

# REIDIN

## REIDIN-GYODER YENİ KONUT FİYAT ENDEKSİ 2018 EYLÜL AYI SONUÇLARI

SAYI 94



## YÖNETİCİ ÖZETİ

**REIDIN-GYODER Yeni Konut Fiyat Endeksi sonuçlarına göre, Eylül ayında bir önceki aya göre %0.05 oranında artış gerçekleşmiş olup, geçen yılın aynı dönemine göre %3.05 oranında ve endeksin başlangıç dönemi olan 2010 yılı Ocak ayına göre ise %82.40 oranında artış gerçekleşmiştir.**

**Yeni Konut Fiyat Endeksi, Eylül ayında bir önceki aya göre, İstanbul Asya Yakası'nda yer alan markalı konut projelerinde %0.10 oranında; İstanbul Avrupa Yakası'nda yer alan markalı konut projelerinde %0.06 oranında artmıştır. Endeksin başlangıç dönemine göre ise İstanbul Asya Yakası'ndaki projeler Avrupa Yakası'na kıyasla 10.80 puan fazla artış göstermiştir.**

**Yeni Konut Fiyat Endeksi, Eylül ayında bir önceki aya göre, 1+1 konut tipinde %0.61 oranında artmış; 2+1 konut tipinde %0.27 oranında artmış; 3+1 konut tipinde %0.65 oranında azalmış ve 4+1 konut tipinde %0.25 oranında artmıştır.**

**Yeni Konut Fiyat Endeksi, Eylül ayında bir önceki aya göre, 51-75 m2 büyüklüğe sahip konutlarda %0.62 oranında artmış; 76-100 m2 büyüklüğe sahip konutlarda %0.34 oranında artmış; 101-125 m2 büyüklüğe sahip konutlarda %0.27 oranında artmış; 126-150 m2 büyüklüğe sahip konutlarda %0.65 oranında azalmış; 151 m2 ve daha büyük alana sahip konutlarda %0.19 oranında artmıştır.**

1

2

3

4



## YÖNETİCİ ÖZETİ

Yeni Konut Fiyat Endeksi, Eylül ayı stok erime hızı rakamları değerlendirildiğinde adet bazlı %6.1 oranında, metrekare bazlı ise %5.4 oranında stoklarda erime gözlemlenmiştir.

Eylül ayında, markalı konut projeleri kapsamında gerçekleştirilen satışların %18'lik (son 6 aylık ortalama %11) 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, Eylül ayında peşinat kullanım oranı %24, banka kredisi kullanım oranı %17 ve senet kullanım oranı %59 olarak gerçekleşmiştir.

Eylül ayında satışı gerçekleştirilen konutların %35'i bitmiş konut stoklarından oluşurken, %65'i ise bitmemiş konut stoklarından oluşmaktadır.

5

6

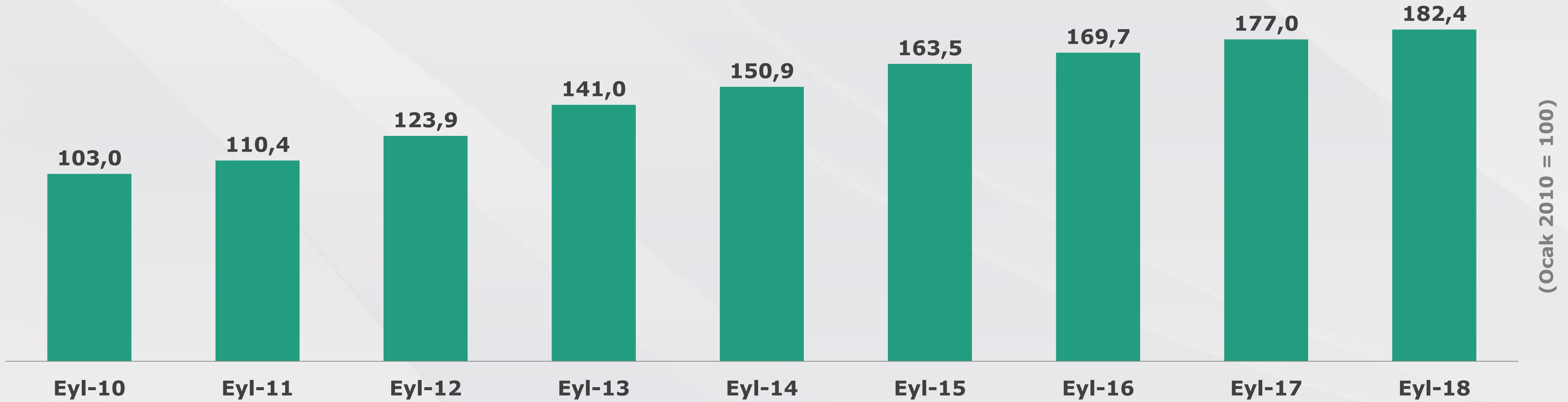
7

8

# REIDIN-GYODER YENİ KONUT FİYAT ENDEKSİ



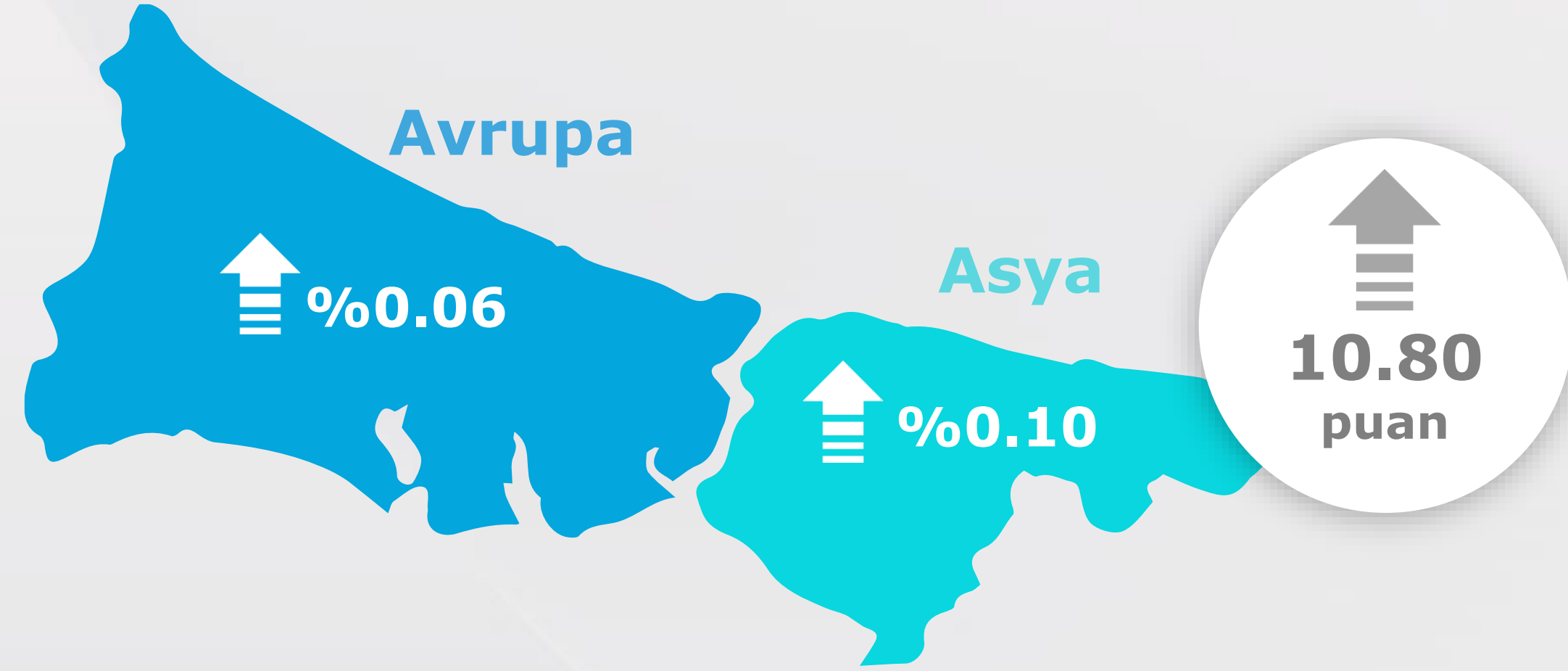
## Yeni Konut Fiyat Endeksi



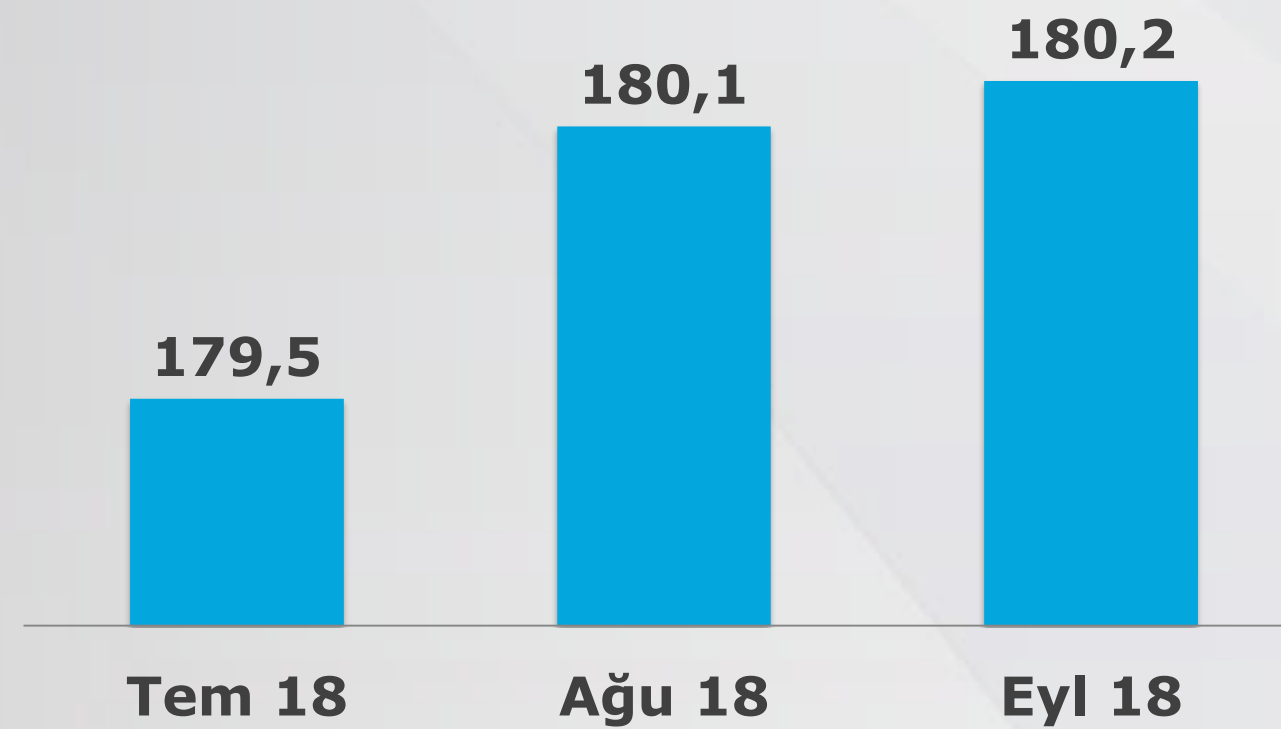
REIDIN-GYODER Yeni Konut Fiyat Endeksi sonuçlarına göre, Eylül ayında bir önceki aya göre %0.05 oranında artış gerçekleşmiş olup, geçen yılın aynı dönemine göre %3.05 oranında ve endeksin başlangıç dönemi olan 2010 yılı Ocak ayına göre ise %82.40 oranında artış gerçekleşmiştir.

# İSTANBUL ASYA-AVRUPA YAKASI PROJELERİ

Yeni Konut Fiyat Endeksi, Eylül ayında bir önceki aya göre, İstanbul Asya Yakası'nda yer alan markalı konut projelerinde %0.10 oranında; İstanbul Avrupa Yakası'nda yer alan markalı konut projelerinde %0.06 oranında artmıştır. Endeksin başlangıç dönemine göre ise İstanbul Asya Yakası'ndaki projeler Avrupa Yakası'na kıyasla 10.80 puan fazla artış göstermiştir.

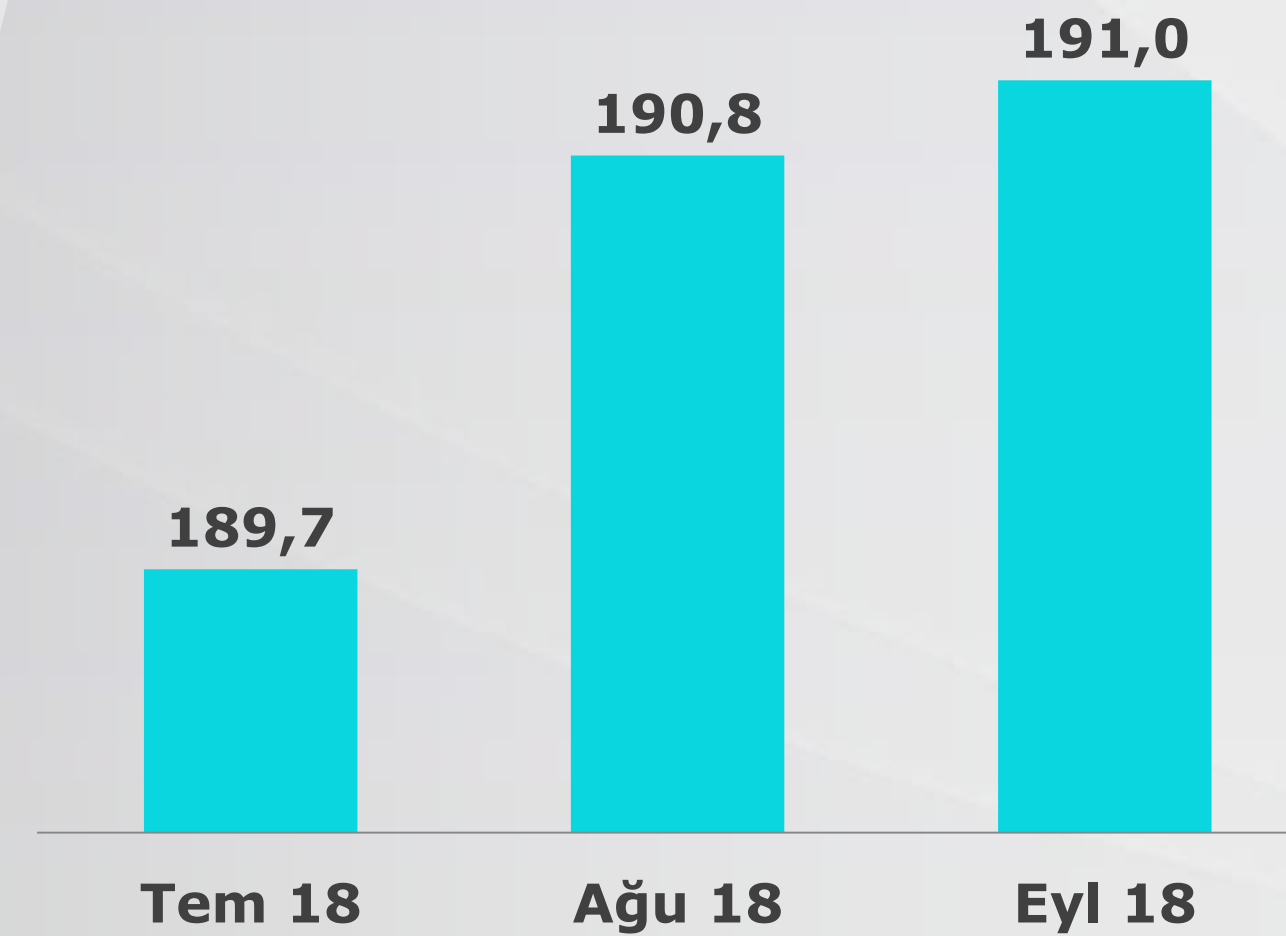


## Avrupa



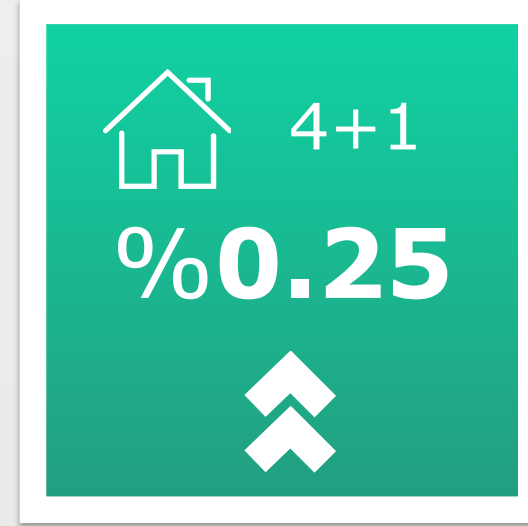
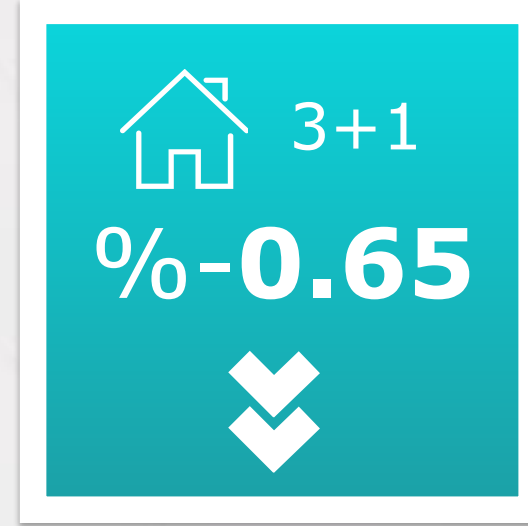
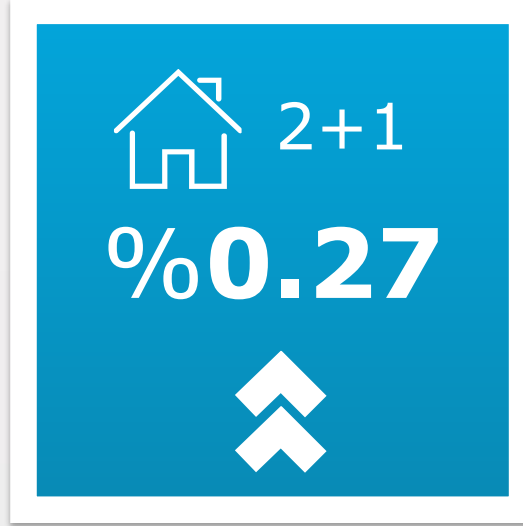
(Ocak 2010 = 100)

## Asya

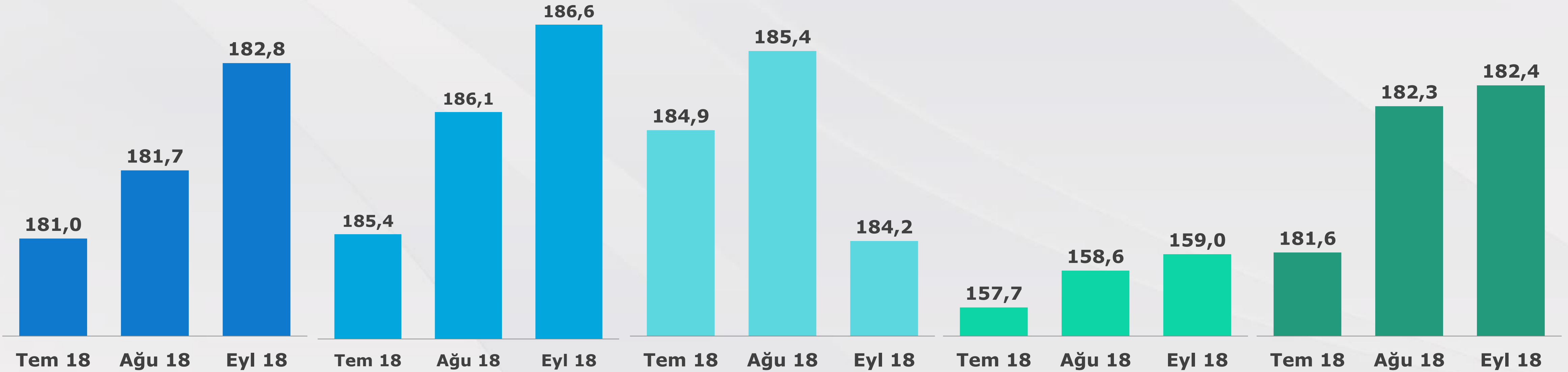
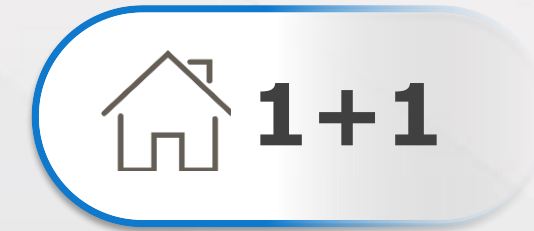


(Ocak 2010 = 100)

# KONUT TİPİNE GÖRE YENİ KONUT FİYAT ENDEKSİ

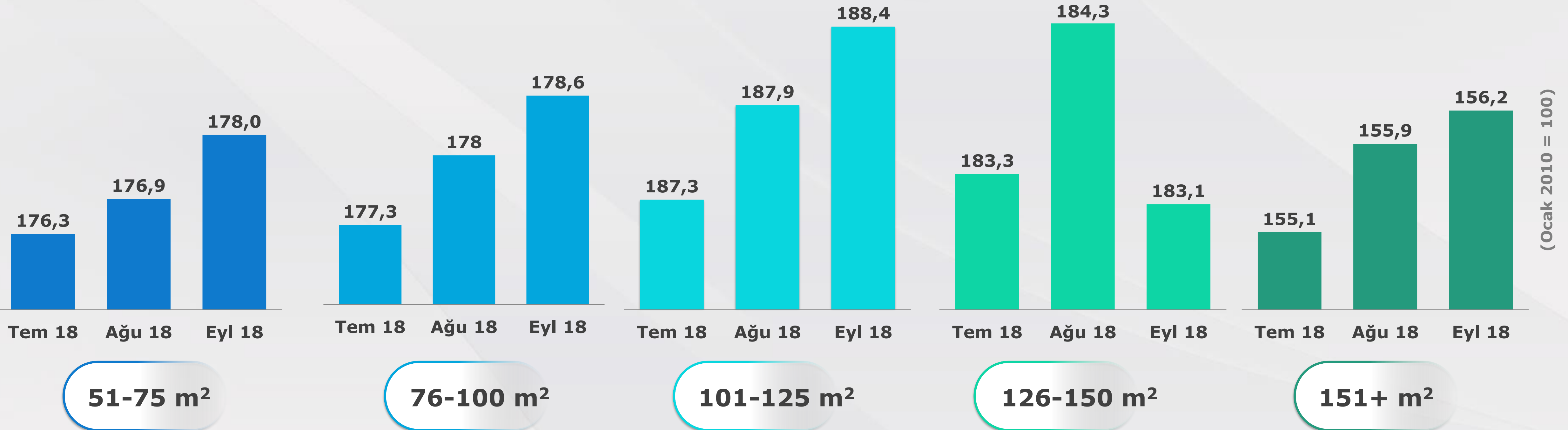
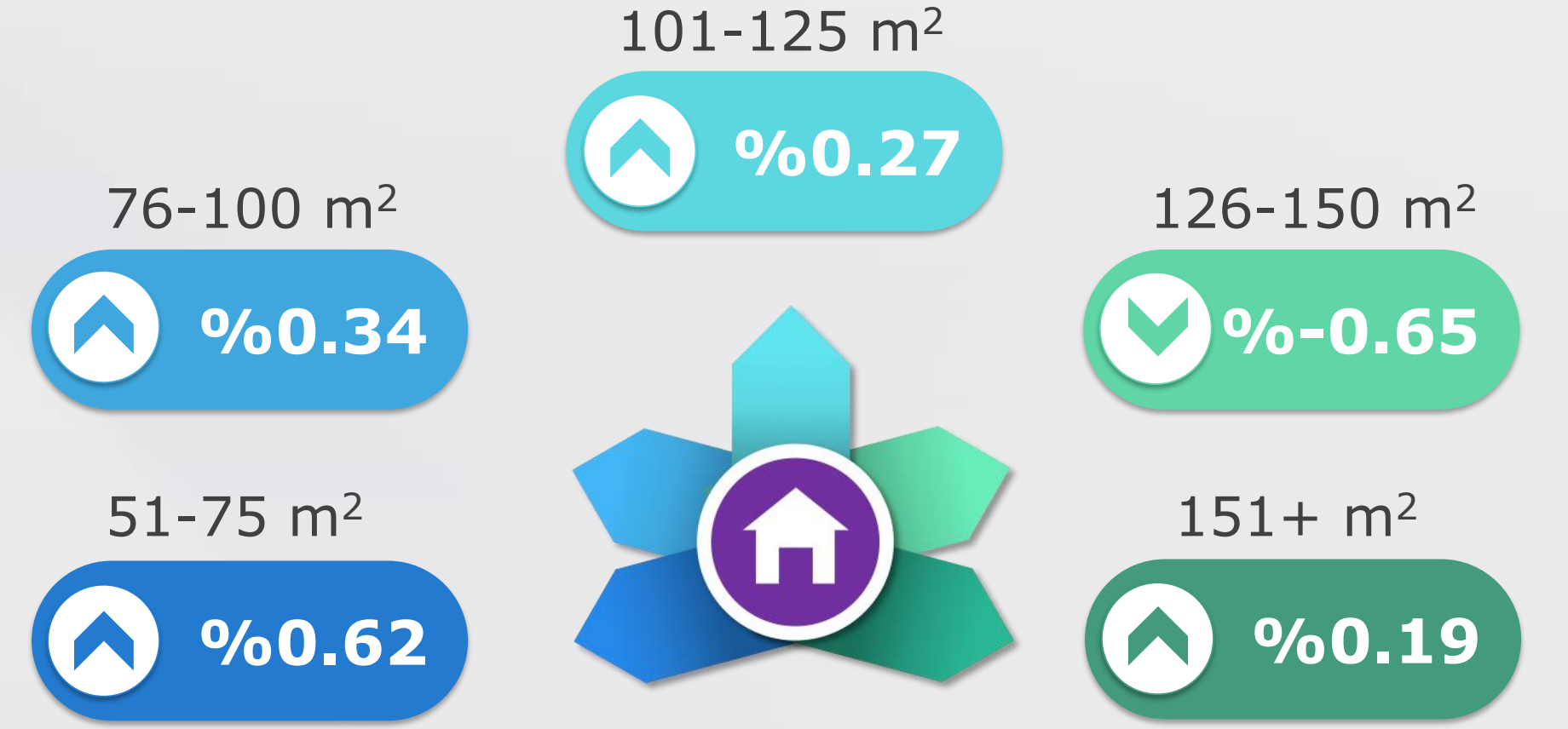


Yeni Konut Fiyat Endeksi, Eylül ayında bir önceki aya göre, 1+1 konut tipinde %0.61 oranında artmış; 2+1 konut tipinde %0.27 oranında artmış; 3+1 konut tipinde %0.65 oranında azalmış ve 4+1 konut tipinde %0.25 oranında artmıştır.



# KONUT BÜYÜKLÜĞÜNE GÖRE YENİ KONUT FİYAT ENDEKSİ

Yeni Konut Fiyat Endeksi, Eylül ayında bir önceki aya göre, 51-75 m<sup>2</sup> büyüklüğe sahip konutlarda %0.62 oranında artmış; 76-100 m<sup>2</sup> büyüklüğe sahip konutlarda %0.34 oranında artmış; 101-125 m<sup>2</sup> büyüklüğe sahip konutlarda %0.27 oranında artmış; 126-150 m<sup>2</sup> büyüklüğe sahip konutlarda %0.65 oranında azalmış; 151 m<sup>2</sup> ve daha büyük alana sahip konutlarda %0.19 oranında artmıştır.

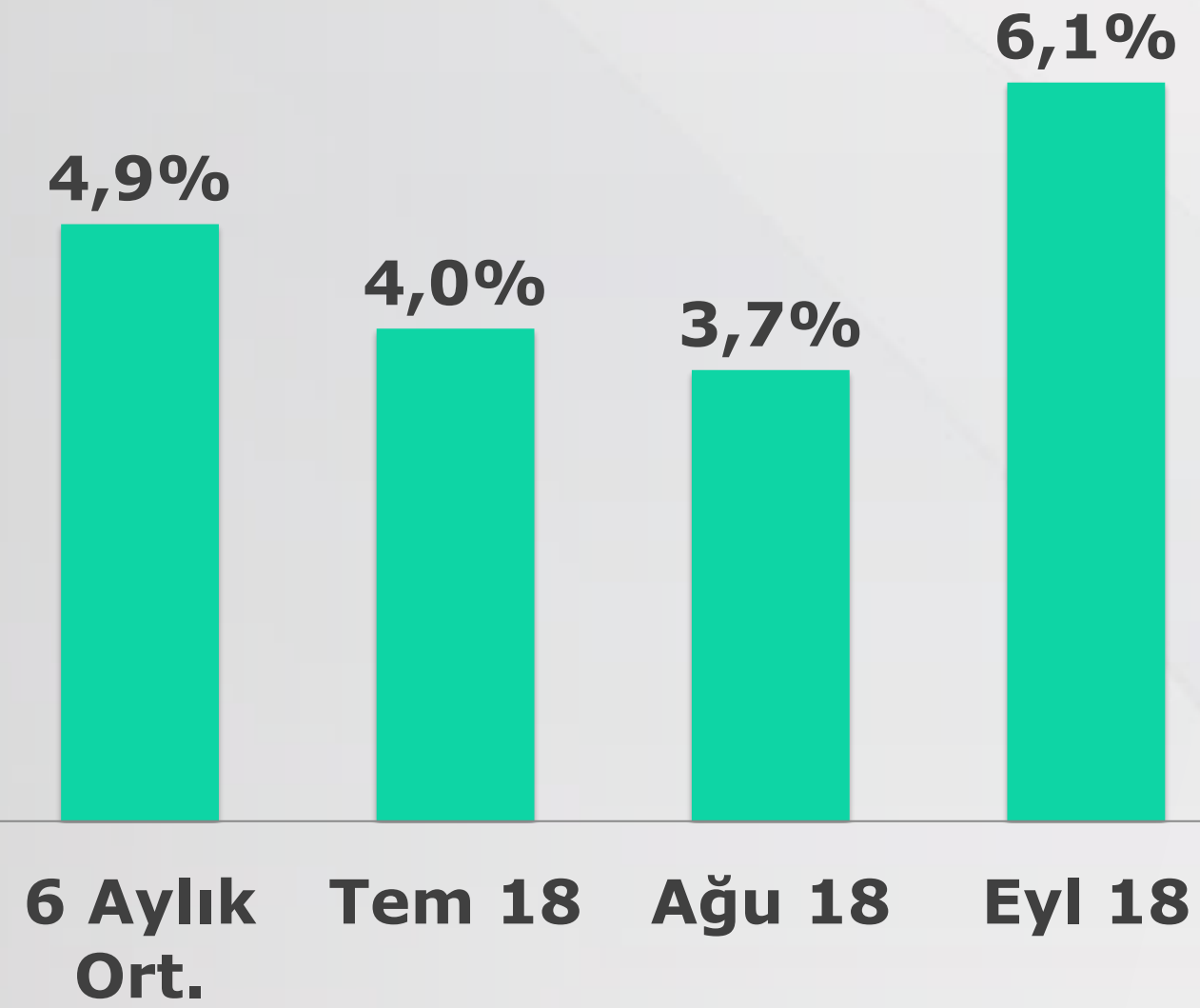


# STOK DATASI

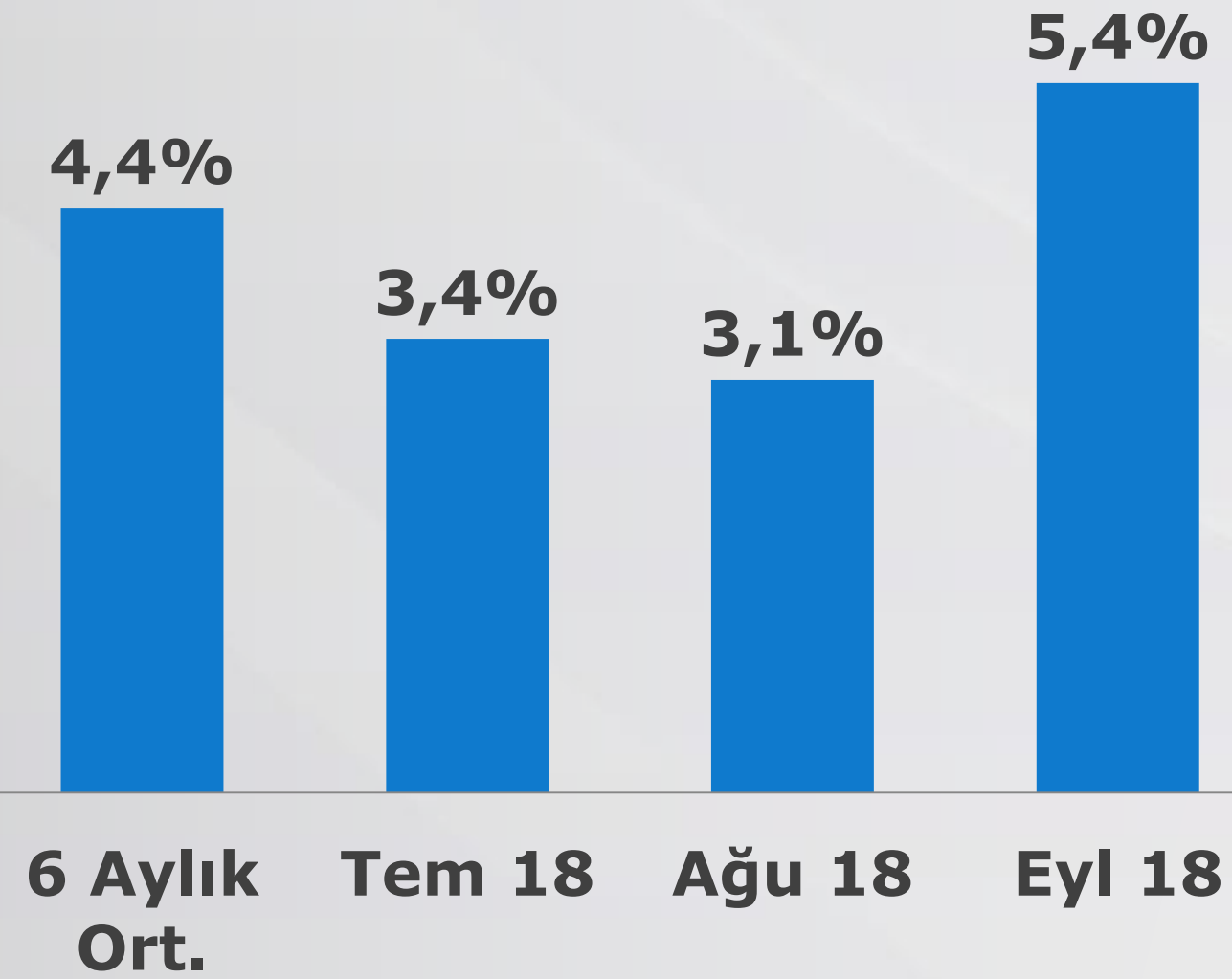
## MARKALI KONUT PROJELERİ STOK ERİME HIZI

Yeni Konut Fiyat Endeksi, Eylül ayı stok erime hızı rakamları değerlendirildiğinde adet bazlı %6.1 oranında, metrekare bazlı ise %5.4 oranında stoklarda erime gözlemlenmiştir.

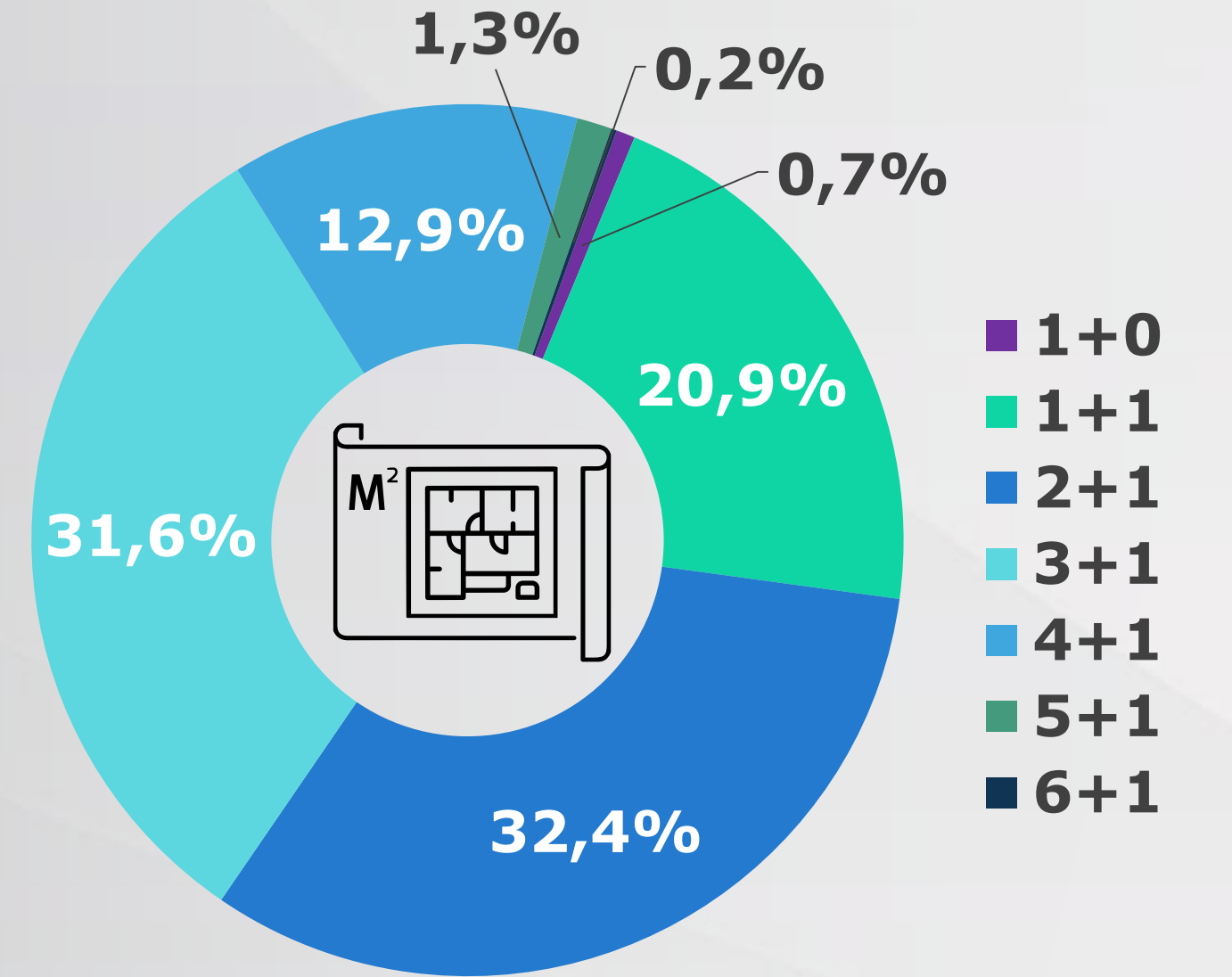
### Adet Bazlı



### M<sup>2</sup> Bazlı



### Stokta Kalan Daire M<sup>2</sup> Dağılımı





# YENİ GÖSTERGELER

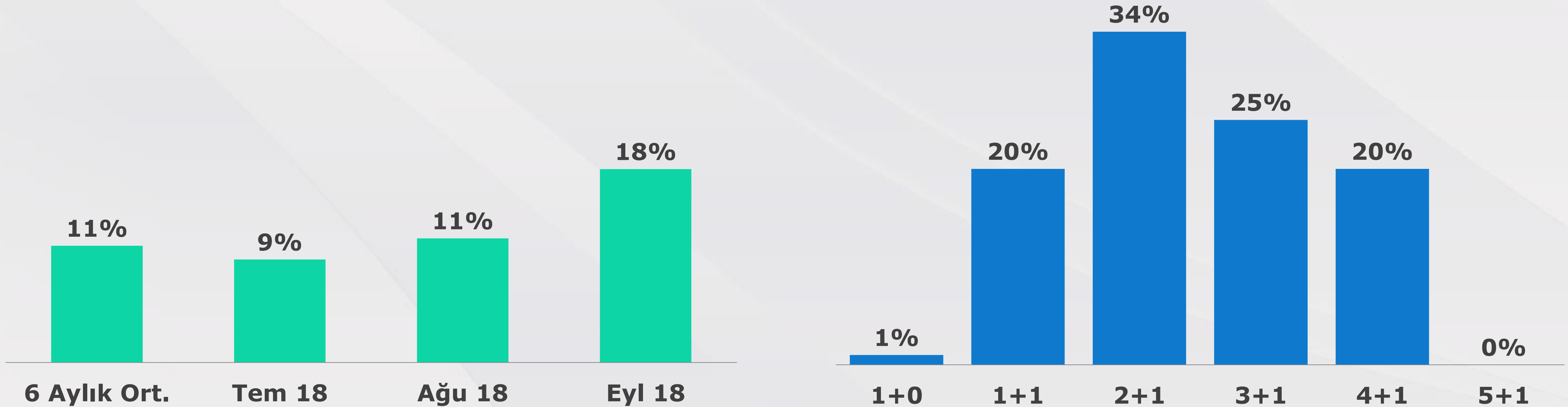
## MARKALI KONUT PROJELERİ YABANCI YATIRIMCI ANALİZİ

**%18**

Eylül ayında, markalı konut projeleri kapsamında gerçekleştirilen satışların %18'lik (son 6 aylık ortalama %11) kısmı yabancı yatırımcılara yapıldığı gözlemlenmiştir.

**%34**

Eylül ayında, tercih noktasında ağırlıklı olarak 2+1 (%34) özellikteki konutların öne çıktığı gözlemlenmiştir.



# YENİ GÖSTERGELER

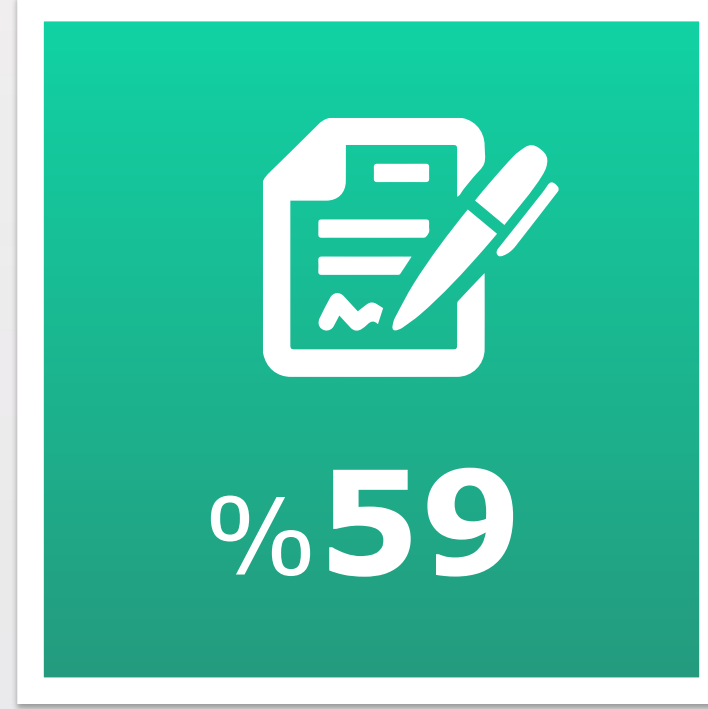
## MARKALI KONUT PROJELERİ ÖDEME YÖNTEMLERİ



**Peşinat Oranı**

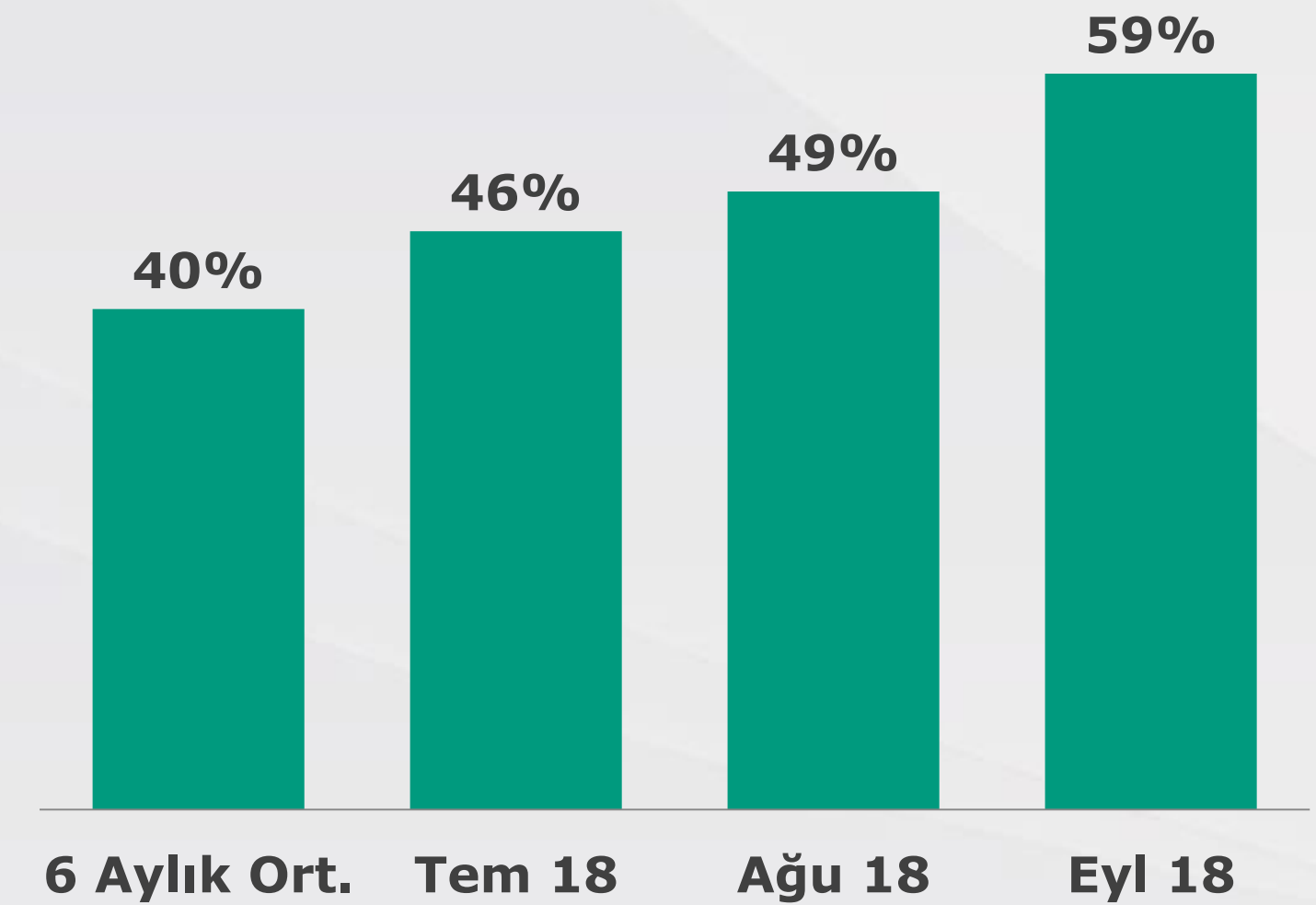
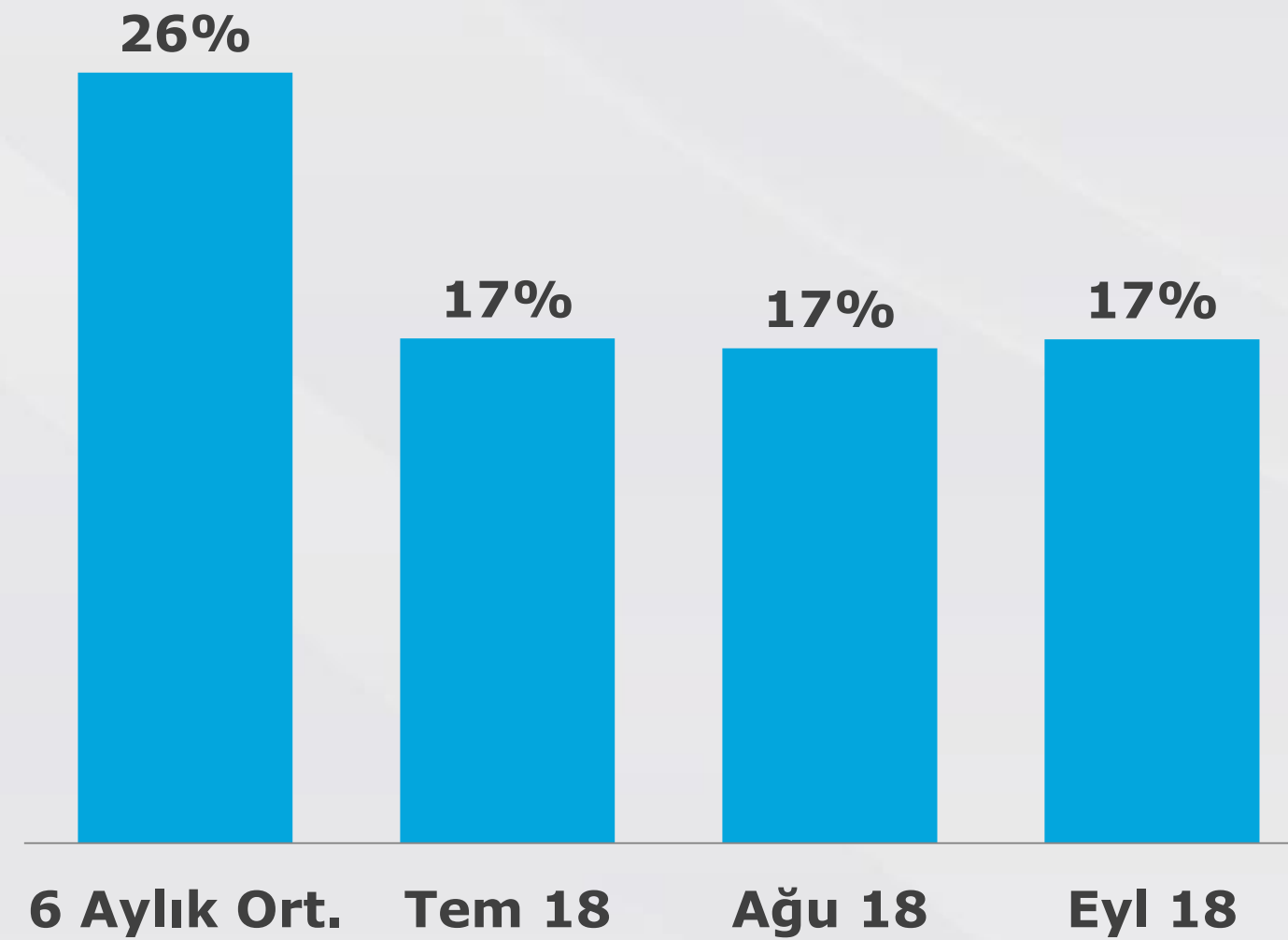
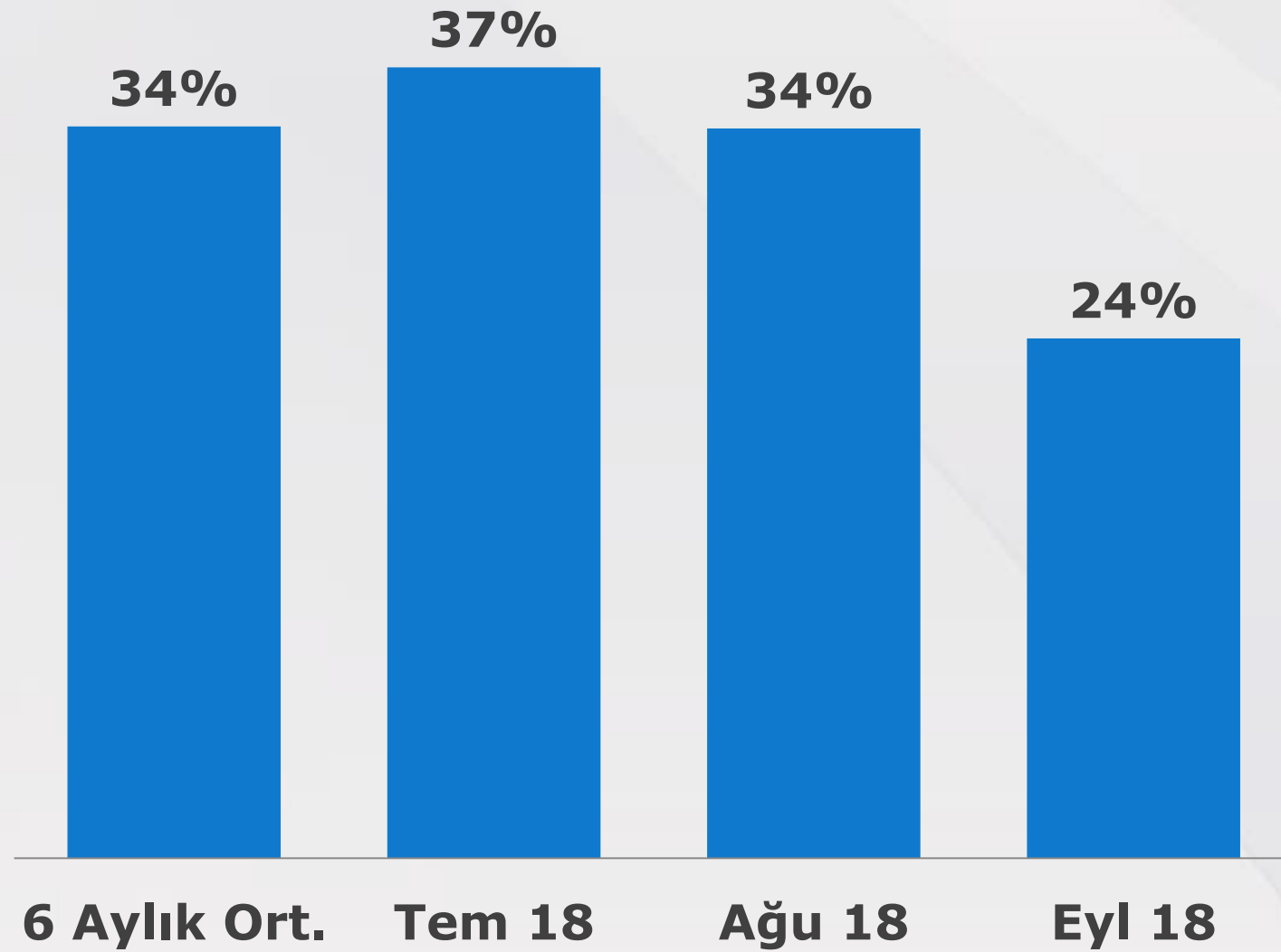


**Banka Kredisi Oranı**



**Senet Oranı**

Markalı projelerden konut satın alan müşterilerin peşinat, senet ve banka kredisi kullanım oranları incelendiğinde, Eylül ayında peşinat kullanım oranı %24, banka kredisi kullanım oranı %11 ve senet kullanım oranı %59 olarak gerçekleşmiştir.



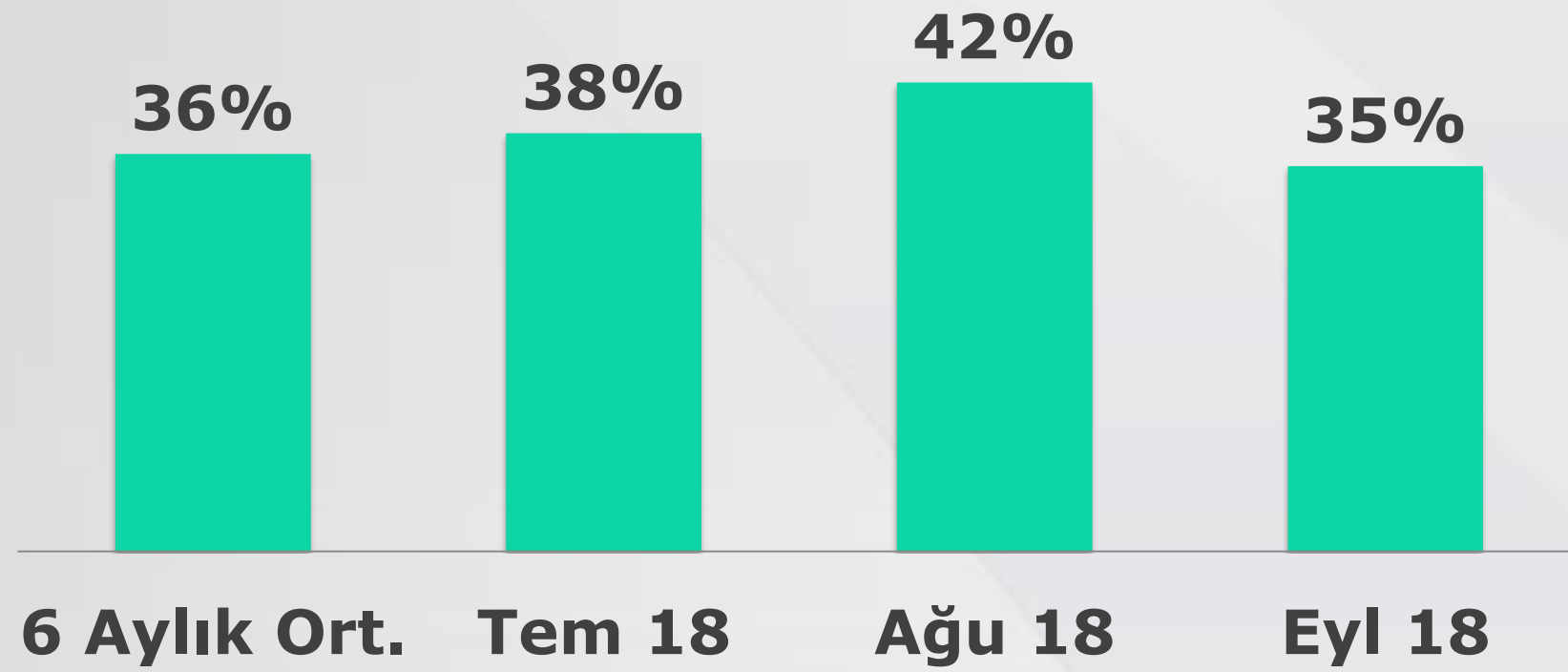
# YENİ GÖSTERGELER

## MARKALI KONUT PROJELERİ TESLİMAT DURUMU

### Bitmiş Stok

Eylül ayında, satışı gerçekleştirilen konutların %35'i bitmiş konut stoklarından oluşmaktadır.

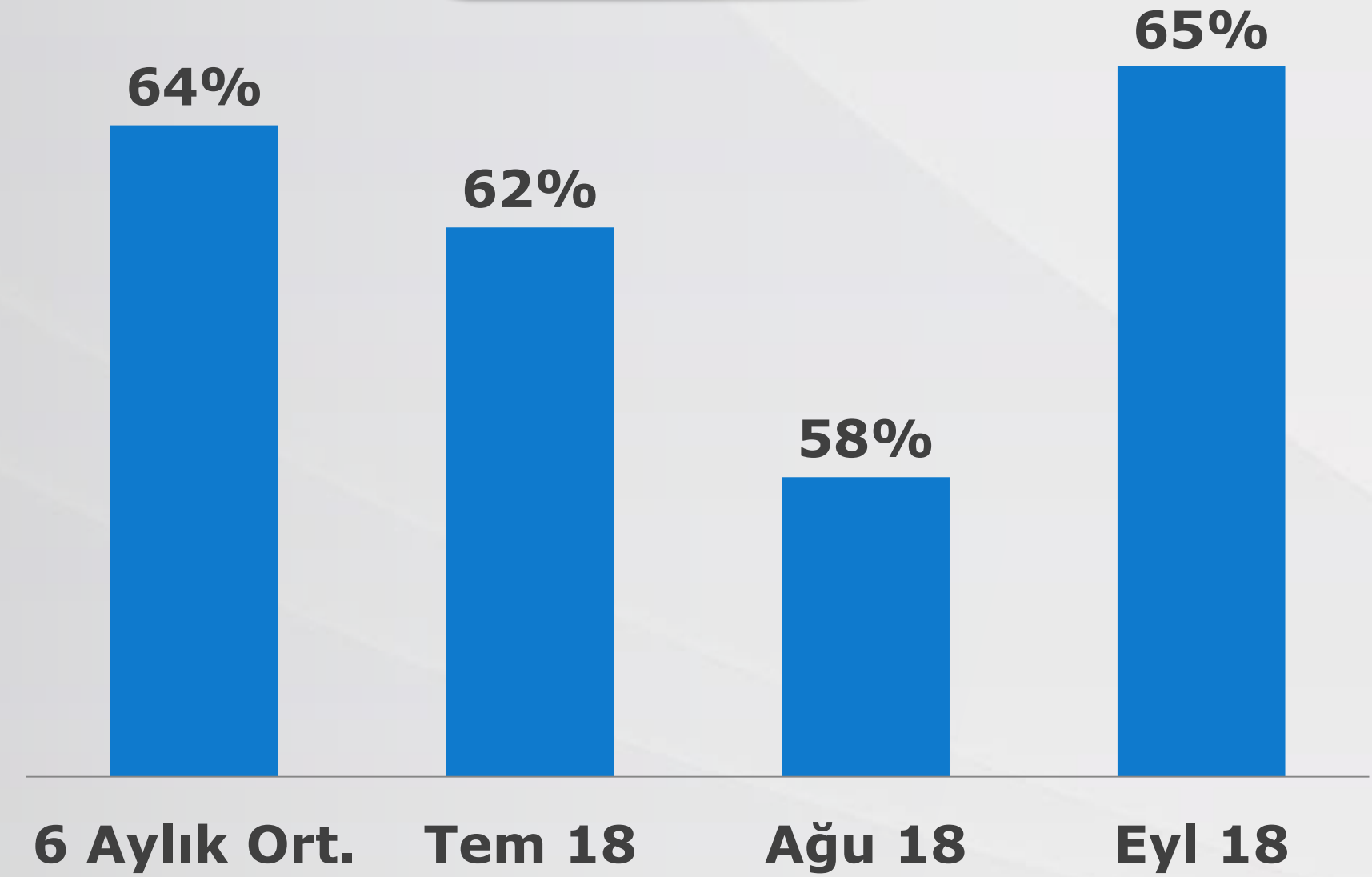
### Bitmiş Stok



### Bitmemiş Stok

Eylül ayında, satışı gerçekleştirilen konutların %65'i bitmemiş konut stoklarından oluşmaktadır.

### Bitmemiş Stok



# 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

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

REIDIN-GYODER Yeni Konut Fiyat Endeksi, 34 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

Projedeki satışların tamamlandığı kabul edilmektedir. Kat karşılığı alınan projelerde ise yüklenici firma eğer kendi payını bitirmişse ve/veya %85'ini satmışsa projedeki satışların tamamlandığı kabul edilmektedir.

# 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®

HALKGYO

İhlas Yapı



İŞ GYO



mesa  
MESKEN

nef

nurolgyo

ÖZAKGYO

ÖZYAZICI

PROPA  
İNŞAAT

pekdemir®

SİNPAŞ

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

Vakıf GYO