

Sayı: 43

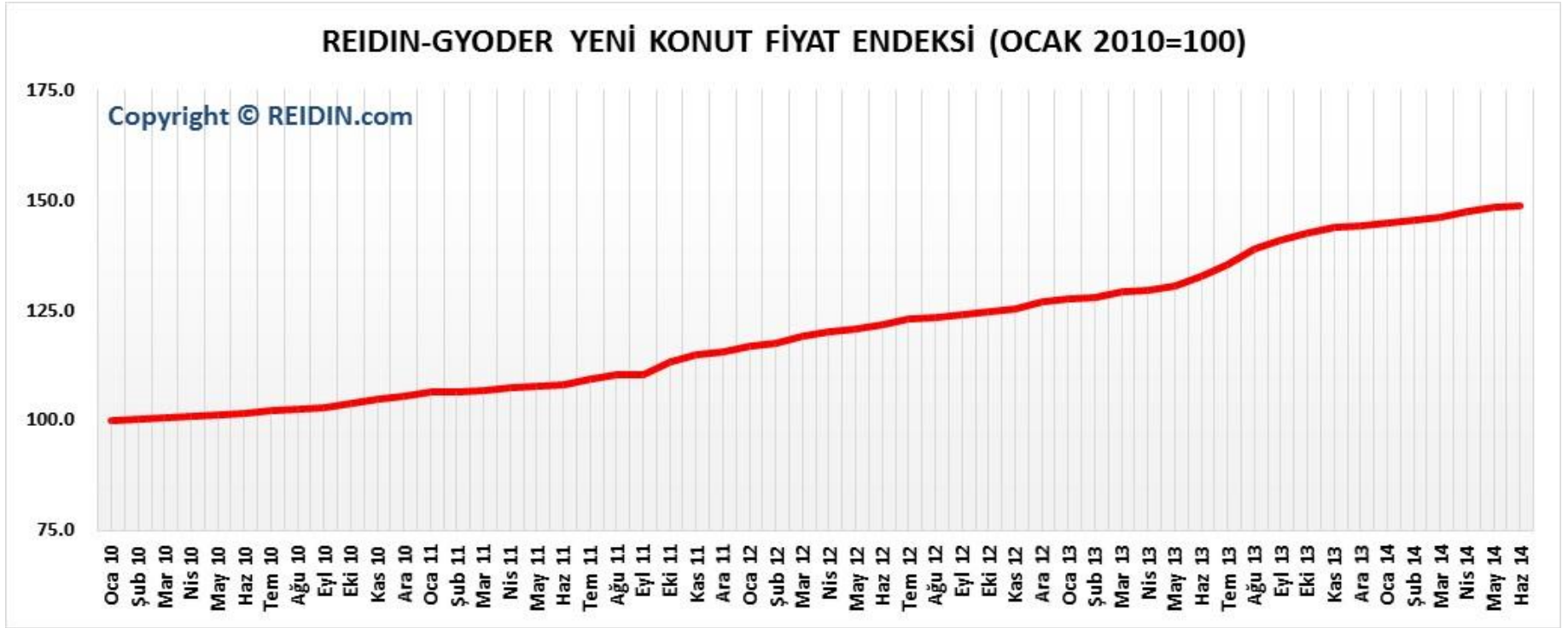
- Mortgage Uzmanı Garanti desteği ile hazırlanan REIDIN-GYODER Yeni Konut Fiyat Endeksi sonuçlarına göre, Haziran ayında bir önceki aya göre %0.34 oranında; geçen yılın aynı dönemine göre %12.05 oranında; endeksin başlangıç dönemi olan 2010 yılı Ocak ayına göre ise %48.80 oranında artış gerçekleşmiştir.
- Haziran ayında REIDIN-GYODER Yeni Konut Fiyat Endeksi bir önceki aya göre, İstanbul Avrupa yakasında yer alan markalı konut projelerinde %0.37 oranında; İstanbul Asya yakasında yer alan markalı konut projelerinde %0.43 oranında artmıştır. Endeksin başlangıç dönemine göre ise İstanbul Asya yakasındaki projeler Avrupa yakasına kıyasla 8.1 puan fazla artış göstermiştir.
- Haziran ayında REIDIN-GYODER Yeni Konut Fiyat Endeksi bir önceki aya göre, 1+1 konut tipinde %0.13 oranında azalmış; 2+1 konut tipinde %0.39 oranında artmış; 3+1 konut tipinde %0.41 oranında artmış ve 4+1 konut tipinde %0.07 oranında azalmıştır.
- Haziran ayında REIDIN-GYODER Yeni Konut Fiyat Endeksi bir önceki aya göre, 51-75 m2 büyüklüğe sahip konutlarda %0.07 oranında azalmış; 76-100 m2 büyüklüğe sahip konutlarda %0.14 oranında artmış; 101-125m2 büyüklüğe sahip konutlarda %0.33 oranında artmış; 126-150 m2 büyüklüğe sahip konutlarda %0.48 oranında artmış; 151 m2 ve daha büyük alana sahip konutlarda %0.07 oranında azalmıştır.

- Haziran ayında satışı gerçekleştirilen konutların %35'i bitmiş konut stoklarından oluşurken, %65'si ise bitmemiş konut stoklarından oluşmaktadır. İlgili ayda, İstanbul Asya yakasında satılan konutların %17'si, Avrupa yakasında ise %27'si bitmiş stoklardan oluşmaktadır.
- Haziran ayında markalı projeler kapsamındaki konutların %98.2 oranlık kısmı %1 KDV oranı üzerinden, %1.9 oranlık kısmı ise %18 KDV oranı üzerinden satışı gerçekleştirilmiştir.
- Markalı projelerden konut satın alan müşterilerin peşinat, senet ve banka kredisi kullanım oranları incelendiğinde, Haziran ayında peşinat oranı %29.2, senet oranı %50.7 ve banka kredisi oranı %20.1 olarak gerçekleşmiştir.
- Haziran ayında markalı konut projeleri kapsamında gerçekleştirilen satışların %16.7'si (son 6 aylık ortalama %16.0) yabancı yatırımcılara yapılırken, tercih noktasında ağırlıklı olarak 2+1 konut tipi (Haziran 2014: %44.4) ile ortalama 105 M2 büyüklüğe sahip konutların öne çıktığı gözlemlenmiştir.

# YÖNETİCİ ÖZETİ

	HAZİRAN 2014
REIDIN-GYODER Yeni Konut Fiyat Endeksi (Ocak 2010=100)	148.8
REIDIN-GYODER Yeni Konut Fiyat Endeksi-İstanbul Asya Yakası (Ocak 2010=100)	157.6
REIDIN-GYODER Yeni Konut Fiyat Endeksi-İstanbul Avrupa Yakası (Ocak 2010=100)	149.5
Konut Kredisi Aylık Ortalama Faiz Oranı	%1.00
Konut Kredi Hacmi (Toplam Bakiye)	105,174,492,000 TL
Tüketici Güven Endeksi	73.70
Tüketici Fiyat Endeksi (2003=100)	242.07
Dolar/TL Kuru (Aylık Ortalama)	2.1176 Dolar/TL
BIST-GYO Endeksi (Aylık Ortalama) (28/12/1999 = 21,180.77)	35,891

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



2014 Haziran Ayı  
Endeks Değeri

Bir Önceki Aya  
Göre (%)

Bir Önceki Yılın Aynı  
Ayına Göre (%)

Endeksin Başlangıç  
Dönemine Göre (%)

YENİ KONUT  
FİYAT ENDEKSİ

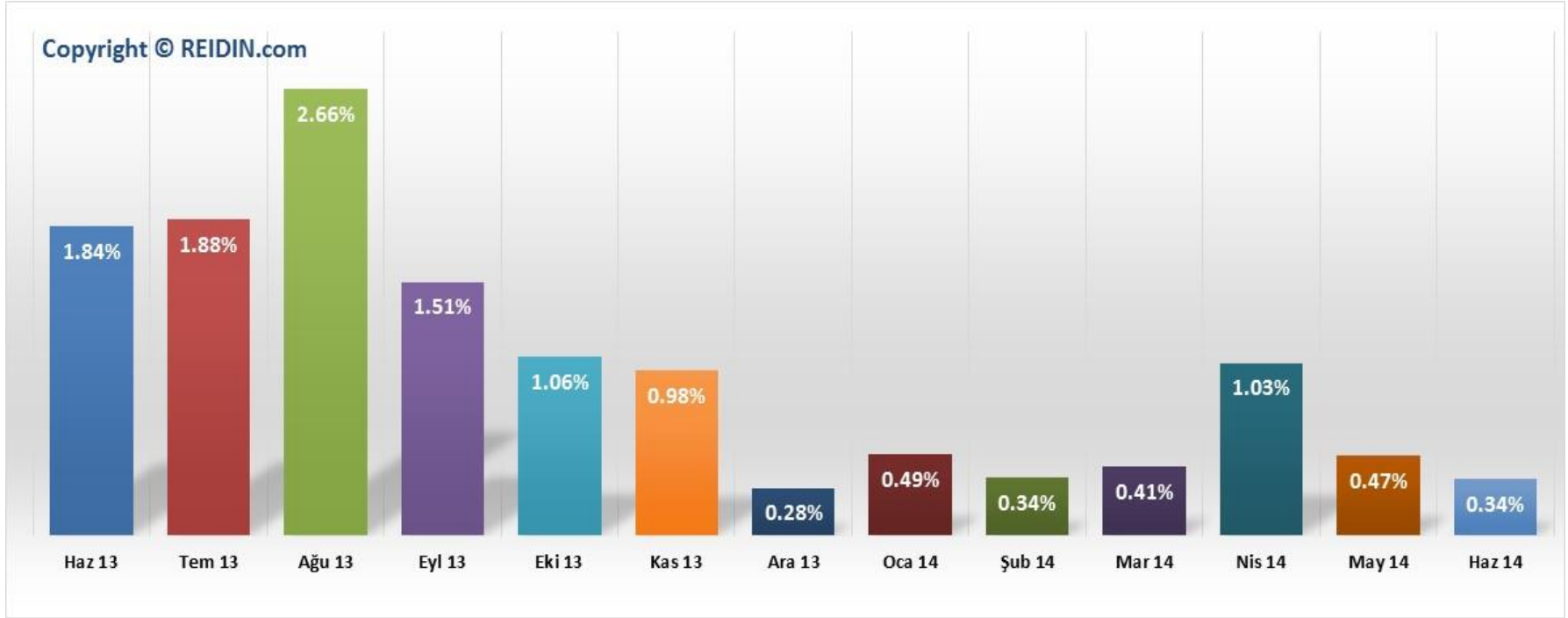
148.8

0.34%

12.05%

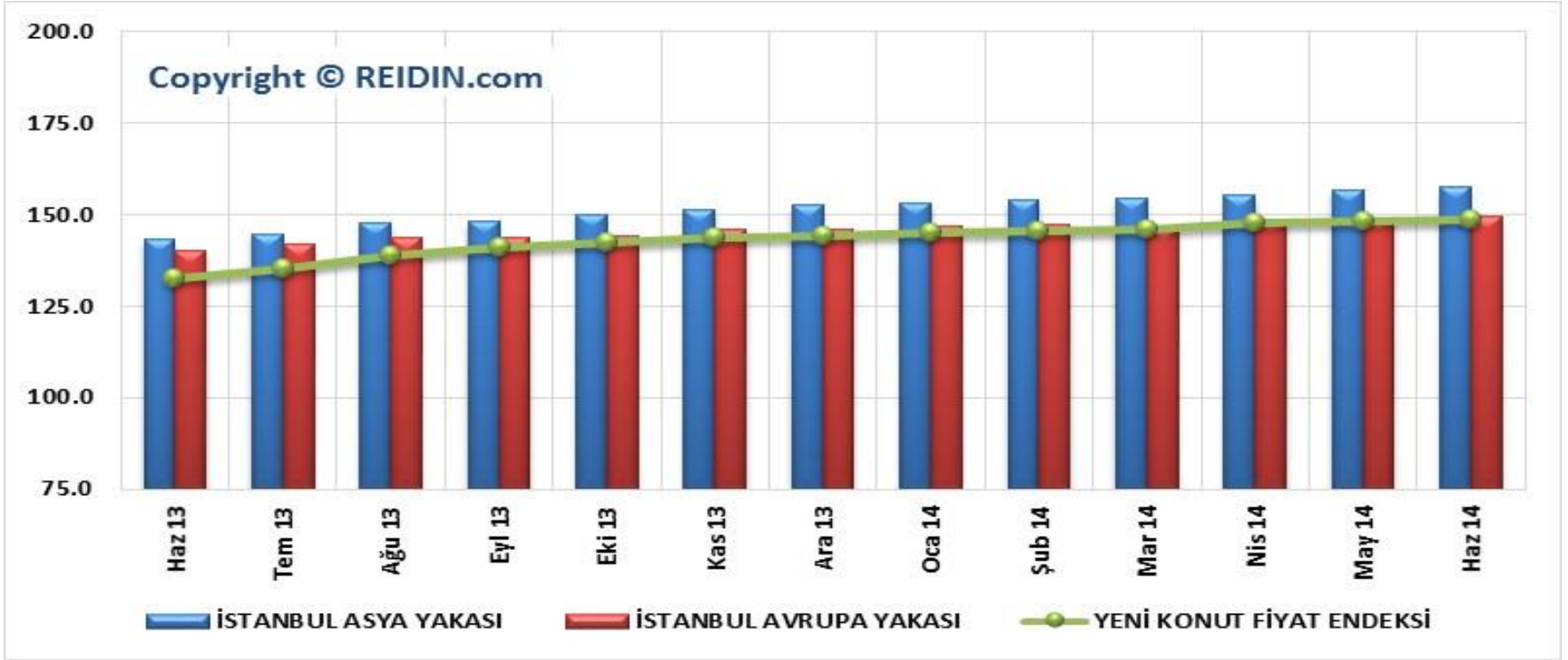
48.80%

# REIDIN-GYODER YENİ KONUT ENDEKSİNDE AYLIK % DEĞİŞİM



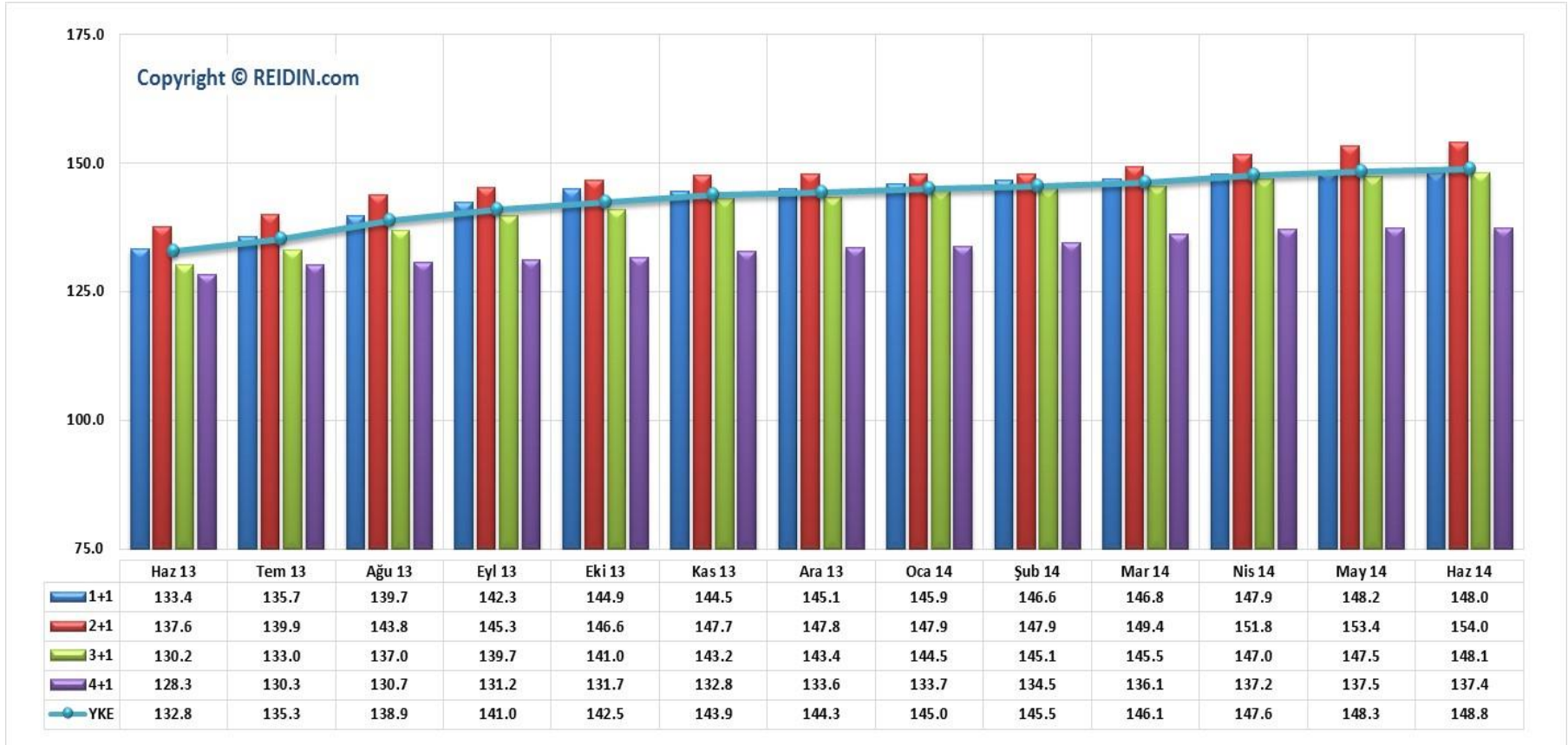
Mortgage Uzmanı Garanti desteği ile hazırlanan REIDIN-GYODER Yeni Konut Fiyat Endeksi sonuçlarına göre, Haziran ayında bir önceki aya göre %0.34 oranında; geçen yılın aynı dönemine göre %12.05 oranında; endeksin başlangıç dönemi olan 2010 yılı Ocak ayına göre ise %48.80 oranında artış gerçekleşmiştir.

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



Haziran ayında REIDIN-GYODER Yeni Konut Fiyat Endeksi bir önceki aya göre, İstanbul Avrupa yakasında yer alan markalı konut projelerinde %0.37 oranında; İstanbul Asya yakasında yer alan markalı konut projelerinde %0.43 oranında artmıştır. Endeksin başlangıç dönemine göre ise İstanbul Asya yakasındaki projeler Avrupa yakasına kıyasla 8.1 puan fazla artış göstermiştir.

# KONUT TİPİNE GÖRE (OCAK 2010=100)



Haziran ayında REIDIN-GYODER Yeni Konut Fiyat Endeksi bir önceki aya göre, 1+1 konut tipinde %0.13 oranında azalmış; 2+1 konut tipinde %0.39 oranında artmış; 3+1 konut tipinde %0.41 oranında artmış ve 4+1 konut tipinde %0.07 oranında azalmıştır.

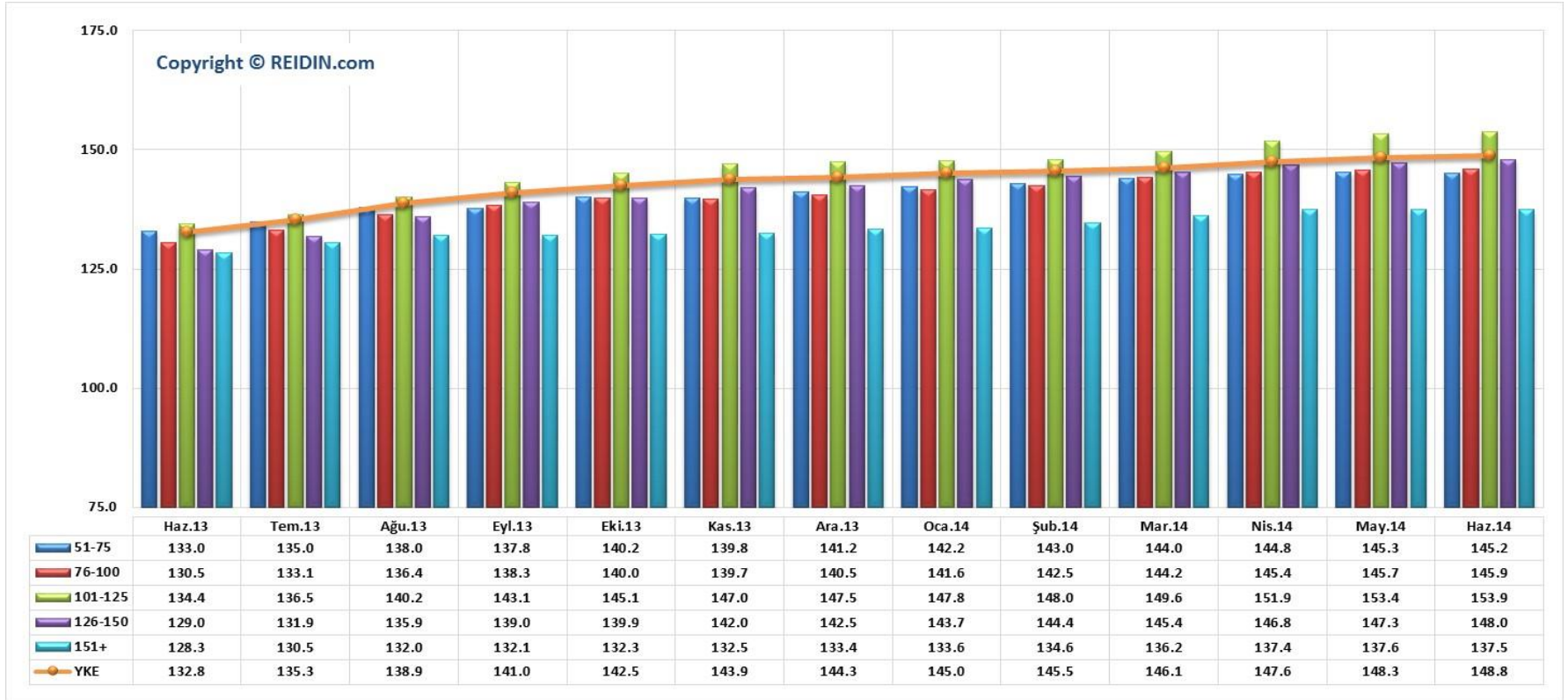


# KONUT TİPİNE GÖRE ENDEKS DEĞİŞİM TABLOSU

Konut Tipi	2014 Haziran Ayı Endeks Değeri	Bir Önceki Aya Göre (%)	Bir Önceki Yılın Aynı Ayına Göre (%)	Endeksin Başlangıç Dönemine Göre (%)
Yeni Konut Fiyat Endeksi	148.8	0.34%	12.05%	48.80%
1+1	148.0	-0.13%	10.94%	48.00%
2+1	154.0	0.39%	11.92%	54.00%
3+1	148.1	0.41%	13.75%	48.10%
4+1	137.4	-0.07%	7.09%	37.40%

Endeks Başlangıç Dönemi Ocak 2010=100

# KONUT BÜYÜKLÜĞÜNE GÖRE (OCAK 2010=100)



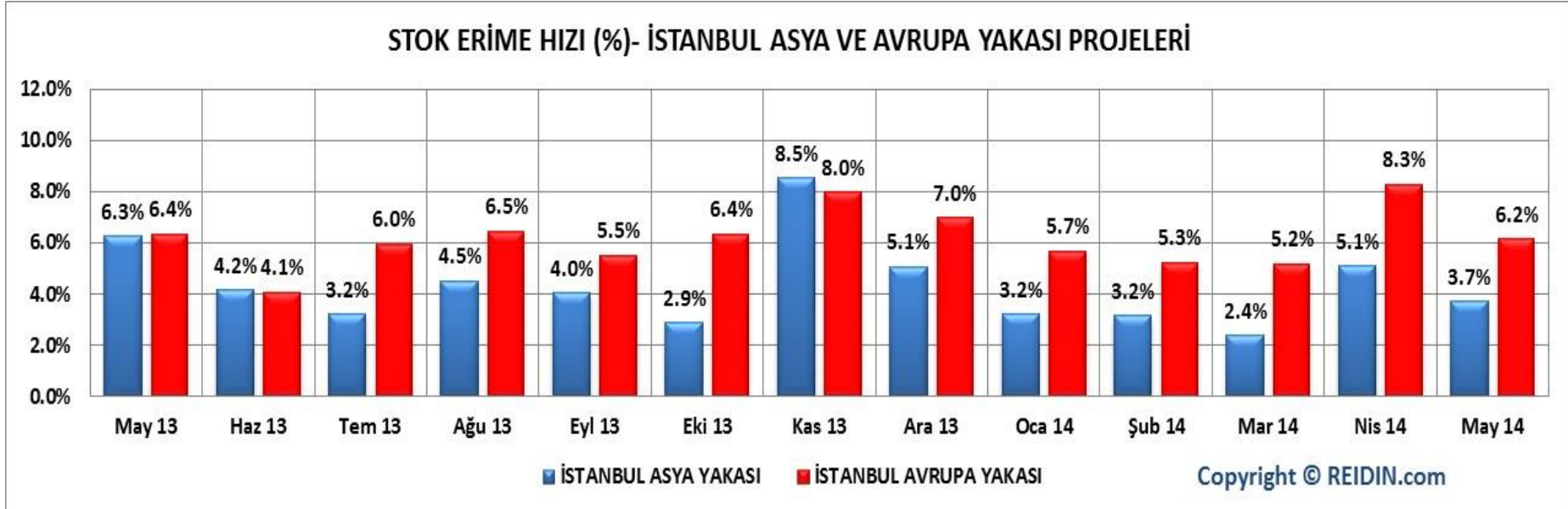
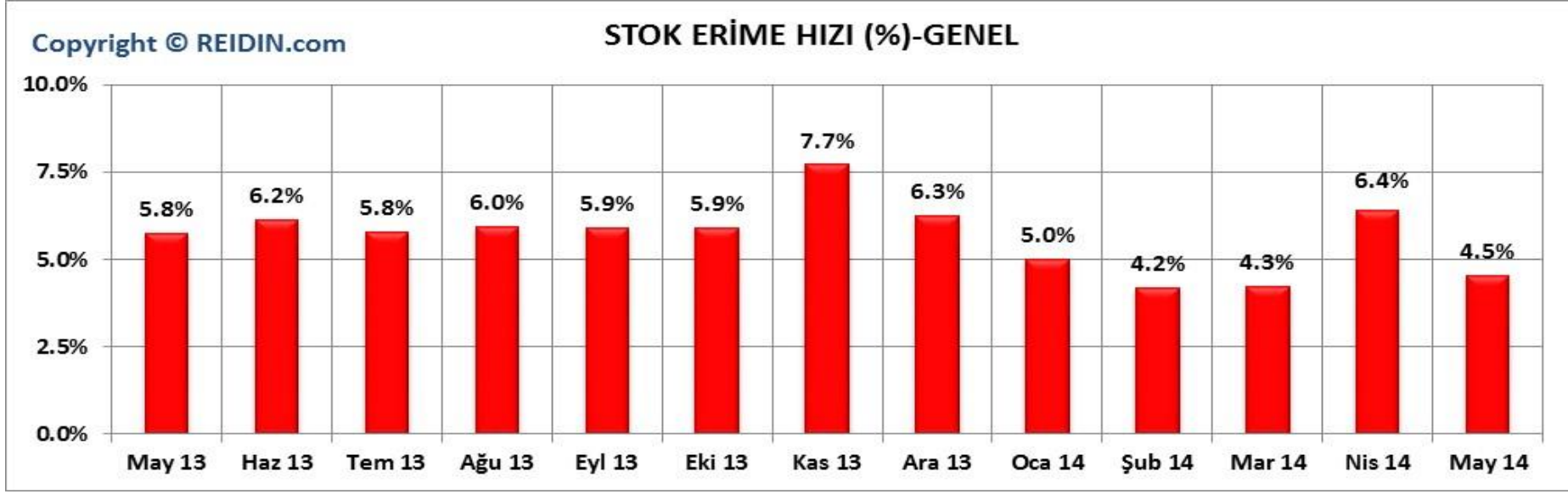
Haziran ayında REIDIN-GYODER Yeni Konut Fiyat Endeksi bir önceki aya göre, 51-75 m2 büyüklüğe sahip konutlarda %0.07 oranında azalmış; 76-100 m2 büyüklüğe sahip konutlarda %0.14 oranında artmış; 101-125m2 büyüklüğe sahip konutlarda %0.33 oranında artmış; 126-150 m2 büyüklüğe sahip konutlarda %0.48 oranında artmış; 151 m2 ve daha büyük alana sahip konutlarda %0.07 oranında azalmıştır.

# KONUT BÜYÜKLÜĞÜNE GÖRE ENDEKS DEĞİŞİM TABLOSU

Konut Büyüklüğü	2014 Haziran Ayı Endeks Değeri	Bir Önceki Aya Göre (%)	Bir Önceki Yılın Aynı Ayına Göre (%)	Endeksin Başlangıç Dönemine Göre (%)
Yeni Konut Fiyat Endeksi	148.8	0.34%	12.05%	48.80%
51-75 M2	145.2	-0.07%	9.17%	45.20%
76-100 M2	145.9	0.14%	11.80%	45.90%
101-125 M2	153.9	0.33%	14.51%	53.90%
126-150 M2	148.0	0.48%	14.73%	48.00%
151 M2 +	137.5	-0.07%	7.17%	37.50%

Endeks Başlangıç Dönemi Ocak 2010=100

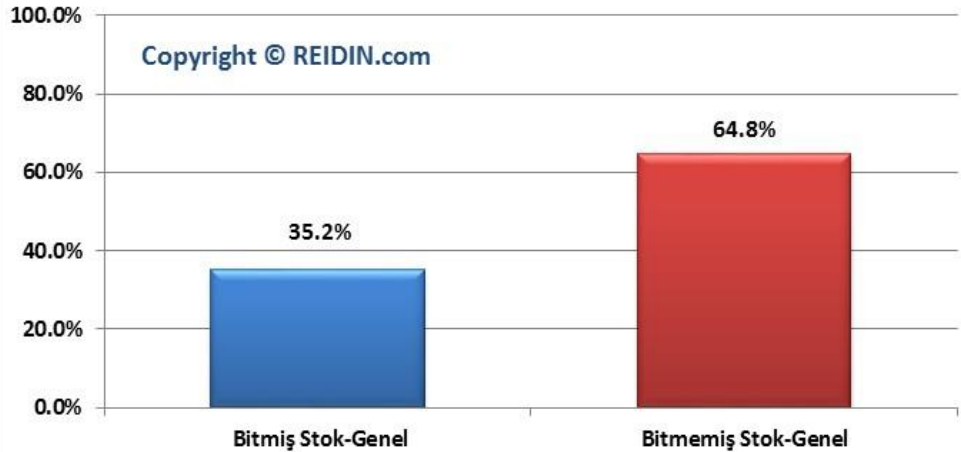
# REIDIN-GYODER YENİ KONUT STOK ERİME HIZI (MEVCUT KONUT STOKUNDAKİ AYLIK SATIŞLARIN YÜZDESEL GÖSTERİMİ)



İlgili veriler geçici olup, revizyona tabidir.

# REIDIN-GYODER MARKALI KONUT PROJELERİ STOK ANALİZİ

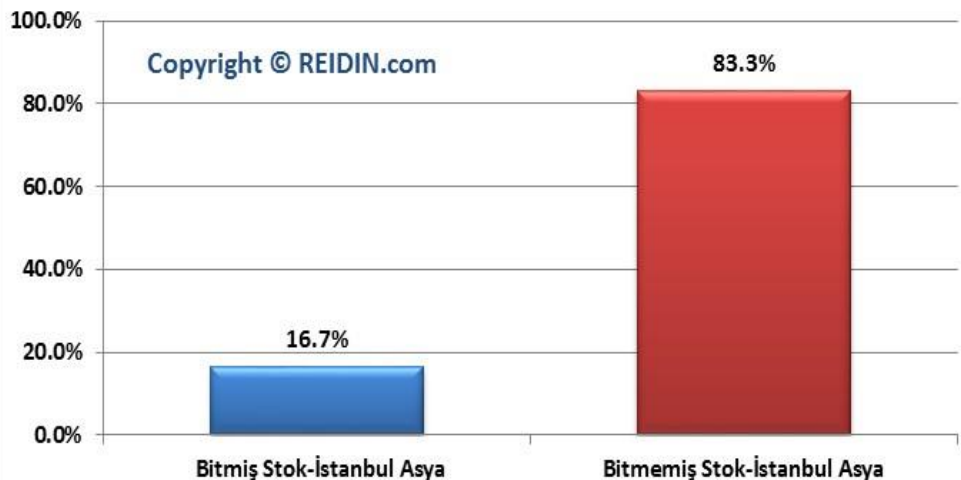
## Satılan Konutların Teslimat Durumu-Haziran 2014



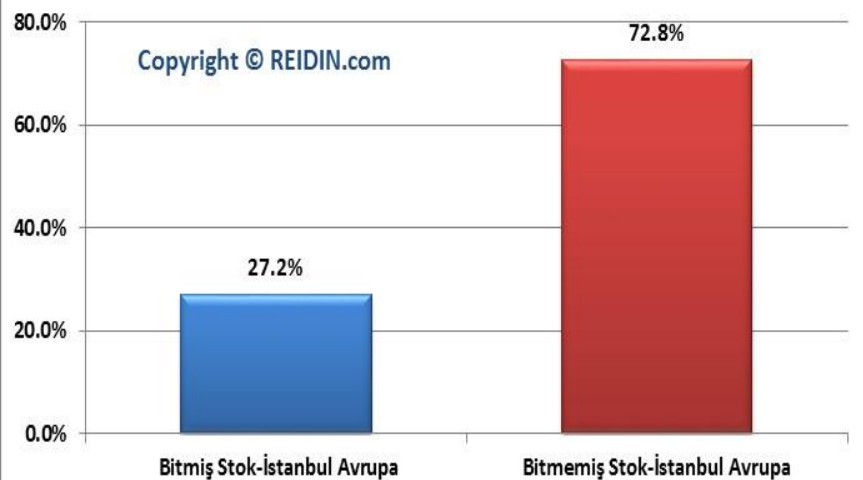
Haziran ayında satışı gerçekleştirilen konutların %35'i bitmiş konut stoklarından oluşurken, %65'si ise bitmemiş konut stoklarından oluşmaktadır.

İlgili ayda, İstanbul Asya yakasında satılan konutların %17'si, Avrupa yakasında ise %27'si bitmiş stoklardan oluşmaktadır.

## Satılan Konutların Teslimat Durumu-Haziran 2014



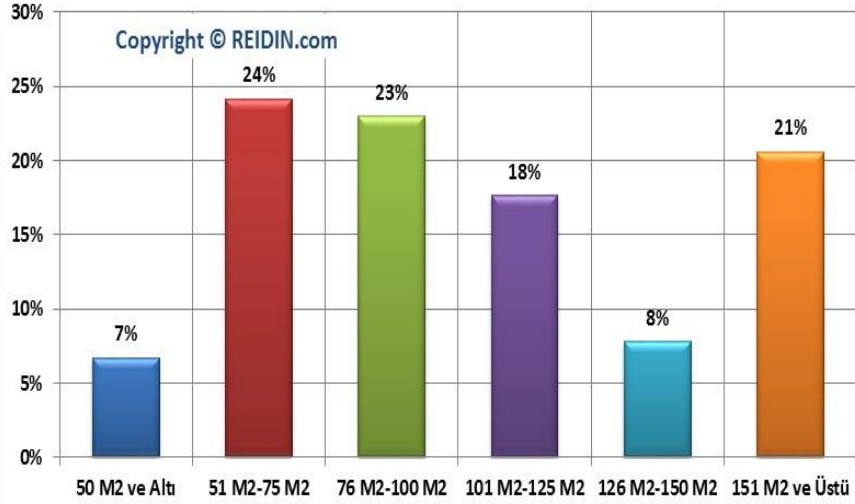
## Satılan Konutların Teslimat Durumu-Haziran 2014



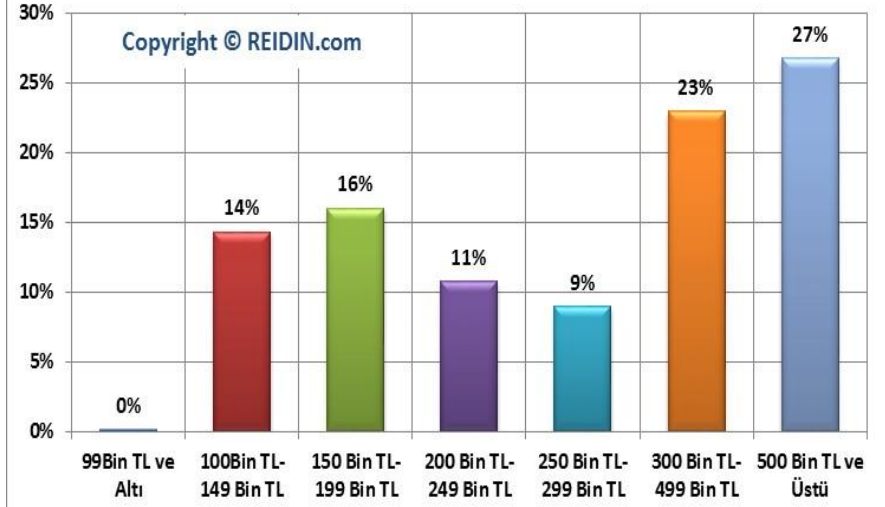
İlgili veriler geçici olup, revizyona tabidir.

# REIDIN-GYODER MARKALI KONUT PROJELERİ PAZAR ANALİZİ

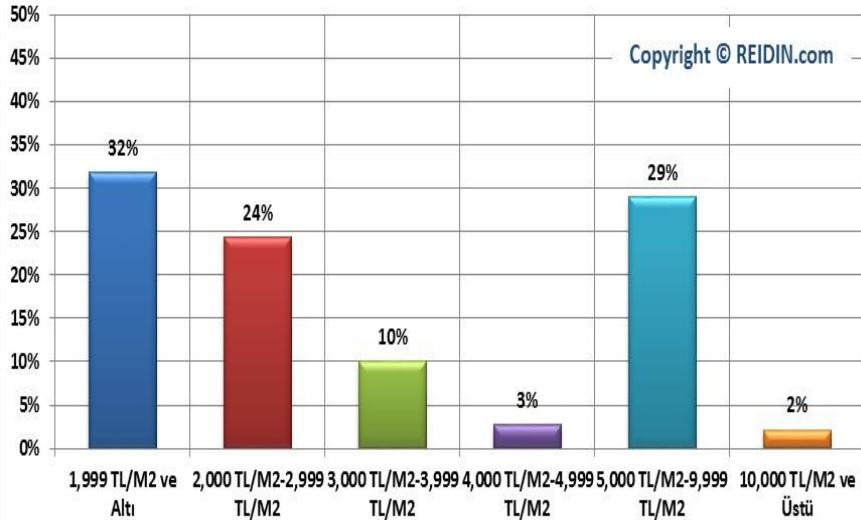
## Mevcut Konutların Metrekare Dağılımı-2014 2nci Çeyrek Dönem



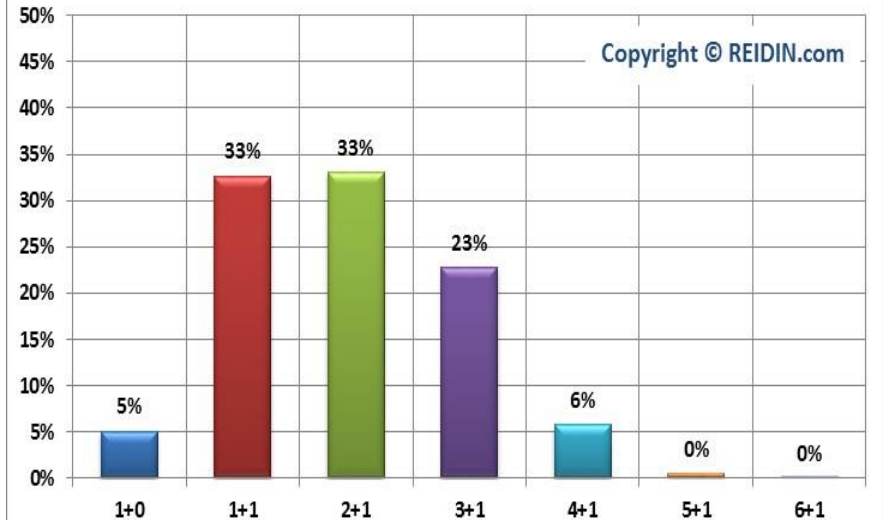
## Mevcut Konutların Fiyat Dağılımı-2014 2nci Çeyrek Dönem



## Mevcut Konutların Fiyat/ Metrekare Dağılımı-2014 2nci Çeyrek Dönem



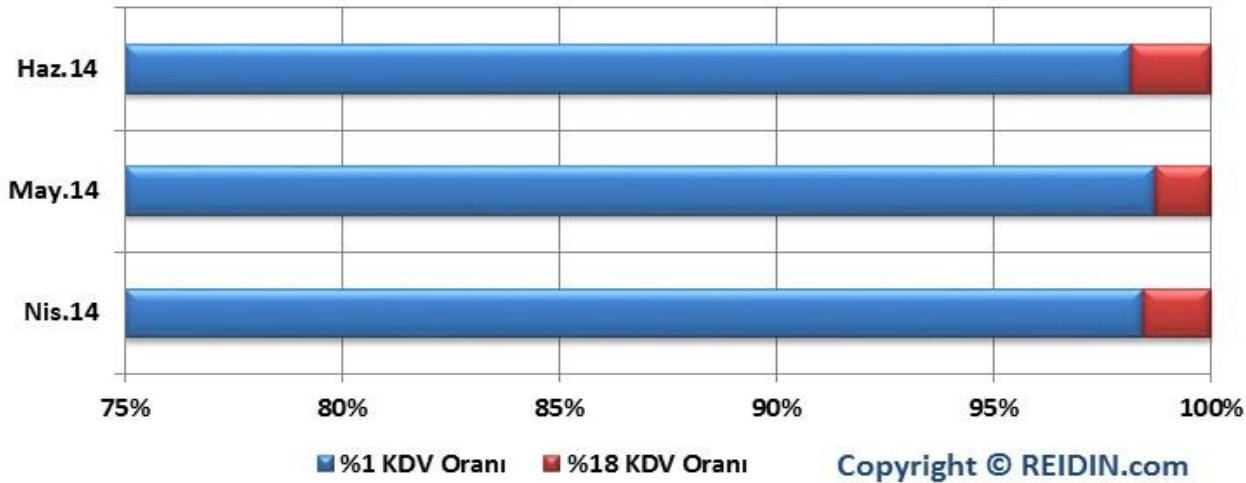
## Mevcut Konutların Tip Dağılımı-2014 2nci Çeyrek Dönem



İlgili veriler geçici olup, revizyona tabidir.

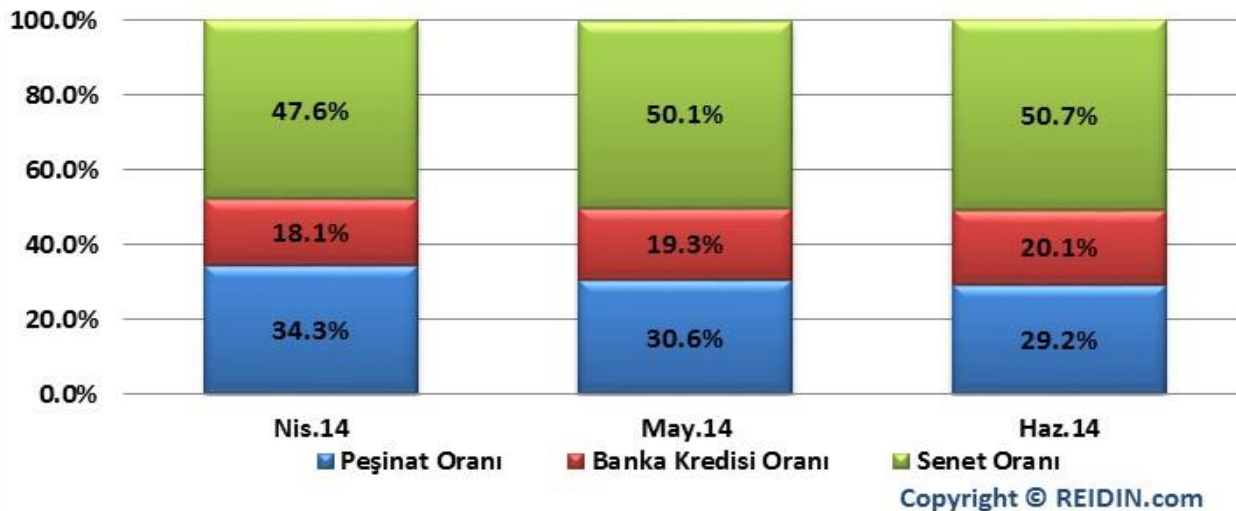
# REIDIN-GYODER MARKALI KONUT PROJELERİ PAZAR ANALİZİ

## Satılan Konutlardaki Ödenen KDV Oranı



Haziran ayında markalı projeler kapsamındaki konutların %98.2 oranlık kısmı %1 KDV oranı üzerinden, %1.9 oranlık kısmı ise %18 KDV oranı üzerinden satışı gerçekleştirilmiştir.

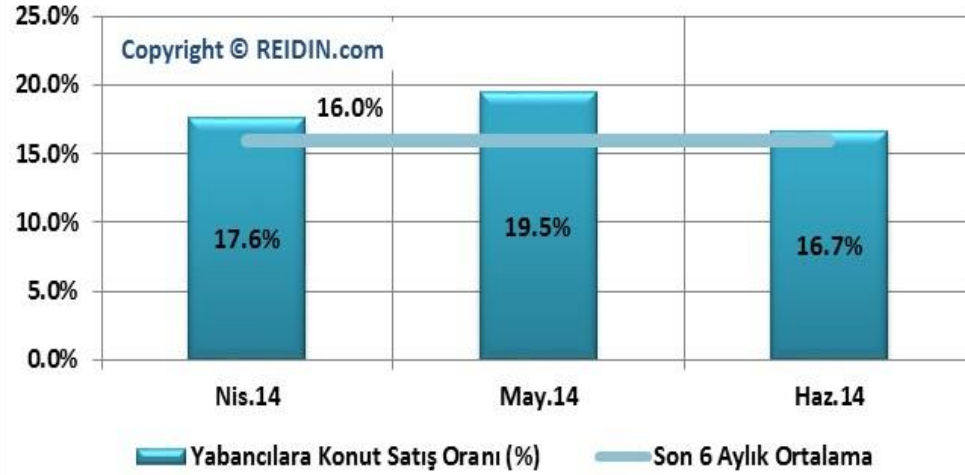
## Satışlardaki Konut Bedeli Ödeme Oranları



Markalı projelerden konut satın alan müşterilerin peşinat, senet ve banka kredisi kullanım oranları incelendiğinde, Haziran ayında peşinat oranı %29.2, senet oranı %50.7 ve banka kredisi oranı %20.1 olarak gerçekleşmiştir.

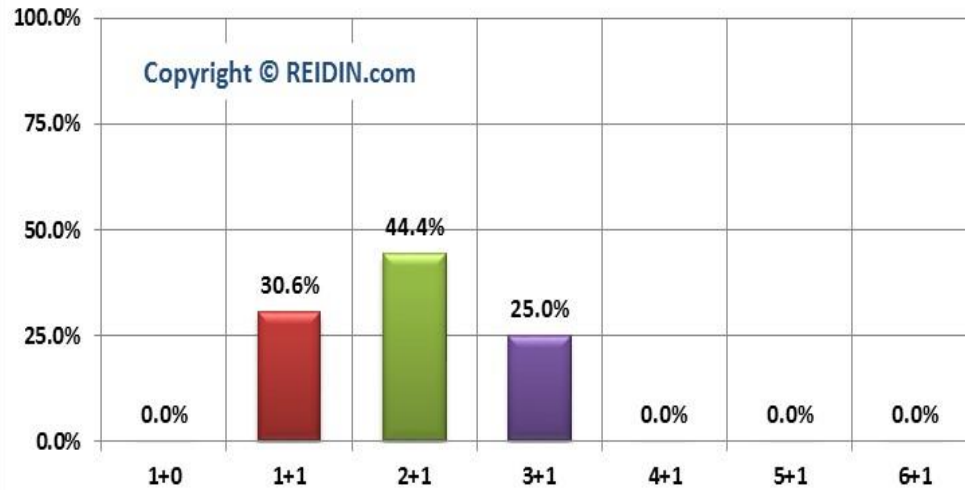
# REIDIN-GYODER MARKALI KONUT PROJELERİ YABANCI YATIRIMCI ANALİZİ

## Yabancılara Konut Satış Oranı

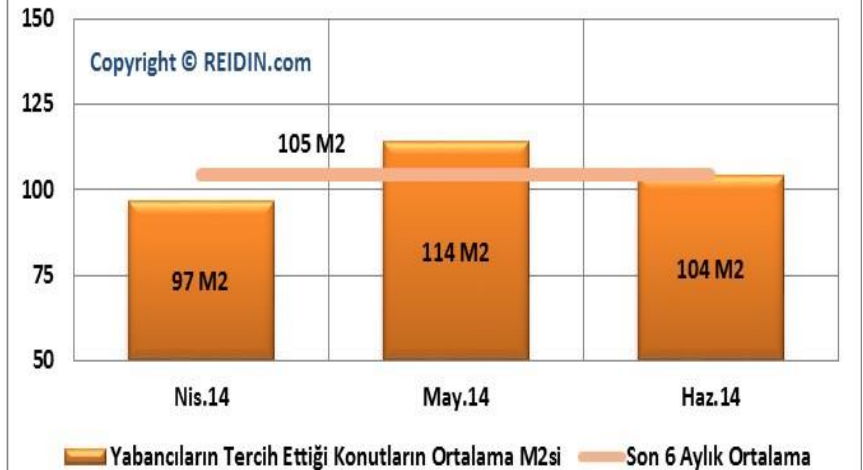


Haziran ayında markalı konut projeleri kapsamında gerçekleştirilen satışların %16.7'si (son 6 aylık ortalama %16.0) yabancı yatırımcılara yapılırken, tercih noktasında ağırlıklı olarak 2+1 konut tipi (Haziran 2014: %44.4) ile ortalama 105 M2 büyüklüğe sahip konutların öne çıktığı gözlemlenmiştir.

## Yabancıların Tercih Ettiği Konut Tipleri-Haziran 2014



## Yabancıların Tercih Ettiği Konutların Ortalama M2si

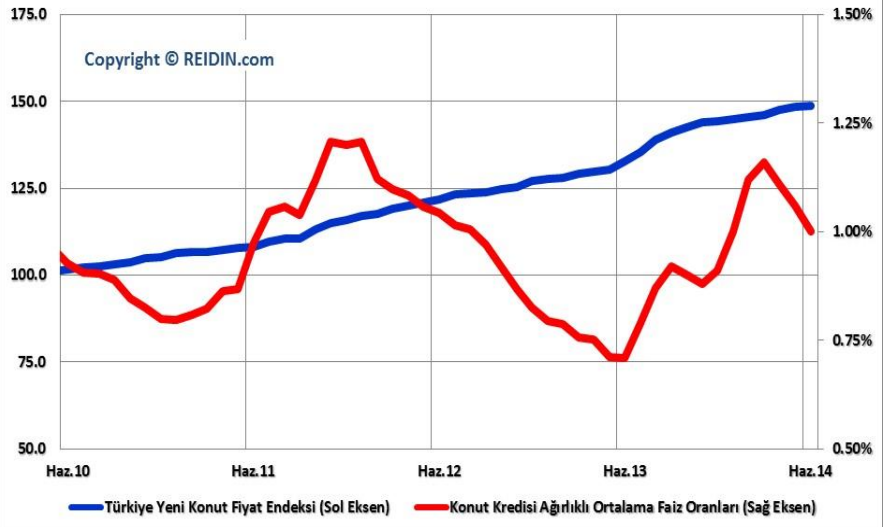


İlgili veriler geçici olup, revizyona tabidir.

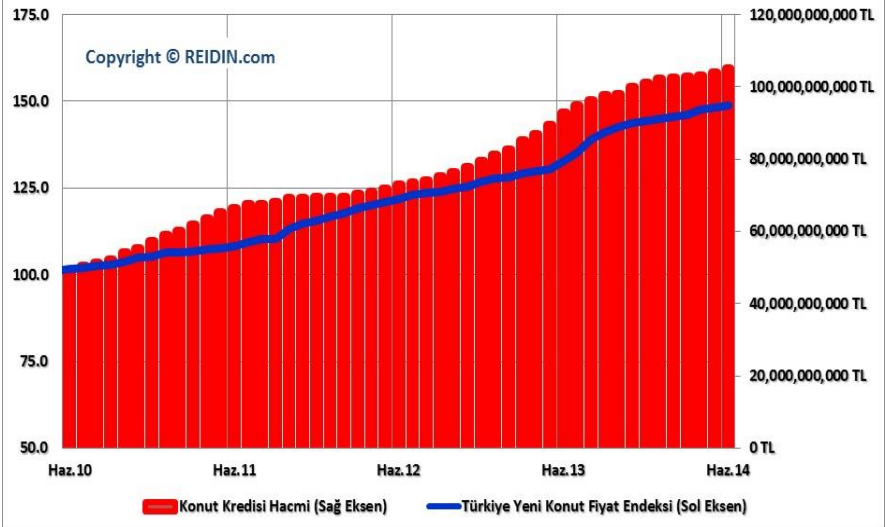


# REIDIN-GYODER MARKALI KONUT PROJELERİ FİNANSAL GÖSTERGELER ANALİZİ

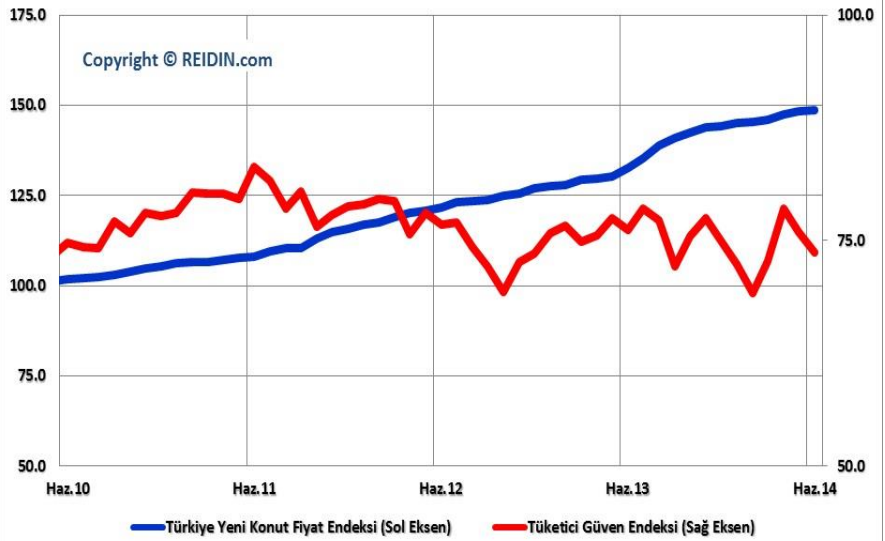
### Yeni Konut Fiyatları ve Konut Kredisi Faiz Oranları



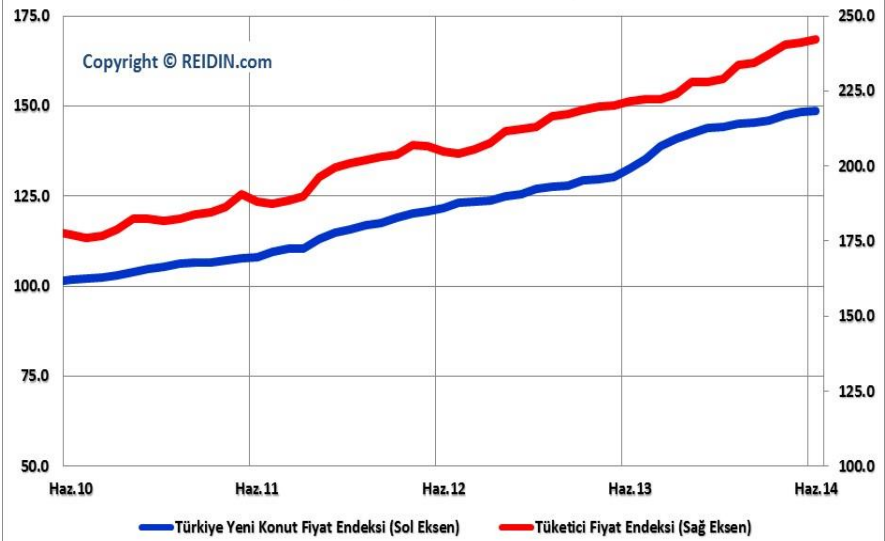
### Yeni Konut Fiyatları ve Konut Kredisi Hacmi



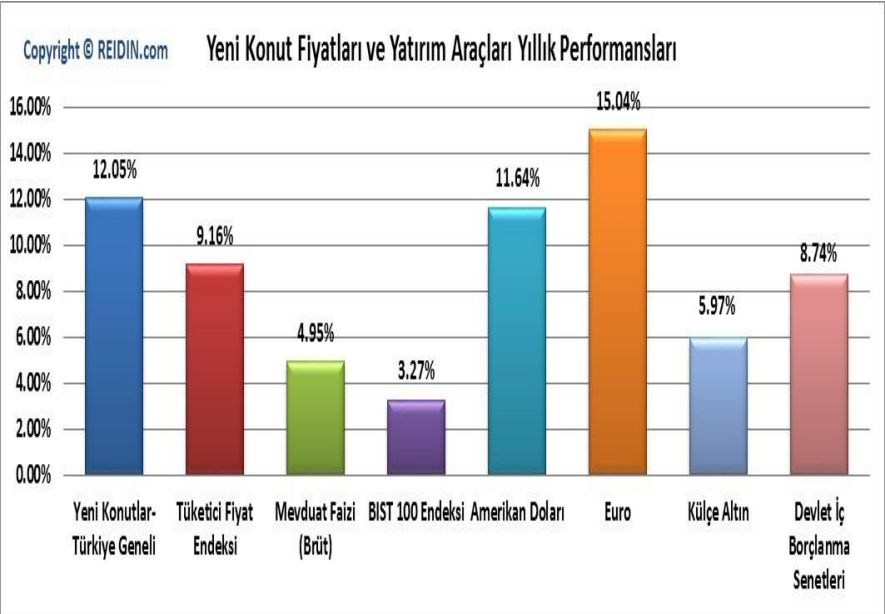
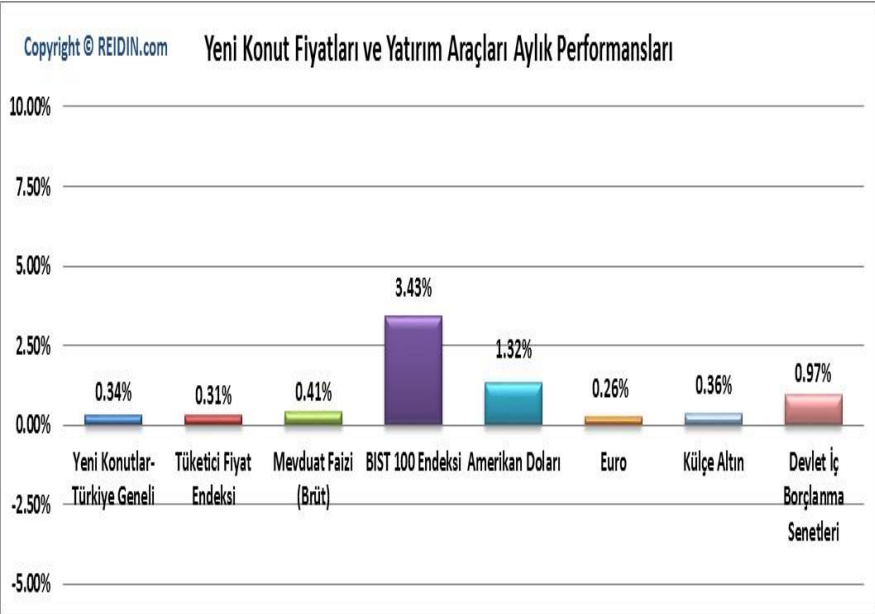
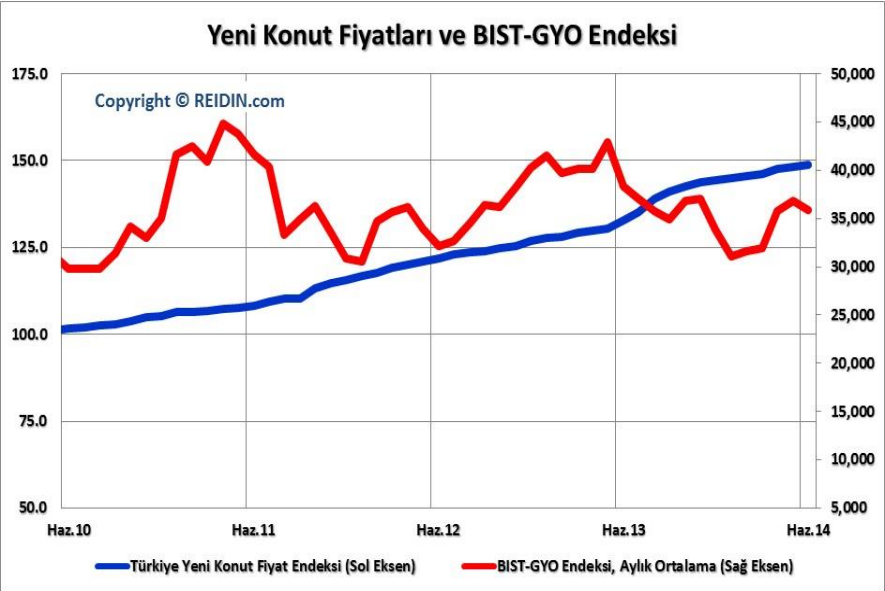
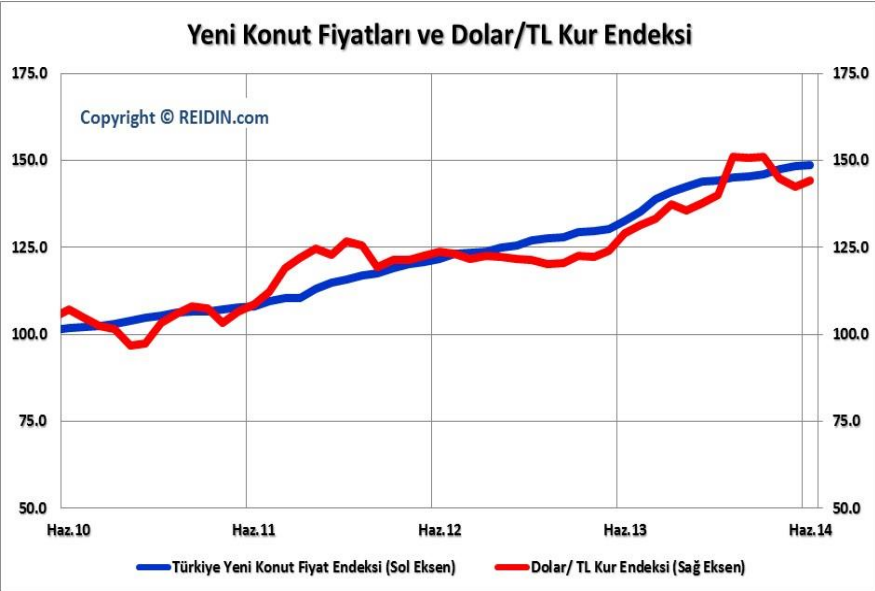
### Yeni Konut Fiyatları ve Tüketici Güven Endeksi



### Yeni Konut Fiyatları ve Tüketici Fiyat Endeksi



# REIDIN-GYODER MARKALI KONUT PROJELERİ FİNANSAL GÖSTERGELER ANALİZİ



## **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

