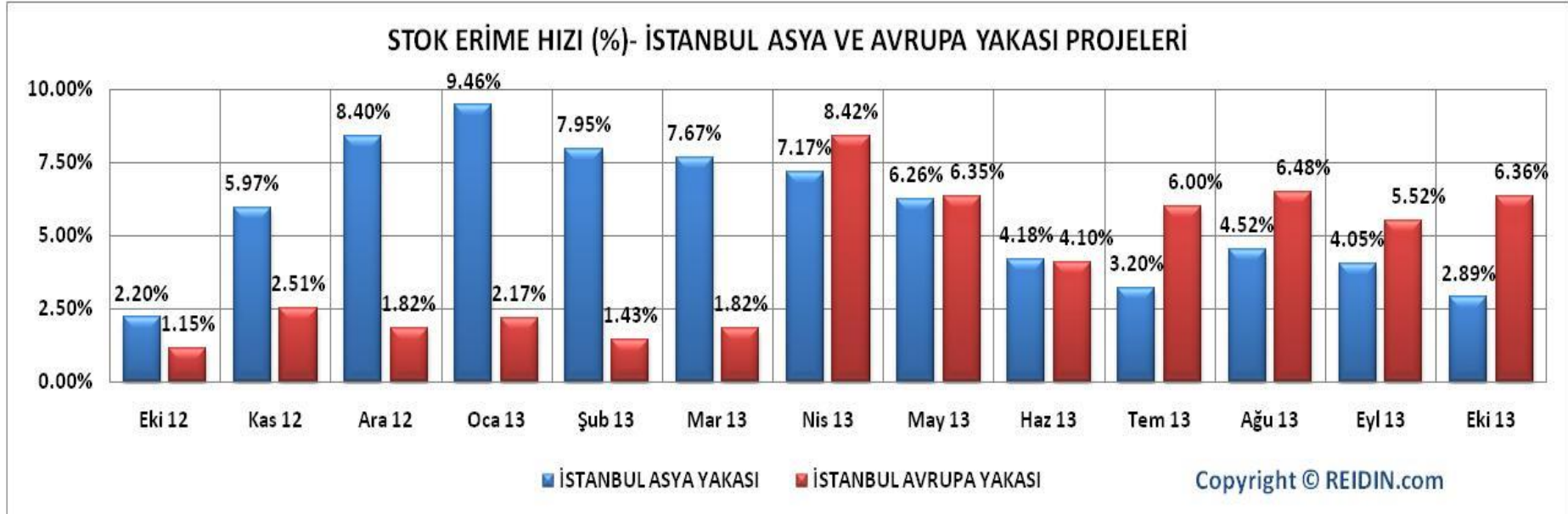
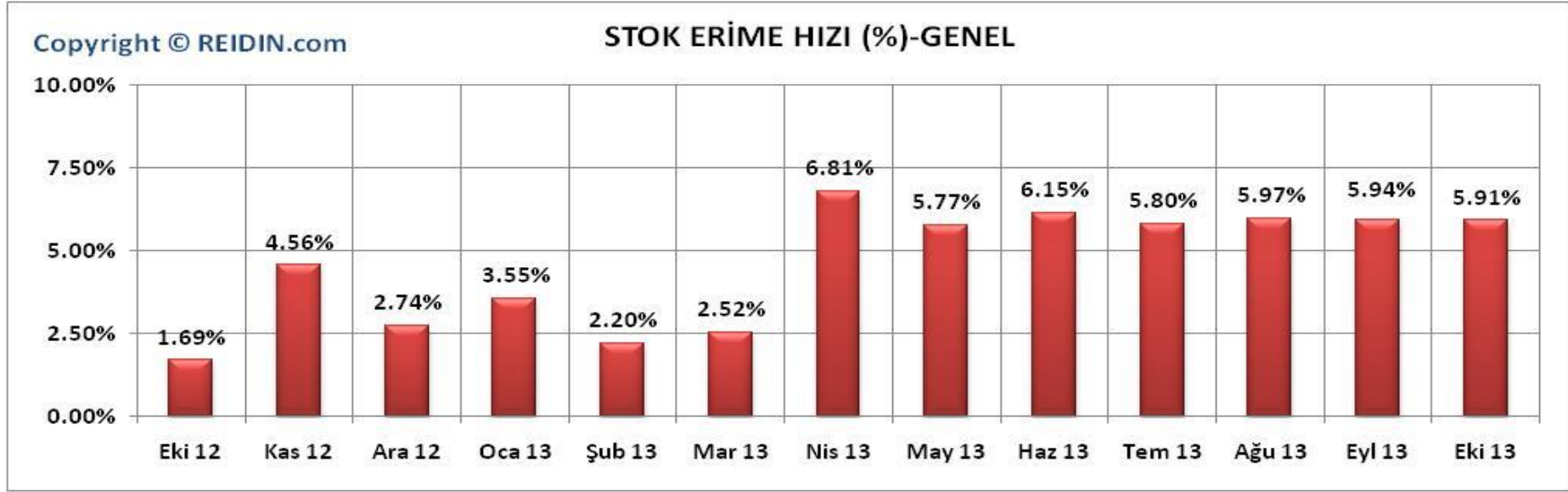
Kasım ayında REIDIN-GYODER Yeni Konut Fiyat Endeksi bir önceki aya göre, 51-75 m2 büyüklüğe sahip konutlarda %0.29 oranında ve 76-100 m2 büyüklüğe sahip konutlarda %0.21 oranında azalmıştır; 101-125m2 büyüklüğe sahip konutlarda %1.31 oranında, 126-150 m2 büyüklüğe sahip konutlarda %1.50 oranında, 151 m2 ve daha büyük alana sahip konutlarda %0.15 oranında artmıştır.

KONUT BÜYÜKLÜĞÜNE GÖRE ENDEKS DEĞİŞİM TABLOSU

Konut Büyüklüğü	2013 Kasım Ayı Endeks Değeri	Bir Önceki Aya Göre (%)	Bir Önceki Yılın Aynı Ayına Göre (%)	Endeksin Başlangıç Dönemine Göre (%)
Yeni Konut Fiyat Endeksi	143.9	0.98%	14.75%	43.90%
51-75 M2	139.8	-0.29%	11.75%	39.80%
76-100 M2	139.7	-0.21%	15.45%	39.70%
101-125 M2	147.0	1.31%	15.66%	47.00%
126-150 M2	142.0	1.50%	14.98%	42.00%
151 M2 +	132.5	0.15%	9.05%	32.50%

Endeks Başlangıç Dönemi Ocak 2010=100

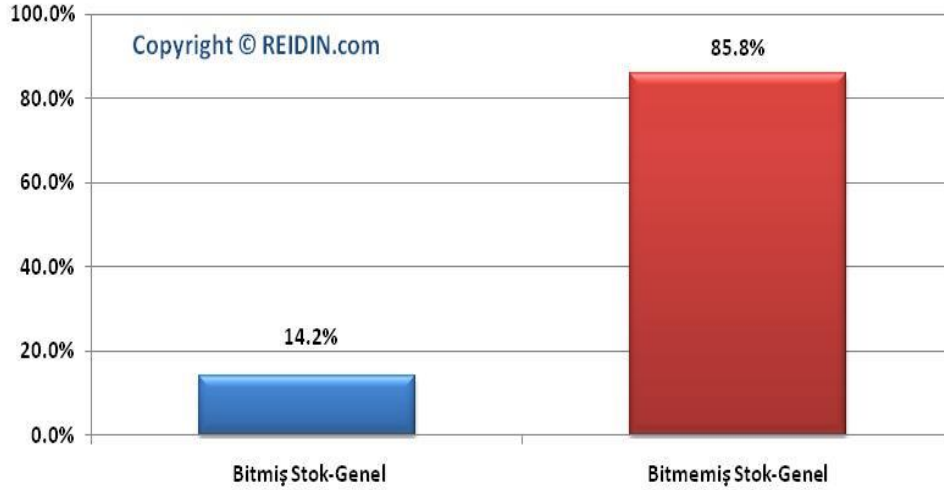
REIDIN-GYODER YENİ KONUT STOK ERİME HIZI (MEVCUT KONUT STOKUNDAKİ AYLIK SATIŞLARIN YÜZDESEL GÖSTERİMİ)



İlgili veriler geçici olup, revizyona tabidir.

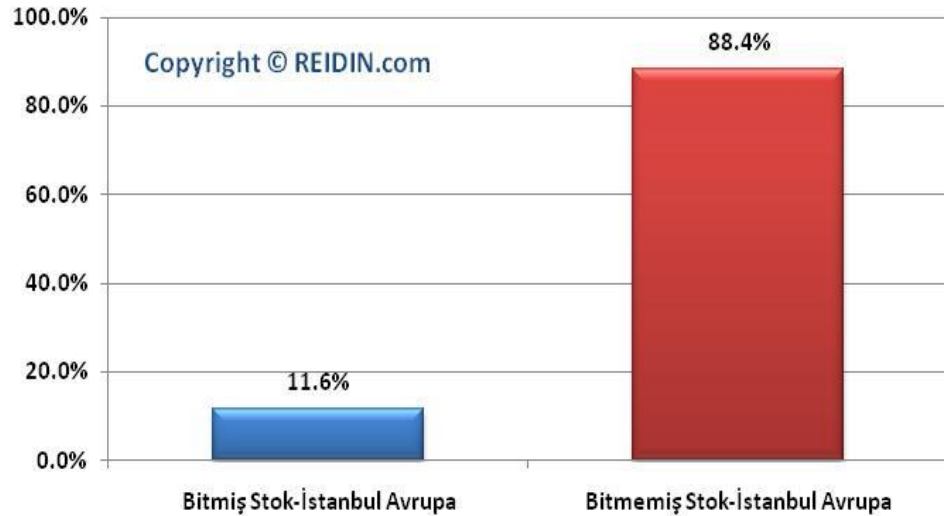
REIDIN-GYODER MARKALI KONUT PROJELERİ STOK ANALİZİ

Satılan Konutların Teslimat Durumu-Kasım 2013

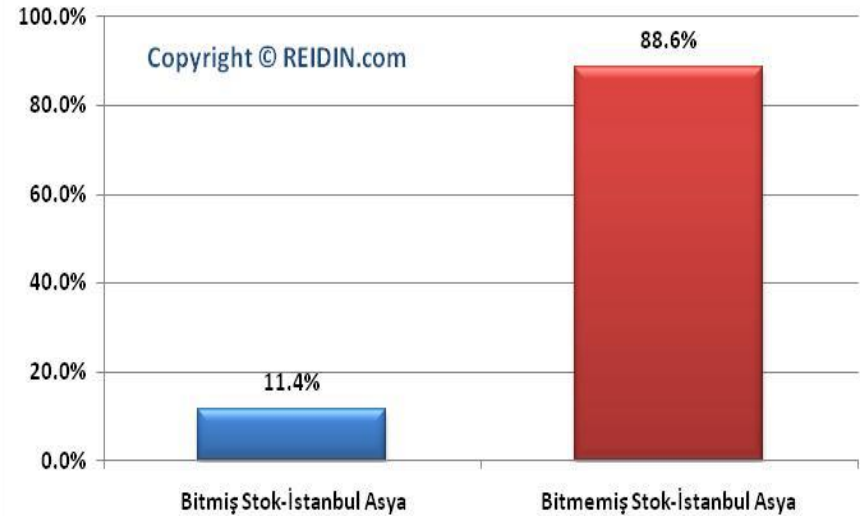


Kasım ayında satışı gerçekleştirilen konutların %14.2'si bitmiş konutlardan oluşurken, %85.8'i bitmemiş konutlardan oluşmaktadır. İlgili ayda, İstanbul Avrupa yakasında yer alan markalı konut projelerinde satışı gerçekleştirilen konutların %11.6'sı, Asya yakasında ise %11.4'ü bitmiş konutlardan oluşmaktadır.

Satılan Konutların Teslimat Durumu-Kasım 2013



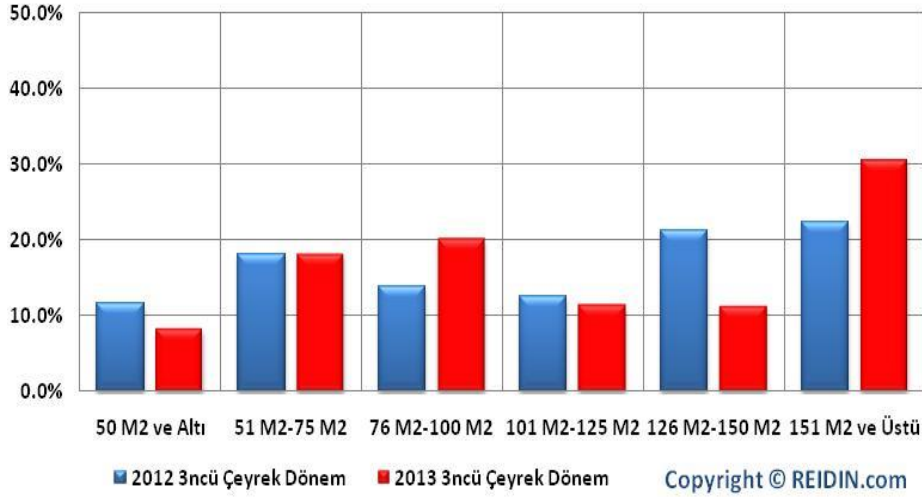
Satılan Konutların Teslimat Durumu-Kasım 2013



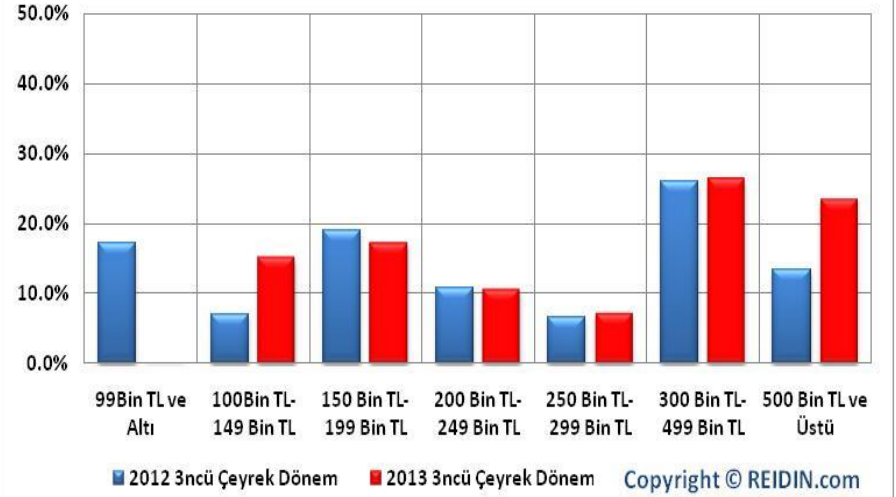
İlgili veriler geçici olup, revizyona tabidir.

REIDIN-GYODER MARKALI KONUT PROJELERİ PAZAR ANALİZİ

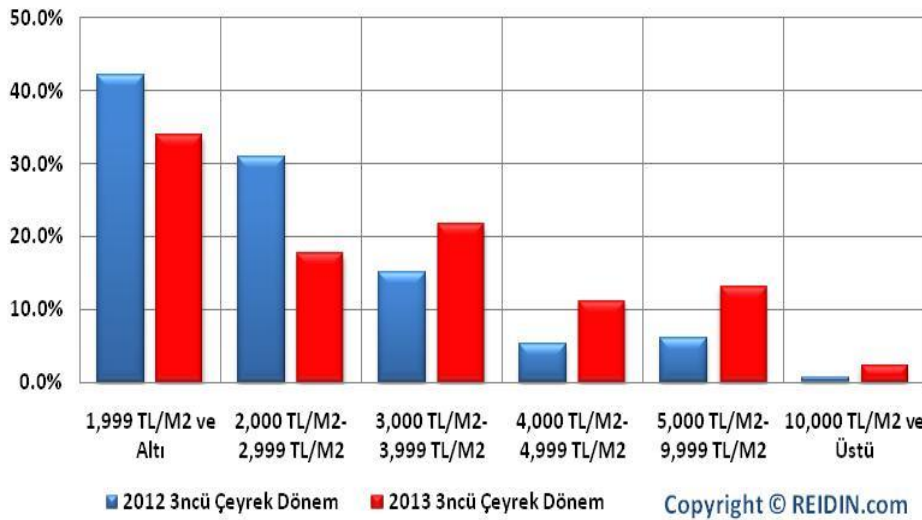
Mevcut Konutların Metrekare Dağılımı



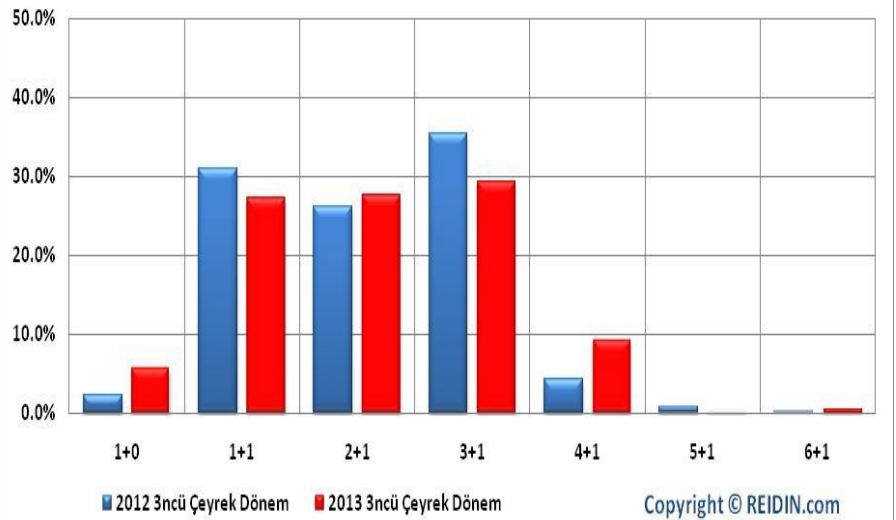
Mevcut Konutların Fiyat Dağılımı



Mevcut Konutların Fiyat/Metrekare Dağılımı



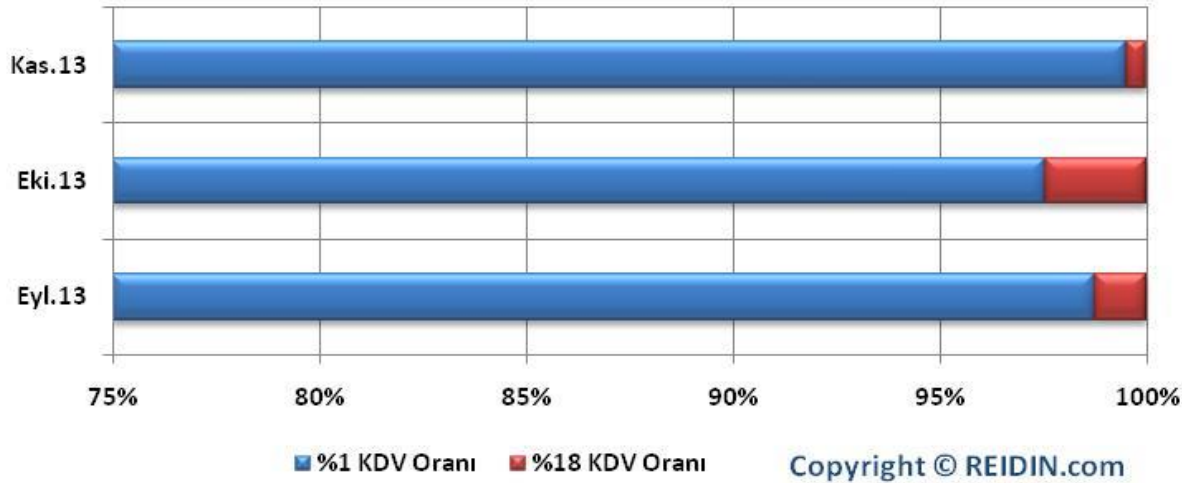
Mevcut Konutların Tip Dağılımı



İlgili veriler geçici olup, revizyona tabidir.

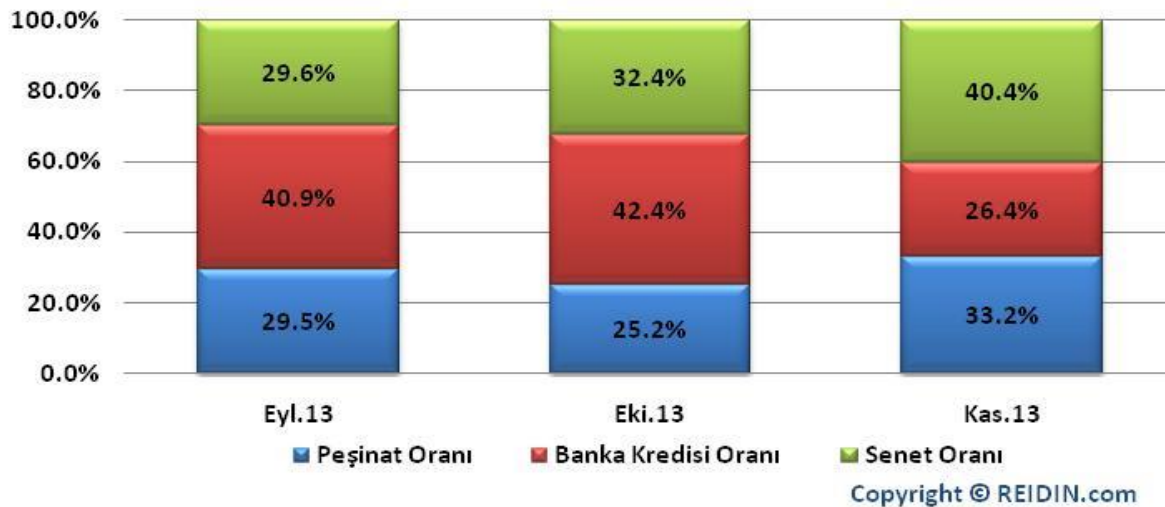
REIDIN-GYODER MARKALI KONUT PROJELERİ PAZAR ANALİZİ

Satılan Konutlardaki Ödenen KDV Oranı



Kasım ayında markalı projeler kapsamındaki konutların %99 oranlık kısmı %1 KDV oranı üzerinden, %1 oranındaki kısmı ise %18 KDV oranı üzerinden satışı gerçekleştirilmiştir.

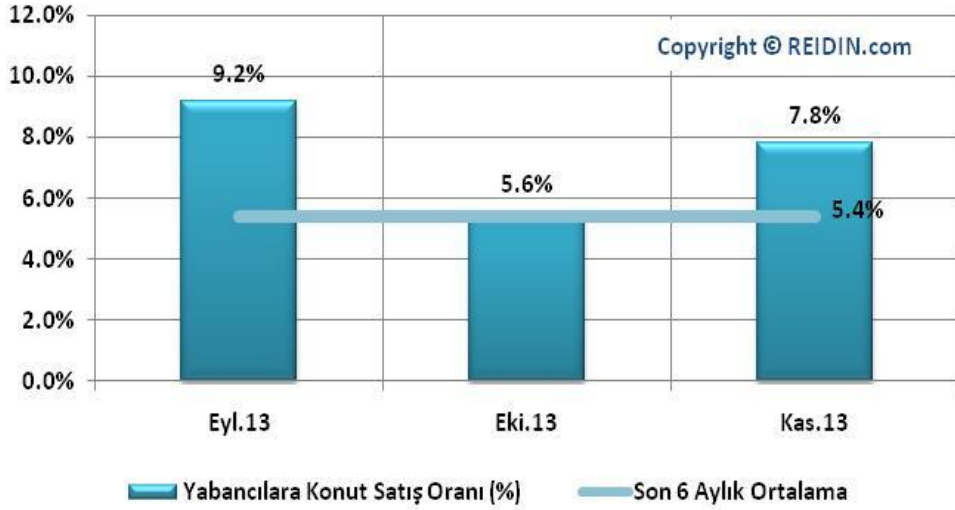
Satışlardaki Konut Bedeli Ödeme Oranları



Markalı projelerden konut satın alan müşterilerin peşinat, senet ve banka kredisi kullanım oranları incelendiğinde, Kasım ayında peşinat oranı %33.2, senet oranı %40.4 ve banka kredisi oranı %26.4 olarak gerçekleşmiştir.

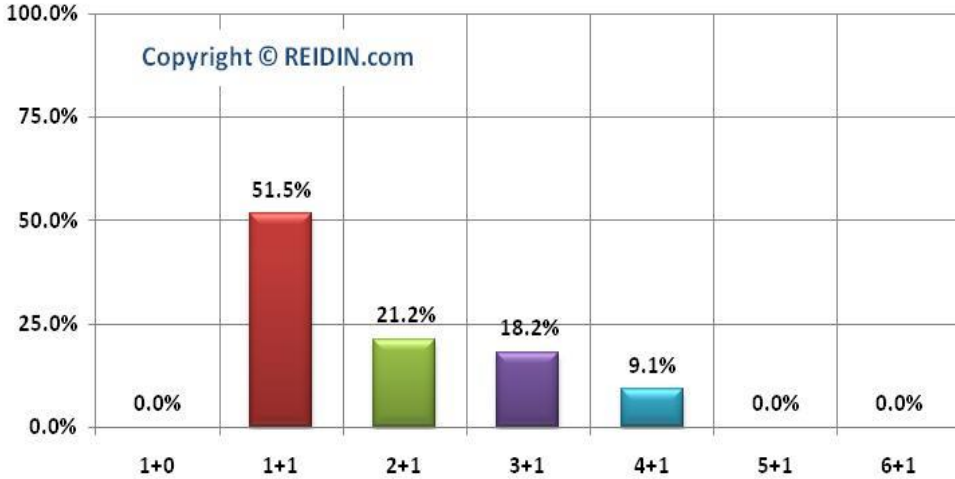
REIDIN-GYODER MARKALI KONUT PROJELERİ YABANCI YATIRIMCI ANALİZİ

Yabancılara Konut Satış Oranı

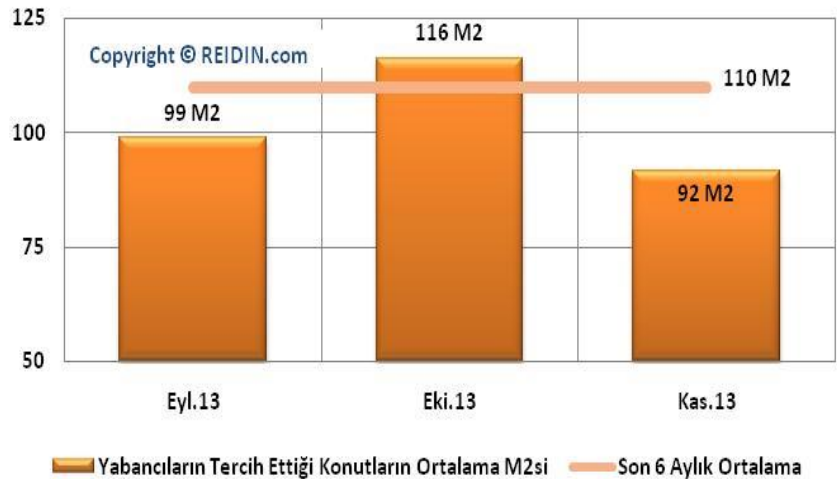


Kasım ayında markalı konut projeleri kapsamında gerçekleştirilen satışların %7.8'i (son 6 aylık ortalama %5.4) yabancı yatırımcılara yapılırken, tercih noktasında ağırlıklı olarak 1+1 konut tipi (Kasım 2013: %51.5) ile ortalama 92 M2 büyüklüğe sahip konutların öne çıktığı gözlemlenmiştir.

Yabancıların Tercih Ettiği Konut Tipleri-Kasım 2013



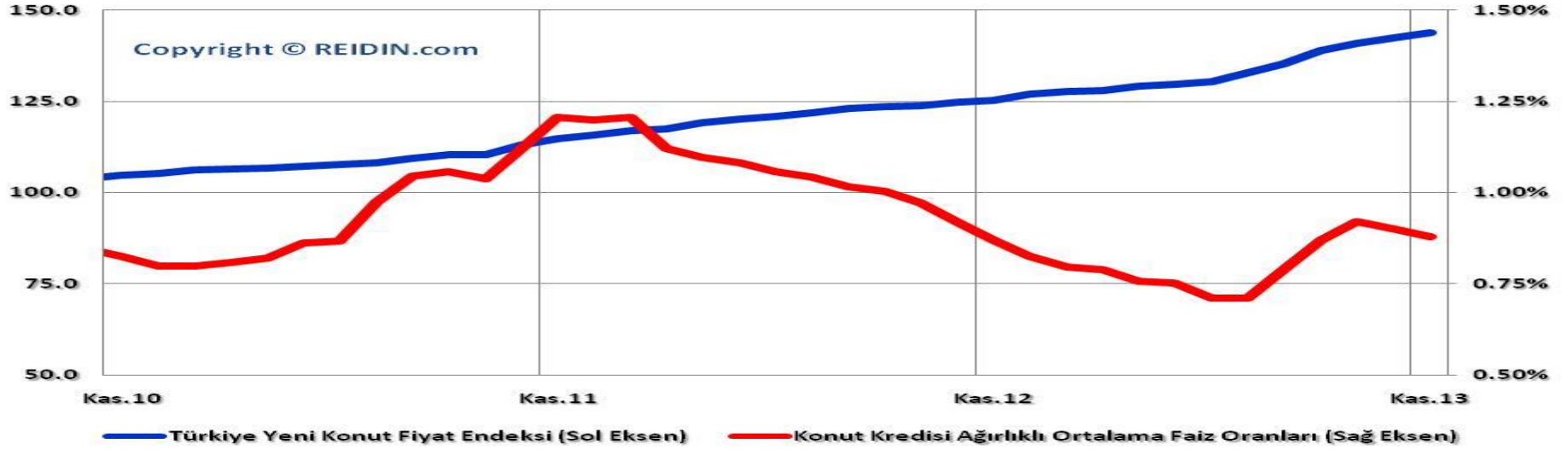
Yabancıların Tercih Ettiği Konutların Ortalama M2si



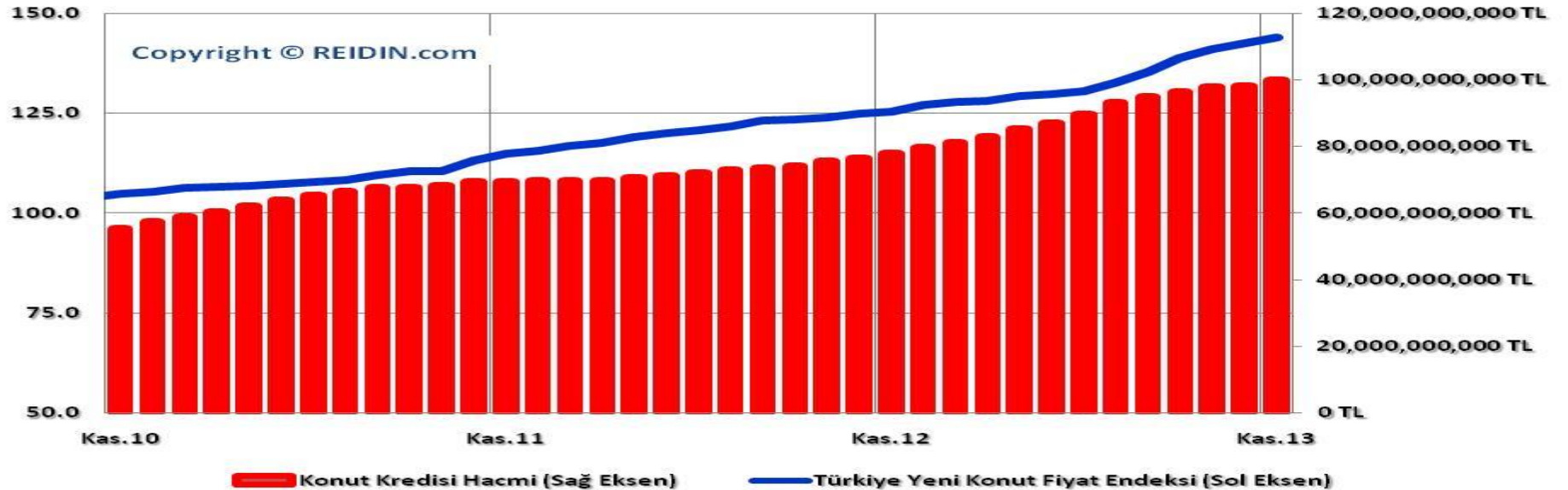
İlgili veriler geçici olup, revizyona tabidir.

REIDIN-GYODER MARKALI KONUT PROJELERİ FİNANSAL GÖSTERGELER ANALİZİ

Yeni Konut Fiyatları ve Konut Kredisi Faiz Oranları

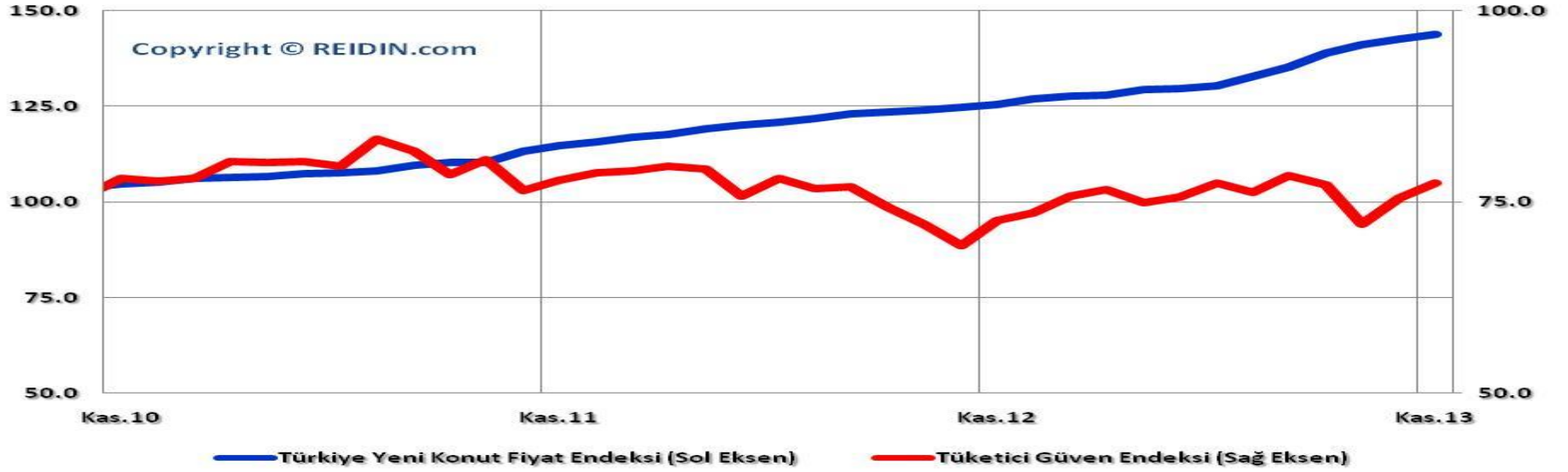


Yeni Konut Fiyatları ve Konut Kredisi Hacmi

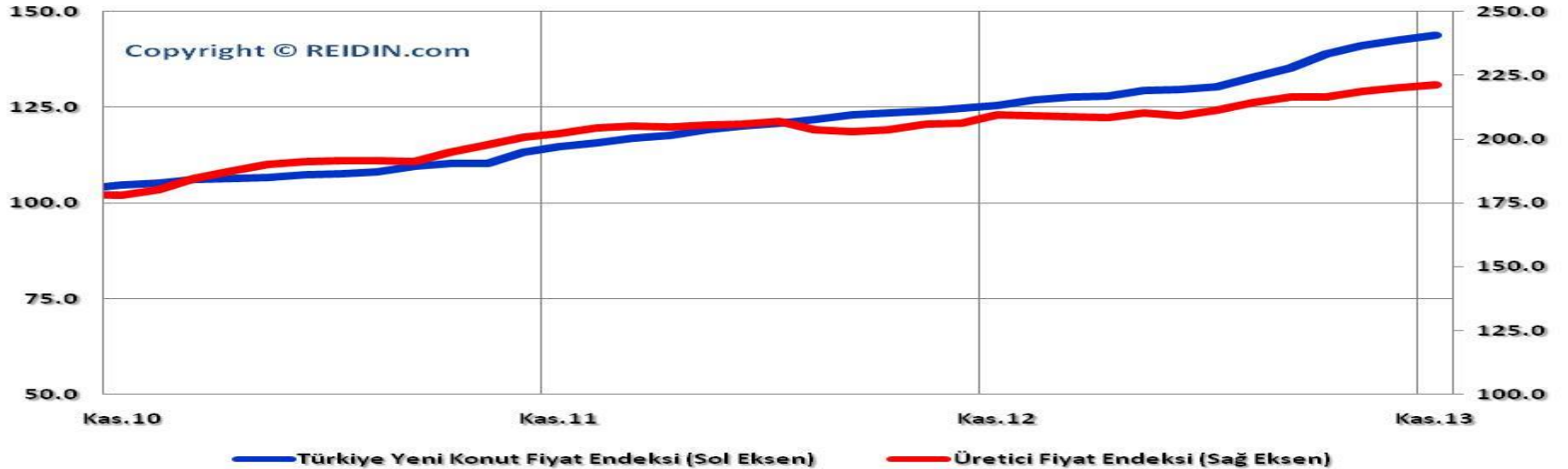


REIDIN-GYODER MARKALI KONUT PROJELERİ FİNANSAL GÖSTERGELER ANALİZİ

Yeni Konut Fiyatları ve Tüketici Güven Endeksi

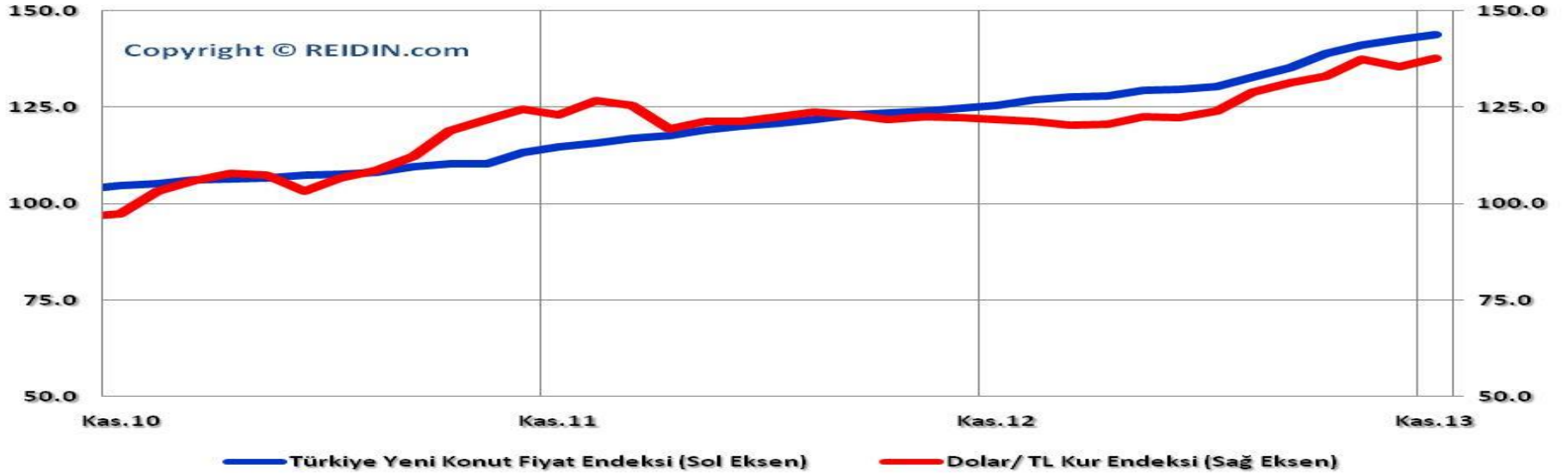


Yeni Konut Fiyatları ve Üretici Fiyat Endeksi

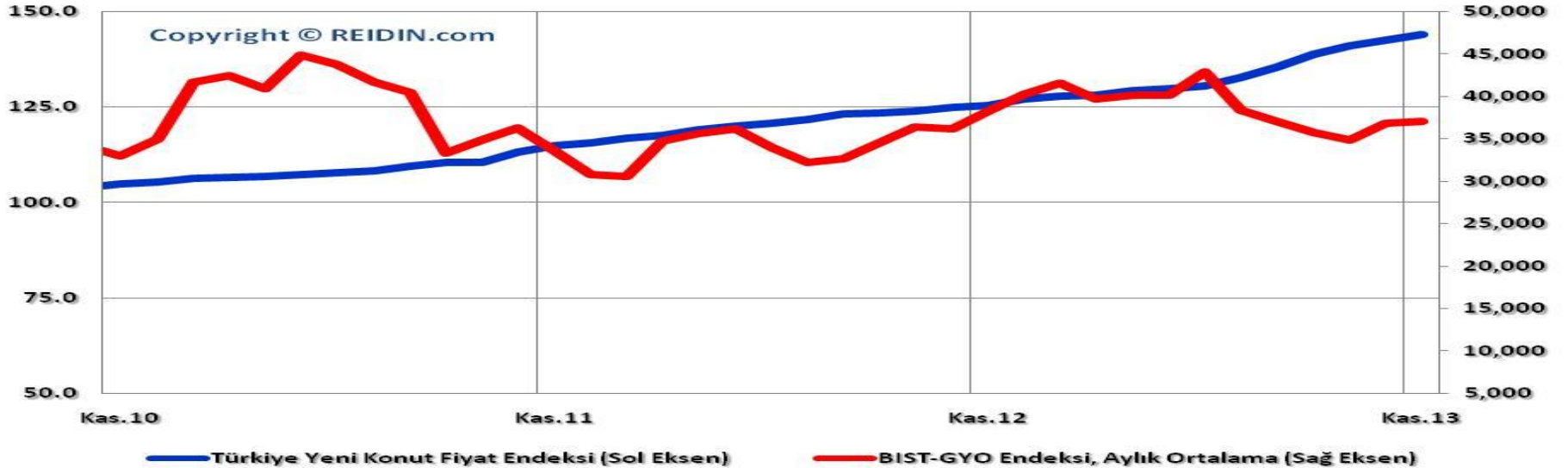


REIDIN-GYODER MARKALI KONUT PROJELERİ FİNANSAL GÖSTERGELER ANALİZİ

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



extensa.
DYNAMIC REAL ESTATE



Garanti KOZA



ihlas YAPI



"Yuva yapmak sanattır..."



nuro GYO



ÖZYAZICI



pekdemir



KONUT | ENERJİ | CİMİNTO | DÖRÜM



TEKFEN EMLAK GELİŞTİRME GRUBU



TEPE
İNŞAAT



GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI



YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.



Gayrimenkul ve Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Derneği



Başka bir arzunuz?



Emerging Markets
Real Estate Information