

**TÜRKİYE İŞ BANKASI'NIN DESTEĞİYLE HAZIRLANAN**  
**REIDIN-GYODER YENİ KONUT FİYAT ENDEKSİ 2016 EKİM AYI SONUÇLARI**

**Sayı: 71**

## Yönetici Özeti

REIDIN-GYODER Yeni Konut Fiyat Endeksi sonuçlarına göre, Ekim ayında bir önceki aya göre %0.29 oranında artış gerçekleşmiş olup, geçen yılın aynı dönemine göre %3.34 oranında ve endeksin başlangıç dönemi olan 2010 yılı Ocak ayına göre ise %70.20 oranında artış gerçekleşmiştir.

REIDIN-GYODER Yeni Konut Fiyat Endeksi Ekim ayında bir önceki aya göre, İstanbul Asya yakasında yer alan markalı konut projelerinde %0.17 oranında; İstanbul Avrupa yakasında yer alan markalı konut projelerinde %0.30 oranında artmıştır. Endeksin başlangıç dönemine göre ise İstanbul Asya yakasındaki projeler Avrupa yakasına kıyasla 8.3 puan fazla artış göstermiştir.

REIDIN-GYODER Yeni Konut Fiyat Endeksi Ekim ayında bir önceki aya göre, 1+1 konut tipinde %0.06 oranında artmış; 2+1 konut tipinde %0.52 oranında artmış; 3+1 konut tipinde %0.23 oranında artmış ve 4+1 konut tipinde %0.33 oranında artmıştır.

## Yönetici Özeti

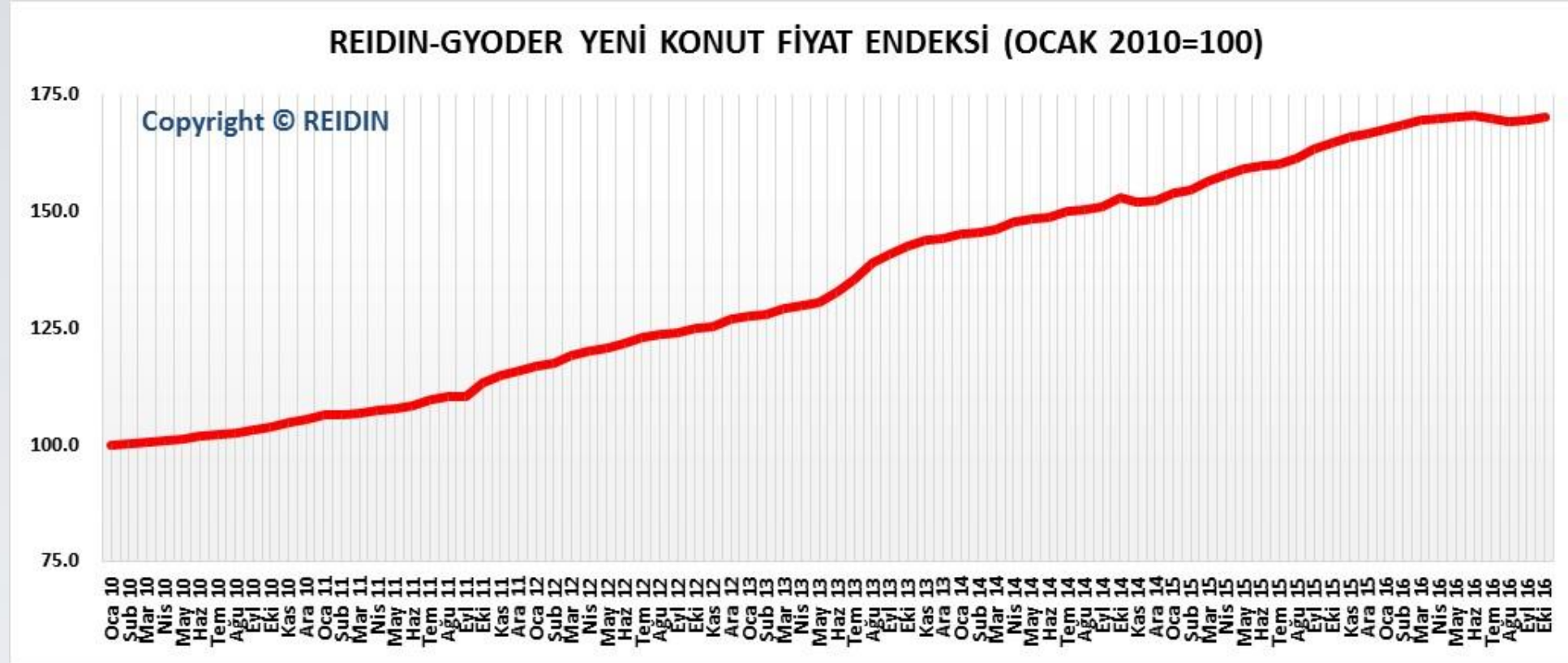
REIDIN-GYODER Yeni Konut Fiyat Endeksi Ekim ayında bir önceki aya göre, 51-75 m2 büyüklüğe sahip konutlarda %0.12 oranında artmış; 76-100 m2 büyüklüğe sahip konutlarda %0.49 oranında artmış; 101-125m2 büyüklüğe sahip konutlarda %0.40 oranında artmış; 126-150 m2 büyüklüğe sahip konutlarda %0.18 oranında artmış; 151 m2 ve daha büyük alana sahip konutlarda %0.27 oranında artmıştır.

Ekim ayında markalı konut projeleri kapsamında gerçekleştirilen satışların %11'lik (son 6 aylık ortalama %20) kısmı yabancı yatırımcılara yapılırken, tercih noktasında ağırlıklı olarak 1+1 özellikteki konutların öne çıktığı gözlemlenmiştir.

Markalı projelerden konut satın alan müşterilerin peşinat, senet ve banka kredisi kullanım oranları incelendiğinde, Ekim ayında peşinat kullanım oranı %32, banka kredisi kullanım oranı %33 ve senet kullanım oranı %35 olarak gerçekleşmiştir.

Ekim ayında satışı gerçekleştirilen konutların %19'u bitmiş konut stoklarından oluşurken, %81'i ise bitmemiş konut stoklarından oluşmaktadır.

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



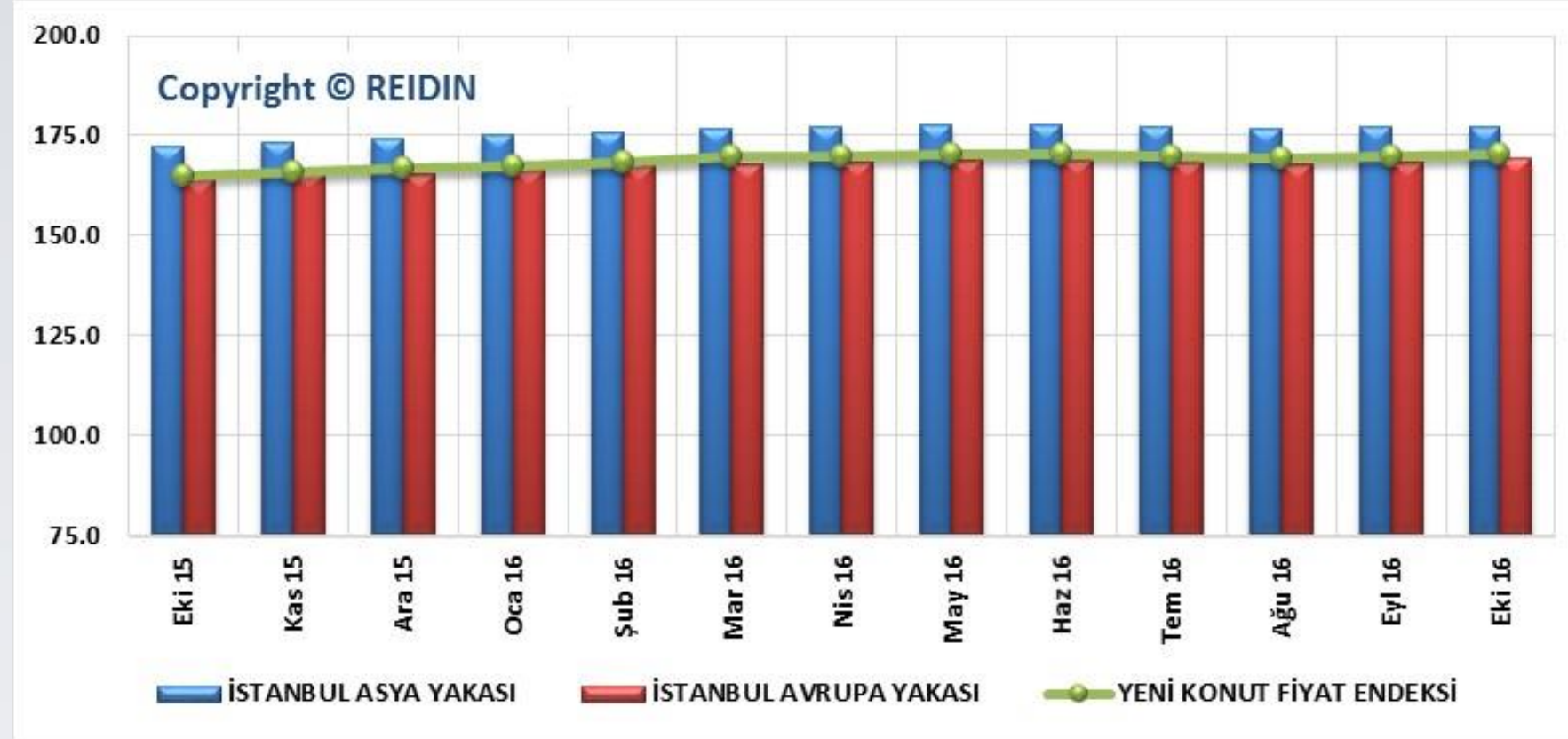
	2016 Ekim Ayı Endeks Değeri	Bir Önceki Aya Göre (%)	Bir Önceki Yılın Aynı Ayına Göre (%)	Endeksin Başlangıç Dönemine Göre (%)
<b>YENİ KONUT FİYAT ENDEKSİ</b>	170.2	0.29%	3.34%	70.20%

## REIDIN-GYODER YENİ KONUT ENDEKSİNDE AYLIK % DEĞİŞİM



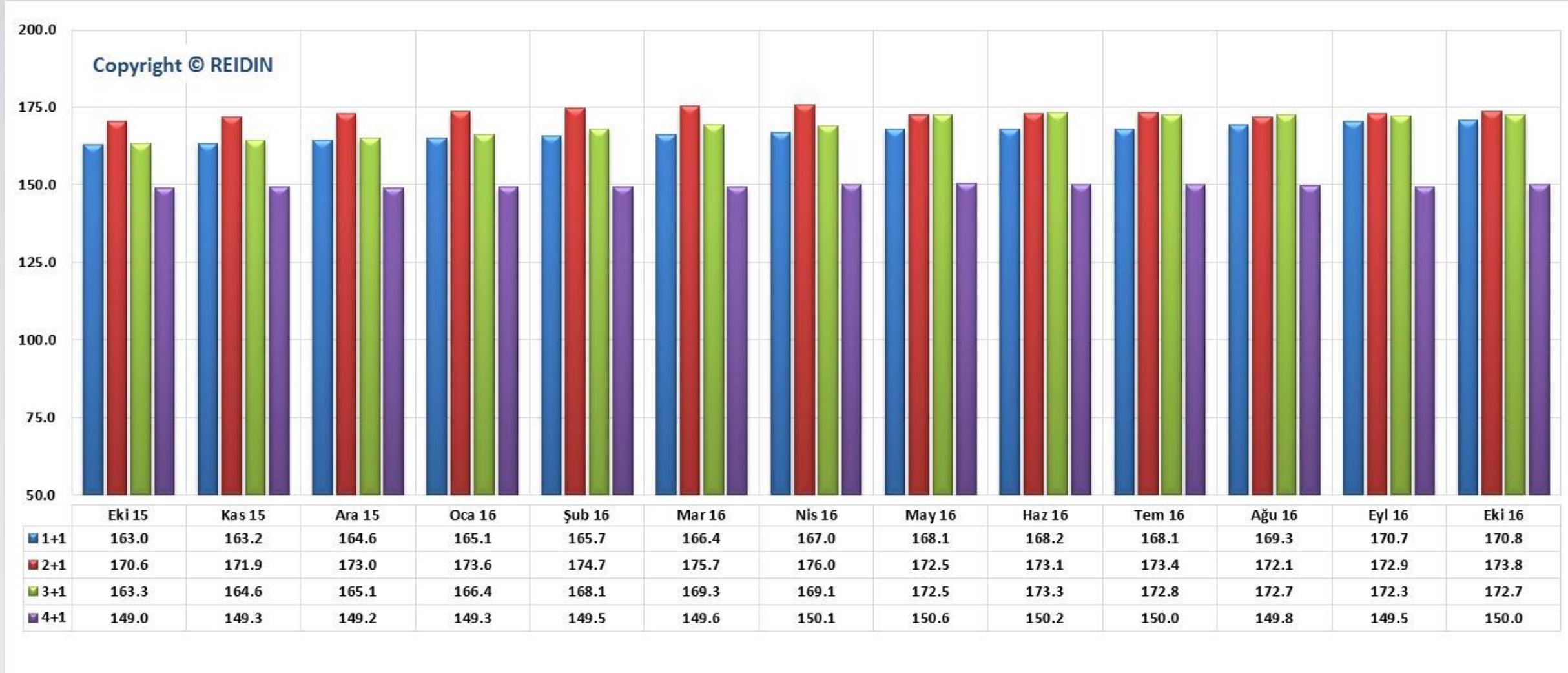
REIDIN-GYODER Yeni Konut Fiyat Endeksi sonuçlarına göre, Ekim ayında bir önceki aya göre %0.29 oranında artış gerçekleşmiş olup, geçen yılın aynı dönemine göre %3.34 oranında ve endeksin başlangıç dönemi olan 2010 yılı Ocak ayına göre ise %70.20 oranında artış gerçekleşmiştir.

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



REIDIN-GYODER Yeni Konut Fiyat Endeksi Ekim ayında bir önceki aya göre, İstanbul Asya yakasında yer alan markalı konut projelerinde %0.17 oranında; İstanbul Avrupa yakasında yer alan markalı konut projelerinde %0.30 oranında artmıştır. Endeksin başlangıç dönemine göre ise İstanbul Asya yakasındaki projeler Avrupa yakasına kıyasla 8.3 puan fazla artış göstermiştir.

## REIDIN-GYODER YENİ KONUT ENDEKSİ: KONUT TİPİNE GÖRE (OCAK 2010=100)



REIDIN-GYODER Yeni Konut Fiyat Endeksi Ekim ayında bir önceki aya göre, 1+1 konut tipinde %0.06 oranında artmış; 2+1 konut tipinde %0.52 oranında artmış; 3+1 konut tipinde %0.23 oranında artmış ve 4+1 konut tipinde %0.33 oranında artmıştır.

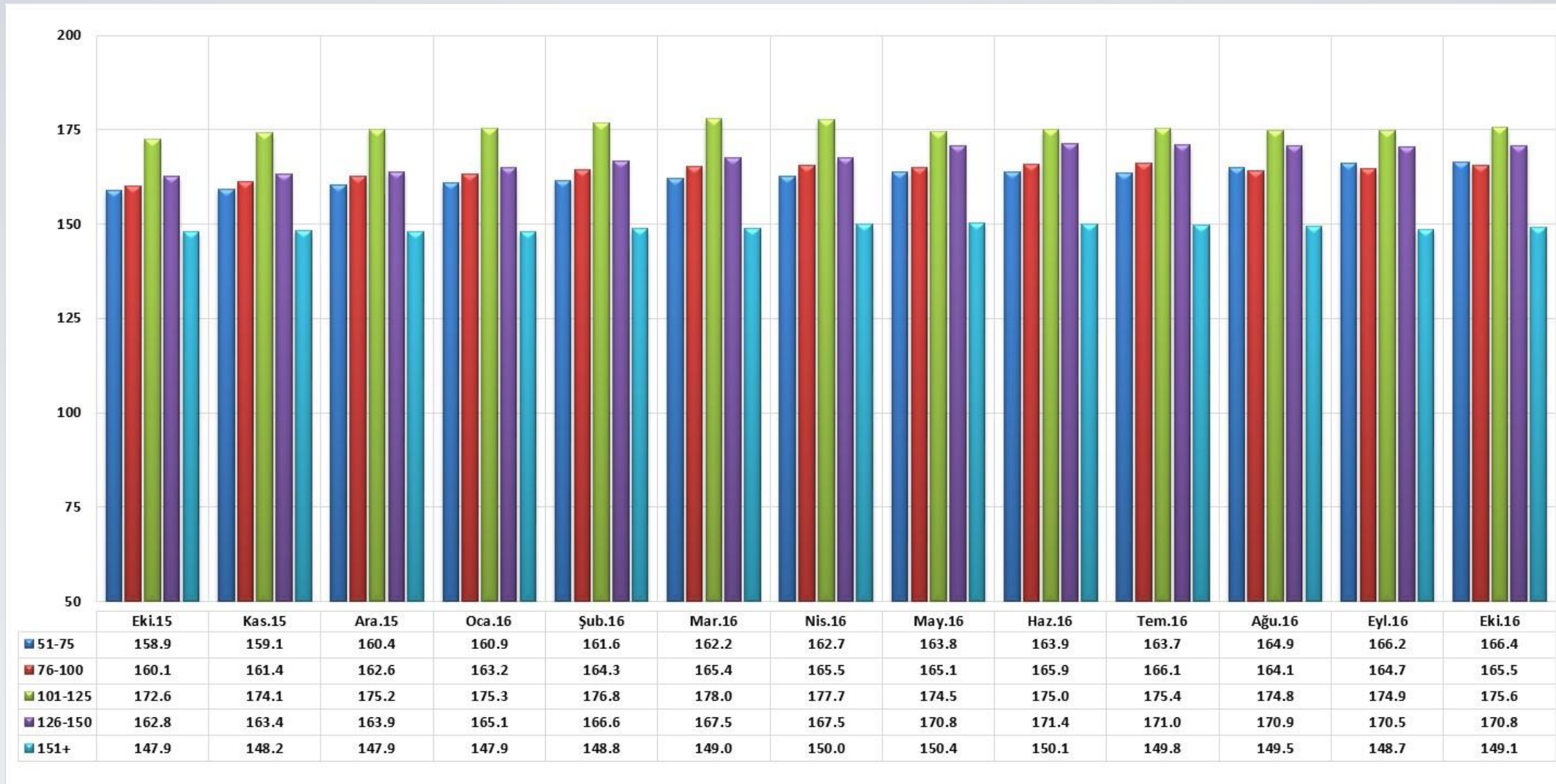
## KONUT TİPİNE GÖRE DEĞİŞİM TABLOSU

Konut Tipi	2016 Ekim Ayı Endeks Değeri	Bir Önceki Aya Göre (%)	Bir Önceki Yılın Aynı Ayına Göre (%)	Endeksin Başlangıç Dönemine Göre (%)
Yeni Konut Fiyat Endeksi	170.2	0.29%	3.34%	70.20%
1+1	170.8	0.06%	4.79%	70.80%
2+1	173.8	0.52%	1.88%	73.80%
3+1	172.7	0.23%	5.76%	72.70%
4+1	150.0	0.33%	0.67%	50.00%

Endeks Başlangıç Dönemi Ocak 2010=100



# REIDIN-GYODER YENİ KONUT ENDEKSİ: KONUT BÜYÜKLÜĞÜNE GÖRE (OCAK 2010=100)



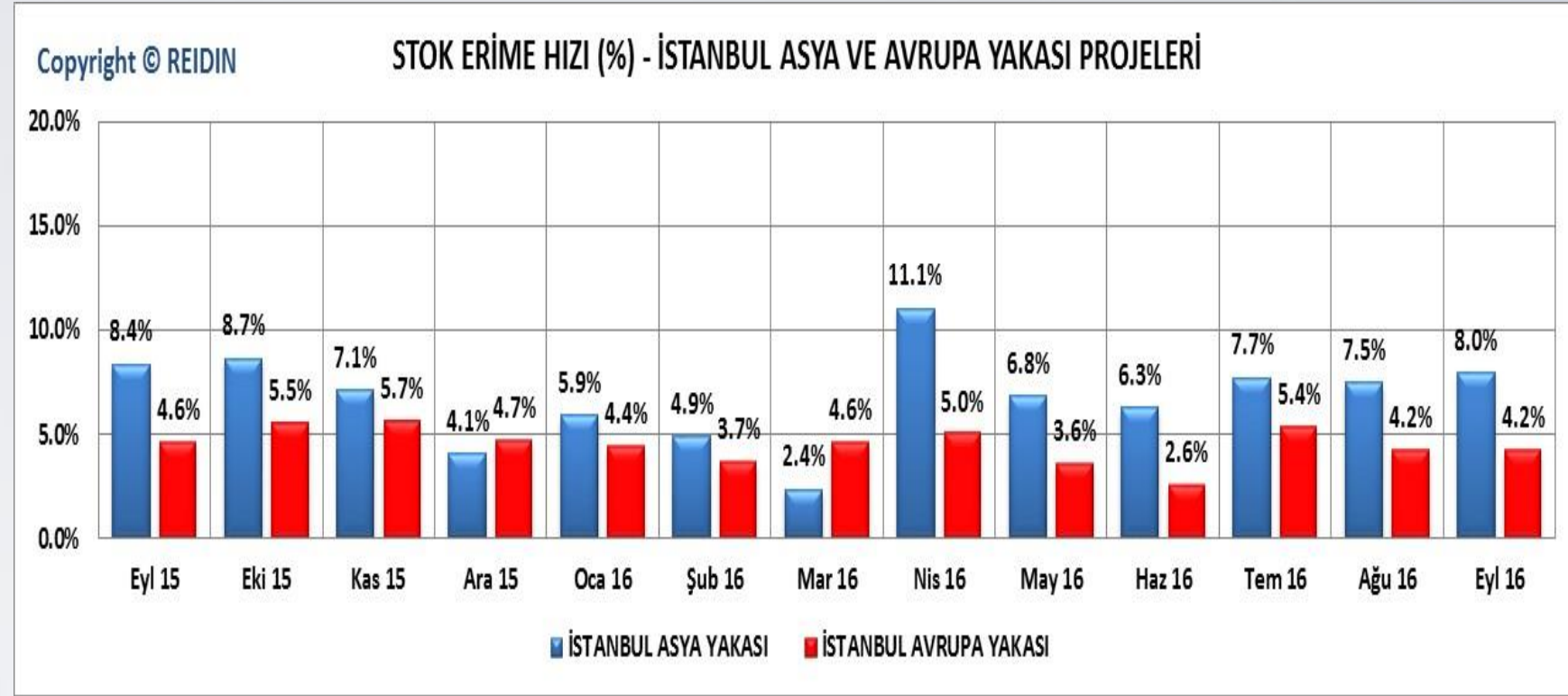
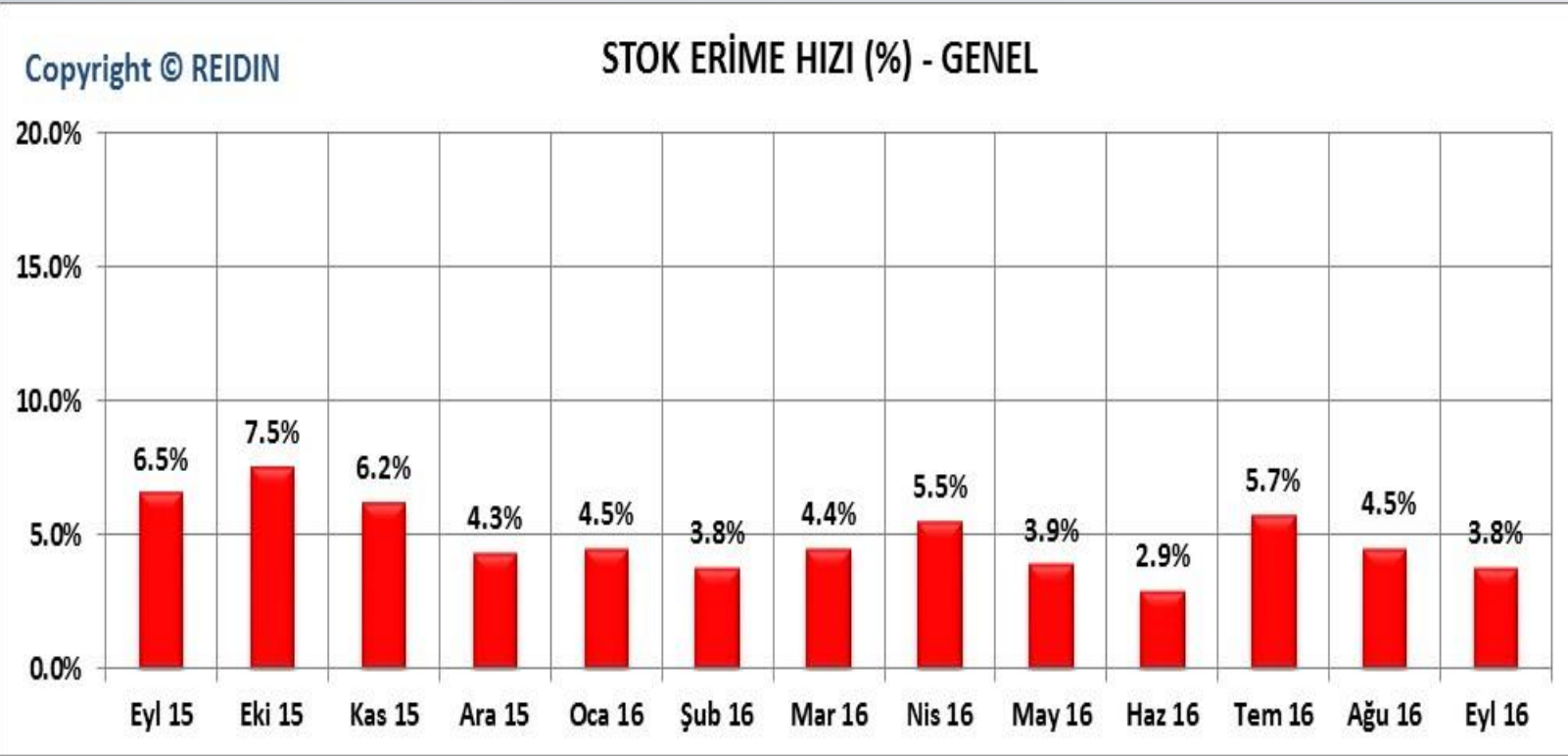
REIDIN-GYODER Yeni Konut Fiyat Endeksi Ekim ayında bir önceki aya göre, 51-75 m2 büyüklüğe sahip konutlarda %0.12 oranında artmış; 76-100 m2 büyüklüğe sahip konutlarda %0.49 oranında artmış; 101-125m2 büyüklüğe sahip konutlarda %0.40 oranında artmış; 126-150 m2 büyüklüğe sahip konutlarda %0.18 oranında artmış; 151 m2 ve daha büyük alana sahip konutlarda %0.27 oranında artmıştır.

## KONUT BÜYÜKLÜĞÜNE GÖRE ENDEKS DEĞİŞİM TABLOSU

Konut Büyüklüğü	2016 Ekim Ayı Endeks Değeri	Bir Önceki Aya Göre (%)	Bir Önceki Yılın Aynı Ayına Göre (%)	Endeksin Başlangıç Dönemine Göre (%)
Yeni Konut Fiyat Endeksi	170.2	0.29%	3.34%	70.20%
51-75 M2	166.4	0.12%	4.72%	66.40%
76-100 M2	165.5	0.49%	3.37%	65.50%
101-125 M2	175.6	0.40%	1.74%	75.60%
126-150 M2	170.8	0.18%	4.91%	70.80%
151 M2 +	149.1	0.27%	0.81%	49.10%

Endeks Başlangıç Dönemi Ocak 2010=100

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

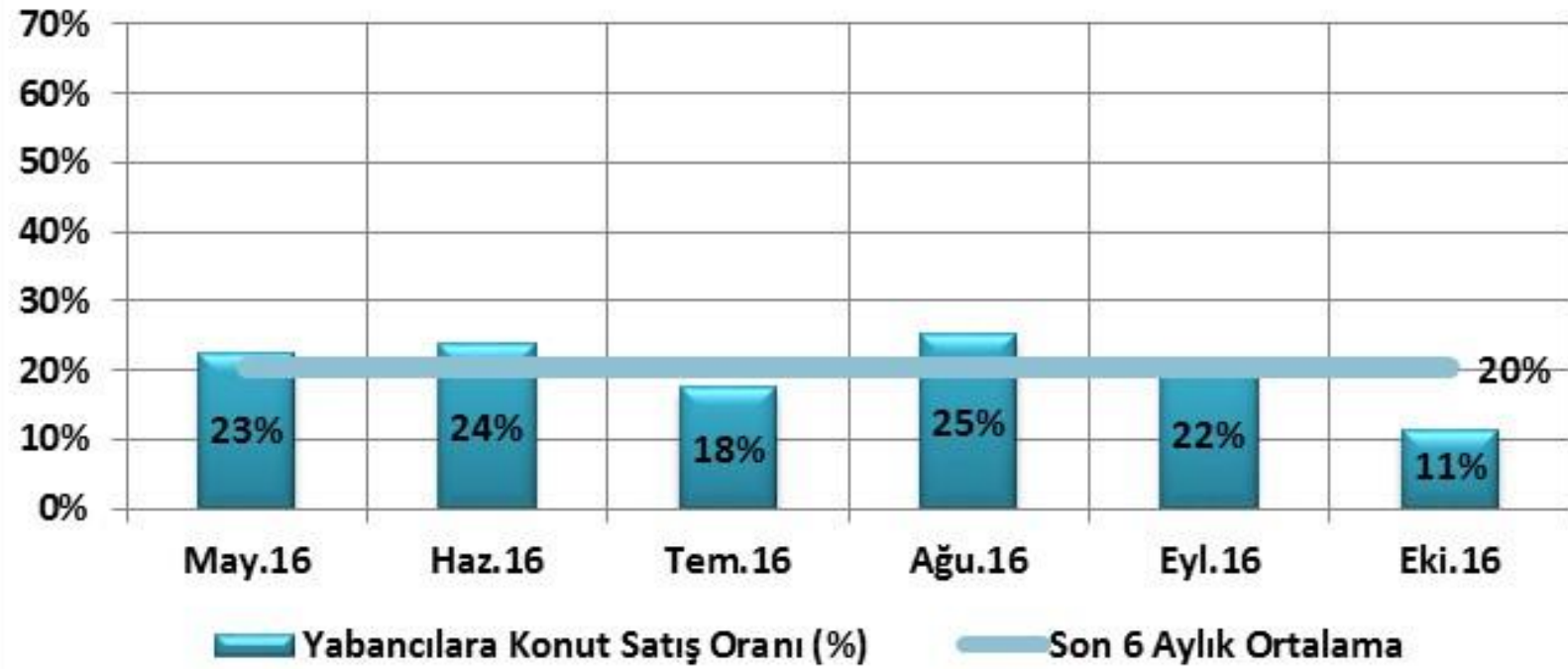


İlgili veriler geçici olup, revizyona tabidir.

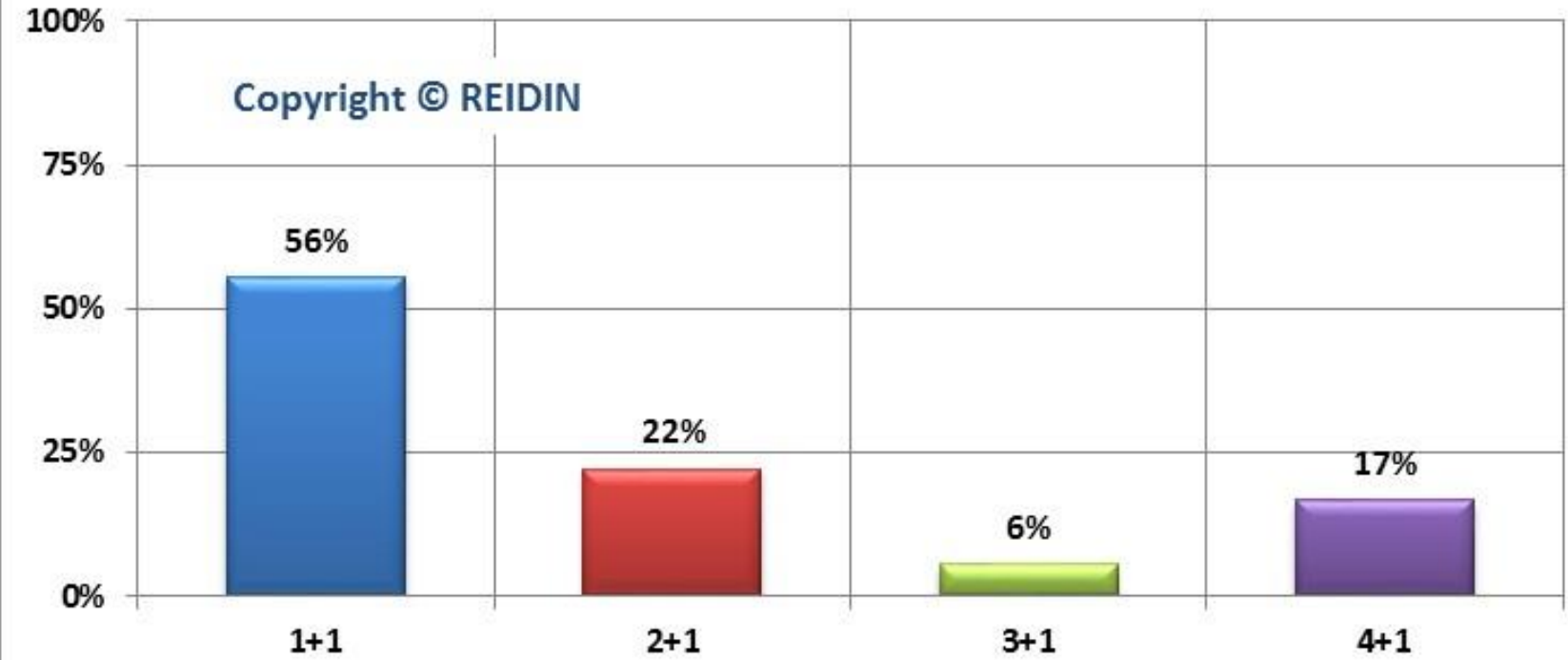
# REIDIN-GYODER MARKALI KONUT PROJELERİ YABANCI YATIRIMCI ANALİZİ

Copyright © REIDIN

## Yabancılara Konut Satış Oranı

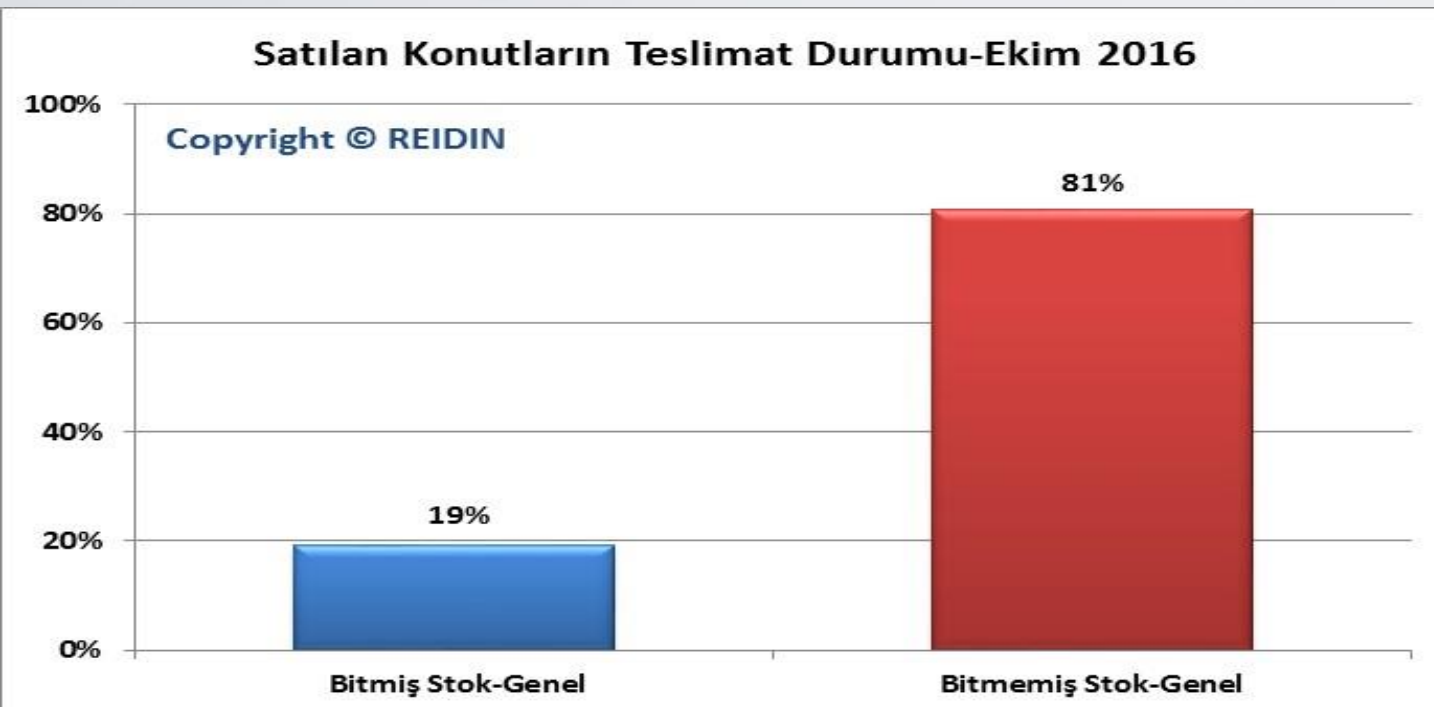
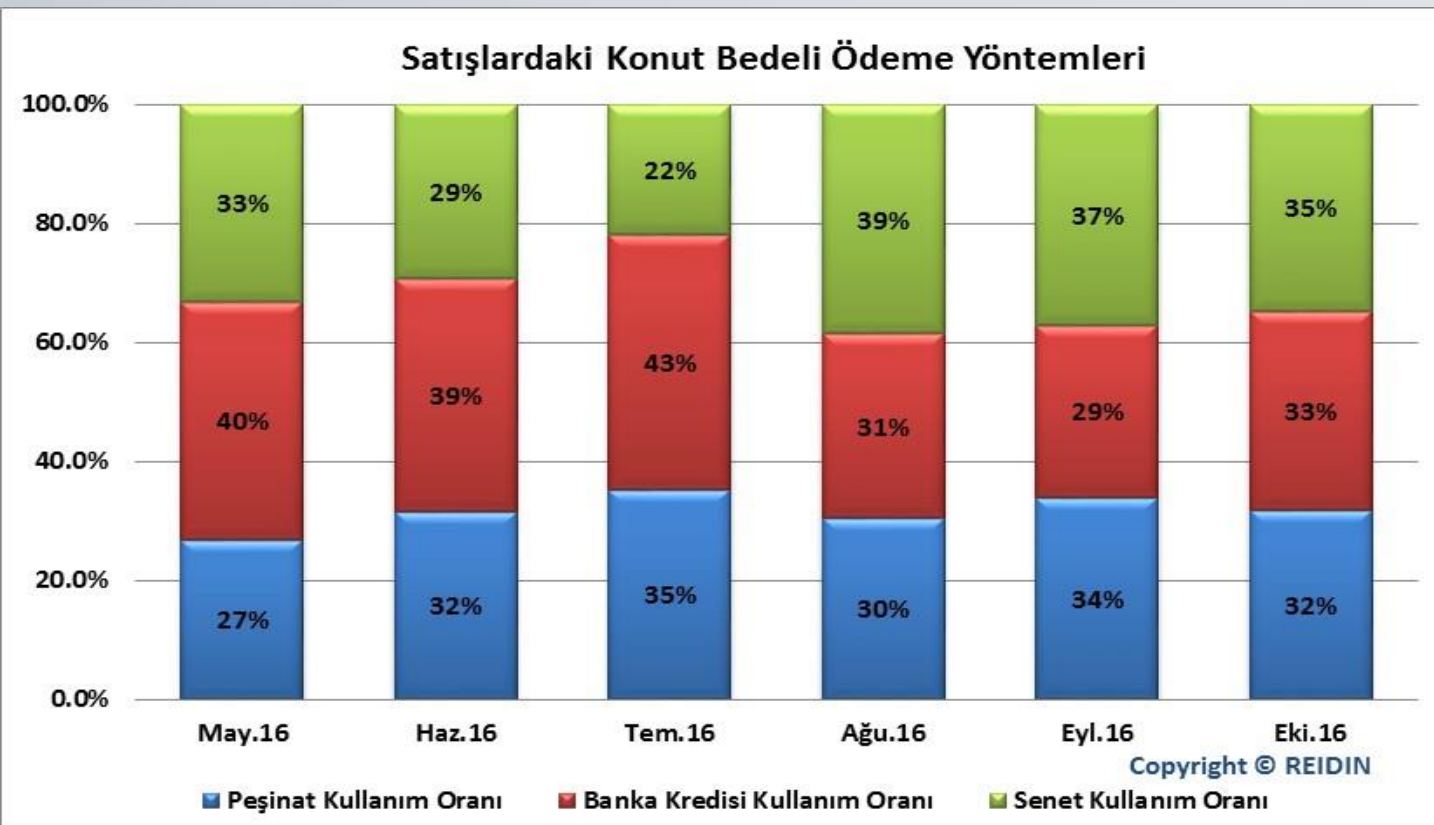


## Yabancıların Tercih Ettiği Konut Tipleri-Ekim 2016



Ekim ayında markalı konut projeleri kapsamında gerçekleştirilen satışların %11'lik (son 6 aylık ortalama %20) kısmı yabancı yatırımcılara yapılırken, tercih noktasında ağırlıklı olarak 1+1 özellikteki konutların öne çıktığı gözlemlenmiştir.

# REIDIN-GYODER MARKALI KONUT PROJELERİ PAZAR VE STOK ANALİZİ



Markalı projelerden konut satın alan müşterilerin peşinat, senet ve banka kredisi kullanım oranları incelendiğinde, Ekim ayında peşinat kullanım oranı %32, banka kredisi kullanım oranı %33 ve senet kullanım oranı %35 olarak gerçekleşmiştir.

Ekim ayında satışı gerçekleştirilen konutların %19'u bitmiş konut stoklarından oluşurken, %81'i ise bitmemiş konut stoklarından oluşmaktadır.

# REIDIN-GYODER YENİ KONUT FİYAT ENDEKSİ

## Nedir?

TÜRKİYE İŞ BANKASI'nın desteğiyle hazırlanan, 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'nın desteğiyle hazırlanan REIDIN-GYODER Yeni Konut 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'nın desteğiyle hazırlanan REIDIN-GYODER Yeni Konut Fiyat Endeksi, 29 proje geliştiricisinin sunduğu toplam 70 proje ve aylık ortalama 22.500 konut stoku üzerinden hesaplanmaktadır.

## 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



Ağaoğlu



BAYRAKTAR



İŞ GYO



EMLAK GELİŞTİRME



İNŞAAT



REIDİN



Gayrimenkul ve Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Derneği