

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

**Sayı: 68**

## Yönetici Özeti

REIDIN-GYODER Yeni Konut Fiyat Endeksi sonuçlarına göre, Temmuz ayında bir önceki aya göre %0.29 oranında azalış gerçekleşmiş olup, geçen yılın aynı dönemine göre %6.05 oranında ve endeksin başlangıç dönemi olan 2010 yılı Ocak ayına göre ise %69.90 oranında artış gerçekleşmiştir.

REIDIN-GYODER Yeni Konut Fiyat Endeksi Temmuz ayında bir önceki aya göre, İstanbul Asya yakasında yer alan markalı konut projelerinde %0.17 oranında; İstanbul Avrupa yakasında yer alan markalı konut projelerinde %0.24 oranında azalmıştır. Endeksin başlangıç dönemine göre ise İstanbul Asya yakasındaki projeler Avrupa yakasına kıyasla 8.7 puan fazla artış göstermiştir.

REIDIN-GYODER Yeni Konut Fiyat Endeksi Temmuz ayında bir önceki aya göre, 1+1 konut tipinde %0.06 oranında azalmış; 2+1 konut tipinde %0.17 oranında artmış; 3+1 konut tipinde %0.29 oranında azalmış ve 4+1 konut tipinde %0.13 oranında azalmıştır.

REIDIN-GYODER Yeni Konut Fiyat Endeksi Temmuz ayında bir önceki aya göre, 51-75 m2 büyüklüğe sahip konutlarda %0.12 oranında azalmış; 76-100 m2 büyüklüğe sahip konutlarda %0.12 oranında artmış; 101-125m2 büyüklüğe sahip konutlarda %0.22 oranında artmış; 126-150 m2 büyüklüğe sahip konutlarda %0.23 oranında azalmış; 151 m2 ve daha büyük alana sahip konutlarda %0.20 oranında azalmıştır.

## Yönetici Özeti

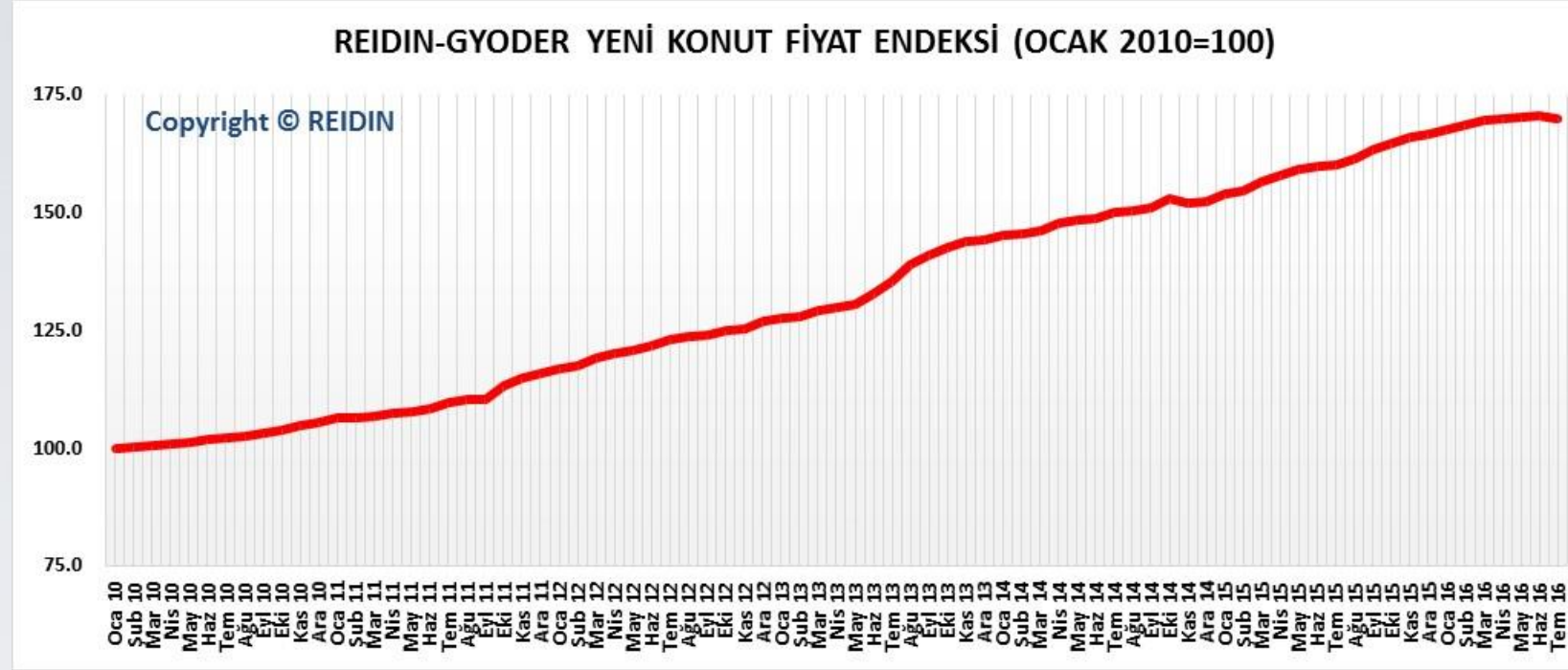
Temmuz ayında markalı konut projeleri kapsamında gerçekleştirilen satışların %18'lik (son 6 aylık ortalama %23) kısmı yabancı yatırımcılara yapılırken, tercih noktasında ağırlıklı olarak 2+1 konut tipleri ile ortalama 100 M2 büyüklüğe sahip konutların öne çıktığı gözlemlenmiştir.

Temmuz ayında markalı projeler kapsamındaki konutların %98.7 oranlık kısmı %1 KDV oranı üzerinden, %1.3 oranlık kısmı ise %18 KDV oranı üzerinden satışı gerçekleştirilmiştir.

Markalı projelerden konut satın alan müşterilerin peşinat, senet ve banka kredisi kullanım oranları incelendiğinde, Temmuz ayında peşinat kullanım oranı %35, banka kredisi kullanım oranı %43 ve senet kullanım oranı %22 olarak gerçekleşmiştir.

Temmuz ayında satışı gerçekleştirilen konutların %22'si bitmiş konut stoklarından oluşurken, %78'i ise bitmemiş konut stoklarından oluşmaktadır. İlgili ayda, İstanbul Asya yakasında satılan konutların %22'si ve Avrupa yakalarında satılan konutların %15'i bitmiş konut stoklarından oluşmaktadır.

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



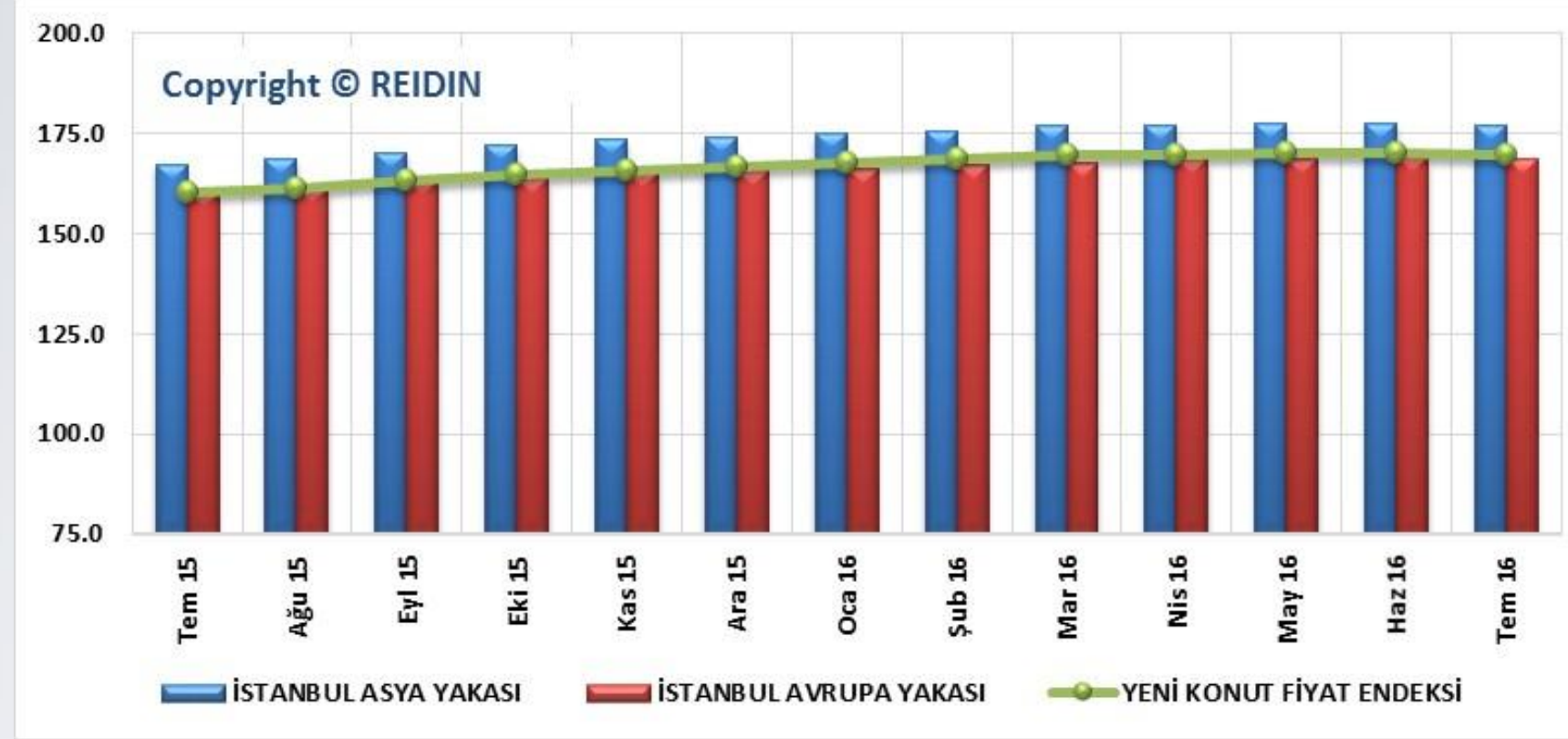
	2016 Temmuz Ayı Endeks Değeri	Bir Önceki Aya Göre (%)	Bir Önceki Yılın Aynı Ayına Göre (%)	Endeksin Başlangıç Dönemine Göre (%)
<b>YENİ KONUT FİYAT ENDEKSİ</b>	169.9	-0.29%	6.05%	69.90%

## REIDIN-GYODER YENİ KONUT ENDEKSİNDE AYLIK % DEĞİŞİM



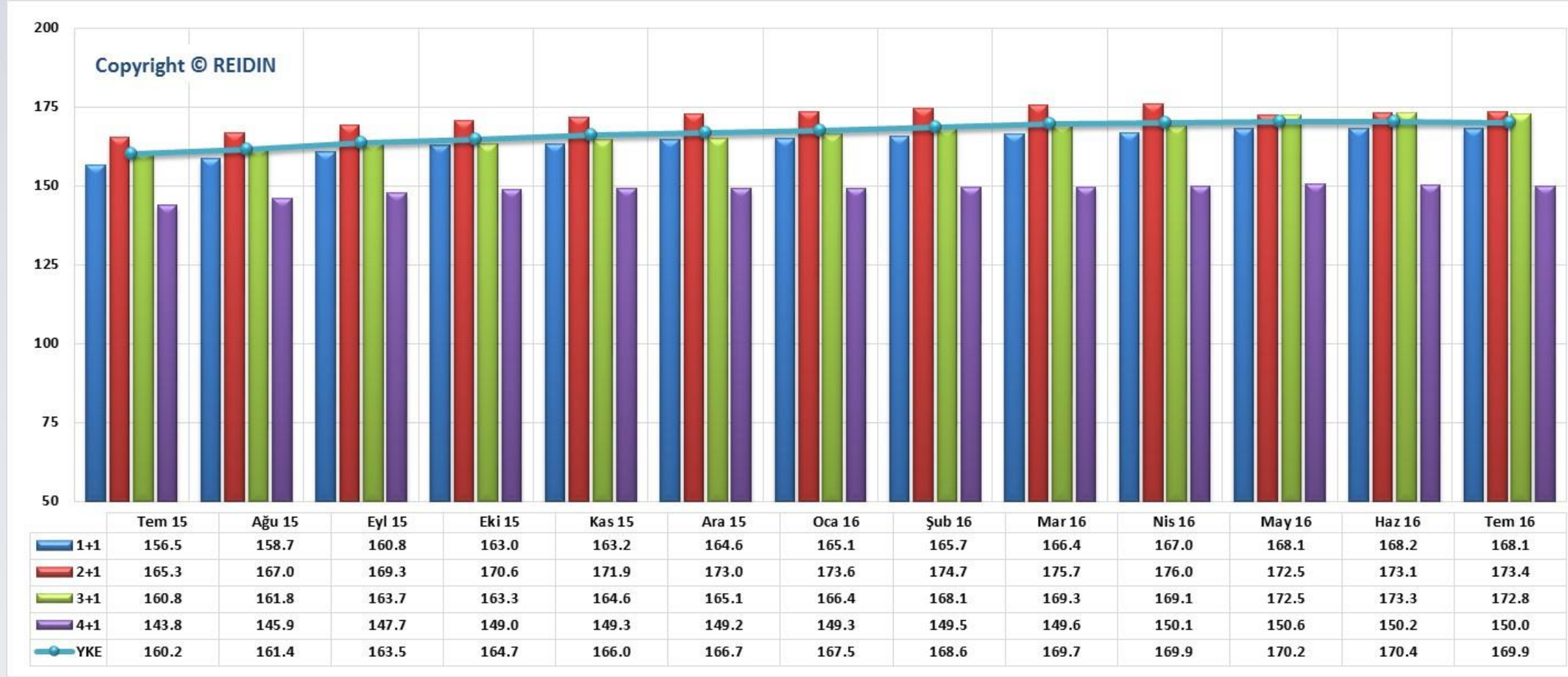
REIDIN-GYODER Yeni Konut Fiyat Endeksi sonuçlarına göre, Temmuz ayında bir önceki aya göre %0.29 oranında azalış gerçekleşmiş olup, geçen yılın aynı dönemine göre %6.05 oranında ve endeksin başlangıç dönemi olan 2010 yılı Ocak ayına göre ise %69.90 oranında artış gerçekleşmiştir.

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



REIDIN-GYODER Yeni Konut Fiyat Endeksi Temmuz ayında bir önceki aya göre, İstanbul Asya yakasında yer alan markalı konut projelerinde %0.17 oranında; İstanbul Avrupa yakasında yer alan markalı konut projelerinde %0.24 oranında azalmıştır. Endeksin başlangıç dönemine göre ise İstanbul Asya yakasındaki projeler Avrupa yakasına kıyasla 8.7 puan fazla artış göstermiştir.

## KONUT TİPİNE GÖRE (OCAK 2010=100)



REIDIN-GYODER Yeni Konut Fiyat Endeksi Temmuz ayında bir önceki aya göre, 1+1 konut tipinde %0.06 oranında azalmış; 2+1 konut tipinde %0.17 oranında artmış; 3+1 konut tipinde %0.29 oranında azalmış ve 4+1 konut tipinde %0.13 oranında azalmıştır.

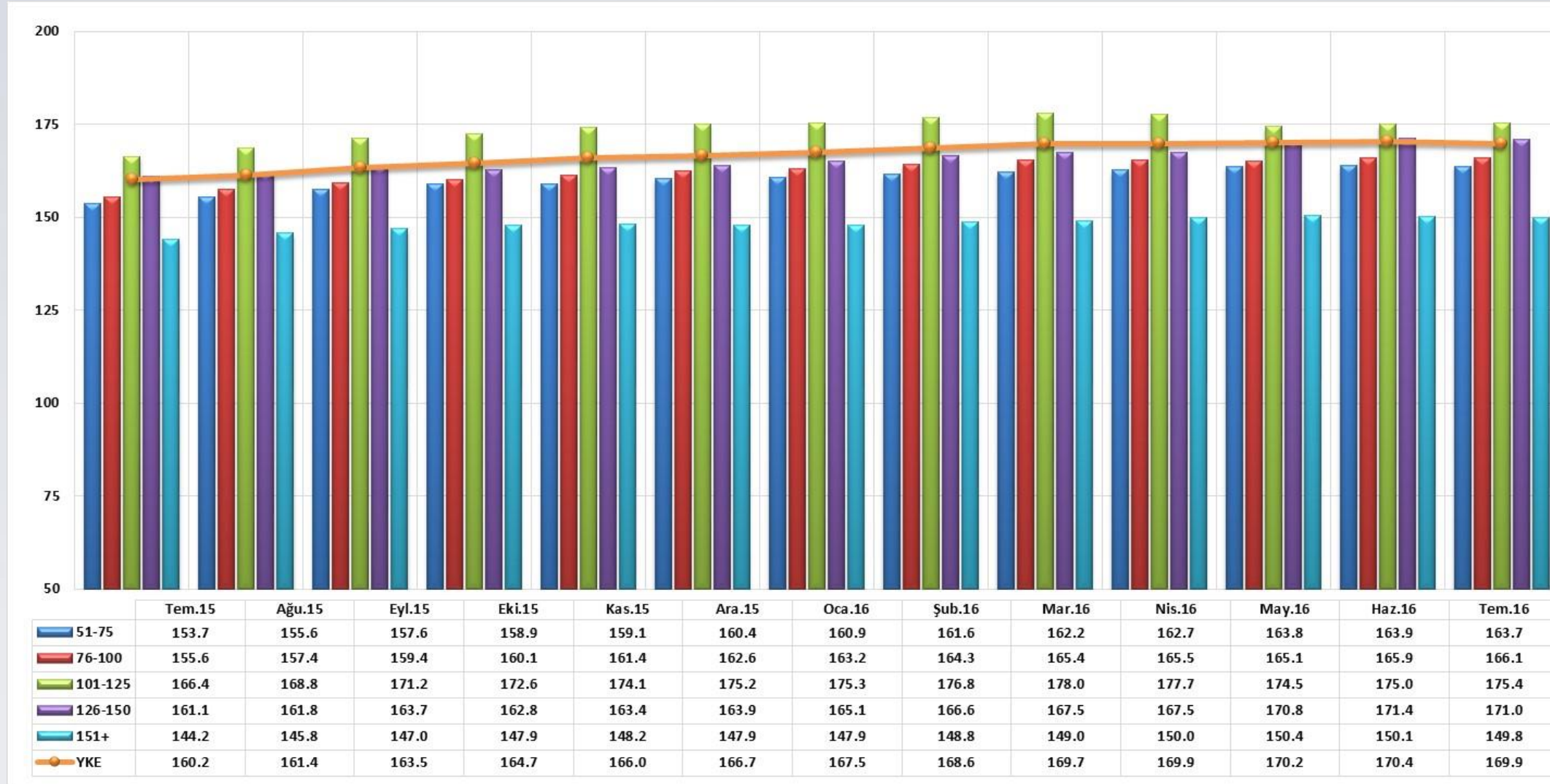
## KONUT TİPİNE GÖRE DEĞİŞİM TABLOSU

Konut Tipi	2016 Temmuz Ayı Endeks Değeri	Bir Önceki Aya Göre (%)	Bir Önceki Yılın Aynı Ayına Göre (%)	Endeksin Başlangıç Dönemine Göre (%)
Yeni Konut Fiyat Endeksi	169.9	-0.29%	6.05%	69.90%
1+1	168.1	-0.06%	7.41%	68.10%
2+1	173.4	0.17%	4.90%	73.40%
3+1	172.8	-0.29%	7.46%	72.80%
4+1	150.0	-0.13%	4.31%	50.00%

Endeks Başlangıç Dönemi Ocak 2010=100



## KONUT BÜYÜKLÜĞÜNE GÖRE (OCAK 2010=100)



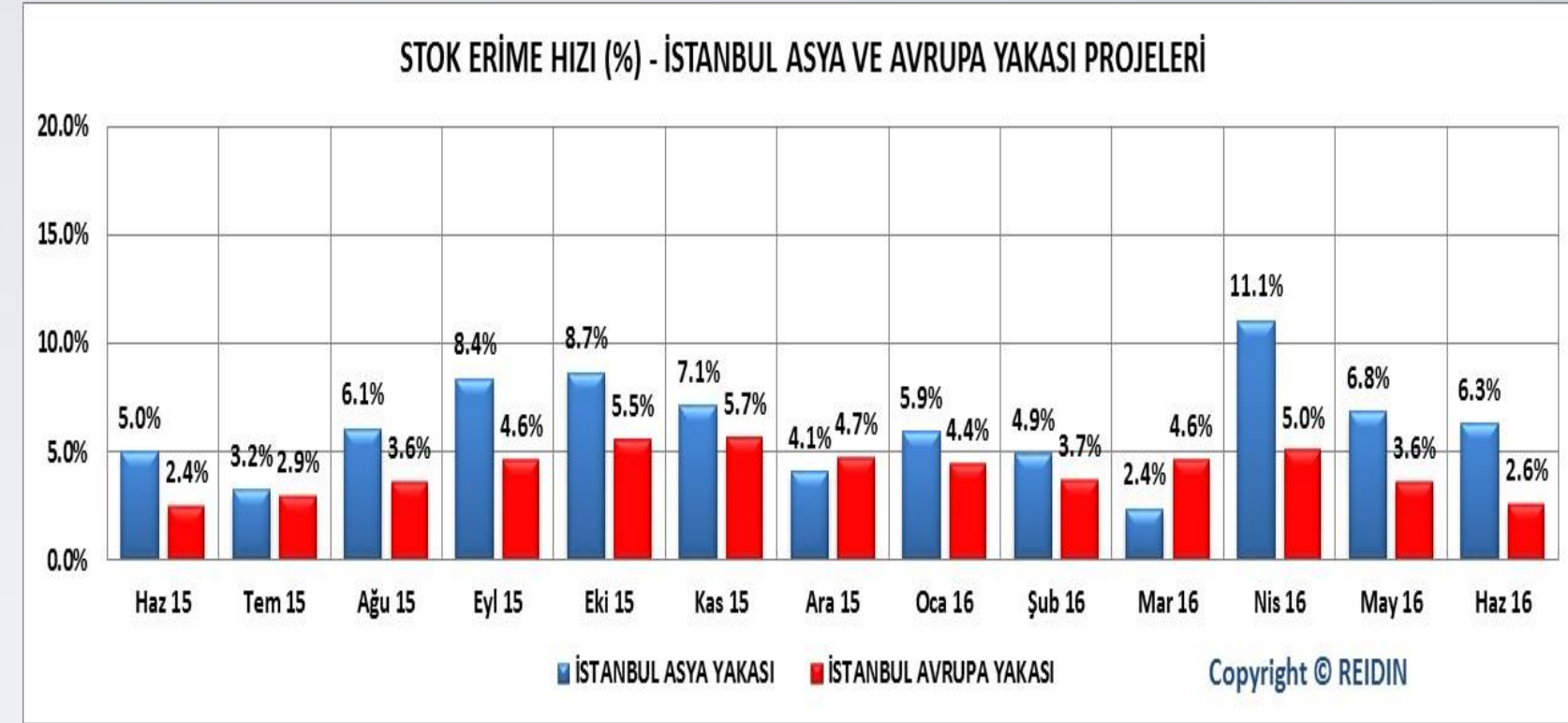
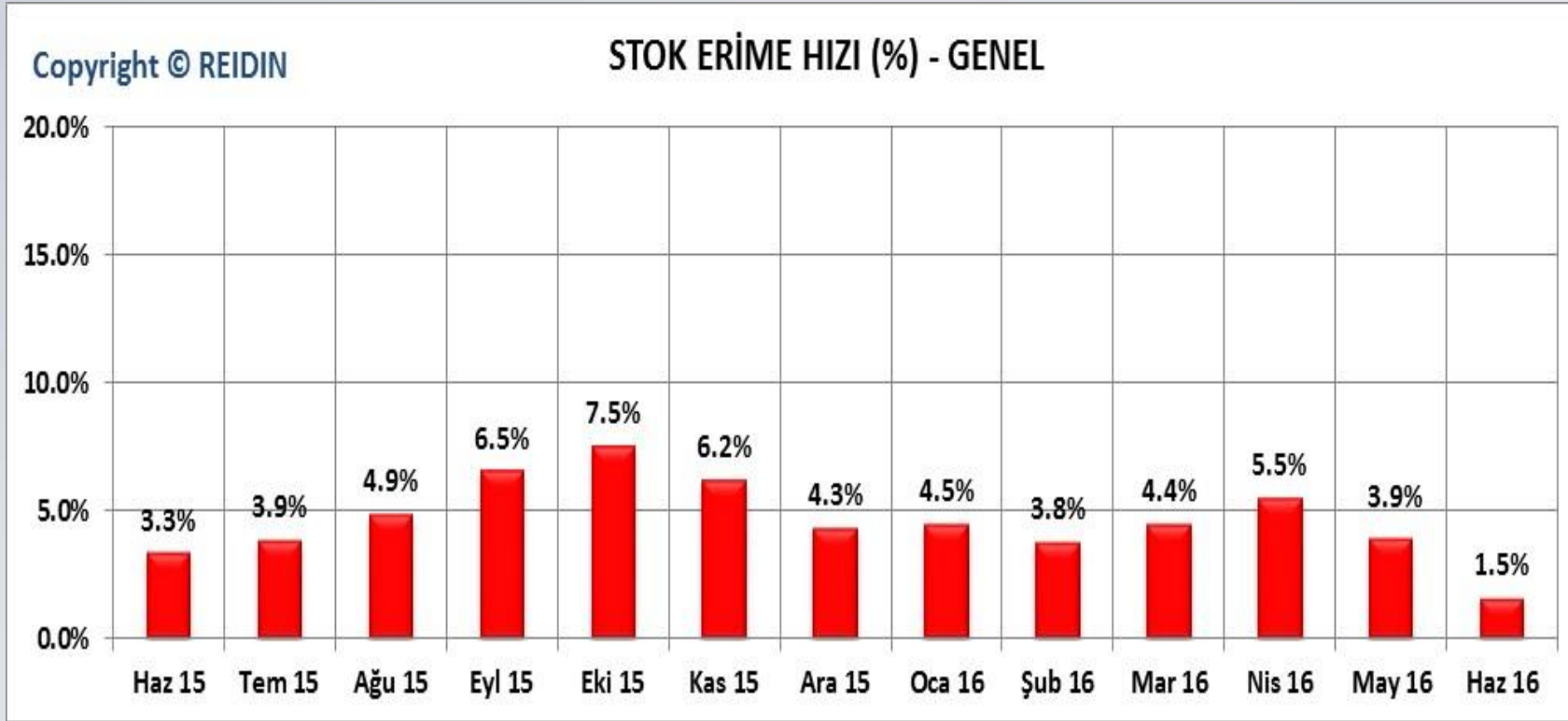
REIDIN-GYODER Yeni Konut Fiyat Endeksi Temmuz ayında bir önceki aya göre, 51-75 m2 büyüklüğe sahip konutlarda %0.12 oranında azalmış; 76-100 m2 büyüklüğe sahip konutlarda %0.12 oranında artmış; 101-125m2 büyüklüğe sahip konutlarda %0.22 oranında artmış; 126-150 m2 büyüklüğe sahip konutlarda %0.23 oranında azalmış; 151 m2 ve daha büyük alana sahip konutlarda %0.20 oranında azalmıştır.

## KONUT BÜYÜKLÜĞÜNE GÖRE ENDEKS DEĞİŞİM TABLOSU

Konut Büyüklüğü	2016 Temmuz Ayı Endeks Değeri	Bir Önceki Aya Göre (%)	Bir Önceki Yılın Aynı Ayına Göre (%)	Endeksin Başlangıç Dönemine Göre (%)
Yeni Konut Fiyat Endeksi	169.9	-0.29%	6.05%	69.90%
51-75 M2	163.7	-0.12%	6.51%	63.70%
76-100 M2	166.1	0.12%	6.75%	66.10%
101-125 M2	175.4	0.22%	5.41%	75.40%
126-150 M2	171.0	-0.23%	6.15%	71.00%
151 M2 +	149.8	-0.20%	3.88%	49.80%

Endeks Başlangıç Dönemi Ocak 2010=100

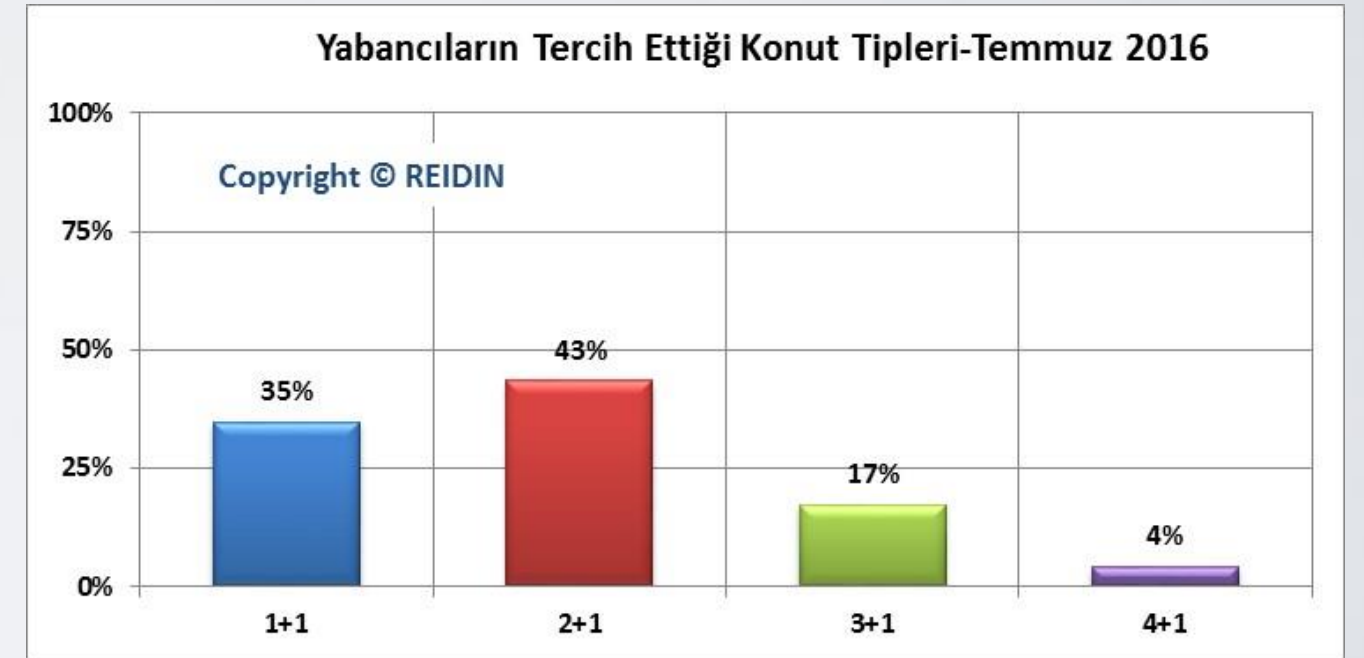
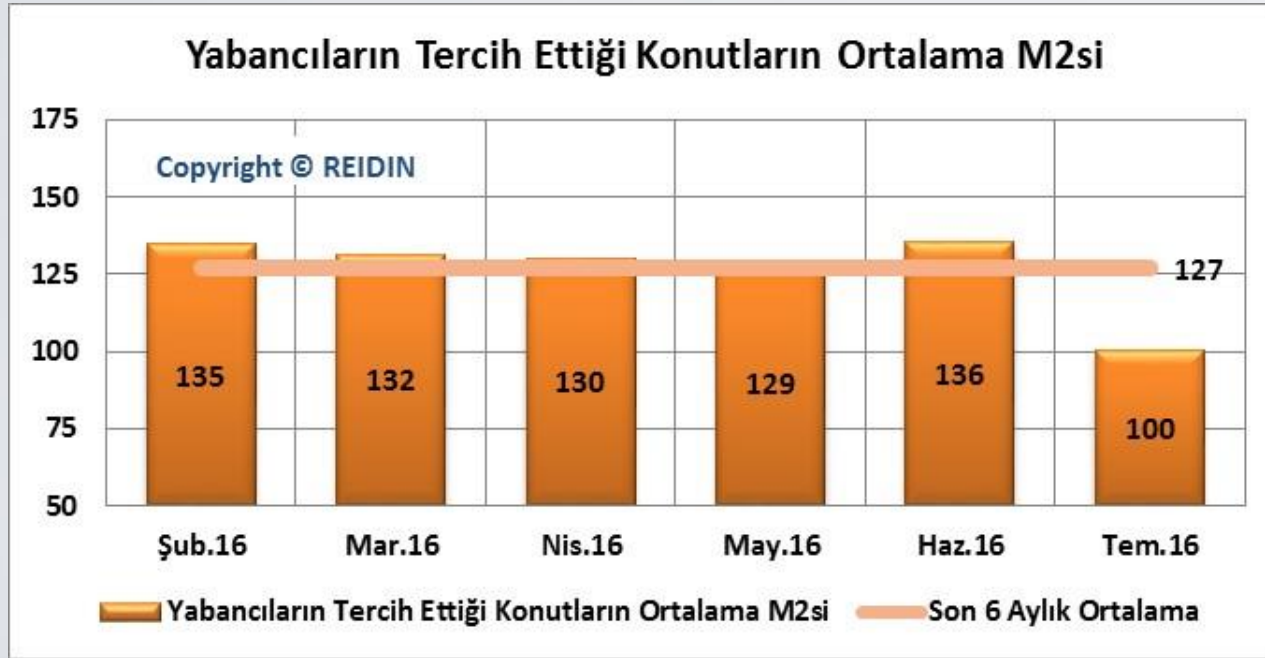
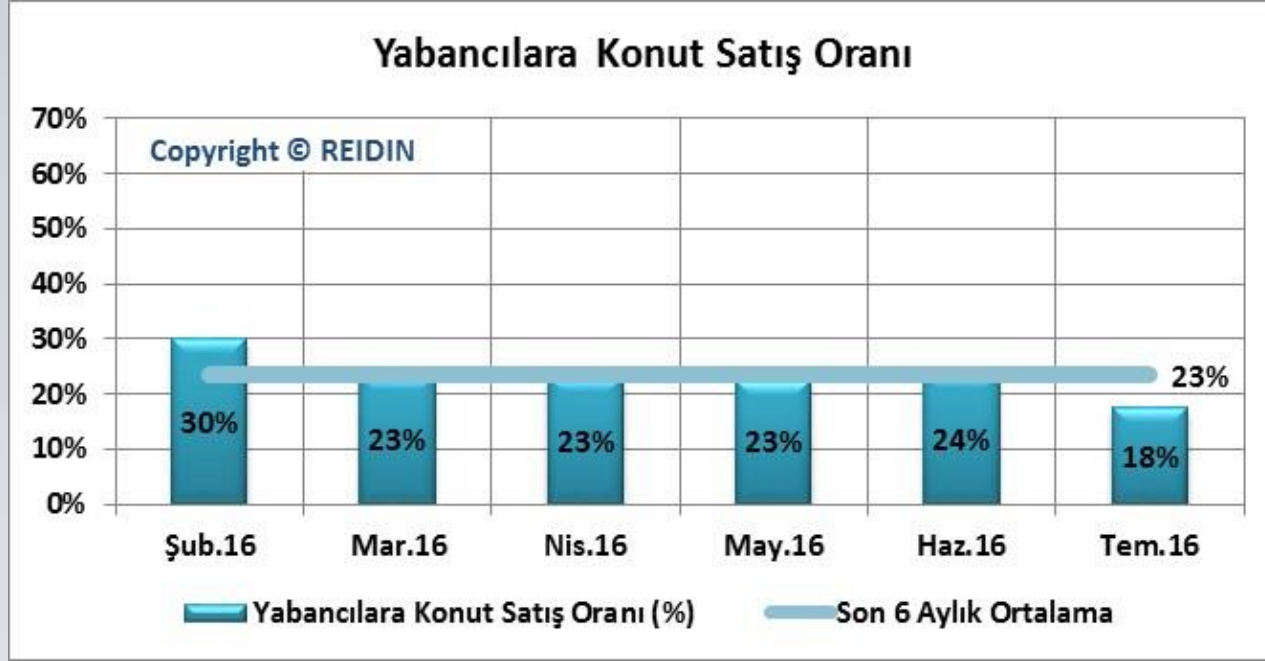
# REIDIN-GYODER YENİ KONUT STOK ERİME HIZI (MEVCUT KONUT STOKUNDAKİ AYLIK SATIŞLARIN YÜZDESEL GÖSTERİMİ)



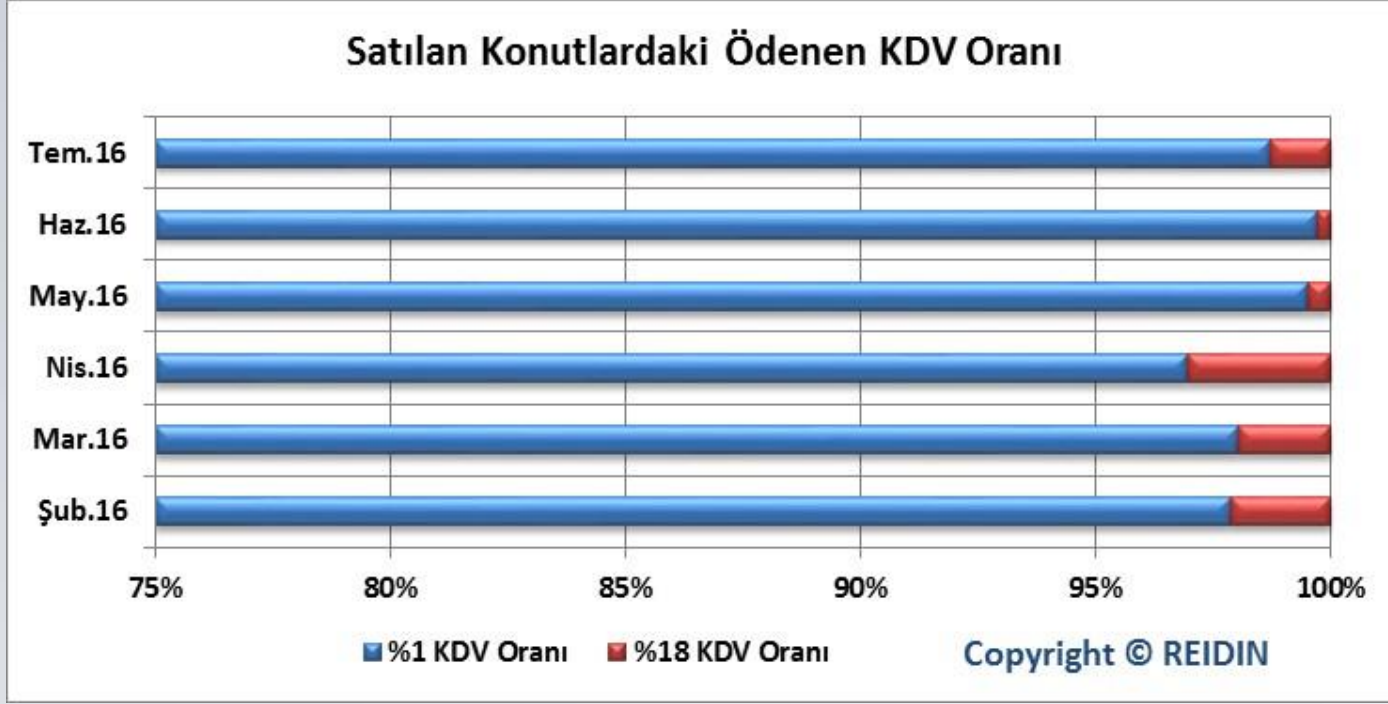
İlgili veriler geçici olup, revizyona tabidir.

# REIDIN-GYODER MARKALI KONUT PROJELERİ YABANCI YATIRIMCI ANALİZİ

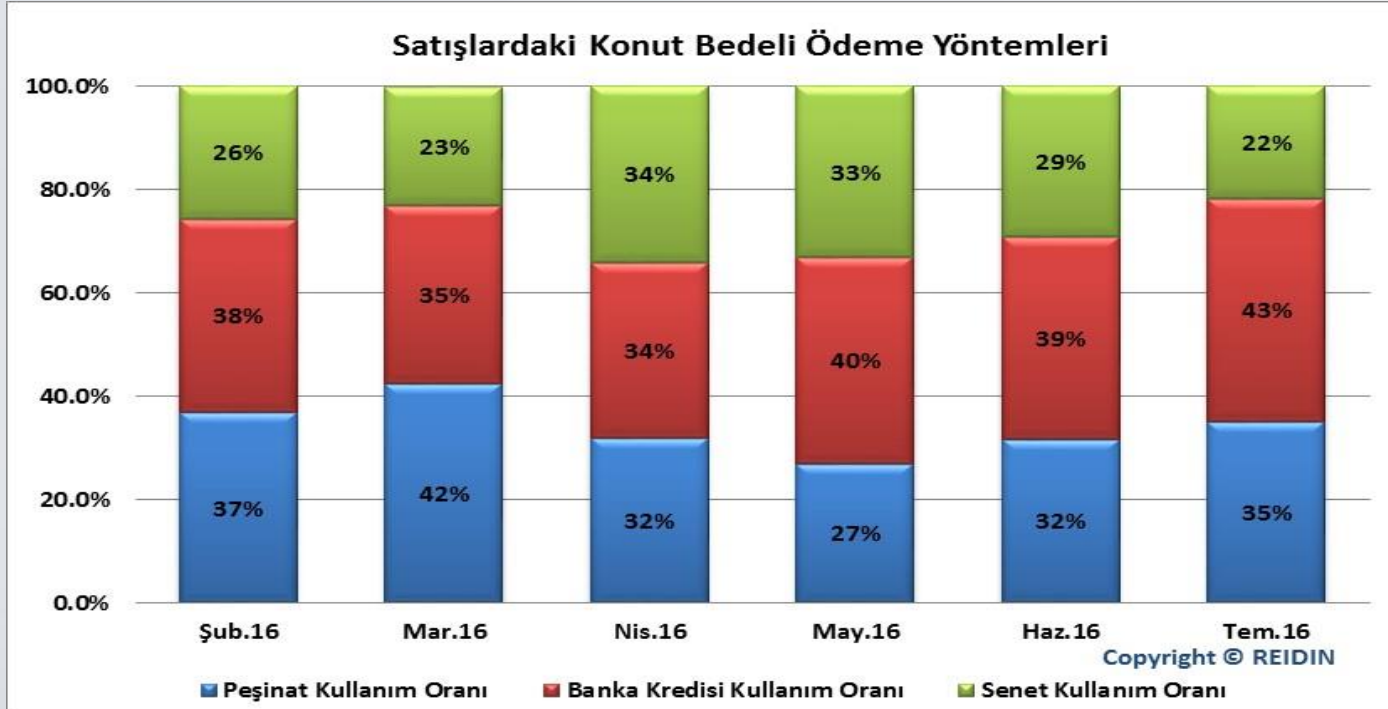
Temmuz ayında markalı konut projeleri kapsamında gerçekleştirilen satışların %18'lik (son 6 aylık ortalama %23) kısmı yabancı yatırımcılara yapılırken, tercih noktasında ağırlıklı olarak 2+1 konut tipleri ile ortalama 100 M2 büyüklüğe sahip konutların öne çıktığı gözlemlenmiştir.



# REIDIN-GYODER MARKALI KONUT PROJELERİ PAZAR ANALİZİ

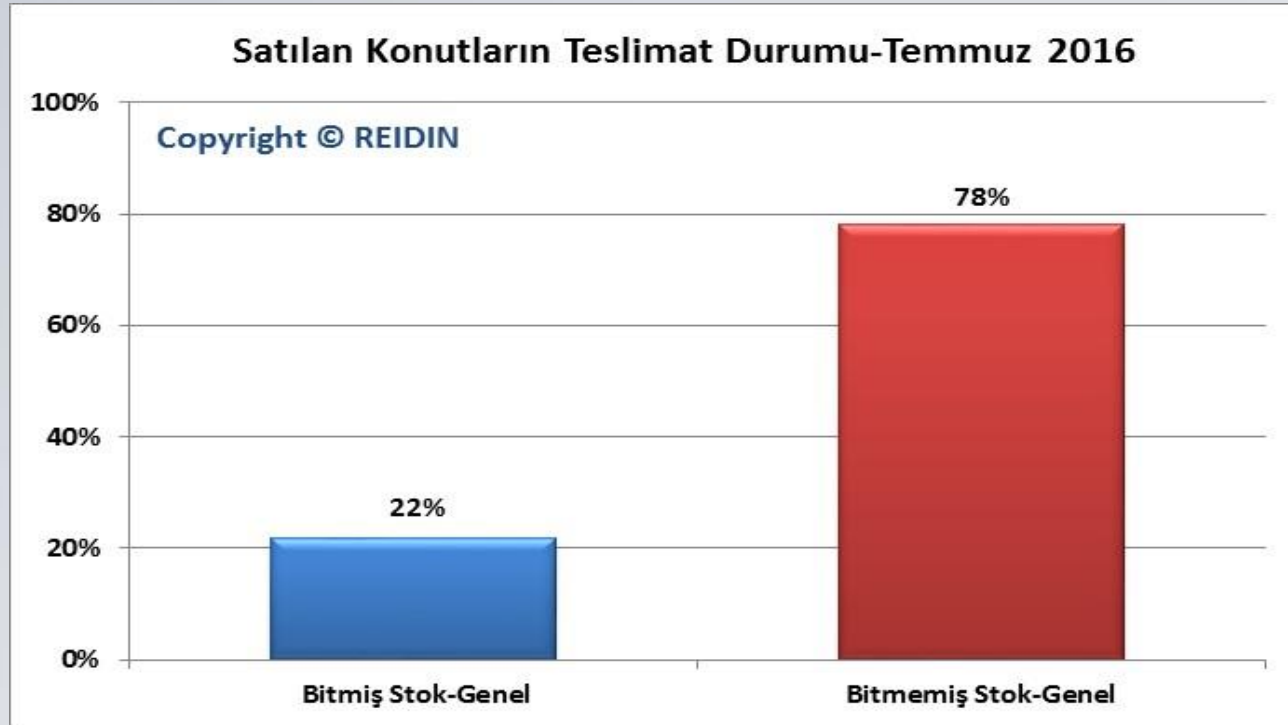


Temmuz ayında markalı projeler kapsamındaki konutların %98.7 oranlık kısmı %1 KDV oranı üzerinden, %1.3 oranlık kısmı ise %18 KDV oranı üzerinden satışı gerçekleştirilmiştir.

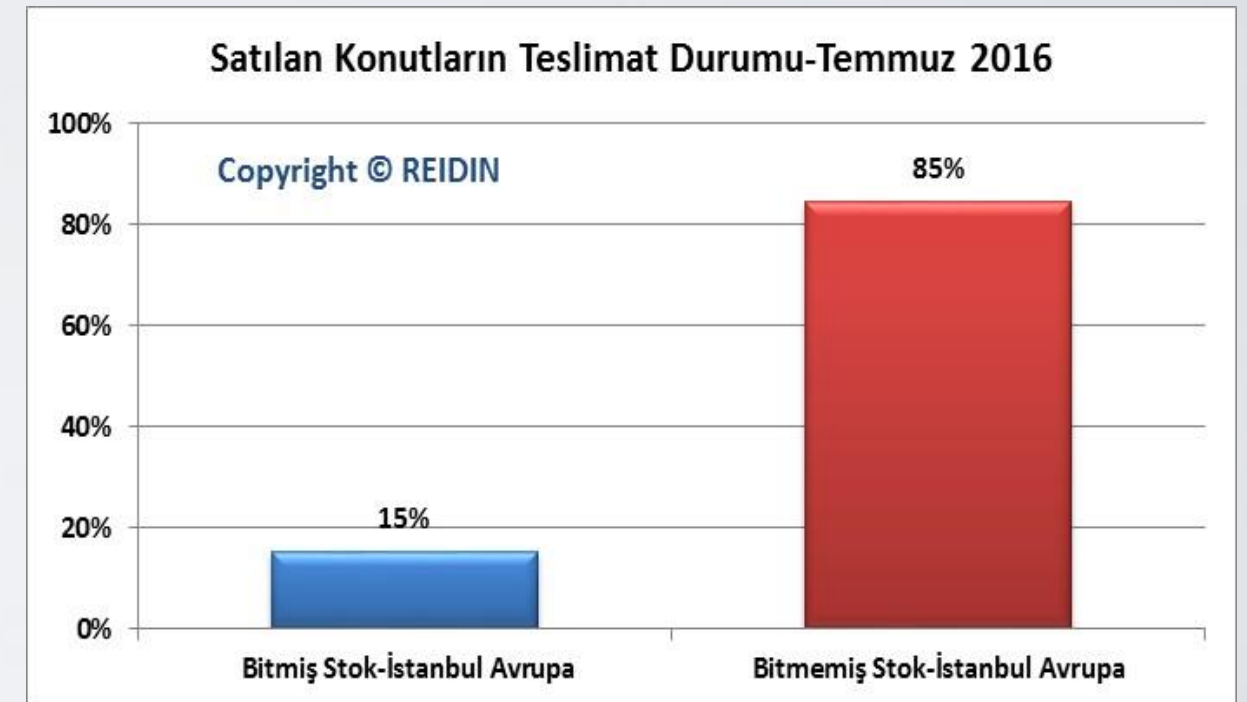
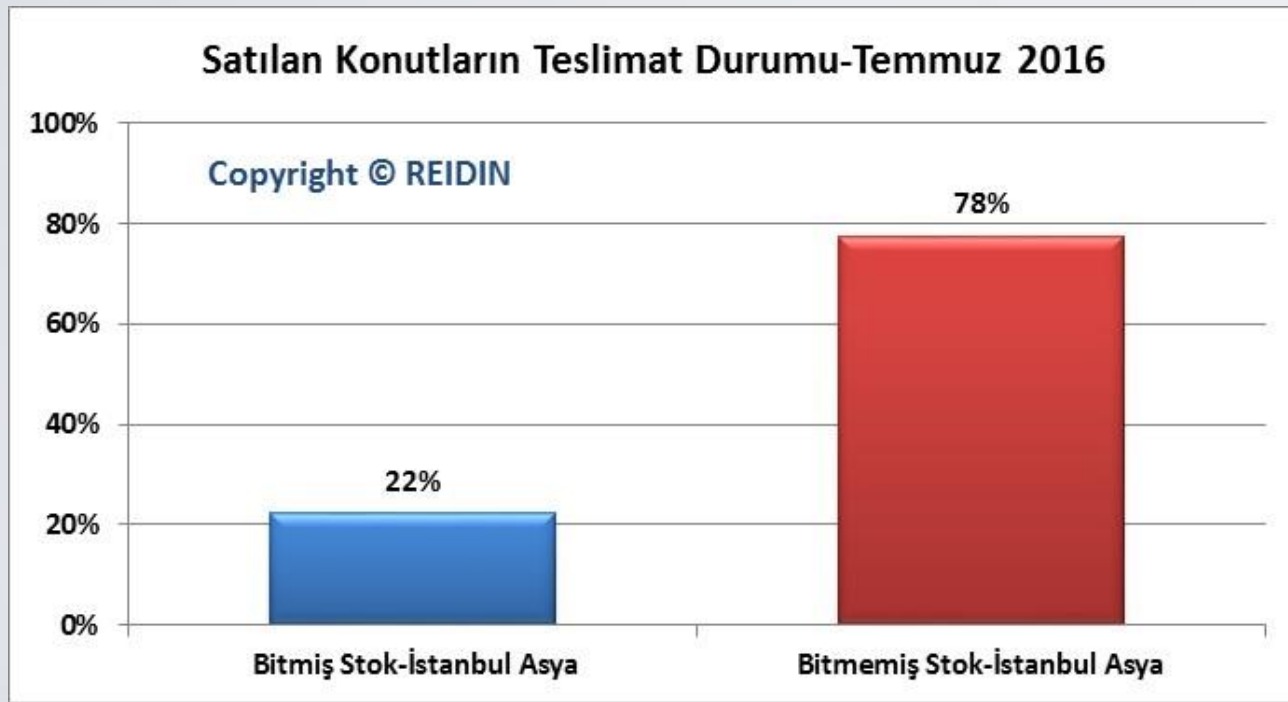


Markalı projelerden konut satın alan müşterilerin peşinat, senet ve banka kredisi kullanım oranları incelendiğinde, Temmuz ayında peşinat kullanım oranı %35, banka kredisi kullanım oranı %43 ve senet kullanım oranı %22 olarak gerçekleşmiştir.

# REIDIN-GYODER MARKALI KONUT PROJELERİ STOK ANALİZİ



Temmuz ayında satışı gerçekleştirilen konutların %22'si bitmiş konut stoklarından oluşurken, %78'i ise bitmemiş konut stoklarından oluşmaktadır. İlgili ayda, İstanbul Asya yakasında satılan konutların %22'si ve Avrupa yakalarında satılan konutların %15'i bitmiş 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

