

Gayrimenkul Sektörünü  
Detaylı Şekilde **Analiz Edin**



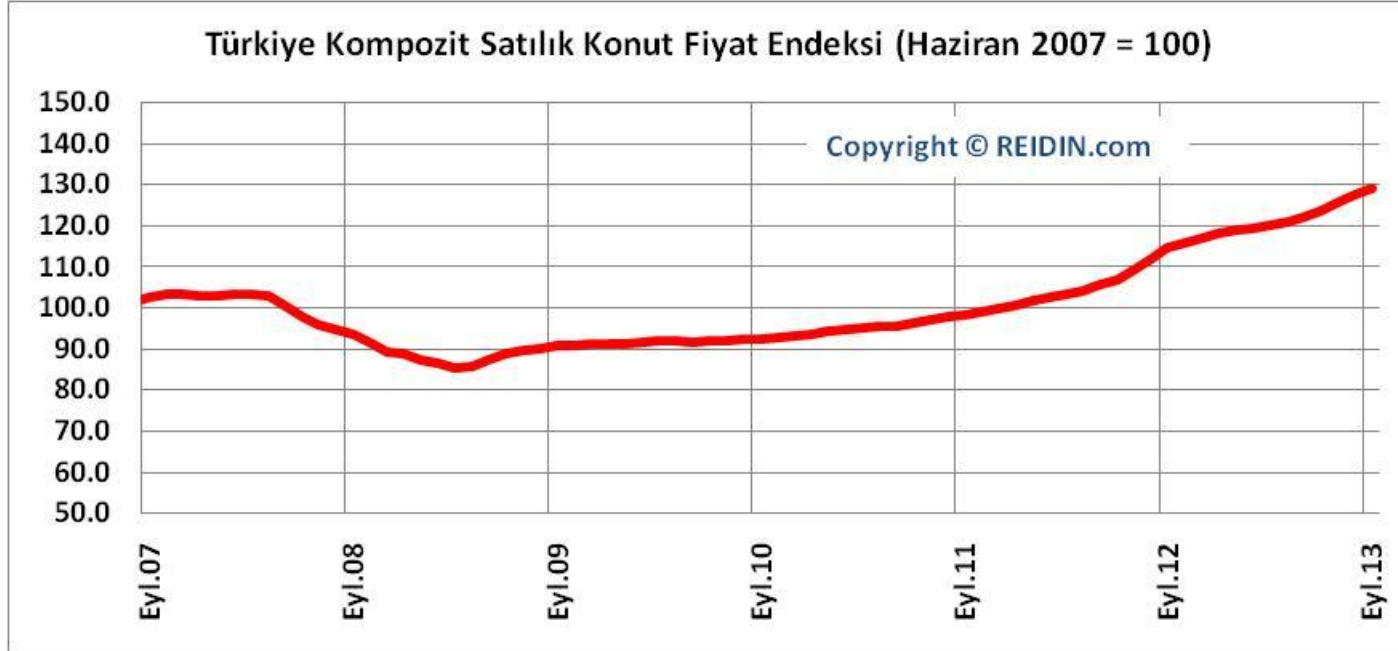
Sayı: 58

- Eylül ayında 2007 Haziran=100 temel yıllık Türkiye Kompozit Satılık Konut Fiyat Endeksi'nde bir önceki aya göre %1.39; geçen yılın aynı dönemine göre ise %12.85 oranında artış gerçekleşmiştir.
- Eylül ayında 2007 Haziran=100 temel yıllık Türkiye Kompozit Kiralık Konut Fiyat Endeksi bir önceki aya göre %1.30; geçen yılın aynı dönemine göre ise %8.84 oranında artmıştır.
- Eylül ayında İstanbul'da metrekare başına konut satış fiyatları %1.68 oranında artmış ve İstanbul fiyatların en çok yükseldiği şehir olmuştur. Aynı dönem içerisinde konut satış fiyatları Adana'da %0.49 oranında; Ankara'da %1.17 oranında; Antalya'da %0.77 oranında; Bursa'da %1.07 oranında; İzmir'de %1.39 oranında; Kocaeli'nde ise %0.90 oranında artmıştır.
- Eylül ayında İstanbul'da metrekare başına konut kira değerleri %1.78 oranında artmış ve İstanbul kiralının en çok yükseldiği şehir olmuştur. Aynı dönem içerisinde konut kira değerleri Ankara'da %1.35 oranında; Antalya'da %0.79 oranında; İzmir'de %1.08 oranında; Kocaeli'nde ise %1.61 oranında artmıştır. Diğer taraftan metrekare başına konut kira değerleri Adana'da %0.50 oranında; Bursa'da ise %0.20 oranında azalmıştır.

- Eylül ayı itibariyle ikinci el konutlardaki amortisman süreleri (Geri Dönüş Süresi) incelendiğinde İstanbul'da bir apartman dairesinin fiyatı 17.1 yıllık (205 ay) kiraya eşit iken, İzmir'de bu süre 18.5 yıla (221 ay) kadar uzamaktadır. Ankara'da ise bir apartman dairesinin fiyatı 17.8 yılda (214 ay) geri dönmektedir.
- Eylül ayı itibariyle ikinci el konutlardaki yıllık brüt kira getirileri ele alındığında, Türkiye geneli ortalamasının %5.93; Ankara ortalamasının %5.76; İstanbul ortalamasının %6.02; İzmir ortalamasının ise %5.56 olduğu görülmektedir.
- Konut satın alma gücü endeks değerleri incelendiğinde, 100 ve üzerindeki endeks değerleri mevcut faiz oranı ortamında (Eylül 2013: Aylık Ortalama %0.91) 10 yıl vadeli konut kredisi kullanılarak bir ev sahibi olunabileceğini gösterirken; 100'ün altındaki değerler ailenin 10 yıl vadeli konut kredisi kullanarak konut sahibi olamayacağına işaret etmektedir. 100'ün altındaki değerlerde kredili yapılan konut satış işlemlerinde tüketicinin aylık taksit ödemelerinde sorunlarla karşılaşması beklenebilir. Eylül 2013 itibariyle endeks değerleri Ankara ve İzmir'de 100'ün üzerinde yer alırken, İstanbul'da 100'ün altında yer almaktadır.

# YÖNETİCİ ÖZETİ

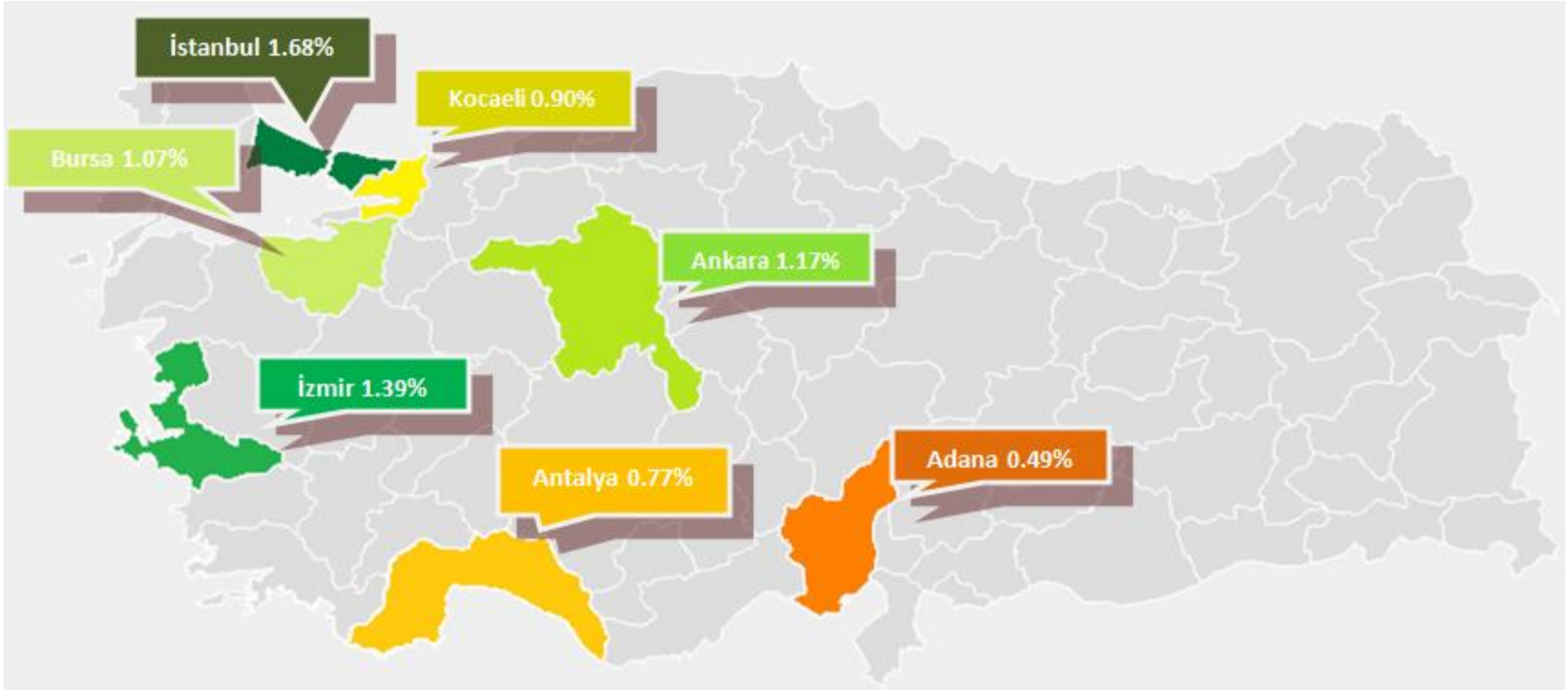
|   | Eylül 2013                                     |
|---|--|
| Türkiye Kompozit Satılık Konut Fiyat Endeksi (Haziran 2007=100)           | 129.3  |
| Türkiye Kompozit Kiralık Konut Fiyat Endeksi (Haziran 2007=100)           | 119.7  |
| Yıllık Brüt Kira Getirisi (Türkiye Geneli)                                | %5.93  |
| Amortisman Süresi (Türkiye Geneli)  | 17.3 Yıl                                       |
| Konut Satın Alma Gücü Endeksi (İstanbul-10 Yıl Vadeli Konut Kredisi İçin) | 87.0   |
| Konut Kredisi Aylık Ortalama Faiz Oranı                                   | %0.91  |
| Konut Kredi Hacmi (Toplam Bakiye)   | 97,249,957,000 TL                              |
| Tüketici Güven Endeksi  | 72.10  |
| Tüketici Fiyat Endeksi (2003=100)   | 223.91   |
| Dolar/TL Kur Endeksi (Haziran 2007=100)                                   | 153.14<br>(Ortalama Aylık Kur Dolar/TL 2.0190) |
| BIST-GYO Endeksi (Aylık Ortalama) (28/12/1999 = 21,180.77)                | 34,883   |



Eylül ayında 2007 Haziran=100 temel yıllık Türkiye Kompozit Satılık Konut Fiyat Endeksi'nde bir önceki aya göre %1.39; geçen yılın aynı dönemine göre ise %12.85 oranında artış gerçekleşmiştir.



# REIDIN EMLAKENDEKS SATILIK FİYATLARDA AYLIK % DEĞİŞİM



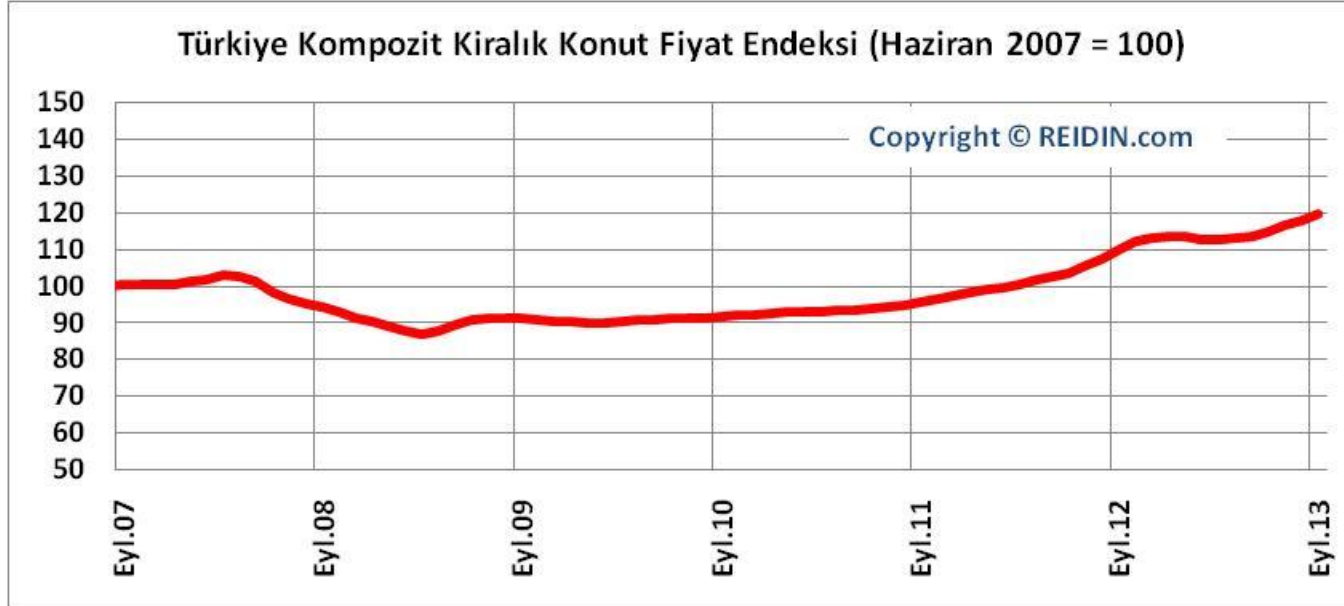
Eylül ayında İstanbul'da metrekare başına konut satış fiyatları %1.68 oranında artmış ve İstanbul fiyatların en çok yükseldiği şehir olmuştur. Aynı dönem içerisinde konut satış fiyatları Adana'da %0.49 oranında; Ankara'da %1.17 oranında; Antalya'da %0.77 oranında; Bursa'da %1.07 oranında; İzmir'de %1.39 oranında; Kocaeli'nde ise %0.90 oranında artmıştır.



# REIDIN EMLAKENDEKS SATILIK FİYATLARDA DEĞİŞİM

|                  | 2013 Eylül Ayı<br>Endeks Değeri | Bir Önceki<br>Aya Göre (%) | Bir Önceki Yılın Aynı<br>Ayına Göre (%) |
|------------------|---------------------------------|----------------------------|---|
| Türkiye Kompozit | 129.3                           | 1.39%                      | 12.85%                                  |
| Adana            | 144.0                           | 0.49%                      | 12.35%                                  |
| Ankara           | 119.7                           | 1.17%                      | 7.26%                                   |
| Antalya          | 109.4                           | 0.77%                      | 12.02%                                  |
| Bursa            | 103.1                           | 1.07%                      | 3.09%                                   |
| İstanbul         | 135.9                           | 1.68%                      | 16.64%                                  |
| İzmir            | 133.0                           | 1.39%                      | 11.05%                                  |
| Kocaeli          | 124.6                           | 0.90%                      | 4.68%                                   |

Endeks Başlangıç Dönemi Haziran 2007=100



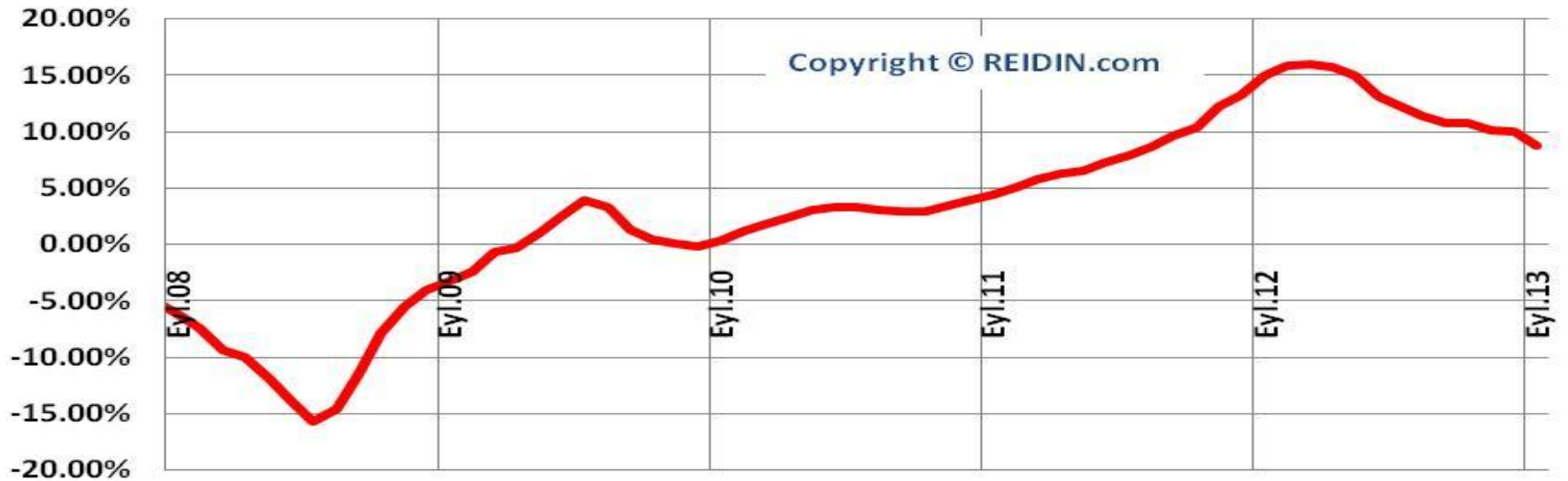
Eylül ayında 2007 Haziran=100 temel yıllık Türkiye Kompozit Kiralık Konut Fiyat Endeksi bir önceki aya göre %1.30; geçen yılın aynı dönemine göre ise %8.84 oranında artmıştır.

# REIDIN EMLAKENDEKS KİRALIK-TÜRKİYE KOMPOZİT

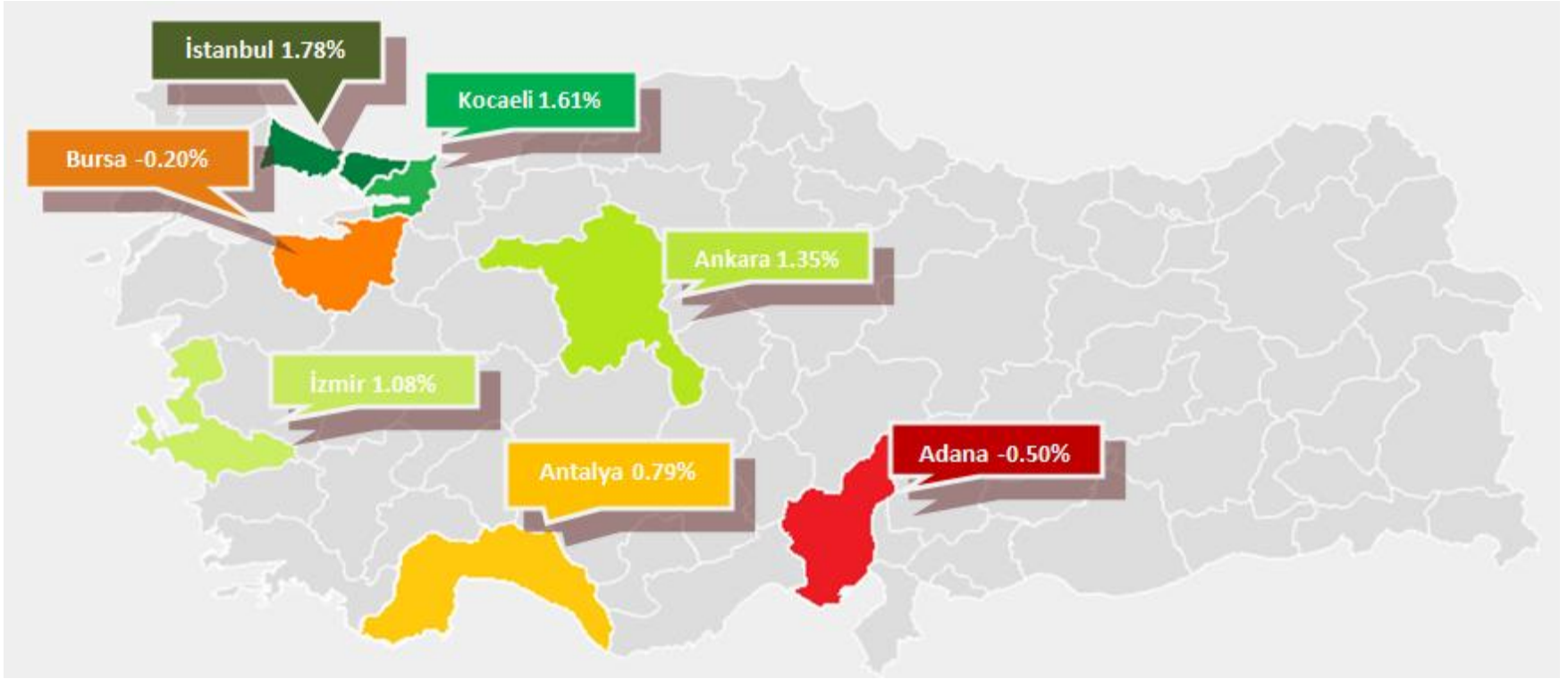
## Türkiye Kompozit Kiralık Konut Fiyat Endeksi Aylık Değişim (%)



## Türkiye Kompozit Kiralık Konut Fiyat Endeksi Yıllık Değişim (%)



# REIDİN EMLAKENDEKS KİRALIK DEĞERLERDE AYLIK % DEĞİŞİM



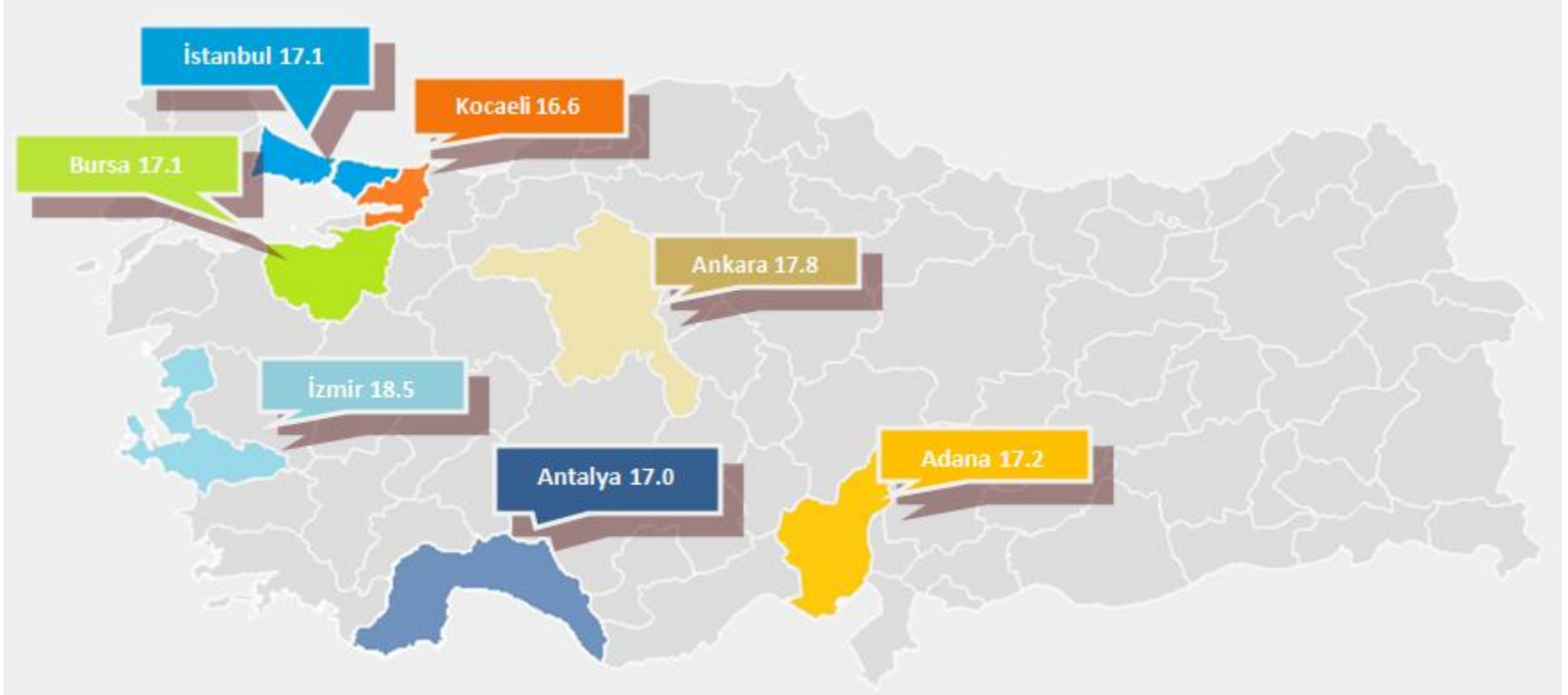
Eylül ayında İstanbul'da metrekare başına konut kira değerleri %1.78 oranında artmış ve İstanbul kiralara en çok yükseldiği şehir olmuştur. Aynı dönem içerisinde konut kira değerleri Ankara'da %1.35 oranında; Antalya'da %0.79 oranında; İzmir'de %1.08 oranında; Kocaeli'nde ise %1.61 oranında artmıştır. Diğer taraftan metrekare başına konut kira değerleri Adana'da %0.50 oranında; Bursa'da ise %0.20 oranında azalmıştır.

# REIDİN EMLAKENDEKS KİRALIK DEĞERLERDE DEĞİŞİM

|                  | 2013 Eylül Ayı<br>Endeks Değeri | Bir Önceki<br>Aya Göre (%) | Bir Önceki Yılın Aynı<br>Ayına Göre (%) |
|------------------|---------------------------------|----------------------------|---|
| Türkiye Kompozit | 119.7                           | 1.30%                      | 8.84%                                   |
| Adana            | 132.9                           | -0.50%                     | 10.58%                                  |
| Ankara           | 116.4                           | 1.35%                      | 5.63%                                   |
| Antalya          | 114.9                           | 0.79%                      | 6.43%                                   |
| Bursa            | 98.8                            | -0.20%                     | 1.20%                                   |
| İstanbul         | 123.0                           | 1.78%                      | 11.02%                                  |
| İzmir            | 120.1                           | 1.08%                      | 8.22%                                   |
| Kocaeli          | 115.4                           | 1.61%                      | 2.86%                                   |

Endeks Başlangıç Dönemi Haziran 2007=100

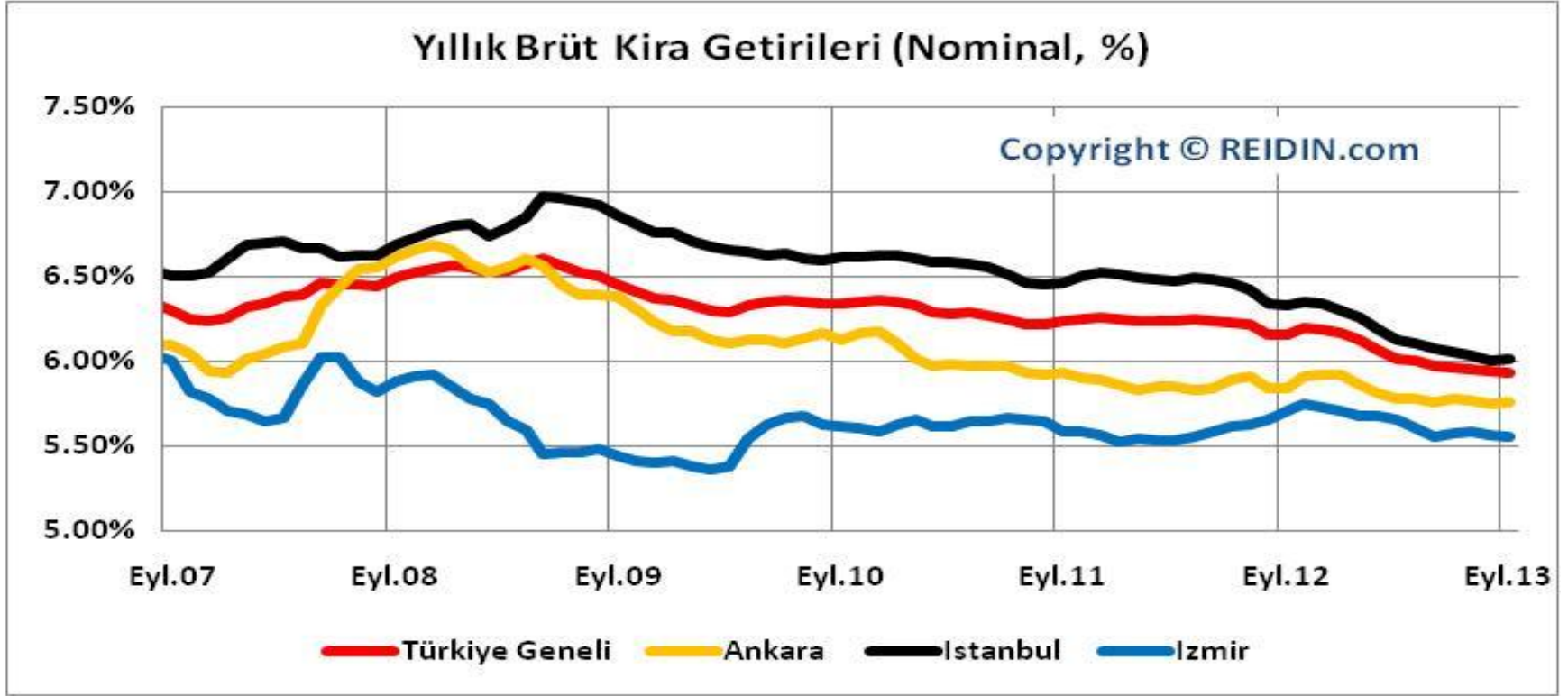
# REIDİN EMLAKENDEKS AMORTİSMAN SÜRELERİ (YIL)



Eylül ayı itibariyle ikinci el konutlardaki amortisman süreleri (Geri Dönüş Süresi) incelendiğinde İstanbul'da bir apartman dairesinin fiyatı 17.1 yıllık (205 ay) kiraya eşit iken, İzmir'de bu süre 18.5 yıla (221 ay) kadar uzamaktadır. Ankara'da ise bir apartman dairesinin fiyatı 17.8 yılda (214 ay) geri dönmektedir.

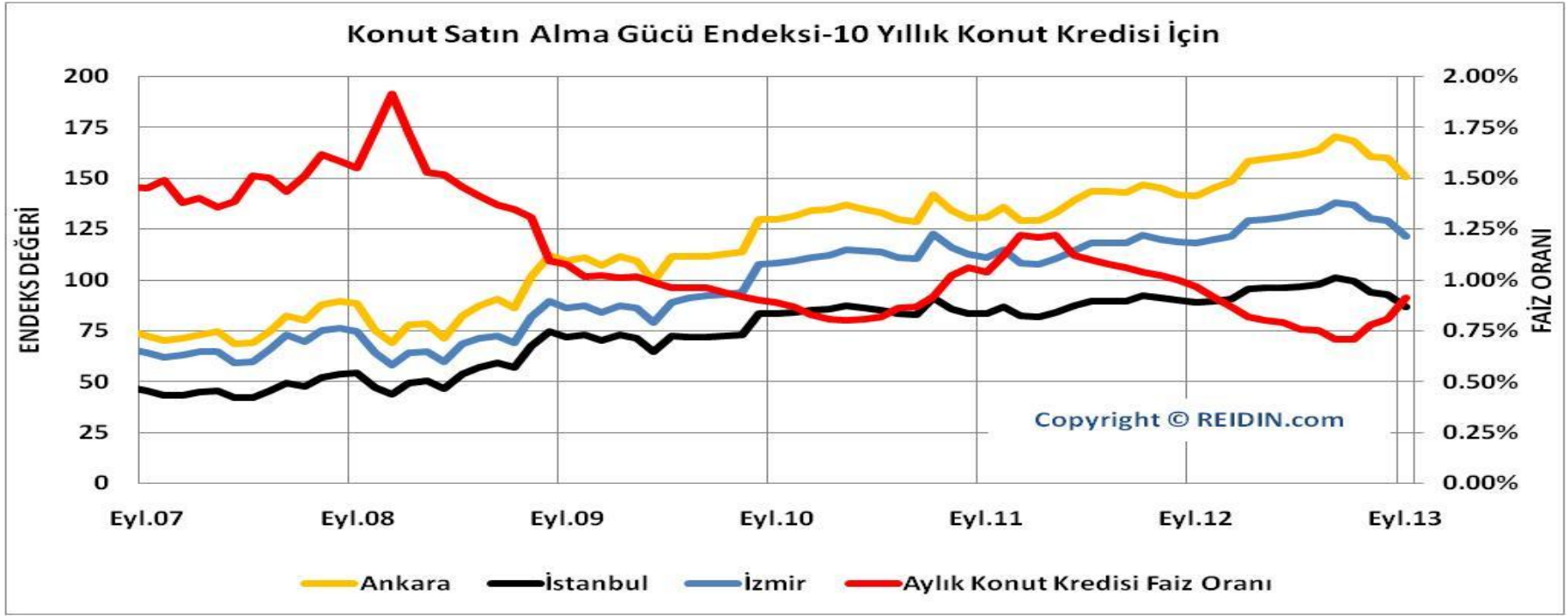


# REIDIN EMLAKENDEKS YILLIK BRÜT KİRA GETİRİLERİ



Eylül ayı itibariyle ikinci el konutlardaki yıllık brüt kira getirileri ele alındığında, Türkiye geneli ortalamasının %5.93; Ankara ortalamasının %5.76; İstanbul ortalamasının %6.02; İzmir ortalamasının ise %5.56 olduğu görülmektedir.

# REIDIN KONUT SATIN ALMA GÜCÜ ENDEKSLERİ

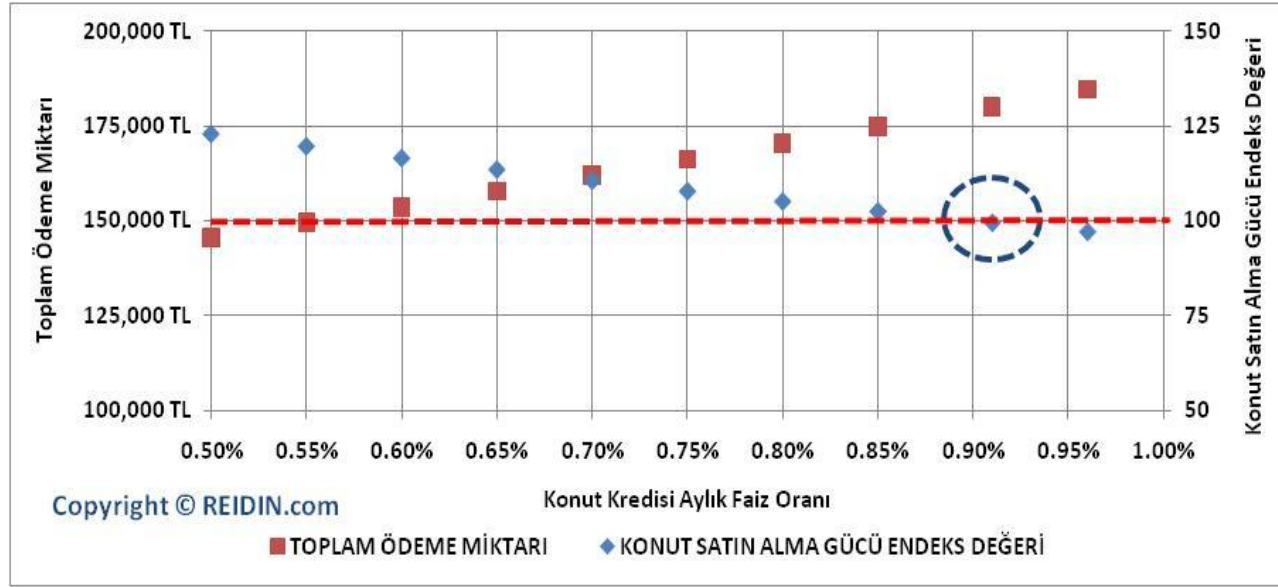


Konut satın alma gücü endeks değerleri incelendiğinde, 100 ve üzerindeki endeks değerleri mevcut faiz oranı ortamında (Eylül 2013: Aylık Ortalama %0.91) 10 yıl vadeli konut kredisi kullanılarak bir ev sahibi olunabileceğini gösterirken; 100'ün altındaki değerler ailenin 10 yıl vadeli konut kredisi kullanarak konut sahibi olamayacağına işaret etmektedir. 100'ün altındaki değerlerde kredili yapılan konut satış işlemlerinde tüketicinin aylık taksit ödemelerinde sorunlarla karşılaşması beklenebilir. Eylül 2013 itibariyle endeks değerleri Ankara ve İzmir'de 100'ün üzerinde yer alırken, İstanbul'da 100'ün altında yer almaktadır.



# REIDIN KONUT SATIN ALMA GÜCÜ ENDEKSLERİ

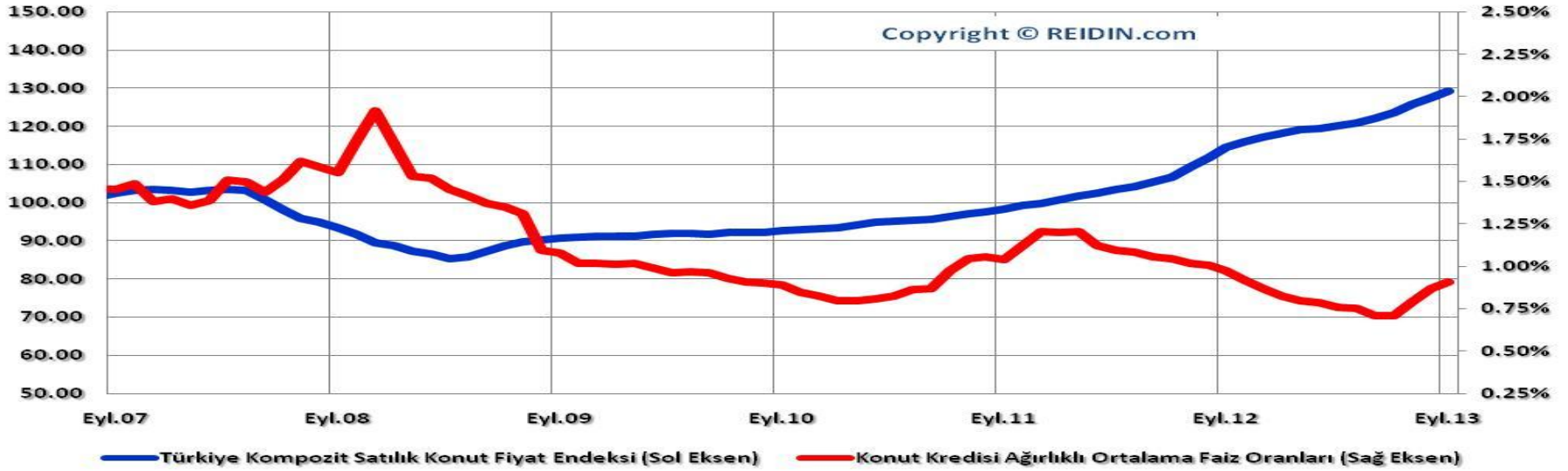
| Ortalama Daire Büyüklüğü | Türkiye Geneli Ortalama Konut Satış Fiyatı (Eylül 2013) | Kredi/Değer Oranı  | Kredi Miktarı      |
|--------------------------|---|--------------------|--------------------|
| 100 m2                   | 145,800 TL  | %75                | 109,350 TL         |
| Kredi Vadesi             | Kredi Aylık Ortalama Faiz Oranı (Eylül 2013)            | Kredi Aylık Taksit | Kredi Toplam Ödeme |
| 120 AY                   | %0.91   | 1,501 TL           | 180,162 TL         |



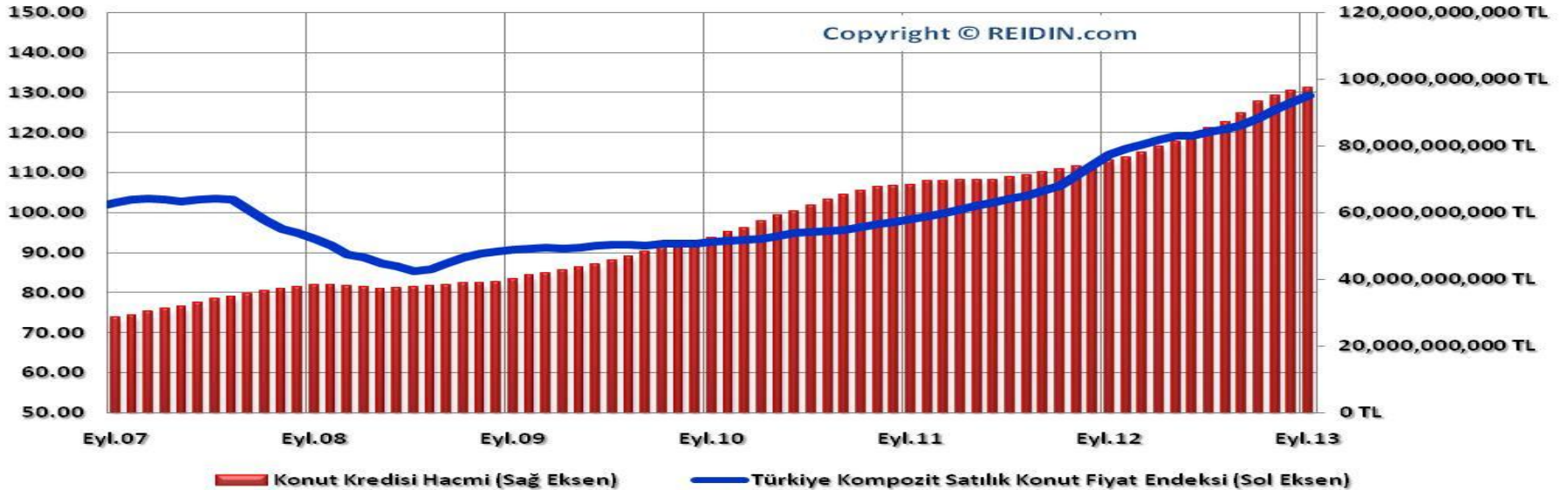
Mevcut Finansal Koşullarda Konut Satın Alabilmek İçin Ortalama Aylık Hane Gelirinin 4.550 TL'nin Üzerinde Olması Gerekmemektedir.

# KONUT FİYATLARI VE KONUT KREDİSİ FAİZ ORANLARI İLE KONUT KREDİSİ HACMİ

## Konut Fiyatları ve Konut Kredisi Faiz Oranları

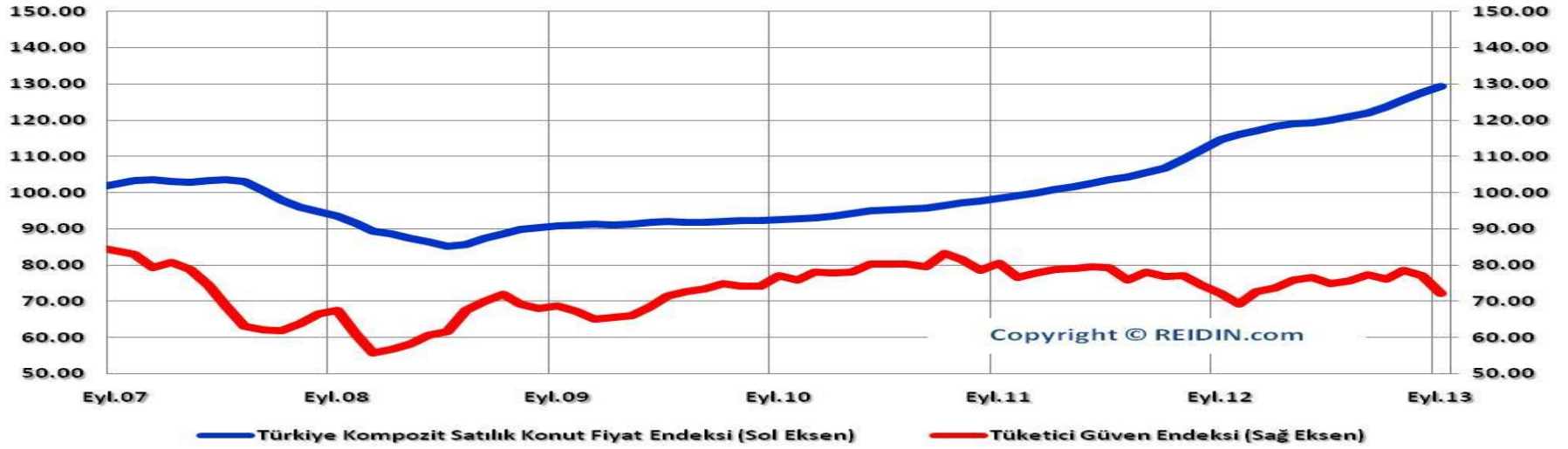


## Konut Fiyatları ve Konut Kredisi Hacmi

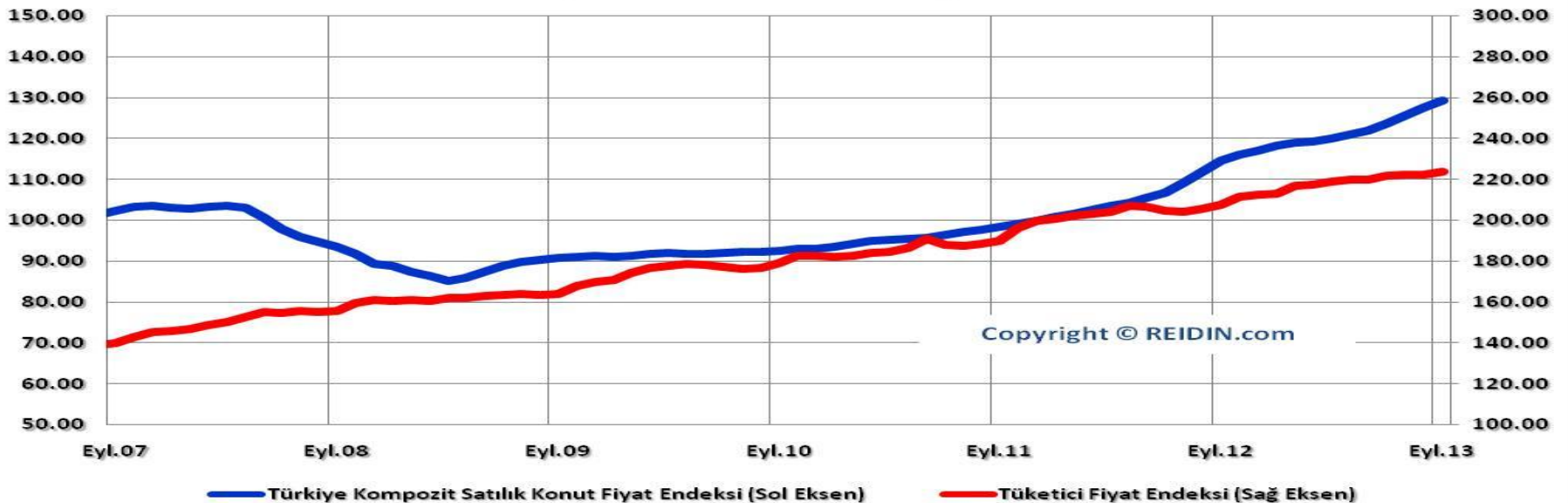


# KONUT FİYATLARI VE TÜKETİCİ GÜVEN ENDEKSİ İLE TÜKETİCİ FİYAT ENDEKSİ

## Konut Fiyatları ve Tüketici Güven Endeksi

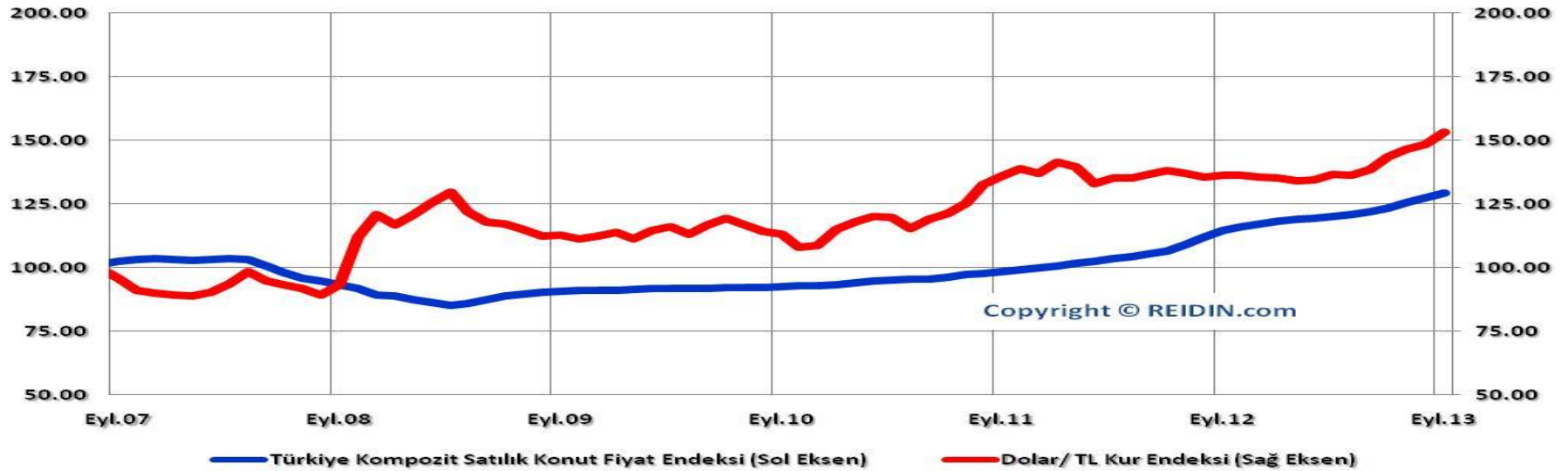


## Konut Fiyatları ve Tüketici Fiyat Endeksi

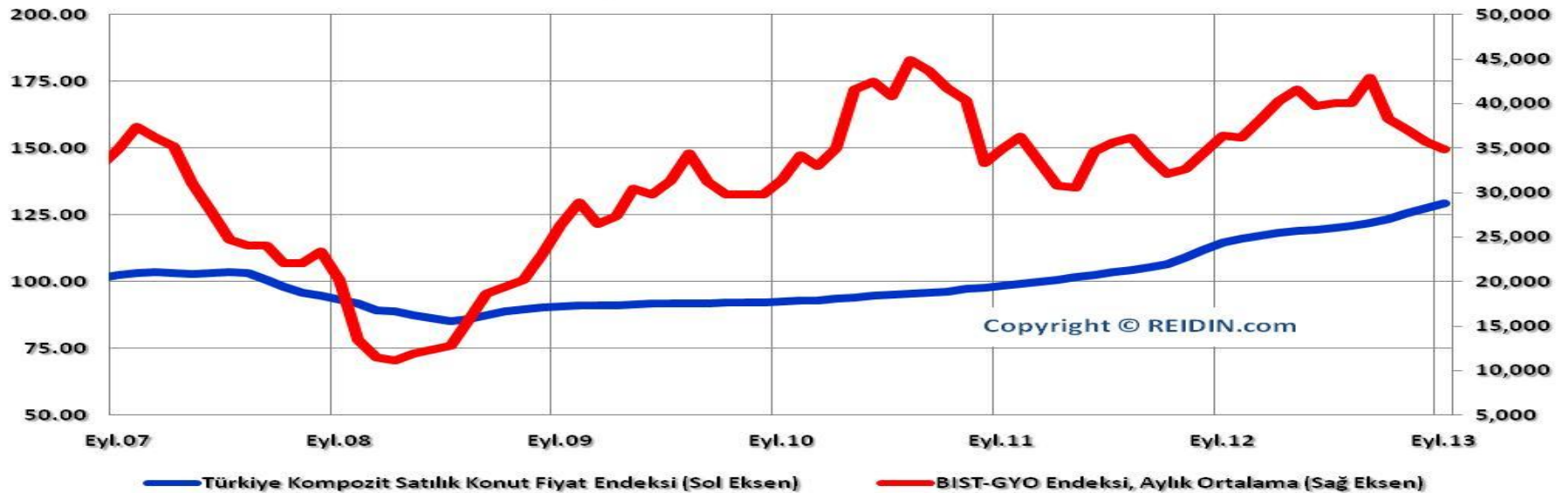


# KONUT FİYATLARI VE DOLAR/ TL KUR ENDEKSİ İLE BIST GYO ENDEKSİ

## Konut Fiyatları ve Dolar/TL Kur Endeksi



## Konut Fiyatları ve BIST GYO Endeksi



## **Nedir?**

Mortgage Uzmanı Garanti'nin desteğiyle REIDIN tarafından Türkiye'nin nüfus yoğunluğu bakımından en büyük ve en çok konut kredisi kullandırılan 7 ilinde (Adana, Ankara, Antalya, Bursa, İstanbul, İzmir ve Kocaeli) ikinci el konutları kapsayan aylık olarak hem kiralık hem satılık fiyat değerlerini gösteren gösterge endekstir.

## **Metodoloji**

REIDIN Emlak Endekslerinin hazırlanmasında "sınıflandırılmış birim değere dayalı konut fiyat endeksi" (Stratified Residential Property Price Index) yöntemi uygulanmaktadır. Endeks baz yılı Haziran 2007 (Haziran 2007=100) olacak şekilde Laspeyres formülü kullanılarak hesaplanmaktadır.

## **Kapsam**

REIDIN Emlak Endeksleri 7 il, 71 ilçe ve 481 mahalleyi kapsamakta olup, aylık ortalama 200.000 veri seti üzerinden hesaplanmaktadır.

Sayı: 34



- Mortgage Uzmanı Garanti desteği ile hazırlanan REIDIN-GYODER Yeni Konut Fiyat Endeksi sonuçlarına göre, Eylül ayında bir önceki aya göre %1.51 oranında; geçen yılın aynı dönemine göre %13.80 oranında; endeksin başlangıç dönemi olan 2010 yılı Ocak ayına göre ise %41.00 oranında artış gerçekleşmiştir.
- Eylül ayında REIDIN-GYODER Yeni Konut Fiyat Endeksi bir önceki aya göre, İstanbul Avrupa yakasında yer alan markalı konut projelerinde değişmemiş; İstanbul Asya yakasında yer alan markalı konut projelerinde ise %0.34 oranında artmıştır. Endeksin başlangıç dönemine göre ise İstanbul Asya yakasındaki projeler Avrupa yakasına kıyasla 4.3 puan fazla artış göstermiştir.
- Eylül ayında REIDIN-GYODER Yeni Konut Fiyat Endeksi bir önceki aya göre, 1+1 konut tipinde %1.86 oranında, 2+1 konut tipinde %1.04 oranında, 3+1 konut tipinde %1.97 oranında ve 4+1 konut tipinde %0.38 oranında artmıştır.
- Eylül ayında REIDIN-GYODER Yeni Konut Fiyat Endeksi bir önceki aya göre, 51-75 m2 büyüklüğe sahip konutlarda %0.14 oranında azalmış; 76-100 m2 büyüklüğe sahip konutlarda %1.39 oranında, 101-125m2 büyüklüğe sahip konutlarda %2.07 oranında, 126-150 m2 büyüklüğe sahip konutlarda %2.28 oranında, 151 m2 ve daha büyük alana sahip konutlarda %0.08 oranında artmıştır.

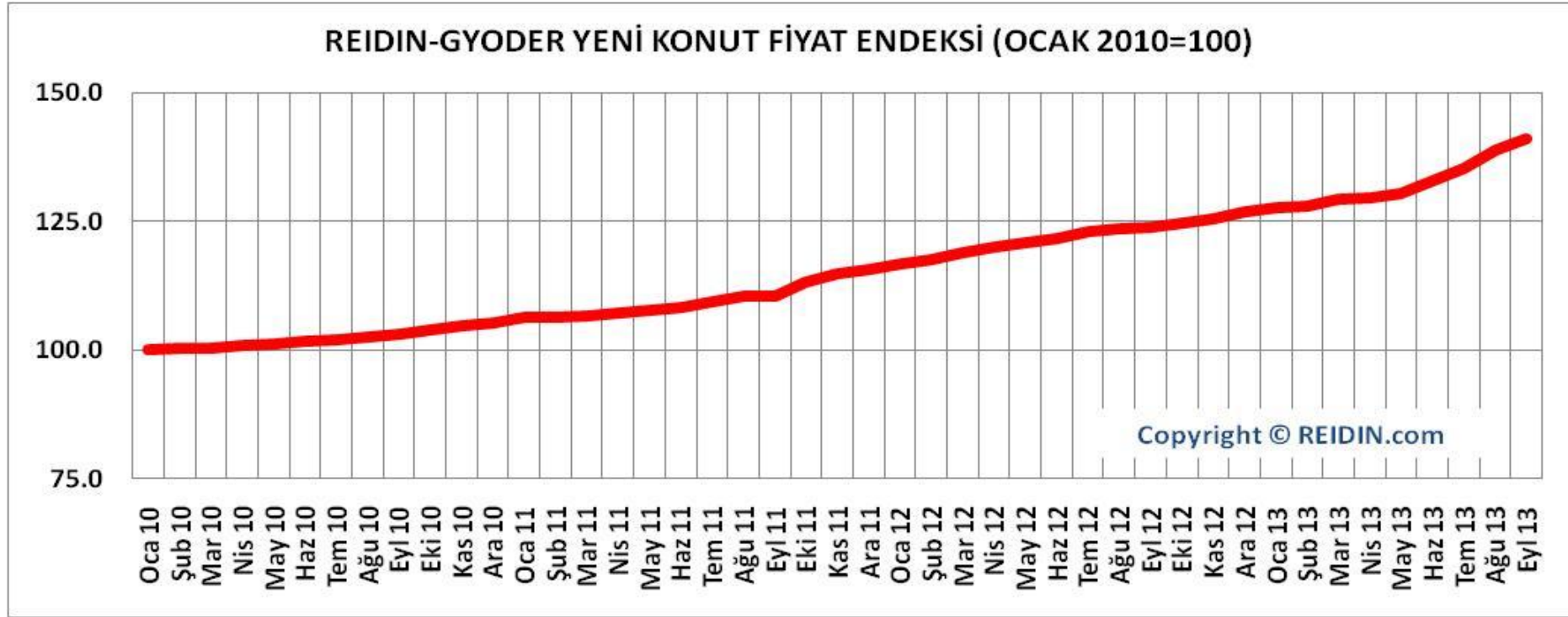
- Eylül ayında satışı gerçekleştirilen konutların %14.8'i bitmiş konutlardan oluşurken, %85.2'si bitmemiş konutlardan oluşmaktadır. İstanbul Avrupa yakasında yer alan markalı konut projelerinde satışı gerçekleştirilen konutların %13.4'ü, Asya yakasında ise %10.8'i bitmiş konutlardan oluşmaktadır.
- Son üç aylık süreç takip edildiğinde, 2012 yılı ve öncesine ait alınmış olan ruhsatlara ilişkin projelerin satışı tamamlandıkça, yeni arz olan projelerdeki satışlarda %18 KDV oranının etkinliğinin arttığı gözlemlenmektedir.
- Eylül ayında markalı konut projelerinden konut satın alan müşterilerin peşinat ve banka kredisi kullanımı yerine ağırlıklı olarak senet kullanımını tercih ettikleri gözlemlenmiştir.
- Eylül ayında gerçekleştirilen satışların %9.2'si (son 6 aylık ortalama %4.0) yabancılara yapılırken, tercih noktasında ağırlıklı olarak 1+1 konut tipi ile ortalama 99 M2 büyüklüğe sahip konutların öne çıktığı gözlemlenmiştir.



# YÖNETİCİ ÖZETİ

|  | Eylül 2013                                    |
|--|---|
| REIDIN-GYODER Yeni Konut Fiyat Endeksi<br>(Ocak 2010=100)                        | 141.0   |
| REIDIN-GYODER Yeni Konut Fiyat Endeksi-İstanbul Asya Yakası<br>(Ocak 2010=100)   | 148.2   |
| REIDIN-GYODER Yeni Konut Fiyat Endeksi-İstanbul Avrupa Yakası<br>(Ocak 2010=100) | 143.9   |
| Konut Kredisi Aylık Ortalama Faiz Oranı  | %0.91   |
| Konut Kredi Hacmi (Toplam Bakiye)  | 97,249,957,000 TL                             |
| Tüketici Güven Endeksi   | 72.10   |
| Üretici Fiyat Endeksi (2003=100)   | 218.6   |
| Dolar/TL Kur Endeksi (Ocak 2010=100)   | 137.4<br>(Ortalama Aylık Kur Dolar/TL 2.0190) |
| BIST-GYO Endeksi (Aylık Ortalama) (28/12/1999 = 21,180.77)                       | 34,883  |

# REIDIN-GYODER YENİ KONUT FİYAT ENDEKSİ (OCAK 2010=100)



2013 Eylül Ayı  
Endeks Değeri

Bir Önceki Aya  
Göre (%)

Bir Önceki Yılın Aynı  
Ayına Göre (%)

Endeksin Başlangıç  
Dönemine Göre (%)

YENİ KONUT  
FİYAT ENDEKSİ

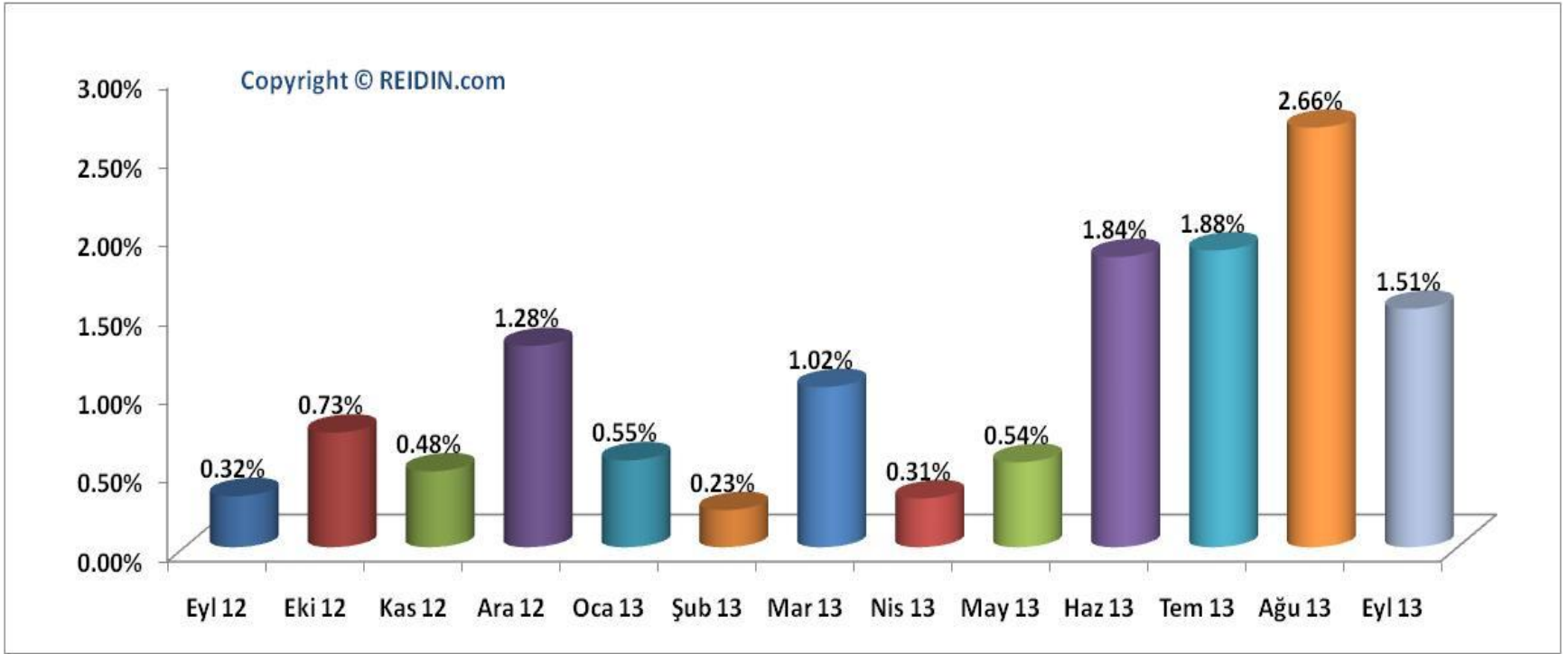
141.0

1.51%

13.80%

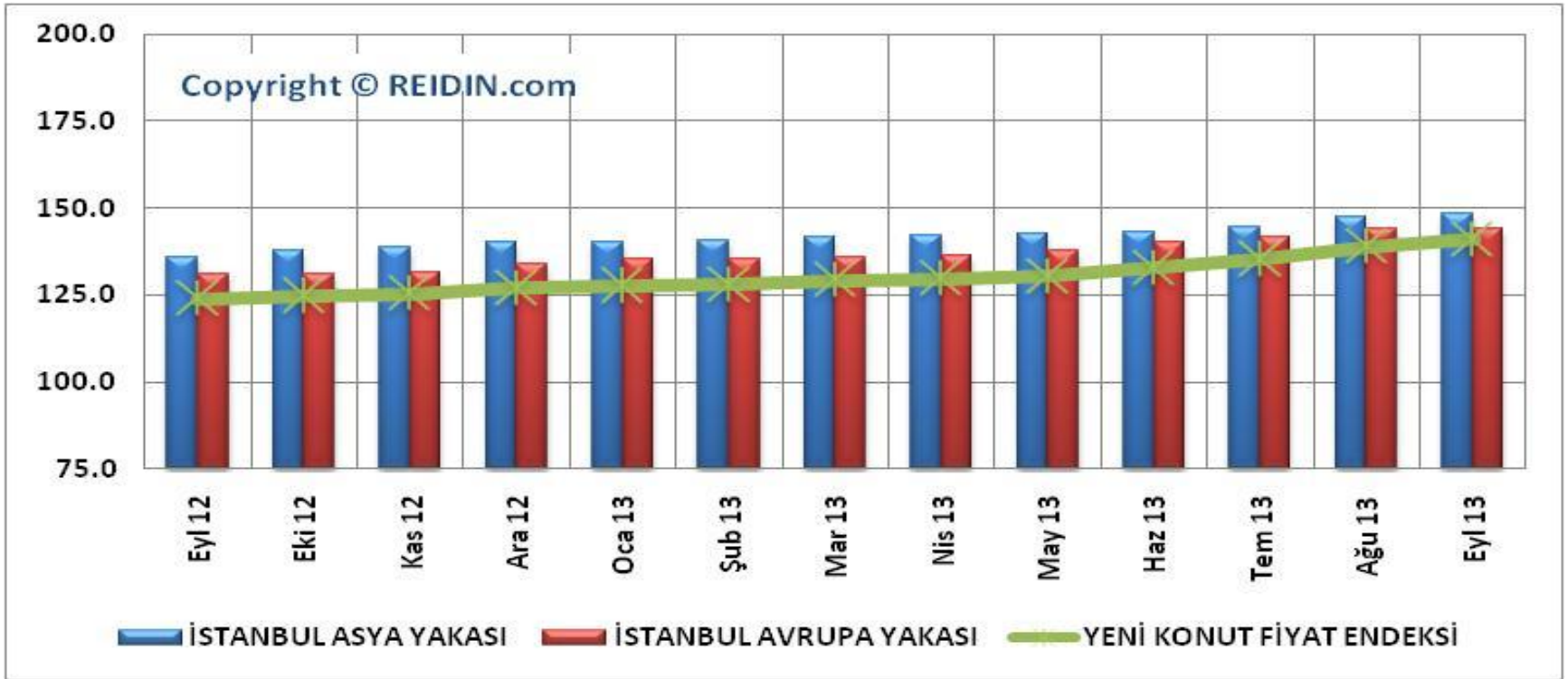
41.00%

# REIDIN-GYODER YENİ KONUT ENDEKSİNDE AYLIK % DEĞİŞİM



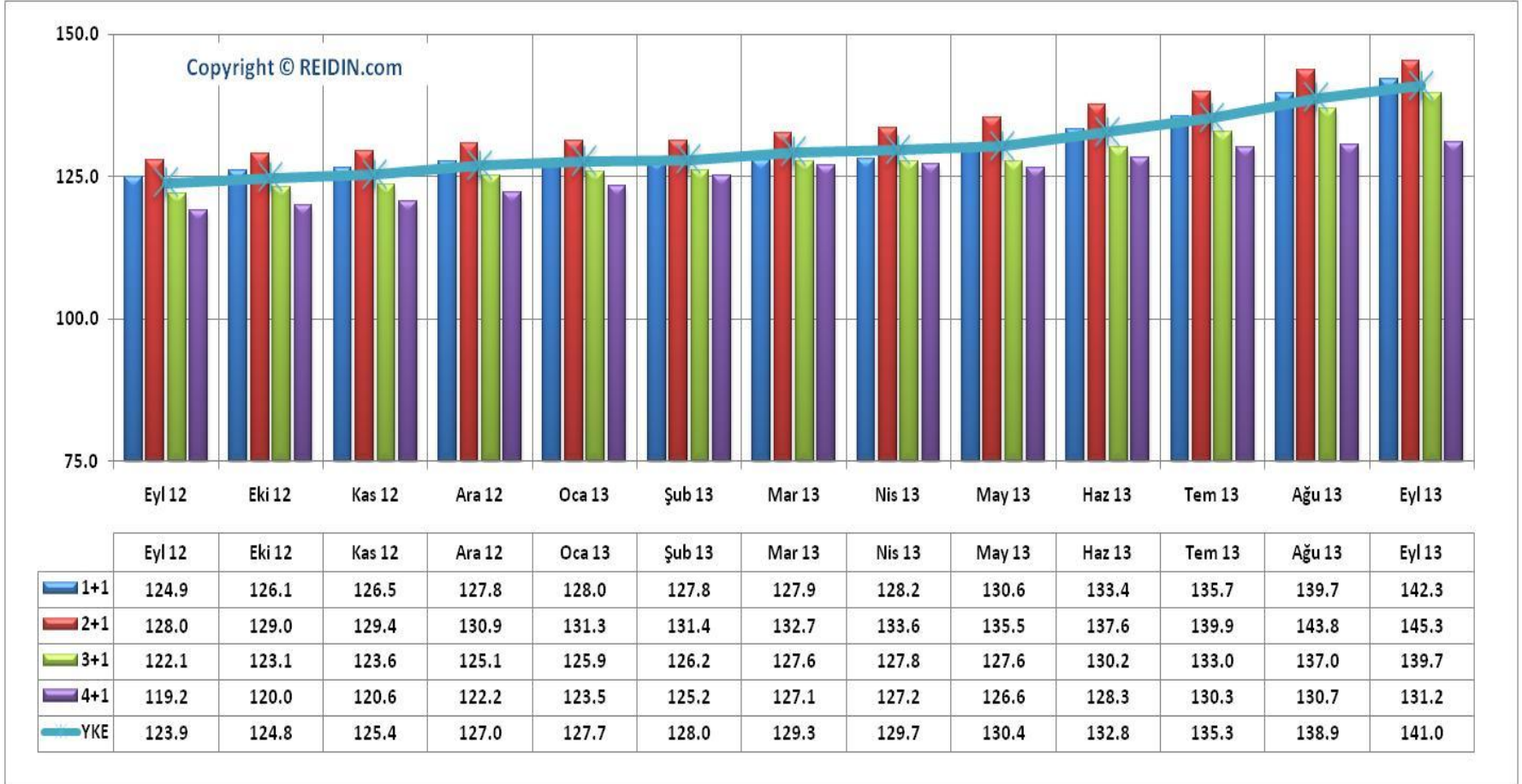
Mortgage Uzmanı Garanti desteği ile hazırlanan REIDIN-GYODER Yeni Konut Fiyat Endeksi sonuçlarına göre, Eylül ayında bir önceki aya göre %1.51 oranında; geçen yılın aynı dönemine göre %13.80 oranında; endeksin başlangıç dönemi olan 2010 yılı Ocak ayına göre ise %41.00 oranında artış gerçekleşmiştir.

# REIDIN-GYODER YENİ KONUT ENDEKSİ: İSTANBUL ASYA-AVRUPA YAKASI PROJELERİ (OCAK 2010=100)



Eylül ayında REIDIN-GYODER Yeni Konut Fiyat Endeksi bir önceki aya göre, İstanbul Avrupa yakasında yer alan markalı konut projelerinde değişmemiş; İstanbul Asya yakasında yer alan markalı konut projelerinde ise %0.34 oranında artmıştır. Endeksin başlangıç dönemine göre ise İstanbul Asya yakasındaki projeler Avrupa yakasına kıyasla 4.3 puan fazla artış göstermiştir.

# KONUT TİPİNE GÖRE (OCAK 2010=100)



Eylül ayında REIDIN-GYODER Yeni Konut Fiyat Endeksi bir önceki aya göre, 1+1 konut tipinde %1.86 oranında, 2+1 konut tipinde %1.04 oranında, 3+1 konut tipinde %1.97 oranında ve 4+1 konut tipinde %0.38 oranında artmıştır.

# KONUT TİPİNE GÖRE ENDEKS DEĞİŞİM TABLOSU

| Konut Tipi               | 2013 Eylül Ayı Endeks Değeri | Bir Önceki Aya Göre (%) | Bir Önceki Yılın Aynı Ayına Göre (%) | Endeksin Başlangıç Dönemine Göre (%) |
|--------------------------|------------------------------|-------------------------|--------------------------------------|--------------------------------------|
| Yeni Konut Fiyat Endeksi | 141.0                        | 1.51%                   | 13.80%                               | 41.00%                               |
| 1+1                      | 142.3                        | 1.86%                   | 13.93%                               | 42.30%                               |
| 2+1                      | 145.3                        | 1.04%                   | 13.52%                               | 45.30%                               |
| 3+1                      | 139.7                        | 1.97%                   | 14.41%                               | 39.70%                               |
| 4+1                      | 131.2                        | 0.38%                   | 10.07%                               | 31.20%                               |

Endeks Başlangıç Dönemi Ocak 2010=100



# KONUT BÜYÜKLÜĞÜNE GÖRE (OCAK 2010=100)



Eylül ayında REIDIN-GYODER Yeni Konut Fiyat Endeksi bir önceki aya göre, 51-75 m2 büyüklüğe sahip konutlarda %0.14 oranında azalmış; 76-100 m2 büyüklüğe sahip konutlarda %1.39 oranında, 101-125m2 büyüklüğe sahip konutlarda %2.07 oranında, 126-150 m2 büyüklüğe sahip konutlarda %2.28 oranında, 151 m2 ve daha büyük alana sahip konutlarda %0.08 oranında artmıştır.

# KONUT BÜYÜKLÜĞÜNE GÖRE ENDEKS DEĞİŞİM TABLOSU

| Konut Büyüklüğü          | 2013 Eylül Ayı Endeks Değeri | Bir Önceki Aya Göre (%) | Bir Önceki Yılın Aynı Ayına Göre (%) | Endeksin Başlangıç Dönemine Göre (%) |
|--------------------------|------------------------------|-------------------------|--------------------------------------|--------------------------------------|
| Yeni Konut Fiyat Endeksi | 141.0                        | 1.51%                   | 13.80%                               | 41.00%                               |
| 51-75 M2                 | 137.8                        | -0.14%                  | 11.67%                               | 37.80%                               |
| 76-100 M2                | 138.3                        | 1.39%                   | 15.64%                               | 38.30%                               |
| 101-125 M2               | 143.1                        | 2.07%                   | 13.75%                               | 43.10%                               |
| 126-150 M2               | 139.0                        | 2.28%                   | 13.93%                               | 39.00%                               |
| 151 M2 +                 | 132.1                        | 0.08%                   | 9.90%                                | 32.10%                               |

Endeks Başlangıç Dönemi Ocak 2010=100



# REIDIN-GYODER YENİ KONUT STOK ERİME HIZI

Copyright © REIDIN.com

## STOK ERİME HIZI (%) - TÜRKİYE GENELİ



## STOK ERİME HIZI (%) - İSTANBUL ASYA VE AVRUPA YAKASI PROJELERİ

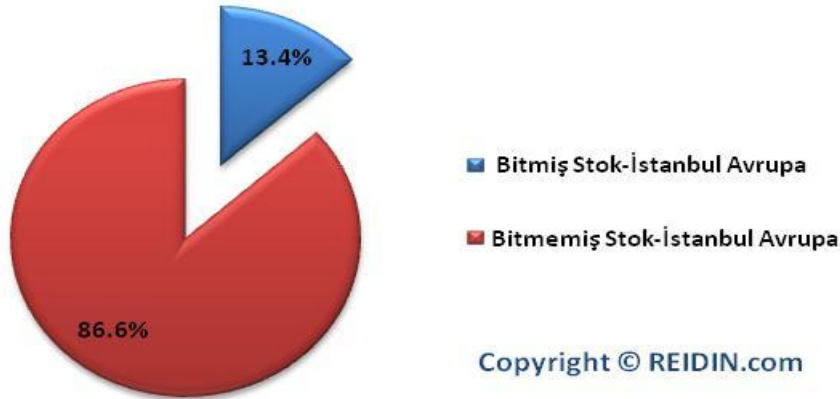


Copyright © REIDIN.com

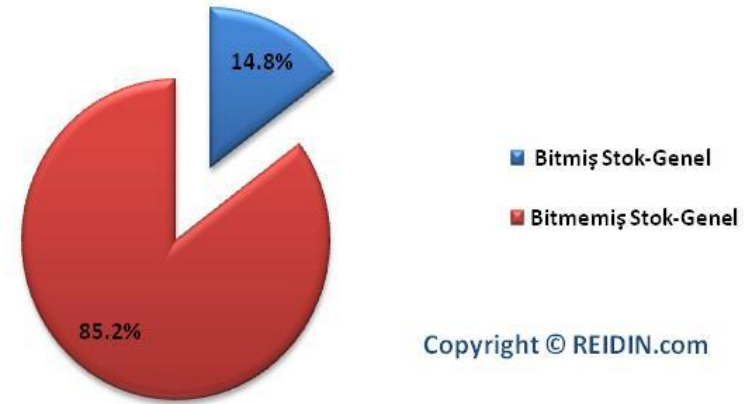
Stok erime hızı, mevcut konut stokundaki aylık satışların yüzdesel göstergisidir.

# REIDIN-GYODER MARKALI KONUT PROJELERİ STOK ANALİZİ

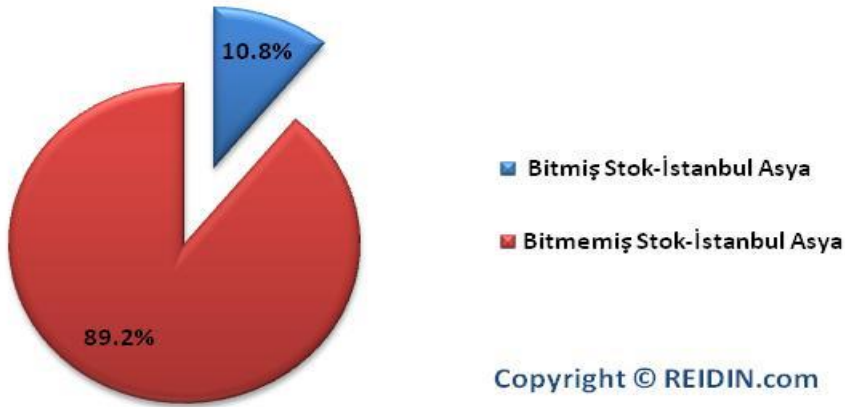
## Satılan Konutların Teslimat Durumu-Eylül 2013



## Satılan Konutların Teslimat Durumu-Eylül 2013



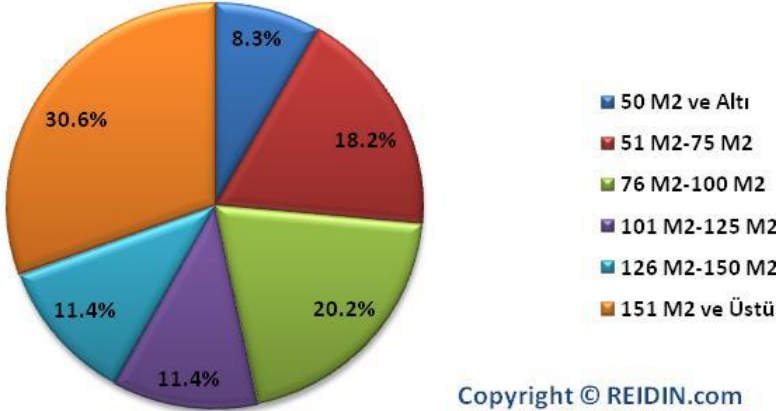
## Satılan Konutların Teslimat Durumu-Eylül 2013



Eylül ayında satışı gerçekleştirilen konutların %14.8'i bitmiş konutlardan oluşurken, %85.2'si bitmemiş konutlardan oluşmaktadır. İstanbul Avrupa yakasında yer alan markalı konut projelerinde satışı gerçekleştirilen konutların %13.4'ü, Asya yakasında ise %10.8'i bitmiş konutlardan oluşmaktadır.

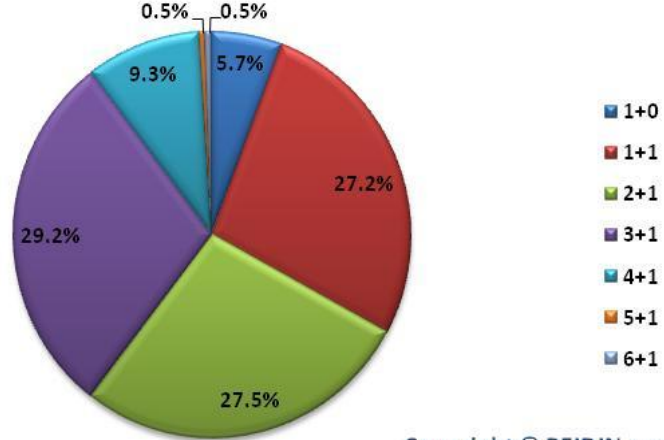
# REIDIN-GYODER MARKALI KONUT PROJELERİ PAZAR ANALİZİ

Konut Metrekare Dağılımı-2013 3ncü Çeyrek Dönem



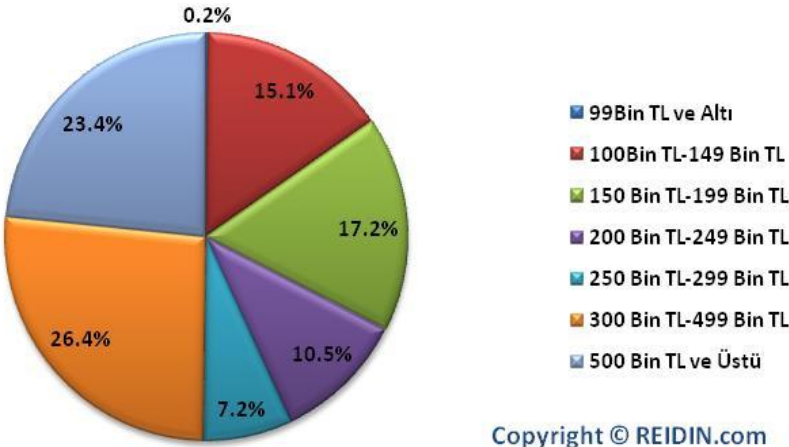
Copyright © REIDIN.com

Konut Tip Dağılımı-2013 3ncü Çeyrek Dönem



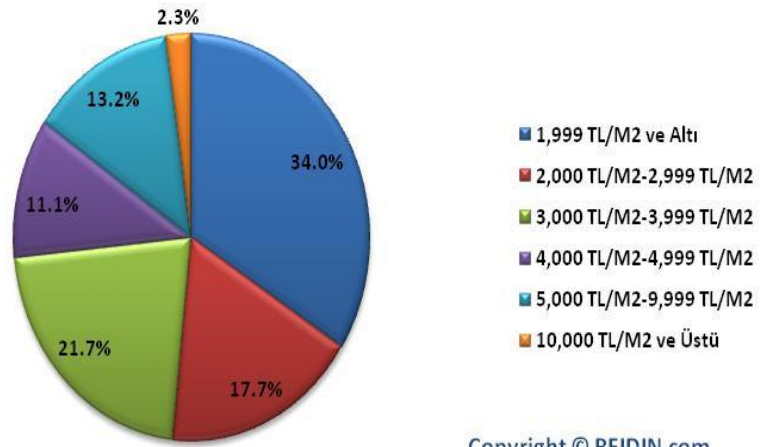
Copyright © REIDIN.com

Konut Fiyat Dağılımı-2013 3ncü Çeyrek Dönem



Copyright © REIDIN.com

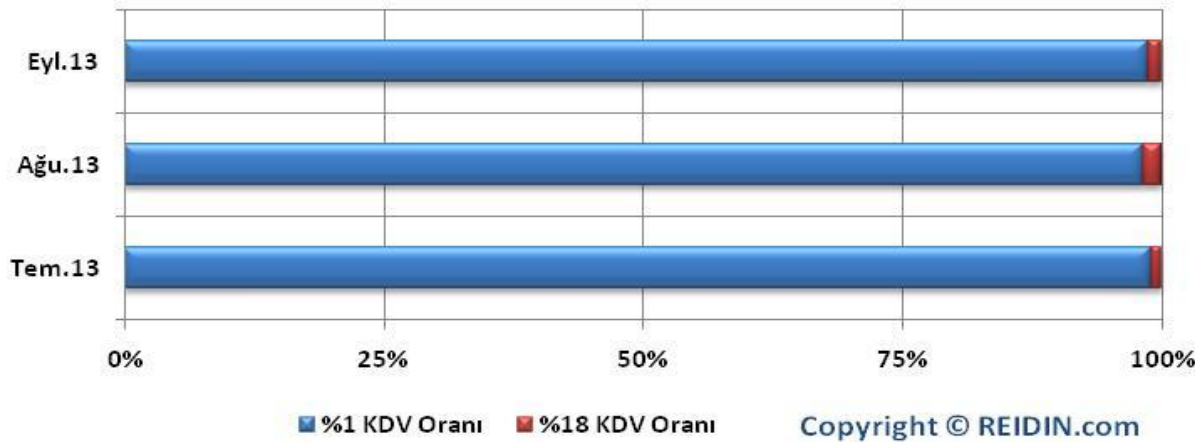
Konut Fiyat/ Metrekare Dağılımı-2013 3ncü Çeyrek Dönem



Copyright © REIDIN.com

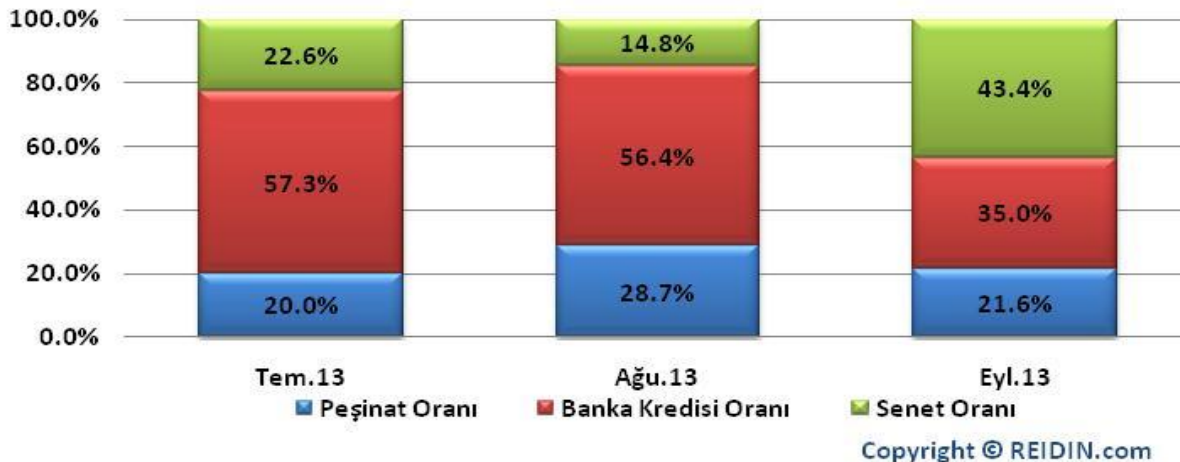
# REIDIN-GYODER MARKALI KONUT PROJELERİ PAZAR ANALİZİ

## Satılan Konutlardaki Ödenen KDV Oranı



Son üç aylık süreç takip edildiğinde, 2012 yılı ve öncesine ait alınmış olan ruhsatlara ilişkin projelerin satışı tamamlandıkça, yeni arz olan projelerdeki satışlarda %18 KDV oranının etkinliğinin arttığı gözlemlenmektedir.

## Satışlardaki Konut Bedeli Ödeme Oranları

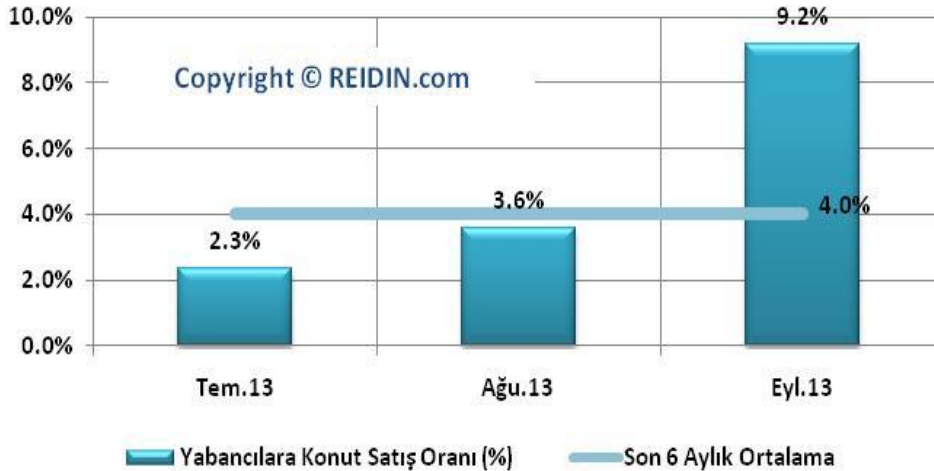


Eylül ayında markalı konut projelerinden konut satın alan müşterilerin peşinat ve banka kredisi kullanımı yerine ağırlıklı olarak senet kullanımını tercih ettikleri gözlemlenmiştir.

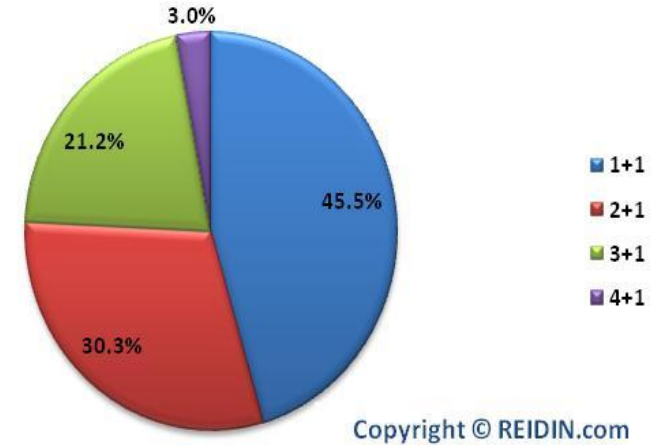


# REIDIN-GYODER MARKALI KONUT PROJELERİ YABANCI YATIRIMCI ANALİZİ

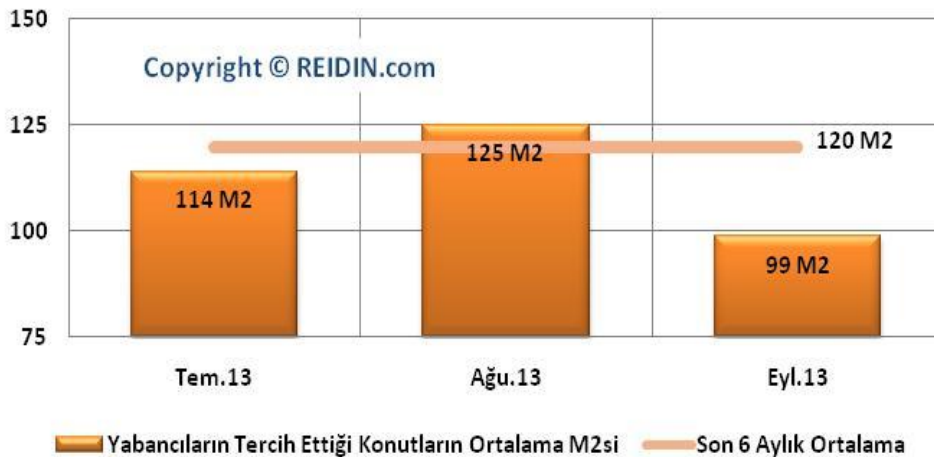
## Yabancılara Konut Satış Oranı



## Yabancıların Tercih Ettiği Konut Tipleri-Eylül 2013



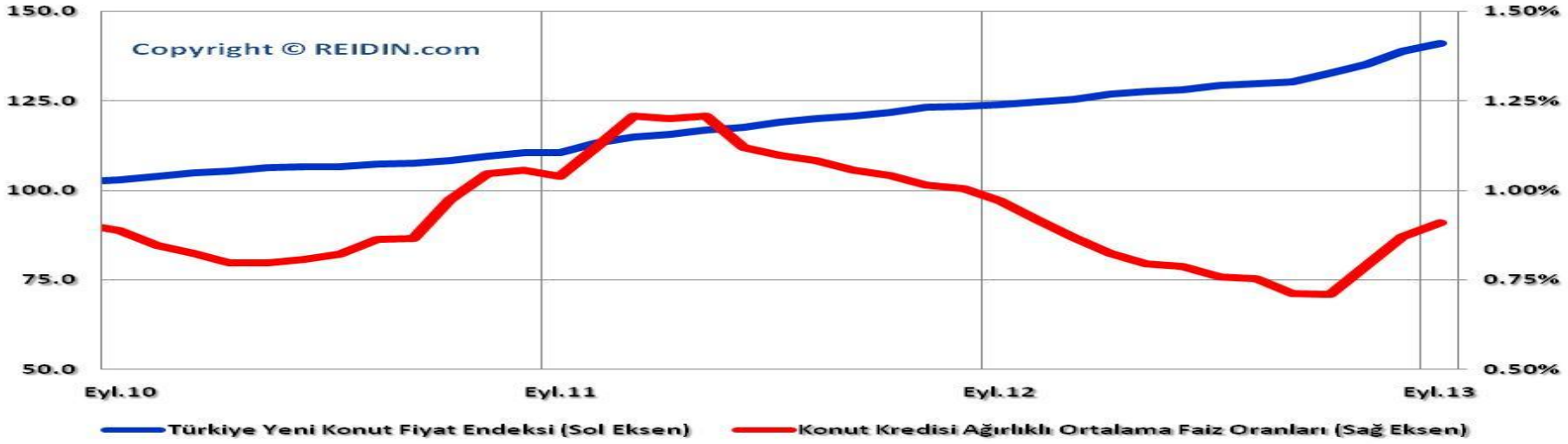
## Yabancıların Tercih Ettiği Konutların Ortalama M2si



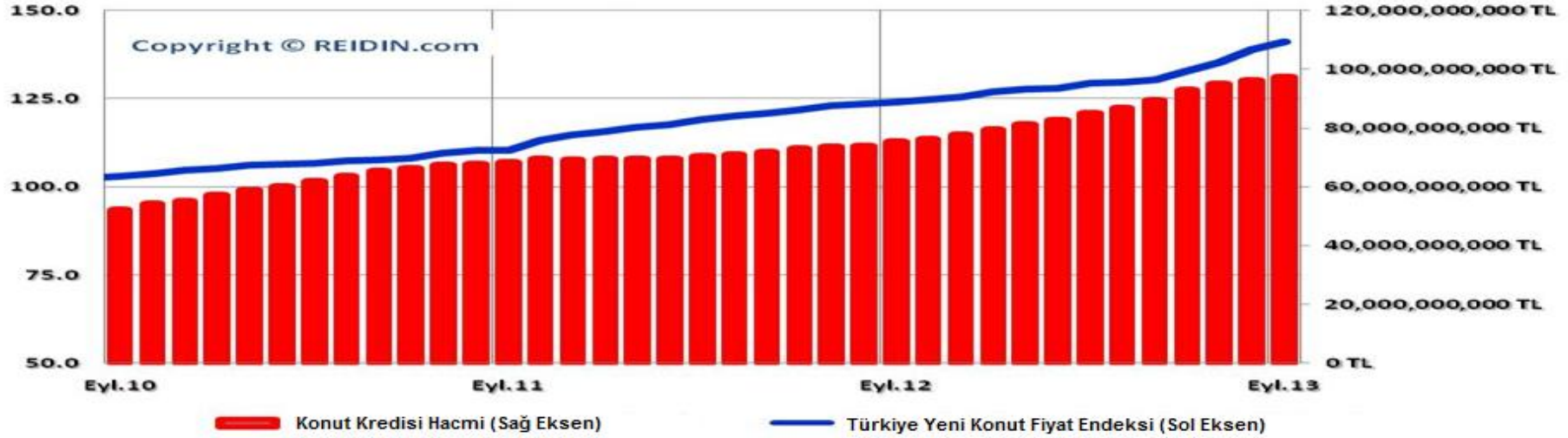
Eylül ayında gerçekleştirilen satışların %9.2'si (son 6 aylık ortalama %4.0) yabancılara yapılırken, tercih noktasında ağırlıklı olarak 1+1 konut tipi ile ortalama 99 M2 büyüklüğe sahip konutların öne çıktığı gözlemlenmiştir.

# REIDIN-GYODER MARKALI KONUT PROJELERİ FİNANSAL GÖSTERGELER ANALİZİ

## Yeni Konut Fiyatları ve Konut Kredisi Faiz Oranları

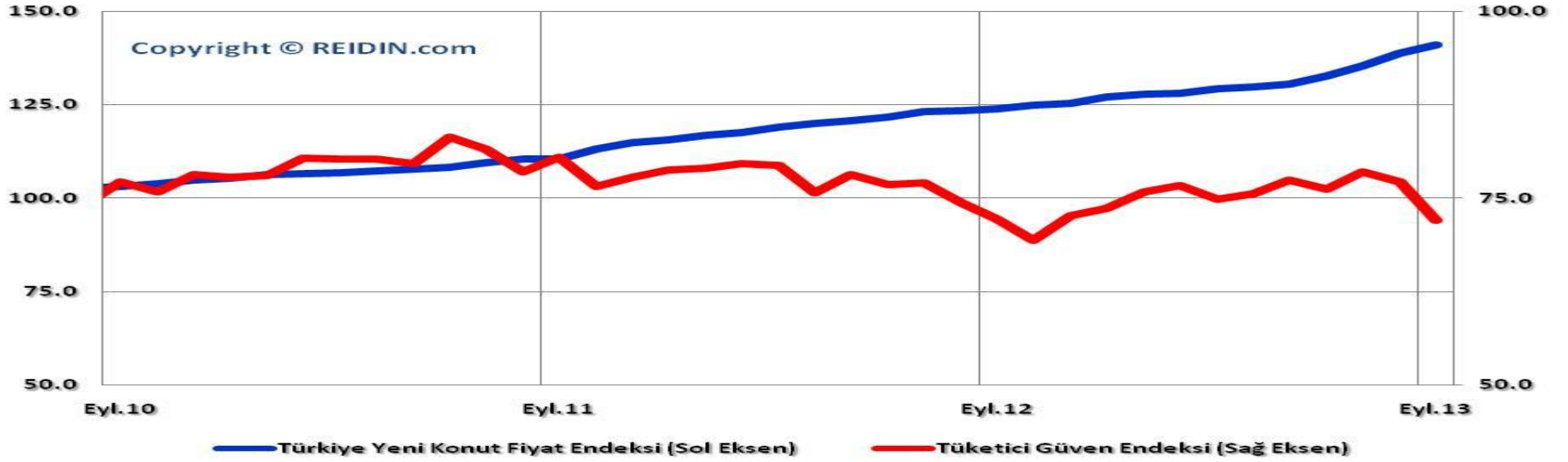


## Yeni Konut Fiyatları ve Konut Kredisi Hacmi

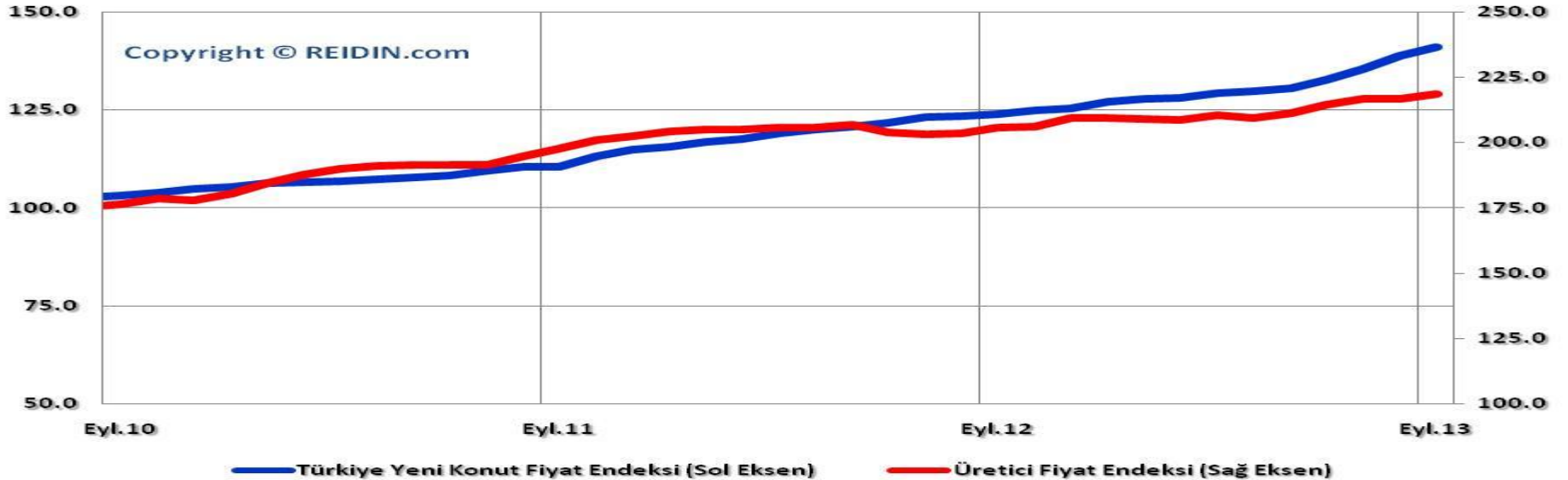


# REIDIN-GYODER MARKALI KONUT PROJELERİ FİNANSAL GÖSTERGELER ANALİZİ

## Yeni Konut Fiyatları ve Tüketici Güven Endeksi

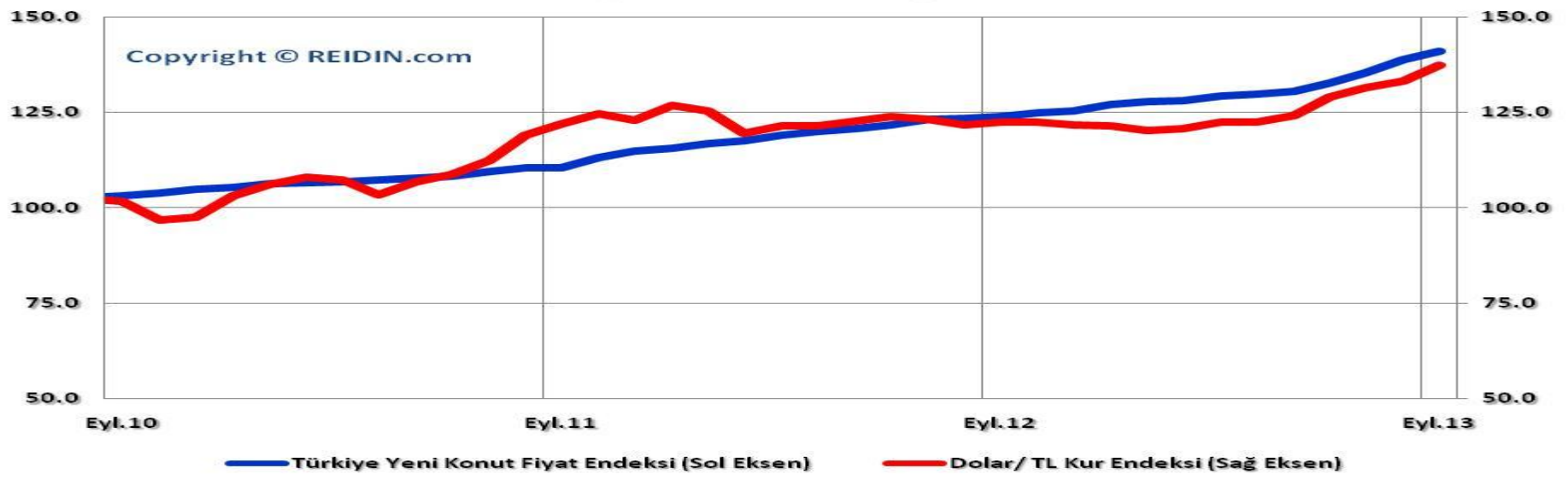


## Yeni Konut Fiyatları ve Üretici Fiyat Endeksi

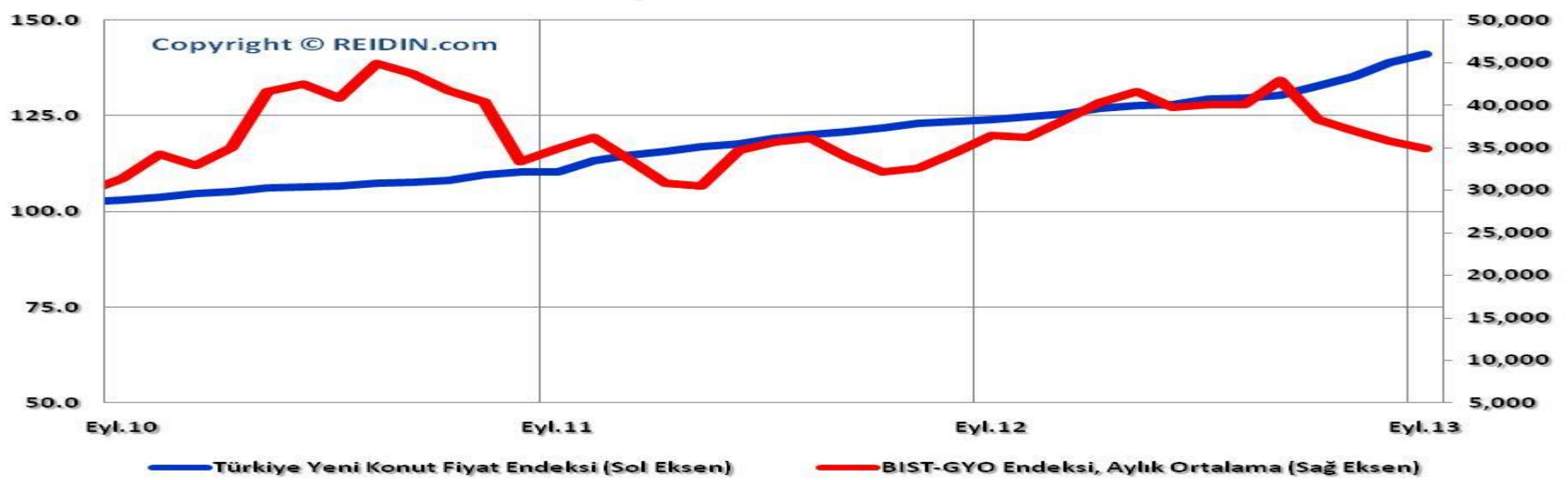


# REIDIN-GYODER MARKALI KONUT PROJELERİ FİNANSAL GÖSTERGELER ANALİZİ

## Yeni Konut Fiyatları ve Dolar/TL Kur Endeksi



## Yeni Konut Fiyatları ve BIST-GYO Endeksi





## 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 Konutlar 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 27 proje geliştiricisinin sunduğu toplam 70 proje ve aylık ortalama 22.500 konut stoku üzerinden hesaplanmaktadır.

- **Daire Tipleri** yatak odası + 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.

# PROJEYE KATILAN FİRMALAR



BAYRAKTAR



CALIK GAYRİMENKUL



DUMANKAYA



extensa.  
dynamic real estate



Garanti KOZA



İHLAS YAPI



"Yuva yapmak sanattır..."



nuro GYO



pekdemir



Gayrimenkul ve Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Derneği



Başka bir arzunuz?



## – Endeksler

- REIDIN - Emlak Endeks (2. El Satılık ve Kiralık Konut Fiyat Endeksleri)
- REIDIN - GYODER Konut Endeksleri (Yeni Konutlar Satılık Fiyat Endeksleri)
- REIDIN - GYODER Ofis Endeksi
- REIDIN - Konut Satın Alma Gücü Endeksi
- REIDIN - Konut Kiralama Gücü Endeksi
- REIDIN - Konut Yatırımı Getiri Oranları ve Endeksleri

## – 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.com - İstanbul Ofis**

**Avni Dilligil Sokak, C Blok, No: 7/13  
34360, Mecidiyeköy,  
İstanbul, Türkiye**

**T: + 90 212 347 53 45**

**F: + 90 212 347 53 46**

**[www.reidin.com](http://www.reidin.com)**

**[info@reidin.com](mailto:info@reidin.com)**