

REIDIN-GYODER YENİ KONUT FİYAT ENDEKSİ 2015 ARALIK AYI SONUÇLARI

Sayı: 61

Yönetici Özeti

TÜRKİYE İŞ BANKASI desteği ile hazırlanan REIDIN-GYODER Yeni Konut Fiyat Endeksi sonuçlarına göre, Aralık ayında bir önceki aya göre %0.42 oranında, geçen yılın aynı dönemine göre %9.38 oranında ve endeksin başlangıç dönemi olan 2010 yılı Ocak ayına göre ise %66.70 oranında artış gerçekleşmiştir.

Aralık ayında TÜRKİYE İŞ BANKASI desteği ile hazırlanan REIDIN-GYODER Yeni Konut Fiyat Endeksi bir önceki aya göre, İstanbul Avrupa yakasında yer alan markalı konut projelerinde %0.24 oranında; İstanbul Asya yakasında yer alan markalı konut projelerinde %0.40 oranında artmıştır. Endeksin başlangıç dönemine göre ise İstanbul Asya yakasındaki projeler Avrupa yakasına kıyasla 8.5 puan fazla artış göstermiştir.

Aralık ayında TÜRKİYE İŞ BANKASI desteği ile hazırlanan REIDIN-GYODER Yeni Konut Fiyat Endeksi bir önceki aya göre, 1+1 konut tipinde %0.87 oranında artmış; 2+1 konut tipinde %0.66 oranında artmış; 3+1 konut tipinde %0.33 oranında artmış ve 4+1 konut tipinde %0.07 oranında azalmıştır.

Yönetici Özeti

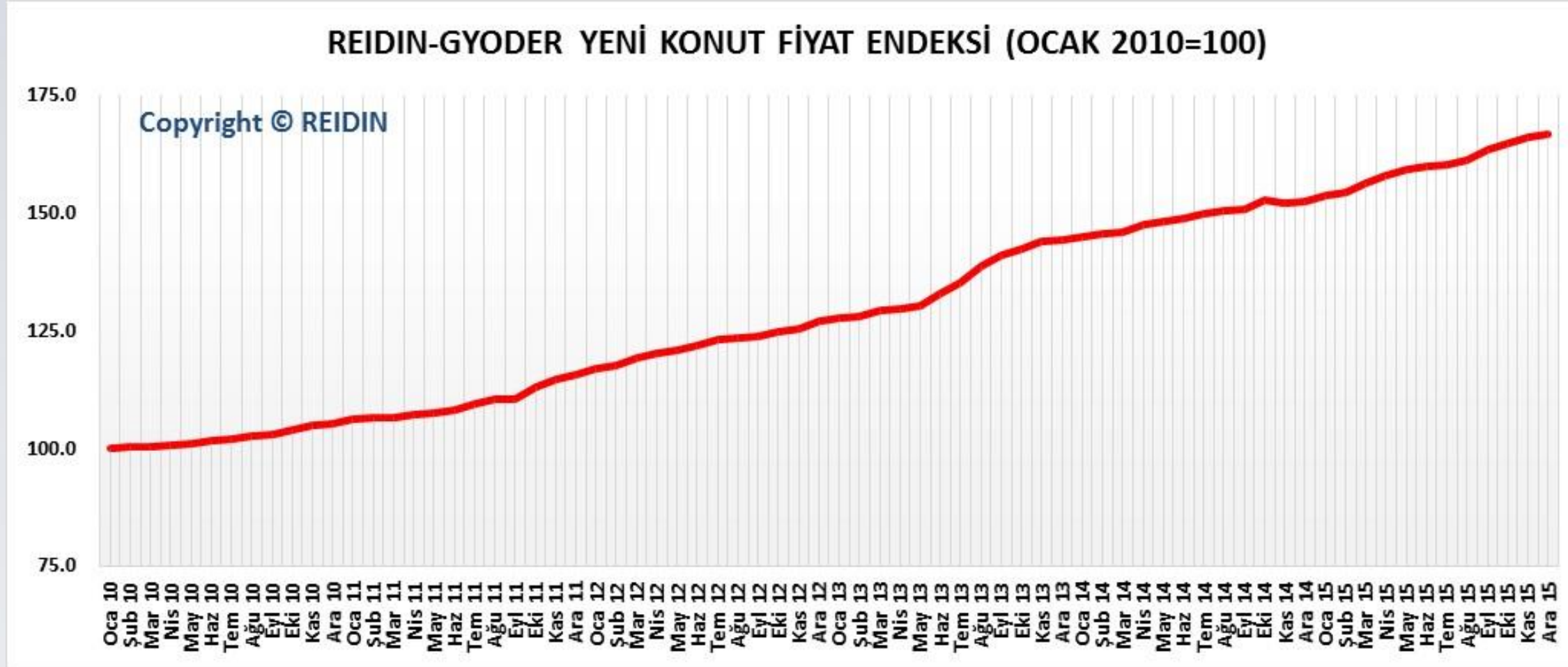
Aralık ayında TÜRKİYE İŞ BANKASI desteği ile hazırlanan REIDIN-GYODER Yeni Konut Fiyat Endeksi bir önceki aya göre, 51-75 m2 büyüklüğe sahip konutlarda %0.83 oranında artmış; 76-100 m2 büyüklüğe sahip konutlarda %0.74 oranında artmış; 101-125m2 büyüklüğe sahip konutlarda %0.65 oranında artmış; 126-150 m2 büyüklüğe sahip konutlarda %0.28 oranında artmış; 151 m2 ve daha büyük alana sahip konutlarda %0.21 oranında azalmıştır.

Aralık ayında satışı gerçekleştirilen konutların %83'ü bitmiş konut stoklarından oluşurken, %17'si ise bitmemiş konut stoklarından oluşmaktadır. İlgili ayda, İstanbul Asya yakasında satılan konutların %3'ü; Avrupa yakasında satılan konutların ise %21'i bitmiş konut stoklarından oluşmaktadır.

Aralık ayında markalı projeler kapsamındaki konutların %8.1 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, Aralık ayında peşinat kullanım oranı %24, banka kredisi kullanım oranı %38 ve senet kullanım oranı %38 olarak gerçekleşmiştir.

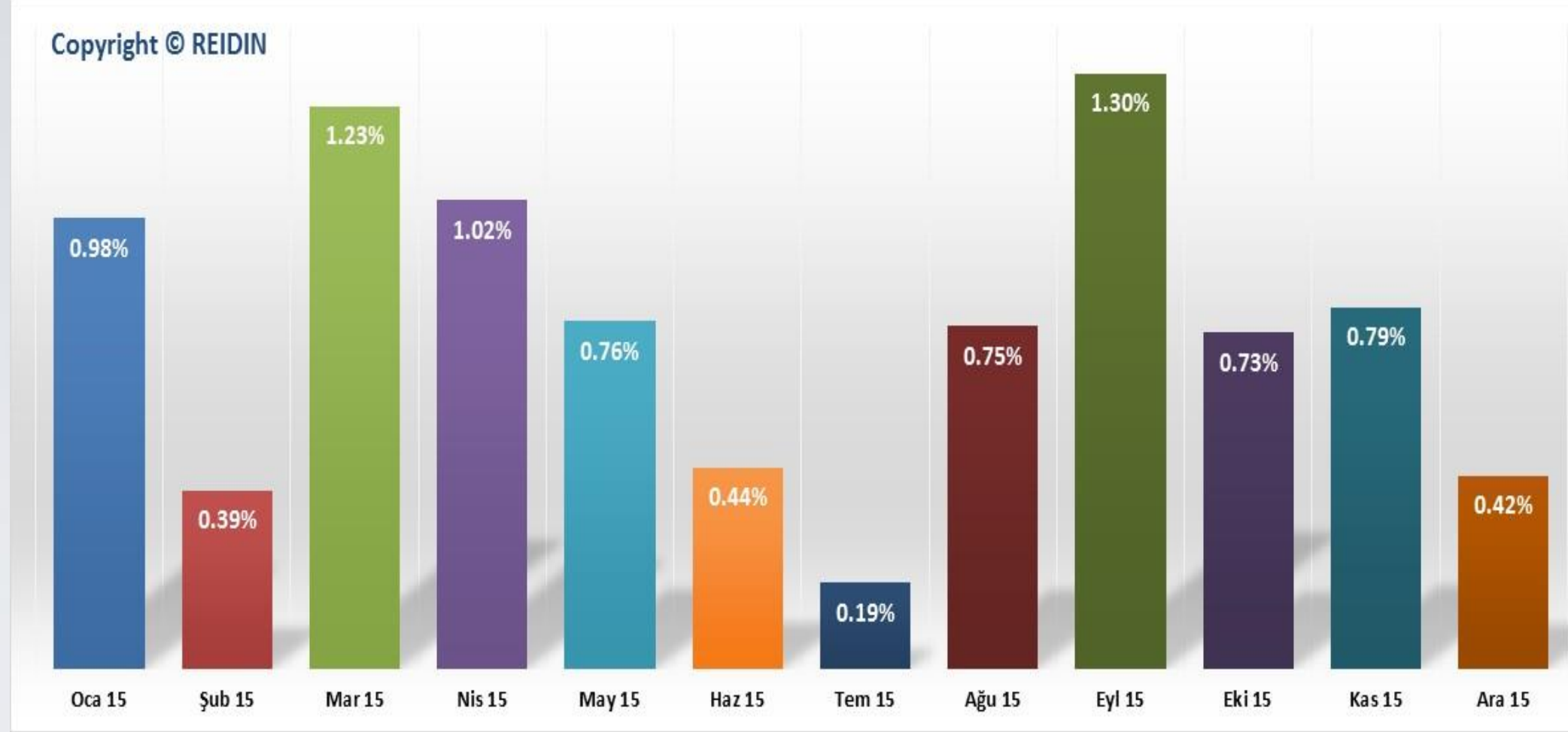
Aralık ayında markalı konut projeleri kapsamında gerçekleştirilen satışların %49'luk (son 6 aylık ortalama %40) kısmı yabancı yatırımcılara yapılırken, tercih noktasında ağırlıklı olarak 3+1 konut tipleri ile ortalama 113 M2 büyüklüğe sahip konutların öne çıktığı gözlemlenmiştir.

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



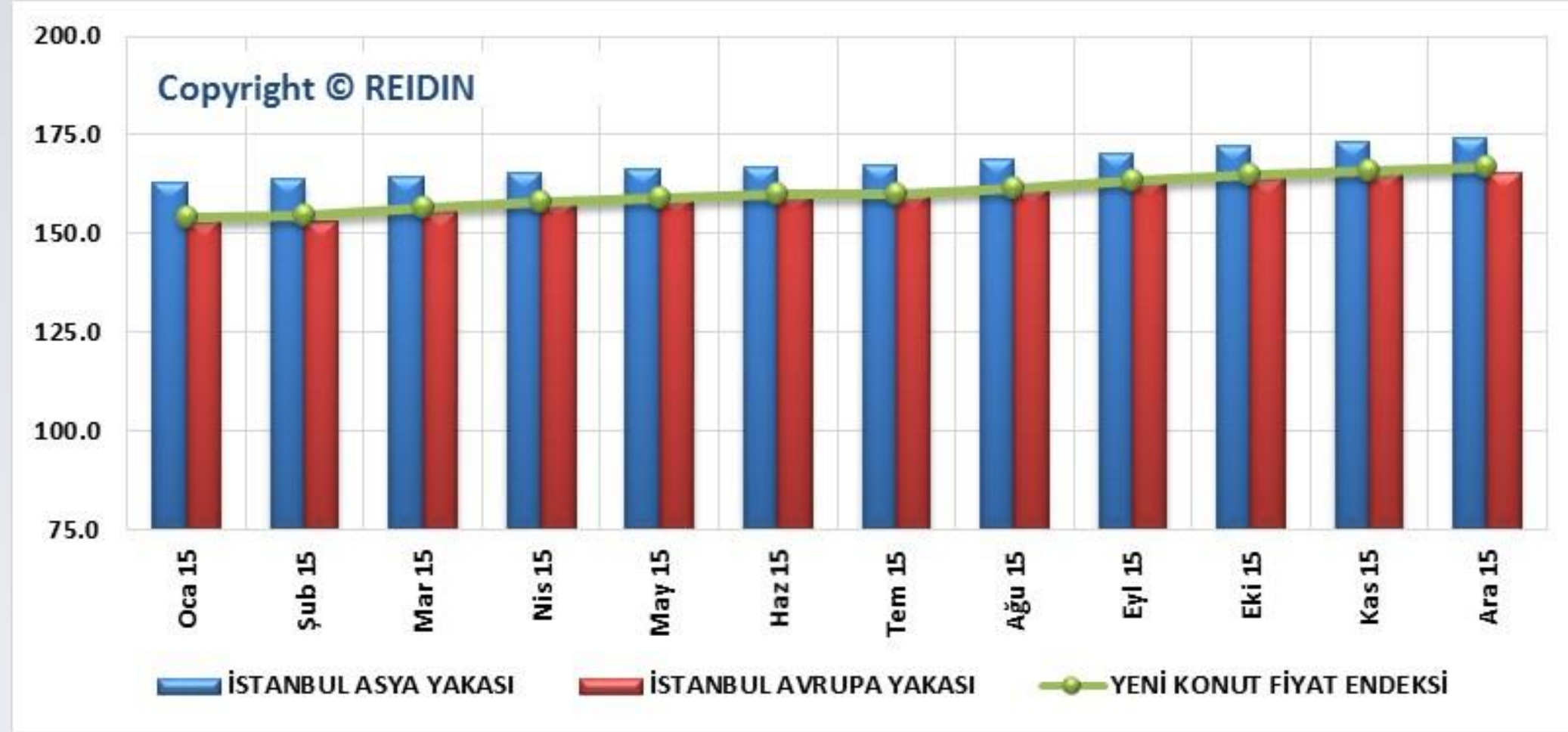
	2015 Aralık Ayı Endeks Değeri	Bir Önceki Aya Göre (%)	Bir Önceki Yılın Aynı Ayına Göre (%)	Endeksin Başlangıç Dönemine Göre (%)
YENİ KONUT FİYAT ENDEKSİ	166.7	0.42%	9.38%	66.70%

REIDIN-GYODER YENİ KONUT ENDEKSİNDE AYLIK % DEĞİŞİM



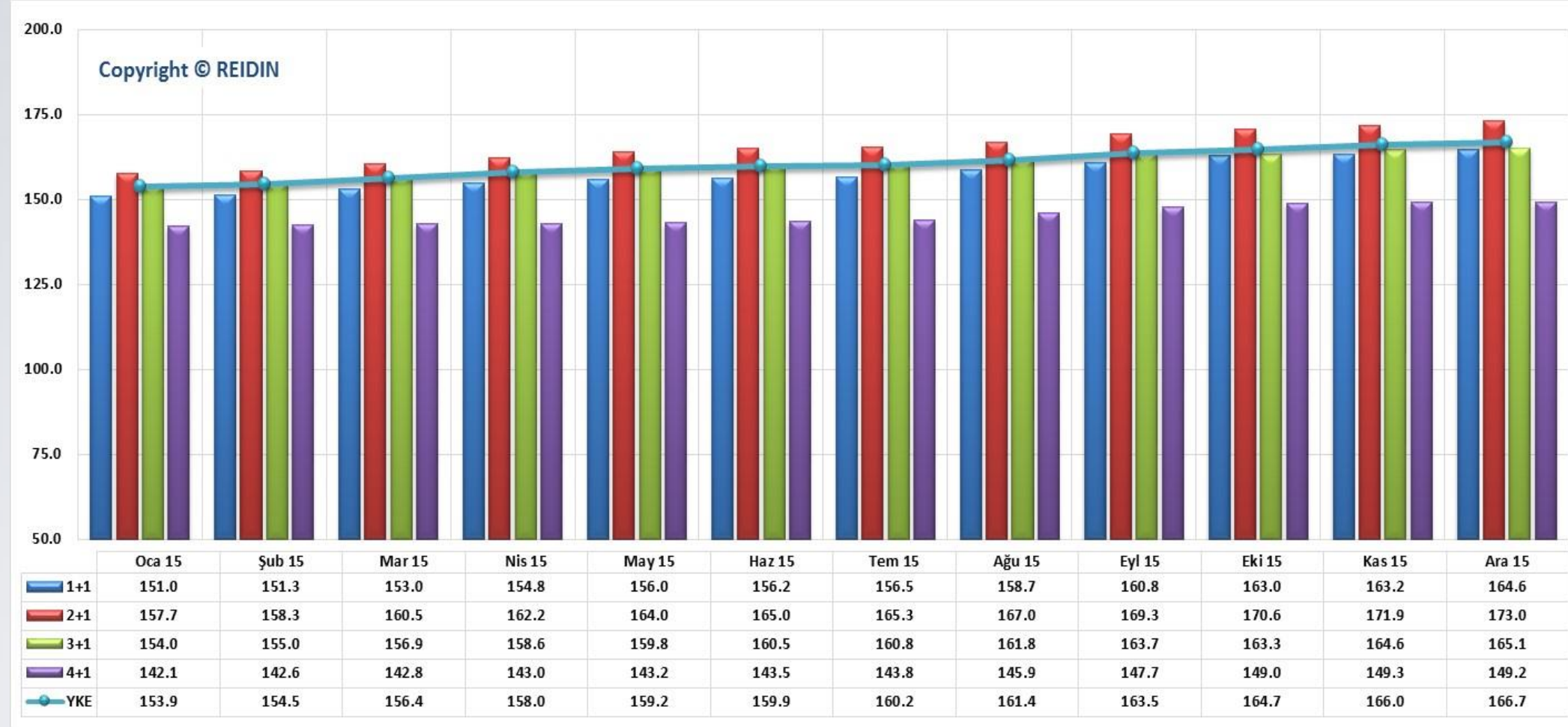
TÜRKİYE İŞ BANKASI desteği ile hazırlanan REIDIN-GYODER Yeni Konut Fiyat Endeksi sonuçlarına göre, Aralık ayında bir önceki aya göre %0.42 oranında, geçen yılın aynı dönemine göre %9.38 oranında ve endeksin başlangıç dönemi olan 2010 yılı Ocak ayına göre ise %66.70 oranında artış gerçekleşmiştir.

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



Aralık ayında TÜRKİYE İŞ BANKASI desteği ile hazırlanan REIDIN-GYODER Yeni Konut Fiyat Endeksi bir önceki aya göre, İstanbul Avrupa yakasında yer alan markalı konut projelerinde %0.24 oranında; İstanbul Asya yakasında yer alan markalı konut projelerinde %0.40 oranında artmıştır. Endeksin başlangıç dönemine göre ise İstanbul Asya yakasındaki projeler Avrupa yakasına kıyasla 8.5 puan fazla artış göstermiştir.

KONUT TİPİNE GÖRE (OCAK 2010=100)



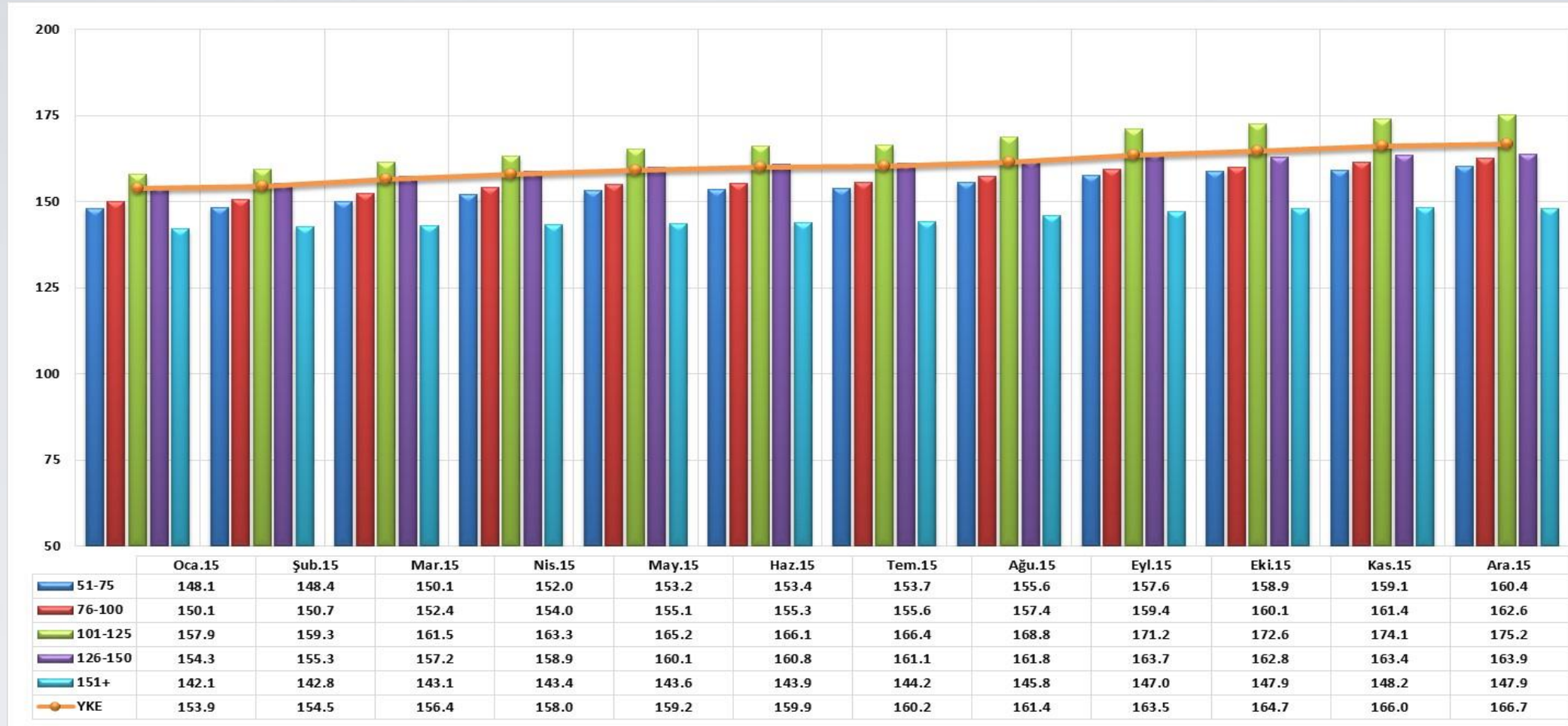
Aralık ayında TÜRKİYE İŞ BANKASI desteği ile hazırlanan REIDIN-GYODER Yeni Konut Fiyat Endeksi bir önceki aya göre, 1+1 konut tipinde %0.87 oranında artmış; 2+1 konut tipinde %0.66 oranında artmış; 3+1 konut tipinde %0.33 oranında artmış ve 4+1 konut tipinde %0.07 oranında azalmıştır.

KONUT TİPİNE GÖRE DEĞİŞİM TABLOSU

Konut Tipi	2015 Aralık Ayı Endeks Değeri	Bir Önceki Aya Göre (%)	Bir Önceki Yılın Aynı Ayına Göre (%)	Endeksin Başlangıç Dönemine Göre (%)
Yeni Konut Fiyat Endeksi	166.7	0.42%	9.38%	66.70%
1+1	164.6	0.87%	9.68%	64.63%
2+1	173.0	0.66%	11.07%	73.04%
3+1	165.1	0.33%	8.04%	65.14%
4+1	149.2	-0.07%	5.85%	49.20%

Endeks Başlangıç Dönemi Ocak 2010=100

KONUT BÜYÜKLÜĞÜNE GÖRE (OCAK 2010=100)



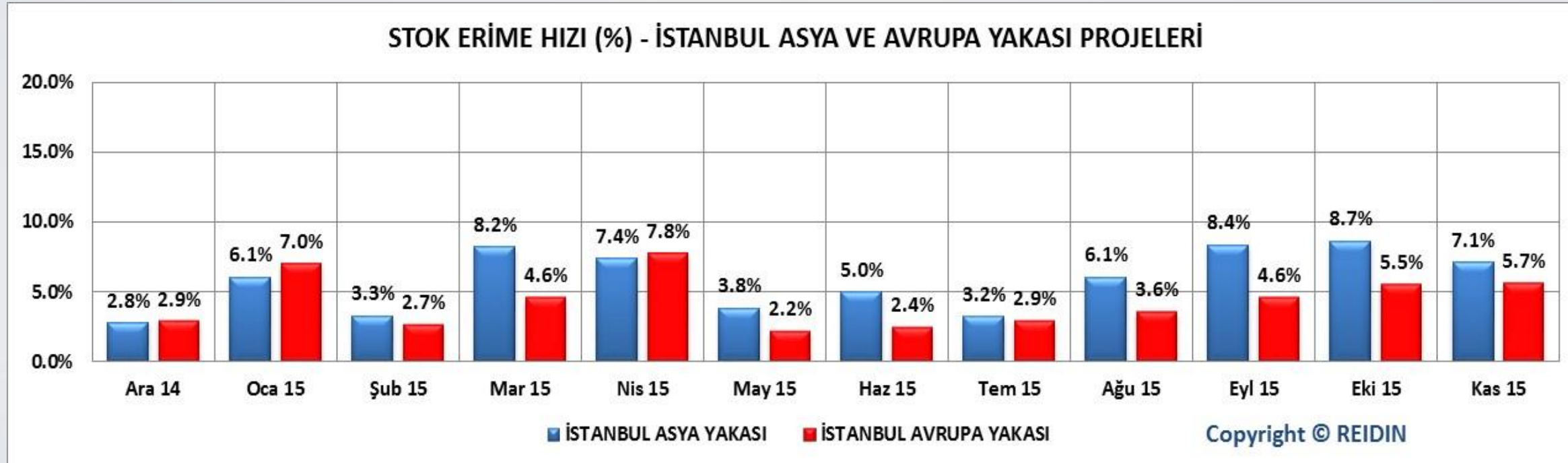
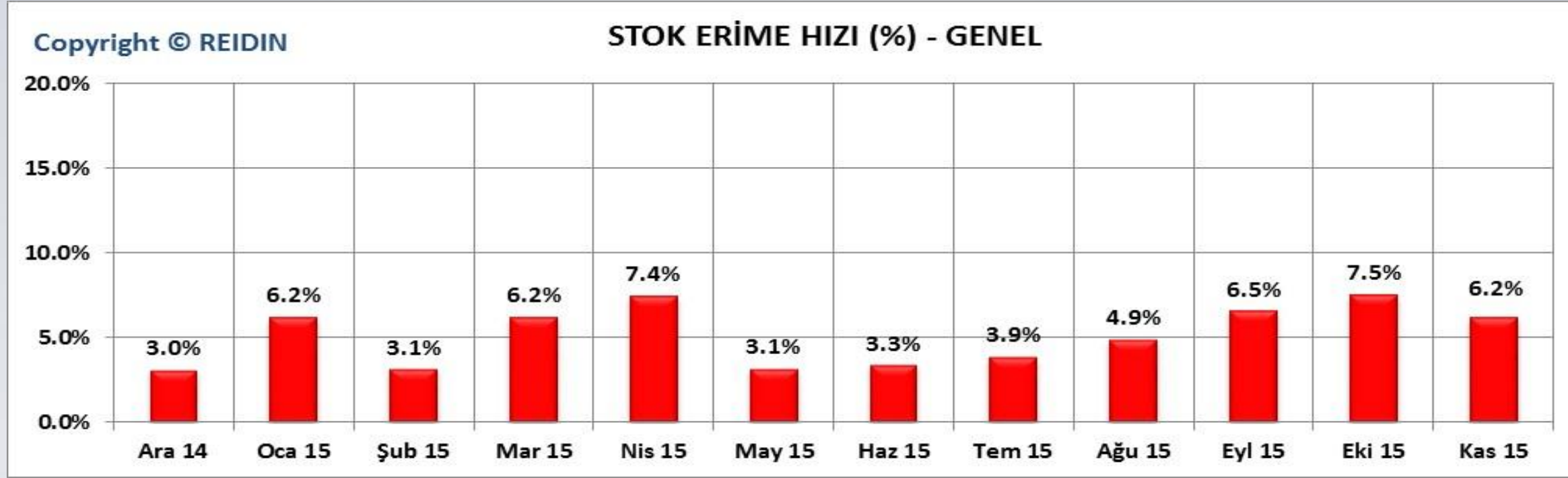
Aralık ayında TÜRKİYE İŞ BANKASI desteği ile hazırlanan REIDIN-GYODER Yeni Konut Fiyat Endeksi bir önceki aya göre, 51-75 m² büyüklüğe sahip konutlarda %0.83 oranında artmış; 76-100 m² büyüklüğe sahip konutlarda %0.74 oranında artmış; 101-125m² büyüklüğe sahip konutlarda %0.65 oranında artmış; 126-150 m² büyüklüğe sahip konutlarda %0.28 oranında artmış; 151 m² ve daha büyük alana sahip konutlarda %0.21 oranında azalmıştır.

KONUT BÜYÜKLÜĞÜNE GÖRE ENDEKS DEĞİŞİM TABLOSU

Konut Büyüklüğü	2015 Aralık Ayı Endeks Değeri	Bir Önceki Aya Göre (%)	Bir Önceki Yılın Aynı Ayına Göre (%)	Endeksin Başlangıç Dönemine Göre (%)
Yeni Konut Fiyat Endeksi	166.7	0.42%	9.38%	66.70%
51-75 M2	160.4	0.83%	8.98%	60.41%
76-100 M2	162.6	0.74%	9.05%	62.60%
101-125 M2	175.2	0.65%	12.32%	75.23%
126-150 M2	163.9	0.28%	7.03%	63.86%
151 M2 +	147.9	-0.21%	4.89%	47.89%

Endeks Başlangıç Dönemi Ocak 2010=100

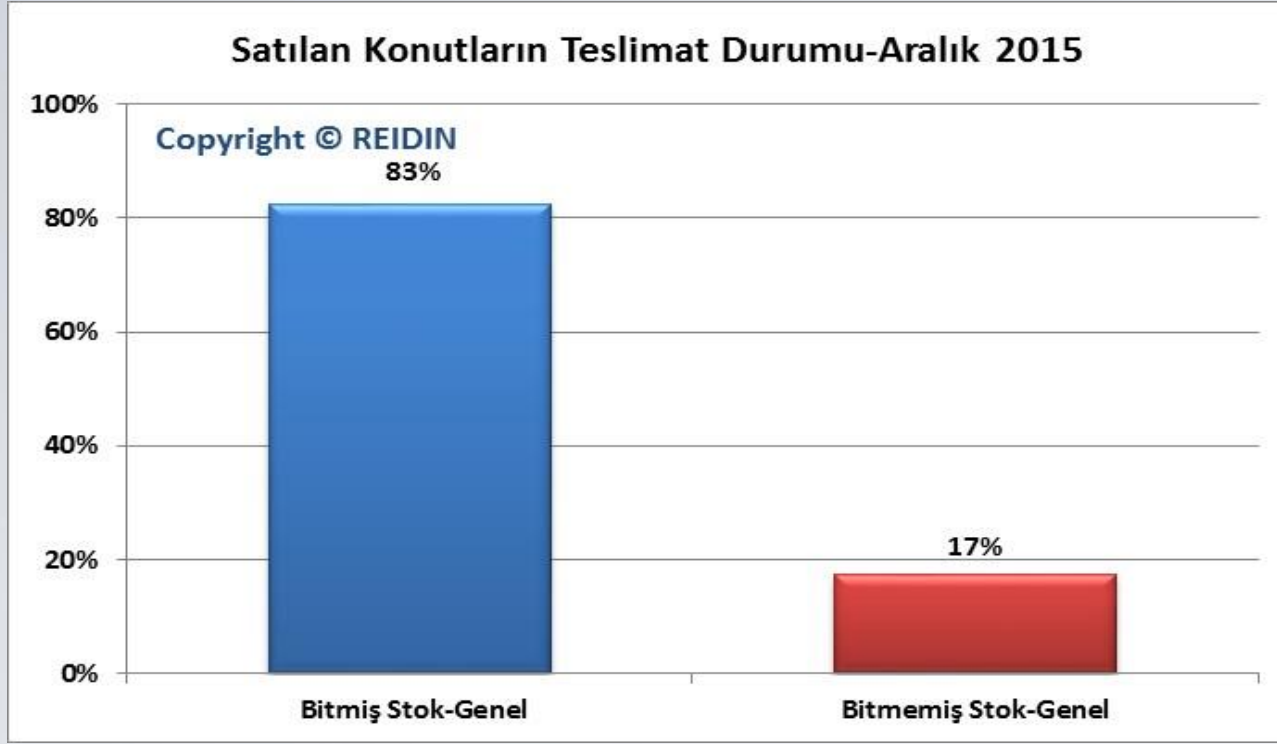
REIDIN-GYODER YENİ KONUT STOK ERİME HIZI (MEVCUT KONUT STOKUNDAKİ AYLIK SATIŞLARIN YÜZDESEL GÖSTERİMİ)



İlgili veriler geçici olup, revizyona tabidir.

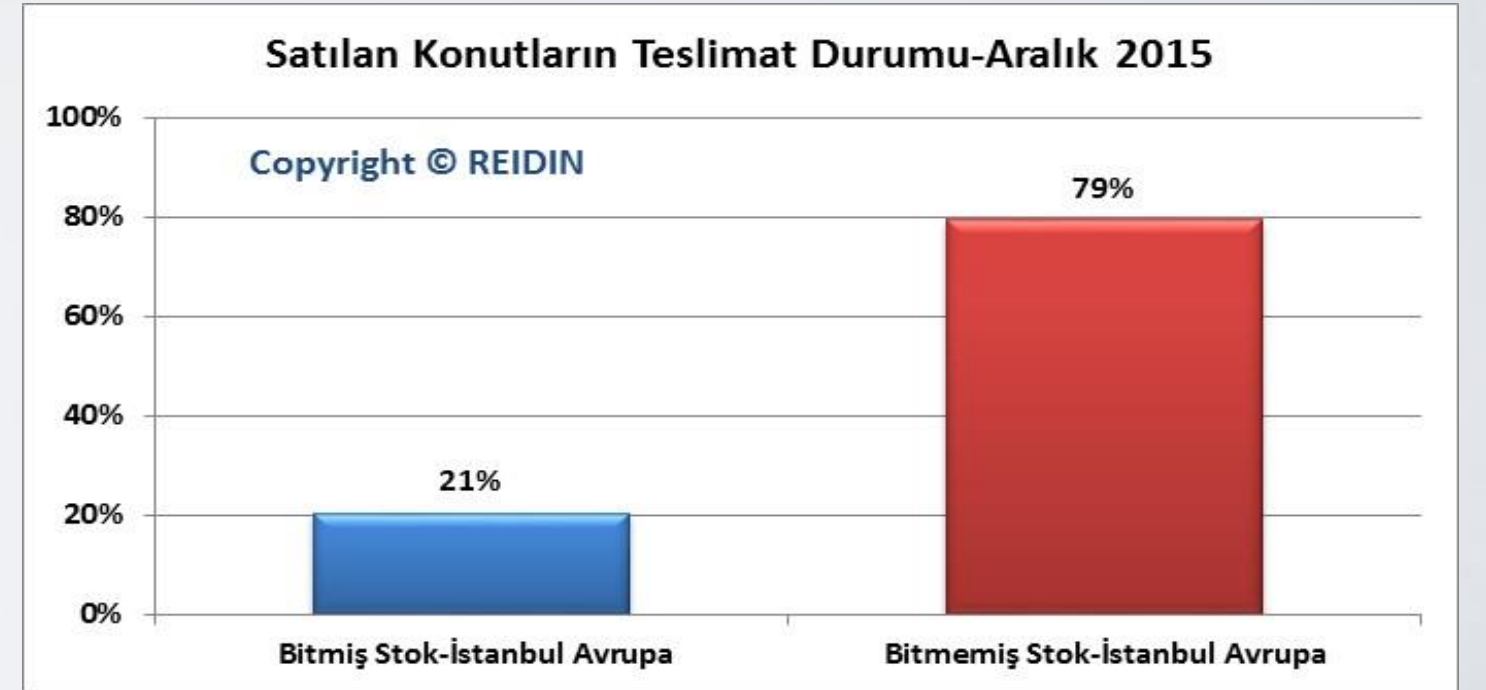
REIDIN

REIDIN-GYODER MARKALI KONUT PROJELERİ STOK ANALİZİ

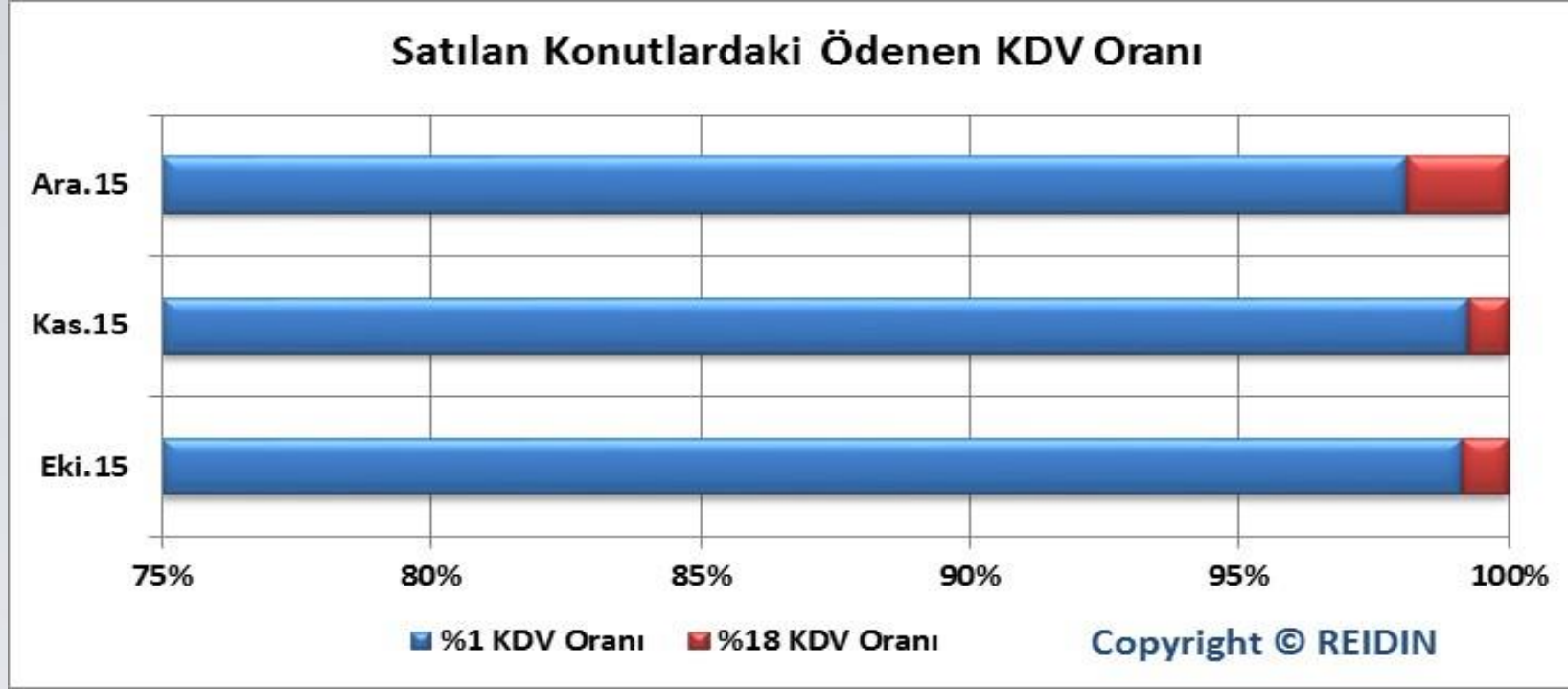


Aralık ayında satışı gerçekleştirilen konutların %83'ü bitmiş konut stoklarından oluşurken, %17'si ise bitmemiş konut stoklarından oluşmaktadır.

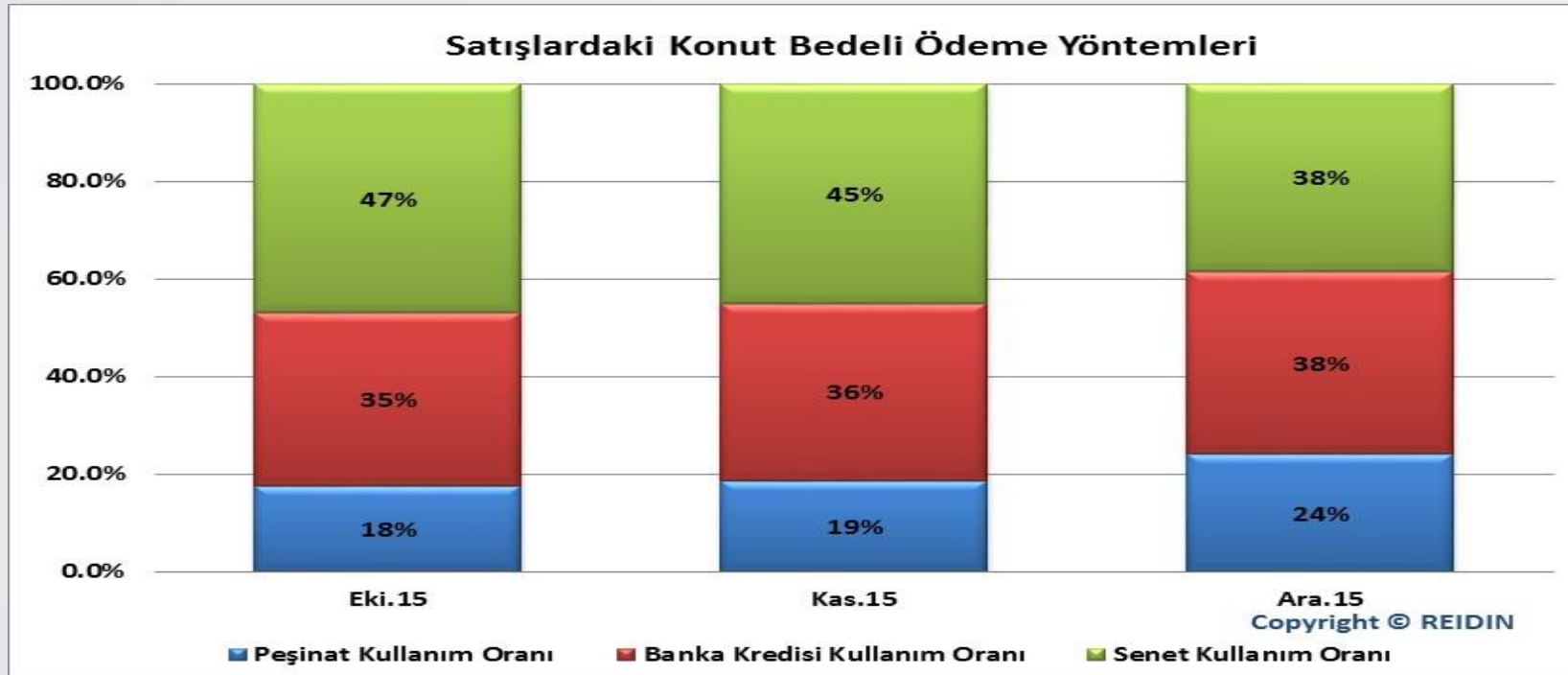
İlgili ayda, İstanbul Asya yakasında satılan konutların %3'ü; Avrupa yakasında satılan konutların ise %21'i bitmiş konut stoklarından oluşmaktadır.



REIDIN-GYODER MARKALI KONUT PROJELERİ PAZAR ANALİZİ



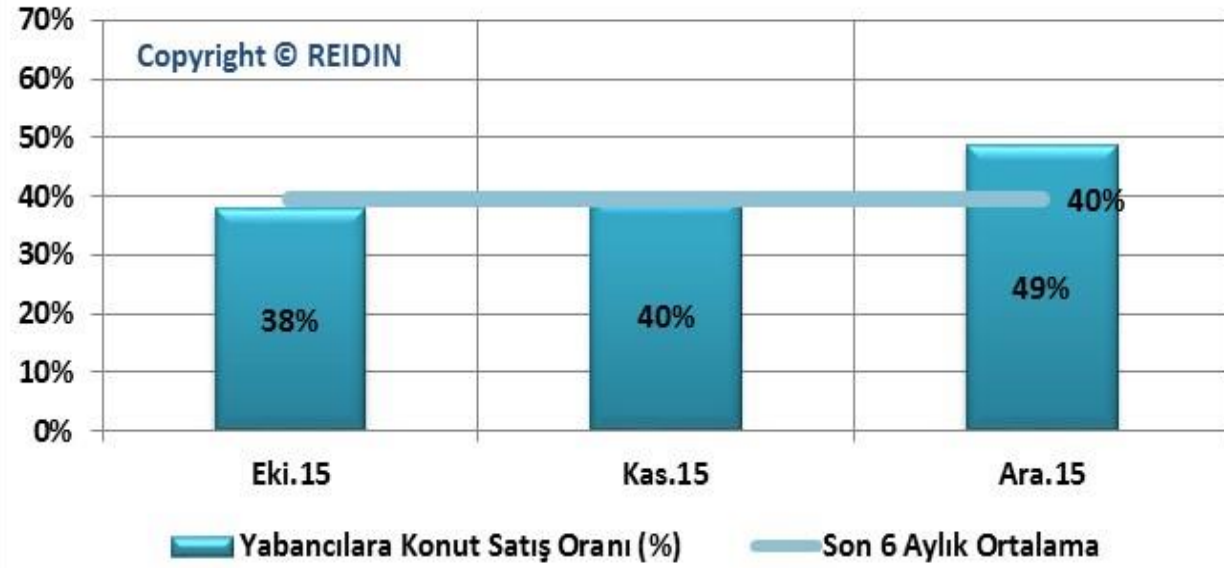
Aralık ayında markalı projeler kapsamındaki konutların %8.1 oranlık kısmı %1 KDV oranı üzerinden, %1.9 oranlık kısmı ise %18 KDV oranı üzerinden satışı gerçekleştirilmiştir.



Markalı projelerden konut satın alan müşterilerin peşinat, senet ve banka kredisi kullanım oranları incelendiğinde, Aralık ayında peşinat kullanım oranı %24, banka kredisi kullanım oranı %38 ve senet kullanım oranı %38 olarak gerçekleşmiştir.

REIDIN-GYODER MARKALI KONUT PROJELERİ YABANCI YATIRIMCI ANALİZİ

Yabancılara Konut Satış Oranı

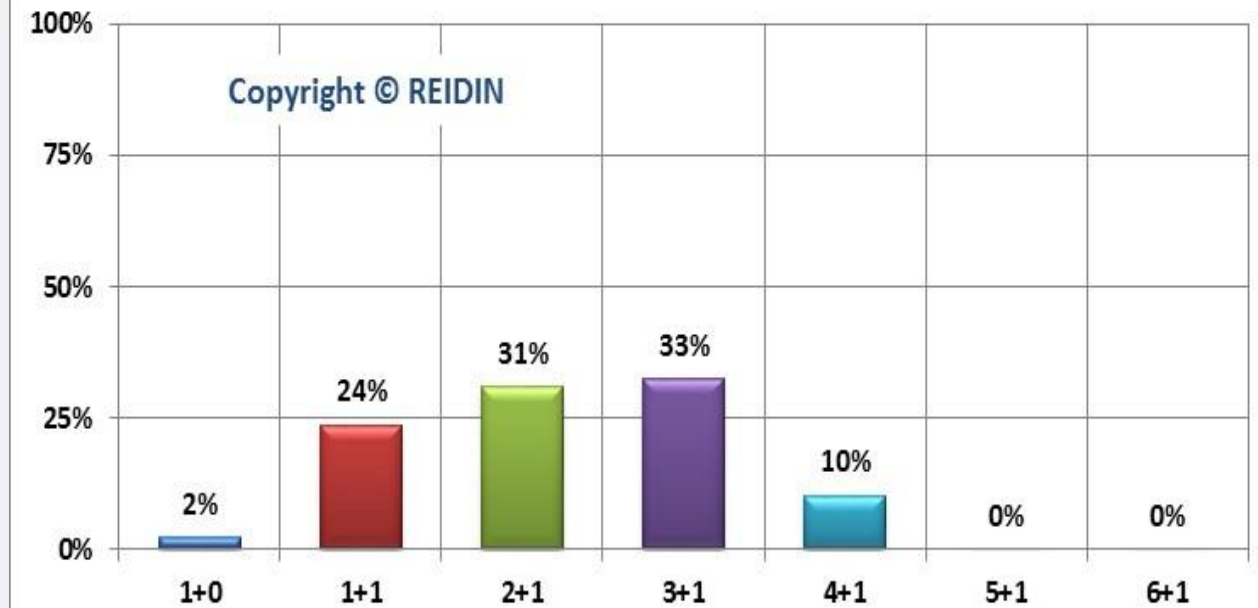


Aralık ayında markalı konut projeleri kapsamında gerçekleştirilen satışların %49'luk (son 6 aylık ortalama %40) kısmı yabancı yatırımcılara yapılırken, tercih noktasında ağırlıklı olarak 3+1 konut tipleri ile ortalama 113 M2 büyüklüğe sahip konutların öne çıktığı gözlemlenmiştir.

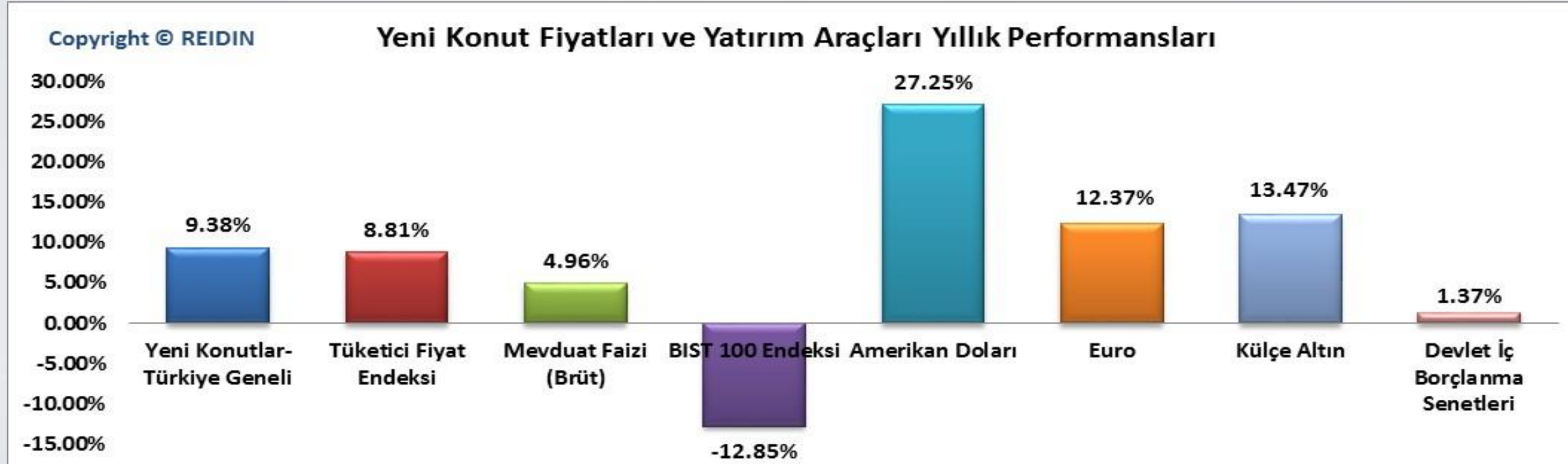
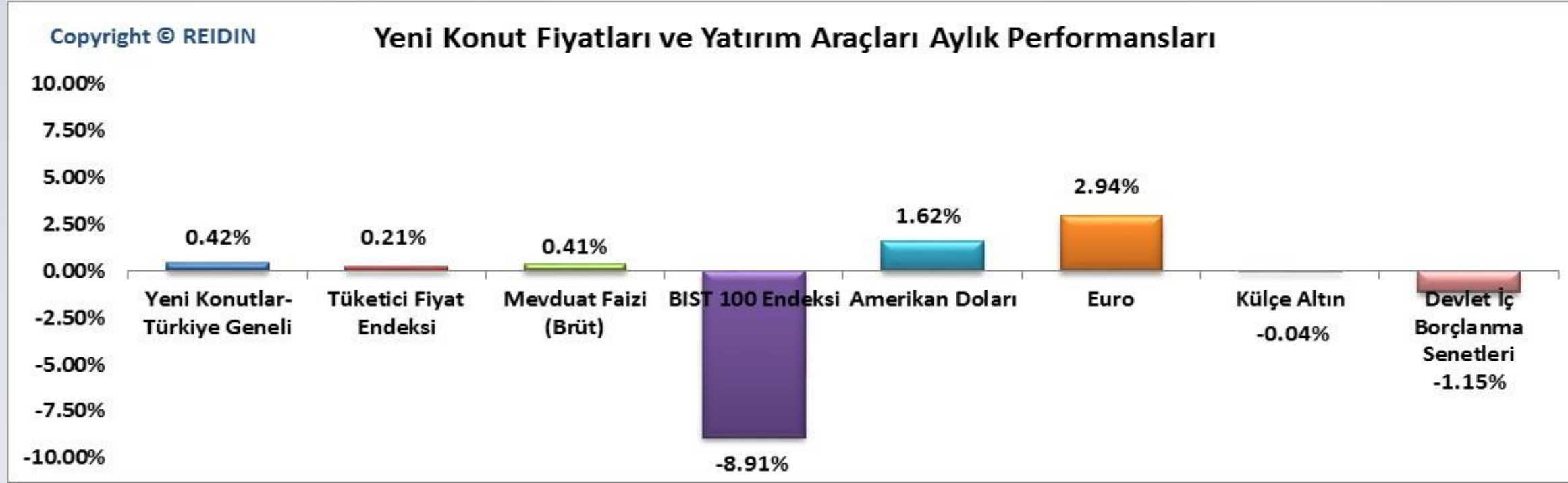
Yabancıların Tercih Ettiği Konutların Ortalama M2si



Yabancıların Tercih Ettiği Konut Tipleri-Aralık 2015



YENİ KONUT FİYATLARI VE FİNANSAL GÖSTERGELER ANALİZİ



REIDIN-GYODER YENİ KONUT FİYAT ENDEKSİ

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

TÜRKİYE İŞ BANKASI desteği ile hazırlanan 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

TÜRKİYE İŞ BANKASI desteği ile hazırlanan REIDIN-GYODER Yeni Konut Fiyat Endeksi 28 proje geliştiricisinin sunduğu toplam 70 proje ve aylık ortalama 22.500 konut stoku üzerinden hesaplanmaktadır.

REIDIN

STANDARTLAR- TANIMLAR

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.

ENDEKSE KATILAN FİRMALAR



BAYRAKTAR



İŞ GYO



SİNPAŞ GYO



REIDİN