

TÜRKİYE İŞ BANKASI'NIN
DESTEĞİYLE HAZIRLANAN

REIDIN GYODER YENİ KONUT
FİYAT ENDEKSİ
2017 EKİM AYI
SONUÇLARI

SAYI
83

REIDIN

GYODER
Gayrimenkul ve Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Derneği

TÜRKİYE
BANKASI



REIDIN-GYODER Yeni Konut Fiyat Endeksi sonuçlarına göre, Ekim ayında bir önceki aya göre %0.28 oranında artış gerçekleşmiş olup, geçen yılın aynı dönemine göre %4.29 oranında ve endeksin başlangıç dönemi olan 2010 yılı Ocak ayına göre ise %77.50 oranında artış gerçekleşmiştir.

REIDIN-GYODER Yeni Konut Fiyat Endeksi Ekim ayında bir önceki aya göre, İstanbul Asya yakasında yer alan markalı konut projelerinde %0.11 oranında; İstanbul Avrupa yakasında yer alan markalı konut projelerinde %0.34 oranında artmıştır. Endeksin başlangıç dönemine göre ise İstanbul Asya yakasındaki projeler Avrupa yakasına kıyasla 11.2 puan fazla artış göstermiştir.

REIDIN-GYODER Yeni Konut Fiyat Endeksi Ekim ayında bir önceki aya göre, 1+1 konut tipinde %0.28 oranında artmış; 2+1 konut tipinde %0.17 oranında artmış; 3+1 konut tipinde %0.44 oranında artmış ve 4+1 konut tipinde %-0.06 oranında azalmıştır.

REIDIN-GYODER Yeni Konut Fiyat Endeksi Ekim ayında bir önceki aya göre, 51-75 m2 büyüklüğe sahip konutlarda %0.35 oranında artmış; 76-100 m2 büyüklüğe sahip konutlarda %0.23 oranında artmış; 101-125m2 büyüklüğe sahip konutlarda %0.33 oranında artmış; 126-150 m2 büyüklüğe sahip konutlarda %0.06 oranında artmış; 151 m2 ve daha büyük alana sahip konutlarda %-0.07 oranında azalmıştır.



YÖNETİCİ ÖZETİ



Ekim ayı stok erime hızı rakamları değerlendirildiğinde adet bazlı %3.4 oranında, metrekare bazlı ise %3.2 oranında stoklarda erime gözlemlenmiştir.

Ekim ayında markalı konut projeleri kapsamında gerçekleştirilen satışların %5'lik (son 6 aylık ortalama %4.8) kısmı yabancı yatırımcılara yapılırken, tercih noktasında ağırlıklı olarak 3+1 özellikteki konutların öne çıktığı gözlemlenmiştir.

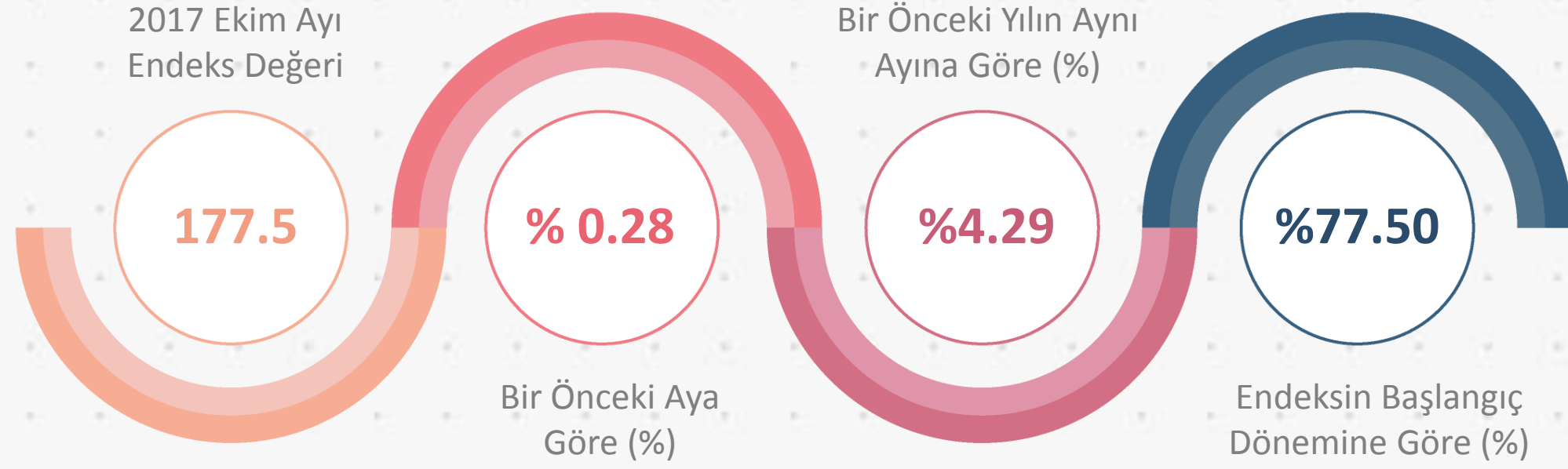
Markalı projelerden konut satın alan müşterilerin peşinat, senet ve banka kredisi kullanım oranları incelendiğinde, Ekim ayında peşinat kullanım oranı %29, banka kredisi kullanım oranı %41 ve senet kullanım oranı %31 olarak gerçekleşmiştir.

Ekim ayında satışı gerçekleştirilen konutların %30'i bitmiş konut stoklarından oluşurken, %70'si ise bitmemiş konut stoklarından oluşmaktadır.



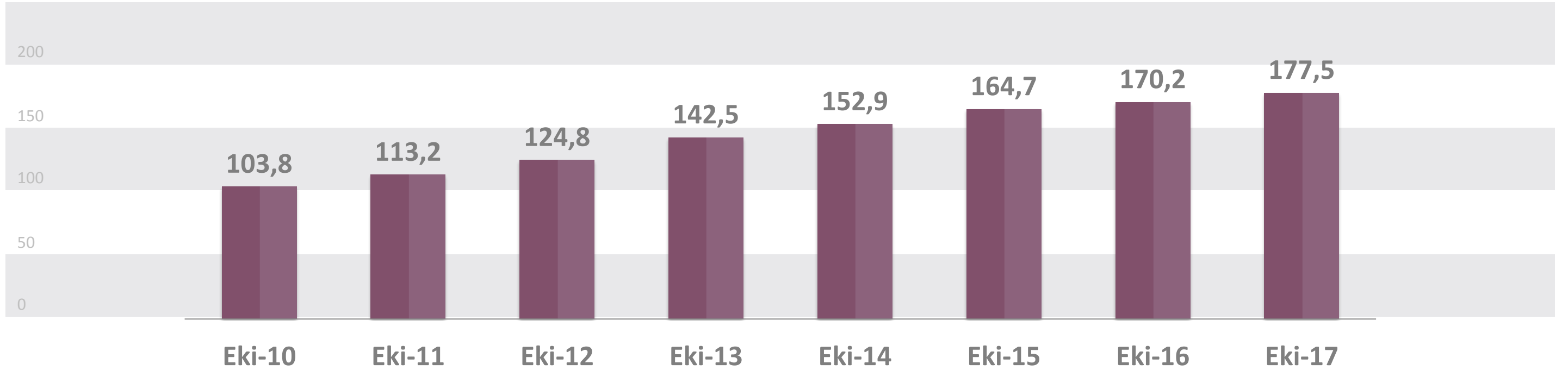
FİYAT ENDEKSİ

YENİ KONUT FİYAT ENDEKSİ



(Ocak 2010 = 100)

Yeni Konut Fiyat Endeksi



REIDIN-GYODER Yeni Konut Fiyat Endeksi sonuçlarına göre, Ekim ayında bir önceki aya göre %0.28 oranında artış gerçekleşmiş olup, geçen yılın aynı dönemine göre %4.29 oranında ve endeksin başlangıç dönemi olan 2010 yılı Ocak ayına göre ise %77.50 oranında artış gerçekleşmiştir.



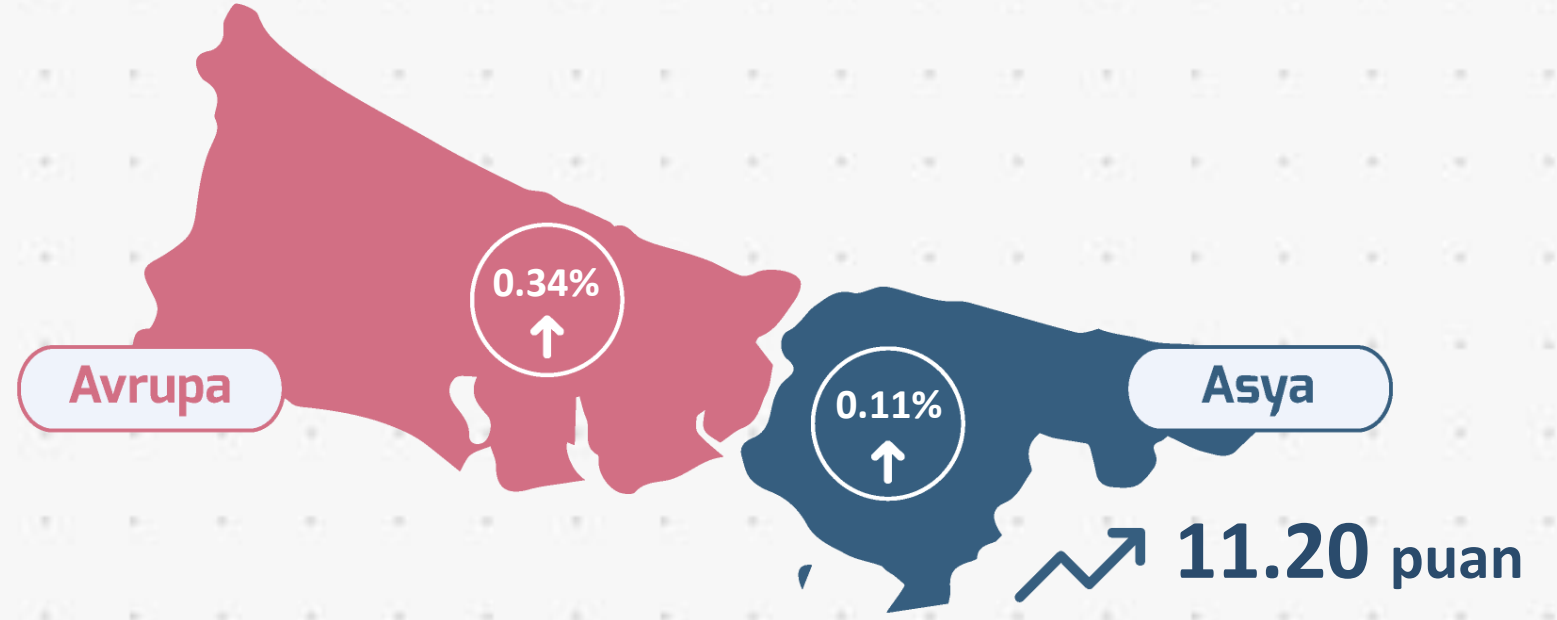
FİYAT ENDEKSİ

İSTANBUL ASYA-AVRUPA YAKASI PROJELERİ

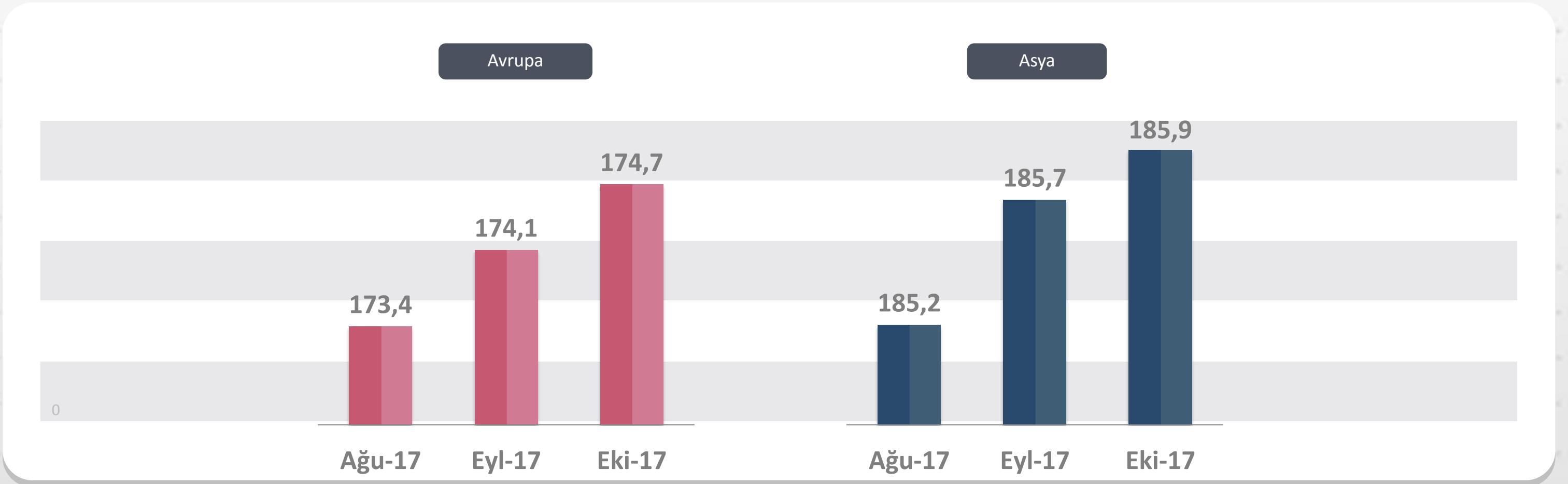


REIDIN - GYODER

Yeni Konut Fiyat Endeksi Ekim ayında bir önceki aya göre, İstanbul Asya yakasında yer alan markalı konut projelerinde %0.11 oranında; İstanbul Avrupa yakasında yer alan markalı konut projelerinde %0.34 oranında artmıştır. Endeksin başlangıç dönemine göre ise İstanbul Asya yakasındaki projeler Avrupa yakasına kıyasla 11.20 puan fazla artış göstermiştir.



(Ocak 2010 = 100)





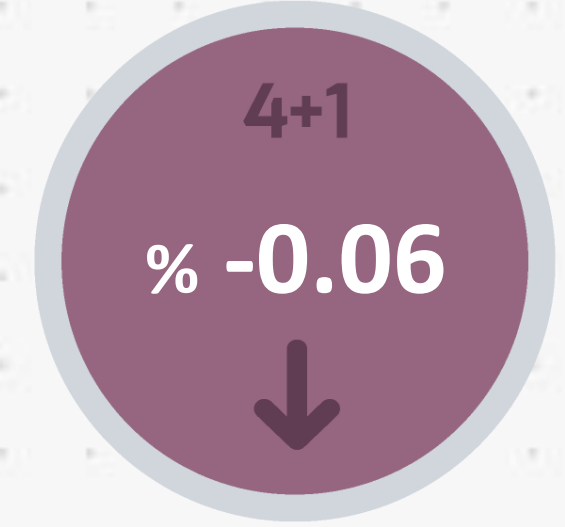
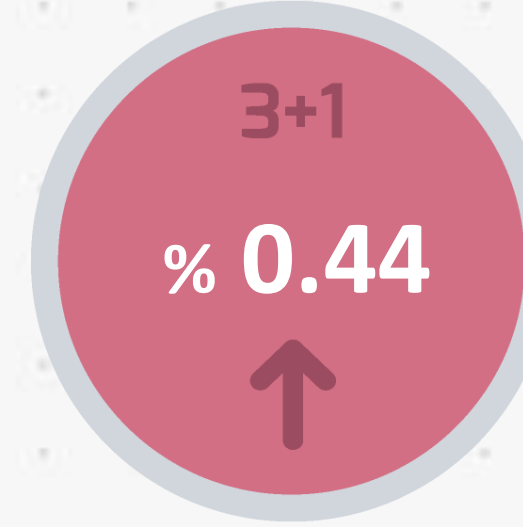
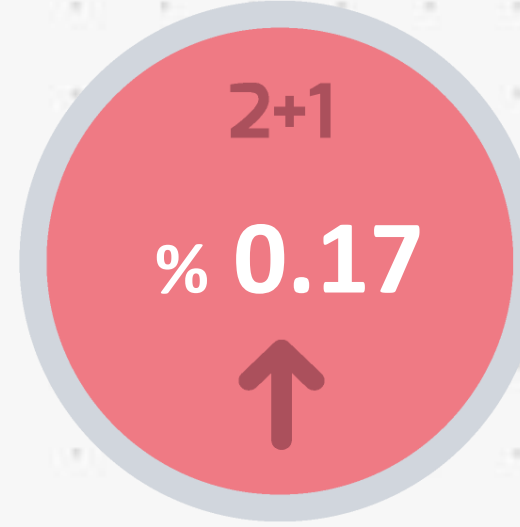
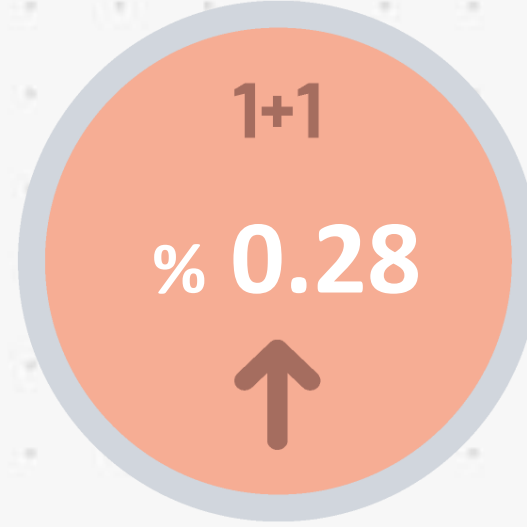
FİYAT ENDEKSİ

KONUT TİPİNE GÖRE

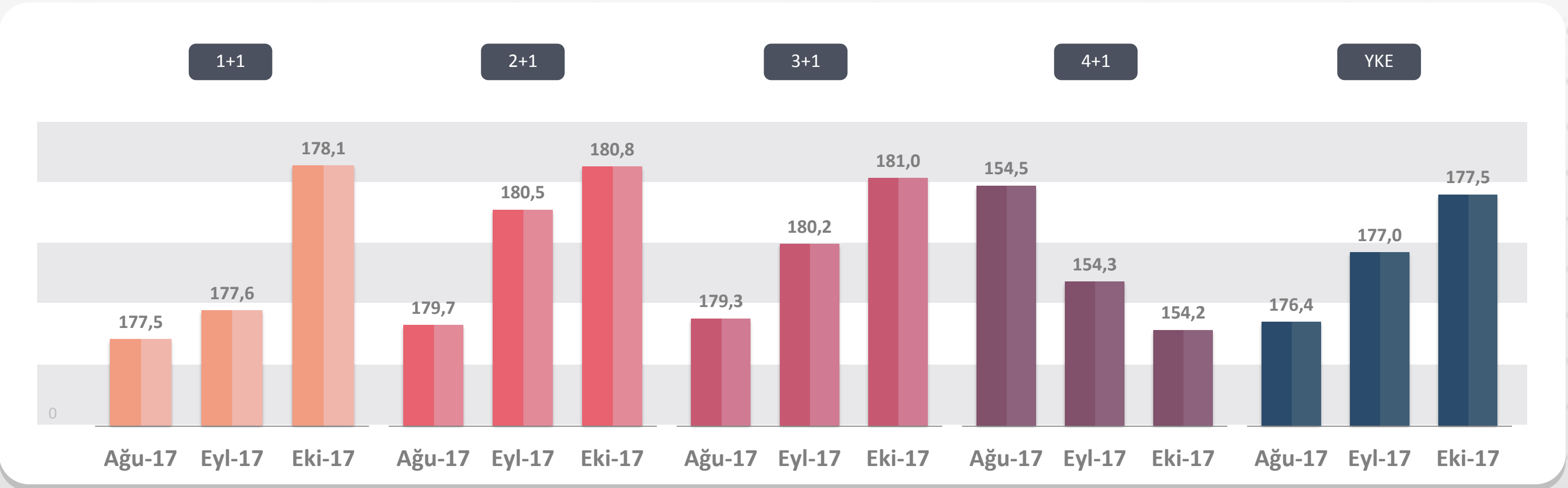


REIDIN - GYODER

Yeni Konut Fiyat Endeksi (YKE) Ekim ayında bir önceki aya göre, 1+1 konut tipinde %0.28 oranında artmış; 2+1 konut tipinde %0.17 oranında artmış; 3+1 konut tipinde %0.44 oranında artmış ve 4+1 konut tipinde %-0.06 oranında azalmıştır.



(Ocak 2010 = 100)





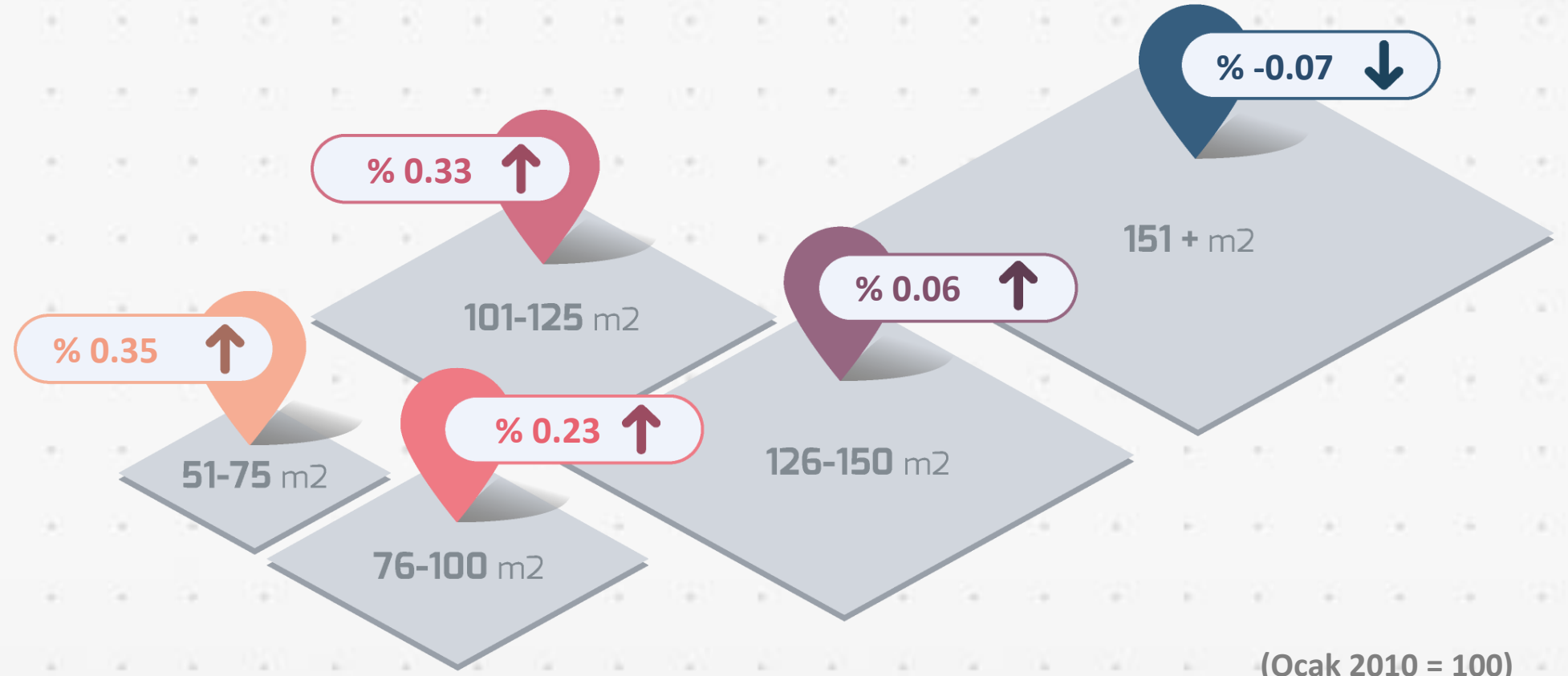
FİYAT ENDEKSİ

KONUT BÜYÜKLÜĞÜNE GÖRE

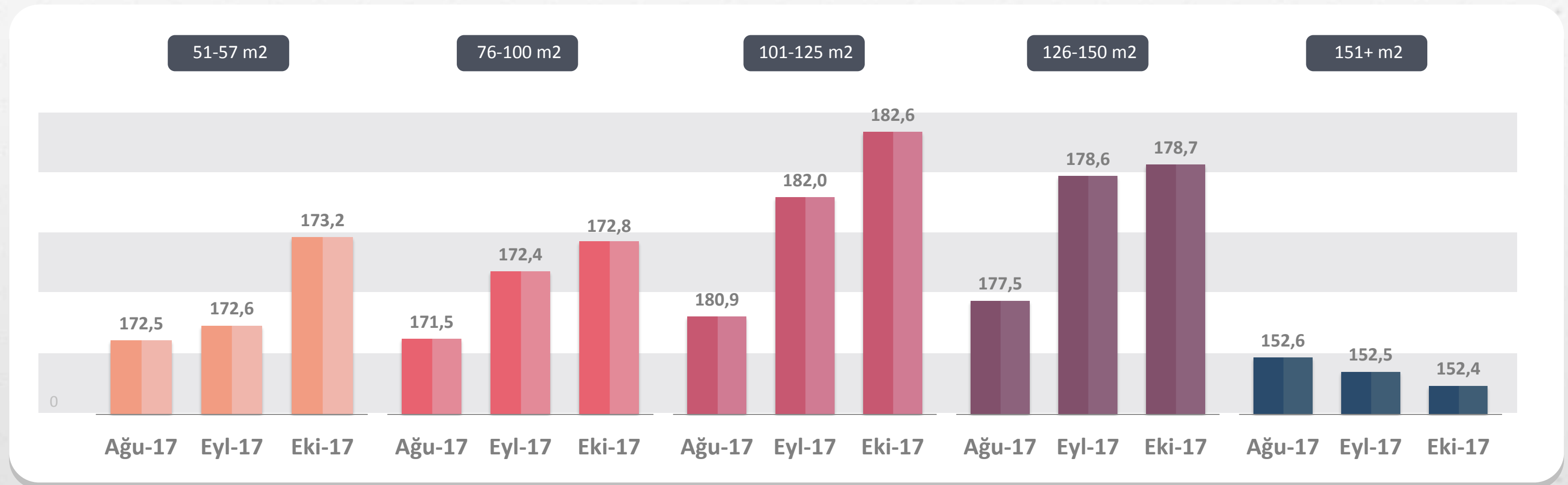


REIDIN - GYODER

Yeni Konut Fiyat Endeksi Ekim ayında bir önceki aya göre, 51-75 m2 büyüklüğe sahip konutlarda %0.35 oranında artmış; 76-100 m2 büyüklüğe sahip konutlarda %0.23 oranında artmış; 101-125m2 büyüklüğe sahip konutlarda %0.33 oranında artmış; 126-150 m2 büyüklüğe sahip konutlarda %0.06 oranında artmış; 151 m2 ve daha büyük alana sahip konutlarda %-0.07 oranında azalmıştır.



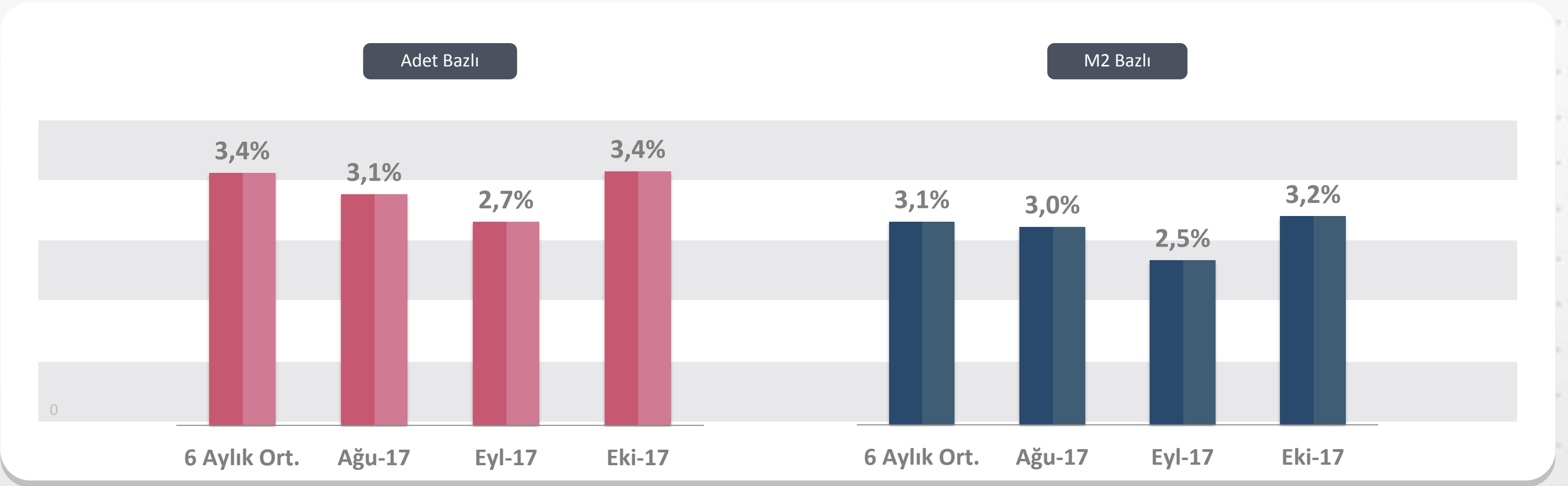
(Ocak 2010 = 100)





REIDIN - GYODER

Yeni Konut Fiyat Endeksi Ekim ayı stok erime hızı rakamları değerlendirildiğinde adet bazlı %3.4 oranında, metrekare bazlı ise %3.2 oranında stoklarda erime gözlemlenmiştir.

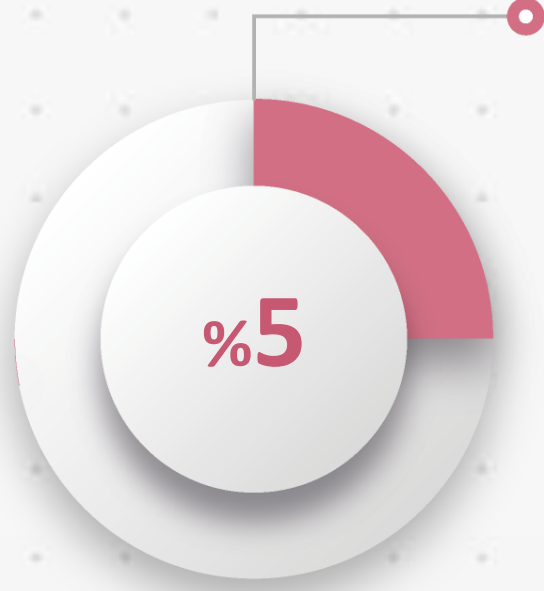


İlgili veriler geçici olup, revizyona tabidir.



YENİ GÖSTERGELER

MARKALI KONUT PROJELERİ YABANCI YATIRIMCI ANALİZİ

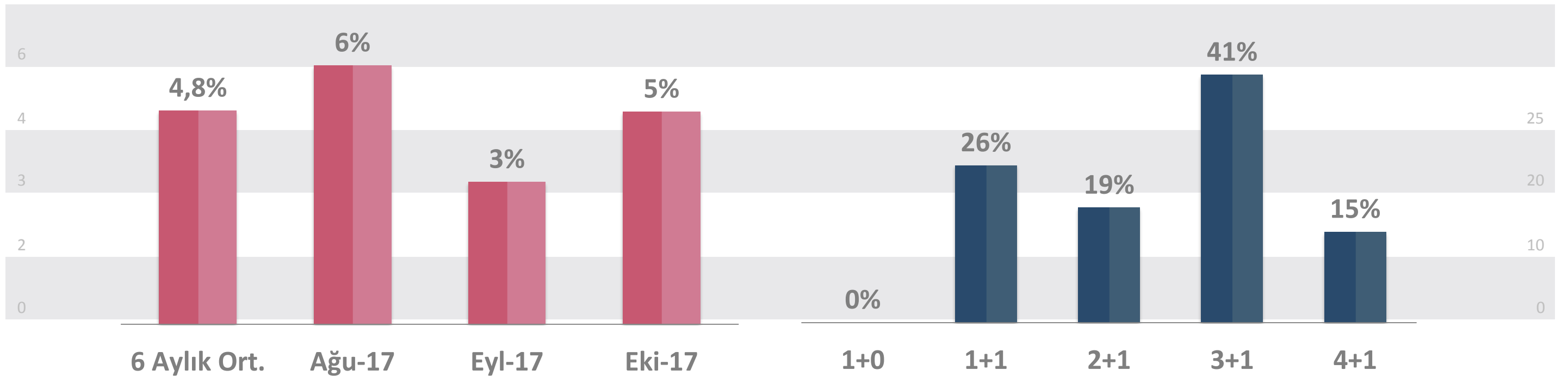


Ekim ayında markalı konut projeleri kapsamında gerçekleştirilen satışların %5'lik (son 6 aylık ortalama %4.8) kısmı yabancı yatırımcılara yapıldığı gözlemlenmiştir.



Ekim ayında tercih noktasında ağırlıklı olarak 3+1 (%41) özellikteki konutların öne çıktığı gözlemlenmiştir.

Yabancılar Satış Oranı



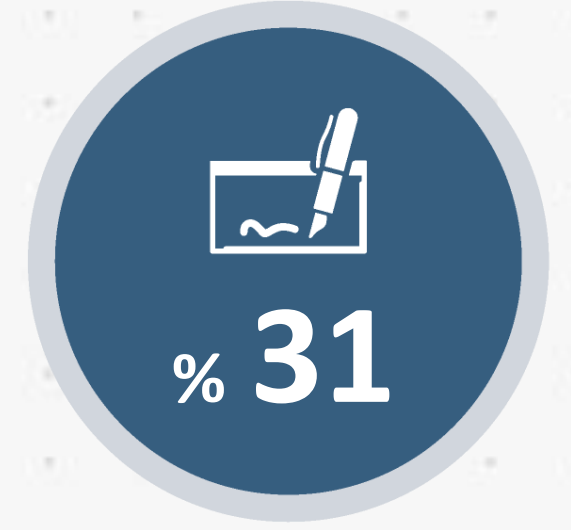
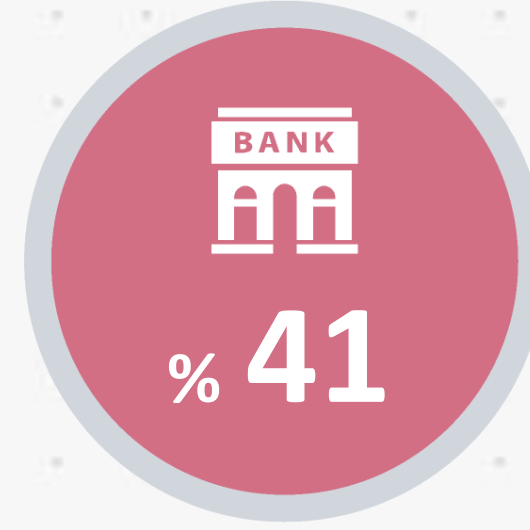


YENİ GÖSTERGELER

MARKALI KONUT PROJELERİ ÖDEME YÖNTEMLERİ

REIDIN - GYODER

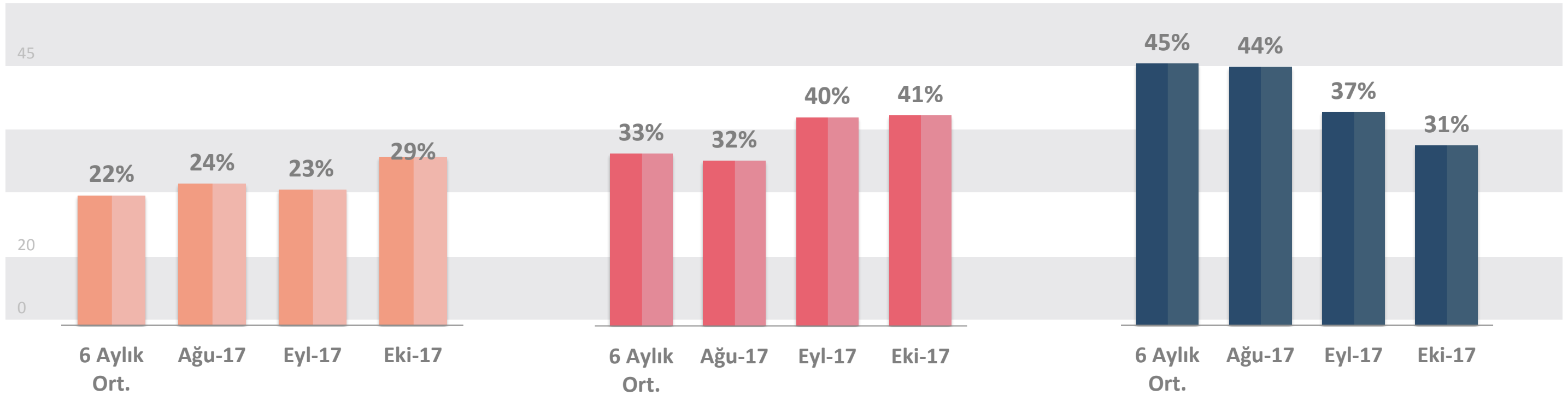
Markalı projelerden konut satın alan müşterilerin peşinat, senet ve banka kredisi kullanım oranları incelendiğinde, Ekim ayında peşinat kullanım oranı %29, banka kredisi kullanım oranı %41 ve senet kullanım oranı %31 olarak gerçekleşmiştir.



Peşinat Oranı

Banka Kredisi Oranı

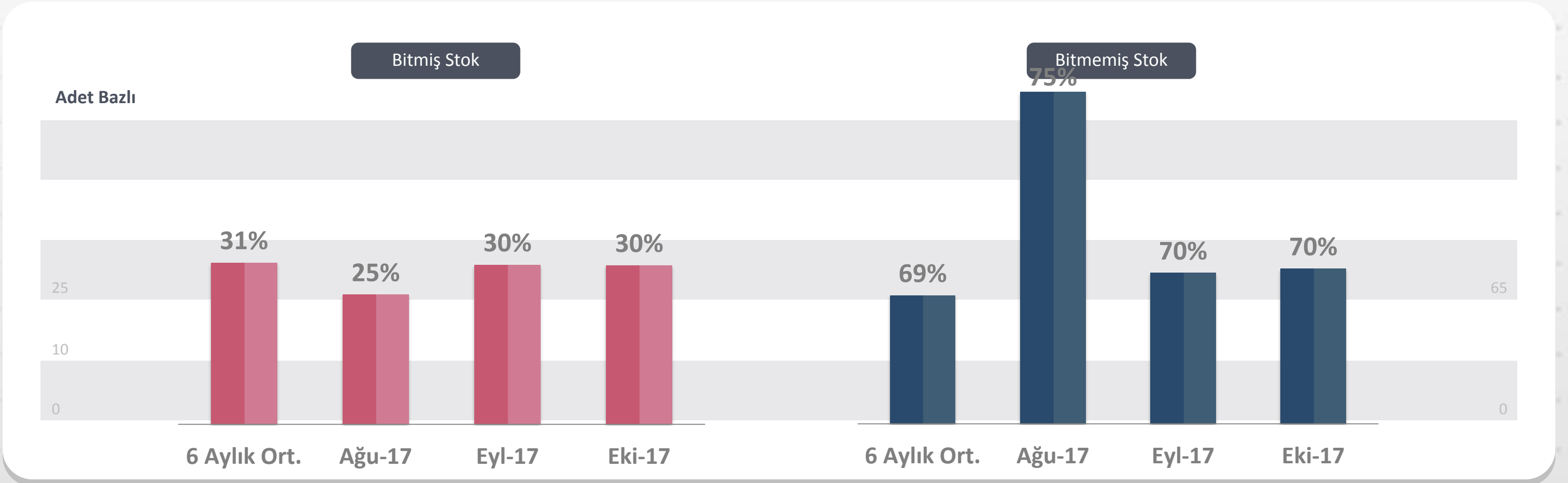
Senet Oranı





YENİ GÖSTERGELER

MARKALI KONUT PROJELERİ TESLİMAT DURUMU





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, 33 proje geliştiricisinin sunduğu toplam 70 proje ve aylık ortalama 22.500 konut stoku üzerinden hesaplanmaktadır.



Daire Tipleri

Oda ve 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

AND
GAYRİMENKUL

ANT YAPI®

BAYRAKTAR

ÇALIK HOLDİNG

EMLAK KONUT

EGEYAPI

extensa®
dynamic real estate

FER YAPI

Garanti Koza

HALDİZ®
GRUP

hasanoğlu
inşaat®

HALKGYO

İhlas Yapı

GYO
idealist

İŞ GYO

mesa
MESKEN

nef

nurolgyo

ÖZAKGYO

ÖZYAZICI

PROPA
İNŞAAT

pekdemir®

SİNPAŞGYO
SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

SOYAK
KONUT | ENERJİ | ÇİMENTO | DÖKÜM

TEKFEN
EMLAK GELİŞTİRME

TEPE
İNŞAAT

TSKBGYO
GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI

T.C. BAŞBAKANLIK
TOKİ
TOPLU KONUT İDARESİ BAŞKANLIĞI

TORUNLAR
GYO

TURK MALL

YEŞİLGYO

TÜRKİYE
BANKASI

REIDIN

GYODER
Gayrimenkul ve Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Derneği