

Sayı: 50

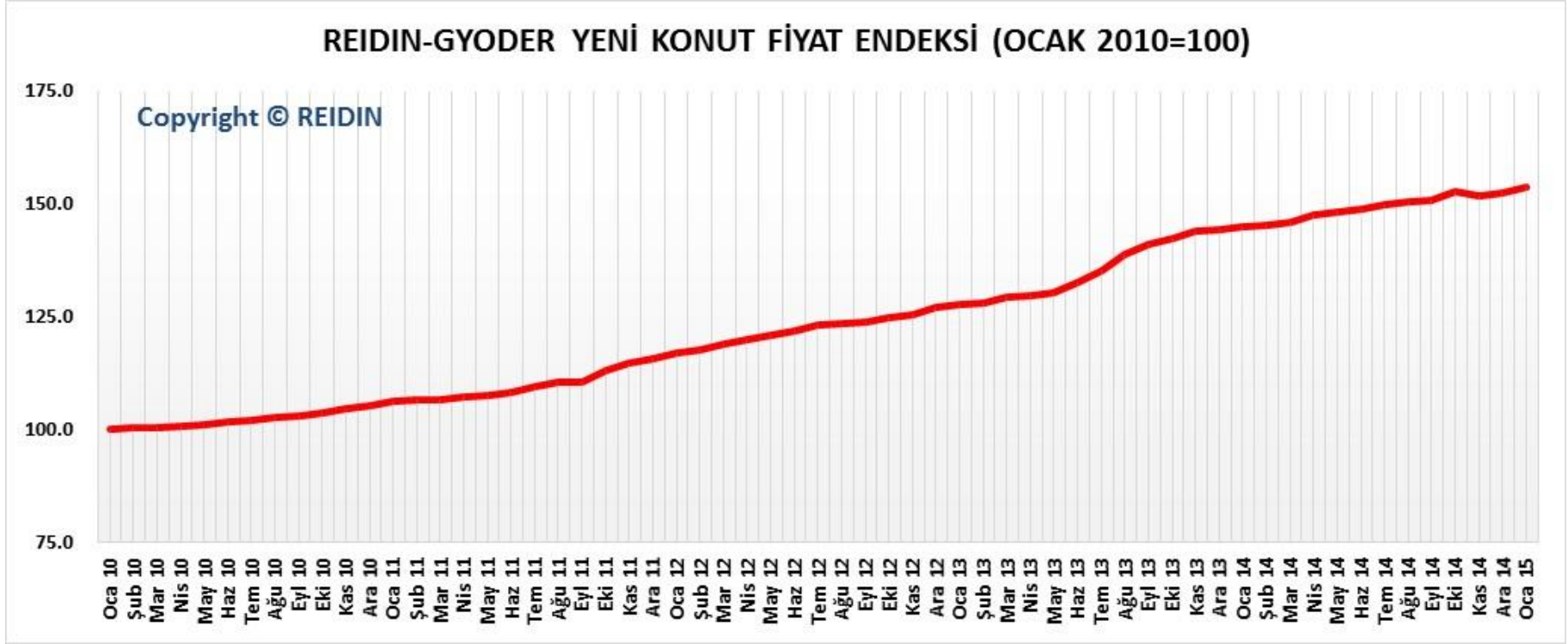
- Mortgage Uzmanı Garanti desteği ile hazırlanan REIDIN-GYODER Yeni Konut Fiyat Endeksi sonuçlarına göre, Ocak ayında bir önceki aya göre %0.98 oranında, geçen yılın aynı dönemine göre %6.14 oranında ve endeksin başlangıç dönemi olan 2010 yılı Ocak ayına göre ise %53.90 oranında artış gerçekleşmiştir.
- Ocak ayında REIDIN-GYODER Yeni Konut Fiyat Endeksi bir önceki aya göre, İstanbul Avrupa yakasında yer alan markalı konut projelerinde %0.88 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 9.7 puan fazla artış göstermiştir.
- Ocak ayında REIDIN-GYODER Yeni Konut Fiyat Endeksi bir önceki aya göre, 1+1 konut tipinde %0.60 oranında artmış; 2+1 konut tipinde %1.22 oranında artmış; 3+1 konut tipinde %0.75 oranında artmış ve 4+1 konut tipinde %0.82 oranında artmıştır.
- Ocak ayında REIDIN-GYODER Yeni Konut Fiyat Endeksi bir önceki aya göre, 51-75 m2 büyüklüğe sahip konutlarda %0.61 oranında artmış; 76-100 m2 büyüklüğe sahip konutlarda %0.67 oranında artmış; 101-125m2 büyüklüğe sahip konutlarda %1.22 oranında artmış; 126-150 m2 büyüklüğe sahip konutlarda %0.78 oranında artmış; 151 m2 ve daha büyük alana sahip konutlarda %0.78 oranında artmıştır.

- Ocak ayında satışı gerçekleştirilen konutların %17'si bitmiş konut stoklarından oluşurken, %83'ü ise bitmemiş konut stoklarından oluşmaktadır. İlgili ayda, İstanbul Avrupa yakasında satılan konutların %1'i; Asya yakasında satılan konutların ise %20'si bitmiş stoklardan oluşmaktadır.
- Ocak ayında markalı projeler kapsamındaki konutların %98.5 oranlık kısmı %1 KDV oranı üzerinden, %1.5 oranlık kısmı ise %18 KDV oranı üzerinden satışı gerçekleştirilmiştir.
- Markalı projelerden konut satın alan müşterilerin peşinat, senet ve banka kredisi kullanım oranları incelendiğinde, Ocak ayında peşinat oranı %40, senet oranı %38 ve banka kredisi oranı %22 olarak gerçekleşmiştir.
- Ocak ayında markalı konut projeleri kapsamında gerçekleştirilen satışların %31'i (son 6 aylık ortalama %21) yabancı yatırımcılara yapılırken, tercih noktasında ağırlıklı olarak 2+1 konut tipi (Ocak 2015: %38) ile ortalama 94 M2 büyüklüğe sahip konutların öne çıktığı gözlemlenmiştir.

# YÖNETİCİ ÖZETİ

	OCAK 2015
REIDIN-GYODER Yeni Konut Fiyat Endeksi (Ocak 2010=100)	153.9 (+%0.98)
REIDIN-GYODER Yeni Konut Fiyat Endeksi-İstanbul Asya Yakası (Ocak 2010=100)	162.8 (+%0.95)
REIDIN-GYODER Yeni Konut Fiyat Endeksi-İstanbul Avrupa Yakası (Ocak 2010=100)	153.1 (+%0.88)
Konut Kredisi Aylık Ortalama Faiz Oranı	%0.91
Konut Kredi Hacmi (Toplam Bakiye)	115,350,726,000 TL
Tüketici Güven Endeksi	67.71
Tüketici Fiyat Endeksi Değişim Oranı	%1.10
Dolar/TL Kuru (Aylık Ortalama)	2.3304 Dolar/TL
BIST-GYO Endeksi (Aylık Ortalama) (28/12/1999 = 21,180.77)	40,155

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



2015 Ocak Ayı  
Endeks Değeri

Bir Önceki Aya  
Göre (%)

Bir Önceki Yılın Aynı  
Ayına Göre (%)

Endeksin Başlangıç  
Dönemine Göre (%)

YENİ KONUT  
FİYAT ENDEKSİ

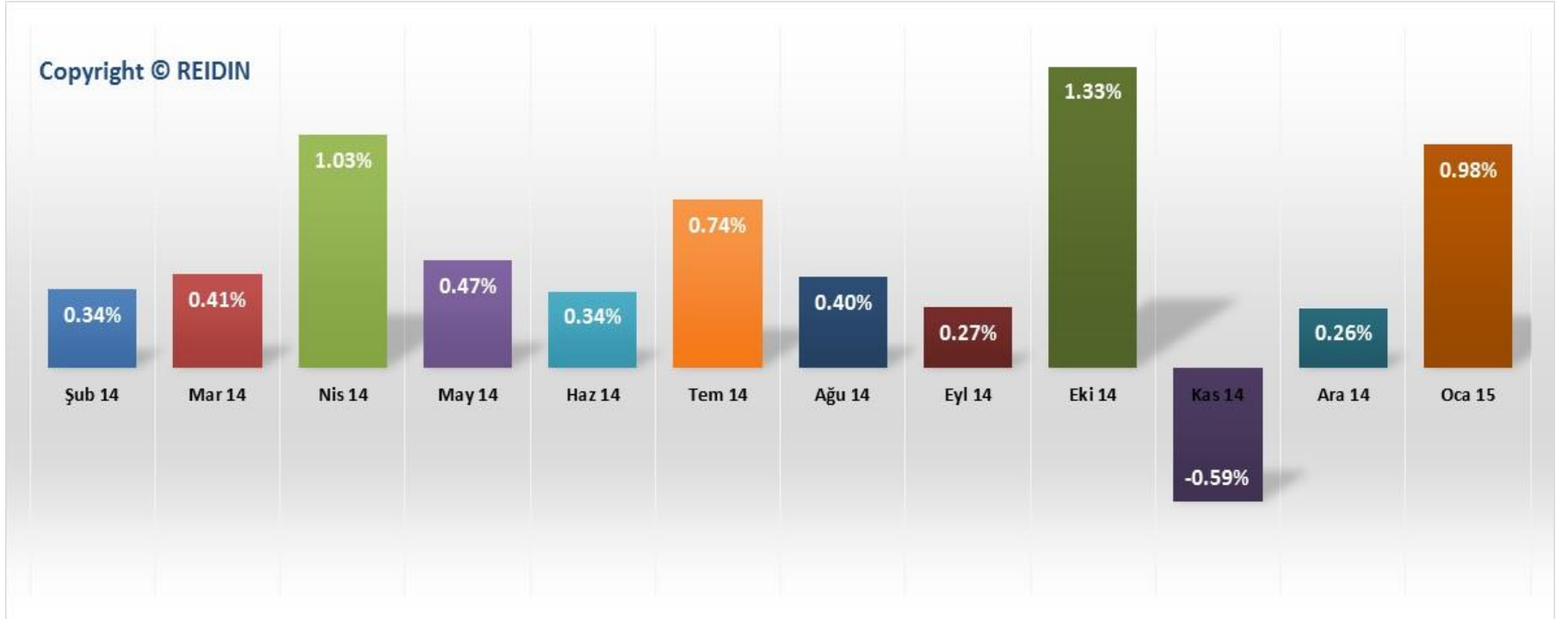
153.9

0.98%

6.14%

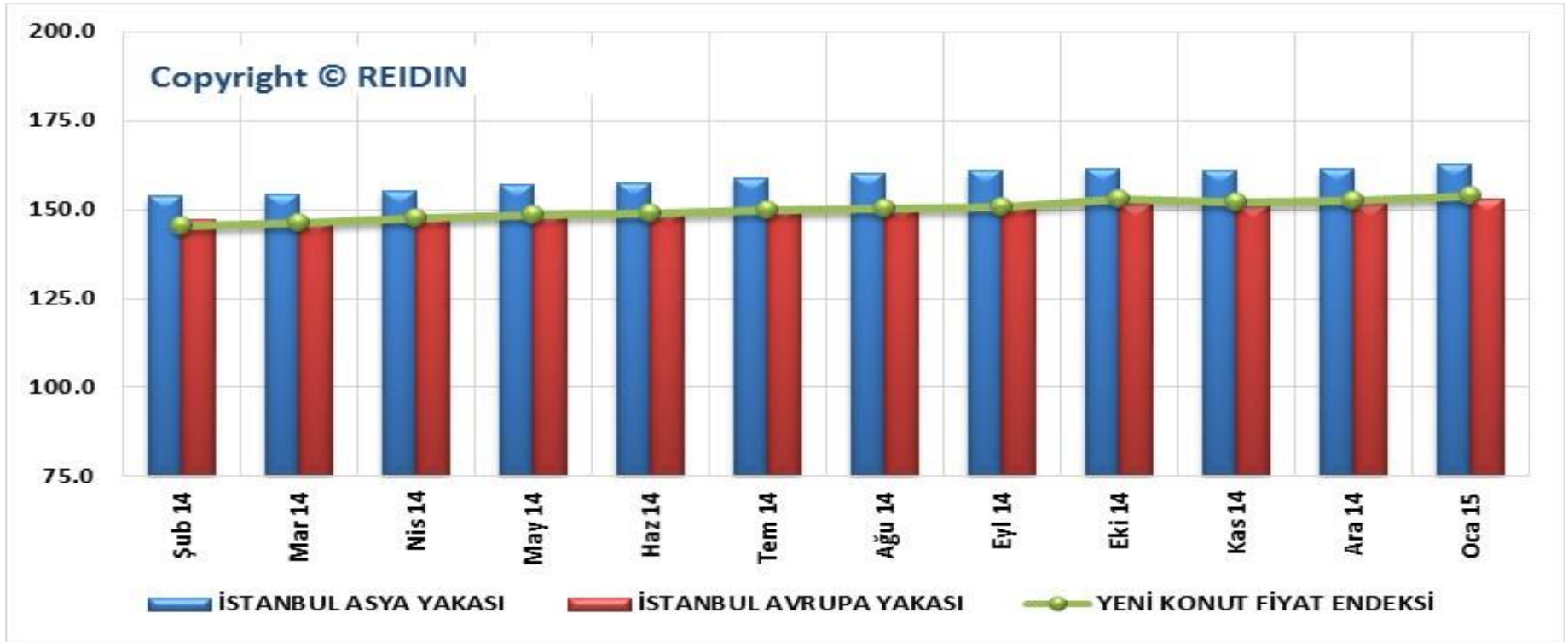
53.90%

# REIDIN-GYODER YENİ KONUT ENDEKSİNDE AYLIK % DEĞİŞİM



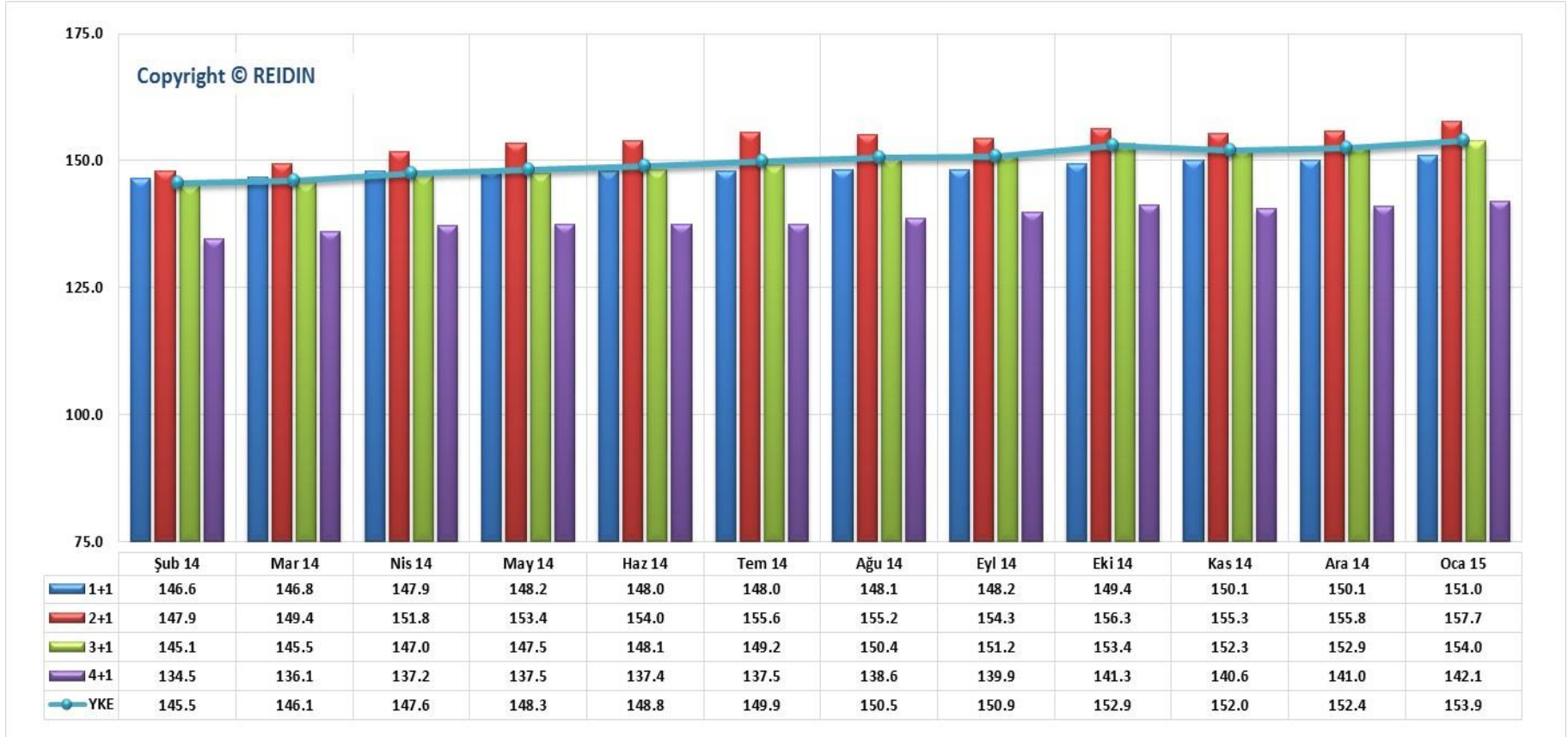
Mortgage Uzmanı Garanti desteği ile hazırlanan REIDIN-GYODER Yeni Konut Fiyat Endeksi sonuçlarına göre, Ocak ayında bir önceki aya göre %0.98 oranında, geçen yılın aynı dönemine göre %6.14 oranında ve endeksin başlangıç dönemi olan 2010 yılı Ocak ayına göre ise %53.90 oranında artış gerçekleşmiştir.

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



Ocak ayında REIDIN-GYODER Yeni Konut Fiyat Endeksi bir önceki aya göre, İstanbul Avrupa yakasında yer alan markalı konut projelerinde %0.88 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 9.7 puan fazla artış göstermiştir.

# KONUT TİPİNE GÖRE (OCAK 2010=100)



Ocak ayında REIDIN-GYODER Yeni Konut Fiyat Endeksi bir önceki aya göre, 1+1 konut tipinde %0.60 oranında artmış; 2+1 konut tipinde %1.22 oranında artmış; 3+1 konut tipinde %0.75 oranında artmış ve 4+1 konut tipinde %0.82 oranında artmıştır.

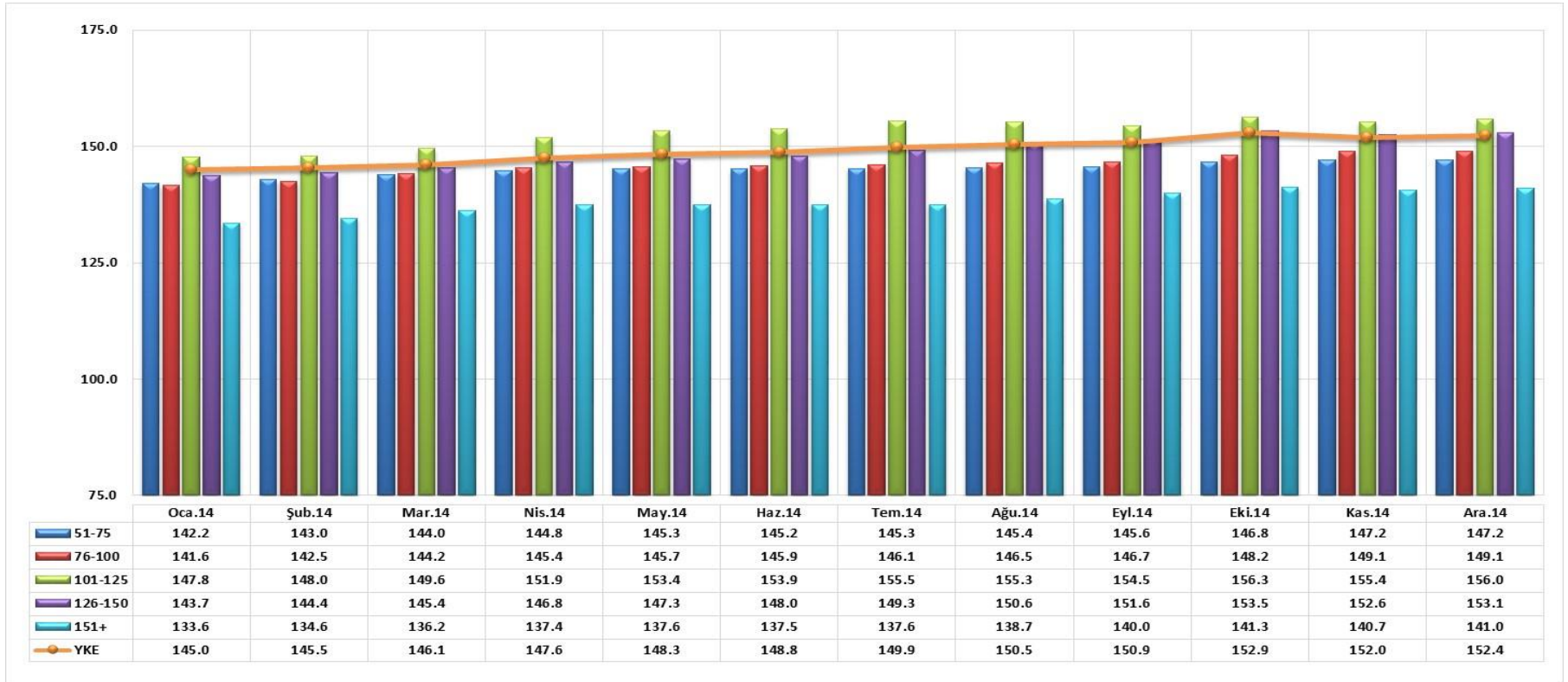


# KONUT TİPİNE GÖRE ENDEKS DEĞİŞİM TABLOSU

Konut Tipi	2015 Ocak Ayı Endeks Değeri	Bir Önceki Aya Göre (%)	Bir Önceki Yılın Aynı Ayına Göre (%)	Endeksin Başlangıç Dönemine Göre (%)
Yeni Konut Fiyat Endeksi	153.9	0.98%	6.14%	53.90%
1+1	151.0	0.60%	3.50%	51.00%
2+1	157.7	1.22%	6.63%	57.70%
3+1	154.0	0.75%	6.57%	54.00%
4+1	142.1	0.82%	6.28%	42.10%

Endeks Başlangıç Dönemi Ocak 2010=100

# KONUT BÜYÜKLÜĞÜNE GÖRE (OCAK 2010=100)



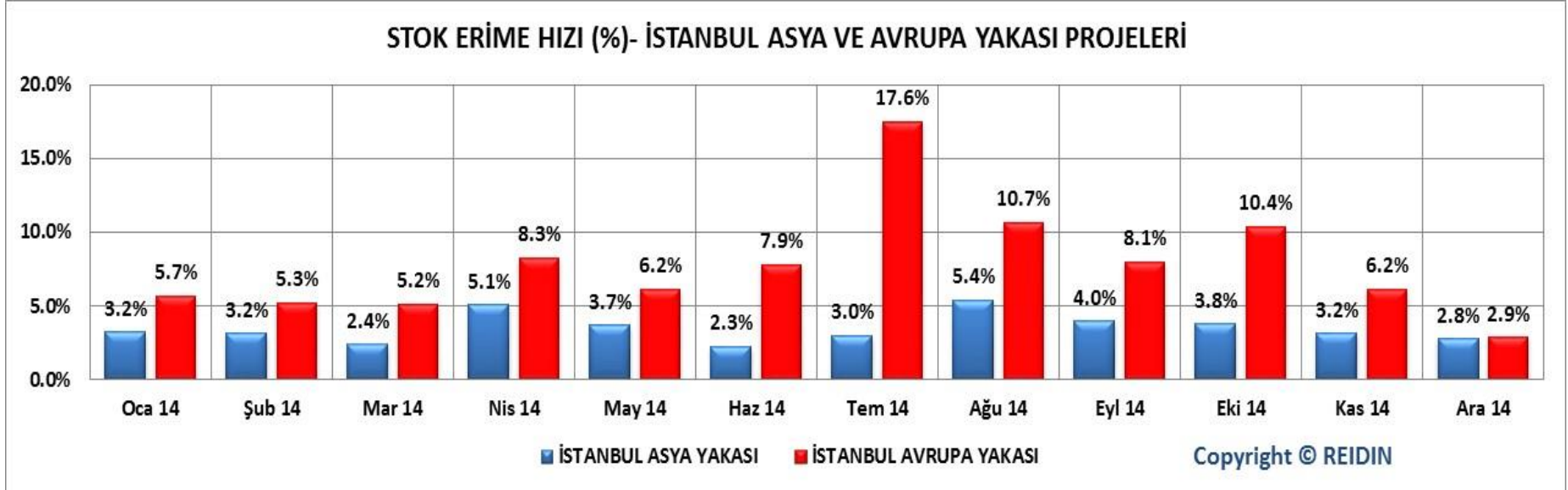
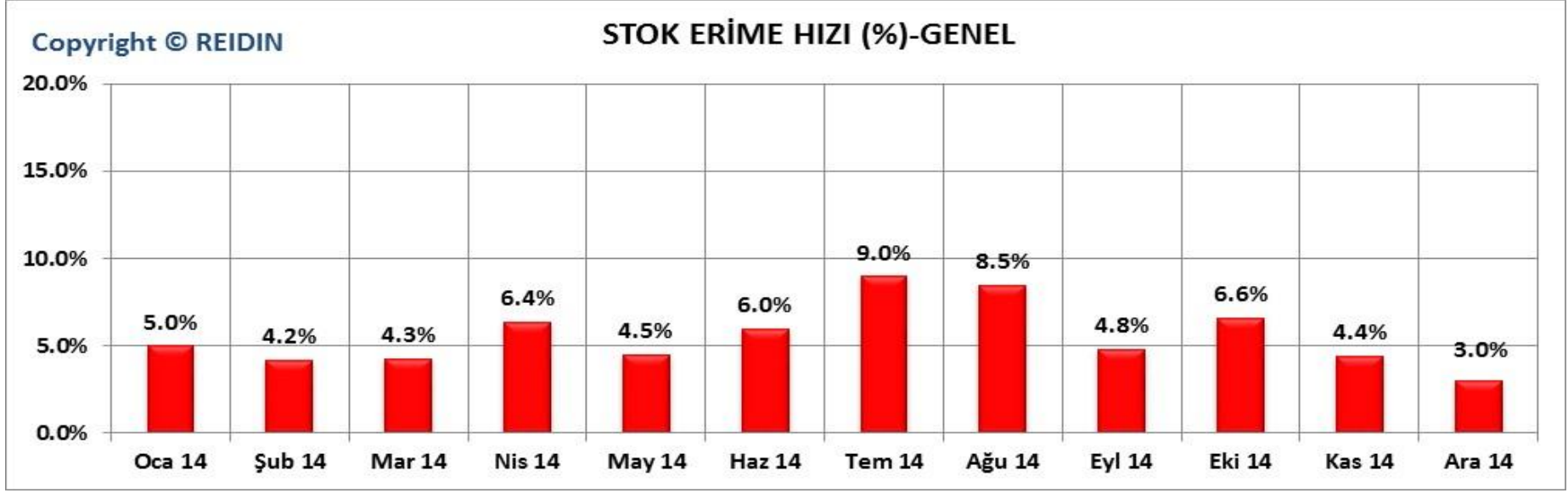
Ocak ayında REIDIN-GYODER Yeni Konut Fiyat Endeksi bir önceki aya göre, 51-75 m2 büyüklüğe sahip konutlarda %0.61 oranında artmış; 76-100 m2 büyüklüğe sahip konutlarda %0.67 oranında artmış; 101-125m2 büyüklüğe sahip konutlarda %1.22 oranında artmış; 126-150 m2 büyüklüğe sahip konutlarda %0.78 oranında artmış; 151 m2 ve daha büyük alana sahip konutlarda %0.78 oranında artmıştır.

# KONUT BÜYÜKLÜĞÜNE GÖRE ENDEKS DEĞİŞİM TABLOSU

Konut Büyüklüğü	2015 Ocak Ayı Endeks Değeri	Bir Önceki Aya Göre (%)	Bir Önceki Yılın Aynı Ayına Göre (%)	Endeksin Başlangıç Dönemine Göre (%)
Yeni Konut Fiyat Endeksi	153.9	0.98%	6.14%	53.90%
51-75 M2	148.1	0.61%	4.15%	48.10%
76-100 M2	150.1	0.67%	6.00%	50.10%
101-125 M2	157.9	1.22%	6.83%	57.90%
126-150 M2	154.3	0.78%	7.38%	54.30%
151 M2 +	142.1	0.78%	6.36%	42.10%

Endeks Başlangıç Dönemi Ocak 2010=100

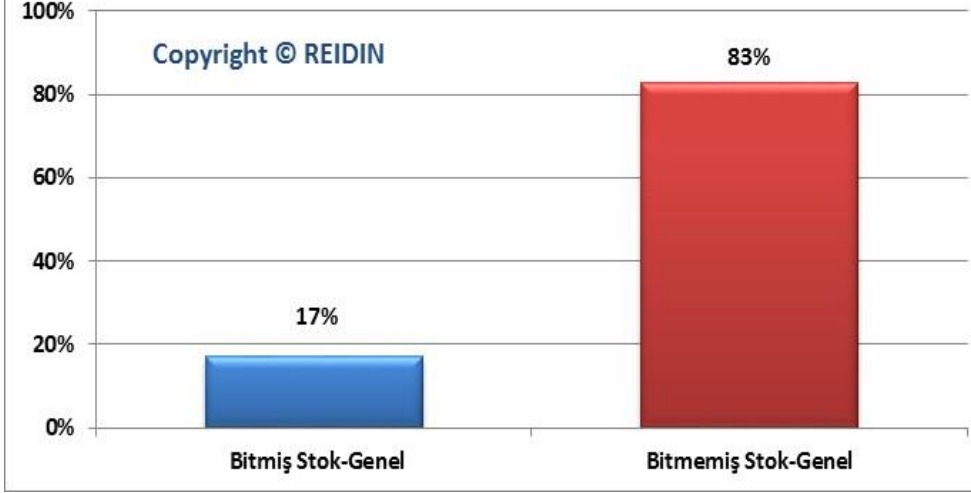
# REIDIN-GYODER YENİ KONUT STOK ERİME HIZI (MEVCUT KONUT STOKUNDAKİ AYLIK SATIŞLARIN YÜZDESEL GÖSTERİMİ)



İlgili veriler geçici olup, revizyona tabidir.

# REIDIN-GYODER MARKALI KONUT PROJELERİ STOK ANALİZİ

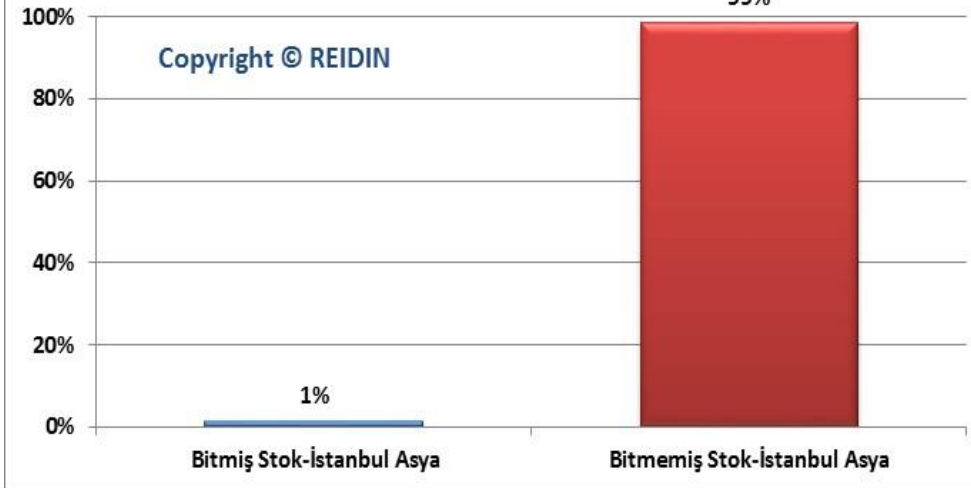
## Satılan Konutların Teslimat Durumu-Ocak 2015



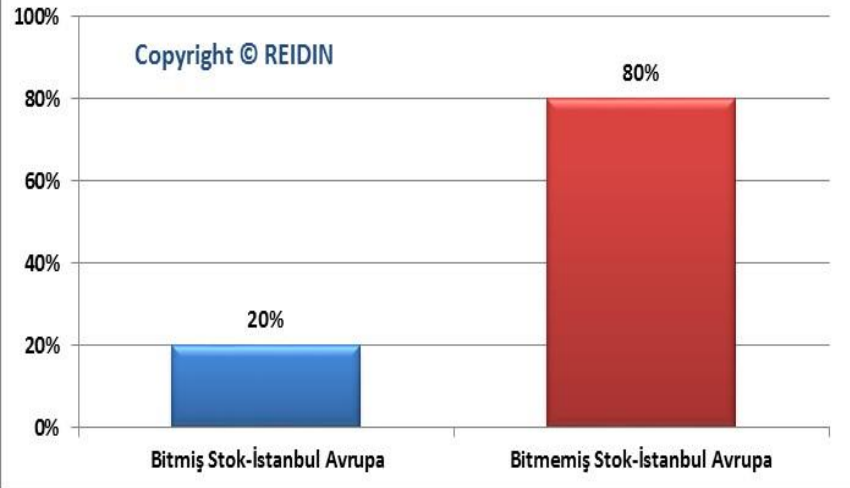
Ocak ayında satışı gerçekleştirilen konutların %17'si bitmiş konut stoklarından oluşurken, %83'ü ise bitmemiş konut stoklarından oluşmaktadır.

İlgili ayda, İstanbul Avrupa yakasında satılan konutların %1'i; Asya yakasında satılan konutların ise %20'si bitmiş stoklardan oluşmaktadır.

## Satılan Konutların Teslimat Durumu-Ocak 2015



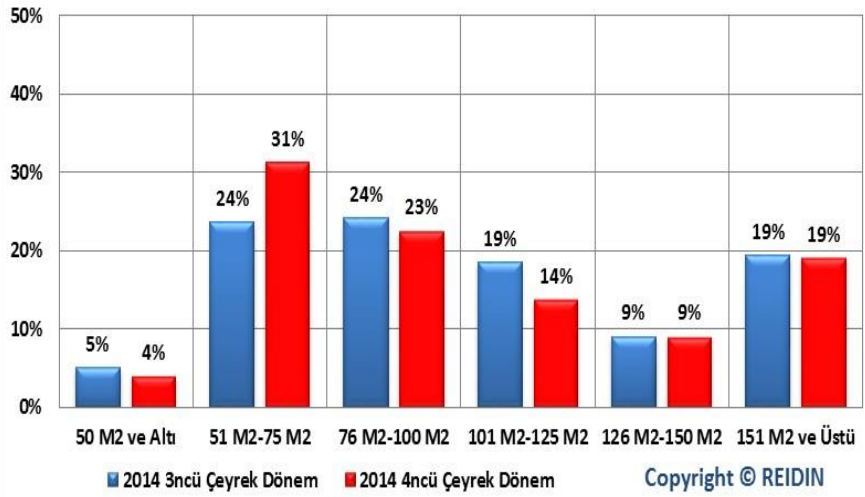
## Satılan Konutların Teslimat Durumu-Ocak 2015



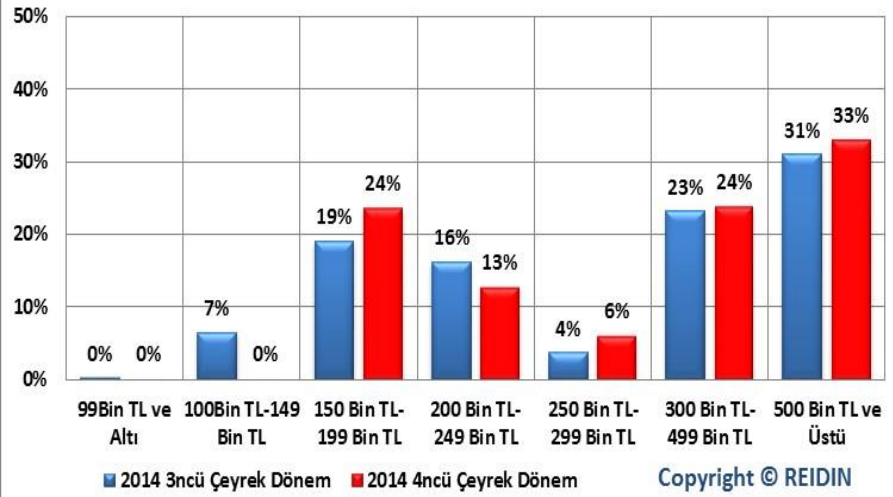
İlgili veriler geçici olup, revizyona tabidir.

# REIDIN-GYODER MARKALI KONUT PROJELERİ PAZAR ANALİZİ

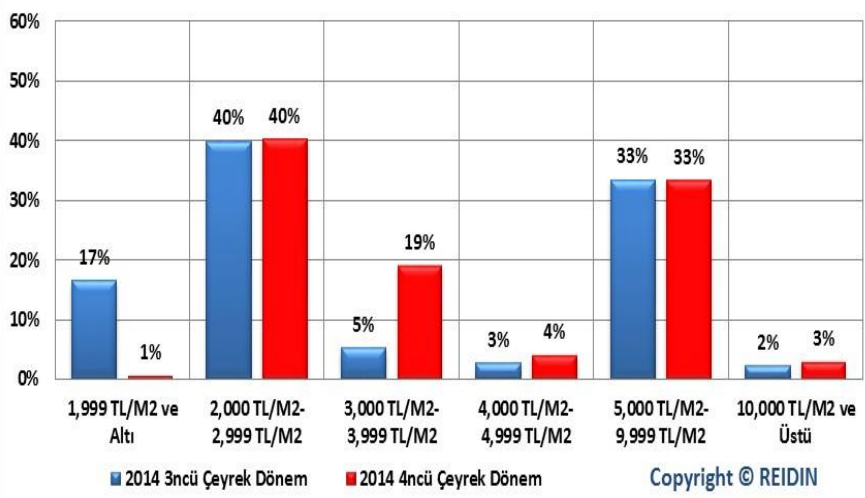
Mevcut Konutların Metrekare Dağılımı



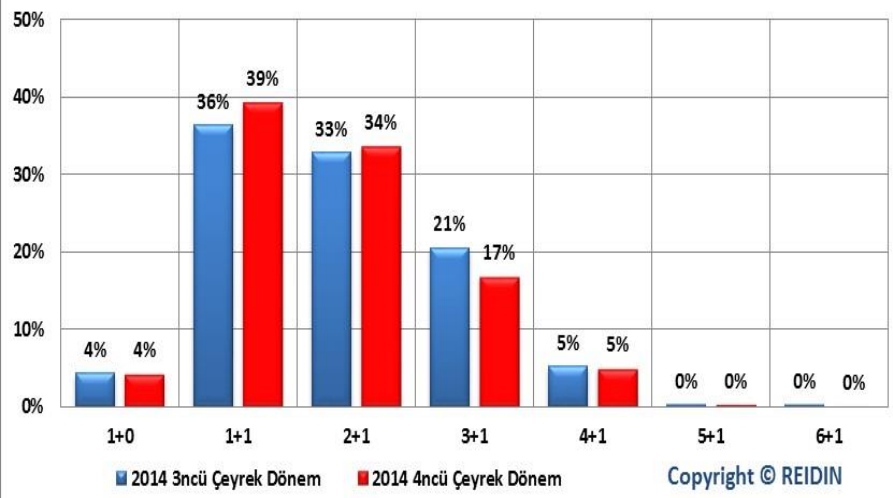
Mevcut Konutların Fiyat Dağılımı



Mevcut Konutların Fiyat/Metrekare Dağılımı



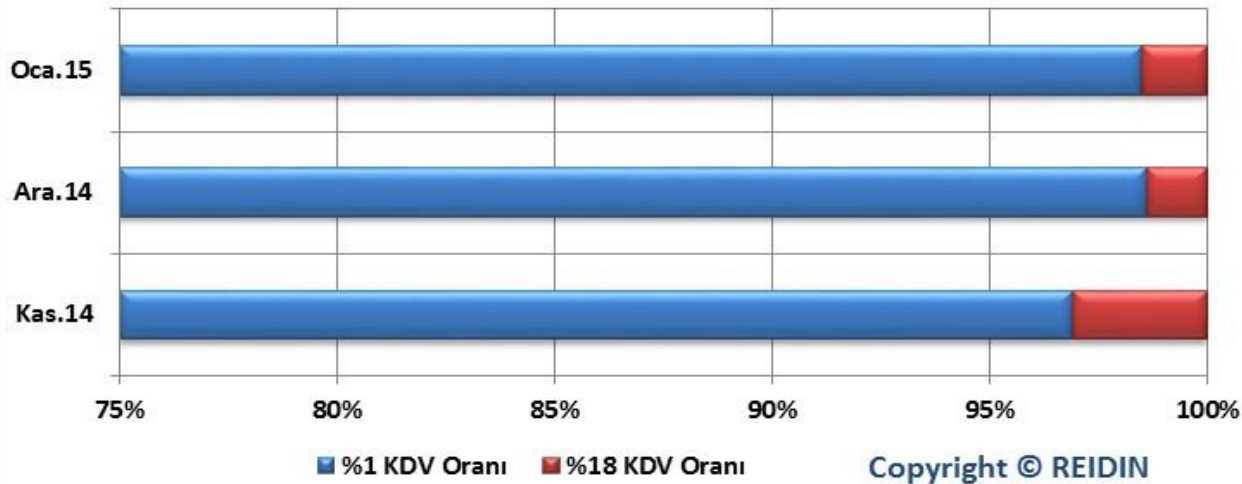
Mevcut Konutların Tip Dağılımı



İlgili veriler geçici olup, revizyona tabidir.

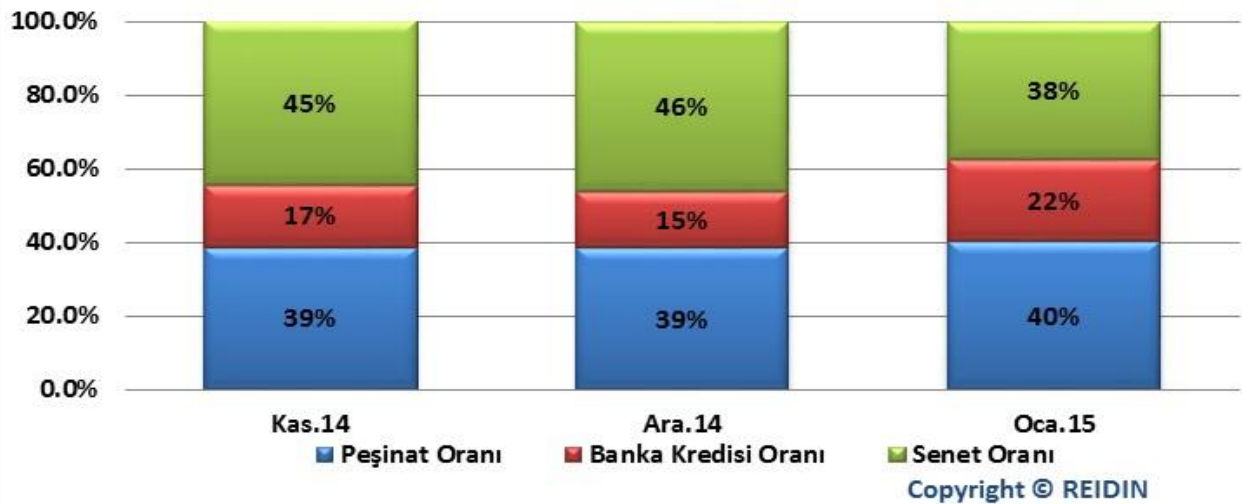
# REIDIN-GYODER MARKALI KONUT PROJELERİ PAZAR ANALİZİ

## Satılan Konutlardaki Ödenen KDV Oranı



Ocak ayında markalı projeler kapsamındaki konutların %98.5 oranlık kısmı %1 KDV oranı üzerinden, %1.5 oranlık kısmı ise %18 KDV oranı üzerinden satışı gerçekleştirilmiştir.

## Satışlardaki Konut Bedeli Ödeme Oranları

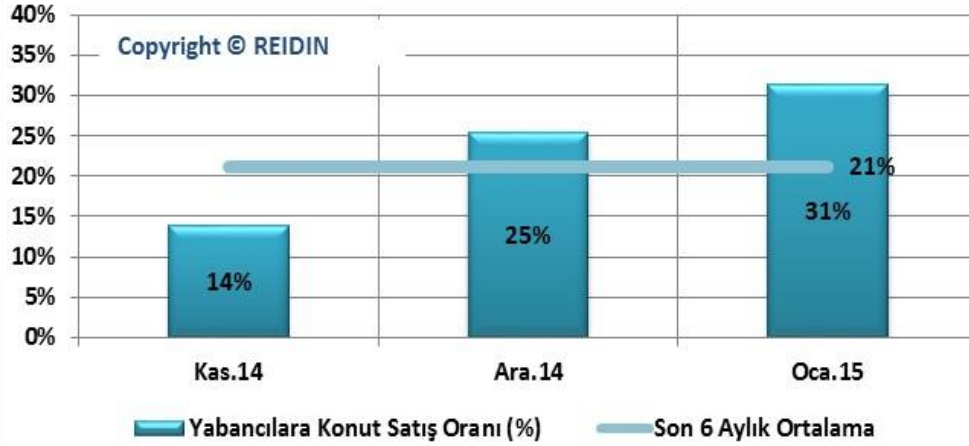


Markalı projelerden konut satın alan müşterilerin peşinat, senet ve banka kredisi kullanım oranları incelendiğinde, Ocak ayında peşinat oranı %40, senet oranı %38 ve banka kredisi oranı %22 olarak gerçekleşmiştir.



# REIDIN-GYODER MARKALI KONUT PROJELERİ YABANCI YATIRIMCI ANALİZİ

## Yabancılara Konut Satış Oranı

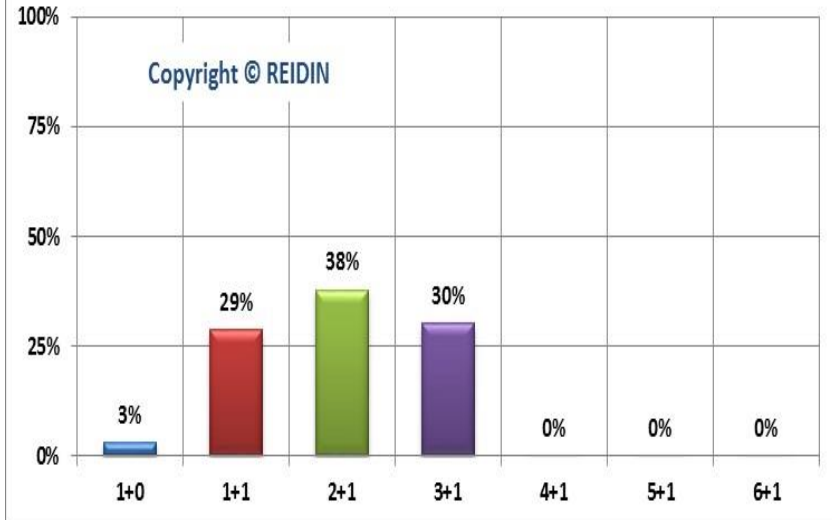


Ocak ayında markalı konut projeleri kapsamında gerçekleştirilen satışların %31'i (son 6 aylık ortalama %21) yabancı yatırımcılara yapılırken, tercih noktasında ağırlıklı olarak 2+1 konut tipi (Ocak 2015: %38) ile ortalama 94 M2 büyüklüğe sahip konutların öne çıktığı gözlemlenmiştir.

## Yabancıların Tercih Ettiği Konutların Ortalama M2si



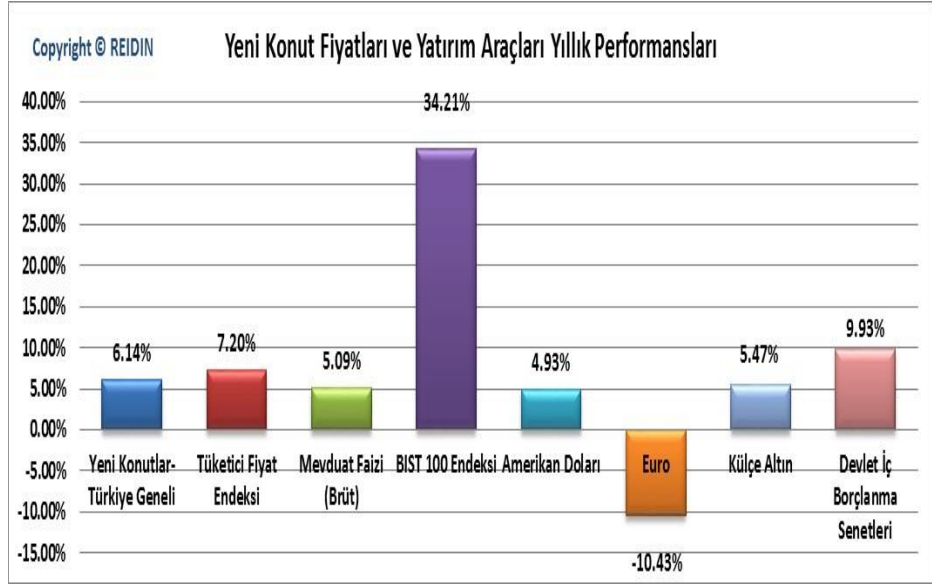
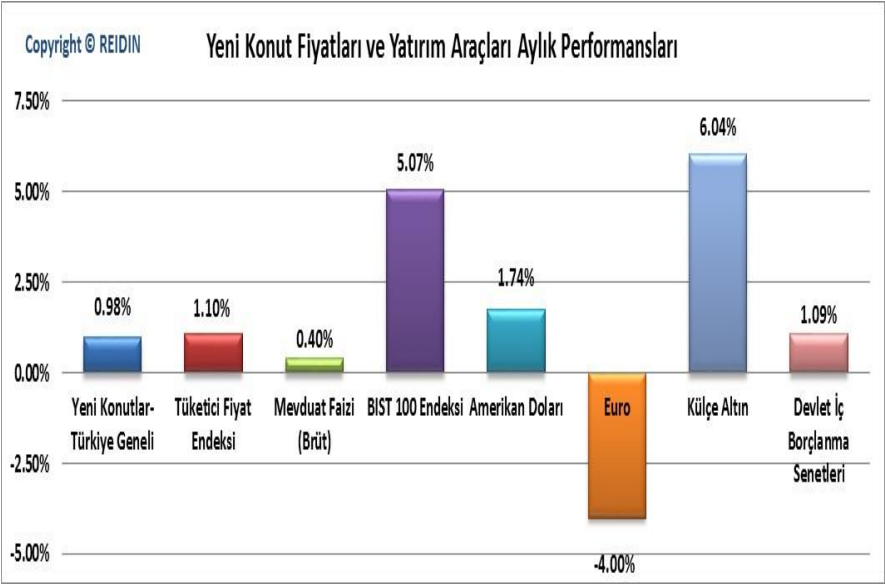
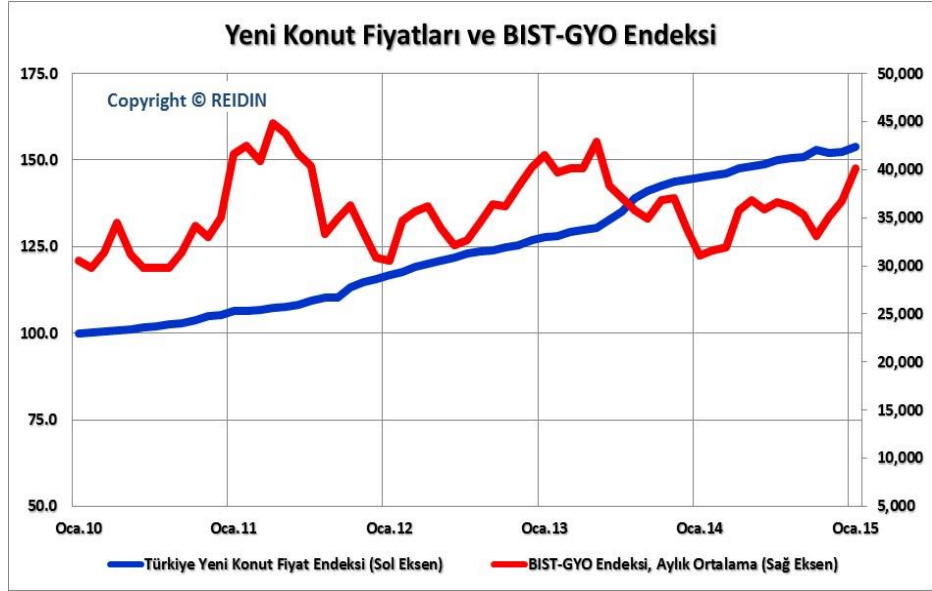
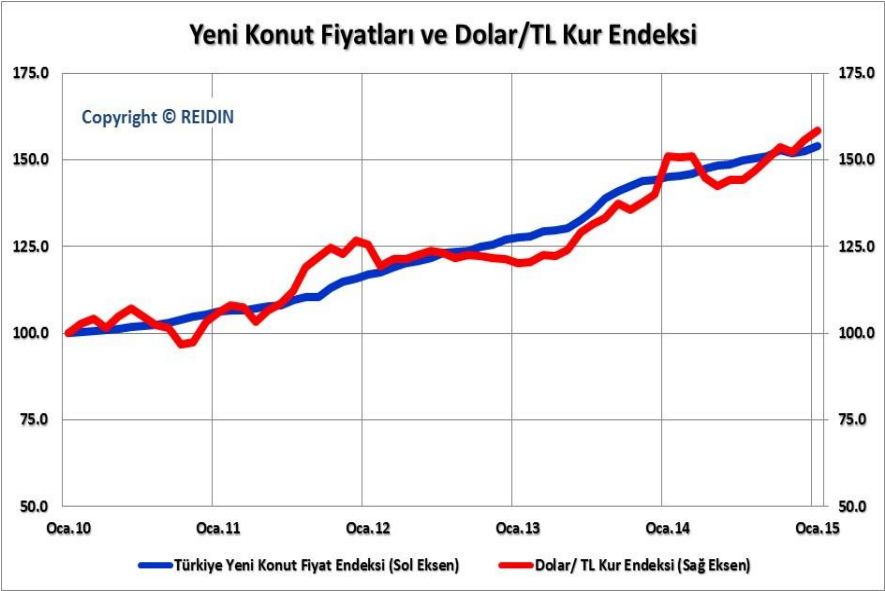
## Yabancıların Tercih Ettiği Konut Tipleri-Ocak 2015







# 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



CALIK GAYRİMENKUL



DUMANKAYA



extensa.  
DYNAMIC REAL ESTATE



Garanti KOZA



İHLAS YAPI



"Yuva yapmak sanattır..."



nurol GYO



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