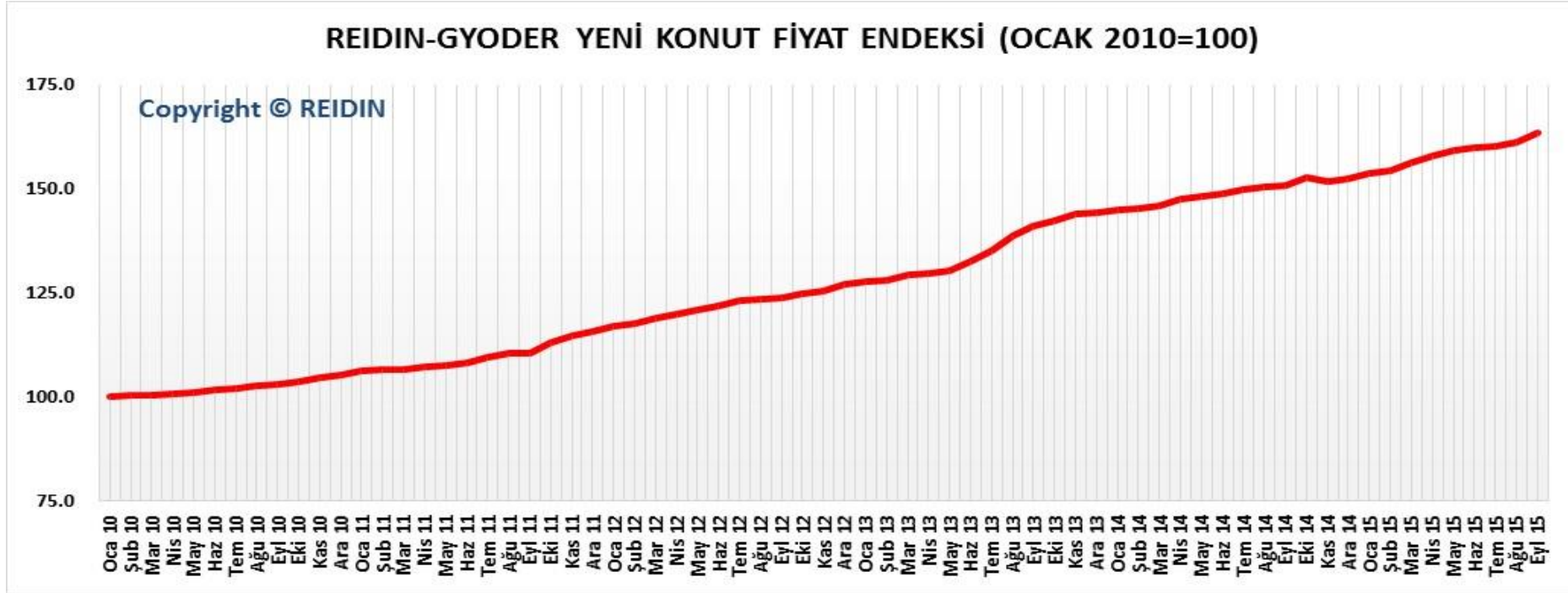


Sayı: 58

- Mortgage Uzmanı Garanti desteği ile hazırlanan REIDIN-GYODER Yeni Konut Fiyat Endeksi sonuçlarına göre, Eylül ayında bir önceki aya göre %1.30 oranında, geçen yılın aynı dönemine göre %8.35 oranında ve endeksin başlangıç dönemi olan 2010 yılı Ocak ayına göre ise %63.50 oranında artış gerçekleşmiştir.
- Eylül ayında REIDIN-GYODER Yeni Konut Fiyat Endeksi bir önceki aya göre, İstanbul Avrupa yakasında yer alan markalı konut projelerinde %1.24 oranında; İstanbul Asya yakasında yer alan markalı konut projelerinde %0.95 oranında artmıştır. Endeksin başlangıç dönemine göre ise İstanbul Asya yakasındaki projeler Avrupa yakasına kıyasla 7.1 puan fazla artış göstermiştir.
- Eylül ayında REIDIN-GYODER Yeni Konut Fiyat Endeksi bir önceki aya göre, 1+1 konut tipinde %1.32 oranında artmış; 2+1 konut tipinde %1.38 oranında artmış; 3+1 konut tipinde %1.17 oranında artmış ve 4+1 konut tipinde %1.23 oranında artmıştır.
- Eylül ayında REIDIN-GYODER Yeni Konut Fiyat Endeksi bir önceki aya göre, 51-75 m2 büyüklüğe sahip konutlarda %1.29 oranında artmış; 76-100 m2 büyüklüğe sahip konutlarda %1.27 oranında artmış; 101-125m2 büyüklüğe sahip konutlarda %1.42 oranında artmış; 126-150 m2 büyüklüğe sahip konutlarda %1.17 oranında artmış; 151 m2 ve daha büyük alana sahip konutlarda %0.82 oranında artmıştır.

- Eylül ayında satışı gerçekleştirilen konutların %52'si bitmiş konut stoklarından oluşurken, %48'i ise bitmemiş konut stoklarından oluşmaktadır. İlgili ayda, İstanbul Avrupa yakasında satılan konutların %56'sı; Asya yakasında satılan konutların ise %3'ü bitmiş stoklardan oluşmaktadır.
- Eylül ayında markalı projeler kapsamındaki konutların %99.7 oranlık kısmı %1 KDV oranı üzerinden, %0.3 oranlık kısmı ise %18 KDV oranı üzerinden satışı gerçekleştirilmiştir.
- Markalı projelerden konut satın alan müşterilerin peşinat, senet ve banka kredisi kullanım oranları incelendiğinde, Eylül ayında peşinat kullanım oranı %22, senet kullanım oranı %41 ve banka kredisi kullanım oranı %38 olarak gerçekleşmiştir.
- Eylül ayında markalı konut projeleri kapsamında gerçekleştirilen satışların %29'luk (son 6 aylık ortalama %44) kısmı yabancı yatırımcılara yapılırken, tercih noktasında ağırlıklı olarak 1+1 konut tipi (Eylül 2015: %42) ile ortalama 87 M2 büyüklüğe sahip konutların öne çıktığı gözlemlenmiştir.

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



2015 Eylül Ayı  
Endeks Değeri

Bir Önceki Aya  
Göre (%)

Bir Önceki Yılın Aynı  
Ayına Göre (%)

Endeksin Başlangıç  
Dönemine Göre (%)

YENİ KONUT  
FİYAT ENDEKSİ

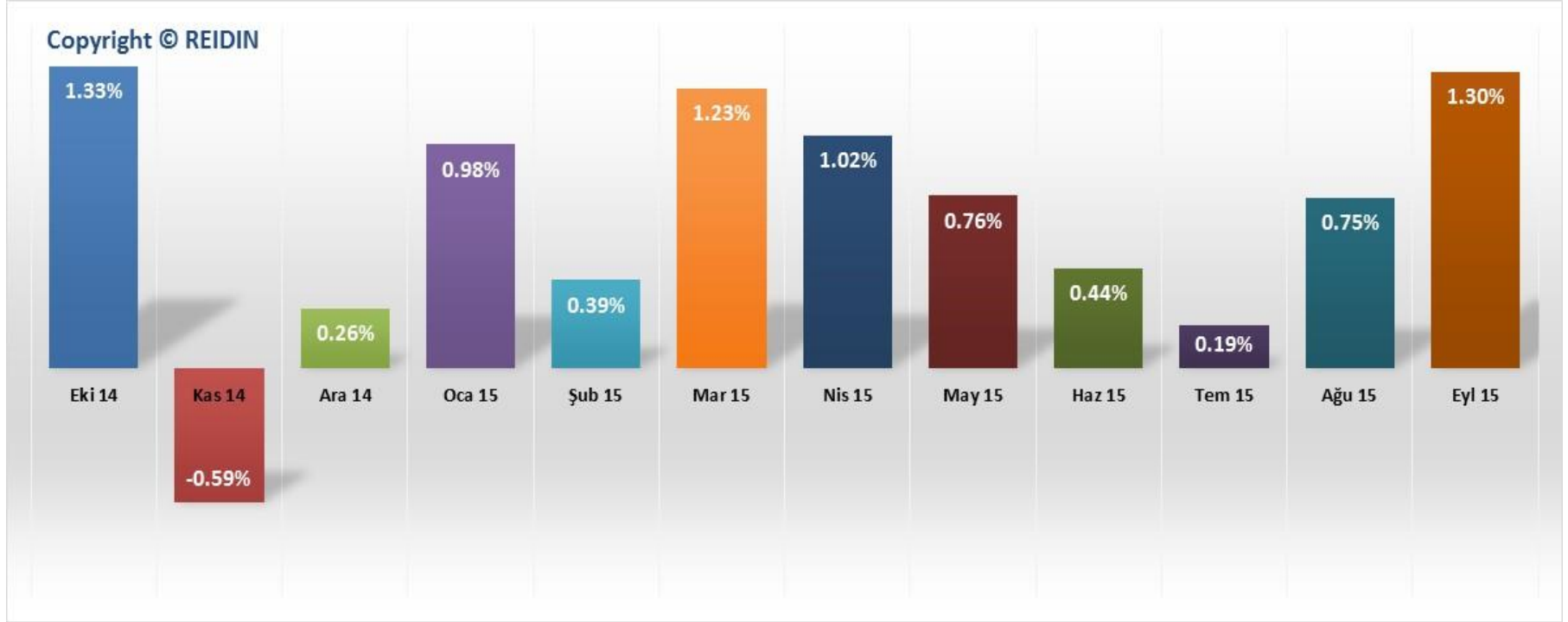
163.5

1.30%

8.35%

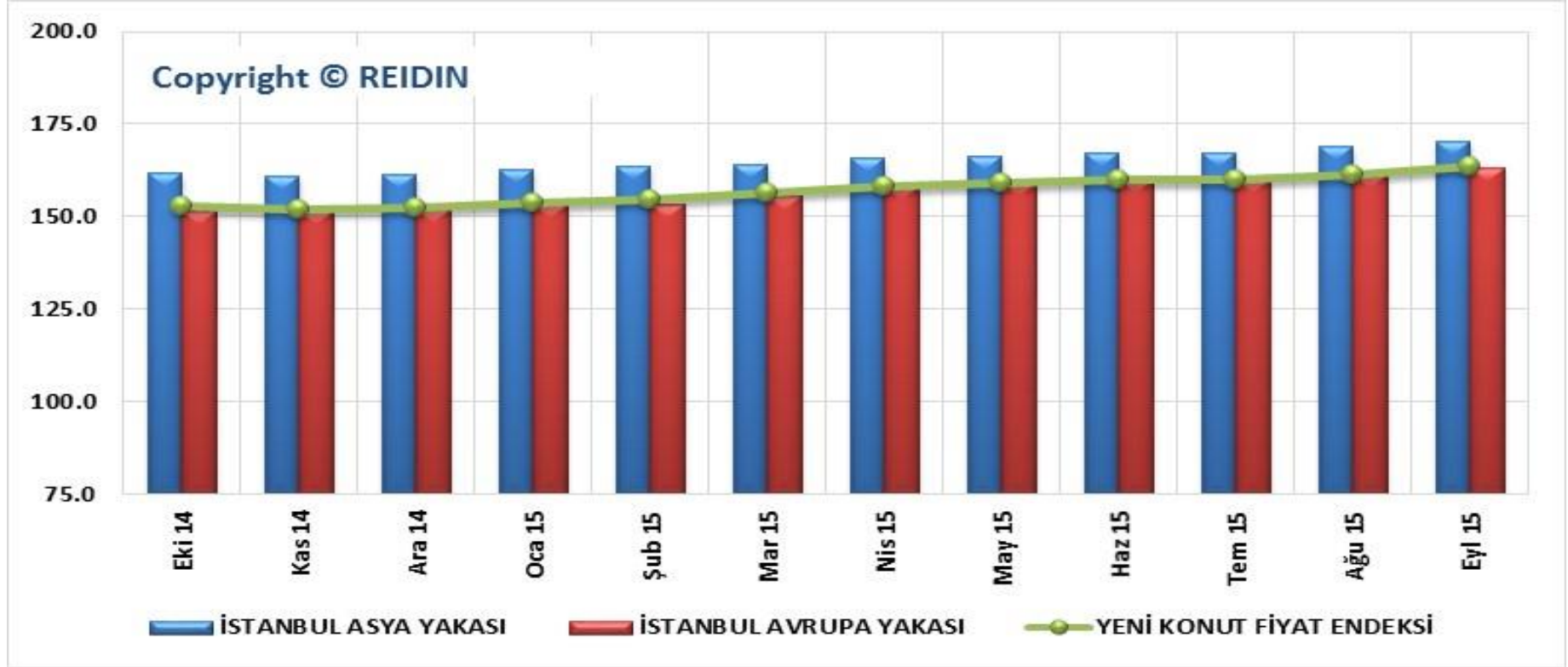
63.50%

# REIDIN-GYODER YENİ KONUT ENDEKSİNDE AYLIK % DEĞİŞİM



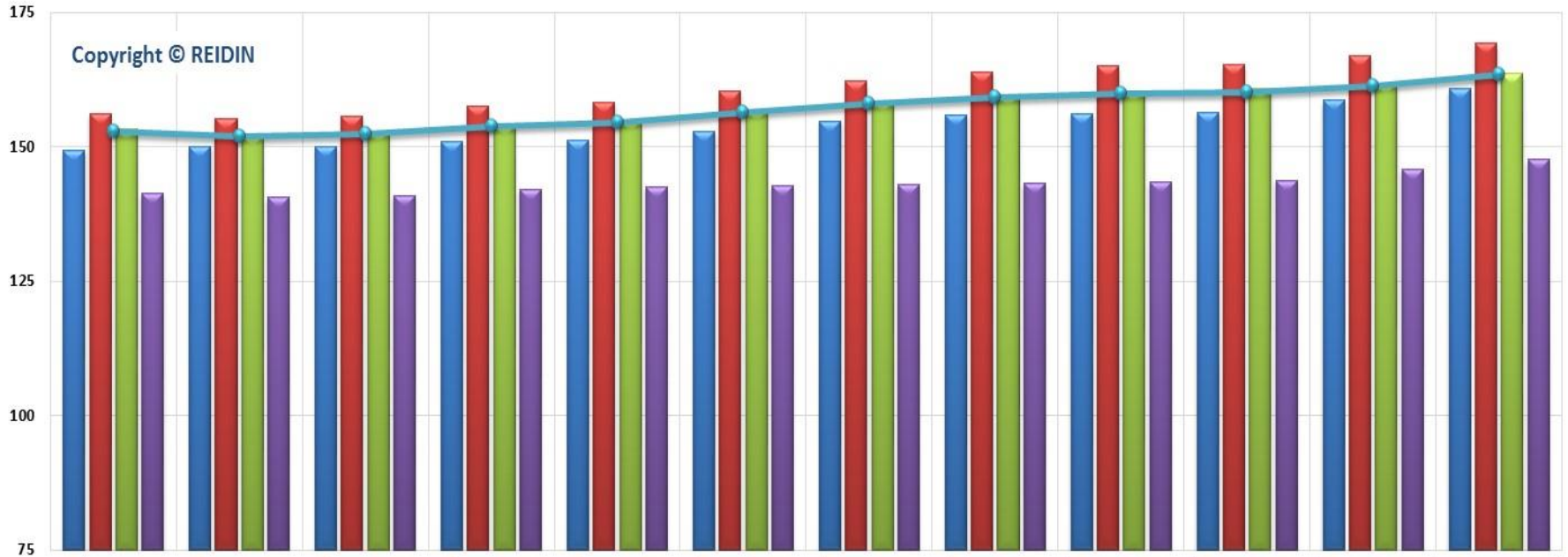
Mortgage Uzmanı Garanti desteği ile hazırlanan REIDIN-GYODER Yeni Konut Fiyat Endeksi sonuçlarına göre, Eylül ayında bir önceki aya göre %1.30 oranında, geçen yılın aynı dönemine göre %8.35 oranında ve endeksin başlangıç dönemi olan 2010 yılı Ocak ayına göre ise %63.50 oranında artış gerçekleşmiştir.

# 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 %1.24 oranında; İstanbul Asya yakasında yer alan markalı konut projelerinde %0.95 oranında artmıştır. Endeksin başlangıç dönemine göre ise İstanbul Asya yakasındaki projeler Avrupa yakasına kıyasla 7.1 puan fazla artış göstermiştir.

# KONUT TİPİNE GÖRE (OCAK 2010=100)



	Eki 14	Kas 14	Ara 14	Oca 15	Şub 15	Mar 15	Nis 15	May 15	Haz 15	Tem 15	Ağu 15	Eyl 15
1+1	149.4	150.1	150.1	151.0	151.3	153.0	154.8	156.0	156.2	156.5	158.7	160.8
2+1	156.3	155.3	155.8	157.7	158.3	160.5	162.2	164.0	165.0	165.3	167.0	169.3
3+1	153.4	152.3	152.9	154.0	155.0	156.9	158.6	159.8	160.5	160.8	161.8	163.7
4+1	141.3	140.6	141.0	142.1	142.6	142.8	143.0	143.2	143.5	143.8	145.9	147.7
YKE	152.9	152.0	152.4	153.9	154.5	156.4	158.0	159.2	159.9	160.2	161.4	163.5

Eylül ayında REIDIN-GYODER Yeni Konut Fiyat Endeksi bir önceki aya göre, 1+1 konut tipinde %1.32 oranında artmış; 2+1 konut tipinde %1.38 oranında artmış; 3+1 konut tipinde %1.17 oranında artmış ve 4+1 konut tipinde %1.23 oranında artmıştır.

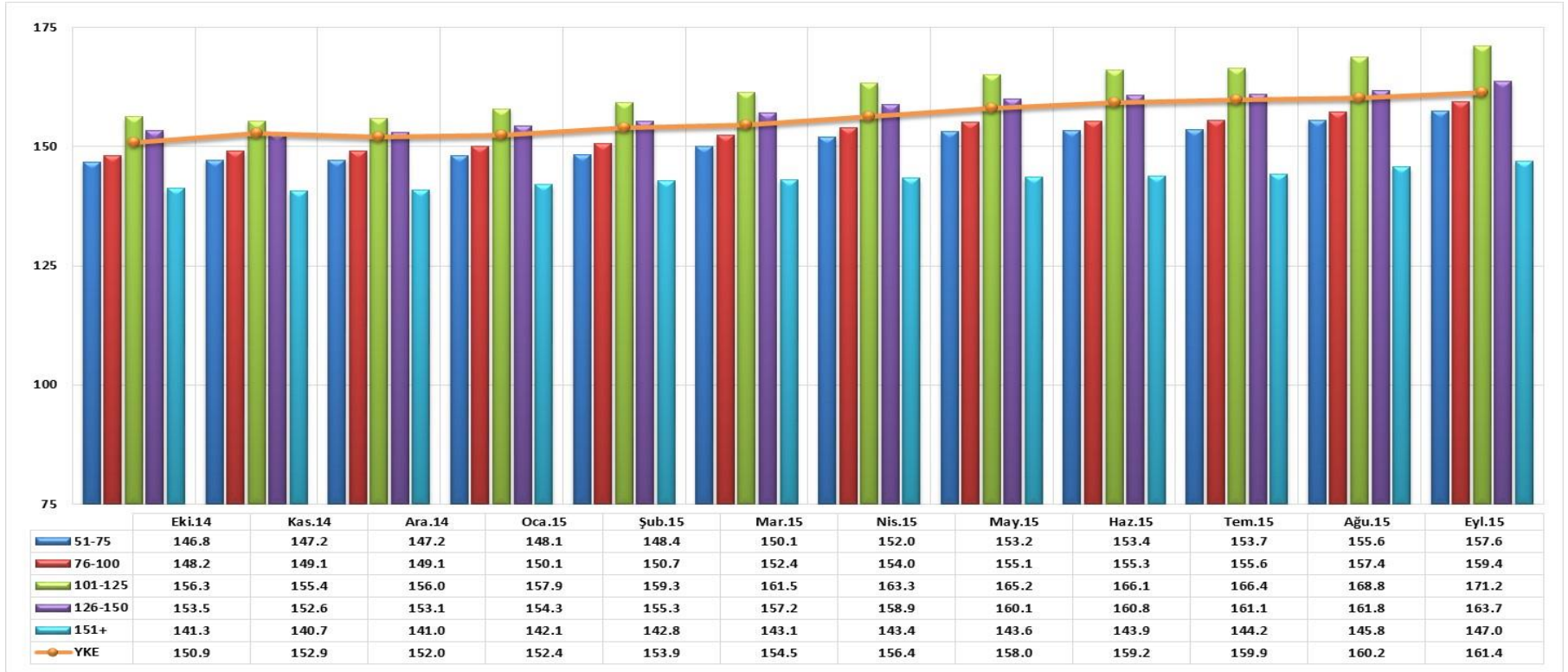
# KONUT TİPİNE GÖRE ENDEKS DEĞİŞİM TABLOSU

Konut Tipi	2015 Eylül Ayı Endeks Değeri	Bir Önceki Aya Göre (%)	Bir Önceki Yılın Aynı Ayına Göre (%)	Endeksin Başlangıç Dönemine Göre (%)
Yeni Konut Fiyat Endeksi	163.5	1.30%	8.35%	63.50%
1+1	160.8	1.32%	8.50%	60.80%
2+1	169.3	1.38%	9.72%	69.30%
3+1	163.7	1.17%	8.27%	63.70%
4+1	147.7	1.23%	5.58%	47.70%

Endeks Başlangıç Dönemi Ocak 2010=100



# KONUT BÜYÜKLÜĞÜNE GÖRE (OCAK 2010=100)



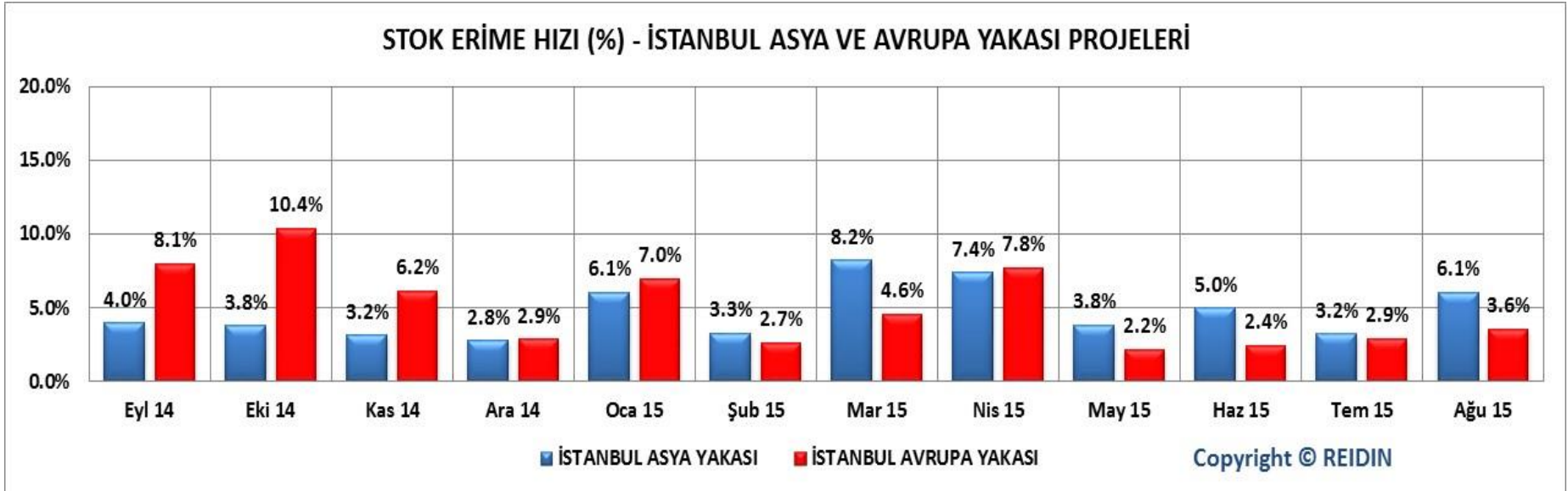
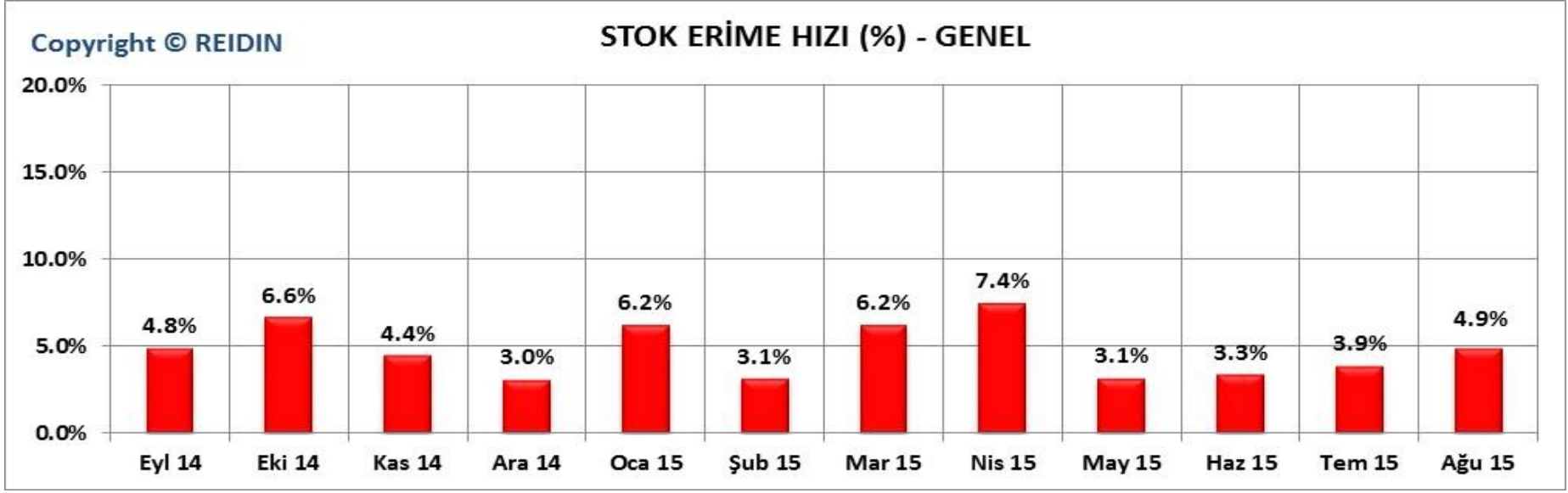
Eylül ayında REIDIN-GYODER Yeni Konut Fiyat Endeksi bir önceki aya göre, 51-75 m2 büyüklüğe sahip konutlarda %1.29 oranında artmış; 76-100 m2 büyüklüğe sahip konutlarda %1.27 oranında artmış; 101-125m2 büyüklüğe sahip konutlarda %1.42 oranında artmış; 126-150 m2 büyüklüğe sahip konutlarda %1.17 oranında artmış; 151 m2 ve daha büyük alana sahip konutlarda %0.82 oranında artmıştır.

# KONUT BÜYÜKLÜĞÜNE GÖRE ENDEKS DEĞİŞİM TABLOSU

Konut Büyüklüğü	2015 Eylül Ayı Endeks Değeri	Bir Önceki Aya Göre (%)	Bir Önceki Yılın Aynı Ayına Göre (%)	Endeksin Başlangıç Dönemine Göre (%)
Yeni Konut Fiyat Endeksi	163.5	1.30%	8.35%	63.50%
51-75 M2	157.6	1.29%	8.24%	57.60%
76-100 M2	159.4	1.27%	8.66%	59.40%
101-125 M2	171.2	1.42%	10.81%	71.20%
126-150 M2	163.7	1.17%	7.98%	63.70%
151 M2 +	147.0	0.82%	5.00%	47.00%

Endeks Başlangıç Dönemi Ocak 2010=100

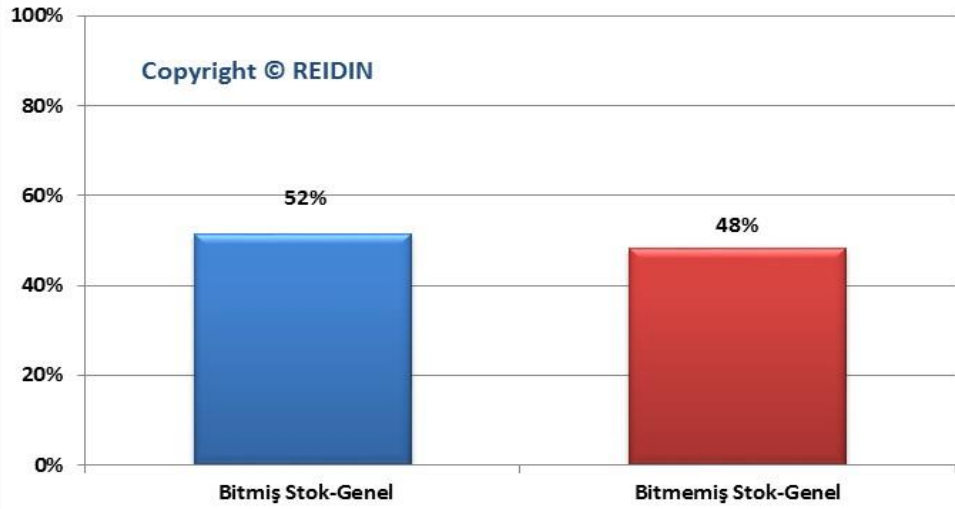
# REIDIN-GYODER YENİ KONUT STOK ERİME HIZI (MEVCUT KONUT STOKUNDAKİ AYLIK SATIŞLARIN YÜZDESEL GÖSTERİMİ)



İlgili veriler geçici olup, revizyona tabidir.

# REIDIN-GYODER MARKALI KONUT PROJELERİ STOK ANALİZİ

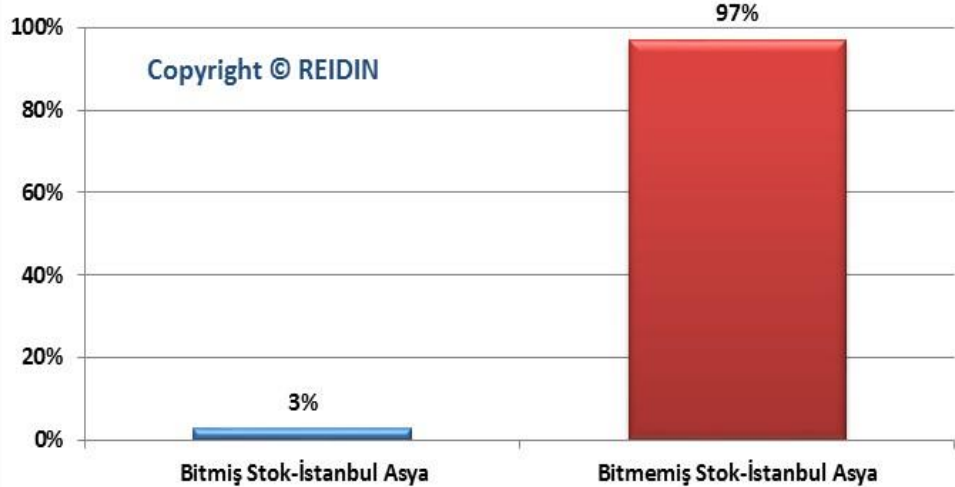
## Satılan Konutların Teslimat Durumu-Eylül 2015



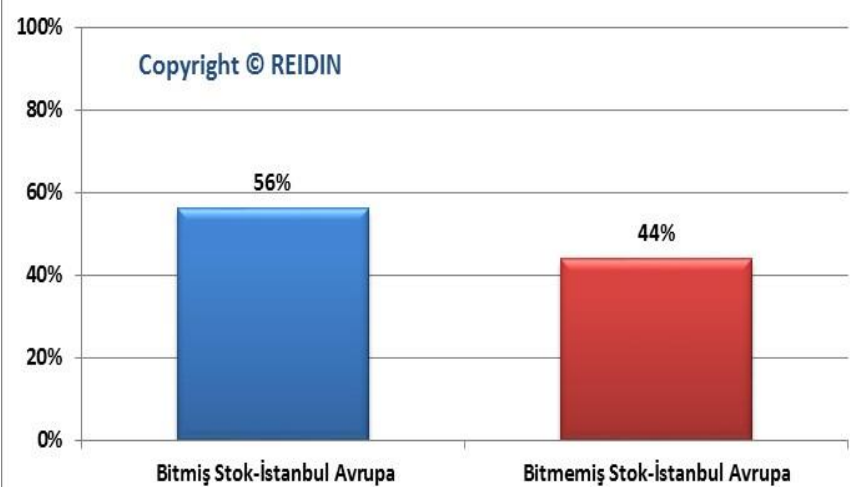
Eylül ayında satışı gerçekleştirilen konutların %52'si bitmiş konut stoklarından oluşurken, %48'i ise bitmemiş konut stoklarından oluşmaktadır.

İlgili ayda, İstanbul Avrupa yakasında satılan konutların %56'sı; Asya yakasında satılan konutların ise %3'ü bitmiş stoklardan oluşmaktadır.

## Satılan Konutların Teslimat Durumu-Eylül 2015



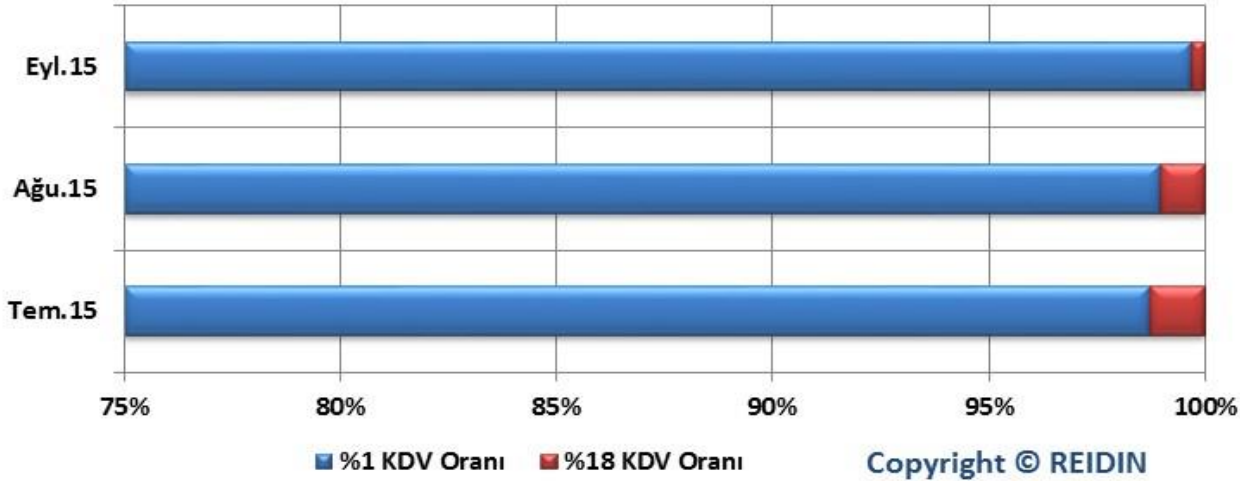
## Satılan Konutların Teslimat Durumu-Eylül 2015



İlgili veriler geçici olup, revizyona tabidir.

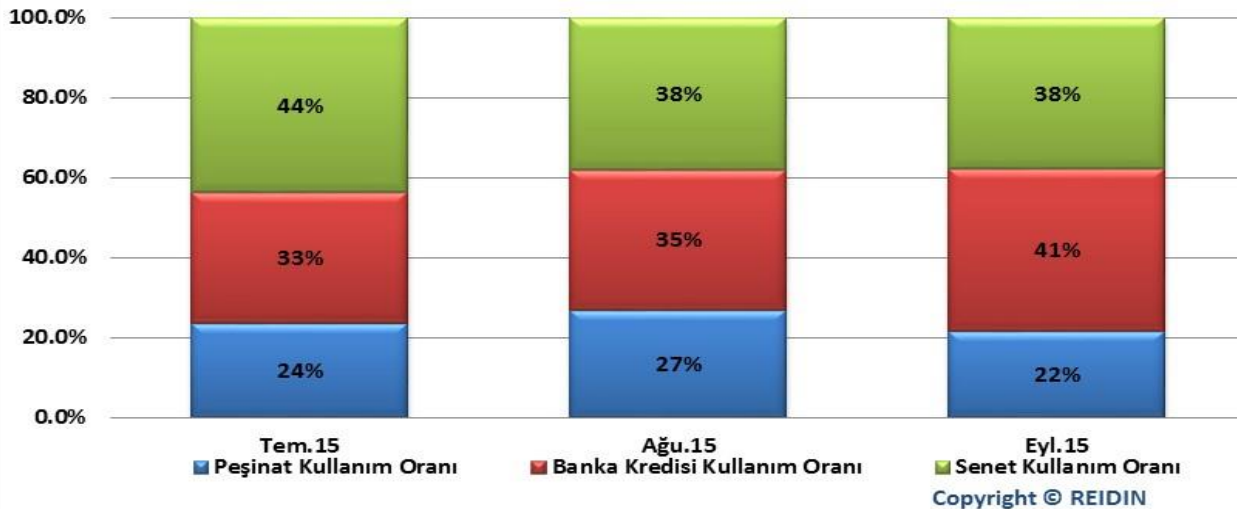
# REIDIN-GYODER MARKALI KONUT PROJELERİ PAZAR ANALİZİ

## Satılan Konutlardaki Ödenen KDV Oranı



Eylül ayında markalı projeler kapsamındaki konutların %99.7 oranlık kısmı %1 KDV oranı üzerinden, %0.3 oranlık kısmı ise %18 KDV oranı üzerinden satışı gerçekleştirilmiştir.

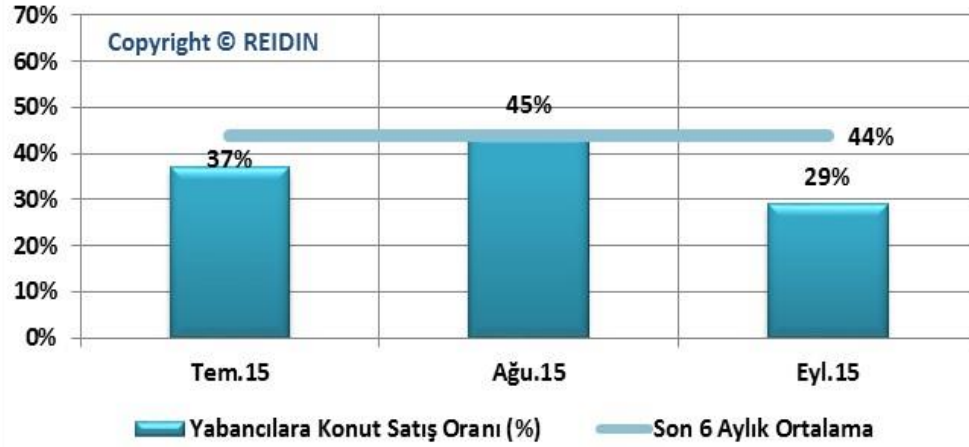
## Satışlardaki Konut Bedeli Ödeme Yöntemleri



Markalı projelerden konut satın alan müşterilerin peşinat, senet ve banka kredisi kullanım oranları incelendiğinde, Eylül ayında peşinat kullanım oranı %22, senet kullanım oranı %41 ve banka kredisi kullanım oranı %38 olarak gerçekleşmiştir.

# REIDIN-GYODER MARKALI KONUT PROJELERİ YABANCI YATIRIMCI ANALİZİ

## Yabancılar Konut Satış Oranı

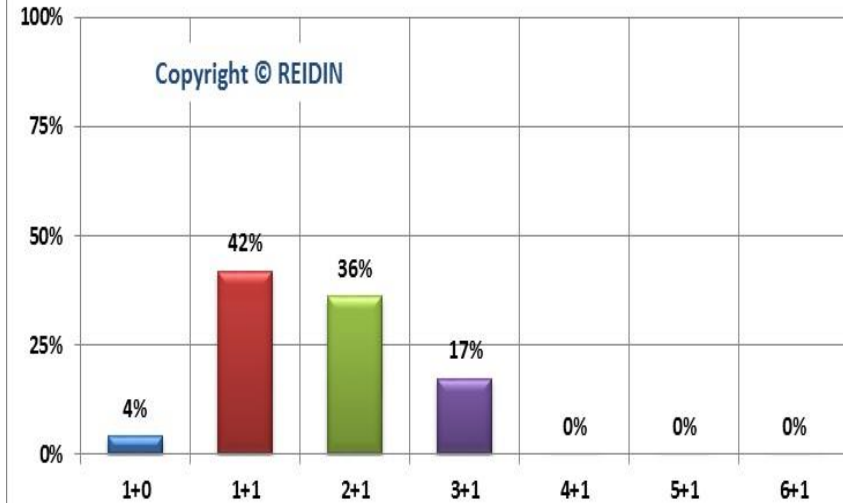


Eylül ayında markalı konut projeleri kapsamında gerçekleştirilen satışların %29'luk (son 6 aylık ortalama %44) kısmı yabancı yatırımcılara yapılırken, tercih noktasında ağırlıklı olarak 1+1 konut tipi (Eylül 2015: %42) ile ortalama 87 M2 büyüklüğe sahip konutların öne çıktığı gözlemlenmiştir.

## Yabancıların Tercih Ettiği Konutların Ortalama M2si



## Yabancıların Tercih Ettiği Konut Tipleri-Eylül 2015

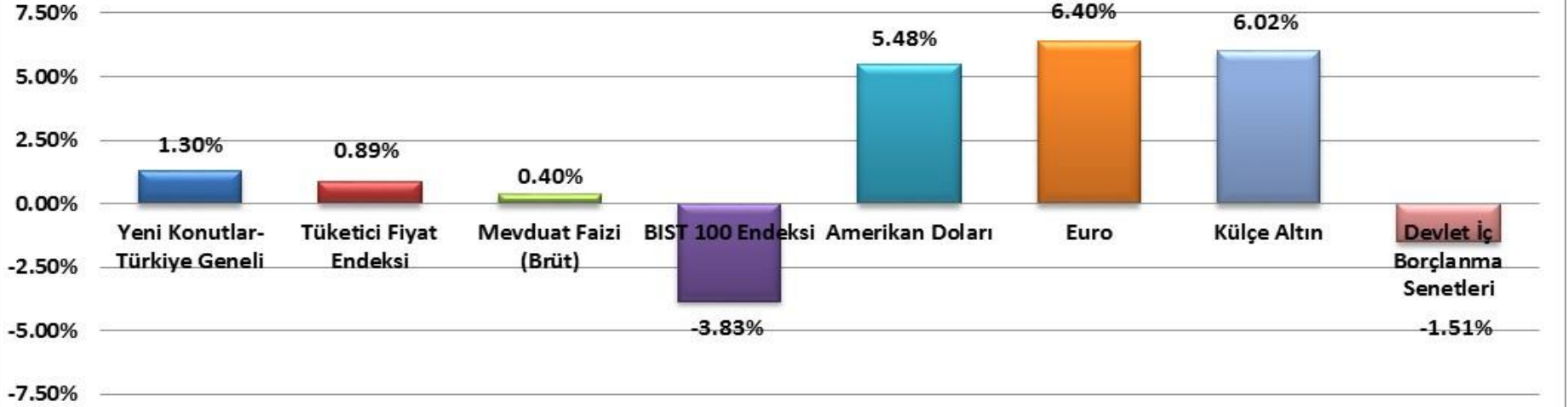


İlgili veriler geçici olup, revizyona tabidir.

# YENİ KONUT FİYATLARI VE FİNANSAL GÖSTERGELER ANALİZİ

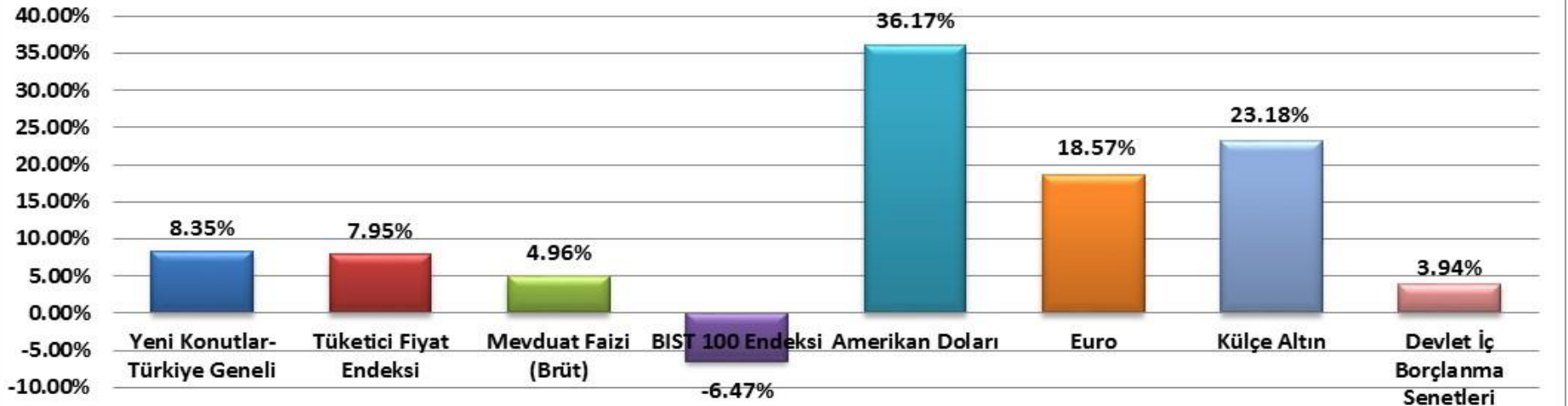
Copyright © REIDIN

## Yeni Konut Fiyatları ve Yatırım Araçları Aylık Performansları



Copyright © REIDIN

## 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 28 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 GAYRIMENKUL



DUMANKAYA



extensa.  
DYNAMIC REAL ESTATE

FER YAPI



Garanti koza

HALDIZ<sup>®</sup>  
GRUP



KINAS<sup>®</sup>  
"Yuva yapmak sanattır..."



nuroGYO

ÖZYAZICI

pekdemir



SOYAK  
KONUT ENERJİ CİMİNTÜ DÜKÜM



TEKFEN EMLAK GELİŞTİRME GRUBU



TSİB GYO  
GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI



TORUNLAR TİG GYO

TURK MALL



GYODER  
Gayrimenkul ve Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Derneği

Garanti  
Başka bir arzunuz?

MORTGAGE  
UZMANI

REIDIN  
Emerging Markets  
Real Estate Information