

TÜRKİYE İŞ BANKASI'NIN  
DESTEĞİYLE HAZIRLANAN

REIDIN GYODER YENİ KONUT  
FİYAT ENDEKSİ  
2017 NİSAN AYI  
SONUÇLARI

SAYI  
77

REIDIN

GYODER  
Gayrimenkul ve Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Derneği

TÜRKİYE  
BANKASI



REIDIN-GYODER Yeni Konut Fiyat Endeksi sonuçlarına göre, Nisan ayında bir önceki aya göre %0.46 oranında artış gerçekleşmiş olup, geçen yılın aynı dönemine göre %2.71 oranında ve endeksin başlangıç dönemi olan 2010 yılı Ocak ayına göre ise %74.50 oranında artış gerçekleşmiştir.

**REIDIN-GYODER** Yeni Konut Fiyat Endeksi Nisan ayında bir önceki aya göre, İstanbul Asya yakasında yer alan markalı konut projelerinde %0.50 oranında; İstanbul Avrupa yakasında yer alan markalı konut projelerinde %0.23 oranında artmıştır. Endeksin başlangıç dönemine göre ise İstanbul Asya yakasındaki projeler Avrupa yakasına kıyasla 10.4 puan fazla artış göstermiştir.

**REIDIN-GYODER** Yeni Konut Fiyat Endeksi (YKE) Nisan ayında bir önceki aya göre, 1+1 konut tipinde %0.40 oranında artmış; 2+1 konut tipinde %0.51 oranında artmış; 3+1 konut tipinde %0.57 oranında artmış ve 4+1 konut tipinde %0.33 oranında artmıştır.

**REIDIN-GYODER** Yeni Konut Fiyat Endeksi Nisan ayında bir önceki aya göre, 51-75 m2 büyüklüğe sahip konutlarda %0.35 oranında artmış; 76-100 m2 büyüklüğe sahip konutlarda %0.65 oranında artmış; 101-125m2 büyüklüğe sahip konutlarda %0.34 oranında artmış; 126-150 m2 büyüklüğe sahip konutlarda %0.52 oranında artmış; 151 m2 ve daha büyük alana sahip konutlarda %0.27 oranında artmıştır.



## YÖNETİCİ ÖZETİ



Nisan ayı stok erime hızı rakamları değerlendirildiğinde adet bazlı %3.8 oranında, metrekare bazlı ise %3.4 oranında stoklarda erime gözlemlenmiştir.

Nisan ayında markalı konut projeleri kapsamında gerçekleştirilen satışların %6'lık (son 6 aylık ortalama %7) kısmı yabancı yatırımcılara yapılırken, tercih noktasında ağırlıklı olarak 2+1 özellikteki konutların öne çıktığı gözlemlenmiştir.

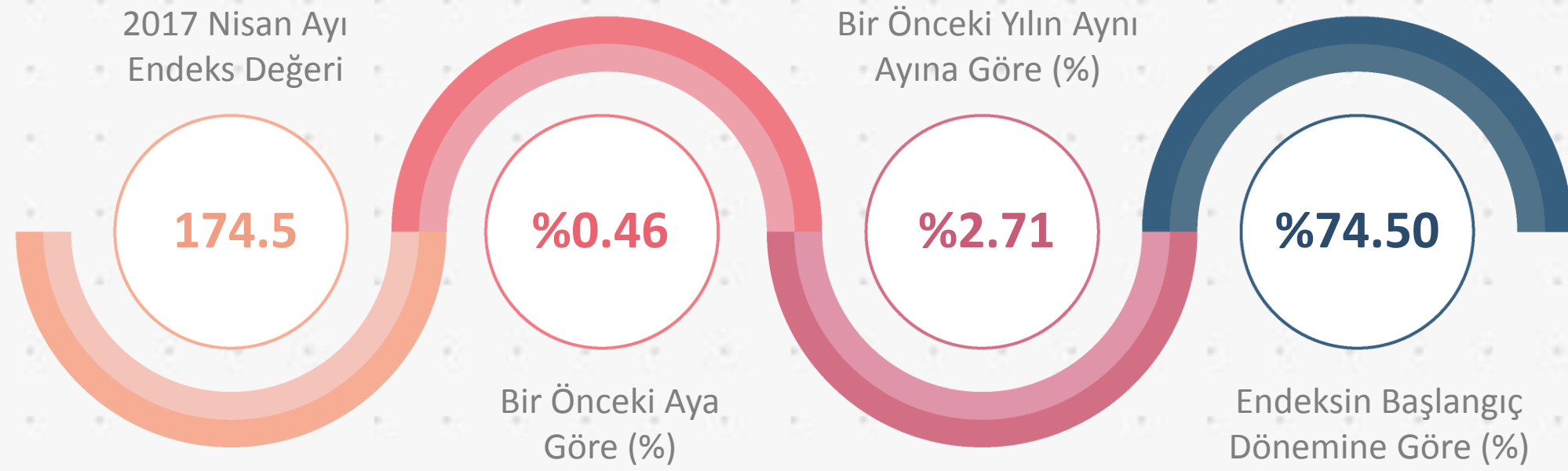
Markalı projelerden konut satın alan müşterilerin peşinat, senet ve banka kredisi kullanım oranları incelendiğinde, Nisan ayında peşinat kullanım oranı %18, banka kredisi kullanım oranı %35 ve senet kullanım oranı %47 olarak gerçekleşmiştir.

Mart ayında satışı gerçekleştirilen konutların %38'i bitmiş konut stoklarından oluşurken, %62'si ise bitmemiş konut stoklarından oluşmaktadır.



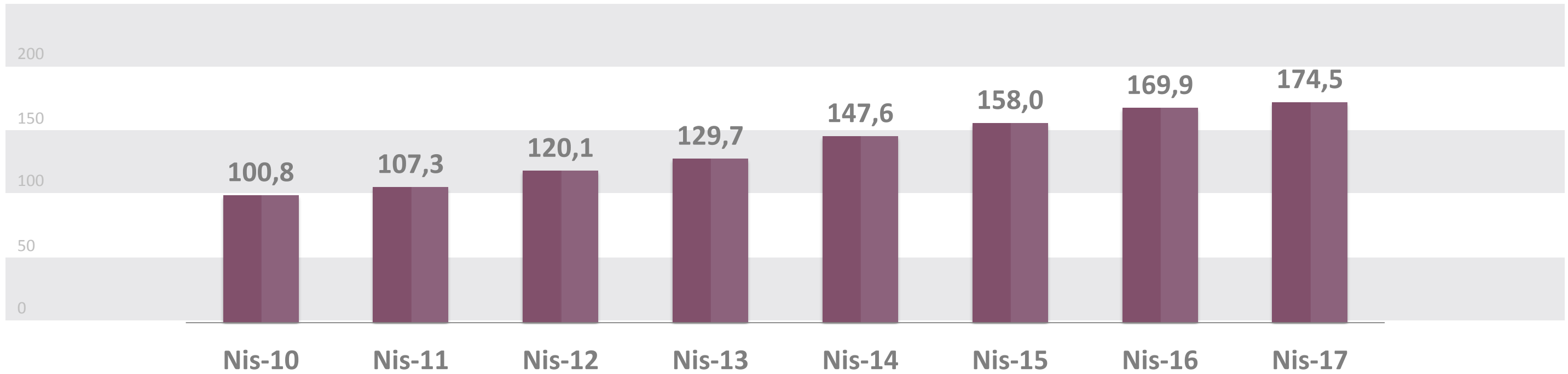
# FİYAT ENDEKSİ

YENİ KONUT FİYAT ENDEKSİ



(Ocak 2010 = 100)

## Yeni Konut Fiyat Endeksi



REIDIN-GYODER Yeni Konut Fiyat Endeksi sonuçlarına göre, Nisan ayında bir önceki aya göre %0.46 oranında artış gerçekleşmiş olup, geçen yılın aynı dönemine göre %2.71 oranında ve endeksin başlangıç dönemi olan 2010 yılı Ocak ayına göre ise %74.50 oranında artış gerçekleşmiştir.



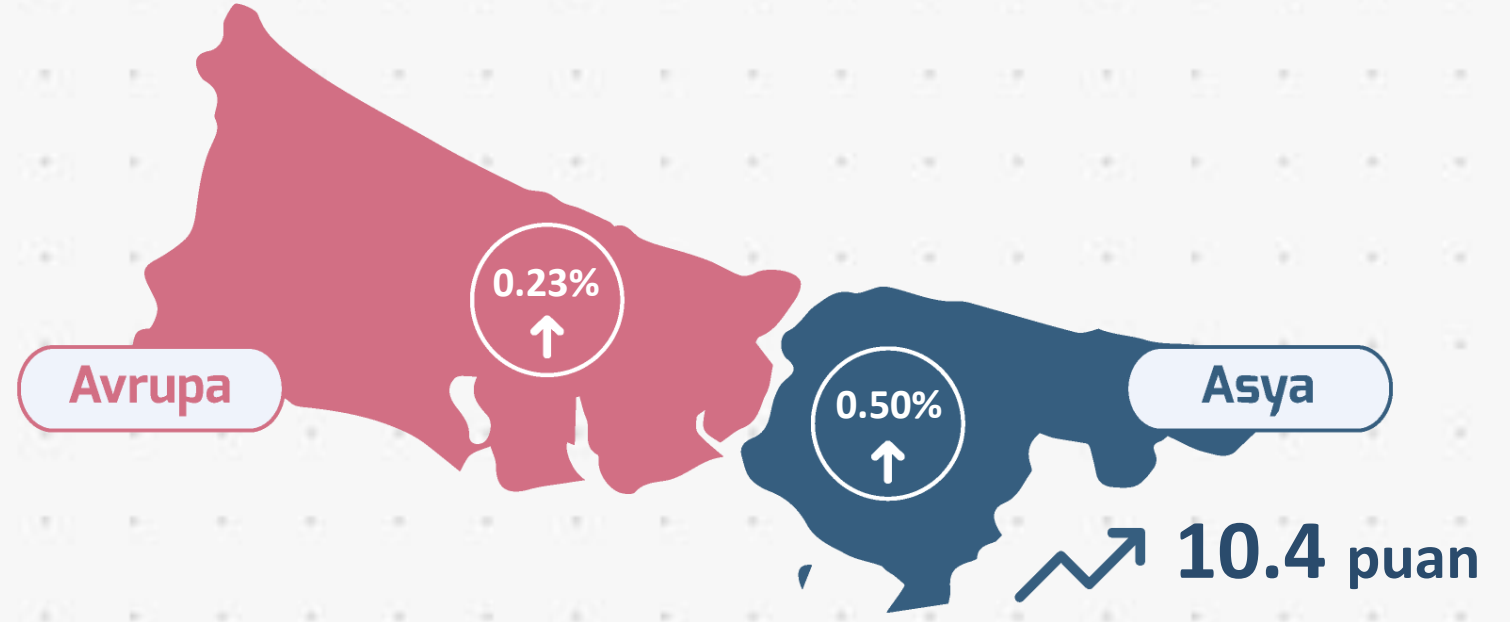
# FİYAT ENDEKSİ

İSTANBUL ASYA-AVRUPA YAKASI PROJELERİ

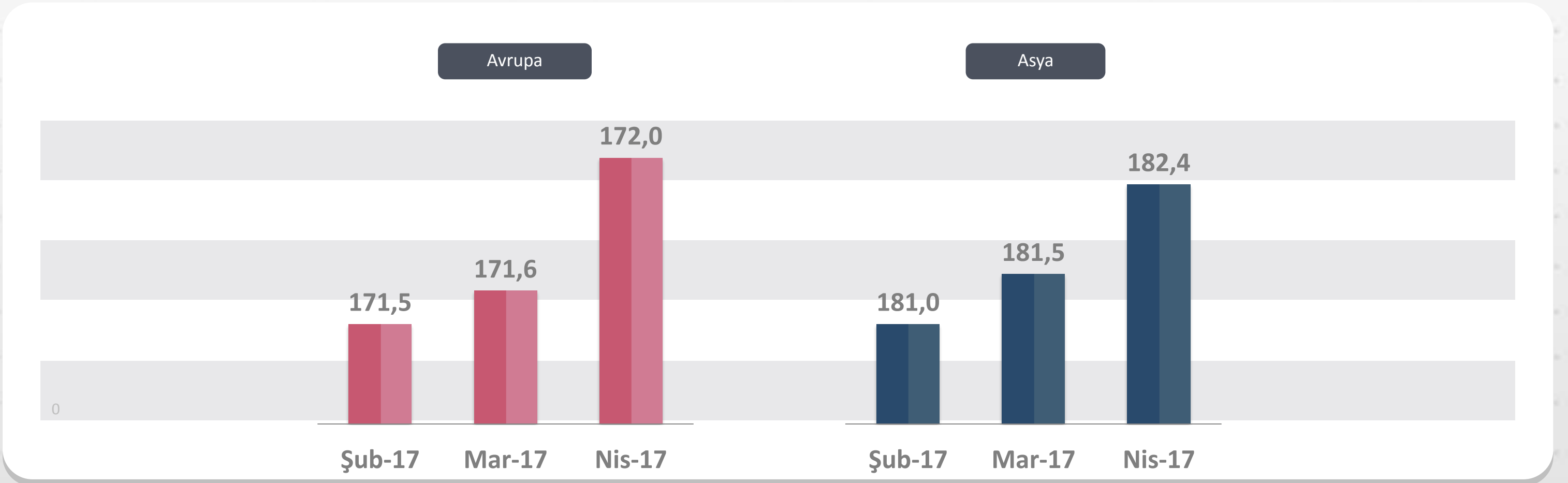


## REIDIN - GYODER

Yeni Konut Fiyat Endeksi Nisan ayında bir önceki aya göre, İstanbul Asya yakasında yer alan markalı konut projelerinde %0.50 oranında; İstanbul Avrupa yakasında yer alan markalı konut projelerinde %0.23 oranında artmıştır. Endeksin başlangıç dönemine göre ise İstanbul Asya yakasındaki projeler Avrupa yakasına kıyasla 10.4 puan fazla artış göstermiştir.



(Ocak 2010 = 100)





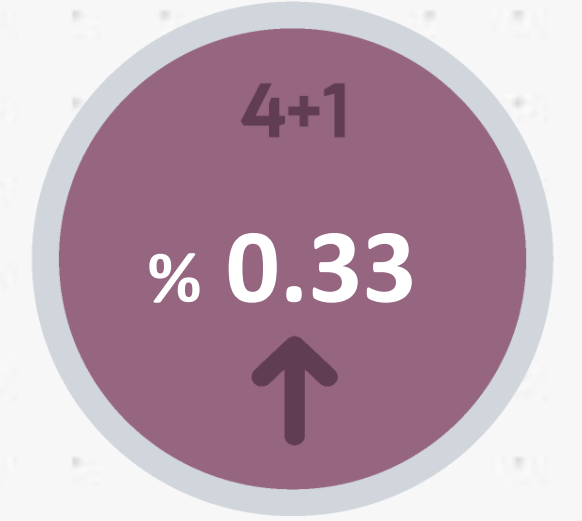
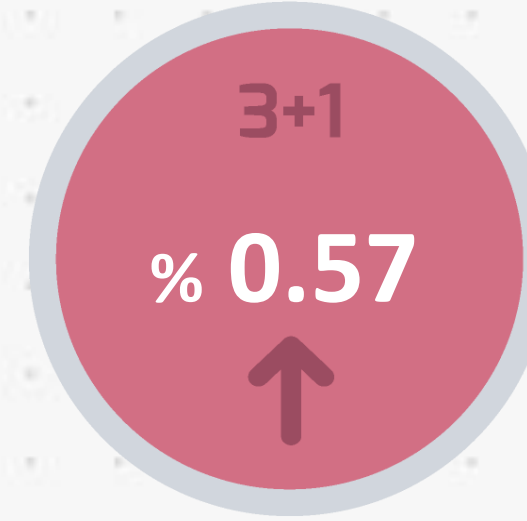
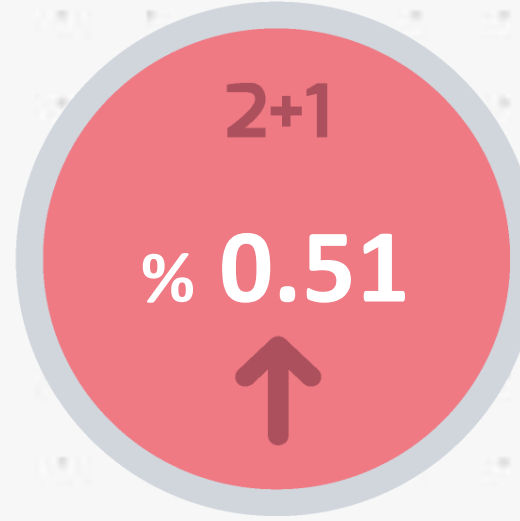
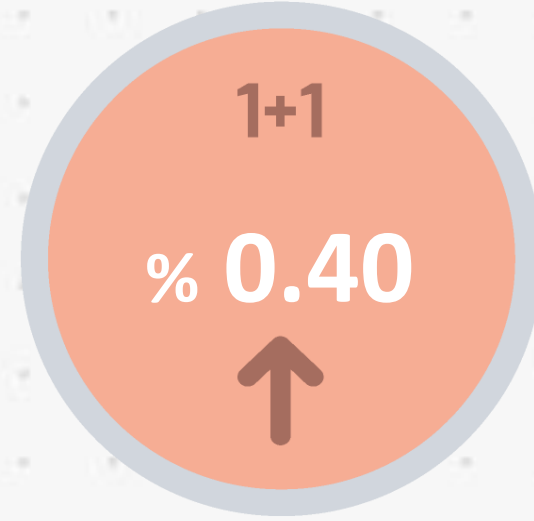
# FİYAT ENDEKSİ

## KONUT TİPİNE GÖRE

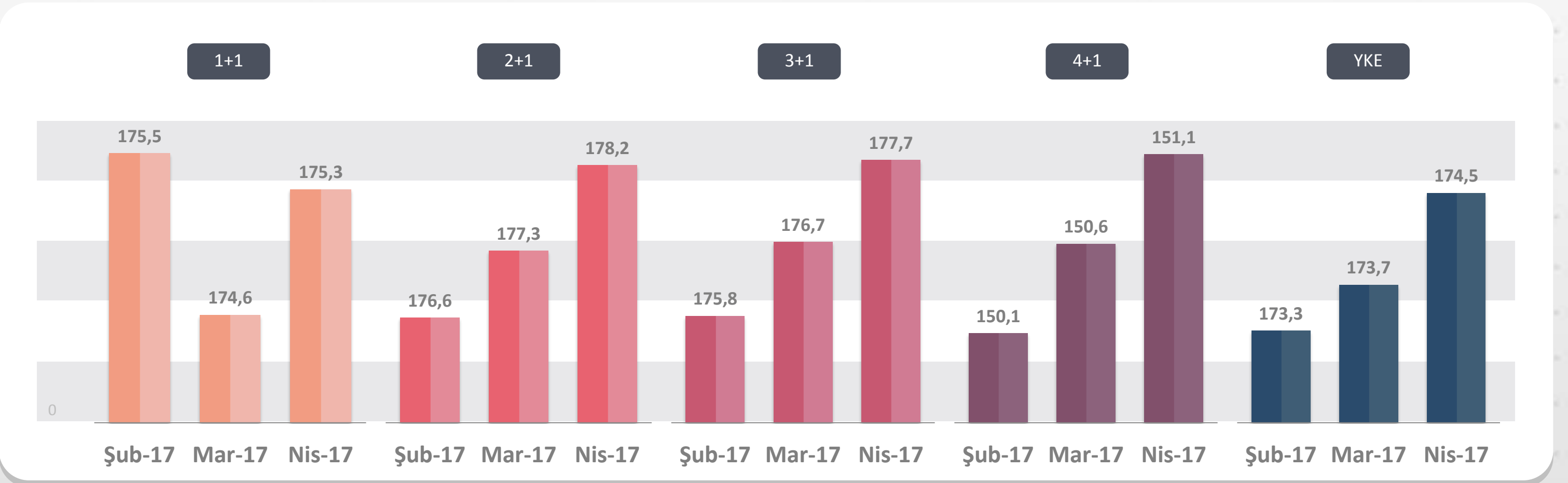


### REIDIN - GYODER

Yeni Konut Fiyat Endeksi (YKE)  
Nisan ayında bir önceki aya göre,  
1+1 konut tipinde %0.40 oranında  
artmış; 2+1 konut tipinde %0.51  
oranında artmış; 3+1 konut tipinde  
%0.57 oranında artmış ve 4+1  
konut tipinde %0.33 oranında  
artmıştır.



(Ocak 2010 = 100)





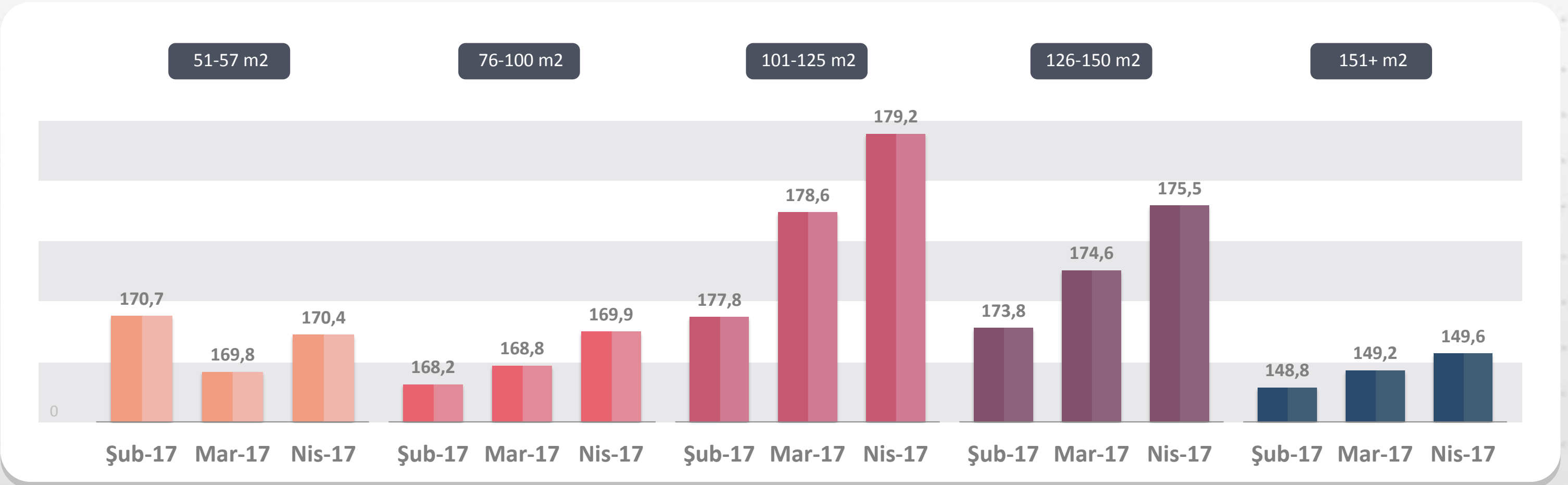
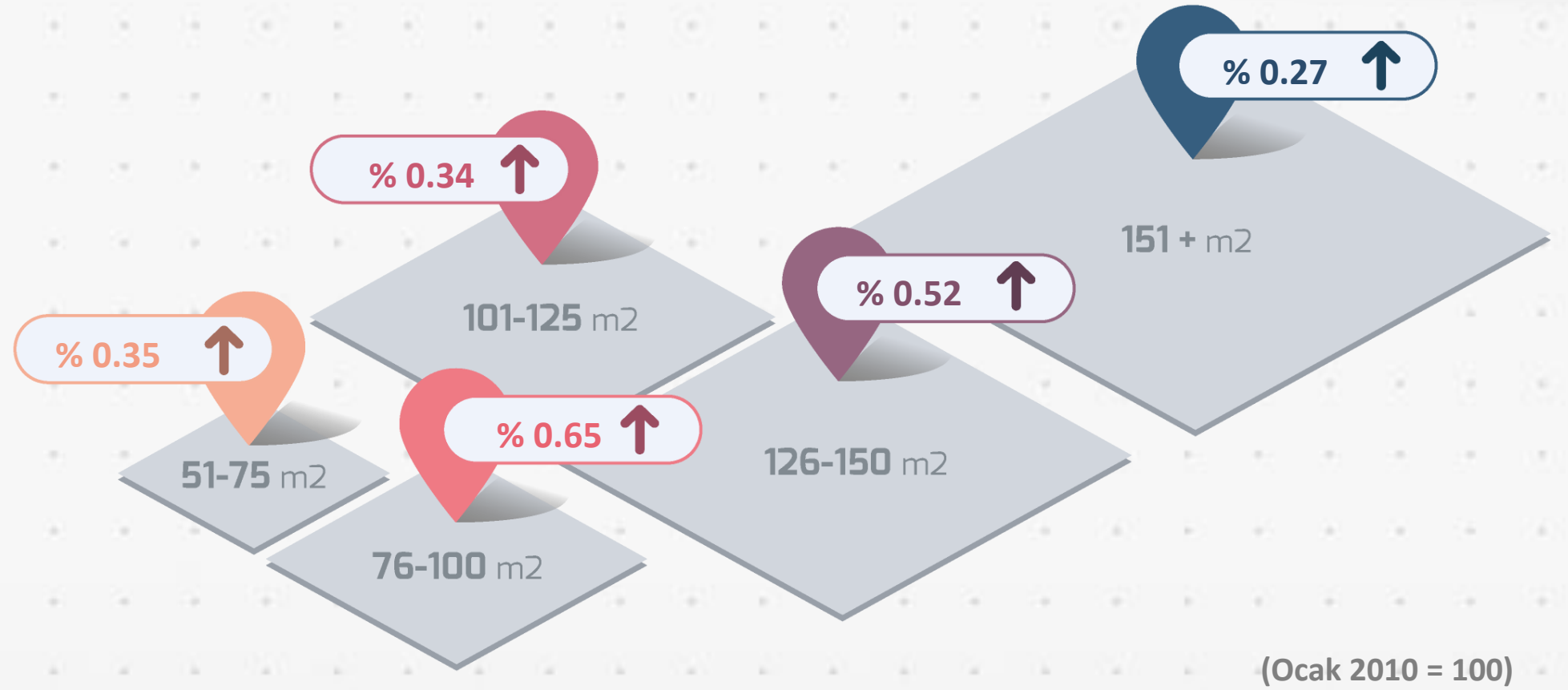
# FİYAT ENDEKSİ

KONUT BÜYÜKLÜĞÜNE GÖRE



## REIDIN - GYODER

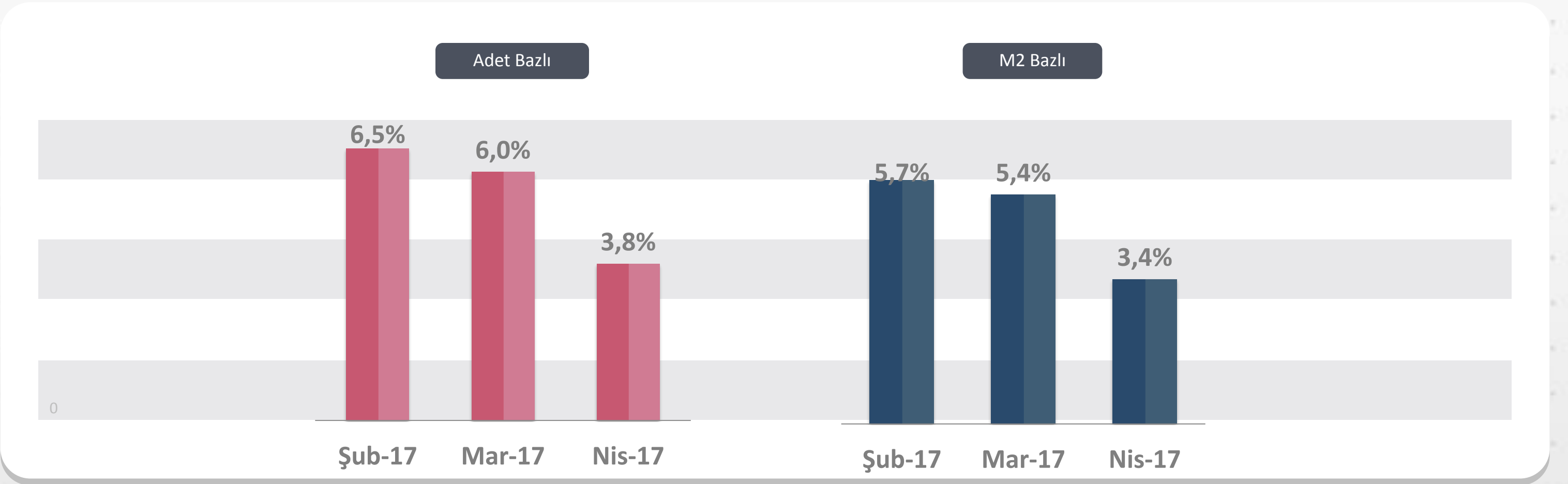
Yeni Konut Fiyat Endeksi Nisan ayında bir önceki aya göre, 51-75 m<sup>2</sup> büyüklüğe sahip konutlarda %0.35 oranında artmış; 76-100 m<sup>2</sup> büyüklüğe sahip konutlarda %0.65 oranında artmış; 101-125 m<sup>2</sup> büyüklüğe sahip konutlarda %0.34 oranında artmış; 126-150 m<sup>2</sup> büyüklüğe sahip konutlarda %0.52 oranında artmış; 151 m<sup>2</sup> ve daha büyük alana sahip konutlarda %0.27 oranında artmıştır.





### REIDIN - GYODER

Yeni Konut Fiyat Endeksi Nisan ayı stok erime hızı rakamları değerlendirildiğinde adet bazlı **%3.8** oranında, metrekare bazlı ise **%3.4** oranında stoklarda erime gözlemlenmiştir.



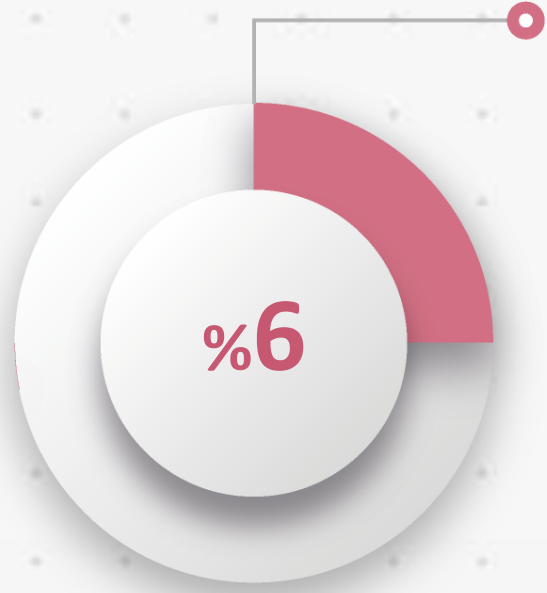
İlgili veriler geçici olup, revizyona tabidir.





# YENİ GÖSTERGELER

## MARKALI KONUT PROJELERİ YABANCI YATIRIMCI ANALİZİ

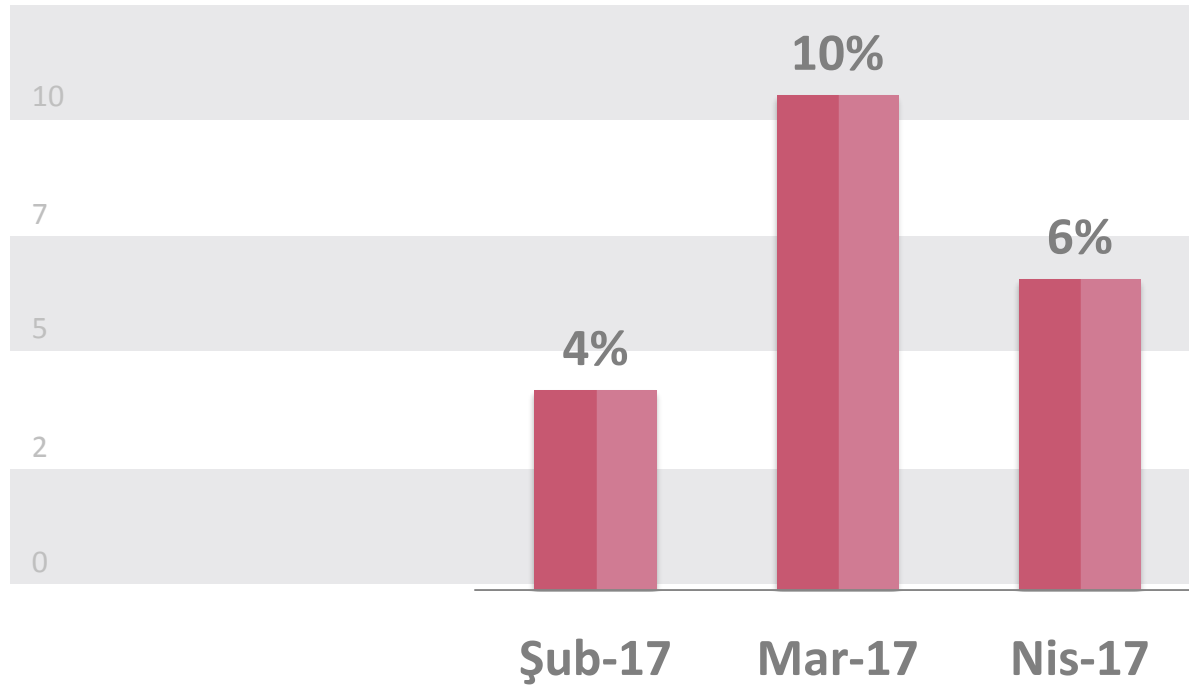


Nisan ayında markalı konut projeleri kapsamında gerçekleştirilen satışların %6'lık (son 6 aylık ortalama %7) kısmı yabancı yatırımcılara yapıldığı gözlemlenmiştir.

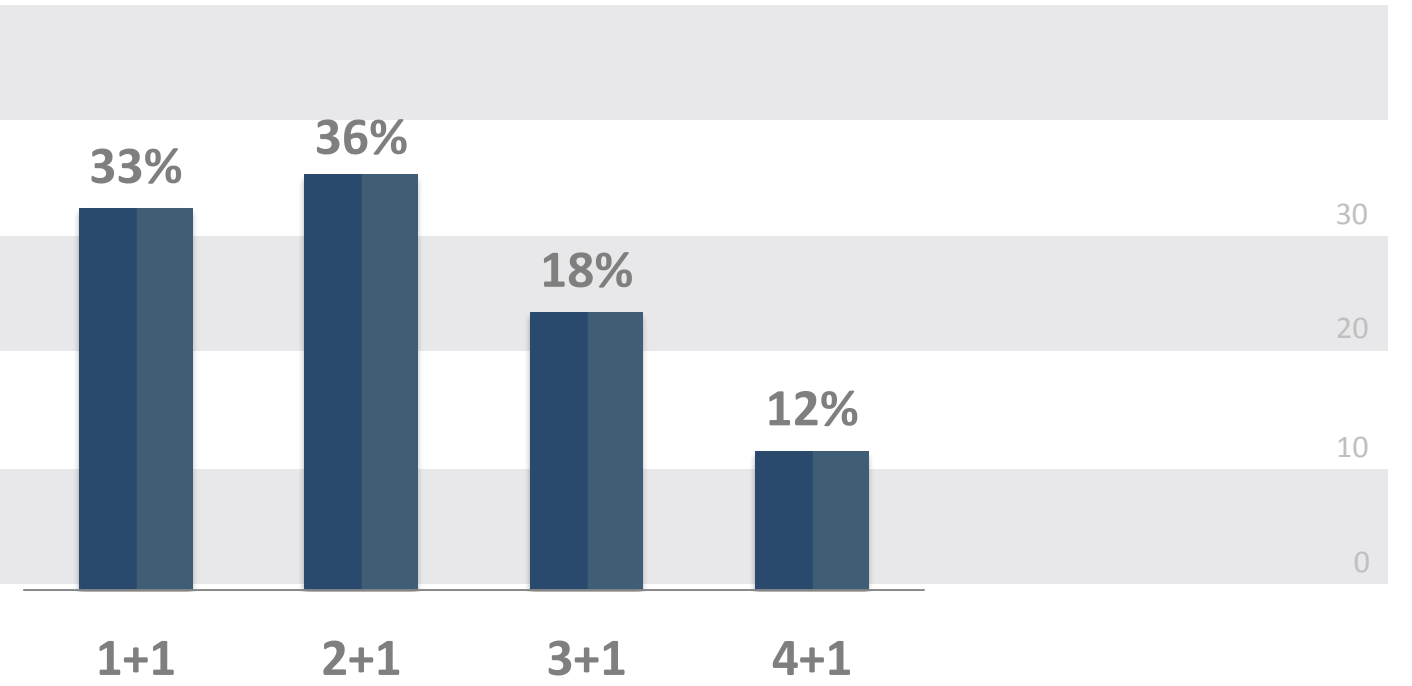


Nisan ayında tercih noktasında ağırlıklı olarak 2+1 özellikteki konutların öne çıktığı gözlemlenmiştir

Yabancılar Satış Oranı



Yabancıların Tip Tercihi



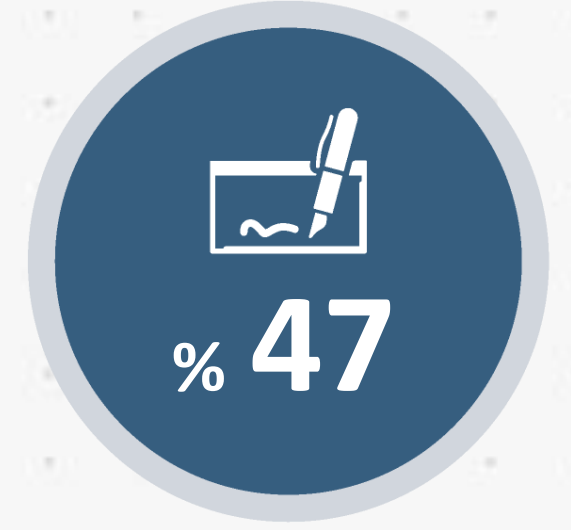
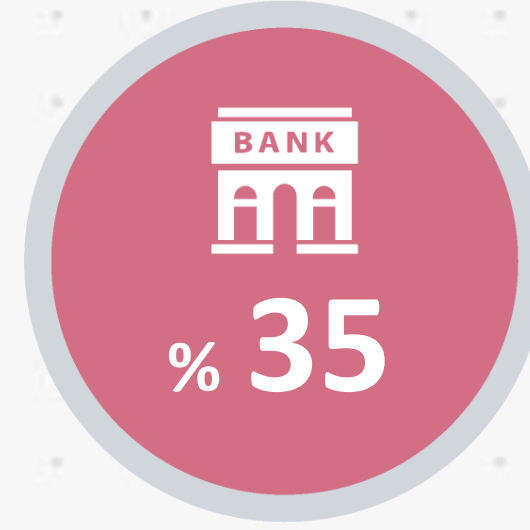


# YENİ GÖSTERGELER

## MARKALI KONUT PROJELERİ ÖDEME YÖNTEMLERİ

### REIDIN - GYODER

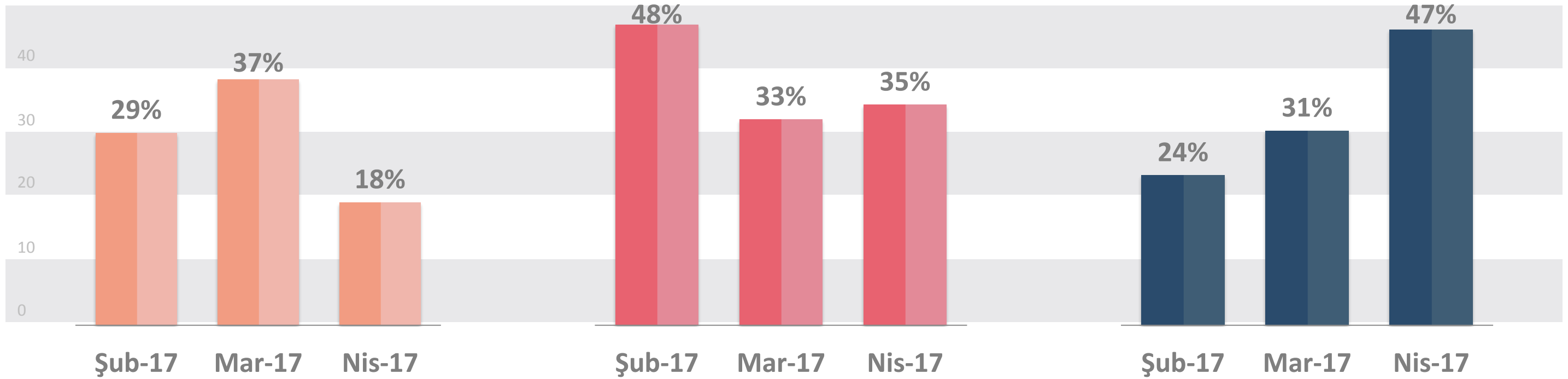
Markalı projelerden konut satın alan müşterilerin peşinat, senet ve banka kredisi kullanım oranları incelendiğinde, Nisan ayında peşinat kullanım oranı %18, banka kredisi kullanım oranı %35 ve senet kullanım oranı %47 olarak gerçekleşmiştir.



Peşinat Oranı

Banka Kredisi Oranı

Senet Oranı



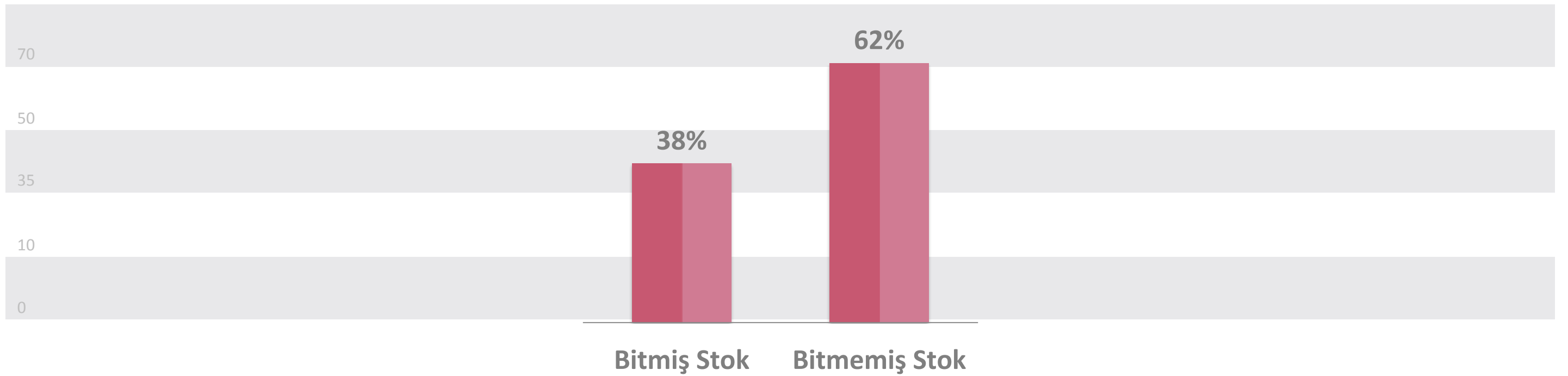


# YENİ GÖSTERGELER

MARKALI KONUT PROJELERİ TESLİMAT DURUMU



Adet Bazlı





## 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, 32 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

HALDIZ®  
GRUP

hasanoğlu  
inşaat®

İhlas Yapı

GYO  
idealist

İŞ GYO



mesa  
MESKEN



nef

nurol GYO

ÖZAKGYO

ÖZYAZICI

PROPA  
İNŞAAT

pekdemir®

SİNPAŞ GYO  
SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

SOYAK  
KONUT | ENERJİ | ÇİMENTO | DÖKÜM

TEKFEN  
EMLAK GELİŞTİRME

TEPE  
İNŞAAT

TSKB GYO  
GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI

T.C. BAŞBAKANLIK  
TOKİ  
TOPLU KONUT İDARESİ BAŞKANLIĞI

TORUNLAR Tİ GYO

TURK MALL

YEŞİLGYO

TÜRKİYE  
BANKASI

REIDIN

GYODER  
Gayrimenkul ve Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Derneği