



REIDIN.



REIDIN KONUT FİYAT ENDEKSLERİ  
2017 AĞUSTOS AYI SONUÇLARI

15 EYLÜL 2017

**REIDIN**

**GYODER**  
Gayrimenkul ve Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Derneği

TÜRKİYE İŞ BANKASI'NIN  
DESTEĞİYLE HAZIRLANAN

**REIDIN GYODER YENİ KONUT  
FİYAT ENDEKSİ  
2017 AĞUSTOS AYI  
SONUÇLARI**

SAYI  
81



**TÜRKİYE İŞ BANKASI**



## YÖNETİCİ ÖZETİ



**REIDIN-GYODER Yeni Konut**  
Fiyat Endeksi sonuçlarına göre, Ağustos ayında bir önceki aya göre %0.40 oranında artış gerçekleşmiş olup, geçen yılın aynı dönemine göre %4.19 oranında ve endeksin başlangıç dönemi olan 2010 yılı Ocak ayına göre ise %76.40 oranında artış gerçekleşmiştir.

**REIDIN-GYODER Yeni Konut**  
Fiyat Endeksi Ağustos ayında bir önceki aya göre, İstanbul Asya yakasında yer alan markalı konut projelerinde %0.71 oranında; İstanbul Avrupa yakasında yer alan markalı konut projelerinde %0.23 oranında artmıştır. Endexsin başlangıç dönemine göre ise İstanbul Asya yakasındaki projeler Avrupa yakasına kıyasla 11.8 puan fazla artış göstermiştir.

**REIDIN-GYODER Yeni Konut**  
Fiyat Endeksi Ağustos ayında bir önceki aya göre, 1+1 konut tipinde %0.97 oranında artmış; 2+1 konut tipinde %0.22 oranında artmış; 3+1 konut tipinde %0.17 oranında artmış ve 4+1 konut tipinde %0.78 oranında artmıştır.

**REIDIN-GYODER Yeni Konut**  
Fiyat Endeksi Ağustos ayında bir önceki aya göre, 51-75 m<sup>2</sup> büyülüğe sahip konutlarda %0.82 oranında artmış; 76-100 m<sup>2</sup> büyülüğe sahip konutlarda %0.12 oranında artmış; 101-125m<sup>2</sup> büyülüğe sahip konutlarda %0.22 oranında artmış; 126-150 m<sup>2</sup> büyülüğe sahip konutlarda %0.34 oranında artmış; 151 m<sup>2</sup> ve daha büyük alana sahip konutlarda %0.86 oranında artmıştır.



## YÖNETİCİ ÖZETİ



Ağustos ayı stok erime hızı rakamları değerlendirildiğinde adet bazlı %3.1 oranında, metrekare bazlı ise %3.0 oranında stoklarda erime gözlemlenmiştir.

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

Markalı projelerden konut satın alan müşterilerin peşinat, senet ve banka kredisini kullanım oranları incelendiğinde, Ağustos ayında peşinat kullanım oranı %22, banka kredisini kullanım oranı %32 ve senet kullanım oranı %44 olarak gerçekleşmiştir.

Ağustos ayında satışı gerçekleştirilen konutların %25'i bitmiş konut stoklarından oluşurken, %75'si ise bitmemiş konut stoklarından oluşmaktadır.



# FİYAT ENDEKSİ

## YENİ KONUT FİYAT ENDEKSİ



2017 Ağustos Ayı  
Endeks Değeri

**176,4**

Bir Önceki Yılın Aynı  
Ayına Göre (%)

**% 0,40**

Bir Önceki Aya  
Göre (%)

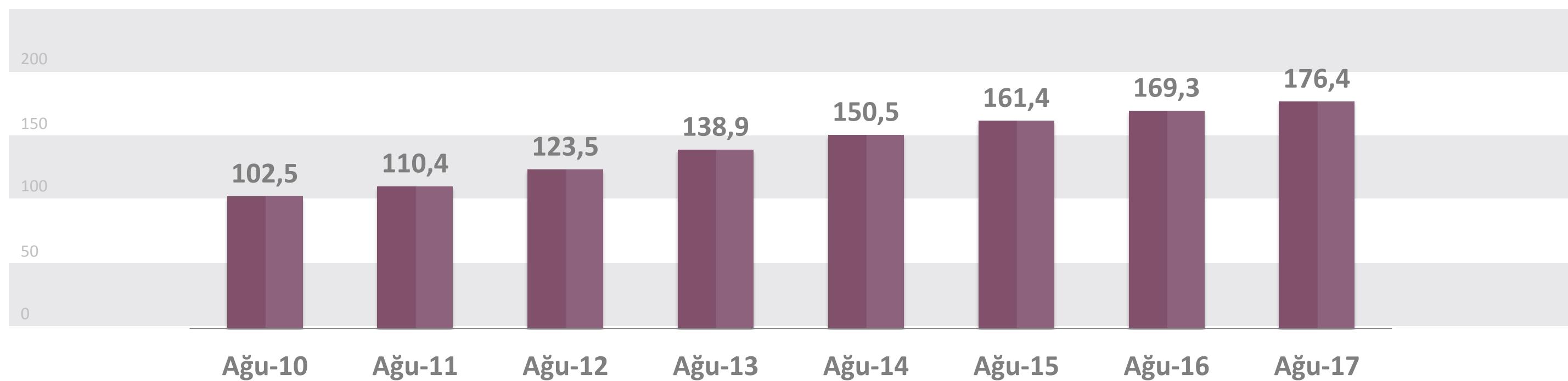
**%4,19**

**%76,40**

Endeksin Başlangıç  
Dönemine Göre (%)

(Ocak 2010 = 100)

Yeni Konut Fiyat Endeksi



REIDIN-GYODER Yeni Konut Fiyat Endeksi sonuçlarına göre, Ağustos ayında bir önceki aya göre %0.40 oranında artış gerçekleşmiş olup, geçen yılın aynı dönemine göre %4.19 oranında ve endeksin başlangıç dönemi olan 2010 yılı Ocak ayına göre ise %76.40 oranında artış gerçekleşmiştir.



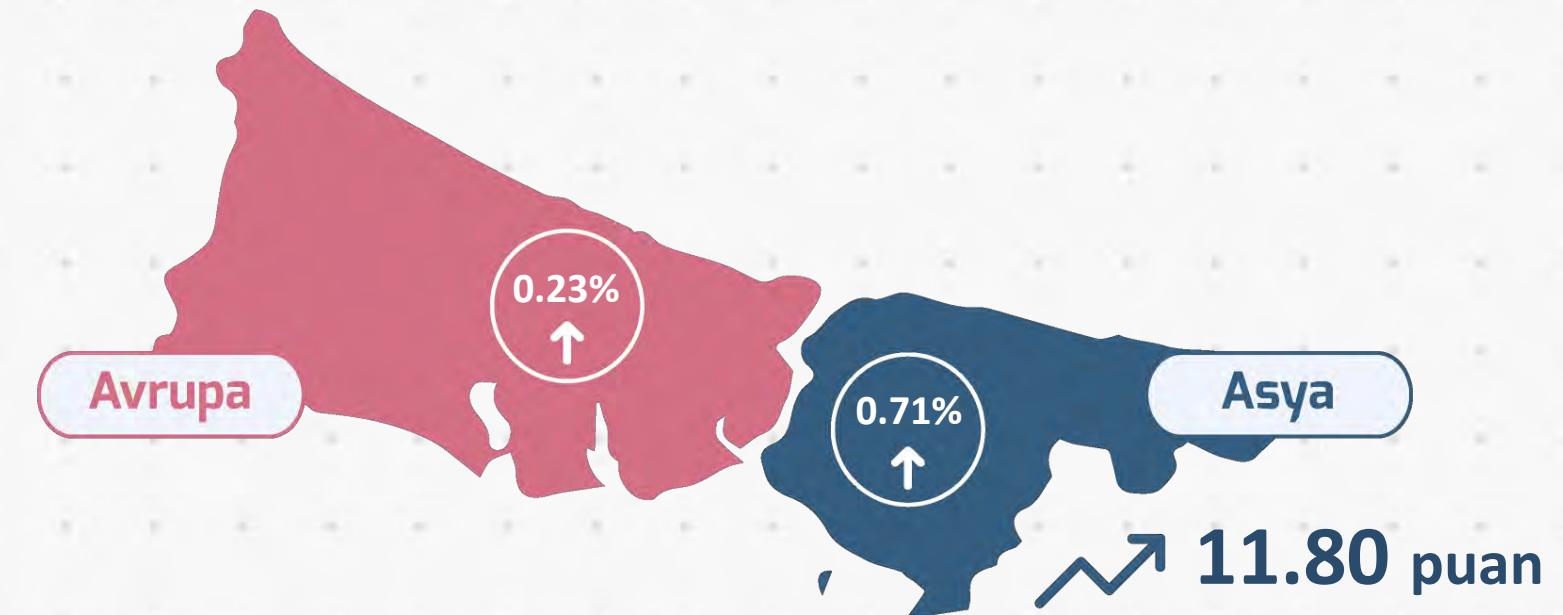
# FİYAT ENDEKSİ

İSTANBUL ASYA-AVRUPA YAKASI PROJELERİ



## REIDIN - GYODER

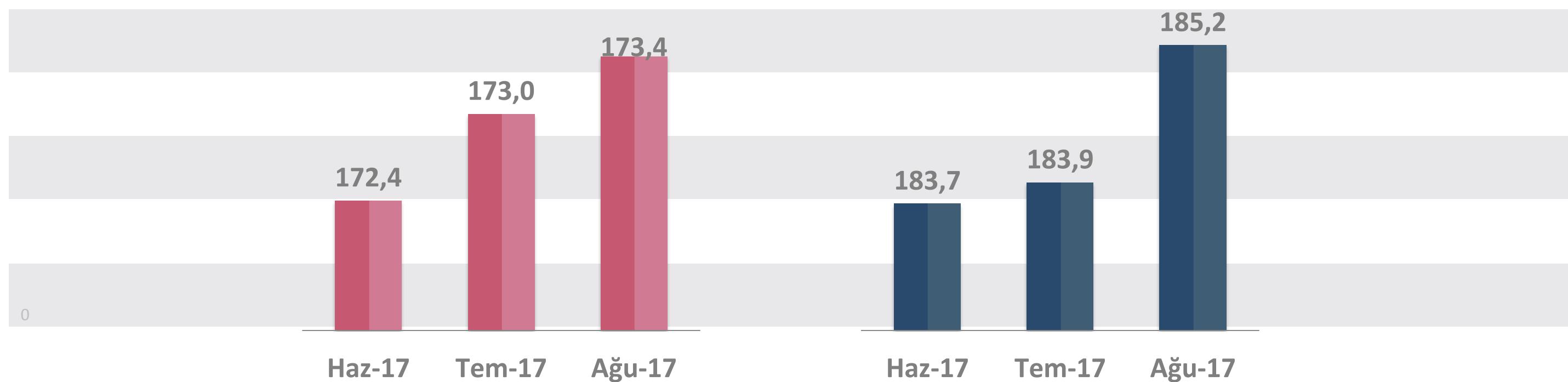
Yeni Konut Fiyat Endeksi Ağustos ayında bir önceki aya göre, İstanbul Asya yakasında yer alan markalı konut projelerinde %0.71 oranında; İstanbul Avrupa yakasında yer alan markalı konut projelerinde %0.23 oranında artmıştır. Endeksin başlangıç dönemine göre ise İstanbul Asya yakasındaki projeler Avrupa yakasına kıyasla 11.80 puan fazla artış göstermiştir.



(Ocak 2010 = 100)

Avrupa

Asya





# FİYAT ENDEKSİ

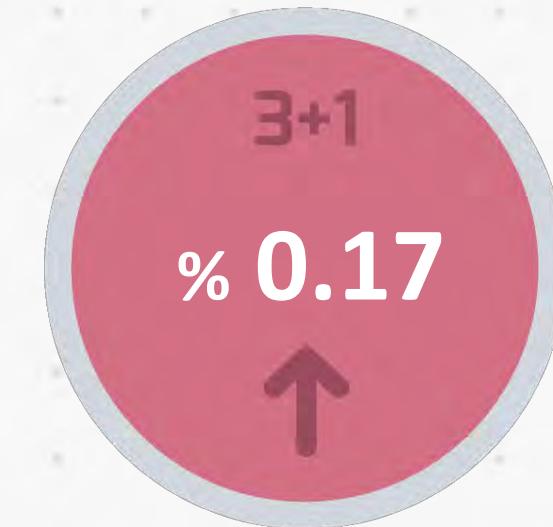
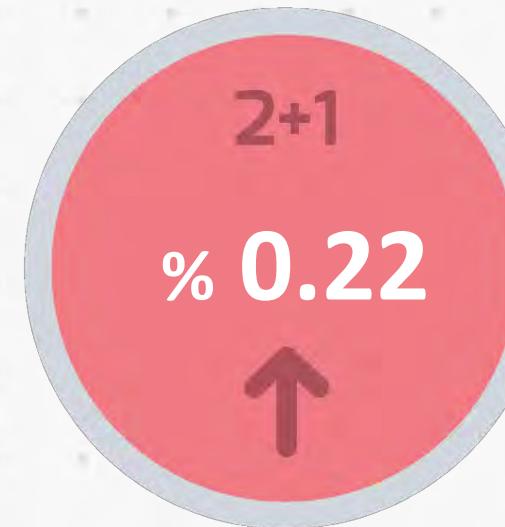
KONUT TİPİNE GÖRE



## REIDIN - GYODER

Yeni Konut Fiyat Endeksi (YKE)

Ağustos ayında bir önceki aya göre, 1+1 konut tipinde %0.97 oranında artmış; 2+1 konut tipinde %0.22 oranında artmış; 3+1 konut tipinde %0.17 oranında artmış ve 4+1 konut tipinde %0.78 oranında artmıştır.



(Ocak 2010 = 100)

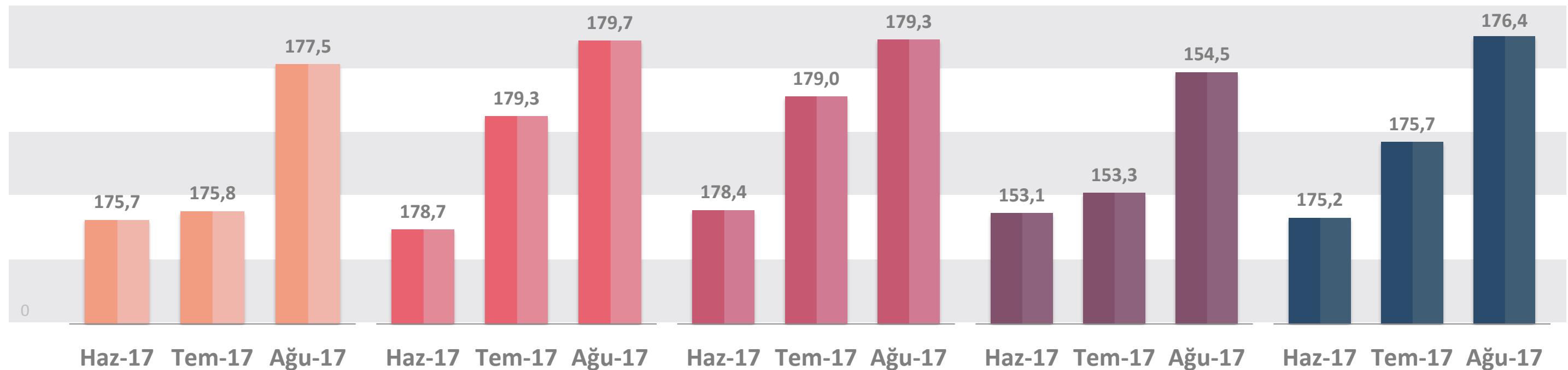
1+1

2+1

3+1

4+1

YKE





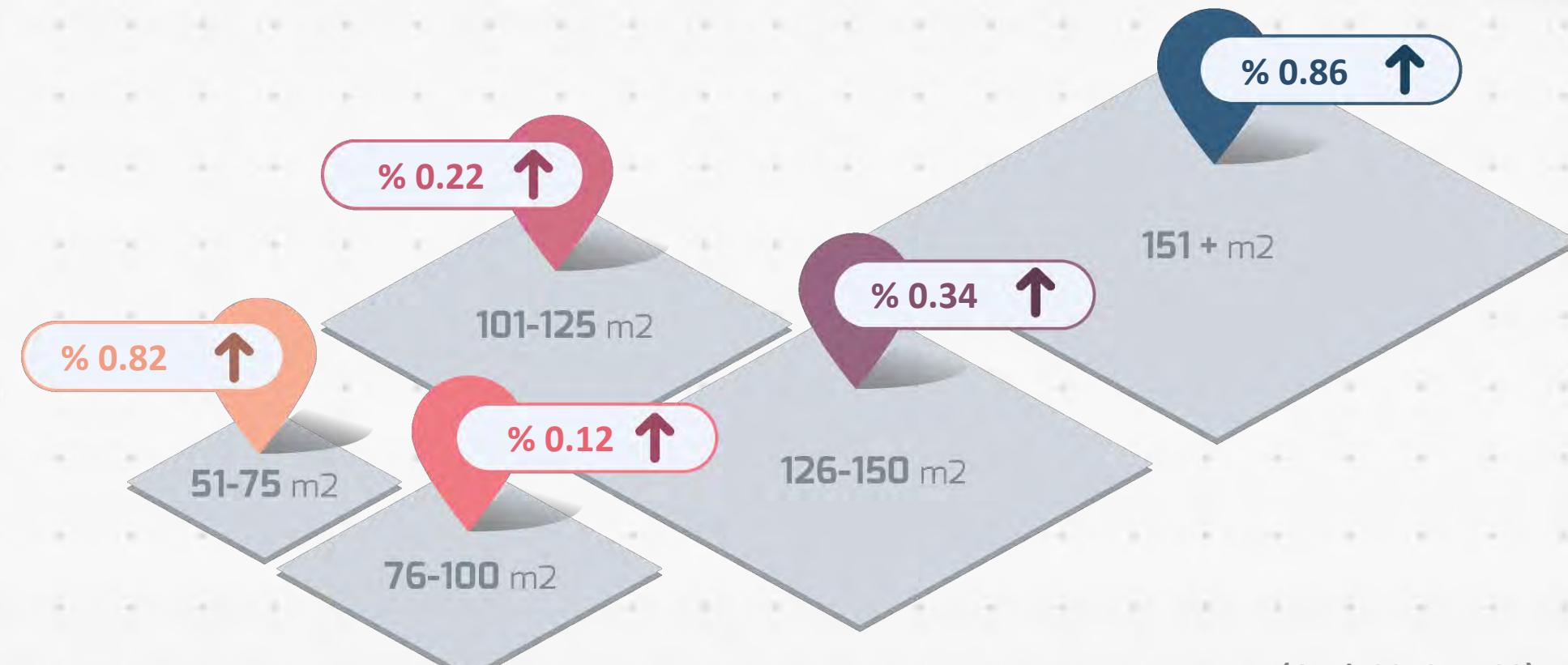
# FİYAT ENDEKSİ

KONUT BÜYÜKLÜĞÜNE GÖRE



## REIDIN - GYODER

Yeni Konut Fiyat Endeksi Ağustos ayında bir önceki aya göre, 51-75 m<sup>2</sup> büyüklüğe sahip konutlarda %0.82 oranında artmış; 76-100 m<sup>2</sup> büyüklüğe sahip konutlarda %0.12 oranında artmış; 101-125m<sup>2</sup> büyüklüğe sahip konutlarda %0.22 oranında artmış; 126-150 m<sup>2</sup> büyüklüğe sahip konutlarda %0.34 oranında artmış; 151 m<sup>2</sup> ve daha büyük alana sahip konutlarda %0.86 oranında artmıştır.



(Ocak 2010 = 100)

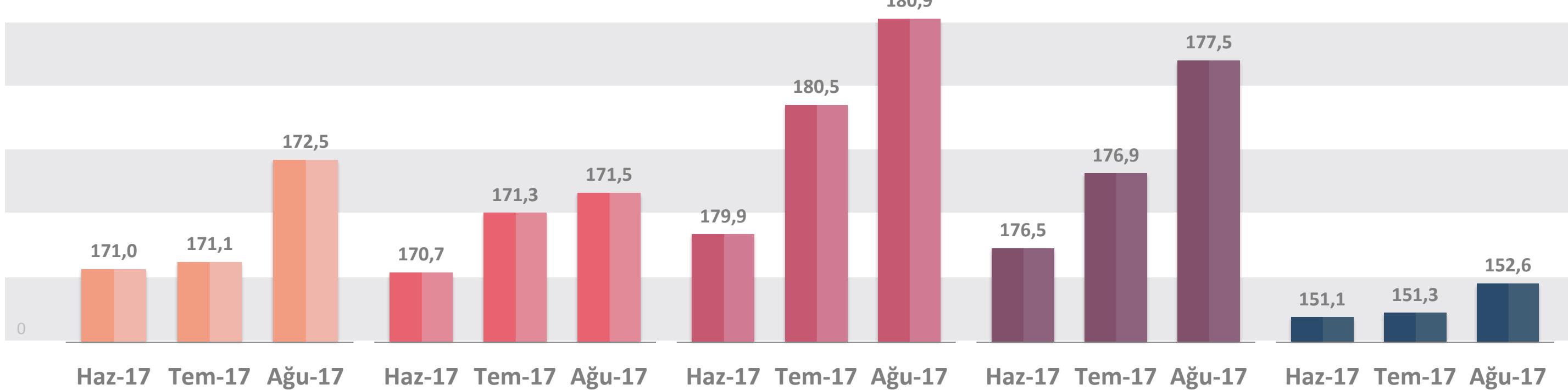
51-57 m<sup>2</sup>

76-100 m<sup>2</sup>

101-125 m<sup>2</sup>

126-150 m<sup>2</sup>

151+ m<sup>2</sup>



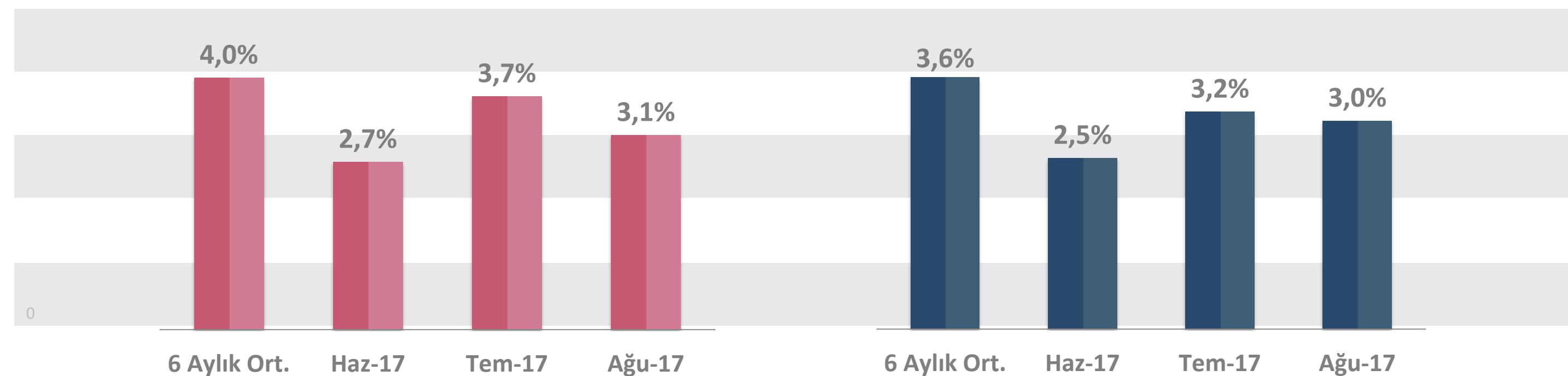


## REIDIN - GYODER

Yeni Konut Fiyat Endeksi Ağustos ayı stok erime hızı rakamları değerlendirildiğinde adet bazlı **%3.1** oranında, metrekare bazlı ise **%3.0** oranında stoklarda erime gözlemlenmiştir.

Adet Bazlı

M2 Bazlı



İlgili veriler geçici olup, revizyona tabidir.



# YENİ GÖSTERGELER

## MARKALI KONUT PROJELERİ YABANCI YATIRIMCI ANALİZİ

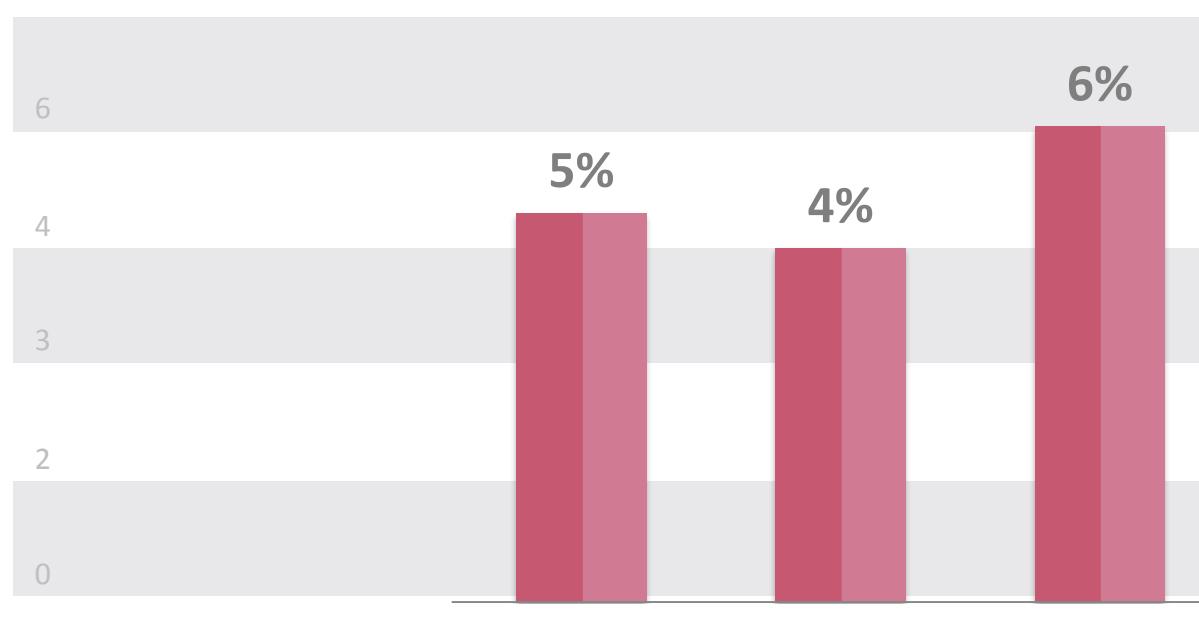


Ağustos ayında markalı konut projeleri kapsamında gerçekleştirilen satışların %6'lık (son 6 aylık ortalama %6) kısmı yabancı yatırımcılara yapıldığı gözlemlenmiştir.

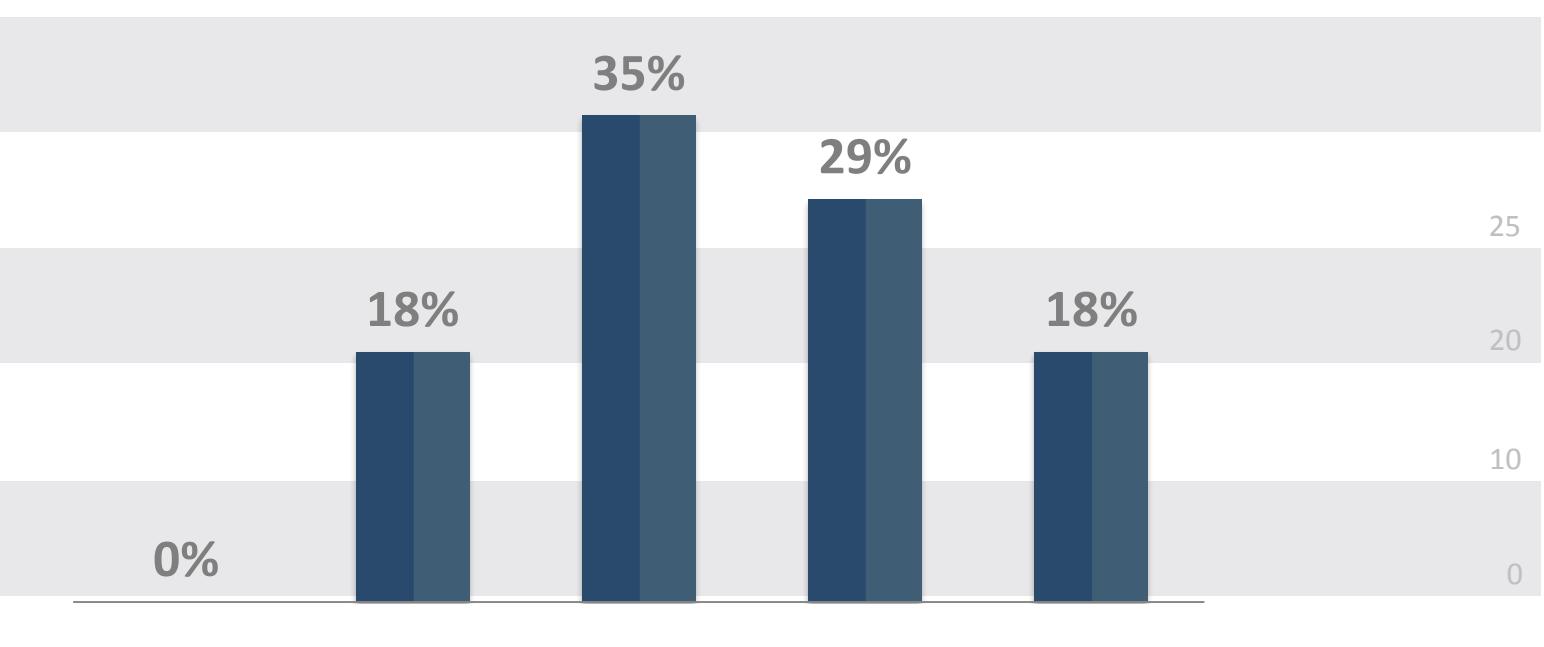


Ağustos ayında tercih noktasında ağırlıklı olarak 2+1 (%35) özellikteki konutların öne çıktığı gözlemlenmiştir

Yabancılara Satış Oranı



Yabancıların Tip Tercisi - Ağustos





# YENİ GÖSTERGELER

## MARKALI KONUT PROJELERİ ÖDEME YÖNTEMLERİ



### REIDIN - GYODER

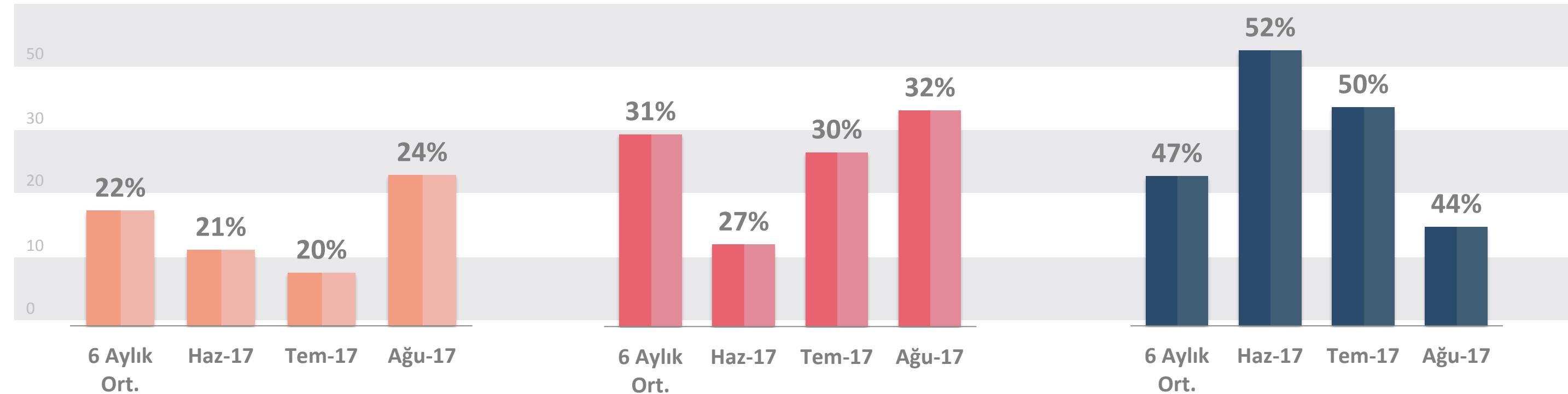
Markalı projelerden konut satın alan müşterilerin peşinat, senet ve banka kredisini kullanım oranları incelendiğinde, Ağustos ayında peşinat kullanım oranı %24, banka kredisini kullanım oranı %32 ve senet kullanım oranı %44 olarak gerçekleşmiştir.



Peşinat Oranı

Banka Kredisi Oranı

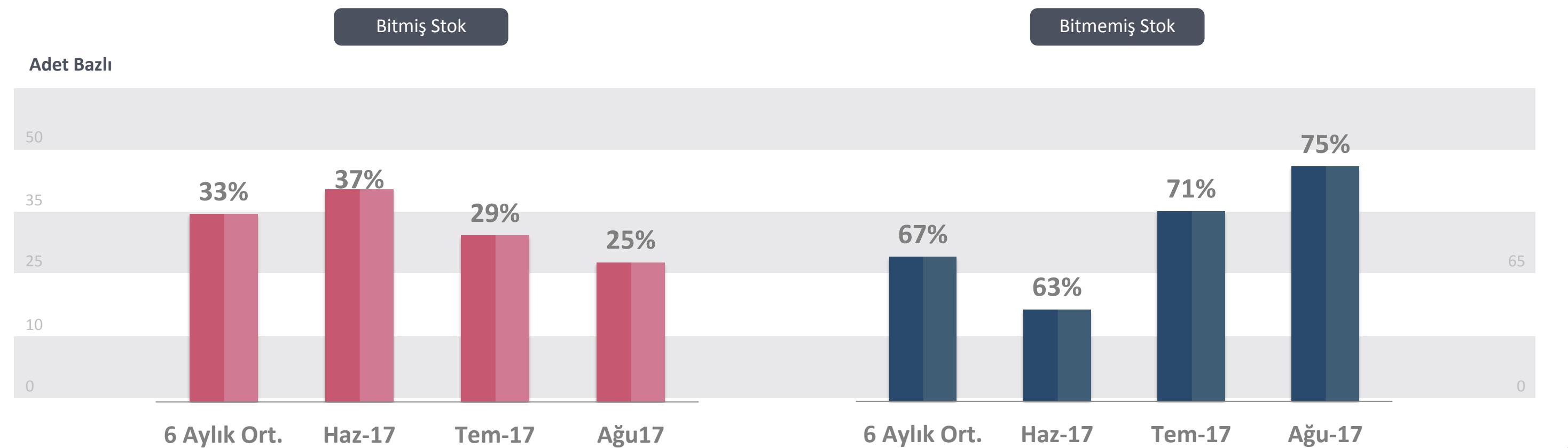
Senet Oranı





# YENİ GÖSTERGELER

## MARKALI KONUT PROJELERİ TESLİMAT DURUMU



# REIDIN-GYODER YENİ KONUT FİYAT ENDEKSI



## 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.



## 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 büyüğlüğü olarak belirlenmiştir. (Bu alana asansör boşluğu, havalandırma, baca boşlukları ve yanın 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

