

Sayı: 44

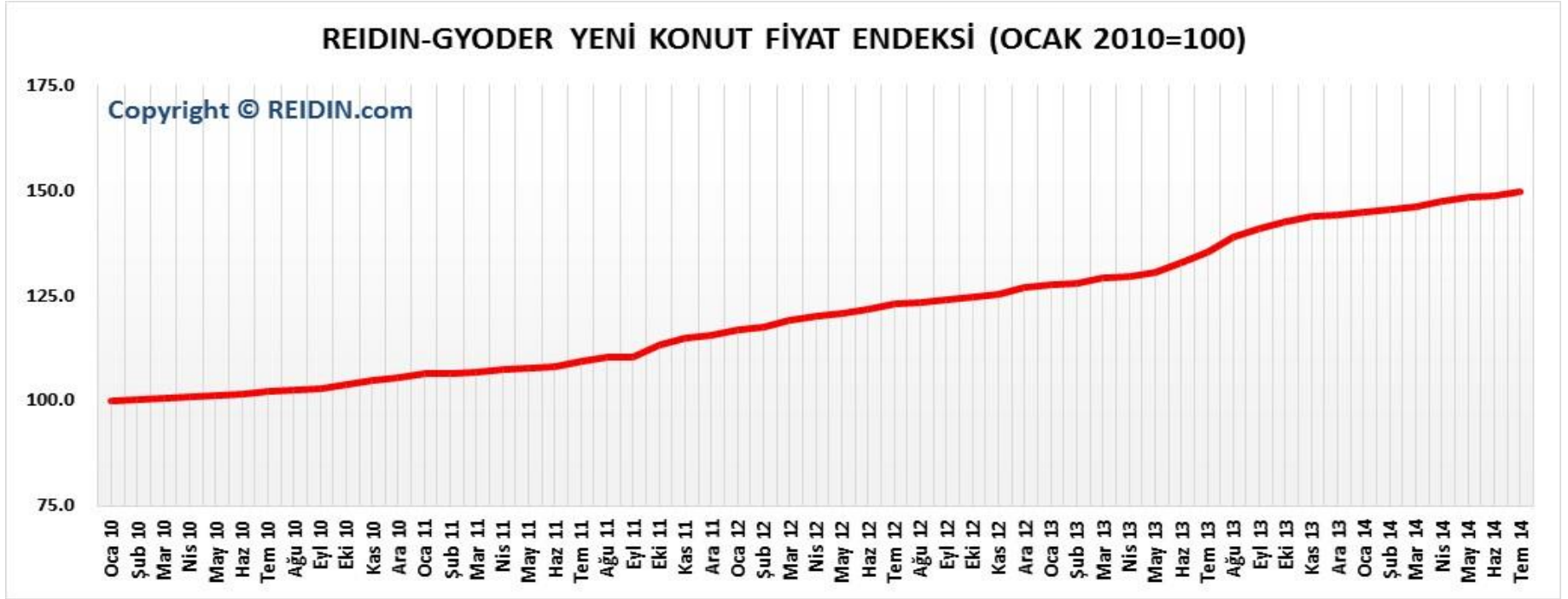
- Mortgage Uzmanı Garanti desteği ile hazırlanan REIDIN-GYODER Yeni Konut Fiyat Endeksi sonuçlarına göre, Temmuz ayında bir önceki aya göre %0.74 oranında; geçen yılın aynı dönemine göre %10.79 oranında; endeksin başlangıç dönemi olan 2010 yılı Ocak ayına göre ise %49.90 oranında artış gerçekleşmiştir.
- Temmuz ayında REIDIN-GYODER Yeni Konut Fiyat Endeksi bir önceki aya göre, İstanbul Avrupa yakasında yer alan markalı konut projelerinde %0.87 oranında; İstanbul Asya yakasında yer alan markalı konut projelerinde %0.82 oranında artmıştır. Endeksin başlangıç dönemine göre ise İstanbul Asya yakasındaki projeler Avrupa yakasına kıyasla 8.1 puan fazla artış göstermiştir.
- Temmuz ayında REIDIN-GYODER Yeni Konut Fiyat Endeksi bir önceki aya göre, 1+1 konut tipinde değişmemiş; 2+1 konut tipinde %1.04 oranında artmış; 3+1 konut tipinde %0.74 oranında artmış ve 4+1 konut tipinde %0.07 oranında artmıştır.
- Temmuz ayında REIDIN-GYODER Yeni Konut Fiyat Endeksi bir önceki aya göre, 51-75 m2 büyüklüğe sahip konutlarda %0.07 oranında artmış; 76-100 m2 büyüklüğe sahip konutlarda %0.14 oranında artmış; 101-125m2 büyüklüğe sahip konutlarda %1.04 oranında artmış; 126-150 m2 büyüklüğe sahip konutlarda %0.88 oranında artmış; 151 m2 ve daha büyük alana sahip konutlarda %0.07 oranında artmıştır.

- Temmuz ayında satışı gerçekleştirilen konutların %34.5'i bitmiş konut stoklarından oluşurken, %65.5'i ise bitmemiş konut stoklarından oluşmaktadır. İlgili ayda, İstanbul Asya yakasında satılan konutların %26.7'si, Avrupa yakasında ise %31.7'si bitmiş stoklardan oluşmaktadır.
- Temmuz ayında markalı projeler kapsamındaki konutların %99.6 oranlık kısmı %1 KDV oranı üzerinden, %0.4 oranlık kısmı ise %18 KDV oranı üzerinden satışı gerçekleştirilmiştir.
- Markalı projelerden konut satın alan müşterilerin peşinat, senet ve banka kredisi kullanım oranları incelendiğinde, Temmuz ayında peşinat oranı %32.1, senet oranı %53.7 ve banka kredisi oranı %14.3 olarak gerçekleşmiştir.
- Temmuz ayında markalı konut projeleri kapsamında gerçekleştirilen satışların %19.5'i (son 6 aylık ortalama %17.1) yabancı yatırımcılara yapılırken, tercih noktasında ağırlıklı olarak 1+1 konut tipi (Temmuz 2014: %41.5) ile ortalama 107 M2 büyüklüğe sahip konutların öne çıktığı gözlemlenmiştir.

YÖNETİCİ ÖZETİ

	TEMMUZ 2014
REIDIN-GYODER Yeni Konut Fiyat Endeksi (Ocak 2010=100)	149.9
REIDIN-GYODER Yeni Konut Fiyat Endeksi-İstanbul Asya Yakası (Ocak 2010=100)	158.9
REIDIN-GYODER Yeni Konut Fiyat Endeksi-İstanbul Avrupa Yakası (Ocak 2010=100)	150.8
Konut Kredisi Aylık Ortalama Faiz Oranı	%0.92
Konut Kredi Hacmi (Toplam Bakiye)	106,111,386,000 TL
Tüketici Güven Endeksi	73.90
Tüketici Fiyat Endeksi (2003=100)	243.17
Dolar/TL Kuru (Aylık Ortalama)	2.1206 Dolar/TL
BIST-GYO Endeksi (Aylık Ortalama) (28/12/1999 = 21,180.77)	36,666

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



2014 Temmuz Ayı
Endeks Değeri

Bir Önceki Aya
Göre (%)

Bir Önceki Yılın Aynı
Ayına Göre (%)

Endeksin Başlangıç
Dönemine Göre (%)

YENİ KONUT
FİYAT ENDEKSİ

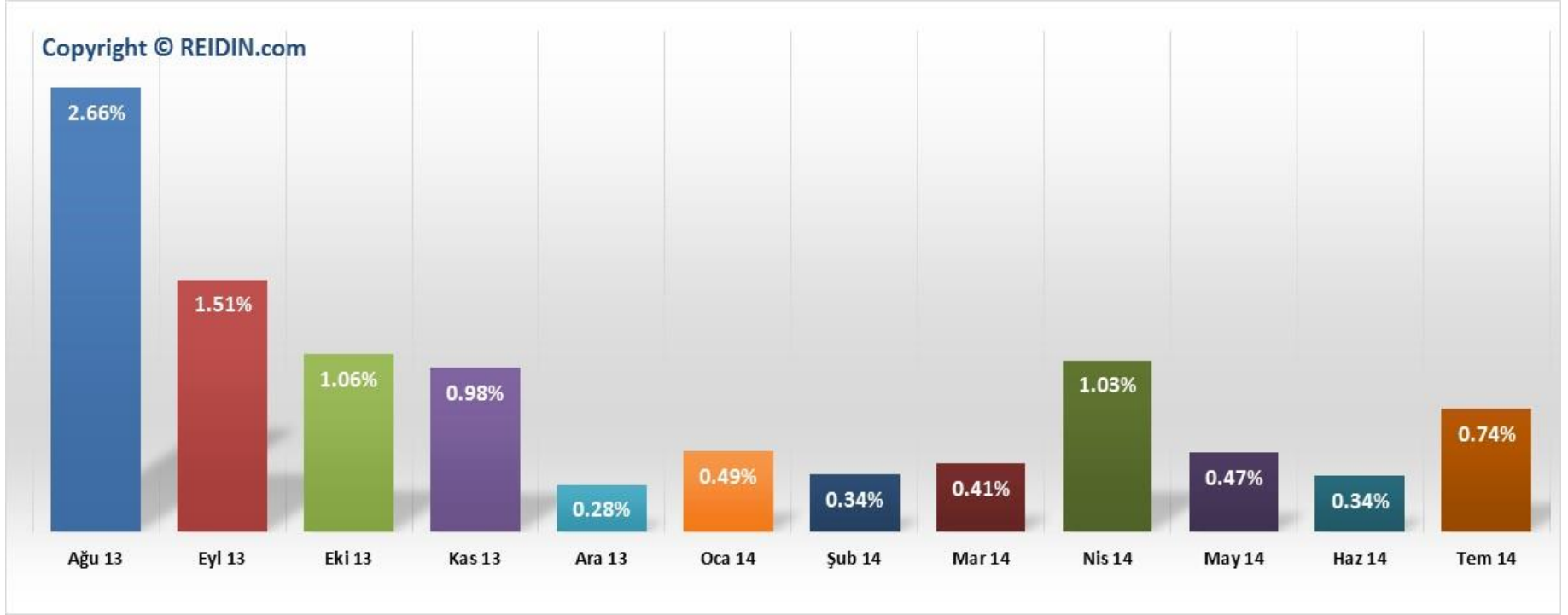
149.9

0.74%

10.79%

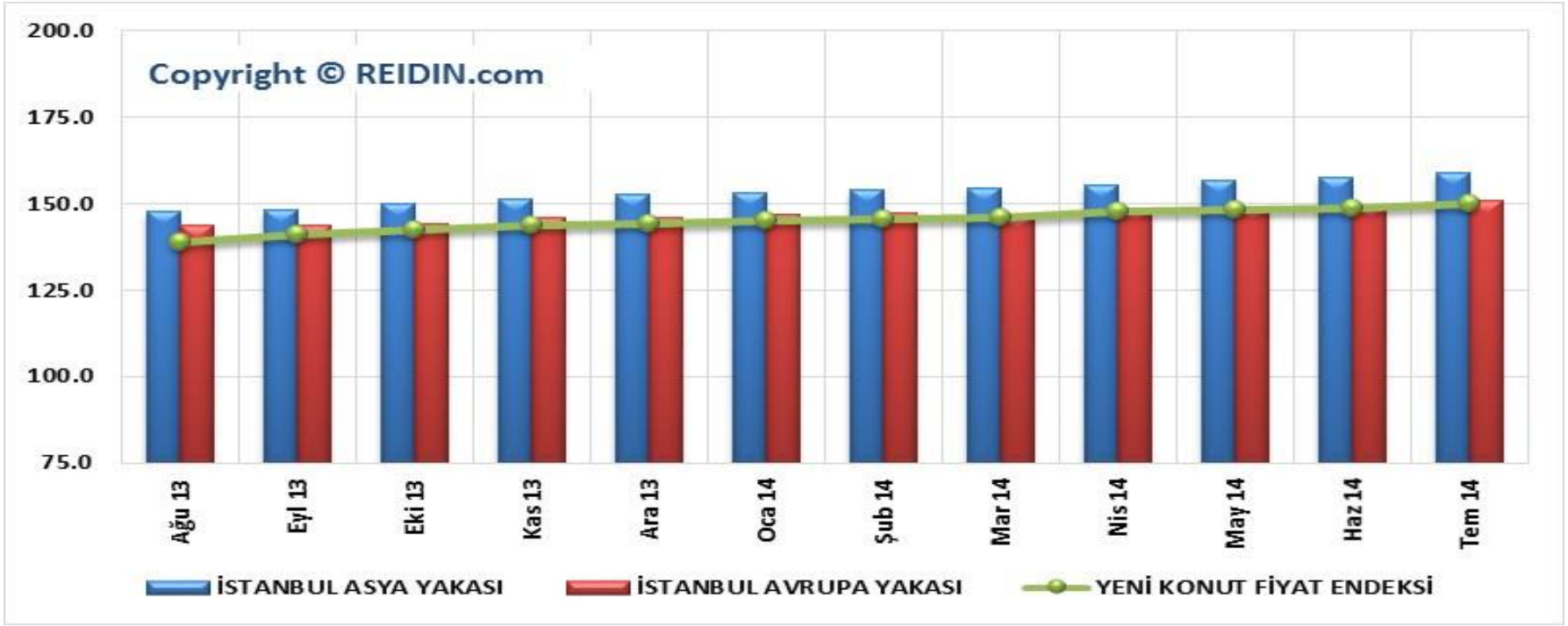
49.90%

REIDIN-GYODER YENİ KONUT ENDEKSİNDE AYLIK % DEĞİŞİM



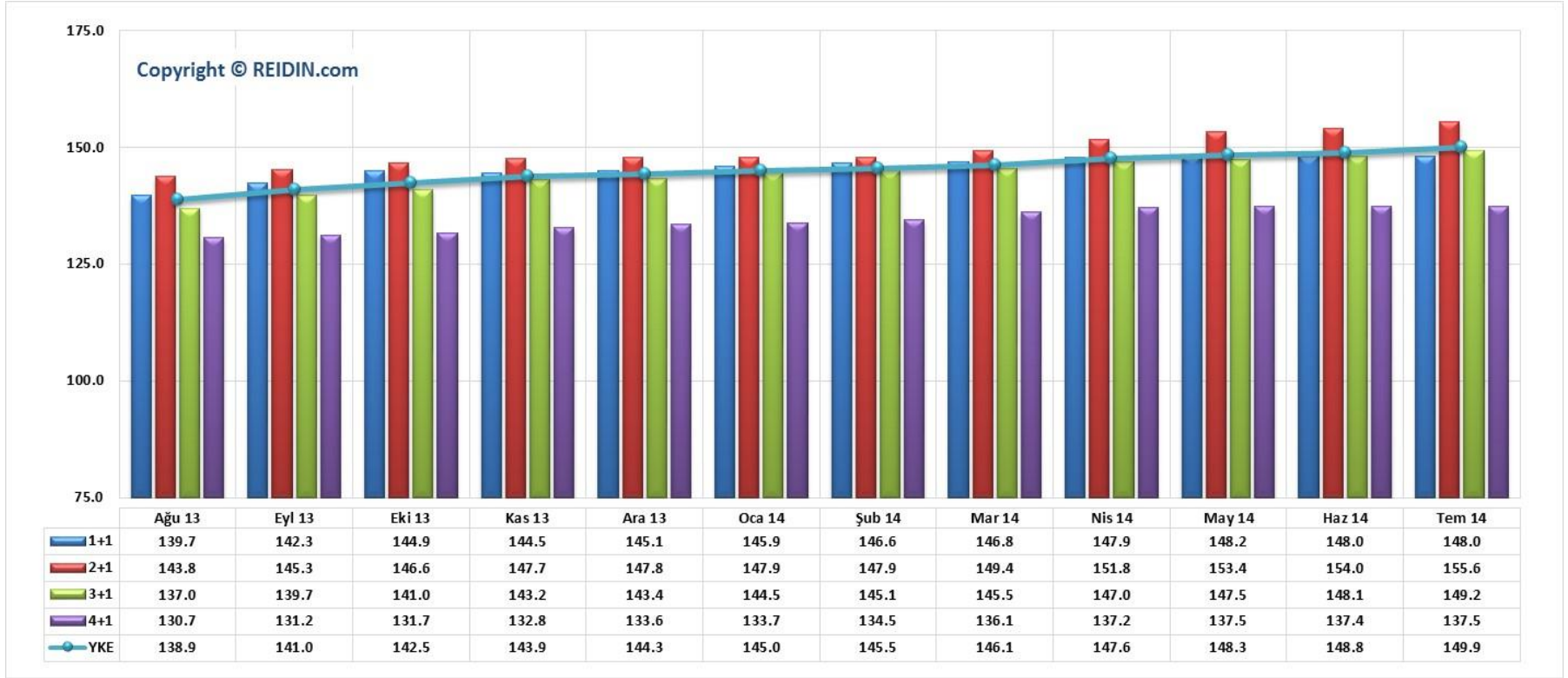
Mortgage Uzmanı Garanti desteği ile hazırlanan REIDIN-GYODER Yeni Konut Fiyat Endeksi sonuçlarına göre, Temmuz ayında bir önceki aya göre %0.74 oranında; geçen yılın aynı dönemine göre %10.79 oranında; endeksin başlangıç dönemi olan 2010 yılı Ocak ayına göre ise %49.90 oranında artış gerçekleşmiştir.

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



Temmuz ayında REIDIN-GYODER Yeni Konut Fiyat Endeksi bir önceki aya göre, İstanbul Avrupa yakasında yer alan markalı konut projelerinde %0.87 oranında; İstanbul Asya yakasında yer alan markalı konut projelerinde %0.82 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)



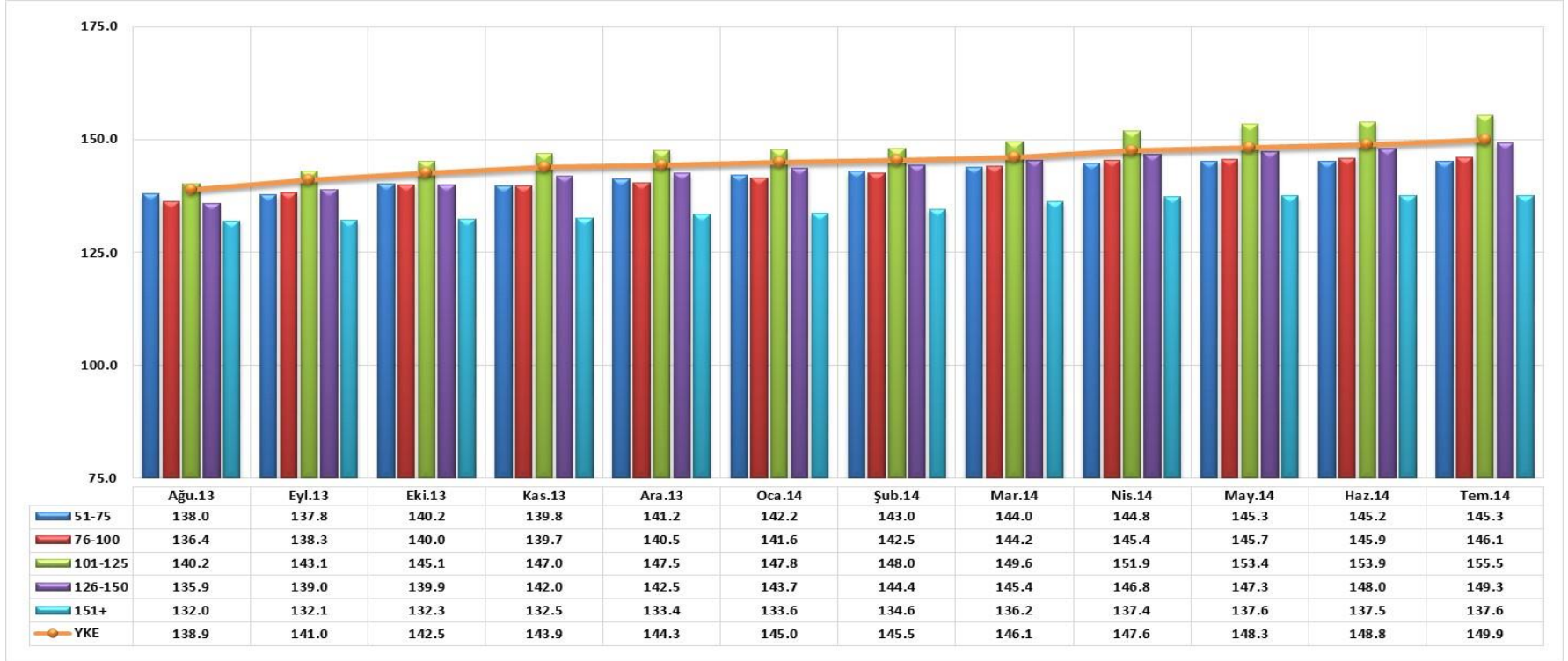
Temmuz ayında REIDIN-GYODER Yeni Konut Fiyat Endeksi bir önceki aya göre, 1+1 konut tipinde değişmemiş; 2+1 konut tipinde %1.04 oranında artmış; 3+1 konut tipinde %0.74 oranında artmış ve 4+1 konut tipinde %0.07 oranında artmıştır.

KONUT TİPİNE GÖRE ENDEKS DEĞİŞİM TABLOSU

Konut Tipi	2014 Temmuz Ayı Endeks Değeri	Bir Önceki Aya Göre (%)	Bir Önceki Yılın Aynı Ayına Göre (%)	Endeksin Başlangıç Dönemine Göre (%)
Yeni Konut Fiyat Endeksi	149.9	0.74%	10.79%	49.90%
1+1	148.0	0.00%	9.06%	48.00%
2+1	155.6	1.04%	11.22%	55.60%
3+1	149.2	0.74%	12.18%	49.20%
4+1	137.5	0.07%	5.53%	37.50%

Endeks Başlangıç Dönemi Ocak 2010=100

KONUT BÜYÜKLÜĞÜNE GÖRE (OCAK 2010=100)



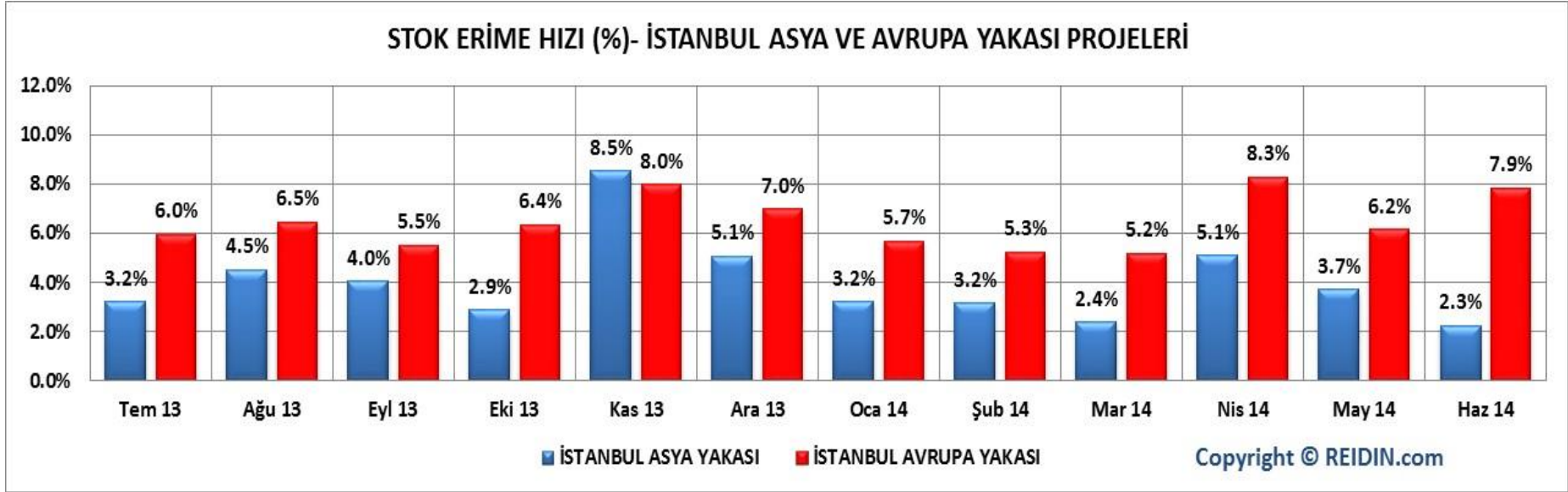
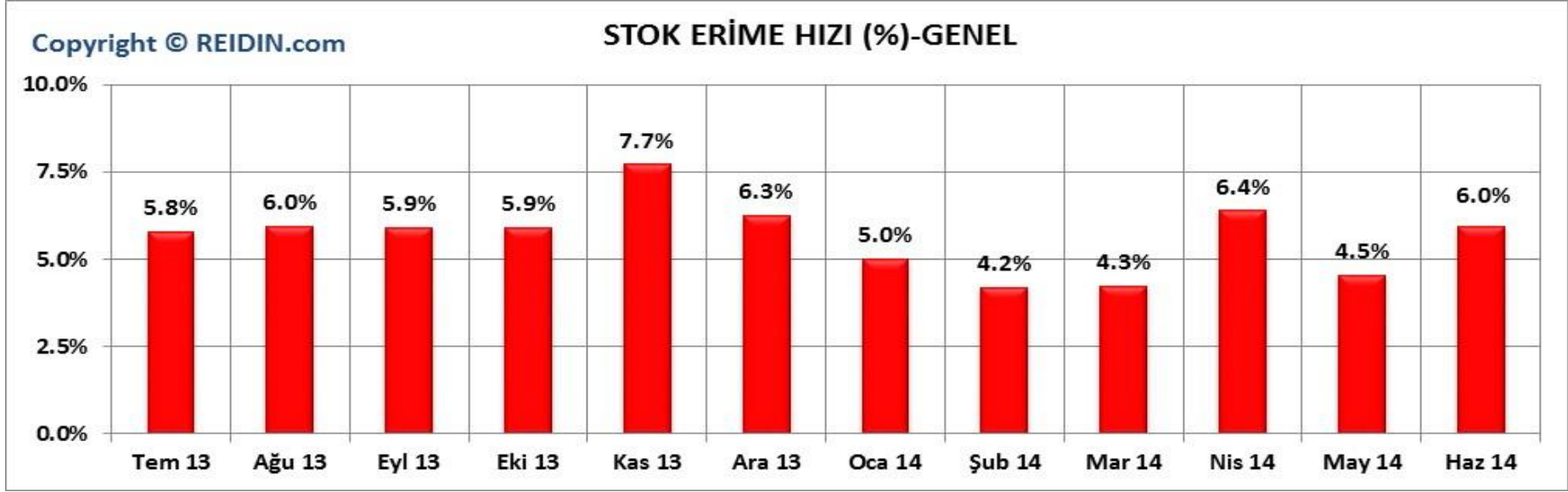
Temmuz ayında REIDIN-GYODER Yeni Konut Fiyat Endeksi bir önceki aya göre, 51-75 m2 büyüklüğe sahip konutlarda %0.07 oranında artmış; 76-100 m2 büyüklüğe sahip konutlarda %0.14 oranında artmış; 101-125m2 büyüklüğe sahip konutlarda %1.04 oranında artmış; 126-150 m2 büyüklüğe sahip konutlarda %0.88 oranında artmış; 151 m2 ve daha büyük alana sahip konutlarda %0.07 oranında artmıştır.

KONUT BÜYÜKLÜĞÜNE GÖRE ENDEKS DEĞİŞİM TABLOSU

Konut Büyüklüğü	2014 Temmuz Ayı Endeks Değeri	Bir Önceki Aya Göre (%)	Bir Önceki Yılın Aynı Ayına Göre (%)	Endeksin Başlangıç Dönemine Göre (%)
Yeni Konut Fiyat Endeksi	149.9	0.74%	10.79%	49.90%
51-75 M2	145.3	0.07%	7.63%	45.30%
76-100 M2	146.1	0.14%	9.77%	46.10%
101-125 M2	155.5	1.04%	13.92%	55.50%
126-150 M2	149.3	0.88%	13.19%	49.30%
151 M2 +	137.6	0.07%	5.44%	37.60%

Endeks Başlangıç Dönemi Ocak 2010=100

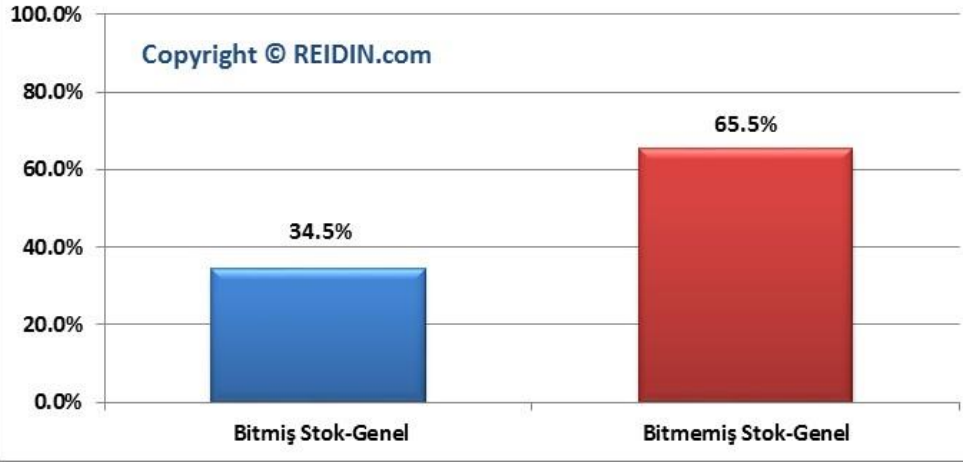
REIDIN-GYODER YENİ KONUT STOK ERİME HIZI (MEVCUT KONUT STOKUNDAKİ AYLIK SATIŞLARIN YÜZDESEL GÖSTERİMİ)



İlgili veriler geçici olup, revizyona tabidir.

REIDIN-GYODER MARKALI KONUT PROJELERİ STOK ANALİZİ

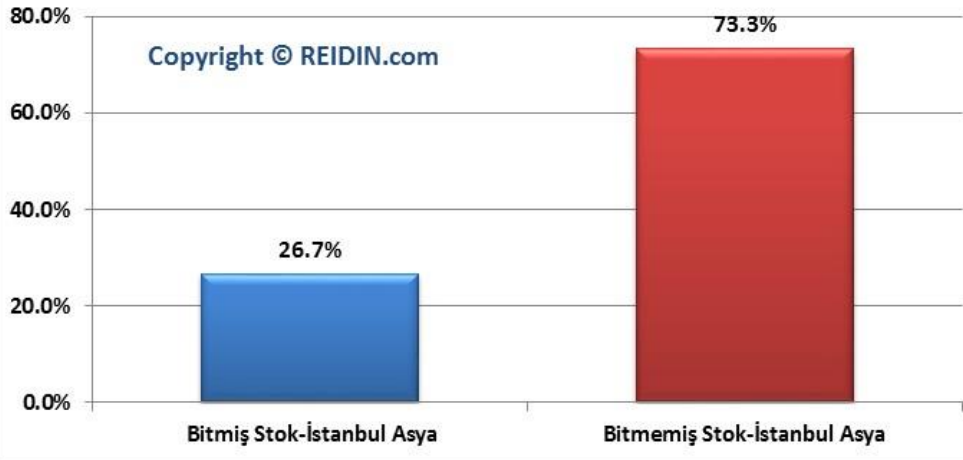
Satılan Konutların Teslimat Durumu-Temmuz 2014



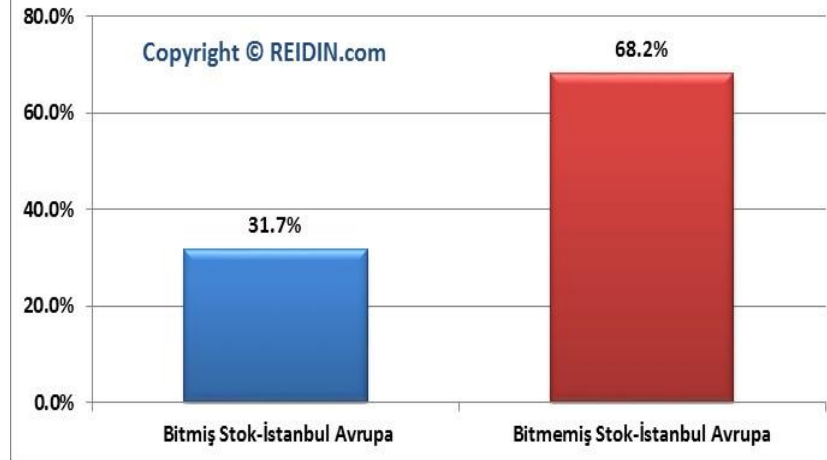
Temmuz ayında satışı gerçekleştirilen konutların %34.5'i bitmiş konut stoklarından oluşurken, %65.5'i ise bitmemiş konut stoklarından oluşmaktadır.

İlgili ayda, İstanbul Asya yakasında satılan konutların %26.7'si, Avrupa yakasında ise %31.7'si bitmiş stoklardan oluşmaktadır.

Satılan Konutların Teslimat Durumu-Temmuz 2014



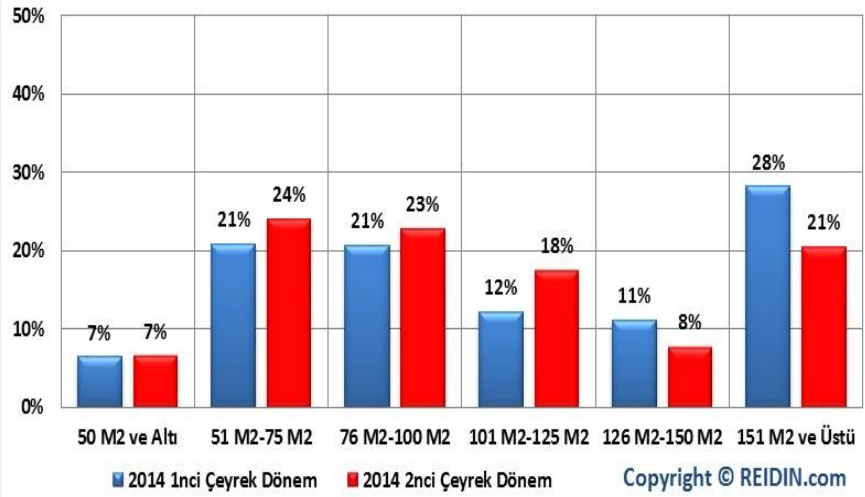
Satılan Konutların Teslimat Durumu-Temmuz 2014



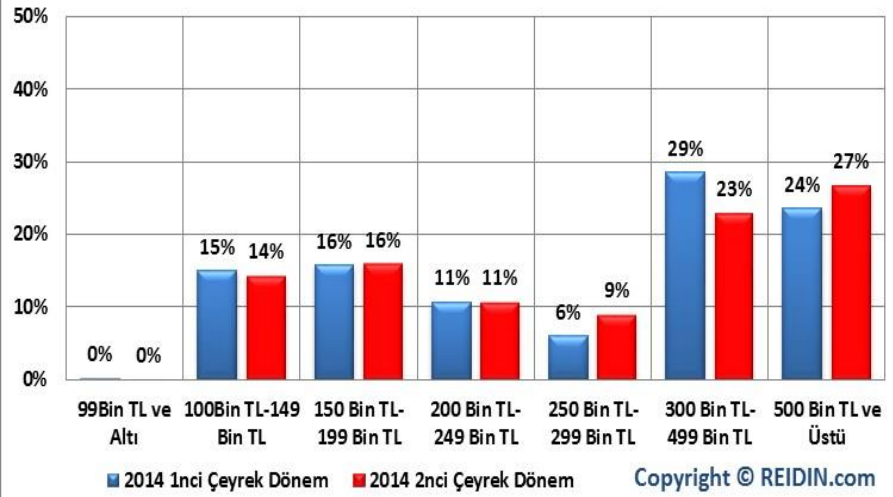
İlgili veriler geçici olup, revizyona tabidir.

REIDIN-GYODER MARKALI KONUT PROJELERİ PAZAR ANALİZİ

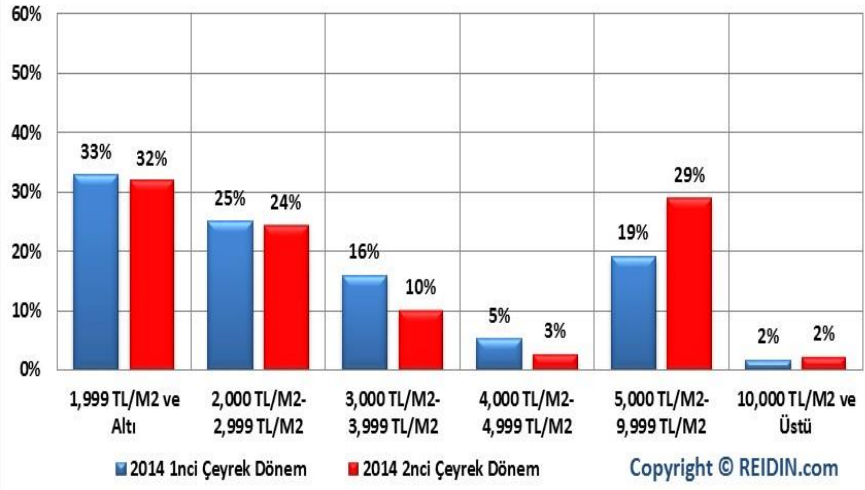
Mevcut Konutların Metrekare Dağılımı



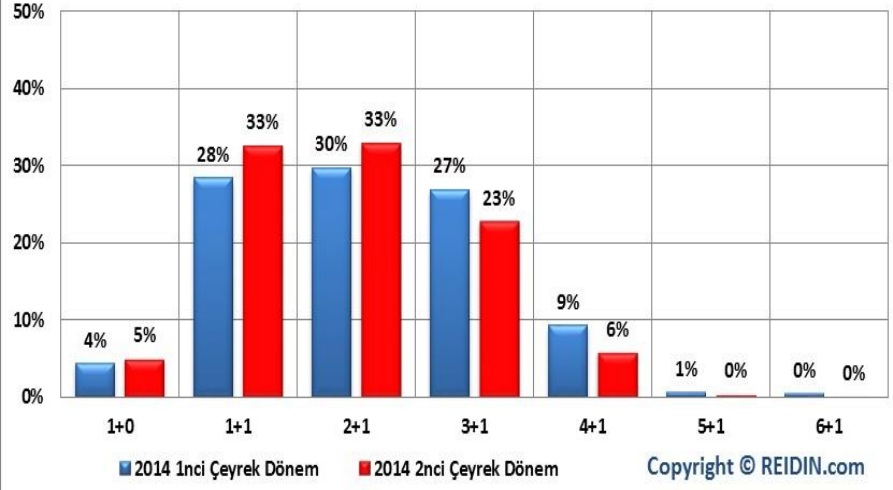
Mevcut Konutların Fiyat Dağılımı



Mevcut Konutların Fiyat/Metrekare Dağılımı



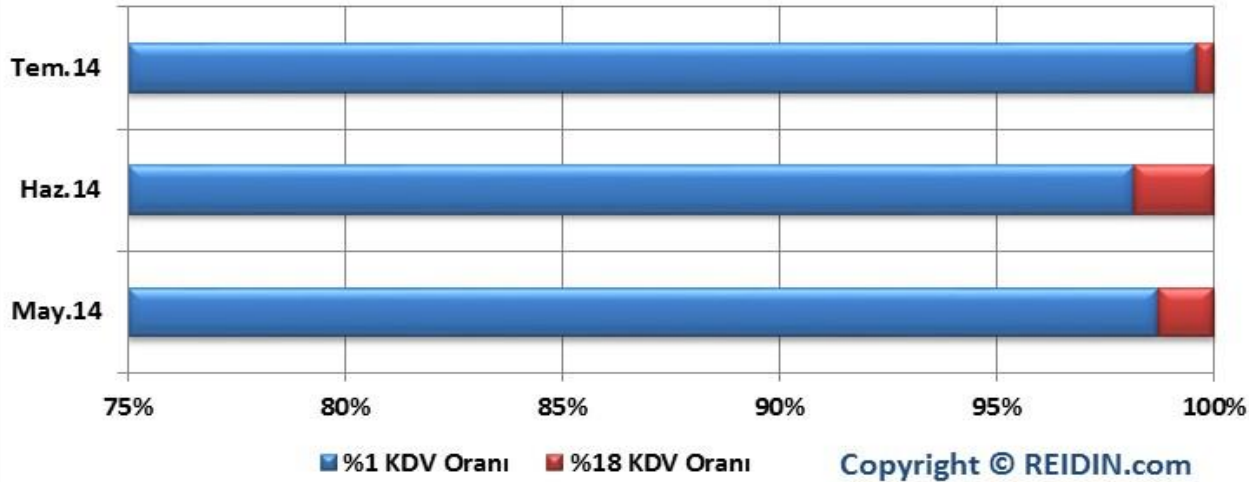
Mevcut Konutların Tip Dağılımı



İlgili veriler geçici olup, revizyona tabidir.

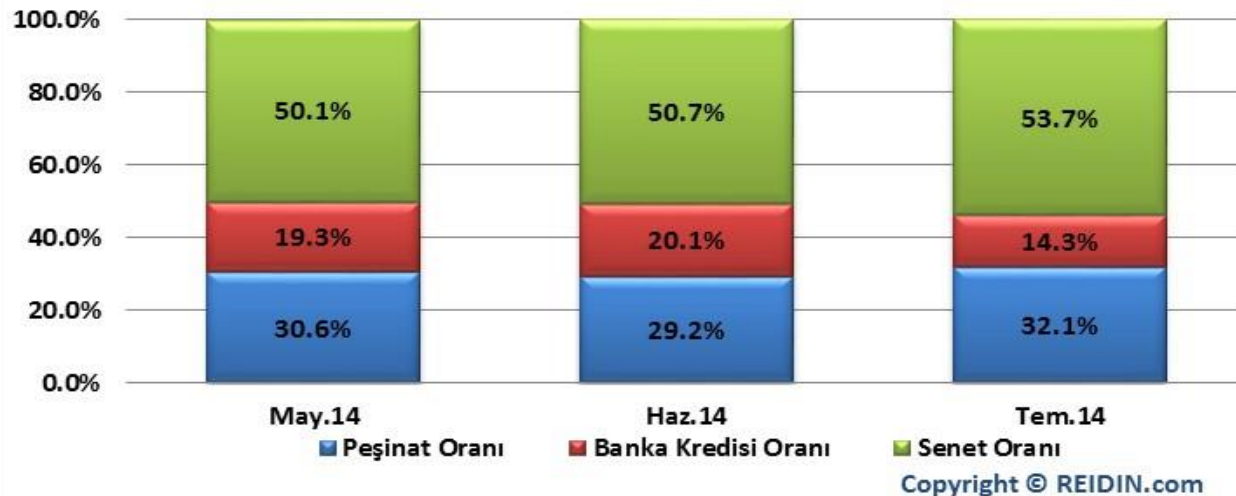
REIDIN-GYODER MARKALI KONUT PROJELERİ PAZAR ANALİZİ

Satılan Konutlardaki Ödenen KDV Oranı



Temmuz ayında markalı projeler kapsamındaki konutların %99.6 oranlık kısmı %1 KDV oranı üzerinden, %0.4 oranlık kısmı ise %18 KDV oranı üzerinden satışı gerçekleştirilmiştir.

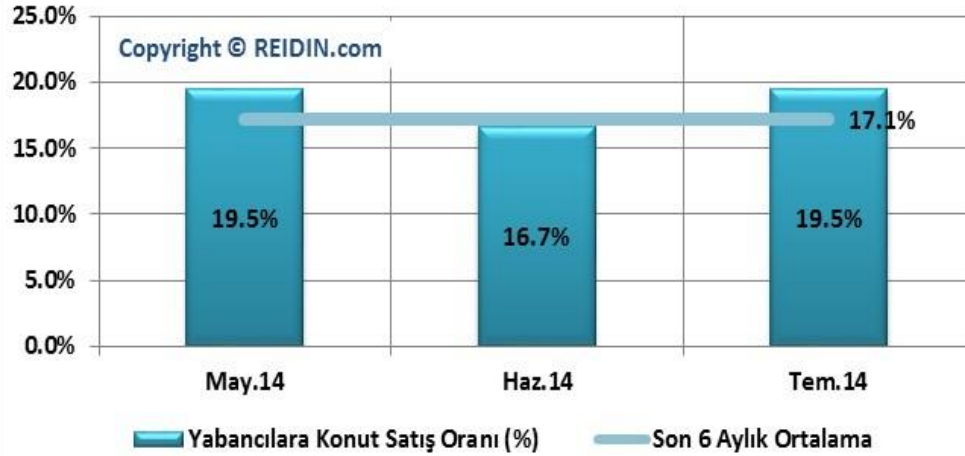
Satışlardaki Konut Bedeli Ödeme Oranları



Markalı projelerden konut satın alan müşterilerin peşinat, senet ve banka kredisi kullanım oranları incelendiğinde, Temmuz ayında peşinat oranı %32.1, senet oranı %53.7 ve banka kredisi oranı %14.3 olarak gerçekleşmiştir.

REIDIN-GYODER MARKALI KONUT PROJELERİ YABANCI YATIRIMCI ANALİZİ

Yabancılar Konut Satış Oranı

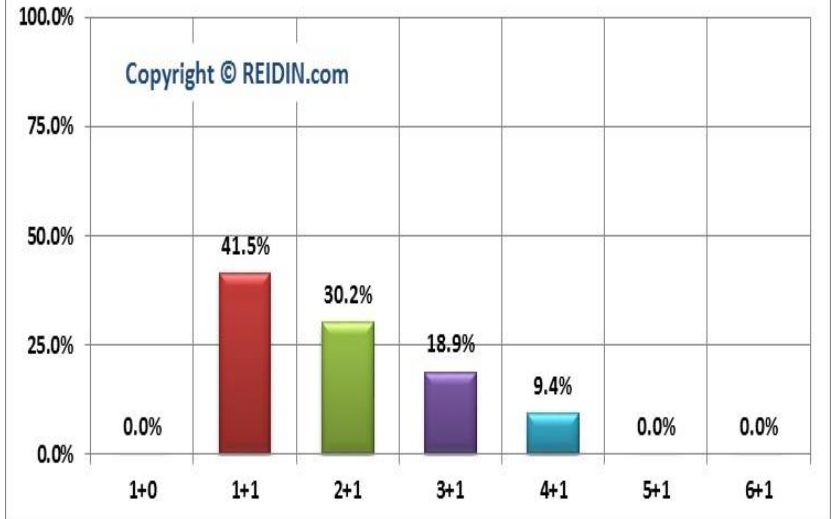


Temmuz ayında markalı konut projeleri kapsamında gerçekleştirilen satışların %19.5'i (son 6 aylık ortalama %17.1) yabancı yatırımcılara yapılırken, tercih noktasında ağırlıklı olarak 1+1 konut tipi (Temmuz 2014: %41.5) ile ortalama 107 M2 büyüklüğe sahip konutların öne çıktığı gözlemlenmiştir.

Yabancıların Tercih Ettiği Konutların Ortalama M2si



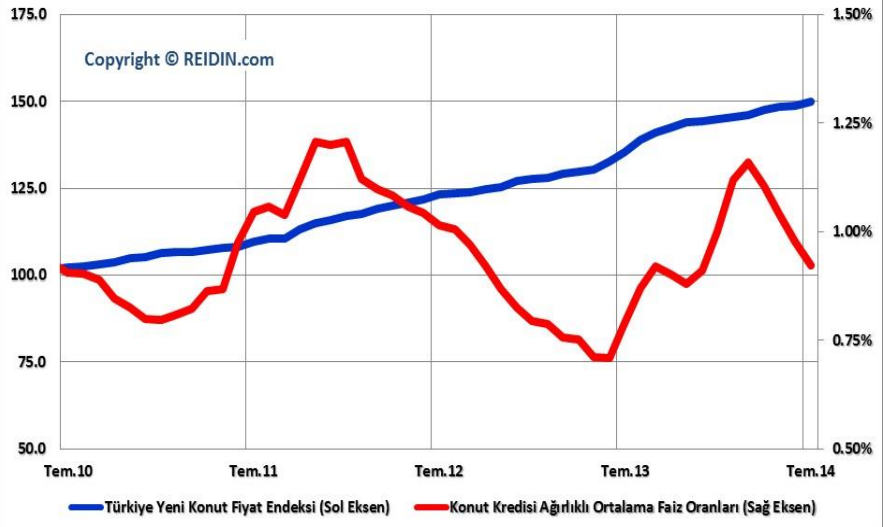
Yabancıların Tercih Ettiği Konut Tipleri-Temmuz 2014



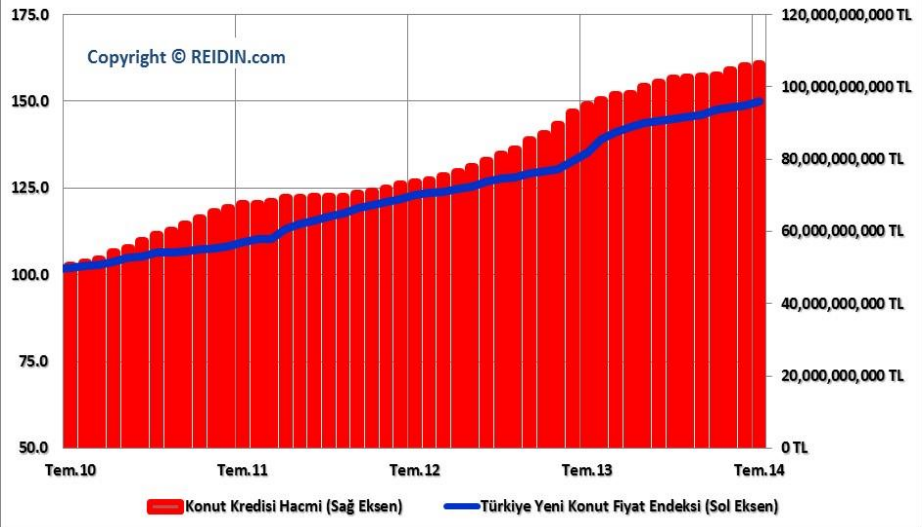
İlgili veriler geçici olup, revizyona tabidir.

REIDIN-GYODER MARKALI KONUT PROJELERİ FİNANSAL GÖSTERGELER ANALİZİ

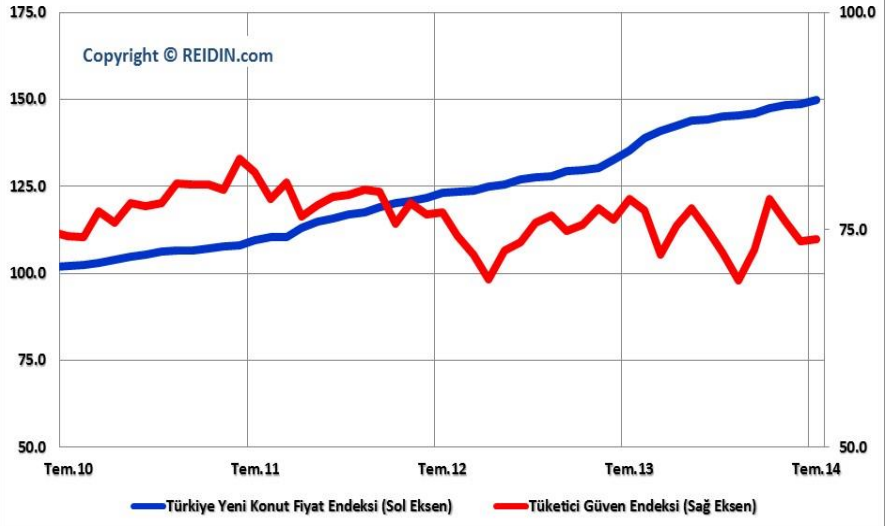
Yeni Konut Fiyatları ve Konut Kredisi Faiz Oranları



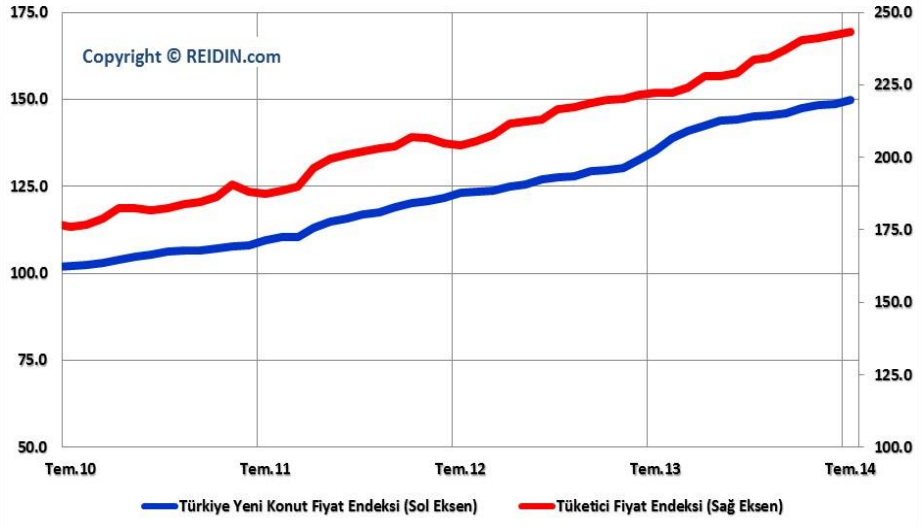
Yeni Konut Fiyatları ve Konut Kredisi Hacmi



Yeni Konut Fiyatları ve Tüketici Güven Endeksi

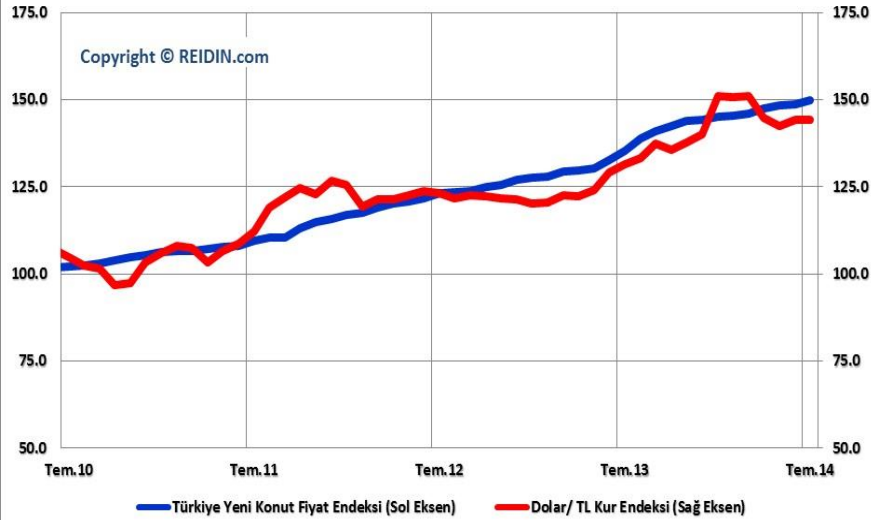


Yeni Konut Fiyatları ve Tüketici Fiyat Endeksi

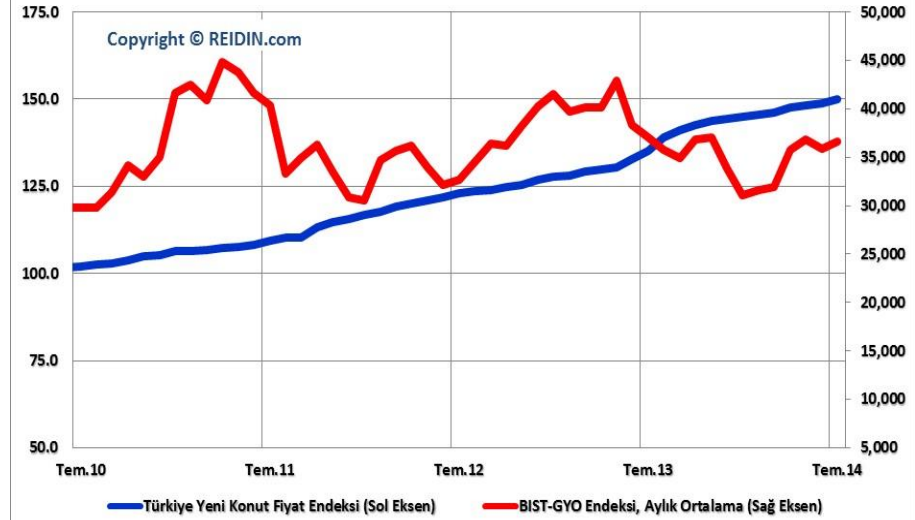


REIDIN-GYODER MARKALI KONUT PROJELERİ FİNANSAL GÖSTERGELER ANALİZİ

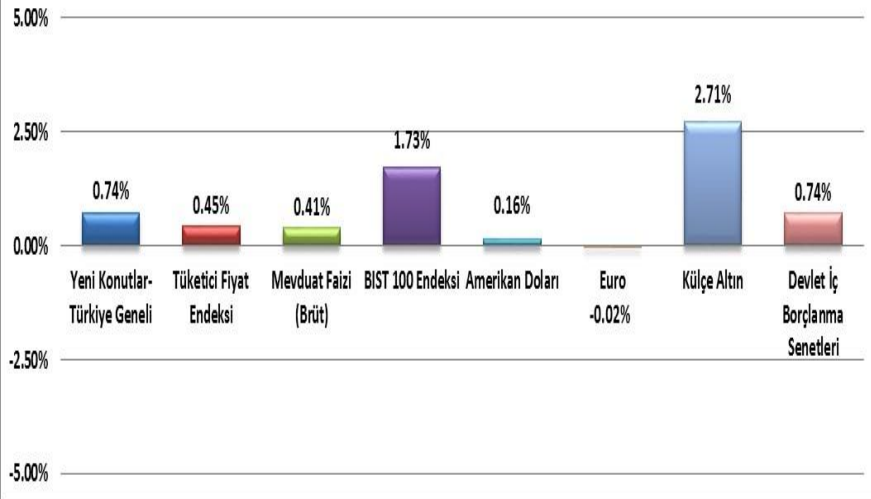
Yeni Konut Fiyatları ve Dolar/TL Kur Endeksi



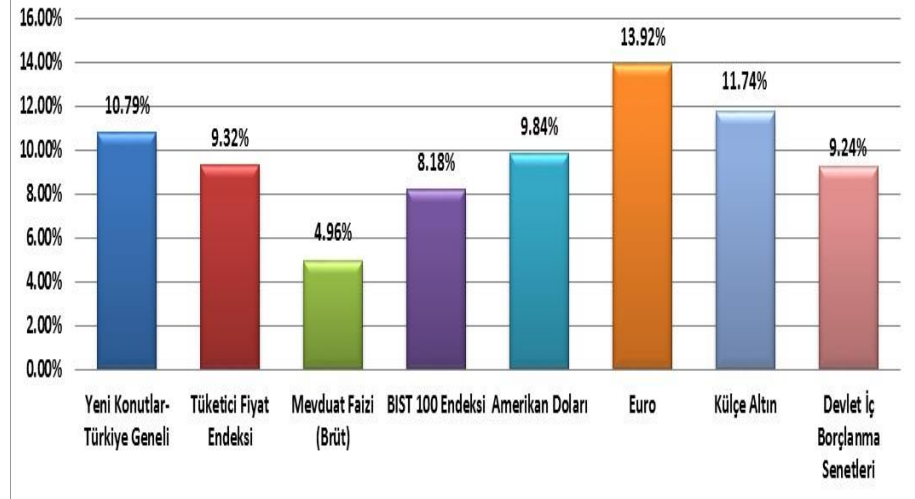
Yeni Konut Fiyatları ve BIST-GYO Endeksi



Yeni Konut Fiyatları ve Yatırım Araçları Aylık Performansları



Yeni Konut Fiyatları ve Yatırım Araçları Yıllık Performansları



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

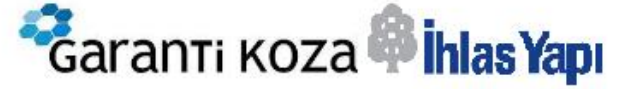
REIDIN-GYODER Yeni Konut Fiyat Endeksi 27 proje geliştiricisinin sunduğu toplam 70 proje ve aylık ortalama 22.500 konut stoku üzerinden hesaplanmaktadır.

- **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

2007 yılında Dubai'de kurulan REIDIN, gayrimenkul sektörleri ile ilgili derinlikli ve güncel veri, analiz ve araştırma bilgilerini sağlamak amacıyla faaliyet gösteren dünyanın ilk internet gayrimenkul bilgi şirketidir.

Şirket, 35 gelişmekte olan ülkeyi kapsar şekilde gayrimenkul sektörleri ile ilgilenen profesyonellere hizmet vermektedir. Müşterileri arasında çoğunlukla Uluslararası Yatırım Fonları, Lokal Bankalar, Finansal Kurumlar, Gayrimenkul Geliştiriciler, Danışmanlar, Kamu Kurumları ve Emlak Şirketleri yer almaktadır.

REIDIN Müşterileri, abone oldukları online servisler üzerinden gayrimenkul sektörlerini detaylı analiz etmekte kullanılan endeksler, arz-talep-fiyat trendleri, günlük ilanlar ve alım-satım işlemleri, proje ve bina profilleri, haritalar gibi çok çeşitli bilgileri içeren internet bazlı veritabanlarına ulaşabilmektedirler.

REIDIN, Türkiye'de özellikle Garanti Mortgage Desteği ile geliştirdiği İkincil Piyasa Emlak Endeksleri ve GYODER ile ortak yayımlanan Yeni Konut Emlak Endeksleri ile tanınmaktadır. REIDIN Emlak Endeksleri'ne ayrıca Borsa İstanbul veri dağıtım ağı ve Bloomberg terminalleri üzerinden de erişilebilmektedir.

REIDIN.com – Europe

Bilek İş Merkezi, K:4 D:5,
Eski Büyükdere Caddesi No: 33,
4. Levent, 34415
İstanbul, Türkiye

Tel. +90 212 347 59 60

Fax. +90 212 347 53 46

www.reidin.com

info@reidin.com

Bu raporda yer alan değerler, ifadeler ve görseller REIDIN.com tarafından özenli araştırmalar ve çalışmalar sonucunda elde edilmiş olmasına rağmen bu verilerin doğruluğu garanti edilmemektedir. Raporun içerdiği veriler referans alınarak yapılacak olan yatırım, anlaşma ya da tavsiyelerin sorumluluğu kişi ya da kurumların kendilerine aittir. Raporun tümü veya bir bölümü REIDIN.com'un yazılı izni alınmadan hiçbir şekilde yayınlanamaz, çoğaltılamaz, kullanılamaz ya da referans olarak gösterilemez. REIDIN.com'un yazılı izni alınmadan hiçbir kontrata, anlaşmaya veya diğer dokümanlara temel olacak şekilde kullanılamaz.