

# REIDIN

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

SAYI 96



## YÖNETİCİ ÖZETİ

**REIDIN-GYODER Yeni Konut Fiyat Endeksi sonuçlarına göre, Kasım ayında bir önceki aya göre %0.27 oranında artış gerçekleşmiş olup, geçen yılın aynı dönemine göre %2.92 oranında ve endeksin başlangıç dönemi olan 2010 yılı Ocak ayına göre ise %83.00 oranında artış gerçekleşmiştir.**

**Yeni Konut Fiyat Endeksi, Kasım ayında bir önceki aya göre, İstanbul Asya Yakası'nda yer alan markalı konut projelerinde %0.21 oranında; İstanbul Avrupa Yakası'nda yer alan markalı konut projelerinde %0.39 oranında artmıştır. Endeksin başlangıç dönemine göre ise İstanbul Asya Yakası'ndaki projeler Avrupa Yakası'na kıyasla 10.10 puan fazla artış göstermiştir.**

**Yeni Konut Fiyat Endeksi, Kasım ayında bir önceki aya göre, 1+1 konut tipinde %0.71 oranında artmış; 2+1 konut tipinde %0.16 oranında artmış; 3+1 konut tipinde %0.38 oranında artmış ve 4+1 konut tipinde %0.56 oranında azalmıştır.**

**Yeni Konut Fiyat Endeksi, Kasım ayında bir önceki aya göre, 51-75 m2 büyüklüğe sahip konutlarda %0.56 oranında artmış; 76-100 m2 büyüklüğe sahip konutlarda %0.22 oranında artmış; 101-125 m2 büyüklüğe sahip konutlarda %0.32 oranında artmış; 126-150 m2 büyüklüğe sahip konutlarda %0.33 oranında artmış; 151 m2 ve daha büyük alana sahip konutlarda %0.51 oranında azalmıştır.**

1

2

3

4



## YÖNETİCİ ÖZETİ

Yeni Konut Fiyat Endeksi, Kasım ayı stok erime hızı rakamları değerlendirildiğinde adet bazlı %3.9 oranında, metrekare bazlı ise %3.3 oranında stoklarda erime gözlemlenmiştir.

Kasım ayında, markalı konut projeleri kapsamında gerçekleştirilen satışların %8'lik (son 6 aylık ortalama %13) 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, Kasım ayında peşinat kullanım oranı %44, banka kredisi kullanım oranı %12 ve senet kullanım oranı %44 olarak gerçekleşmiştir.

Kasım ayında satışı gerçekleştirilen konutların %36'sı bitmiş konut stoklarından oluşurken, %64'ü ise bitmemiş konut stoklarından oluşmaktadır.

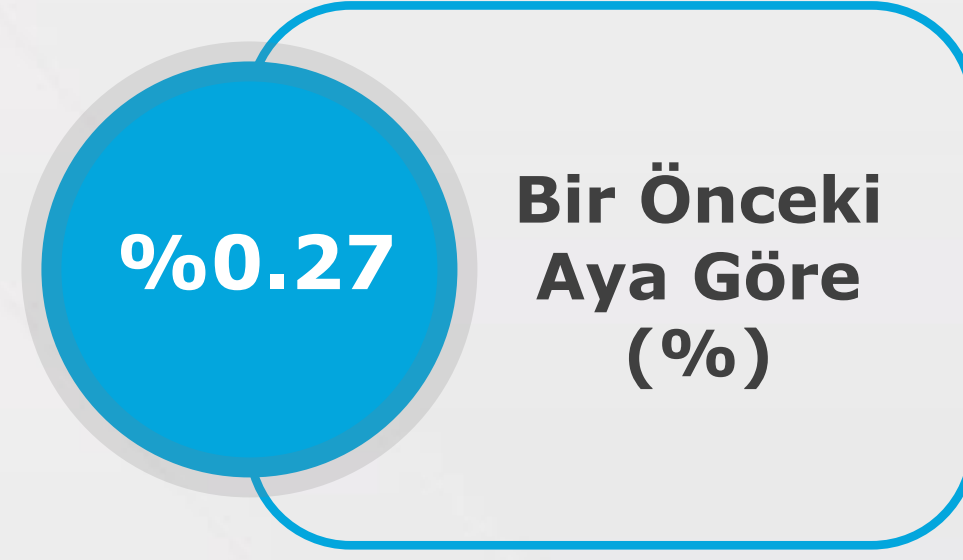
5

6

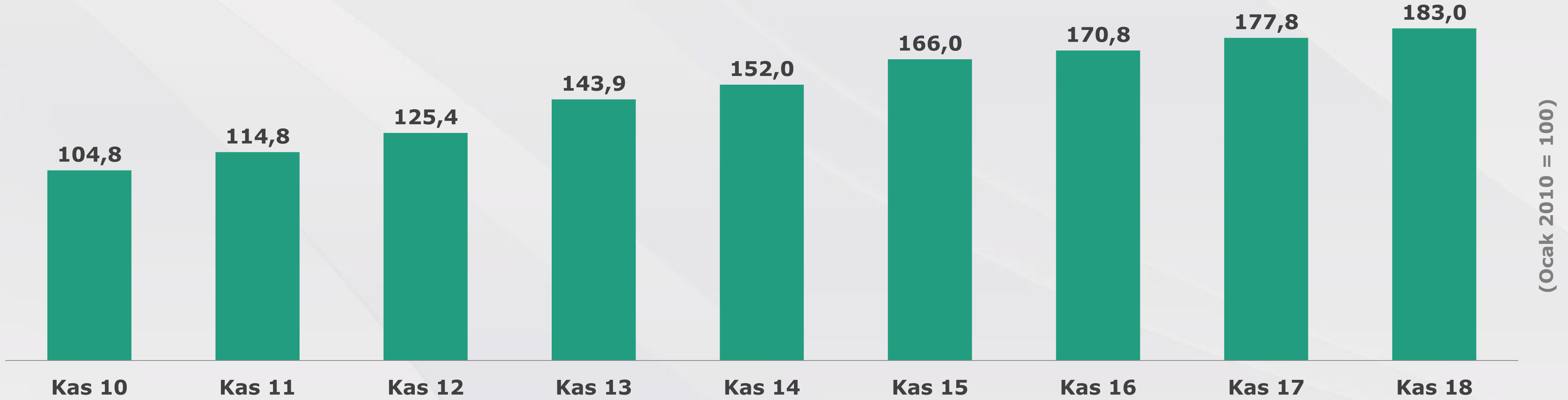
7

8

# REIDIN-GYODER YENİ KONUT FİYAT ENDEKSİ



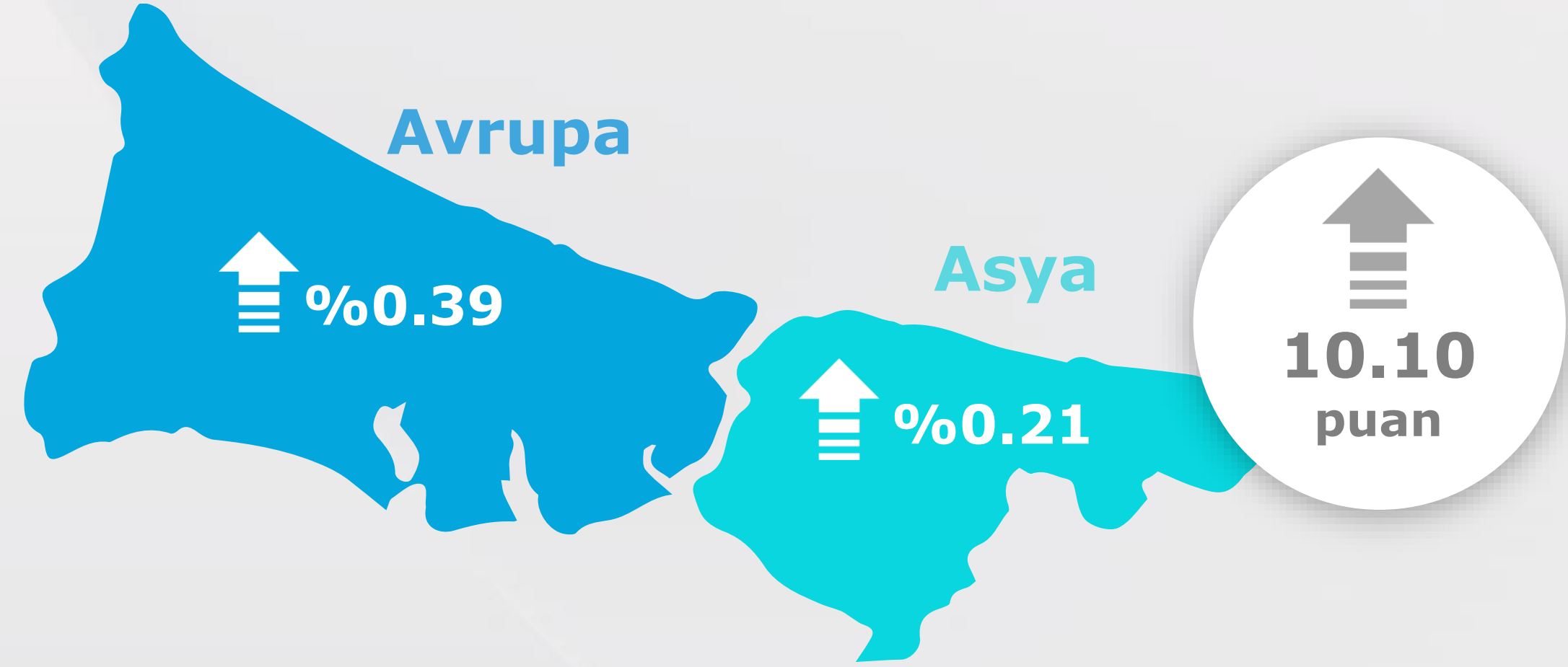
## Yeni Konut Fiyat Endeksi



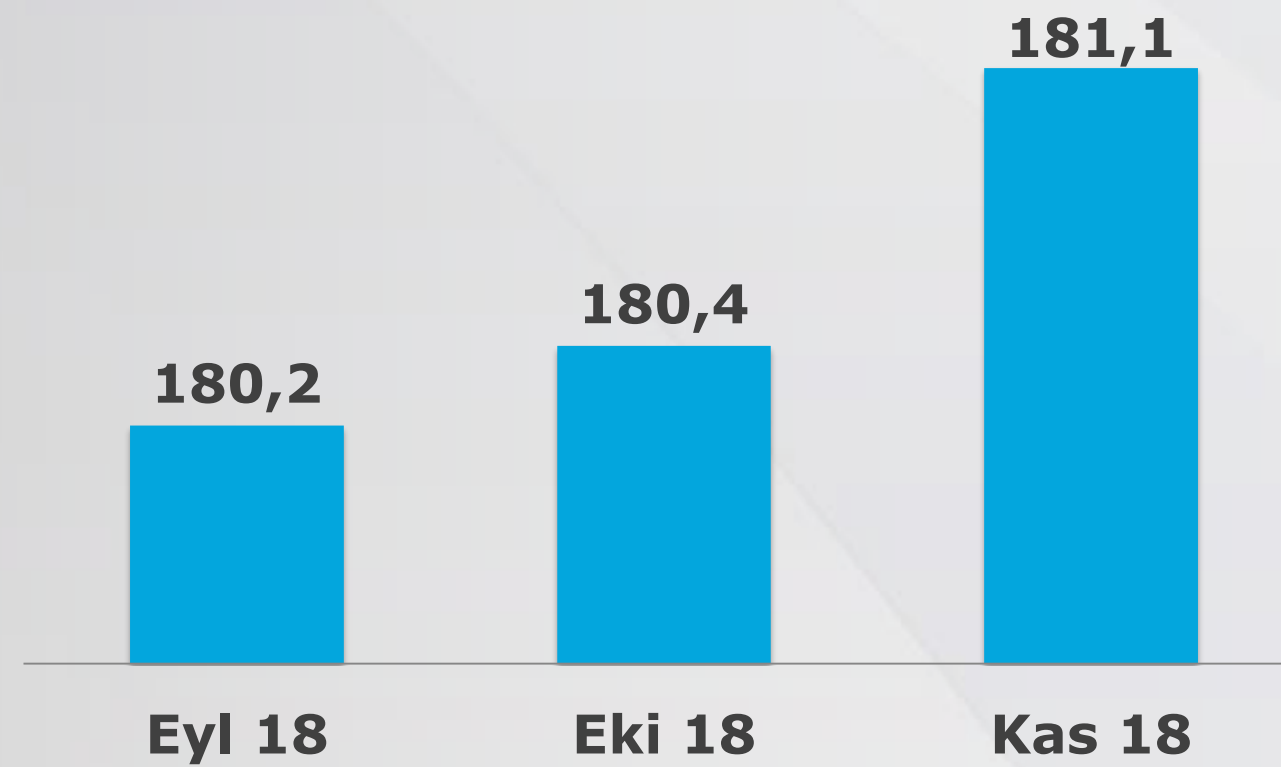
REIDIN-GYODER Yeni Konut Fiyat Endeksi sonuçlarına göre, Kasım ayında bir önceki aya göre %0.27 oranında artış gerçekleşmiş olup, geçen yılın aynı dönemine göre %2.92 oranında ve endeksin başlangıç dönemi olan 2010 yılı Ocak ayına göre ise %83.00 oranında artış gerçekleşmiştir.

# İSTANBUL ASYA-AVRUPA YAKASI PROJELERİ

Yeni Konut Fiyat Endeksi, Kasım ayında bir önceki aya göre, İstanbul Asya Yakası'nda yer alan markalı konut projelerinde %0.21 oranında; İstanbul Avrupa Yakası'nda yer alan markalı konut projelerinde %0.39 oranında artmıştır. Endeksin başlangıç dönemine göre ise İstanbul Asya Yakası'ndaki projeler Avrupa Yakası'na kıyasla 10.10 puan fazla artış göstermiştir.

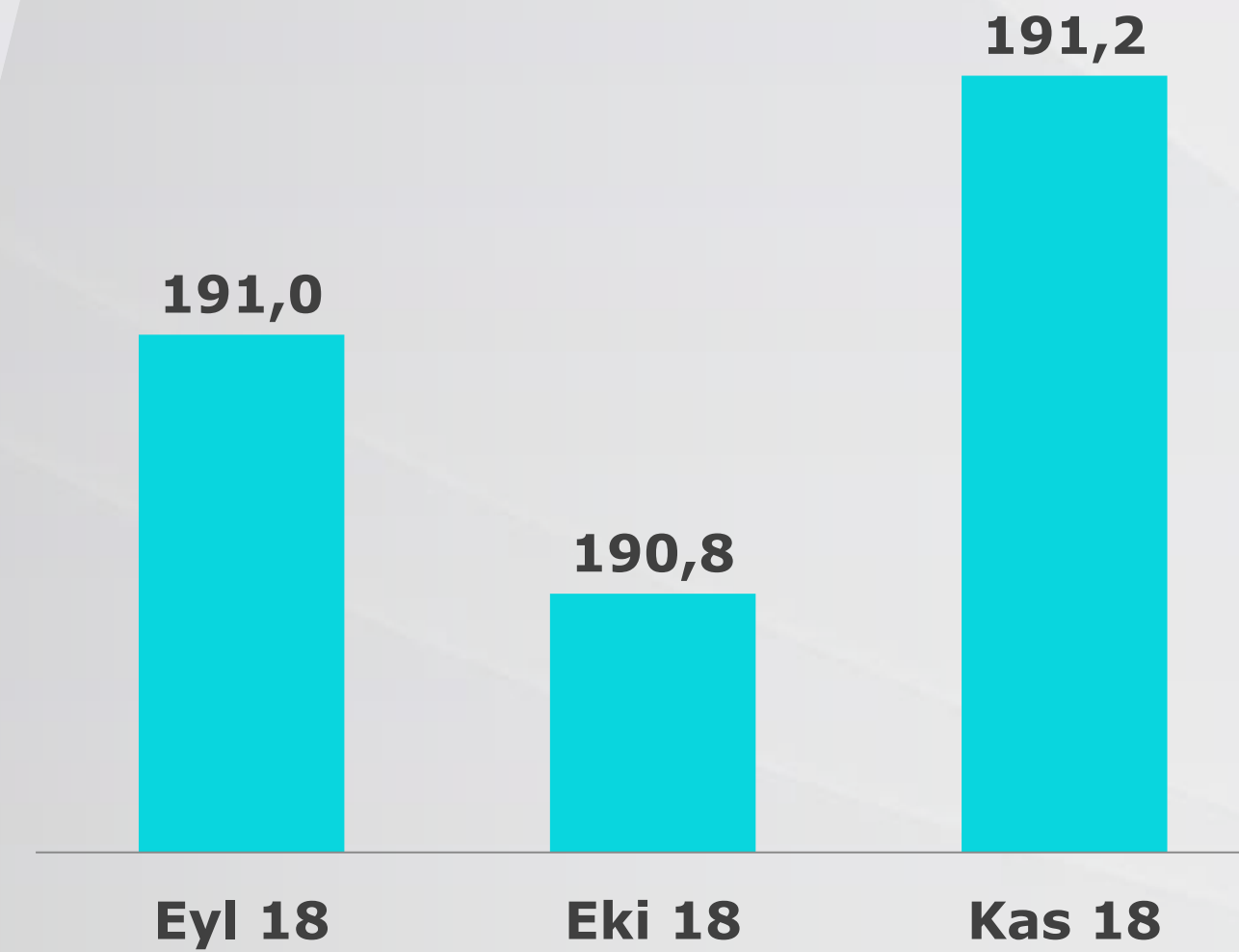


## Avrupa



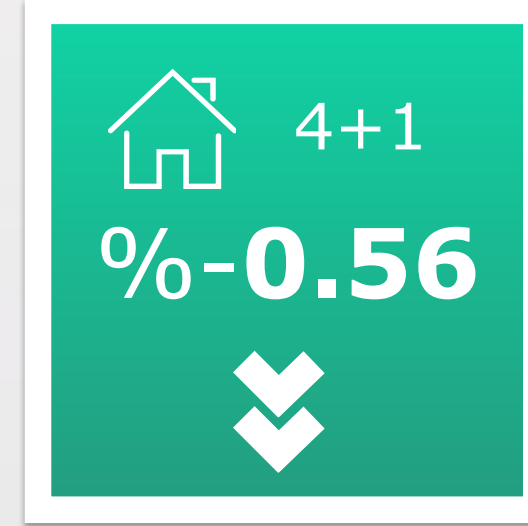
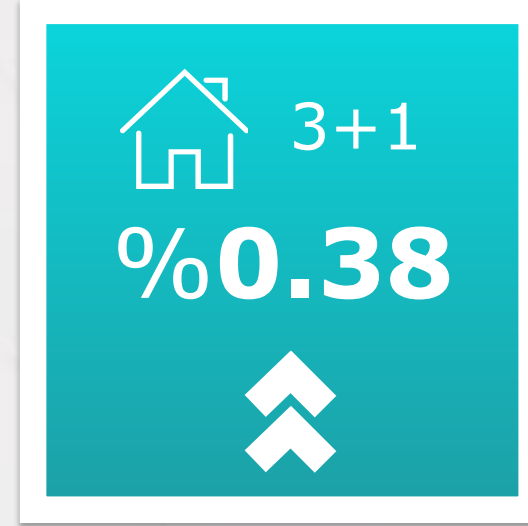
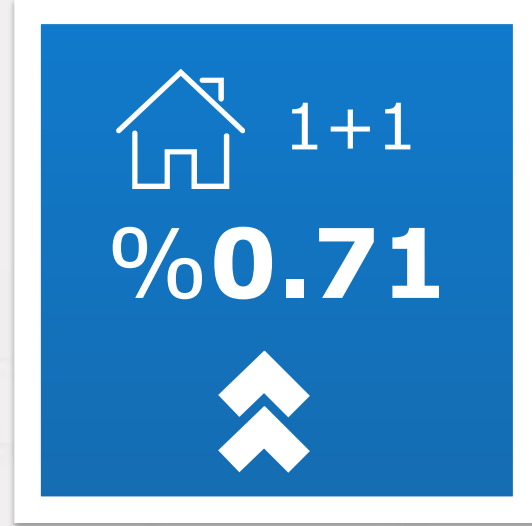
(Ocak 2010 = 100)

## Asya

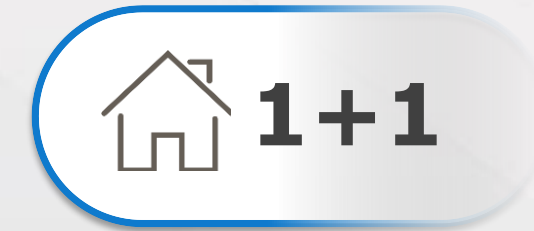


(Ocak 2010 = 100)

# KONUT TİPİNE GÖRE YENİ KONUT FİYAT ENDEKSİ

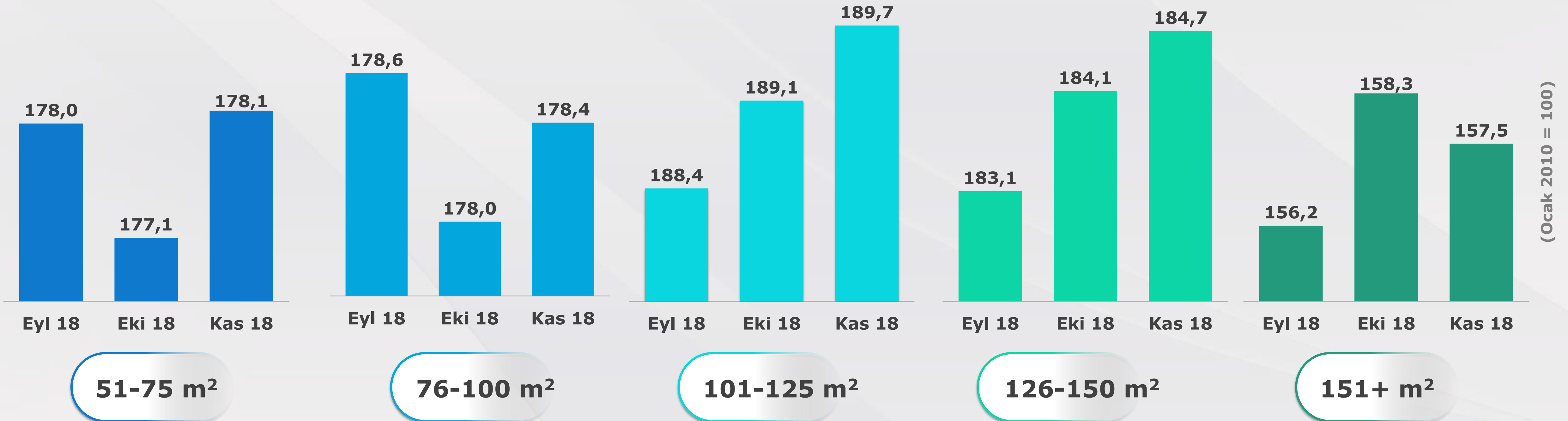
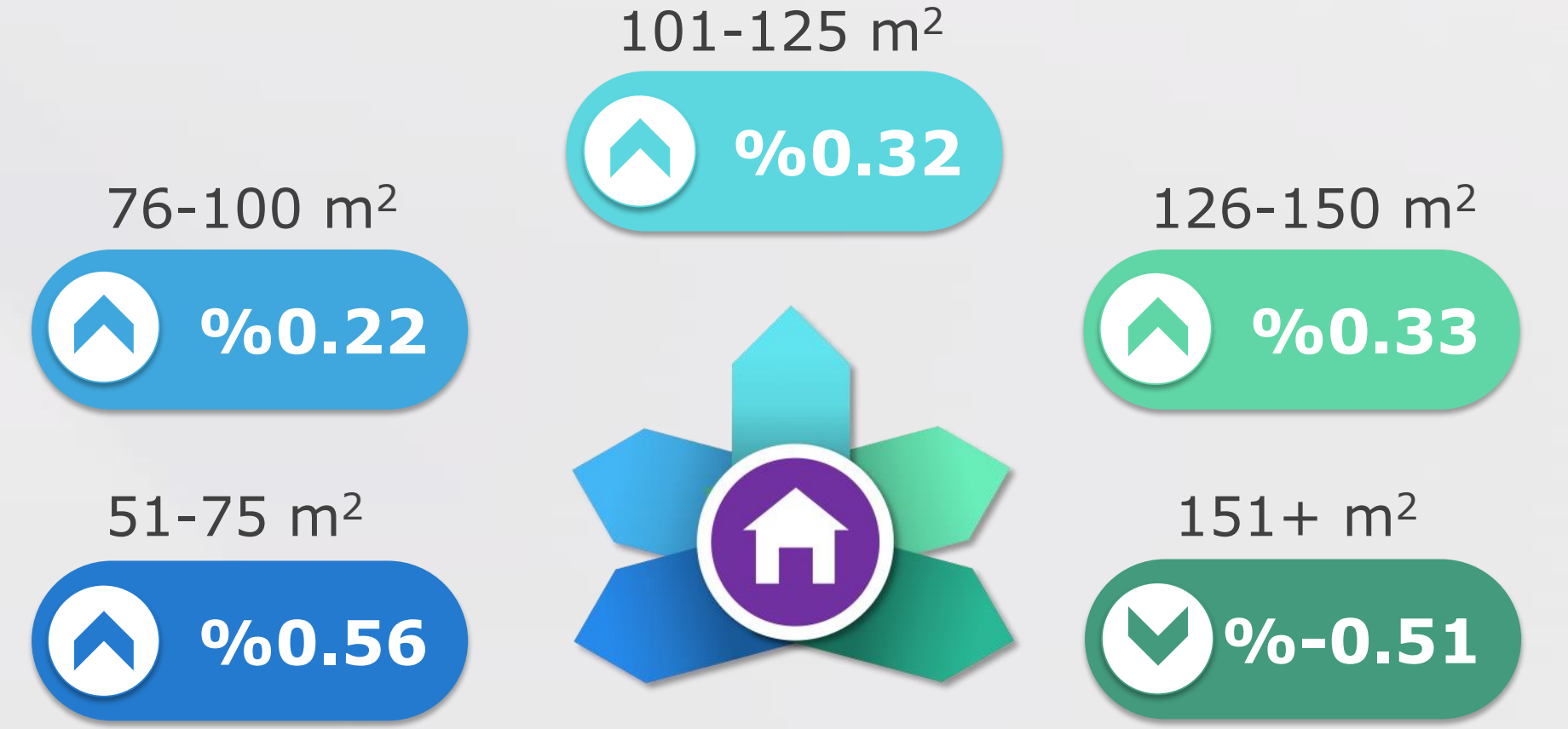


Yeni Konut Fiyat Endeksi, Kasım ayında bir önceki aya göre, 1+1 konut tipinde %0.71 oranında artmış; 2+1 konut tipinde %0.16 oranında artmış; 3+1 konut tipinde %0.38 oranında artmış ve 4+1 konut tipinde %0.56 oranında azalmıştır.



# KONUT BÜYÜKLÜĞÜNE GÖRE YENİ KONUT FİYAT ENDEKSİ

Yeni Konut Fiyat Endeksi, Kasım ayında bir önceki aya göre, 51-75 m<sup>2</sup> büyüklüğe sahip konutlarda %0.56 oranında artmış; 76-100 m<sup>2</sup> büyüklüğe sahip konutlarda %0.22 oranında artmış; 101-125 m<sup>2</sup> büyüklüğe sahip konutlarda %0.32 oranında artmış; 126-150 m<sup>2</sup> büyüklüğe sahip konutlarda %0.33 oranında artmış; 151 m<sup>2</sup> ve daha büyük alana sahip konutlarda %0.51 oranında azalmıştır.

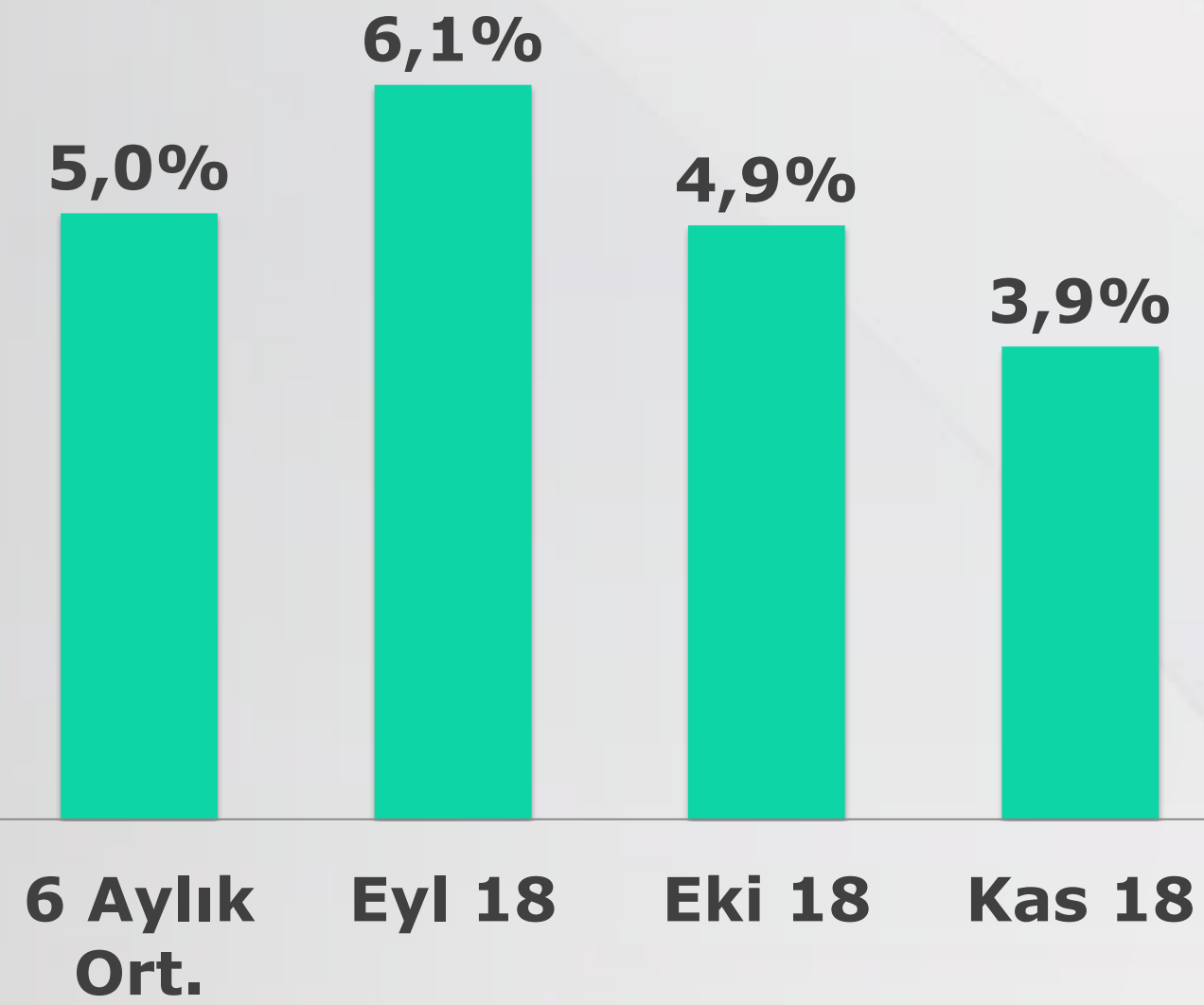


# STOK DATASI

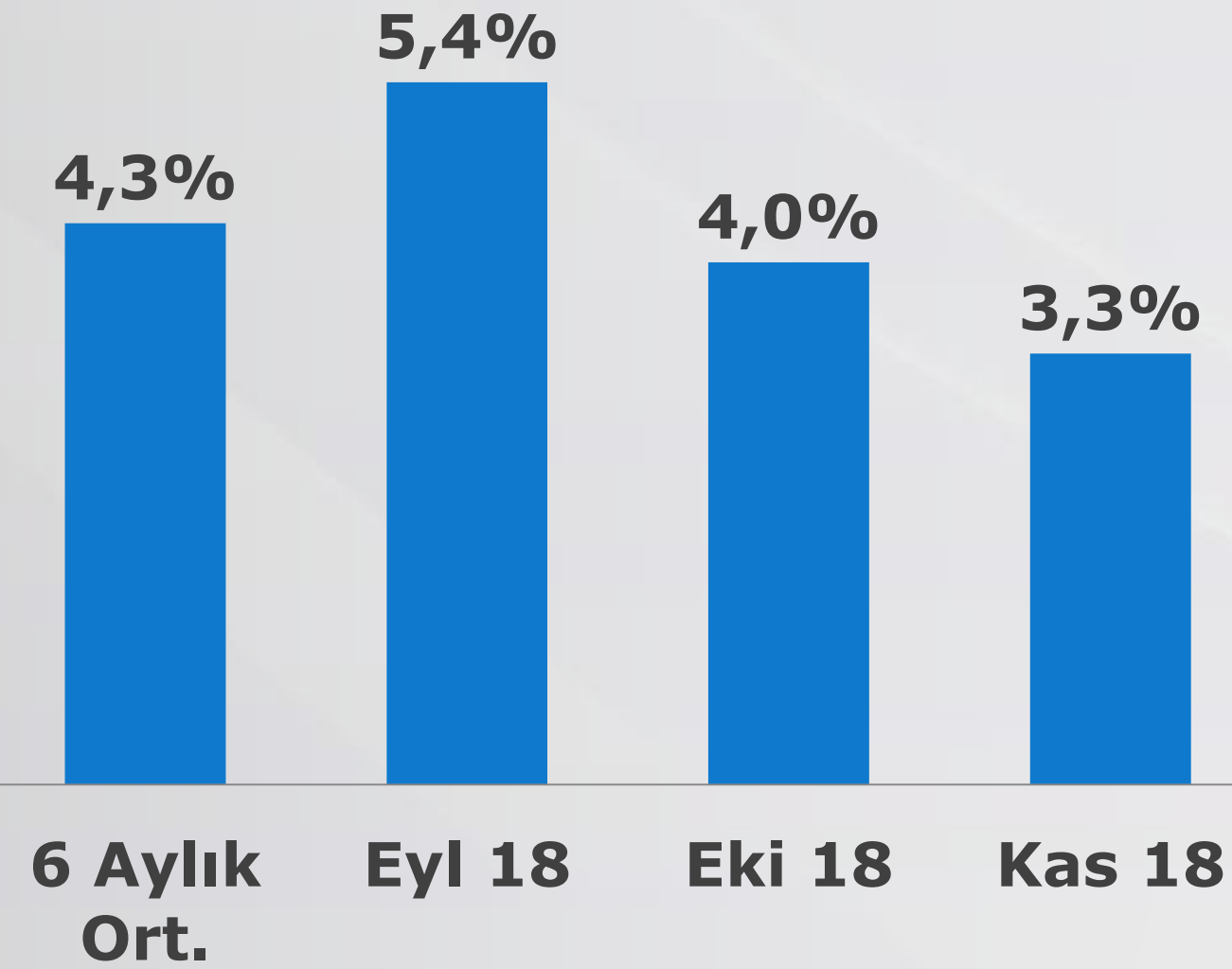
## MARKALI KONUT PROJELERİ STOK ERİME HIZI

Yeni Konut Fiyat Endeksi, Kasım ayı stok erime hızı rakamları değerlendirildiğinde adet bazlı %3.9 oranında, metrekare bazlı ise %3.3 oranında stoklarda erime gözlemlenmiştir.

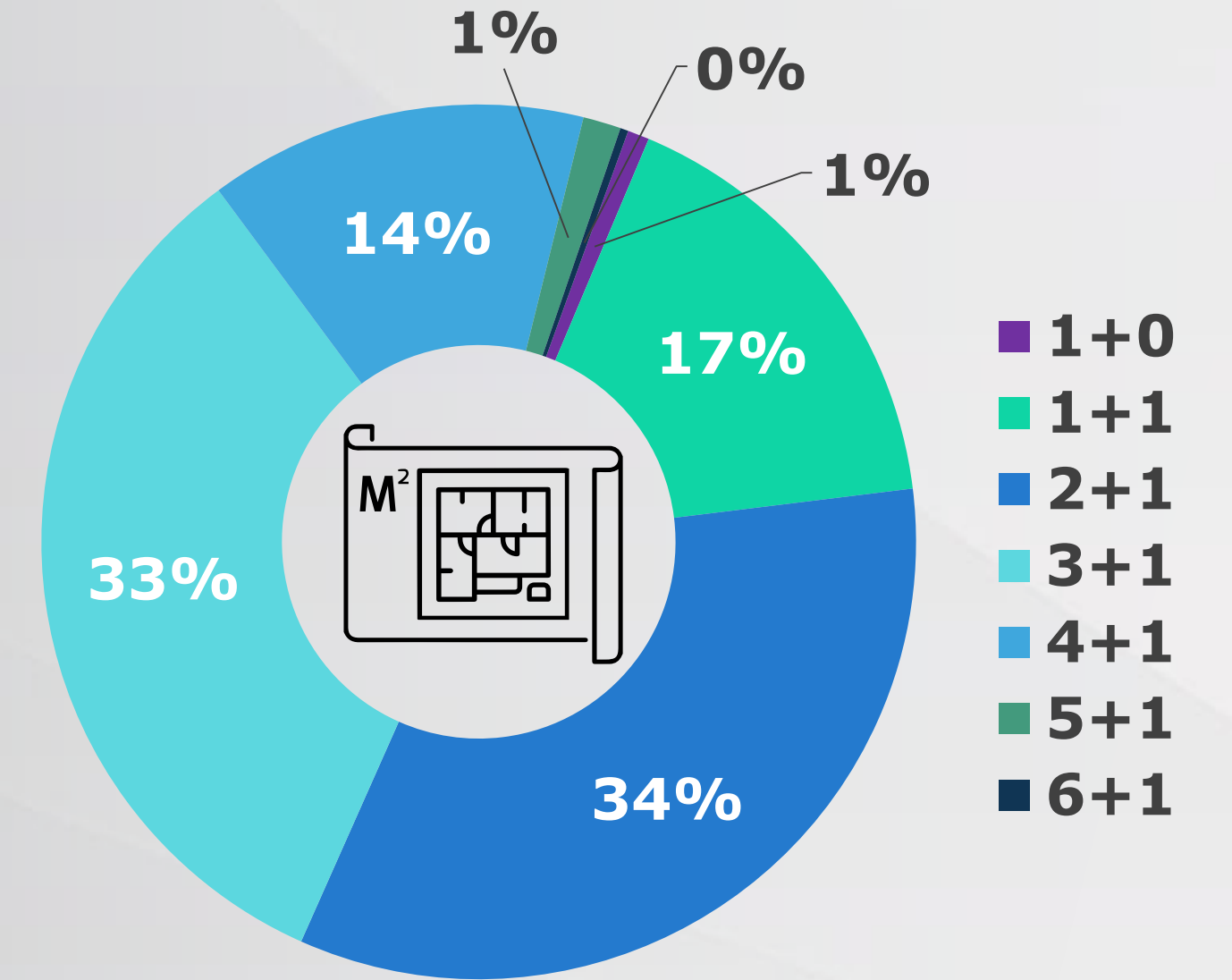
### Adet Bazlı



### M<sup>2</sup> Bazlı



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





# YENİ GÖSTERGELER

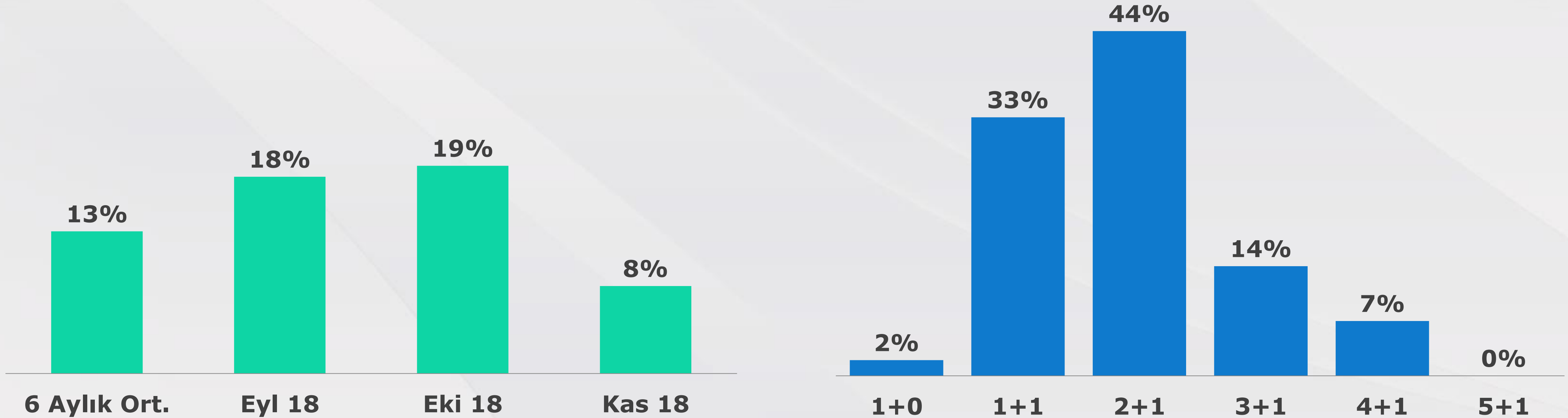
## MARKALI KONUT PROJELERİ YABANCI YATIRIMCI ANALİZİ

**%8**

Kasım ayında, markalı konut projeleri kapsamında gerçekleştirilen satışların %8'lik (son 6 aylık ortalama %13) kısmı yabancı yatırımcılara yapıldığı gözlemlenmiştir.

**%44**

Kasım ayında, tercih noktasında ağırlıklı olarak 2+1 (%44) özellikteki konutların öne çıktığı gözlemlenmiştir.



# YENİ GÖSTERGELER

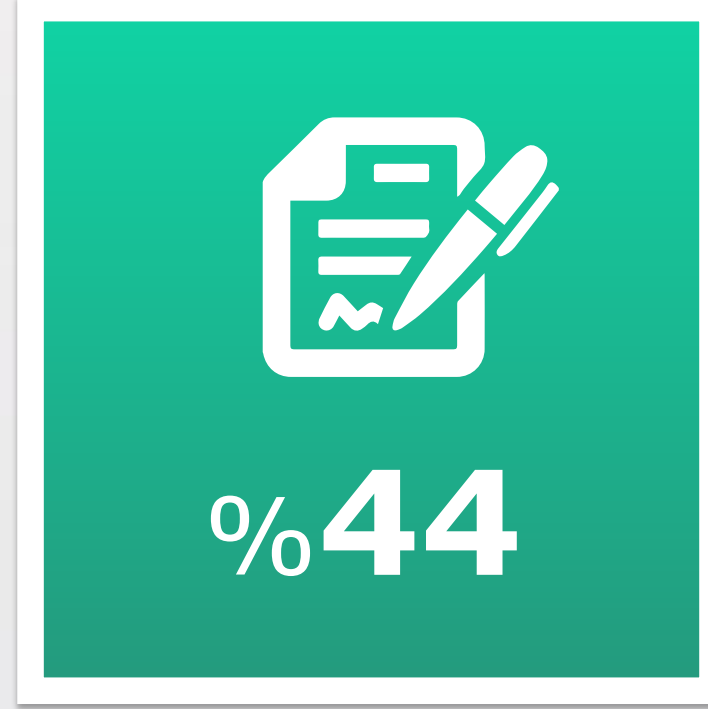
## MARKALI KONUT PROJELERİ ÖDEME YÖNTEMLERİ



**Peşinat Oranı**

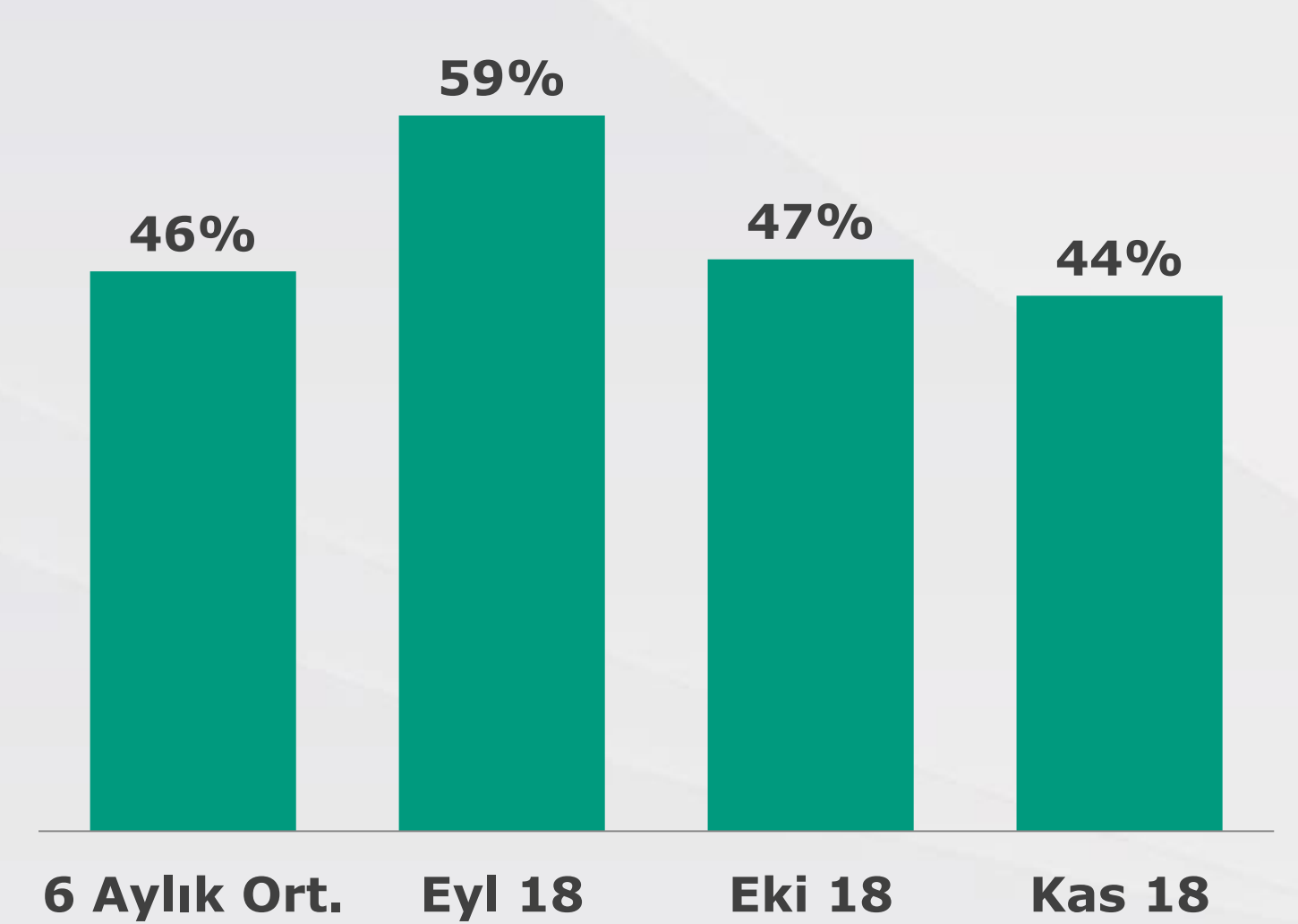
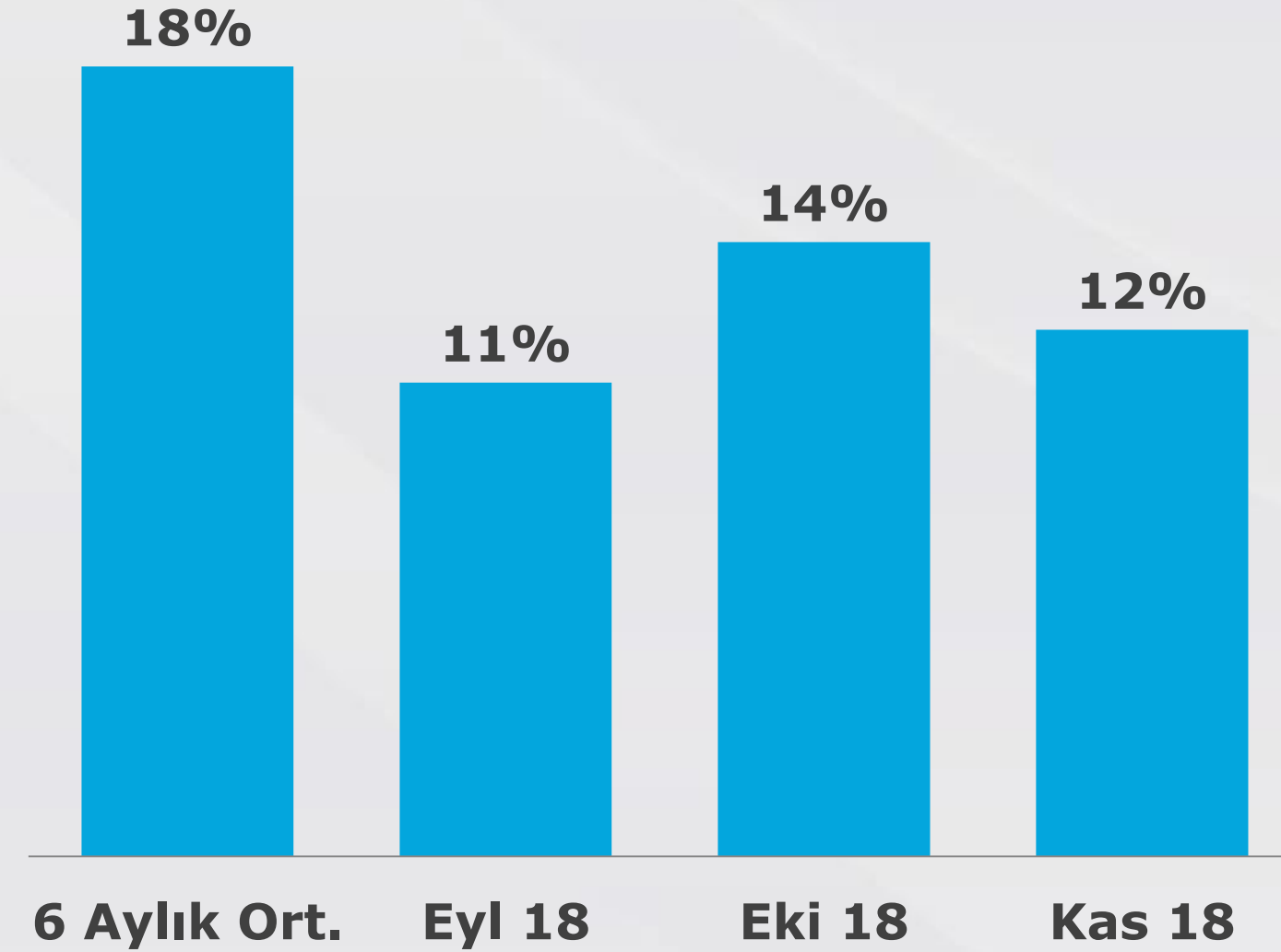
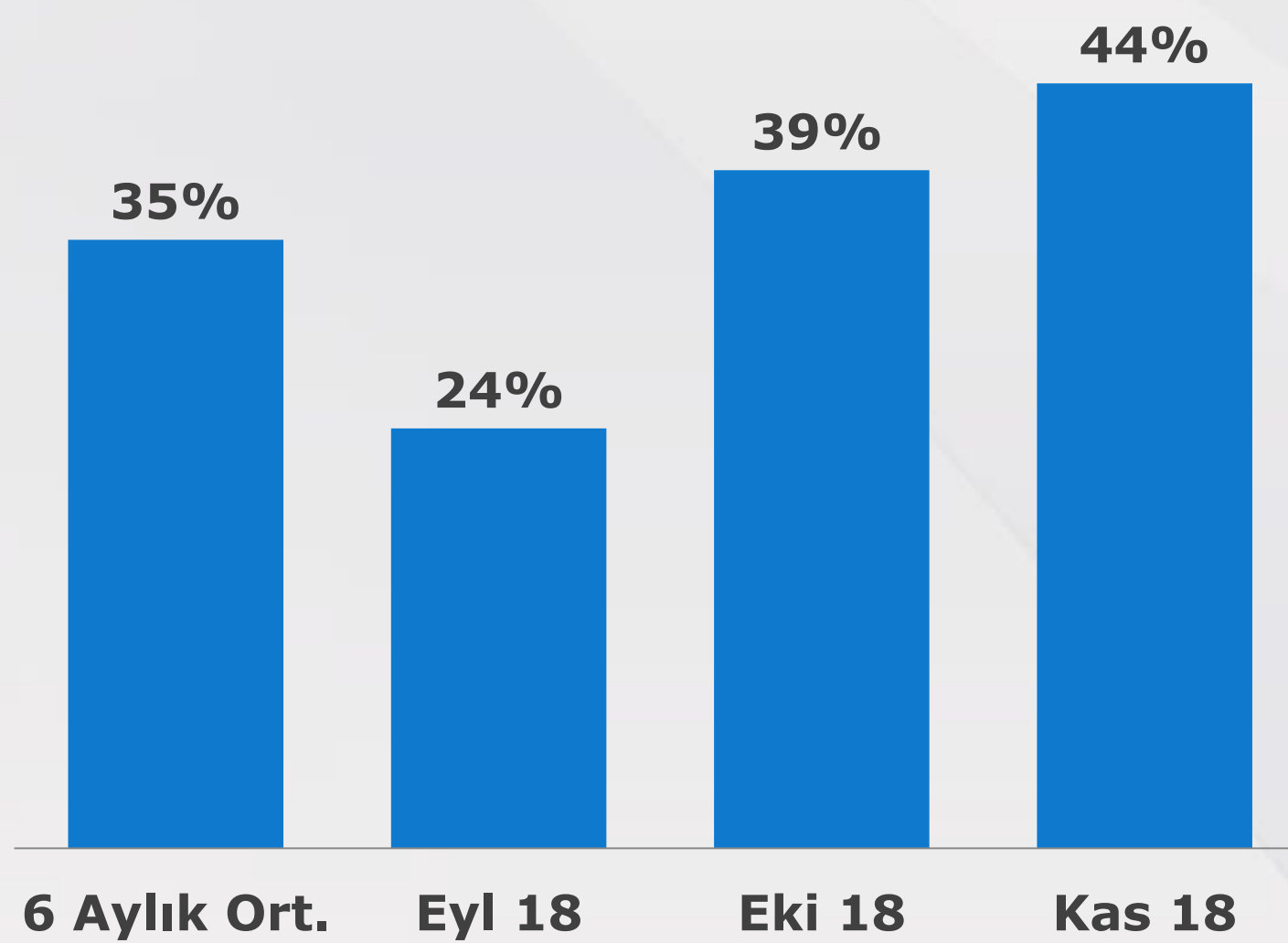


**Banka Kredisi Oranı**



**Senet Oranı**

Markalı projelerden konut satın alan müşterilerin peşinat, senet ve banka kredisi kullanım oranları incelendiğinde, Kasım ayında peşinat kullanım oranı %44, banka kredisi kullanım oranı %12 ve senet kullanım oranı %44 olarak gerçekleşmiştir.



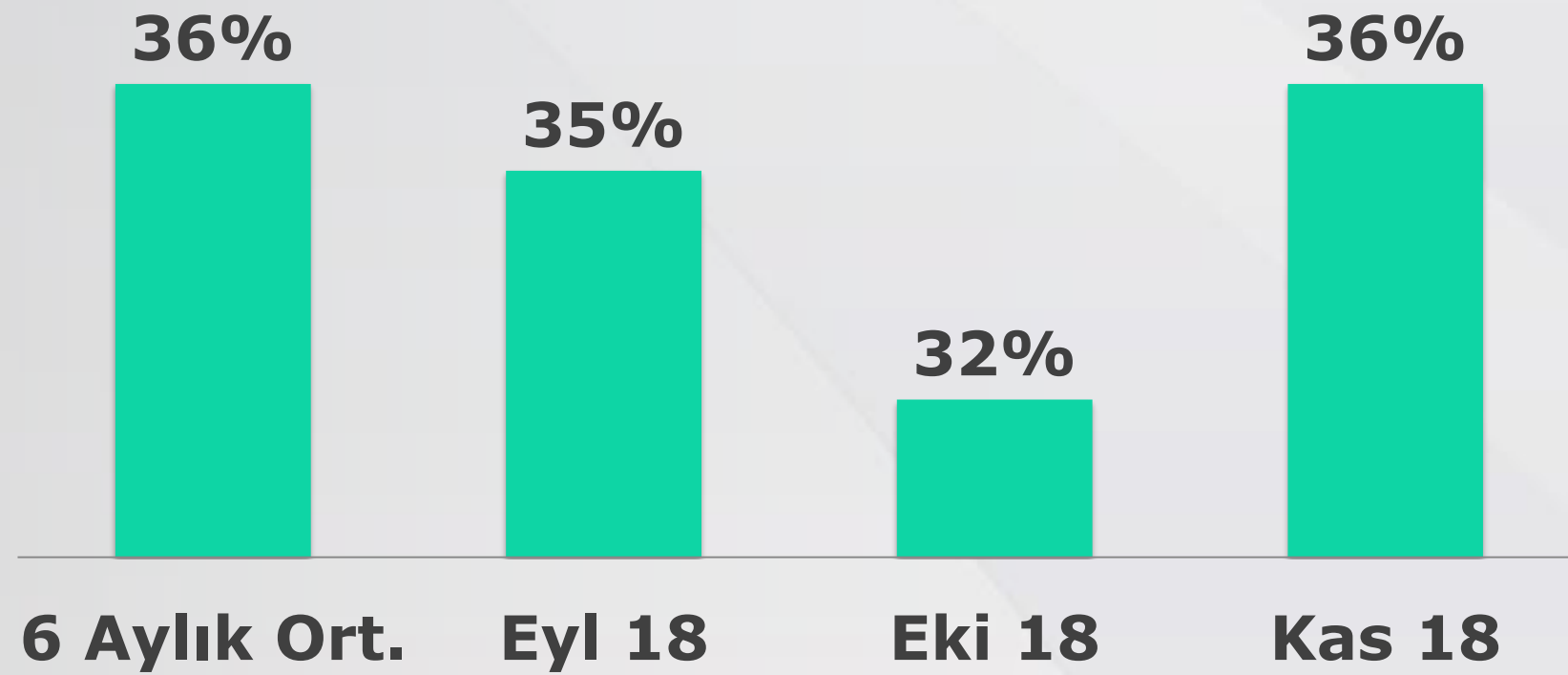
# YENİ GÖSTERGELER

## MARKALI KONUT PROJELERİ TESLİMAT DURUMU

### Bitmiş Stok

Kasım ayında, satışı gerçekleştirilen konutların %36'sı bitmiş konut stoklarından oluşmaktadır.

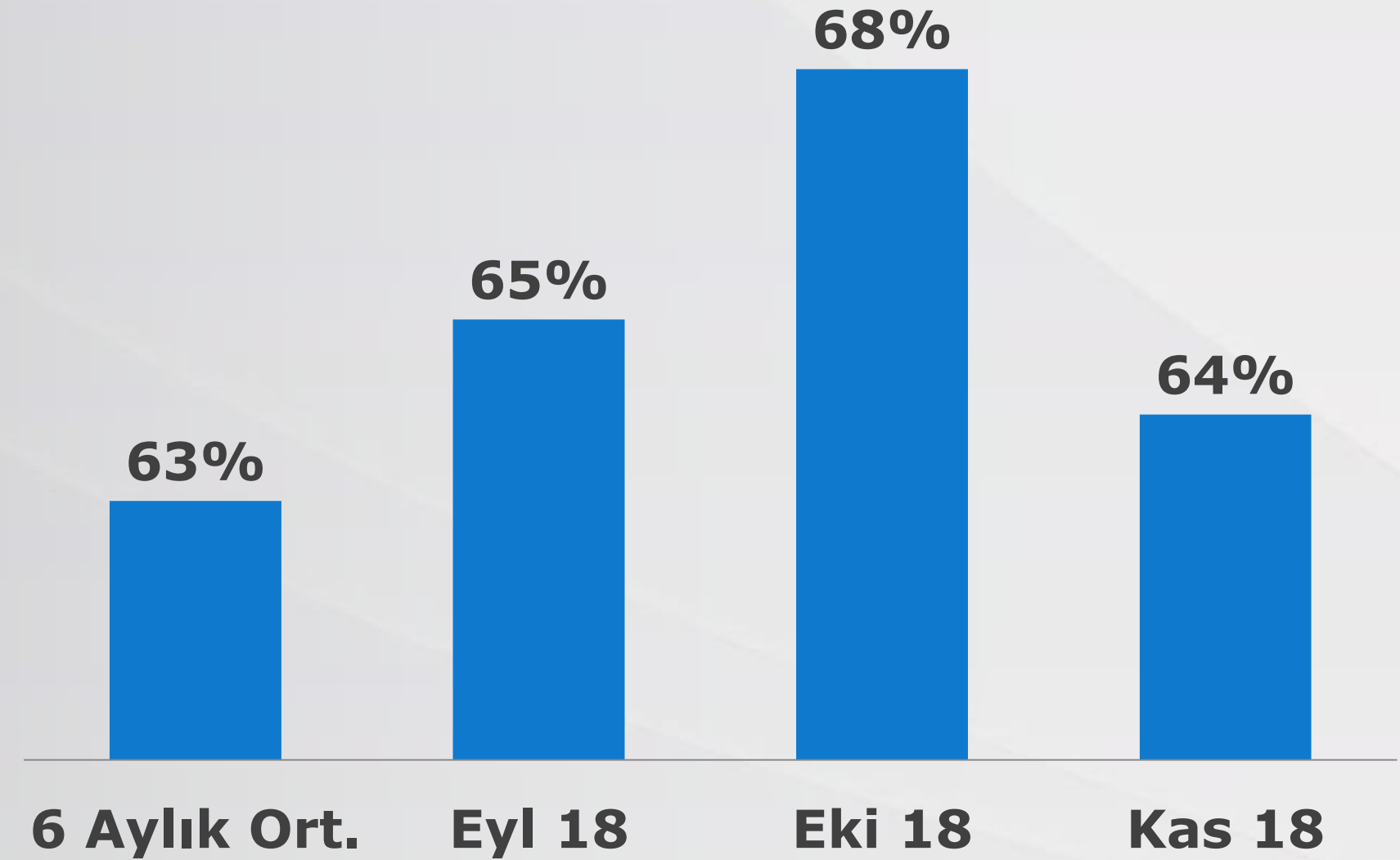
### Bitmiş Stok



### Bitmemiş Stok

Kasım ayında, satışı gerçekleştirilen konutların %64'ü 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

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

YEŞİLGYO

# REIDIN TÜRKİYE EMLAK SEKTÖRÜ GÖSTERGELERİNDEN BAZILARI

## REIDIN - EmlakEndeks

- REIDIN - GYODER Konut Endeksleri (Yeni Konutlar Satılık Fiyat Endeksleri)
- REIDIN - Konut Satın Alma Gücü Endeksi
- REIDIN - Konut Kiralama Gücü Endeksi
- REIDIN - Konut Yatırımı Getiri Oranları ve Endeksleri
- REIDIN - Türkiye Gayrimenkul Sektörü Güven Endeksi ve Fiyat Beklenti Endeksi
- REIDIN - Konut Yatırımı Toplam Getiri Endeksi

## Modüller

- REIDIN - EDA Emlak Değer Analiz Modülü
- REIDIN - TDA Teminat Değer Analiz Modülü (Bankalara ve Finans Şirketlerine Özel)
- REIDIN - Konut Geri Ödeme (Amortisman) Süreleri Modülü
- REIDIN - Proje Satış Fiyatları Modülü
- REIDIN - Bölge Raporu Modülü
- REIDIN - Lokasyon Bazlı Skorlamalar

2007 yılında Dubai'de kurulan REIDIN, gayrimenkul sektörleri ile ilgili derinlikli ve güncel veri, analiz ve araştırma bilgilerini sağlamak amacıyla faaliyet gösteren dünyanın ilk internet gayrimenkul bilgi şirketidir.

Şirket, 35 gelişmekte olan ülkeyi kapsar şekilde gayrimenkul sektörleri ile ilgilenen profesyonellere hizmet vermektedir. Müşterileri arasında çoğunlukla Uluslararası Yatırım Fonları, Lokal Bankalar, Finansal Kurumlar, Gayrimenkul Geliştiriciler, Danışmanlar, Kamu Kurumları ve Emlak Şirketleri yer almaktadır.

REIDIN Müşterileri, abone oldukları online servisler üzerinden gayrimenkul sektörlerini detaylı analiz etmekte kullanılan endeksler, arz-talep-fiyat trendleri, günlük ilanlar ve alım-satım işlemleri, proje ve bina profilleri, haritalar gibi çok çeşitli bilgileri içeren internet bazlı veri tabanlarına ulaşabilmektedirler.

REIDIN, Türkiye'de geliştirdiği Emlak Endeksleri ve GYODER ile ortak yayımlanan Yeni Konut Emlak Endeksleri ile tanınmaktadır. REIDIN Emlak Endekslerine ayrıca Borsa İstanbul veri dağıtım ağı ve Bloomberg terminalleri üzerinden de erişilebilmektedir.





Bu raporda yer alan değerler, ifadeler ve görseller REIDIN tarafından özenli araştırmalar ve çalışmalar sonucunda elde edilmiş olmasına rağmen bu verilerin doğruluğu garanti edilmemektedir. Raporun içerdiği veriler referans alınarak yapılacak olan yatırım, anlaşma ya da tavsiyelerin sorumluluğu kişi ya da kurumların kendilerine aittir.

Raporun tümü veya bir bölümü REIDIN'in yazılı izni alınmadan hiçbir şekilde yayınlanamaz, çoğaltılamaz, kullanılamaz ya da referans olarak gösterilemez. REIDIN'in yazılı izni alınmadan hiçbir kontrata, anlaşmaya veya diğer dokümanlara temel olacak şekilde kullanılamaz.

# REIDIN

**REIDIN**

Esentepe Mah. Büyükdere Caddesi  
No:121 Ercan Han B Blok K:6 D:19  
Şişli, İstanbul, Türkiye

Tel: +90 212 347 59 60

[www.reidin.com](http://www.reidin.com)    [info@reidin.com](mailto:info@reidin.com)

