

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

Sayı: 64

**TÜRKİYE**  **BANKASI**

**REIDIN**

**GYODER**  
Gayrimenkul ve Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Derneği

## Yönetici Özeti

TÜRKİYE İŞ BANKASI'nın desteği ile hazırlanan REIDIN-GYODER Yeni Konut Fiyat Endeksi sonuçlarına göre, Mart ayında bir önceki aya göre %0.65 oranında, geçen yılın aynı dönemine göre %8.50 oranında ve endeksin başlangıç dönemi olan 2010 yılı Ocak ayına göre ise %69.70 oranında artış gerçekleşmiştir.

TÜRKİYE İŞ BANKASI'nın desteği ile hazırlanan REIDIN-GYODER Yeni Konut Fiyat Endeksi Mart ayında bir önceki aya göre, İstanbul Asya yakasında yer alan markalı konut projelerinde %0.24 oranında; İstanbul Avrupa yakasında yer alan markalı konut projelerinde %0.74 oranında artmıştır. Endeksin başlangıç dönemine göre ise İstanbul Asya yakasındaki projeler Avrupa yakasına kıyasla 9.1 puan fazla artış göstermiştir.

TÜRKİYE İŞ BANKASI'nın desteği ile hazırlanan REIDIN-GYODER Yeni Konut Fiyat Endeksi Mart ayında bir önceki aya göre, 1+1 konut tipinde %0.42 oranında artmış; 2+1 konut tipinde %0.57 oranında artmış; 3+1 konut tipinde %0.71 oranında artmış ve 4+1 konut tipinde %0.07 oranında artmıştır.

TÜRKİYE İŞ BANKASI'nın desteği ile hazırlanan REIDIN-GYODER Yeni Konut Fiyat Endeksi Mart ayında bir önceki aya göre, 51-75 m<sup>2</sup> büyüklüğe sahip konutlarda %0.37 oranında artmış; 76-100 m<sup>2</sup> büyüklüğe sahip konutlarda %0.67 oranında artmış; 101-125 m<sup>2</sup> büyüklüğe sahip konutlarda %0.68 oranında artmış; 126-150 m<sup>2</sup> büyüklüğe sahip konutlarda %0.54 oranında artmış; 151 m<sup>2</sup> ve daha büyük alana sahip konutlarda %0.13 oranında artmıştır.

REIDIN

## Yönetici Özeti

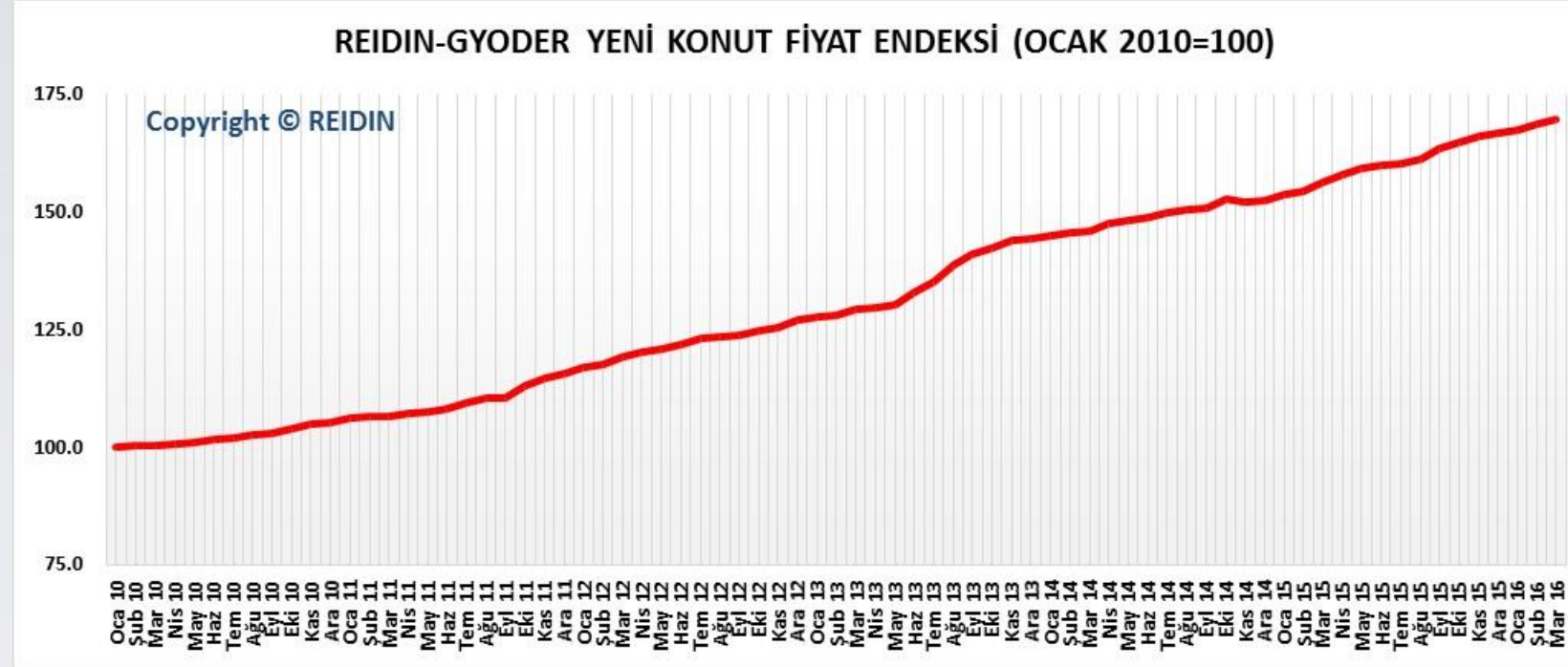
Mart ayında satışı gerçekleştirilen konutların %26'sı bitmiş konut stoklarından oluşurken, %74'ü ise bitmemiş konut stoklarından oluşmaktadır. İlgili ayda, İstanbul Asya yakasında satılan konutların %32'si; Avrupa yakasında satılan konutların ise %23'ü bitmiş konut stoklarından oluşmaktadır.

Mart ayında markalı projeler kapsamındaki konutların %98.0 oranlık kısmı %1 KDV oranı üzerinden, %2.0 oranlık kısmı ise %18 KDV oranı üzerinden satışı gerçekleştirilmiştir.

Markalı projelerden konut satın alan müşterilerin peşinat, senet ve banka kredisi kullanım oranları incelendiğinde, Mart ayında peşinat kullanım oranı %42, banka kredisi kullanım oranı %35 ve senet kullanım oranı %23 olarak gerçekleşmiştir.

Mart ayında markalı konut projeleri kapsamında gerçekleştirilen satışların %23'lük (son 6 aylık ortalama %36) kısmı yabancı yatırımcılara yapılırken, tercih noktasında ağırlıklı olarak 3+1 konut tipleri ile ortalama 132 M2 büyüklüğe sahip konutların öne çıktığı gözlemlenmiştir.

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



YENİ KONUT  
FİYAT ENDEKSİ

2016 Mart Ayı  
Endeks Değeri

169.7

Bir Önceki Aya  
Göre (%)

0.65%

Bir Önceki Yılın Aynı  
Ayına Göre (%)

8.50%

Endeksin Başlangıç  
Dönemine Göre (%)

69.70%

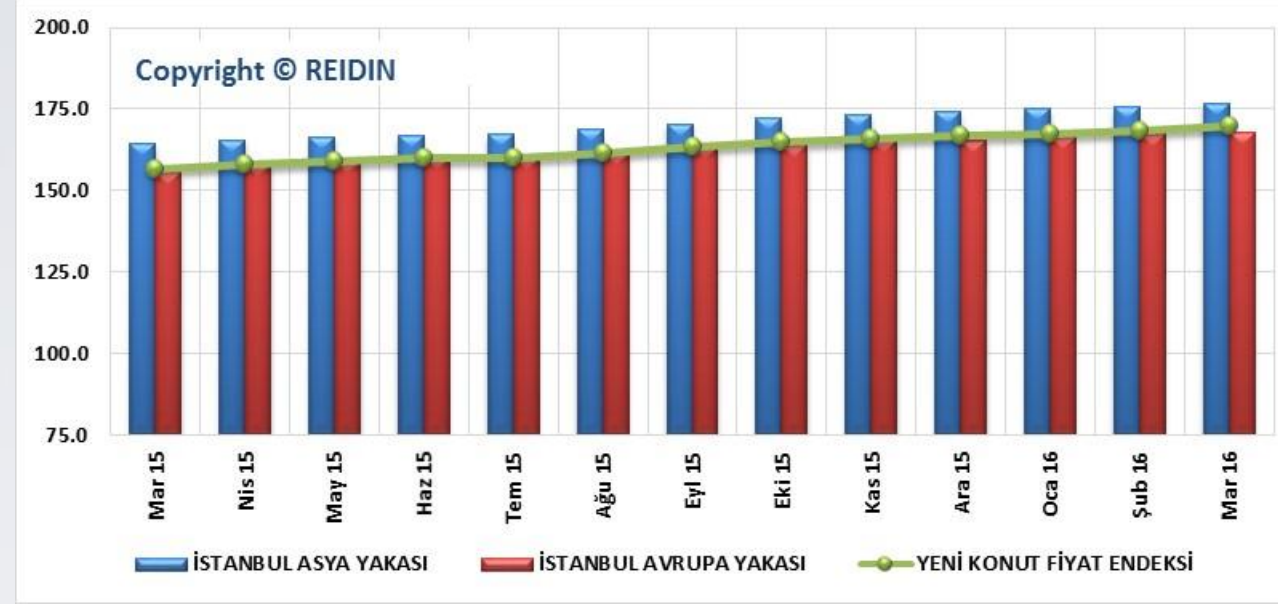
REIDIN

## REIDIN-GYODER YENİ KONUT ENDEKSİNDE AYLIK % DEĞİŞİM



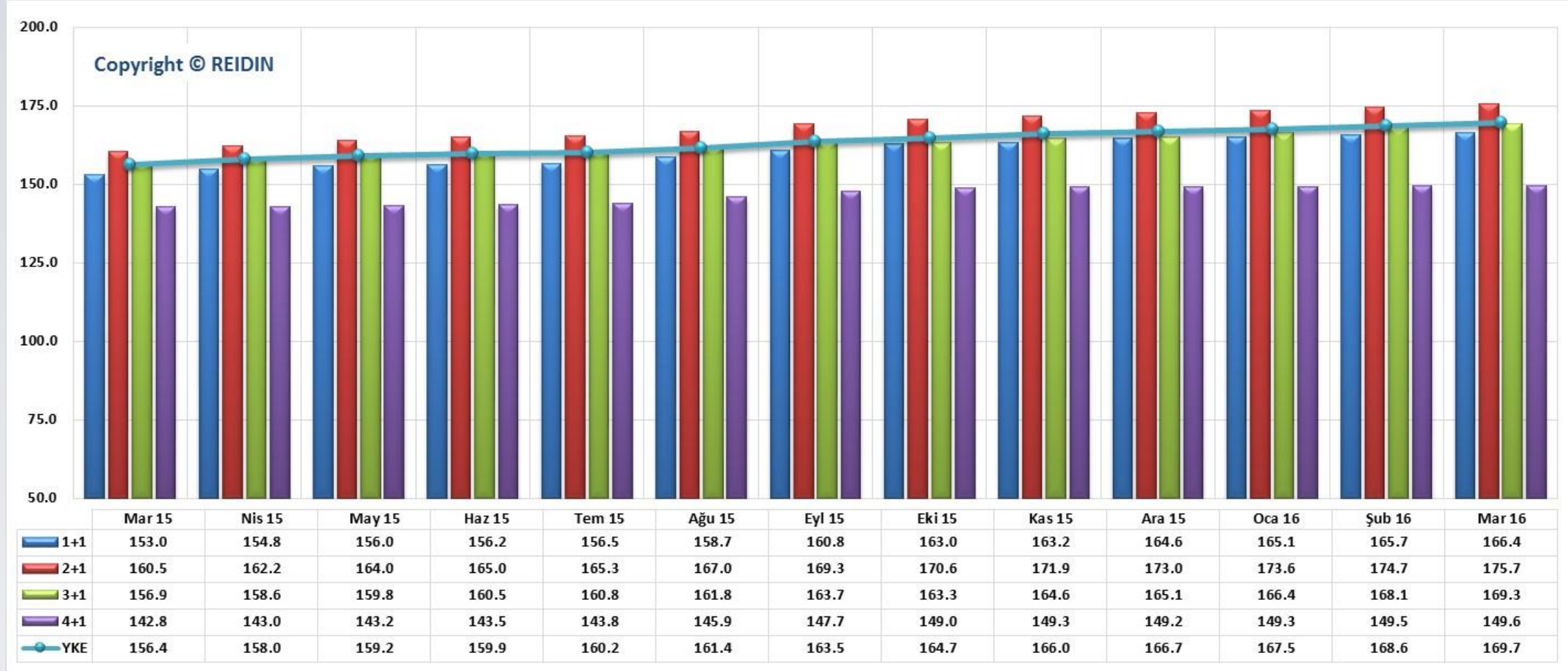
TÜRKİYE İŞ BANKASI'nın desteği ile hazırlanan REIDIN-GYODER Yeni Konut Fiyat Endeksi sonuçlarına göre, Mart ayında bir önceki aya göre %0.65 oranında, geçen yılın aynı dönemine göre %8.50 oranında ve endeksin başlangıç dönemi olan 2010 yılı Ocak ayına göre ise %69.70 oranında artış gerçekleşmiştir.

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



TÜRKİYE İŞ BANKASI'nın desteği ile hazırlanan REIDIN-GYODER Yeni Konut Fiyat Endeksi Mart ayında bir önceki aya göre, İstanbul Asya yakasında yer alan markalı konut projelerinde %0.24 oranında; İstanbul Avrupa yakasında yer alan markalı konut projelerinde %0.74 oranında artmıştır. Endeksin başlangıç dönemine göre ise İstanbul Asya yakasındaki projeler Avrupa yakasına kıyasla 9.1 puan fazla artış göstermiştir.

## KONUT TİPİNE GÖRE (OCAK 2010=100)



TÜRKİYE İŞ BANKASI'nın desteği ile hazırlanan REIDIN-GYODER Yeni Konut Fiyat Endeksi Mart ayında bir önceki aya göre, 1+1 konut tipinde %0.42 oranında artmış; 2+1 konut tipinde %0.57 oranında artmış; 3+1 konut tipinde %0.71 oranında artmış ve 4+1 konut tipinde %0.07 oranında artmıştır.

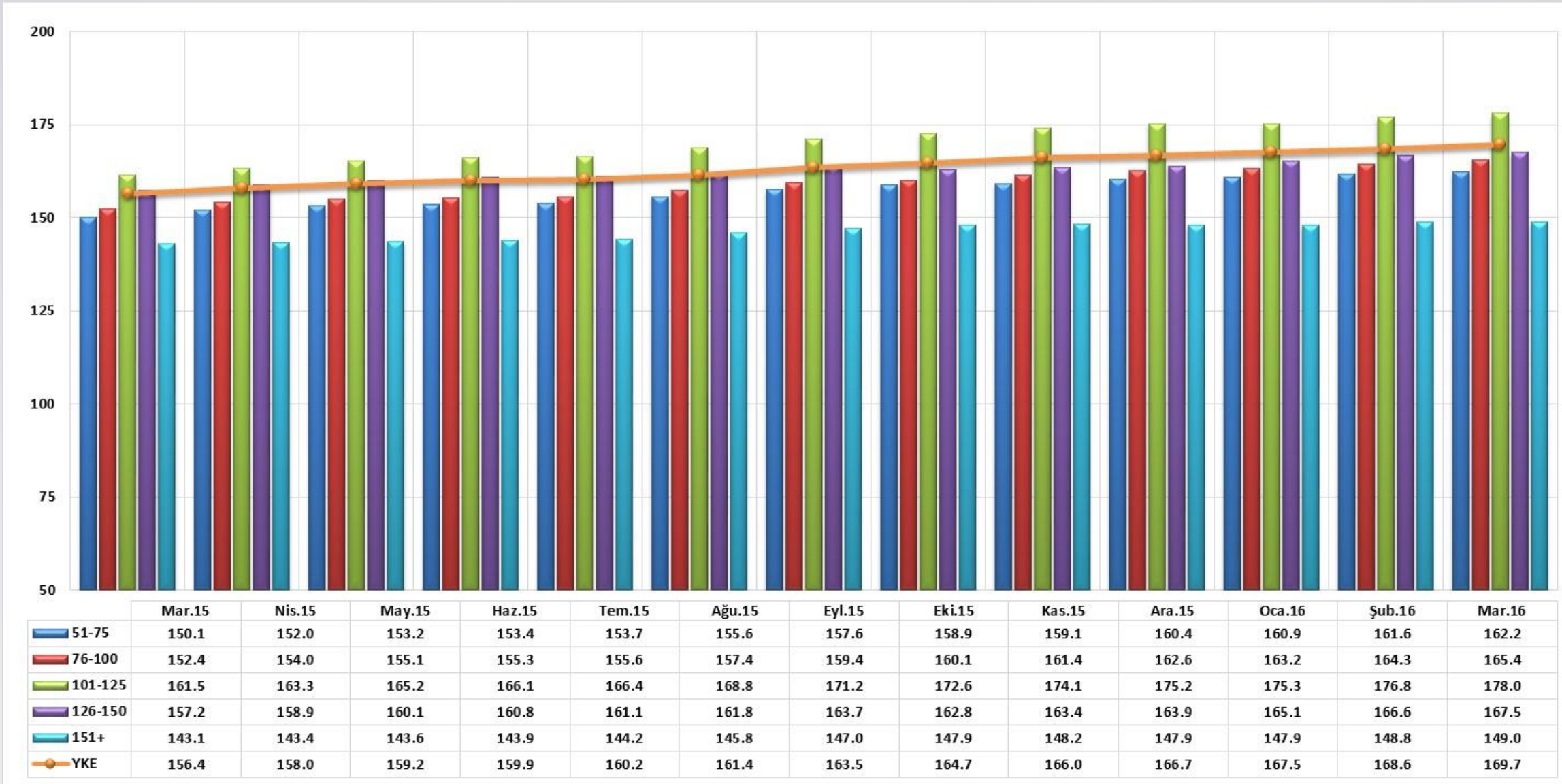
## KONUT TİPİNE GÖRE DEĞİŞİM TABLOSU

Konut Tipi	2016 Mart Ayı Endeks Değeri	Bir Önceki Aya Göre (%)	Bir Önceki Yılın Aynı Ayına Göre (%)	Endeksin Başlangıç Dönemine Göre (%)
Yeni Konut Fiyat Endeksi	169.7	0.65%	8.50%	69.70%
1+1	166.4	0.42%	8.76%	66.40%
2+1	175.7	0.57%	9.47%	75.70%
3+1	169.3	0.71%	7.90%	69.30%
4+1	149.6	0.07%	4.76%	49.60%

Endeks Başlangıç Dönemi Ocak 2010=100



## KONUT BÜYÜKLÜĞÜNE GÖRE (OCAK 2010=100)



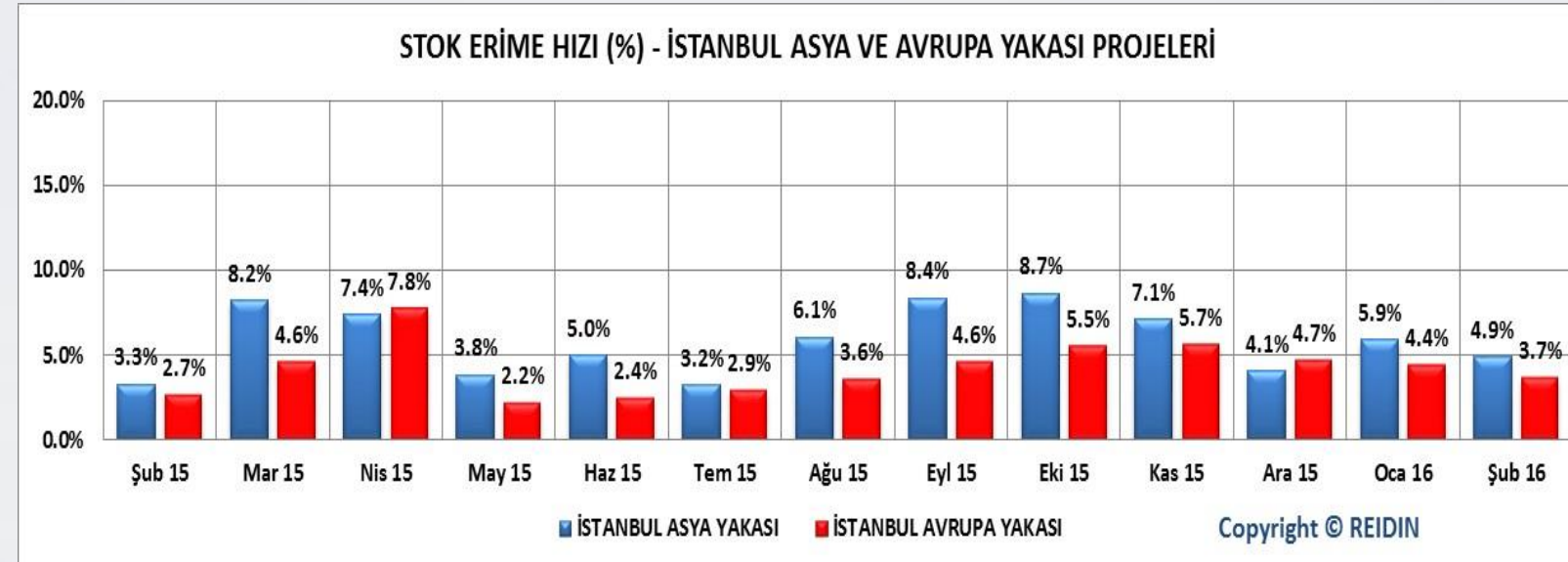
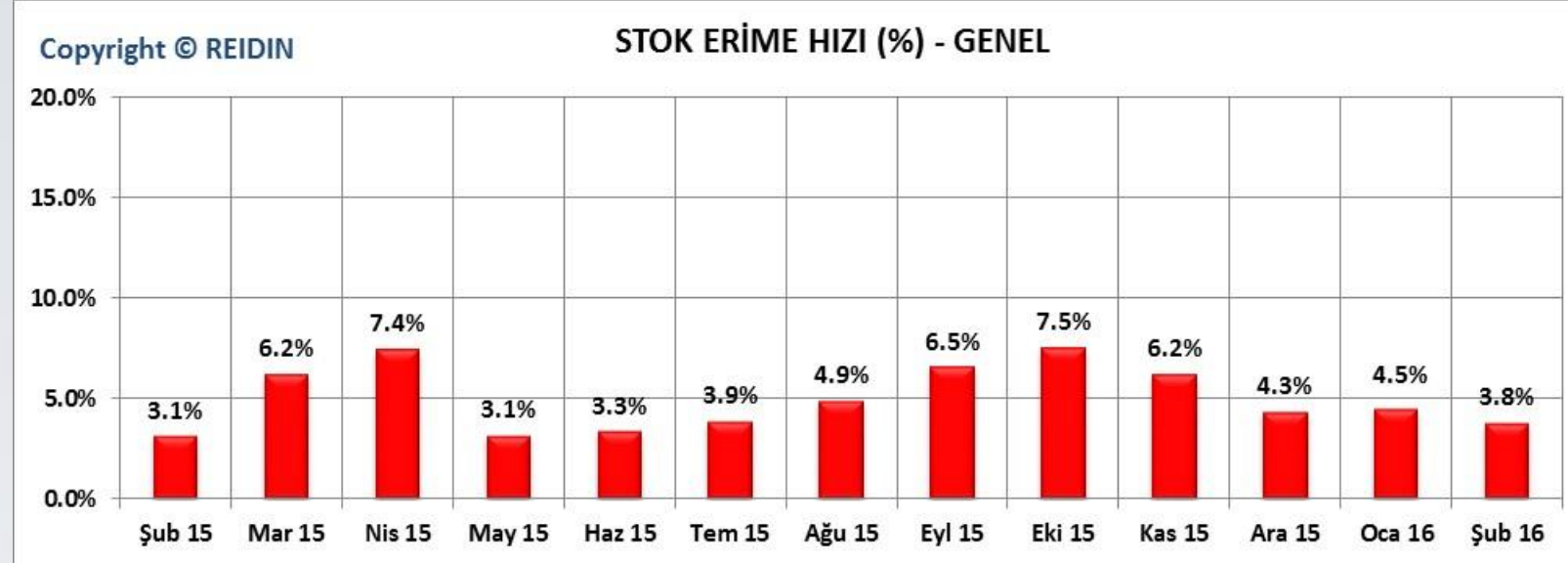
TÜRKİYE İŞ BANKASI'nın desteği ile hazırlanan REIDIN-GYODER Yeni Konut Fiyat Endeksi Mart ayında bir önceki aya göre, 51-75 m<sup>2</sup> büyüklüğe sahip konutlarda %0.37 oranında artmış; 76-100 m<sup>2</sup> büyüklüğe sahip konutlarda %0.67 oranında artmış; 101-125m<sup>2</sup> büyüklüğe sahip konutlarda %0.68 oranında artmış; 126-150 m<sup>2</sup> büyüklüğe sahip konutlarda %0.54 oranında artmış; 151 m<sup>2</sup> ve daha büyük alana sahip konutlarda %0.13 oranında artmıştır.

## KONUT BÜYÜKLÜĞÜNE GÖRE ENDEKS DEĞİŞİM TABLOSU

Konut Büyüklüğü	2016 Mart Ayı Endeks Değeri	Bir Önceki Aya Göre (%)	Bir Önceki Yılın Aynı Ayına Göre (%)	Endeksin Başlangıç Dönemine Göre (%)
Yeni Konut Fiyat Endeksi	169.7	0.65%	8.50%	69.70%
51-75 M2	162.2	0.37%	8.06%	62.20%
76-100 M2	165.4	0.67%	8.53%	65.40%
101-125 M2	178.0	0.68%	10.22%	78.00%
126-150 M2	167.5	0.54%	6.55%	67.50%
151 M2 +	149.0	0.13%	4.12%	49.00%

Endeks Başlangıç Dönemi Ocak 2010=100

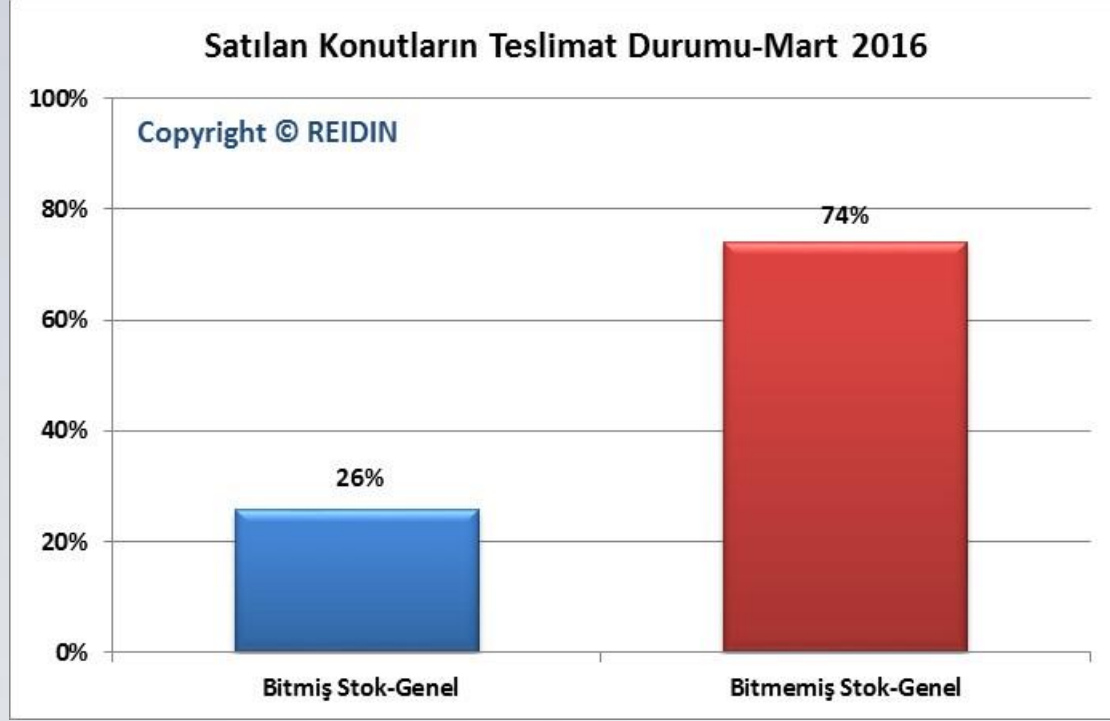
# TÜRKİYE İŞ BANKASI'NIN DESTEĞİYLE HAZIRLANAN REIDIN-GYODER YENİ KONUT STOK ERİME HIZI (MEVCUT KONUT STOKUNDAKİ AYLIK SATIŞLARIN YÜZDESEL GÖSTERİMİ)



İlgili veriler geçici olup, revizyona tabidir.

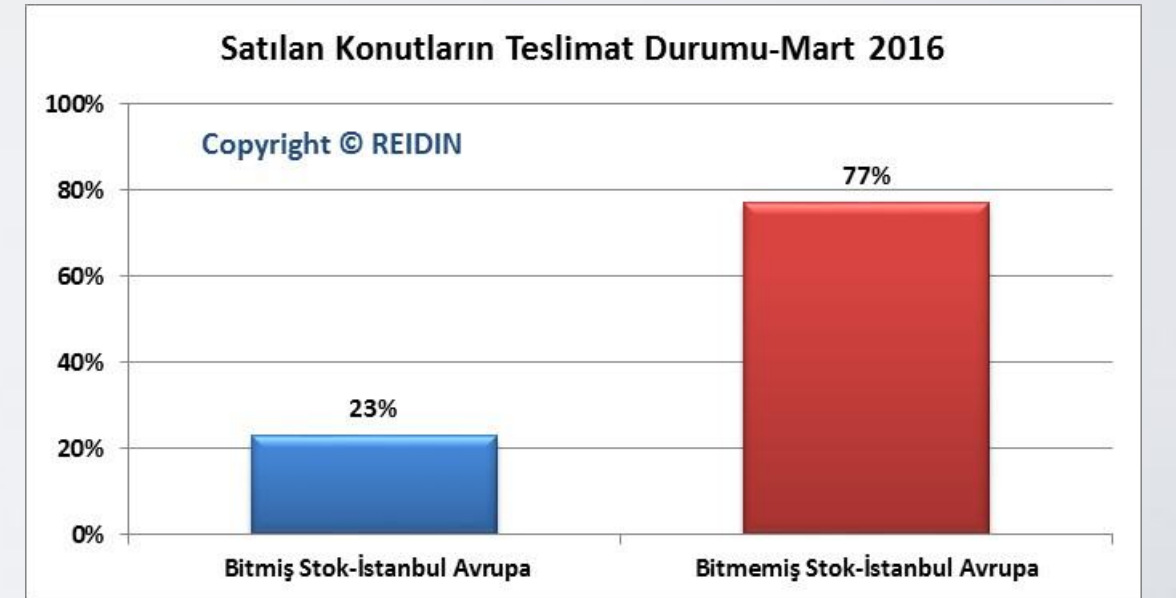
REIDIN

# TÜRKİYE İŞ BANKASI'NIN DESTEĞİYLE HAZIRLANAN REIDIN-GYODER MARKALI KONUT PROJELERİ STOK ANALİZİ

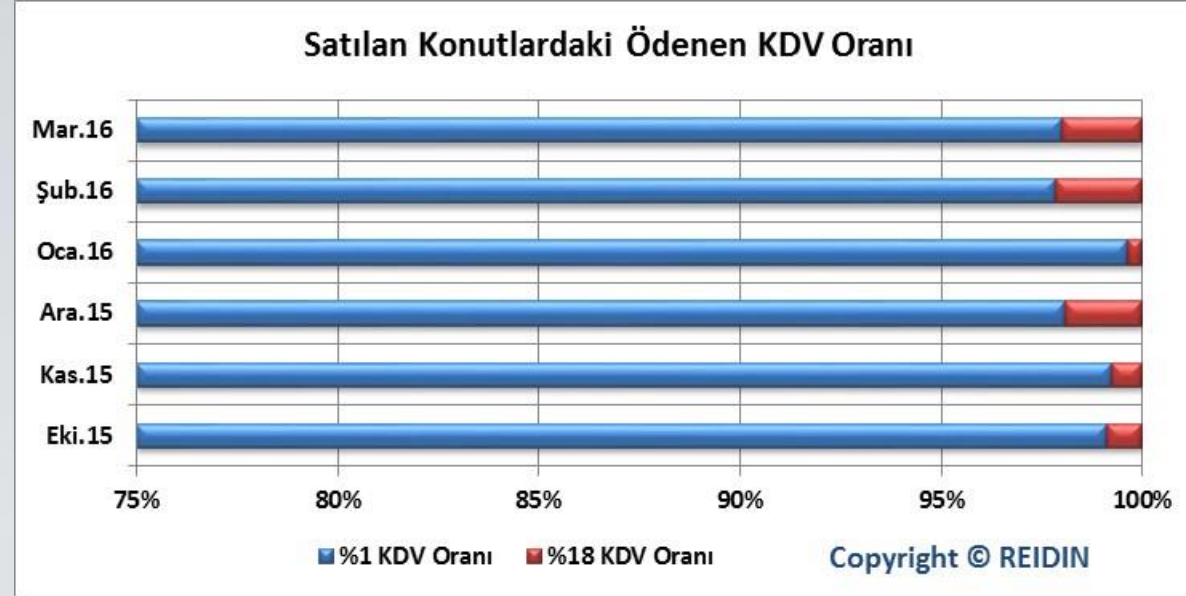


Mart ayında satışı gerçekleştirilen konutların %26'sı bitmiş konut stoklarından oluşurken, %74'ü ise bitmemiş konut stoklarından oluşmaktadır.

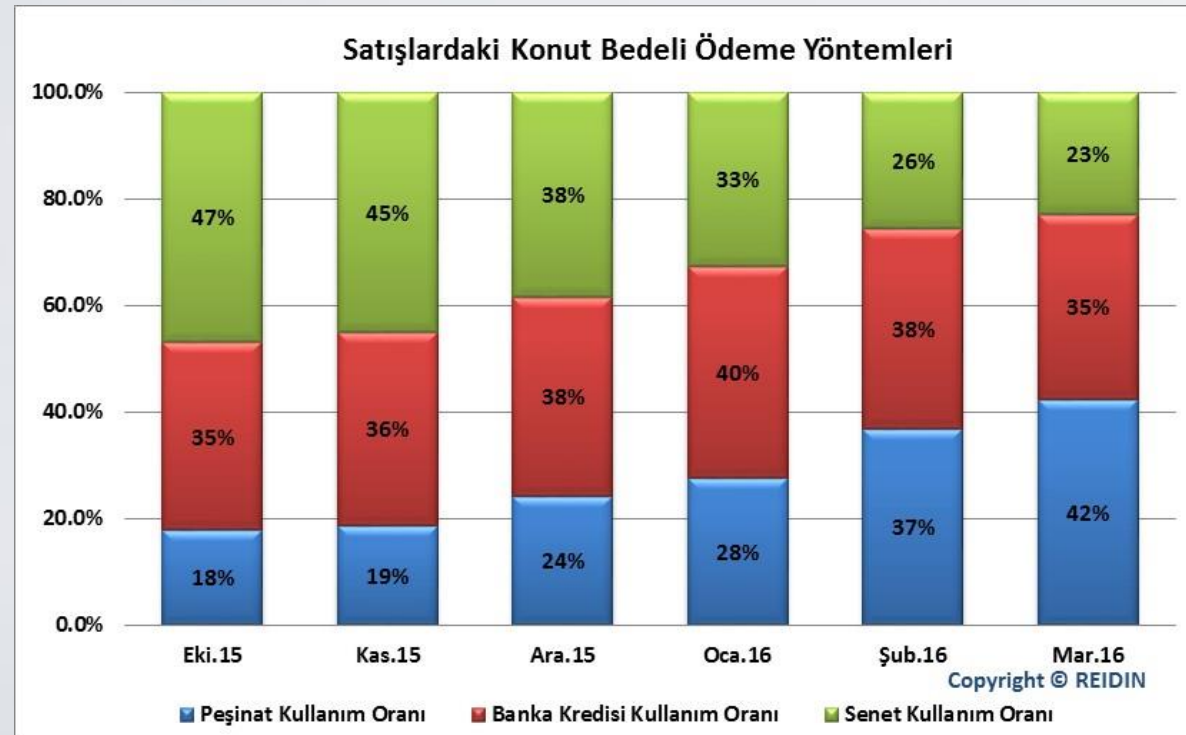
İlgili ayda, İstanbul Asya yakasında satılan konutların %32'si; Avrupa yakasında satılan konutların ise %23'ü bitmiş konut stoklarından oluşmaktadır.



# TÜRKİYE İŞ BANKASI'NIN DESTEĞİYLE HAZIRLANAN REIDIN-GYODER MARKALI KONUT PROJELERİ PAZAR ANALİZİ

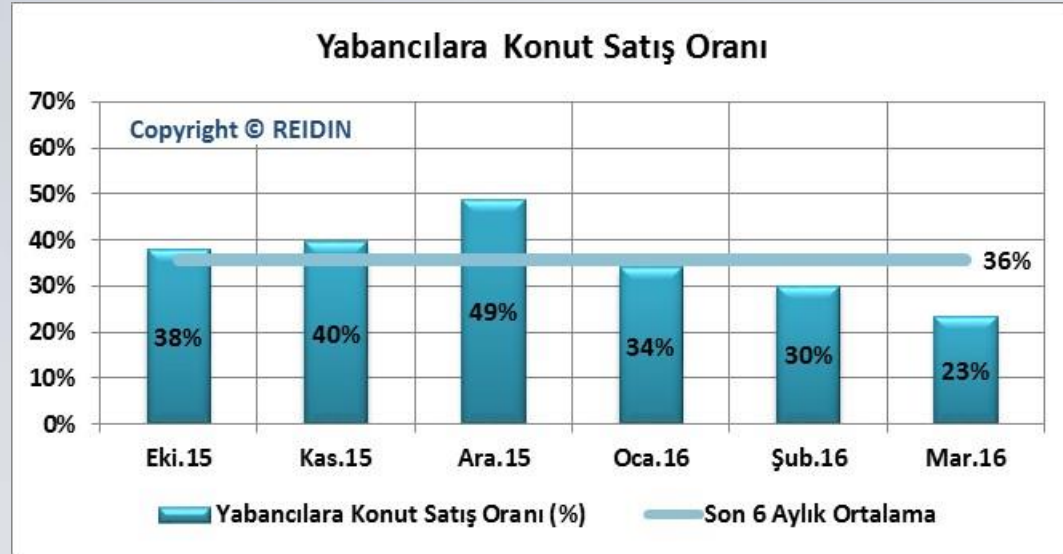


Mart ayında markalı projeler kapsamındaki konutların %98.0 oranlık kısmı %1 KDV oranı üzerinden, %2.0 oranlık kısmı ise %18 KDV oranı üzerinden satışı gerçekleştirilmiştir.

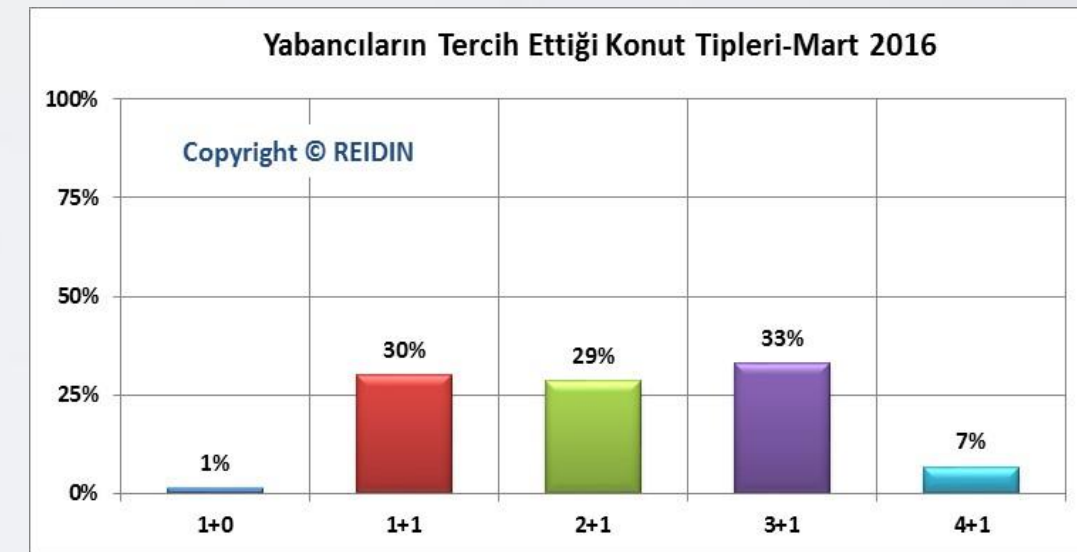
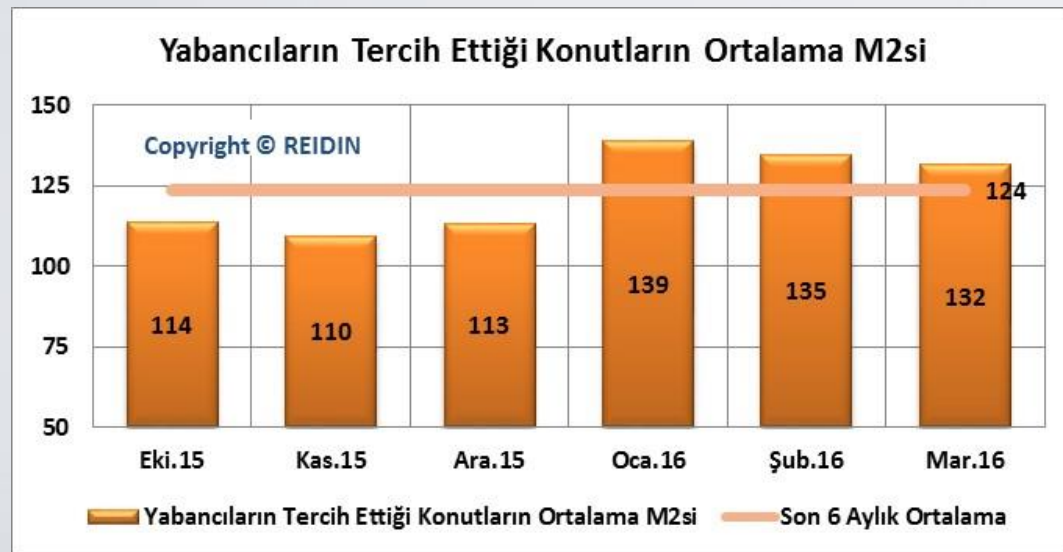


Markalı projelerden konut satın alan müşterilerin peşinat, senet ve banka kredisi kullanım oranları incelendiğinde, Mart ayında peşinat kullanım oranı %42, banka kredisi kullanım oranı %35 ve senet kullanım oranı %23 olarak gerçekleşmiştir.

# TÜRKİYE İŞ BANKASI'NIN DESTEĞİYLE HAZIRLANAN REIDIN-GYODER MARKALI KONUT PROJELERİ YABANCI YATIRIMCI ANALİZİ



Mart ayında markalı konut projeleri kapsamında gerçekleştirilen satışların %23'lük (son 6 aylık ortalama %36) kısmı yabancı yatırımcılara yapılırken, tercih noktasında ağırlıklı olarak 3+1 konut tipleri ile ortalama 132 M2 büyüklüğe sahip konutların öne çıktığı gözlemlenmiştir.



# 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'nın 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'nın 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.

## 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



REIDIN