

Gayrimenkul Sektörünü  
Detaylı Şekilde **Analiz Edin**

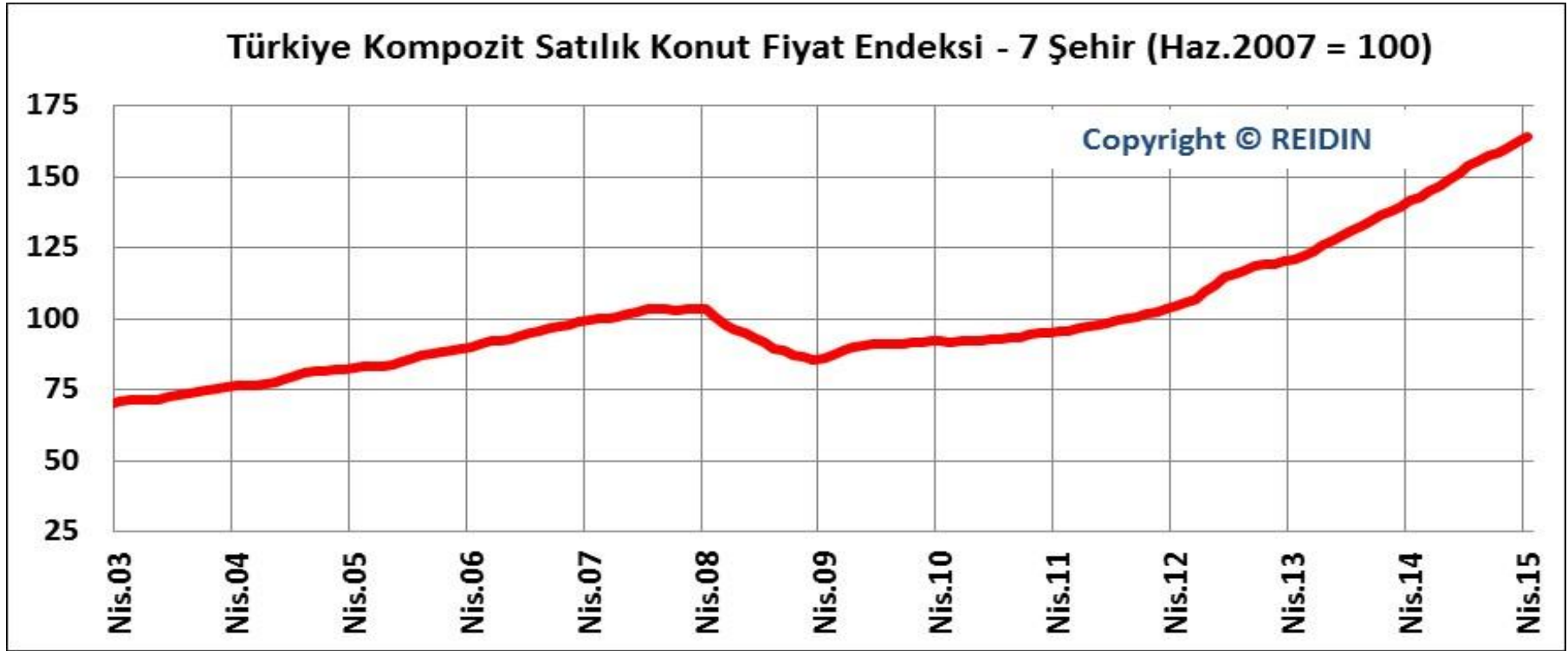


**REIDIN**

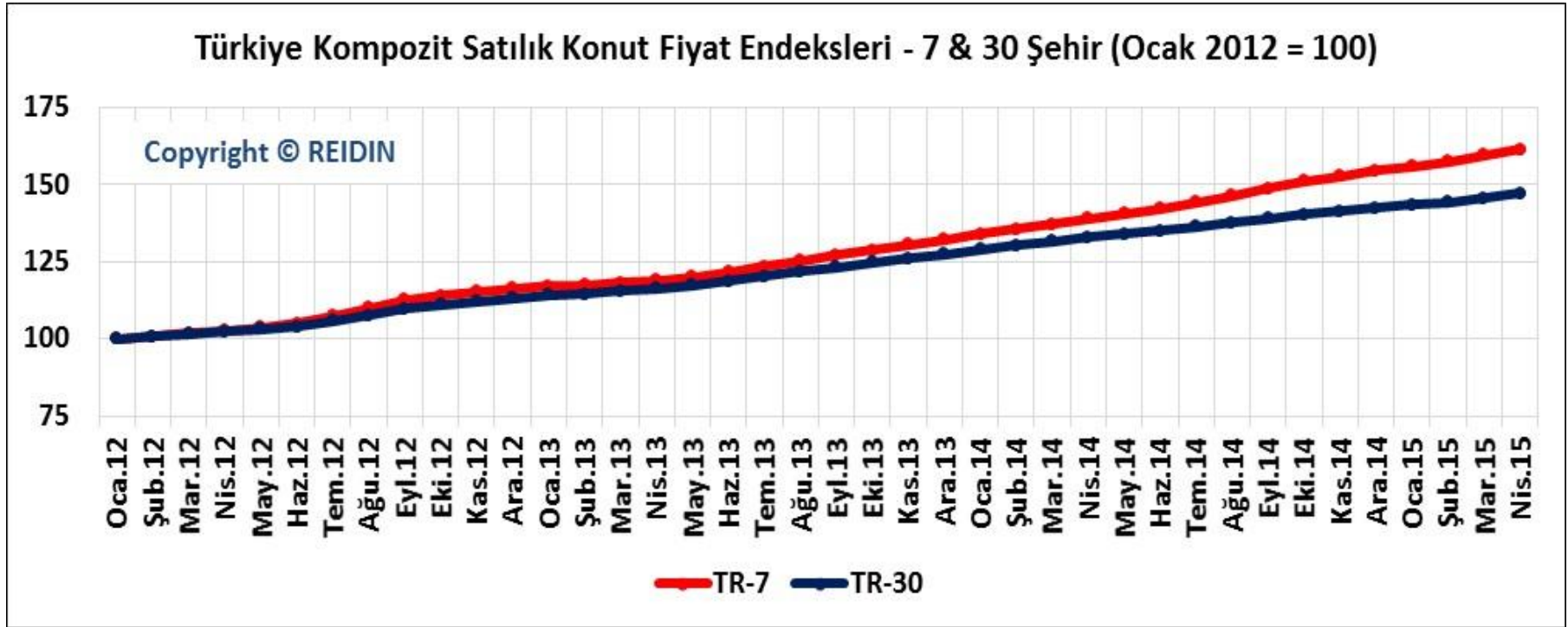
Sayı: 77

- Nisan ayında 2007 Haziran=100 temel yıllık Türkiye Kompozit Satılık Konut Fiyat Endeksi'nde (TR-7) bir önceki aya göre %1.26 oranında; geçen yılın aynı dönemine göre ise %16.15 oranında artış gerçekleşmiştir. Mayıs 2015 için 2007 Haziran=100 temel yıllık Türkiye Kompozit Satılık Konut Fiyat Endeksi tahmin değeri 166.4 olarak öngörülmekte olup, beklenen aylık değer artış oranı %1.34'tür.
- Nisan ayında 30 Büyükşehir'in tamamını kapsayacak nitelikte hazırlanan 2012 Ocak=100 temel yıllık Türkiye Kompozit Satılık Konut Fiyat Endeksi'nde (TR-30) bir önceki aya göre %0.93 oranında; geçen yılın aynı dönemine göre ise %10.68 oranında artış gerçekleşmiştir.
- Nisan ayında Adana'da metrekare başına konut satış fiyatları %2.29 oranında artmış ve Adana fiyatların en çok yükseldiği şehir olmuştur. Aynı dönem içerisinde konut satış fiyatlarının en çok azaldığı şehir ise %0.72 oranı ile Şanlıurfa olmuştur.

- Nisan ayında 2007 Haziran=100 temel yıllık Türkiye Kompozit Kiralık Konut Fiyat Endeksi'nde (TR-7) bir önceki aya göre %1.06 oranında; geçen yılın aynı dönemine göre ise %14.17 oranında artış gerçekleşmiştir.
- Nisan ayında 30 Büyükşehir'in tamamını kapsayacak nitelikte hazırlanan 2012 Ocak=100 temel yıllık Türkiye Kompozit Kiralık Konut Fiyat Endeksi'nde (TR-30) bir önceki aya göre %0.47 oranında; geçen yılın aynı dönemine göre ise %8.32 oranında artış gerçekleşmiştir.
- Nisan ayında Adana'da metrekare başına konut kira değerleri %2.03 oranında artmış ve Adana kiralının en çok yükseldiği şehir olmuştur. Aynı dönem içerisinde konut kira değerlerinin en çok azaldığı şehir ise %2.00 oranı ile Mardin olmuştur.

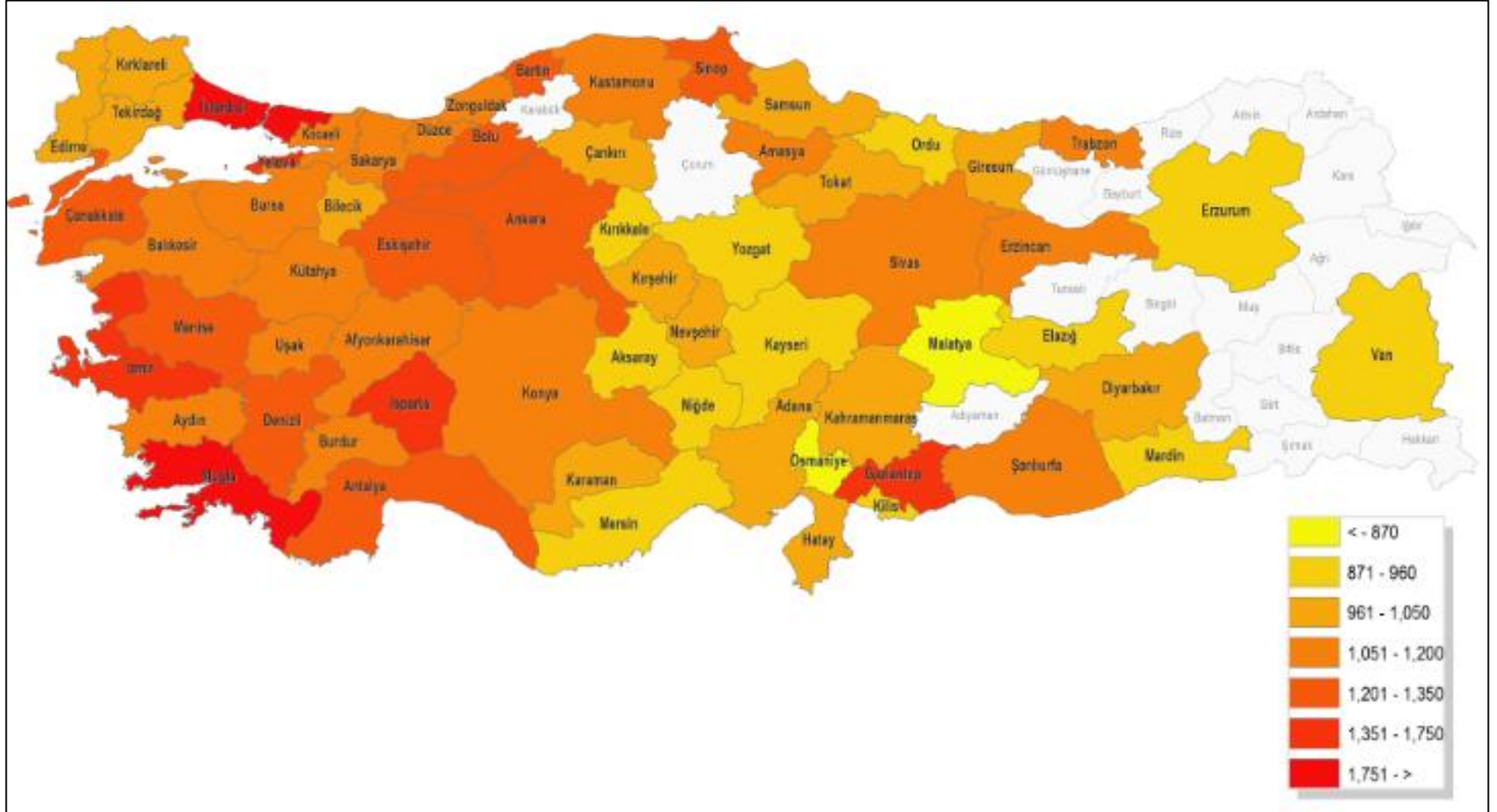


Nisan ayında 2007 Haziran=100 temel yıllık Türkiye Kompozit Satılık Konut Fiyat Endeksi'nde (TR-7) bir önceki aya göre %1.26 oranında; geçen yılın aynı dönemine göre ise %16.15 oranında artış gerçekleşmiştir. Mayıs 2015 için 2007 Haziran=100 temel yıllık Türkiye Kompozit Satılık Konut Fiyat Endeksi tahmin değeri 166.4 olarak öngörülmekte olup, beklenen aylık değer artış oranı %1.34'tür.

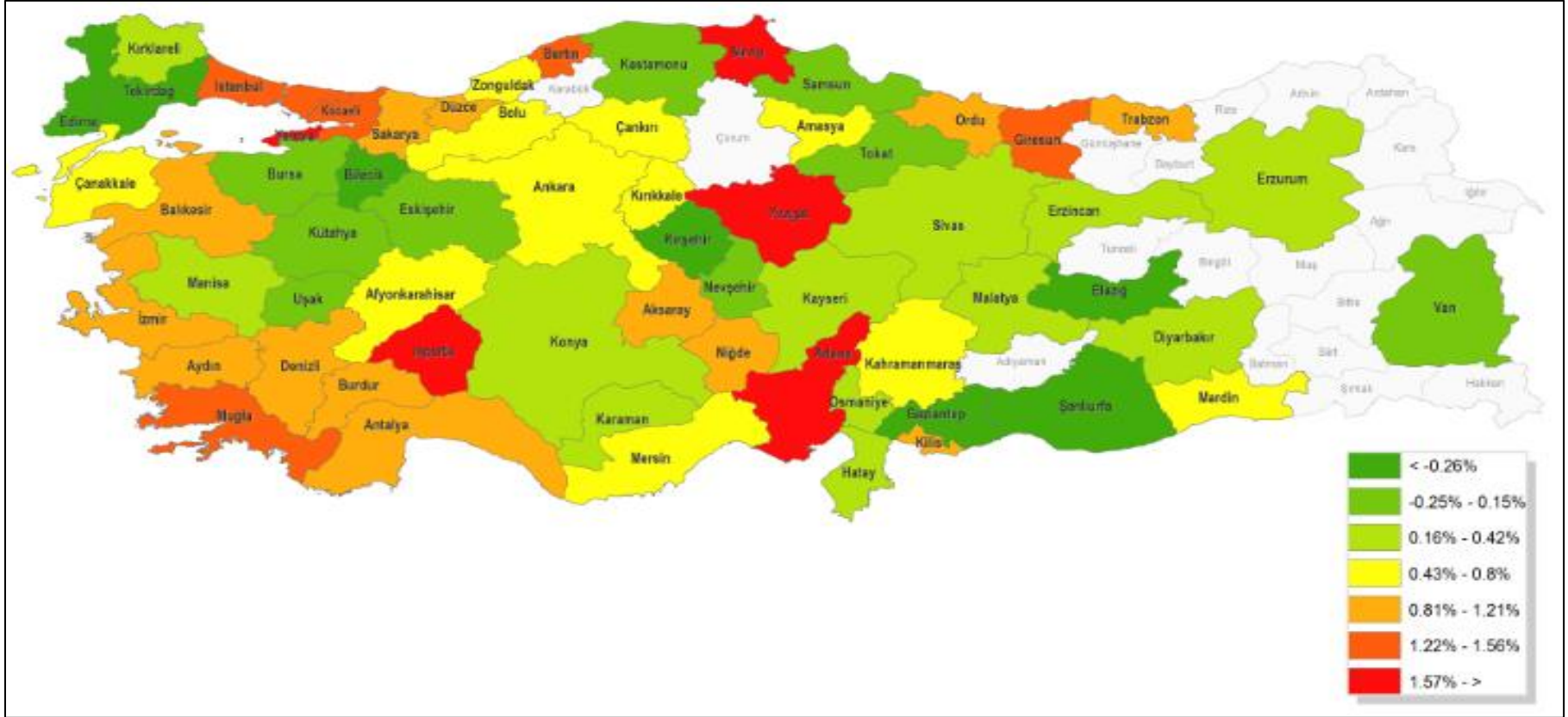


Nisan ayında 30 Büyükşehir'in tamamını kapsayacak nitelikte hazırlanan 2012 Ocak=100 temel yıllık Türkiye Kompozit Satılık Konut Fiyat Endeksi'nde (TR-30) bir önceki aya göre %0.93 oranında; geçen yılın aynı dönemine göre ise %10.68 oranında artış gerçekleşmiştir.

# REIDIN EMLAKENDEKS SATILIK FİYATLAR (TL/M2)

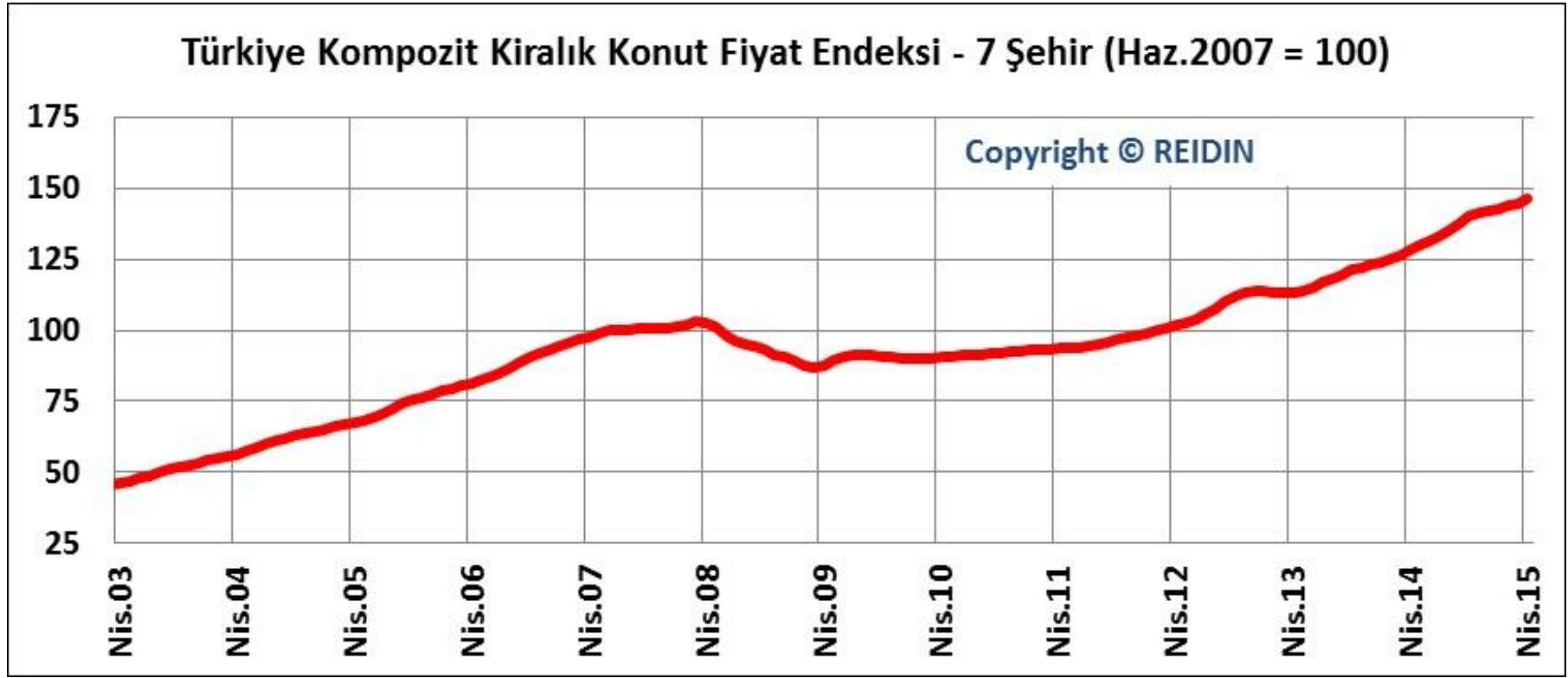


# REIDIN EMLAKENDEKS SATILIK FİYATLARDA AYLIK % DEĞİŞİMLER



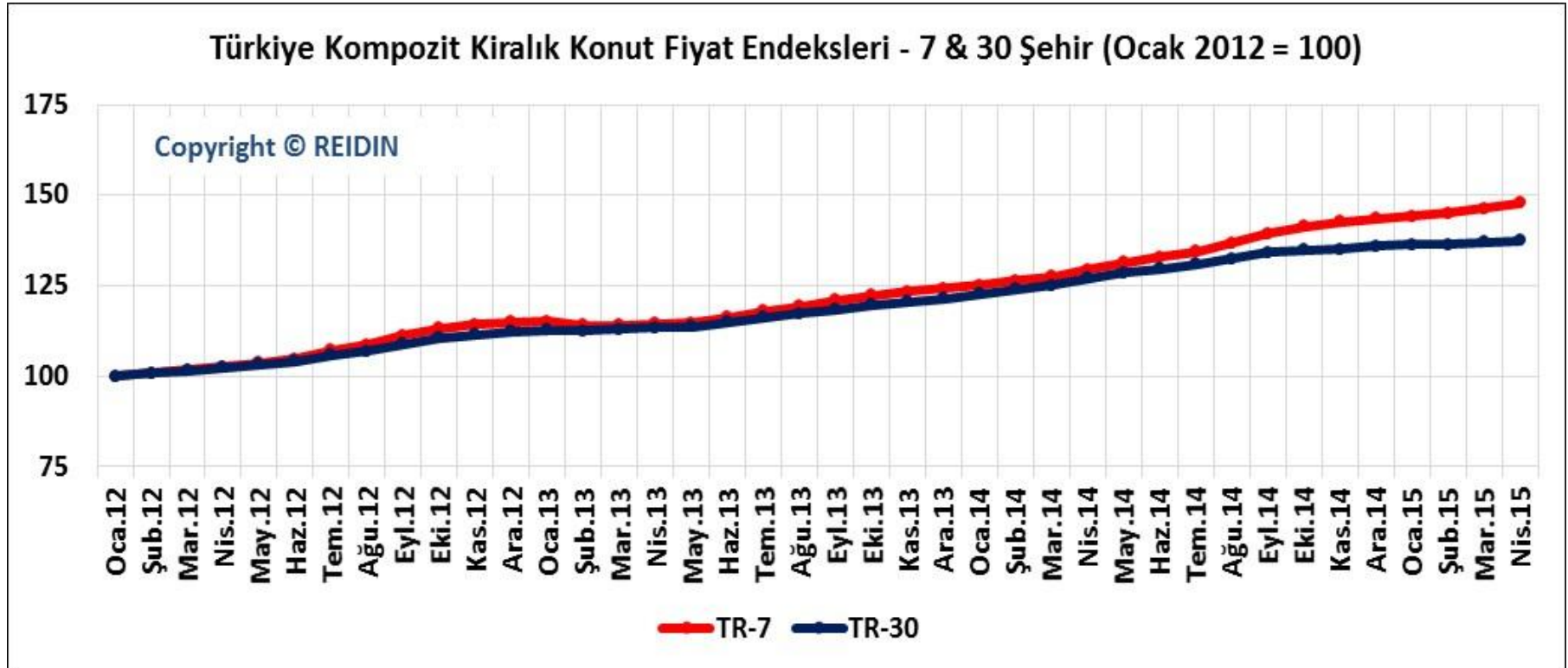
Nisan ayında Adana'da metrekare başına konut satış fiyatları %2.29 oranında artmış ve Adana fiyatların en çok yükseldiği şehir olmuştur. Aynı dönem içerisinde konut satış fiyatlarının en çok azaldığı şehir ise %0.72 oranı ile Şanlıurfa olmuştur.





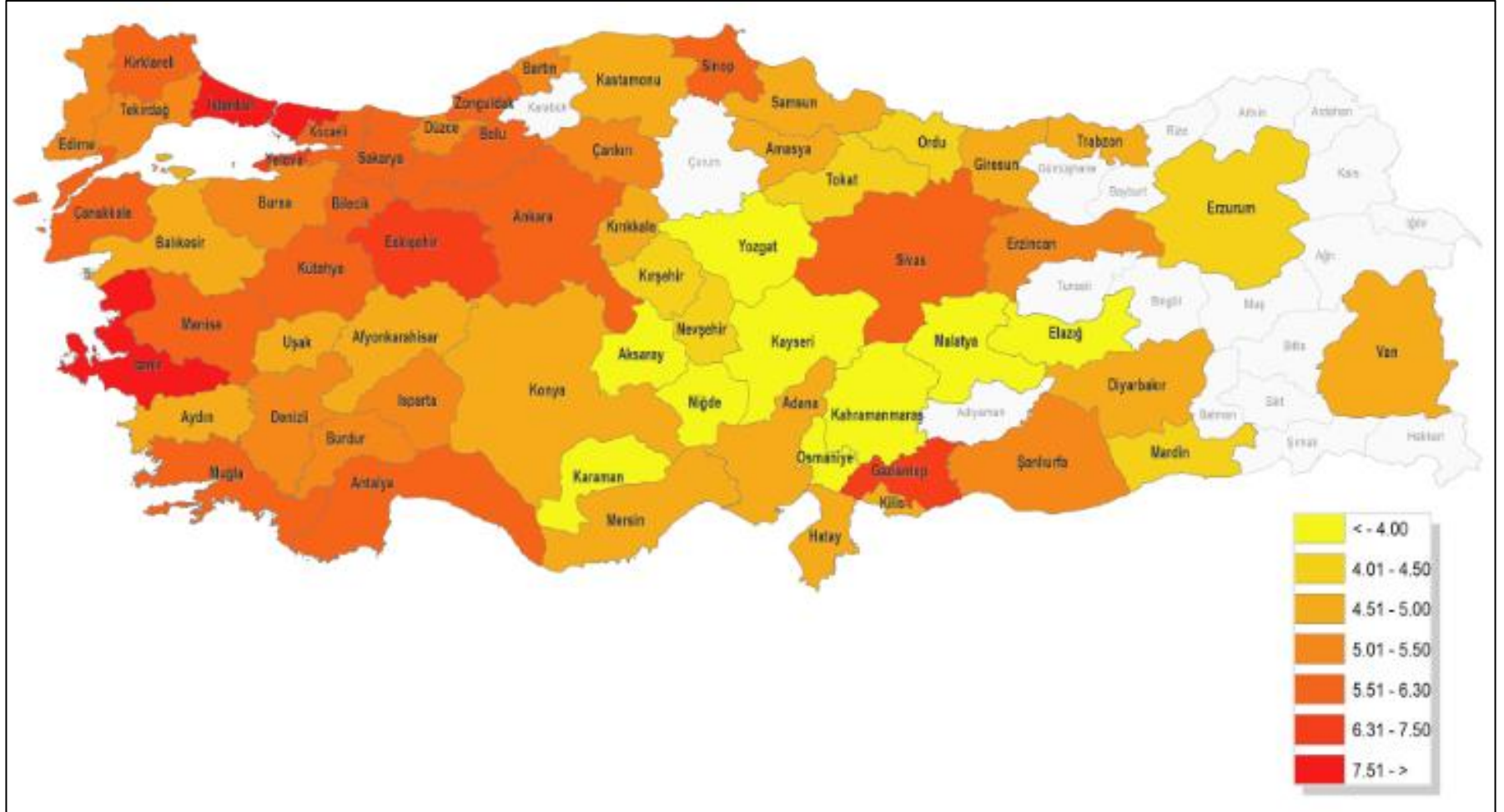
Nisan ayında 2007 Haziran=100 temel yıllık Türkiye Kompozit Kiralık Konut Fiyat Endeksi'nde (TR-7) bir önceki aya göre %1.06 oranında; geçen yılın aynı dönemine göre ise %14.17 oranında artış gerçekleşmiştir.

# REIDIN EMLAKENDEKS KİRALIK-TÜRKİYE KOMPOZİT 7 & 30 ŞEHİR

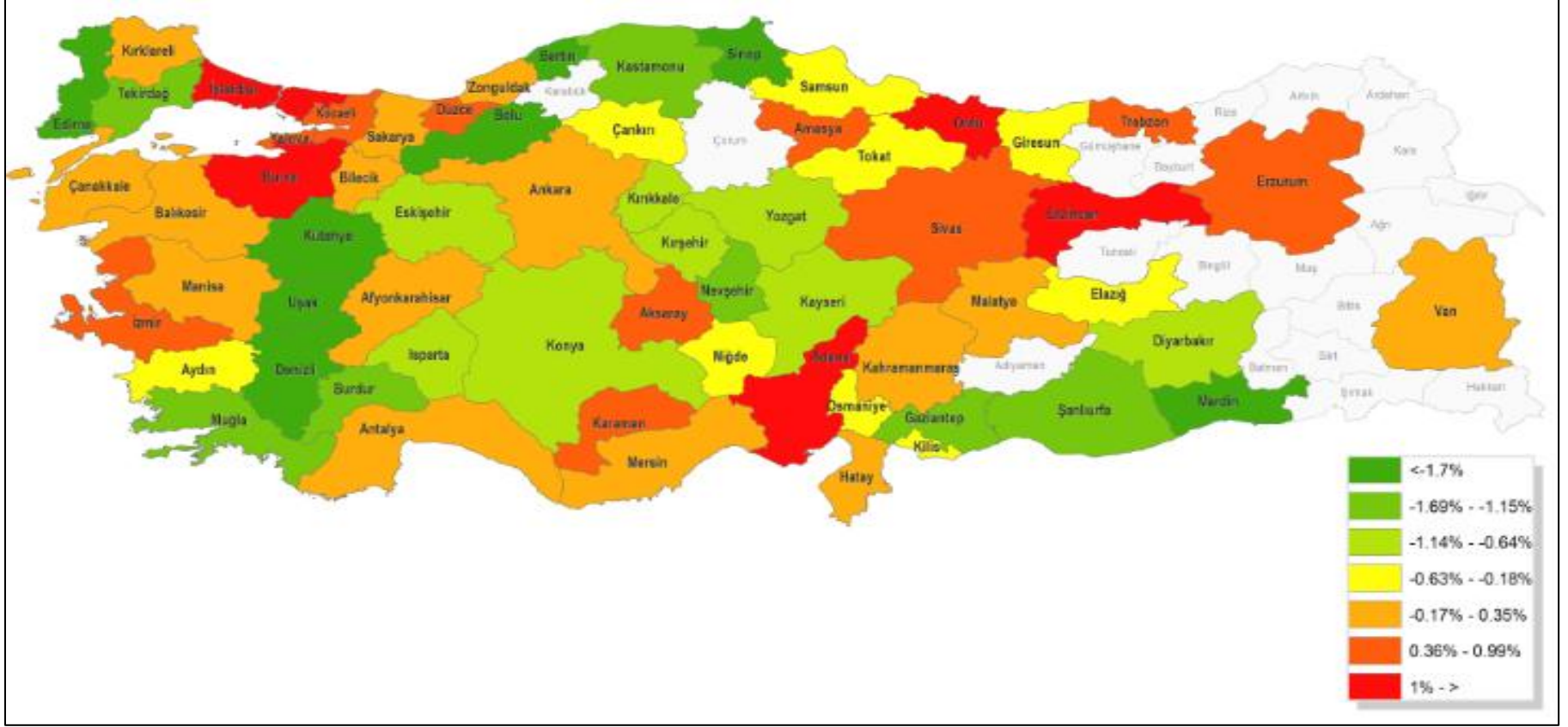


Nisan ayında 30 Büyükşehir'in tamamını kapsayacak nitelikte hazırlanan 2012 Ocak=100 temel yıllık Türkiye Kompozit Kiralık Konut Fiyat Endeksi'nde (TR-30) bir önceki aya göre %0.47 oranında; geçen yılın aynı dönemine göre ise %8.32 oranında artış gerçekleşmiştir.

# REIDIN EMLAKENDEKS KİRA DEĞERLERİ (TL/M2)

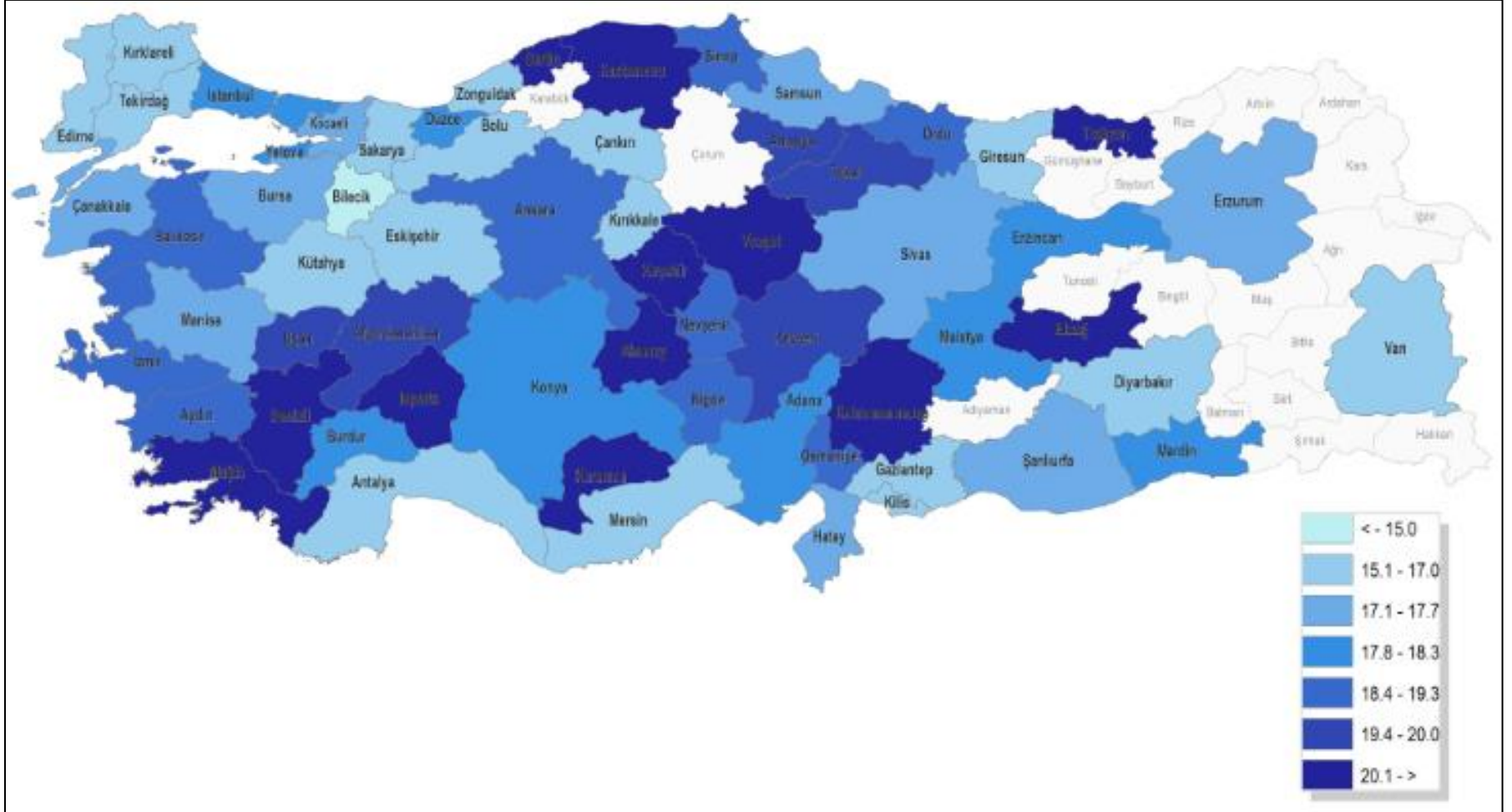


# REIDIN EMLAKENDEKS KİRALIK DEĞERLERDE AYLIK % DEĞİŞİMLER



Nisan ayında Adana'da metrekare başına konut kira değerleri %2.03 oranında artmış ve Adana kiralının en çok yükseldiği şehir olmuştur. Aynı dönem içerisinde konut kira değerlerinin en çok azaldığı şehir ise %2.00 oranı ile Mardin olmuştur.

# REIDIN EMLAKENDEKS AMORTİSMAN SÜRELERİ (YIL)



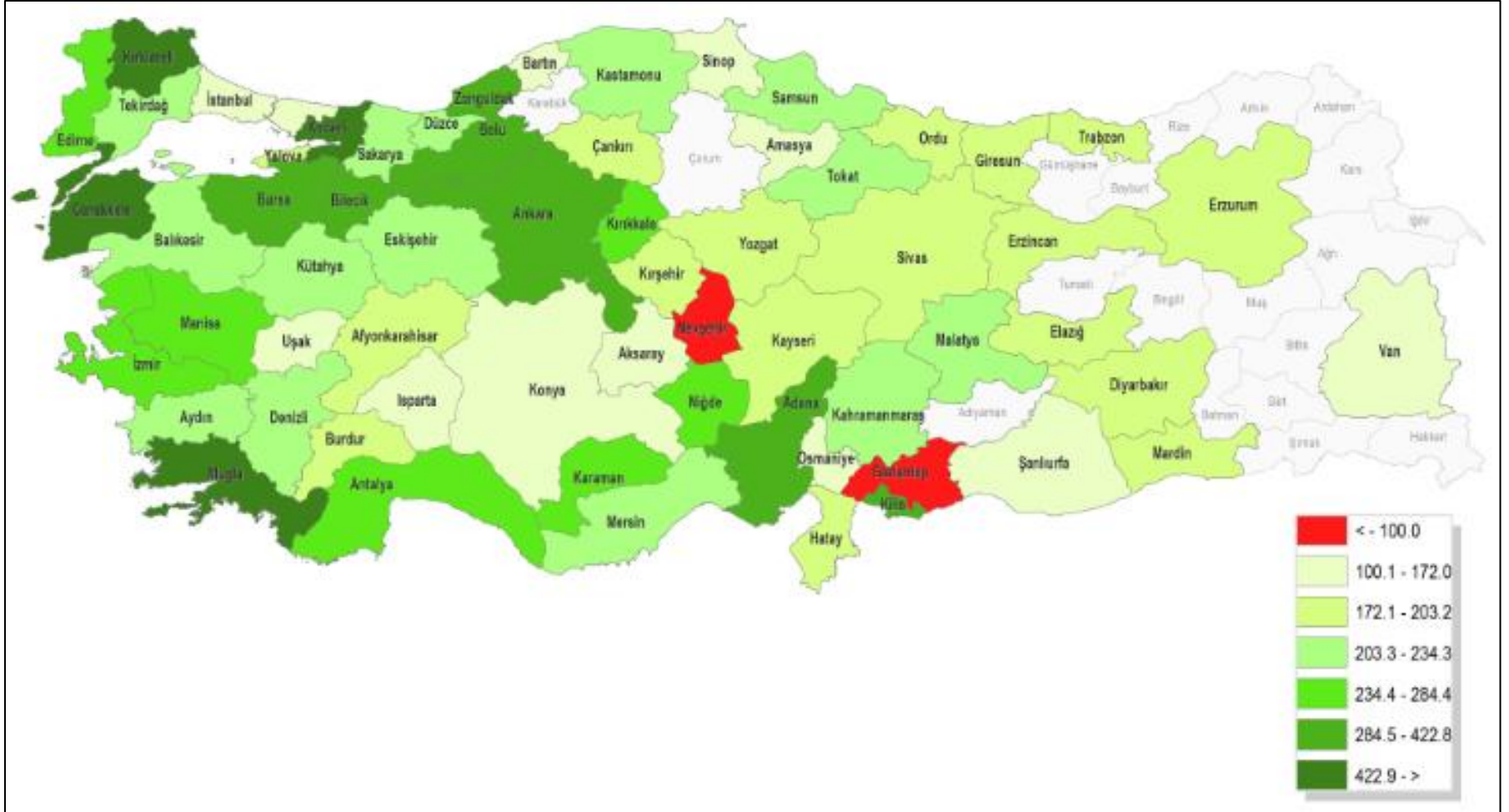
# REIDIN EMLAKENDEKS YILLIK BRÜT KİRA GETİRİLERİ



# REIDIN EMLAKENDEKS KONUT SATIN ALMA GÜCÜ ENDEKSİ (10 YILLIK KREDİ ÜZERİNDEN)



# REIDIN EMLAKENDEKS KONUT KİRALAMA GÜCÜ ENDEKSİ

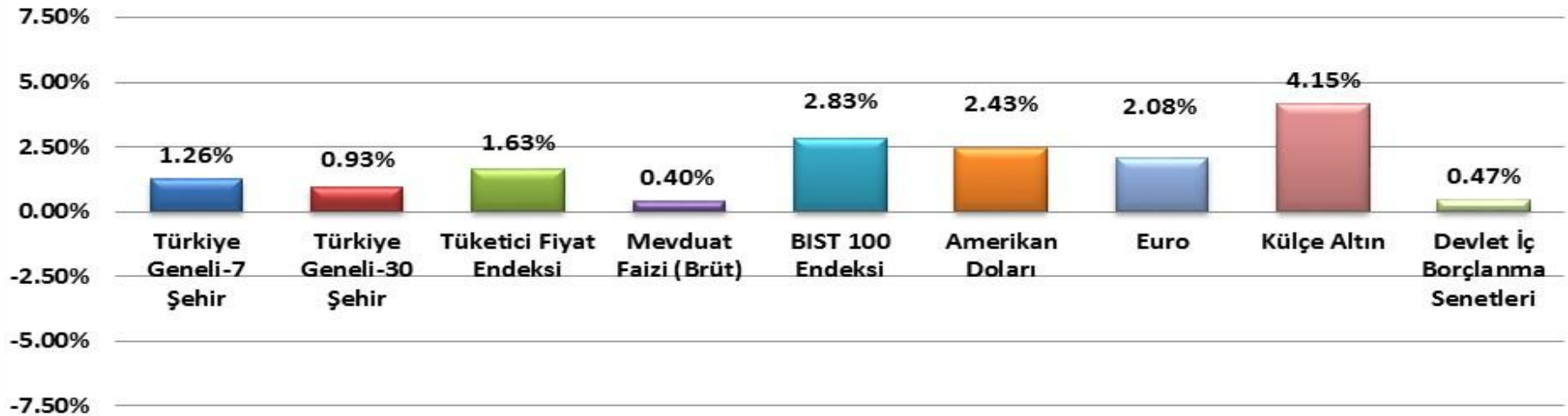




# KONUT PİYASASI VE FİNANSAL GÖSTERGELER ANALİZİ

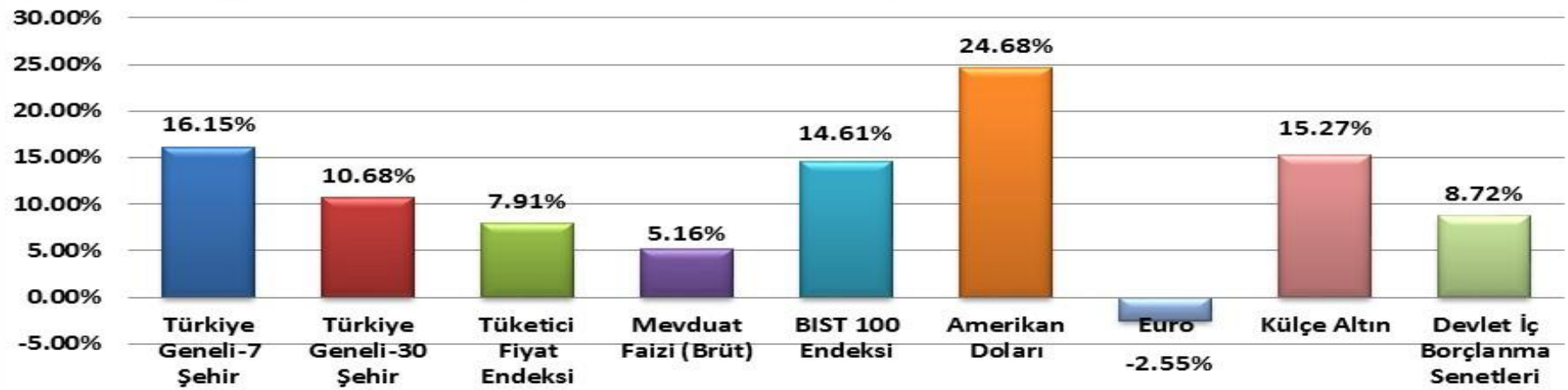
Copyright © REIDIN

## Konut Fiyatları ve Yatırım Araçları Aylık Performansları



Copyright © REIDIN

## Konut Fiyatları ve Yatırım Araçları Yıllık Performansları



## Nedir?

Mortgage Uzmanı Garanti'nin desteğiyle REIDIN tarafından Türkiye'nin nüfus yoğunluğu bakımından en büyük ve en çok konut kredisi kullandırılan 62 ilinde 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. Adana, Ankara, Antalya, Bursa, İstanbul, İzmir ve Kocaeli için hazırlanan endeks değerlerinde baz dönem Haziran 2007 (Haziran 2007=100); diğer 55 ilde ise baz dönem Ocak 2012 (Ocak 2012=100) olacak şekilde Laspeyres formülü kullanılarak hesaplanmaktadır.

## Kapsam

REIDIN Emlak Endeksleri 62 il, 221 ilçe ve 1083 mahalleyi kapsamaktadır.

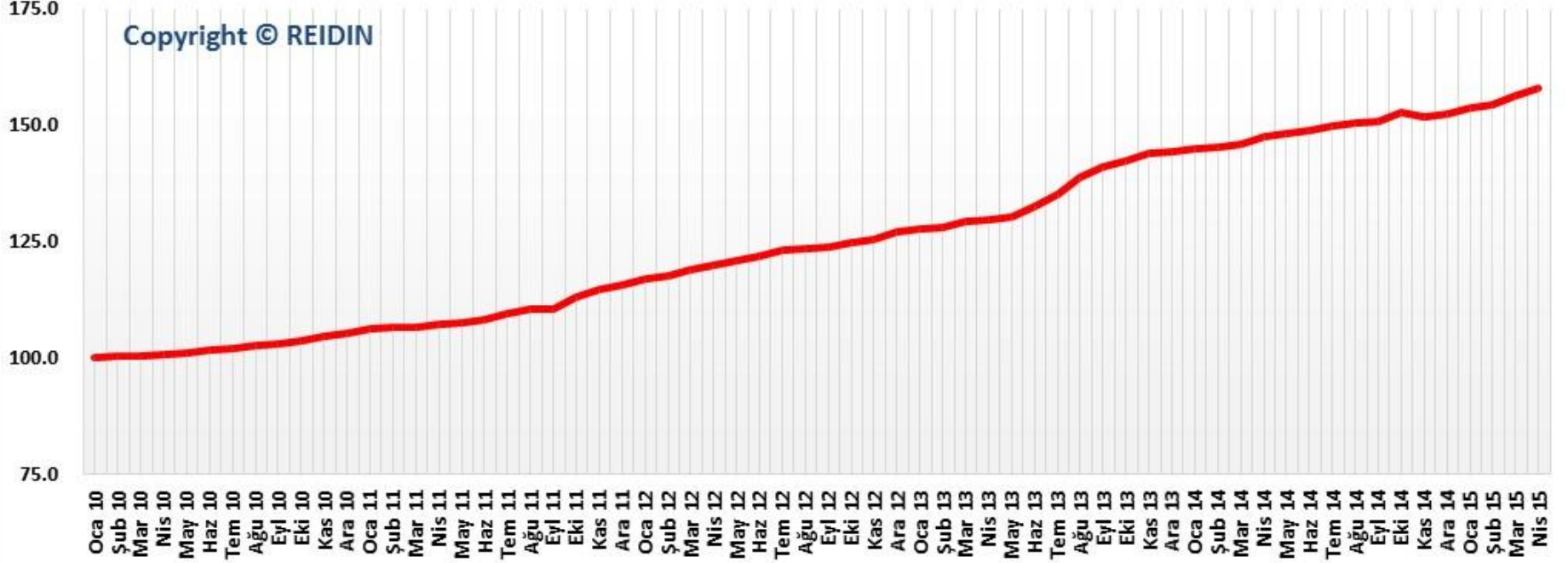
Sayı: 53

- Mortgage Uzmanı Garanti desteği ile hazırlanan REIDIN-GYODER Yeni Konut Fiyat Endeksi sonuçlarına göre, Nisan ayında bir önceki aya göre %1.02 oranında, geçen yılın aynı dönemine göre %7.05 oranında ve endeksin başlangıç dönemi olan 2010 yılı Ocak ayına göre ise %58.00 oranında artış gerçekleşmiştir.
- Nisan ayında REIDIN-GYODER Yeni Konut Fiyat Endeksi bir önceki aya göre, İstanbul Avrupa yakasında yer alan markalı konut projelerinde %1.74 oranında; İstanbul Asya yakasında yer alan markalı konut projelerinde %0.85 oranında artmıştır. Endeksin başlangıç dönemine göre ise İstanbul Asya yakasındaki projeler Avrupa yakasına kıyasla 7.5 puan fazla artış göstermiştir.
- Nisan ayında REIDIN-GYODER Yeni Konut Fiyat Endeksi bir önceki aya göre, 1+1 konut tipinde %1.18 oranında artmış; 2+1 konut tipinde %1.06 oranında artmış; 3+1 konut tipinde %1.08 oranında artmış ve 4+1 konut tipinde %0.14 oranında artmıştır.
- Nisan ayında REIDIN-GYODER Yeni Konut Fiyat Endeksi bir önceki aya göre, 51-75 m2 büyüklüğe sahip konutlarda %1.27 oranında artmış; 76-100 m2 büyüklüğe sahip konutlarda %1.05 oranında artmış; 101-125m2 büyüklüğe sahip konutlarda %1.11 oranında artmış; 126-150 m2 büyüklüğe sahip konutlarda %1.08 oranında artmış; 151 m2 ve daha büyük alana sahip konutlarda %0.21 oranında artmıştır.

- Nisan ayında satışı gerçekleştirilen konutların %8'i bitmiş konut stoklarından oluşurken, %92'si ise bitmemiş konut stoklarından oluşmaktadır. İlgili ayda, İstanbul Avrupa yakasında satılan konutların %3'ü; Asya yakasında satılan konutların ise %7'si bitmiş stoklardan oluşmaktadır.
- Nisan ayında markalı projeler kapsamındaki konutların %99.3 oranlık kısmı %1 KDV oranı üzerinden, %0.7 oranlık kısmı ise %18 KDV oranı üzerinden satışı gerçekleştirilmiştir.
- Markalı projelerden konut satın alan müşterilerin peşinat, senet ve banka kredisi kullanım oranları incelendiğinde, Nisan ayında peşinat oranı %29, senet oranı %32 ve banka kredisi oranı %39 olarak gerçekleşmiştir.
- Nisan ayında markalı konut projeleri kapsamında gerçekleştirilen satışların %54'lük (son 6 aylık ortalama %34) kısmı yabancı yatırımcılara yapılırken, tercih noktasında ağırlıklı olarak 2+1 konut tipi (Nisan 2015: %33) ile ortalama 95 M2 büyüklüğe sahip konutların öne çıktığı gözlemlenmiştir.

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

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



2015 Nisan Ayı  
Endeks Değeri

Bir Önceki Aya  
Göre (%)

Bir Önceki Yılın Aynı  
Ayına Göre (%)

Endeksin Başlangıç  
Dönemine Göre (%)

YENİ KONUT  
FİYAT ENDEKSİ

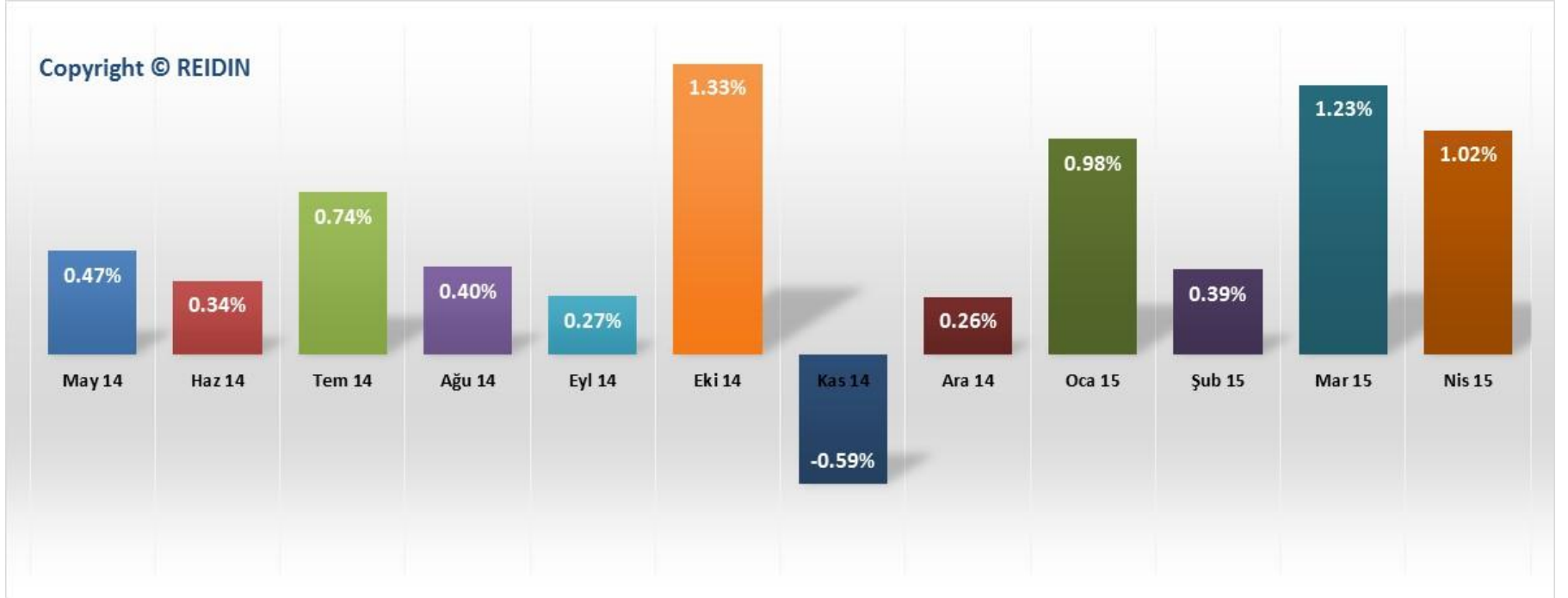
158.0

1.02%

7.05%

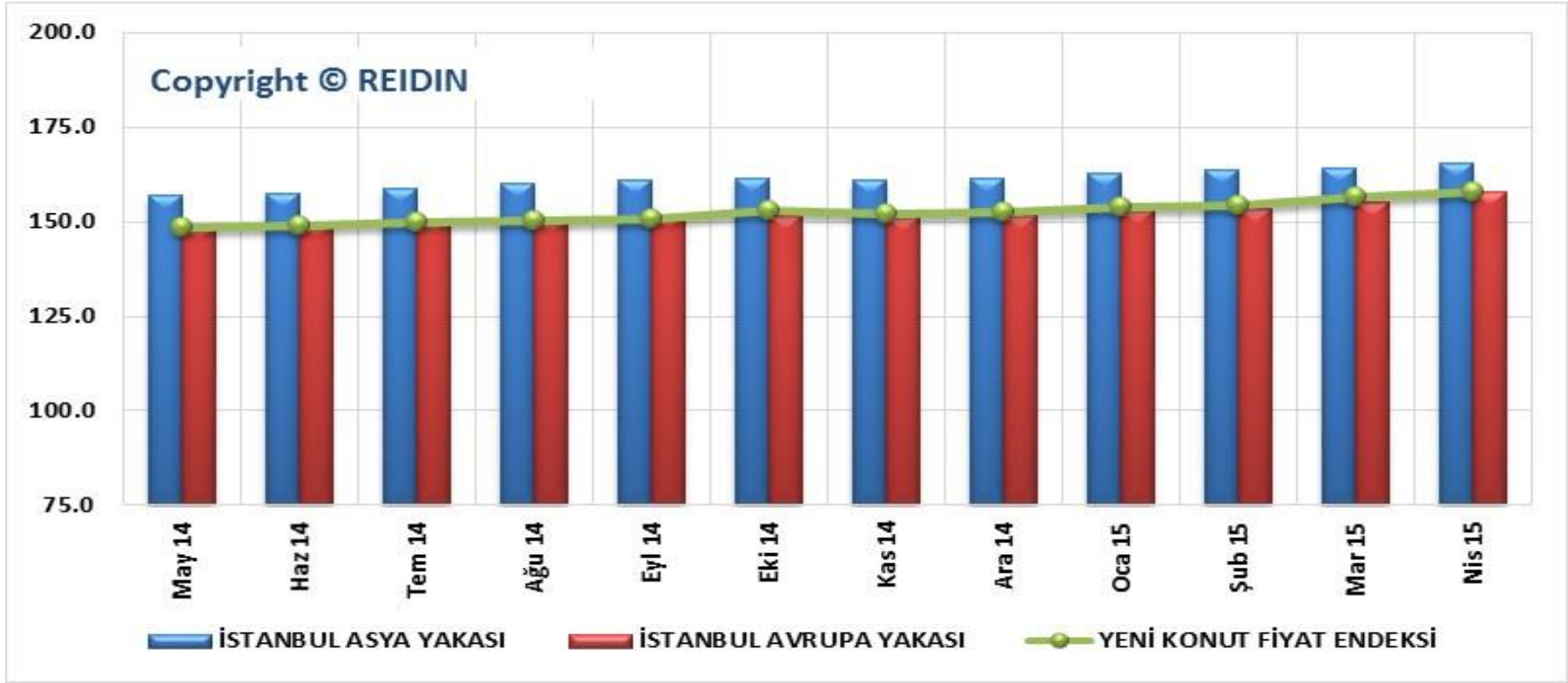
58.00%

# REIDIN-GYODER YENİ KONUT ENDEKSİNDE AYLIK % DEĞİŞİM



Mortgage Uzmanı Garanti desteği ile hazırlanan REIDIN-GYODER Yeni Konut Fiyat Endeksi sonuçlarına göre, Nisan ayında bir önceki aya göre %1.02 oranında, geçen yılın aynı dönemine göre %7.05 oranında ve endeksin başlangıç dönemi olan 2010 yılı Ocak ayına göre ise %58.00 oranında artış gerçekleşmiştir.

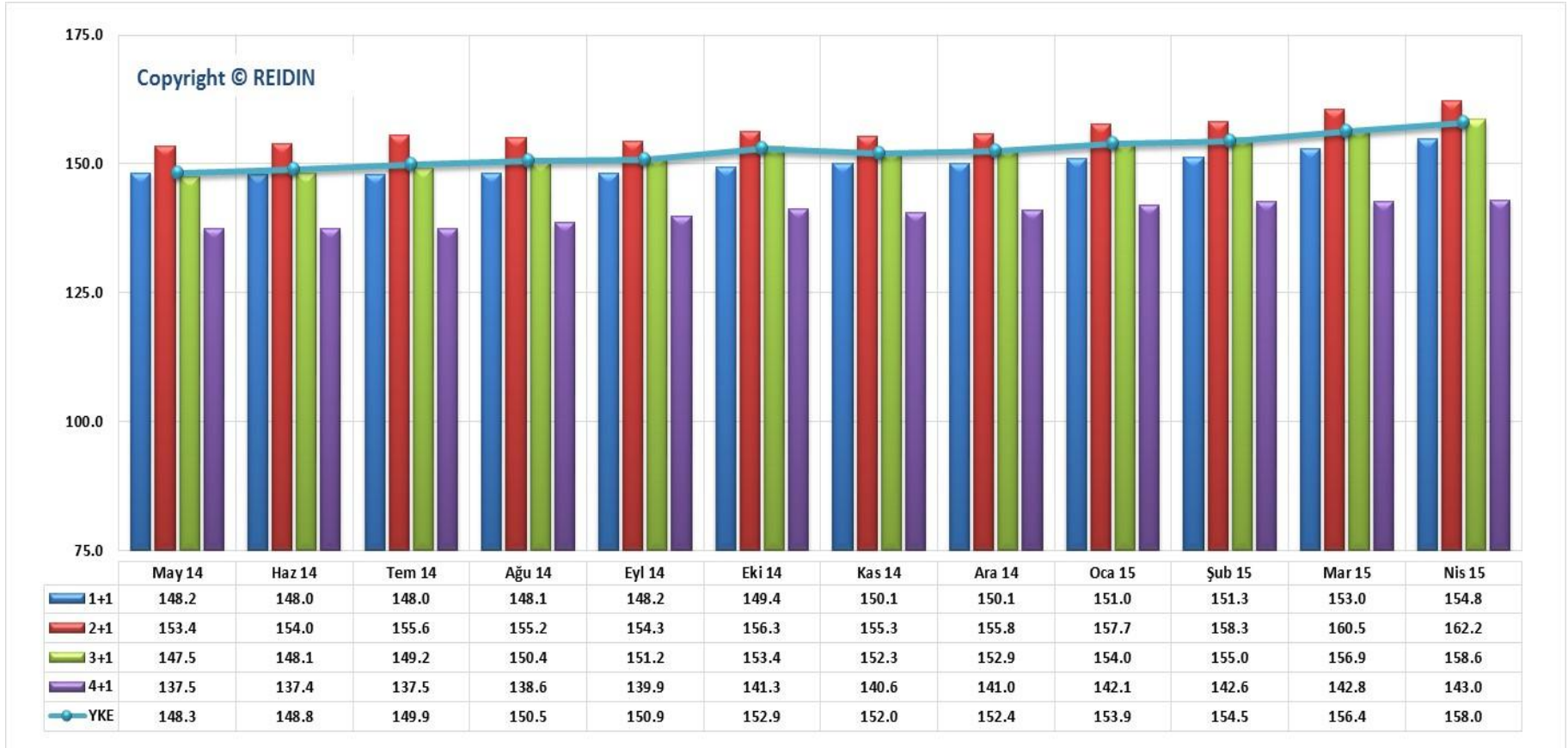
# REIDIN-GYODER YENİ KONUT ENDEKSİ: İSTANBUL ASYA-AVRUPA YAKASI PROJELERİ (OCAK 2010=100)



Nisan ayında REIDIN-GYODER Yeni Konut Fiyat Endeksi bir önceki aya göre, İstanbul Avrupa yakasında yer alan markalı konut projelerinde %1.74 oranında; İstanbul Asya yakasında yer alan markalı konut projelerinde %0.85 oranında artmıştır. Endeksin başlangıç dönemine göre ise İstanbul Asya yakasındaki projeler Avrupa yakasına kıyasla 7.5 puan fazla artış göstermiştir.



# KONUT TİPİNE GÖRE (OCAK 2010=100)



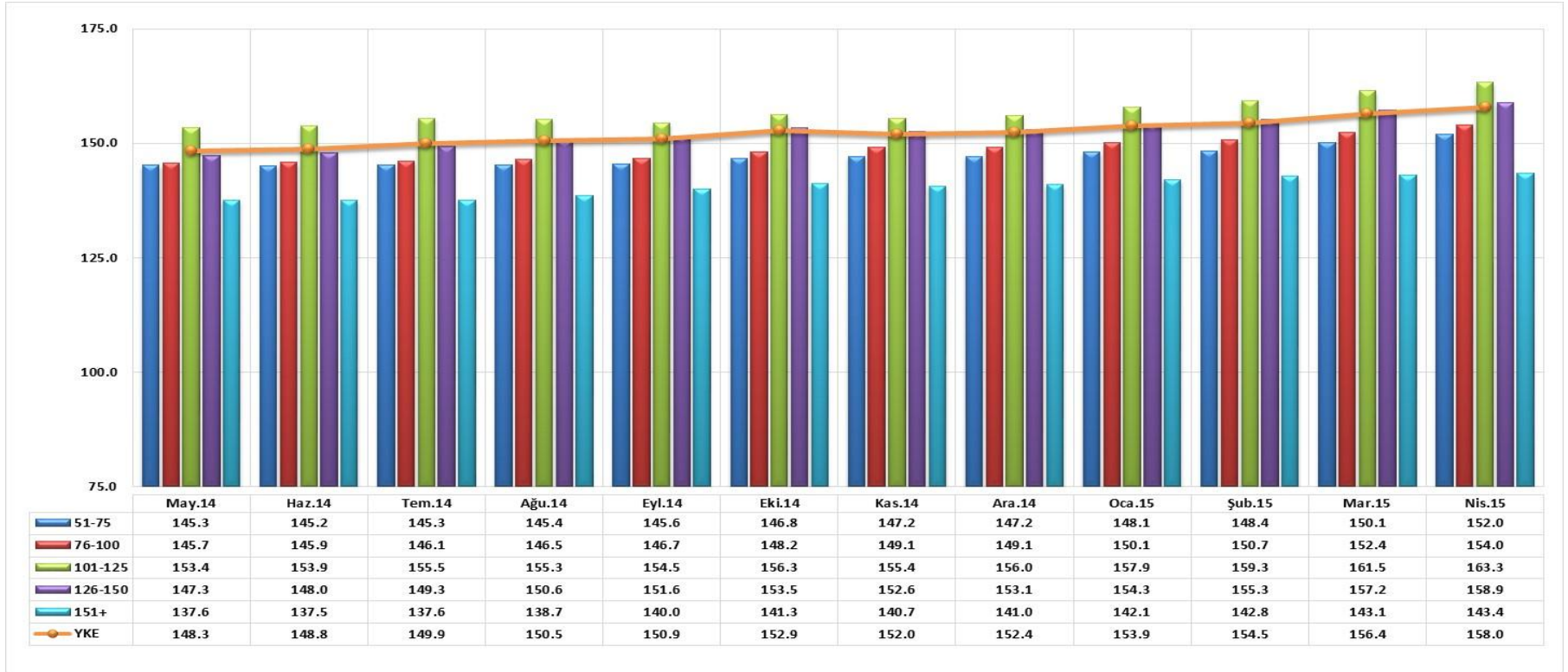
Nisan ayında REIDIN-GYODER Yeni Konut Fiyat Endeksi bir önceki aya göre, 1+1 konut tipinde %1.18 oranında artmış; 2+1 konut tipinde %1.06 oranında artmış; 3+1 konut tipinde %1.08 oranında artmış ve 4+1 konut tipinde %0.14 oranında artmıştır.

# KONUT TİPİNE GÖRE ENDEKS DEĞİŞİM TABLOSU

Konut Tipi	2015 Nisan Ayı Endeks Değeri	Bir Önceki Aya Göre (%)	Bir Önceki Yılın Aynı Ayına Göre (%)	Endeksin Başlangıç Dönemine Göre (%)
Yeni Konut Fiyat Endeksi	158.0	1.02%	7.05%	58.00%
1+1	154.8	1.18%	4.67%	54.80%
2+1	162.2	1.06%	6.85%	62.20%
3+1	158.6	1.08%	7.89%	58.60%
4+1	143.0	0.14%	4.23%	43.00%

Endeks Başlangıç Dönemi Ocak 2010=100

# KONUT BÜYÜKLÜĞÜNE GÖRE (OCAK 2010=100)



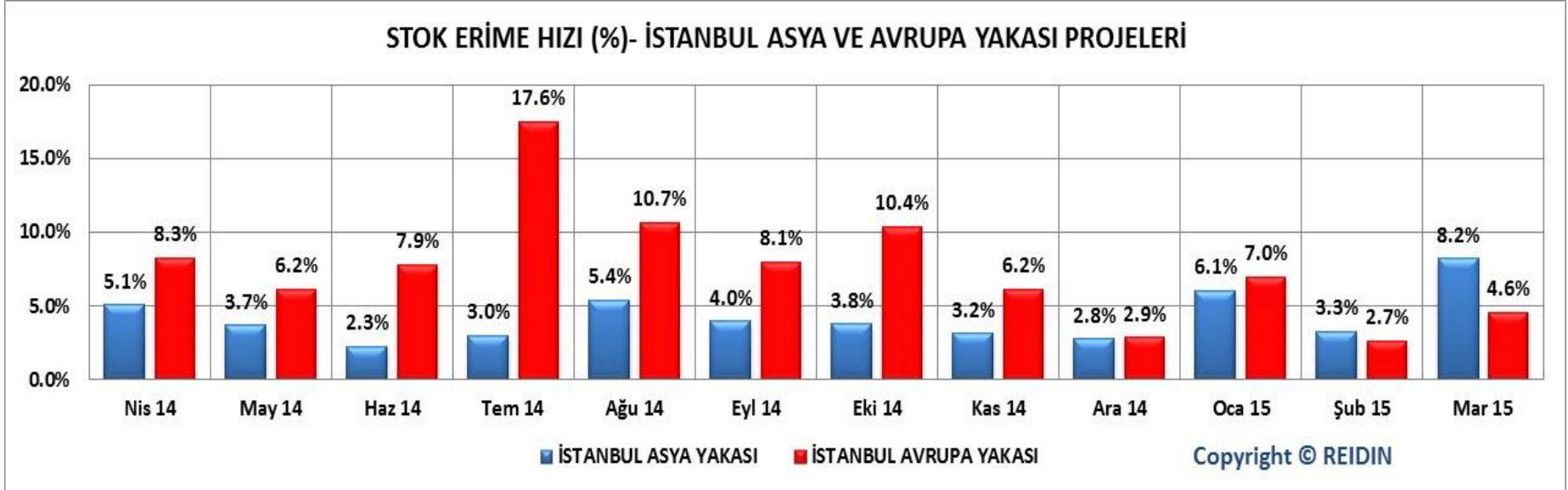
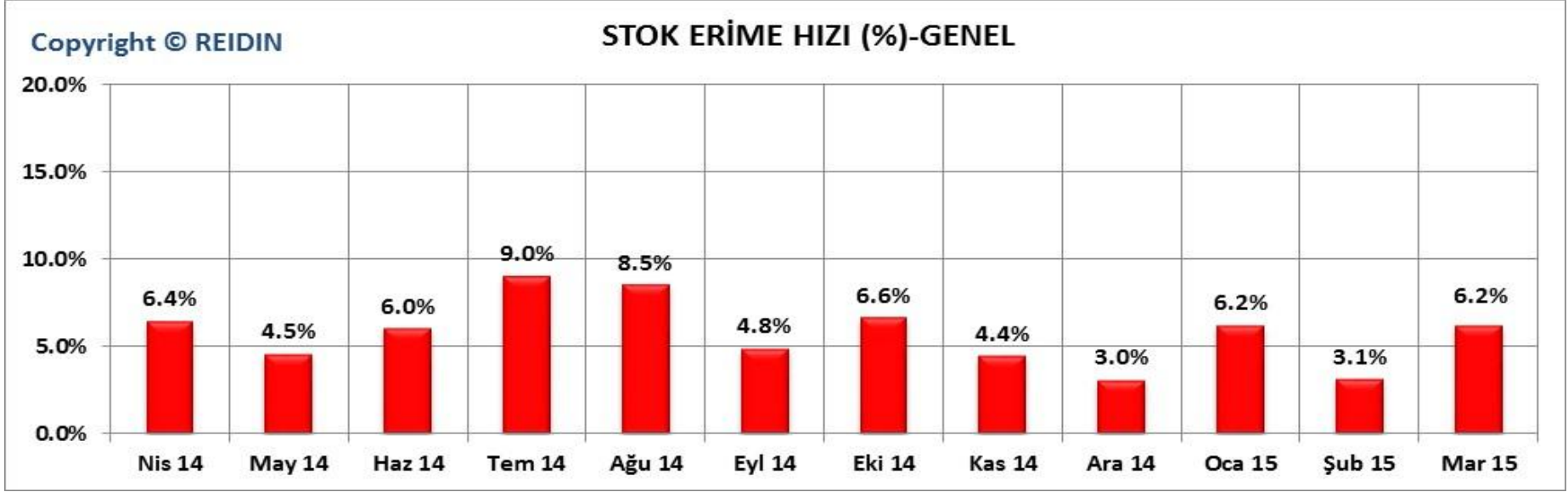
Nisan ayında REIDIN-GYODER Yeni Konut Fiyat Endeksi bir önceki aya göre, 51-75 m2 büyüklüğe sahip konutlarda %1.27 oranında artmış; 76-100 m2 büyüklüğe sahip konutlarda %1.05 oranında artmış; 101-125m2 büyüklüğe sahip konutlarda %1.11 oranında artmış; 126-150 m2 büyüklüğe sahip konutlarda %1.08 oranında artmış; 151 m2 ve daha büyük alana sahip konutlarda %0.21 oranında artmıştır.

# KONUT BÜYÜKLÜĞÜNE GÖRE ENDEKS DEĞİŞİM TABLOSU

Konut Büyüklüğü	2015 Nisan Ayı Endeks Değeri	Bir Önceki Aya Göre (%)	Bir Önceki Yılın Aynı Ayına Göre (%)	Endeksin Başlangıç Dönemine Göre (%)
Yeni Konut Fiyat Endeksi	158.0	1.02%	7.05%	58.00%
51-75 M2	152.0	1.27%	4.97%	52.00%
76-100 M2	154.0	1.05%	5.91%	54.00%
101-125 M2	163.3	1.11%	7.50%	63.30%
126-150 M2	158.9	1.08%	8.24%	58.90%
151 M2 +	143.4	0.21%	4.37%	43.40%

Endeks Başlangıç Dönemi Ocak 2010=100

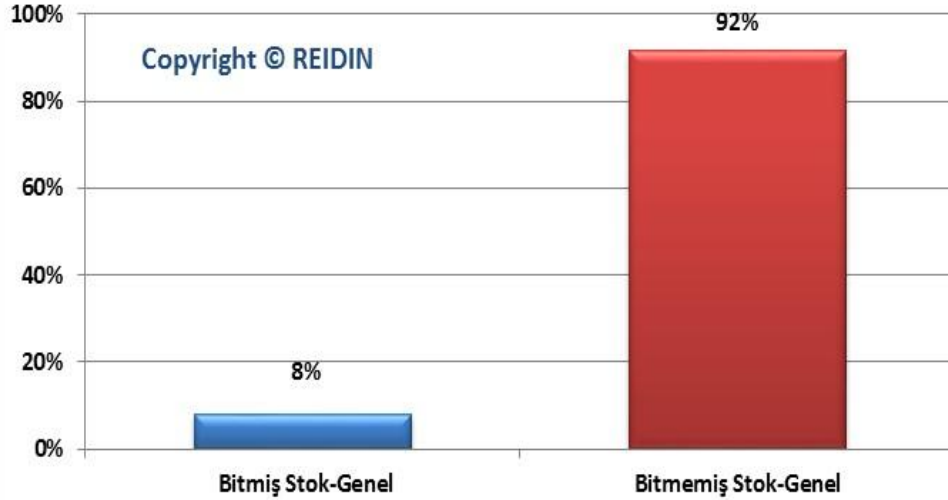
# REIDIN-GYODER YENİ KONUT STOK ERİME HIZI (MEVCUT KONUT STOKUNDAKİ AYLIK SATIŞLARIN YÜZDESEL GÖSTERİMİ)



İlgili veriler geçici olup, revizyona tabidir.

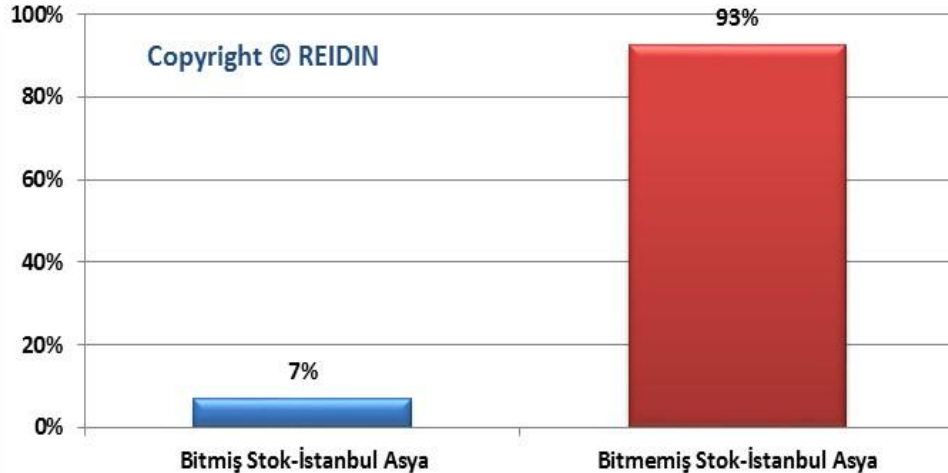
# REIDIN-GYODER MARKALI KONUT PROJELERİ STOK ANALİZİ

## Satılan Konutların Teslimat Durumu-Nisan 2015

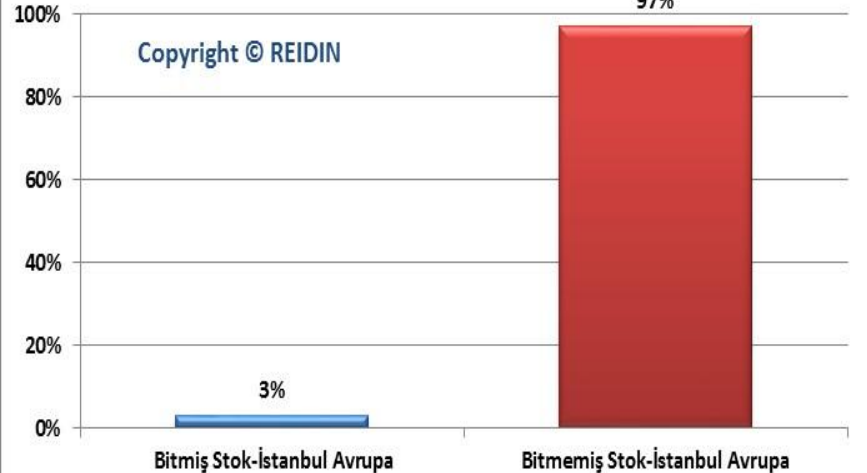


Nisan ayında satışı gerçekleştirilen konutların %8'i bitmiş konut stoklarından oluşurken, %92'si ise bitmemiş konut stoklarından oluşmaktadır. İlgili ayda, İstanbul Avrupa yakasında satılan konutların %3'ü; Asya yakasında satılan konutların ise %7'si bitmiş stoklardan oluşmaktadır.

## Satılan Konutların Teslimat Durumu-Nisan 2015



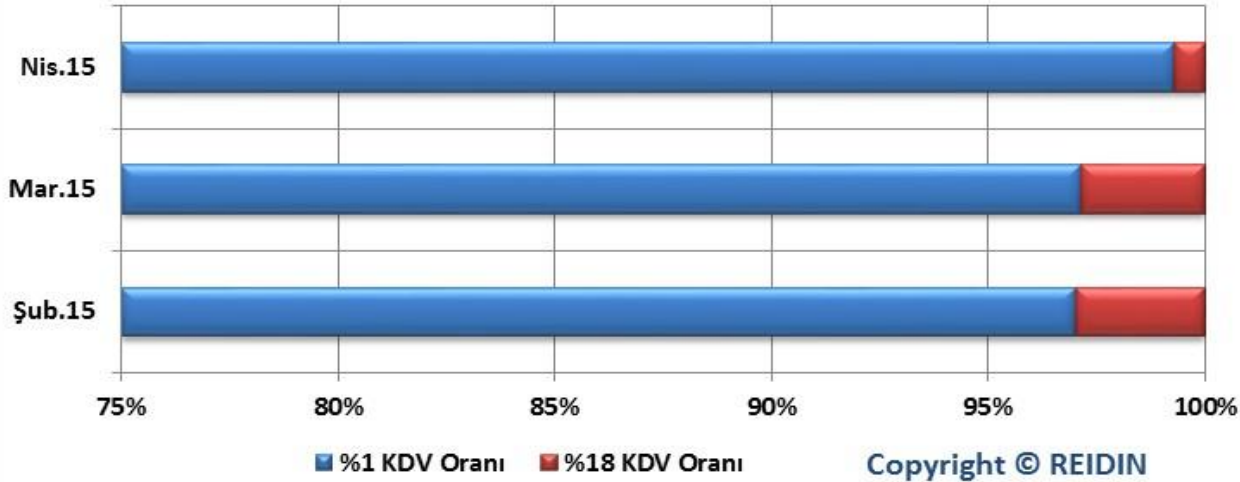
## Satılan Konutların Teslimat Durumu-Nisan 2015



İlgili veriler geçici olup, revizyona tabidir.

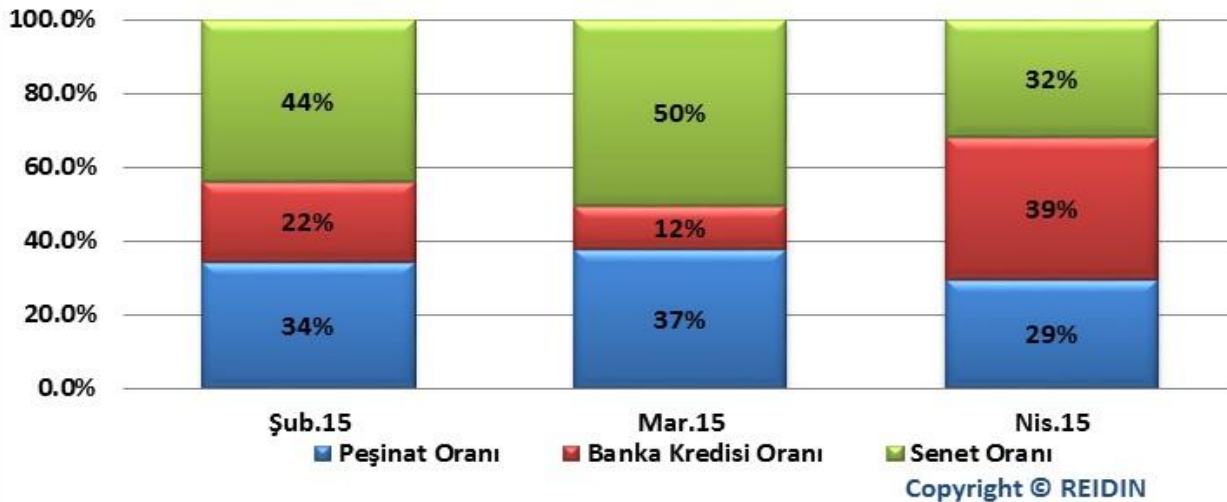
# REIDIN-GYODER MARKALI KONUT PROJELERİ PAZAR ANALİZİ

## Satılan Konutlardaki Ödenen KDV Oranı



Nisan ayında markalı projeler kapsamındaki konutların %99.3 oranlık kısmı %1 KDV oranı üzerinden, %0.7 oranlık kısmı ise %18 KDV oranı üzerinden satışı gerçekleştirilmiştir.

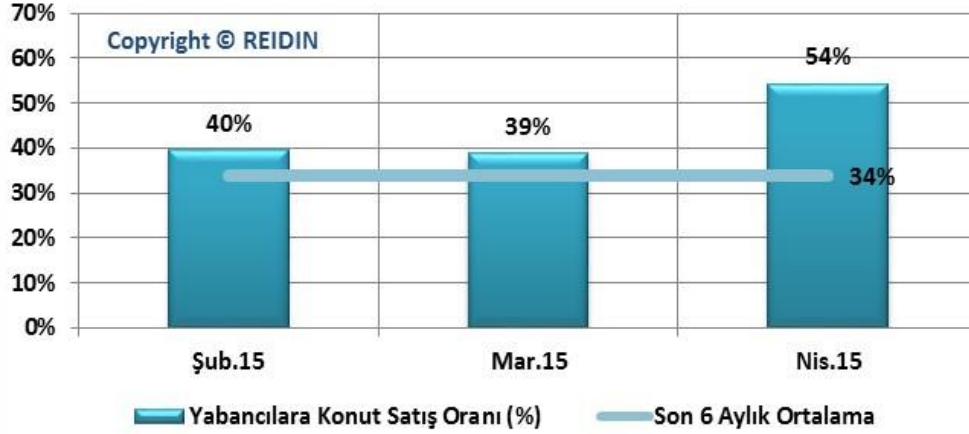
## Satışlardaki Konut Bedeli Ödeme Oranları



Markalı projelerden konut satın alan müşterilerin peşinat, senet ve banka kredisi kullanım oranları incelendiğinde, Nisan ayında peşinat oranı %29, senet oranı %32 ve banka kredisi oranı %39 olarak gerçekleşmiştir.

# REIDIN-GYODER MARKALI KONUT PROJELERİ YABANCI YATIRIMCI ANALİZİ

## Yabancılara Konut Satış Oranı

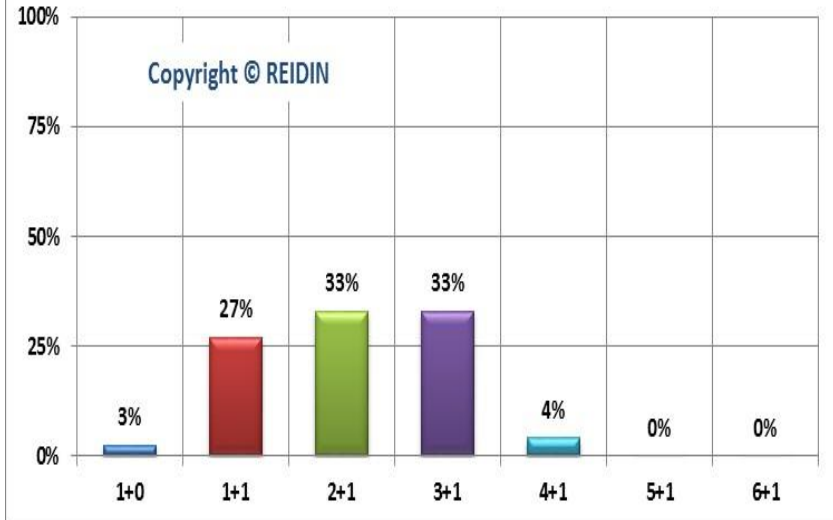


Nisan ayında markalı konut projeleri kapsamında gerçekleştirilen satışların %54'lük (son 6 aylık ortalama %34) kısmı yabancı yatırımcılara yapılırken, tercih noktasında ağırlıklı olarak 2+1 konut tipi (Nisan 2015: %33) ile ortalama 95 M2 büyüklüğe sahip konutların öne çıktığı gözlemlenmiştir.

## Yabancıların Tercih Ettiği Konutların Ortalama M2si



## Yabancıların Tercih Ettiği Konut Tipleri-Nisan 2015

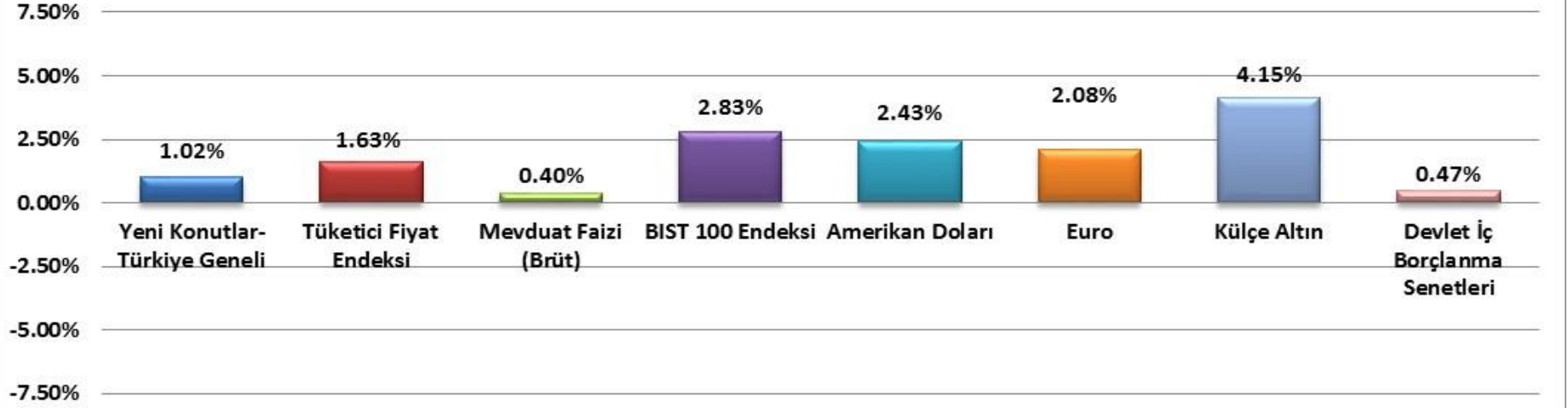




# YENİ KONUT FİYATLARI VE FİNANSAL GÖSTERGELER ANALİZİ

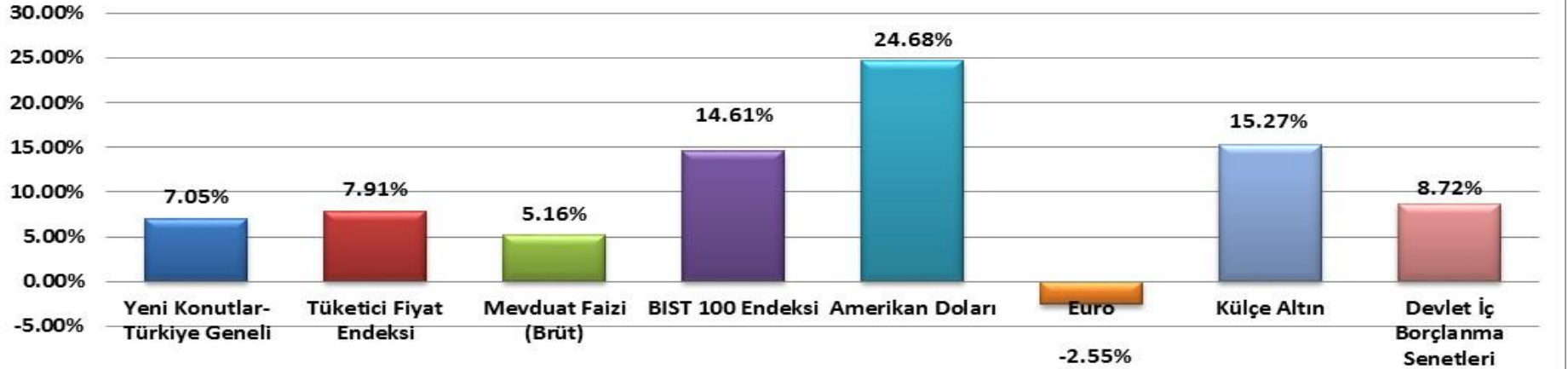
Copyright © REIDIN

## Yeni Konut Fiyatları ve Yatırım Araçları Aylık Performansları



Copyright © REIDIN

## Yeni Konut Fiyatları ve Yatırım Araçları Yıllık Performansları



## 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 28 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



## – 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

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 veritabanlarına ulaşabilmektedirler.

REIDIN, Türkiye'de özellikle Garanti Mortgage Desteği ile geliştirdiği İkincil Piyasa Emlak Endeksleri ve GYODER ile ortak yayımlanan Yeni Konut Emlak Endeksleri ile tanınmaktadır. REIDIN Emlak Endeksleri'ne ayrıca Borsa İstanbul veri dağıtım ağı ve Bloomberg terminalleri üzerinden de erişilebilmektedir.

## REIDIN – Europe

Bilek İş Merkezi, K:4 D:5,  
Eski Büyükdere Caddesi No: 33,  
4. Levent, 34415  
İstanbul, Türkiye

Tel. +90 212 347 59 60

Fax. +90 212 347 53 46

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

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

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.