

**REIDIN**

**GYODER**  
Gayrimenkul ve Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Derneği

**REIDIN KONUT FİYAT ENDEKSLERİ  
2017 EKİM AYI SONUÇLARI**

15 KASIM 2017

TÜRKİYE İŞ BANKASI'NIN  
DESTEĞİYLE HAZIRLANAN

REIDIN GYODER YENİ KONUT  
FİYAT ENDEKSİ  
2017 EKİM AYI  
SONUÇLARI

SAYI  
83

REIDIN

GYODER  
Gayrimenkul ve Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Derneği

TÜRKİYE  
BANKASI



**REIDIN-GYODER** Yeni Konut Fiyat Endeksi sonuçlarına göre, Ekim ayında bir önceki aya göre %0.28 oranında artış gerçekleşmiş olup, geçen yılın aynı dönemine göre %4.29 oranında ve endeksin başlangıç dönemi olan 2010 yılı Ocak ayına göre ise %77.50 oranında artış gerçekleşmiştir.

**REIDIN-GYODER** Yeni Konut Fiyat Endeksi Ekim ayında bir önceki aya göre, İstanbul Asya yakasında yer alan markalı konut projelerinde %0.11 oranında; İstanbul Avrupa yakasında yer alan markalı konut projelerinde %0.34 oranında artmıştır. Endeksin başlangıç dönemine göre ise İstanbul Asya yakasındaki projeler Avrupa yakasına kıyasla 11.2 puan fazla artış göstermiştir.

**REIDIN-GYODER** Yeni Konut Fiyat Endeksi Ekim ayında bir önceki aya göre, 1+1 konut tipinde %0.28 oranında artmış; 2+1 konut tipinde %0.17 oranında artmış; 3+1 konut tipinde %0.44 oranında artmış ve 4+1 konut tipinde %-0.06 oranında azalmıştır.

**REIDIN-GYODER** Yeni Konut Fiyat Endeksi Ekim ayında bir önceki aya göre, 51-75 m2 büyüklüğe sahip konutlarda %0.35 oranında artmış; 76-100 m2 büyüklüğe sahip konutlarda %0.23 oranında artmış; 101-125m2 büyüklüğe sahip konutlarda %0.33 oranında artmış; 126-150 m2 büyüklüğe sahip konutlarda %0.06 oranında artmış; 151 m2 ve daha büyük alana sahip konutlarda %-0.07 oranında azalmıştır.



## YÖNETİCİ ÖZETİ



Ekim ayı stok erime hızı rakamları değerlendirildiğinde adet bazlı %3.4 oranında, metrekare bazlı ise %3.2 oranında stoklarda erime gözlemlenmiştir.

Ekim ayında markalı konut projeleri kapsamında gerçekleştirilen satışların %5'lik (son 6 aylık ortalama %4.8) kısmı yabancı yatırımcılara yapılırken, tercih noktasında ağırlıklı olarak 3+1 özellikteki konutların öne çıktığı gözlemlenmiştir.

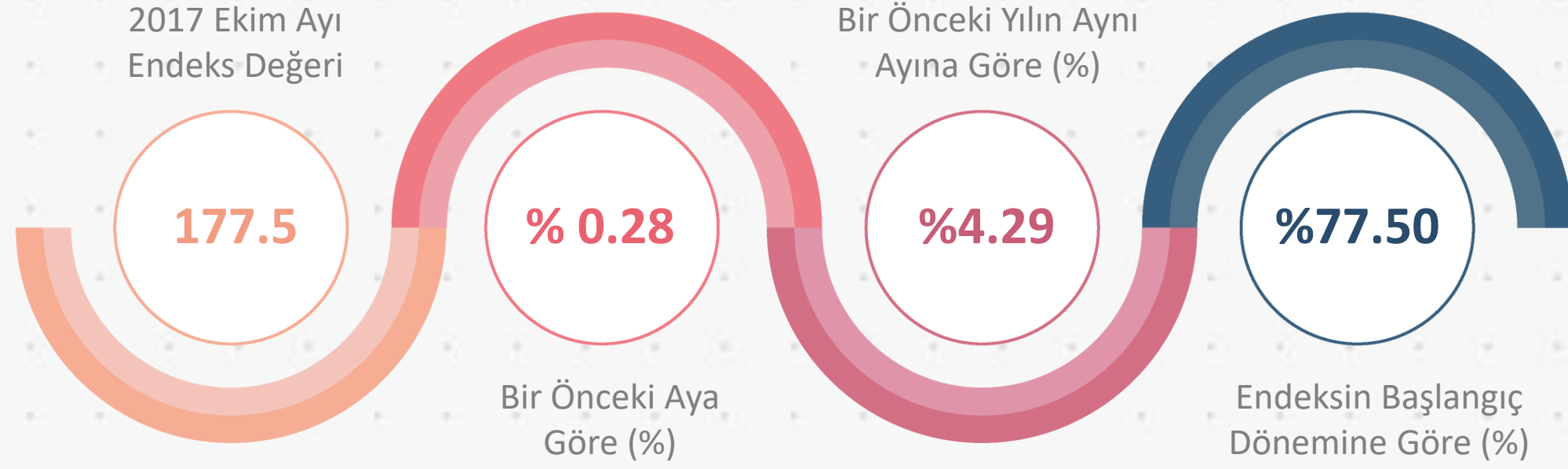
Markalı projelerden konut satın alan müşterilerin peşinat, senet ve banka kredisi kullanım oranları incelendiğinde, Ekim ayında peşinat kullanım oranı %29, banka kredisi kullanım oranı %41 ve senet kullanım oranı %31 olarak gerçekleşmiştir.

Ekim ayında satışı gerçekleştirilen konutların %30'i bitmiş konut stoklarından oluşurken, %70'si ise bitmemiş konut stoklarından oluşmaktadır.



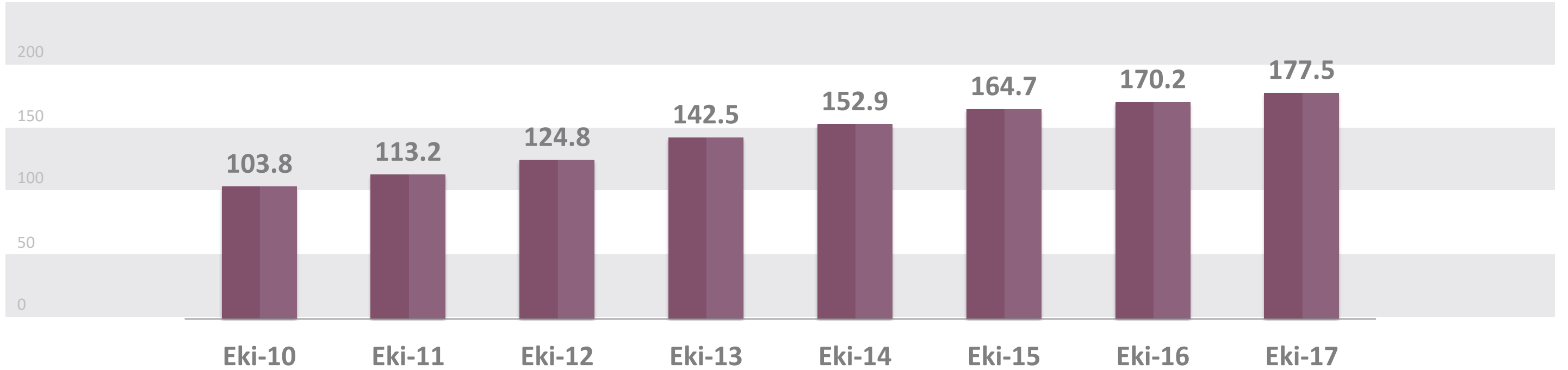
# FİYAT ENDEKSİ

## YENİ KONUT FİYAT ENDEKSİ



(Ocak 2010 = 100)

### Yeni Konut Fiyat Endeksi



REIDIN-GYODER Yeni Konut Fiyat Endeksi sonuçlarına göre, Ekim ayında bir önceki aya göre %0.28 oranında artış gerçekleşmiş olup, geçen yılın aynı dönemine göre %4.29 oranında ve endeksin başlangıç dönemi olan 2010 yılı Ocak ayına göre ise %77.50 oranında artış gerçekleşmiştir.

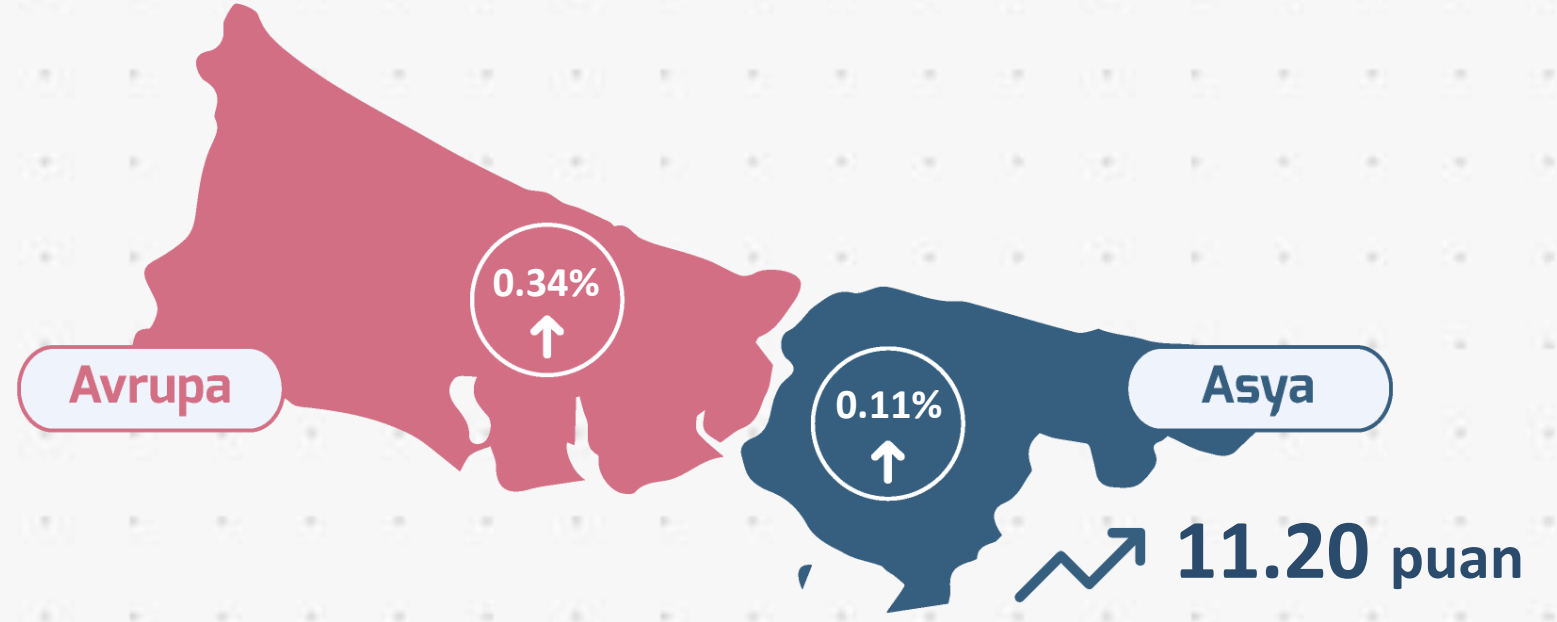


# FİYAT ENDEKSİ

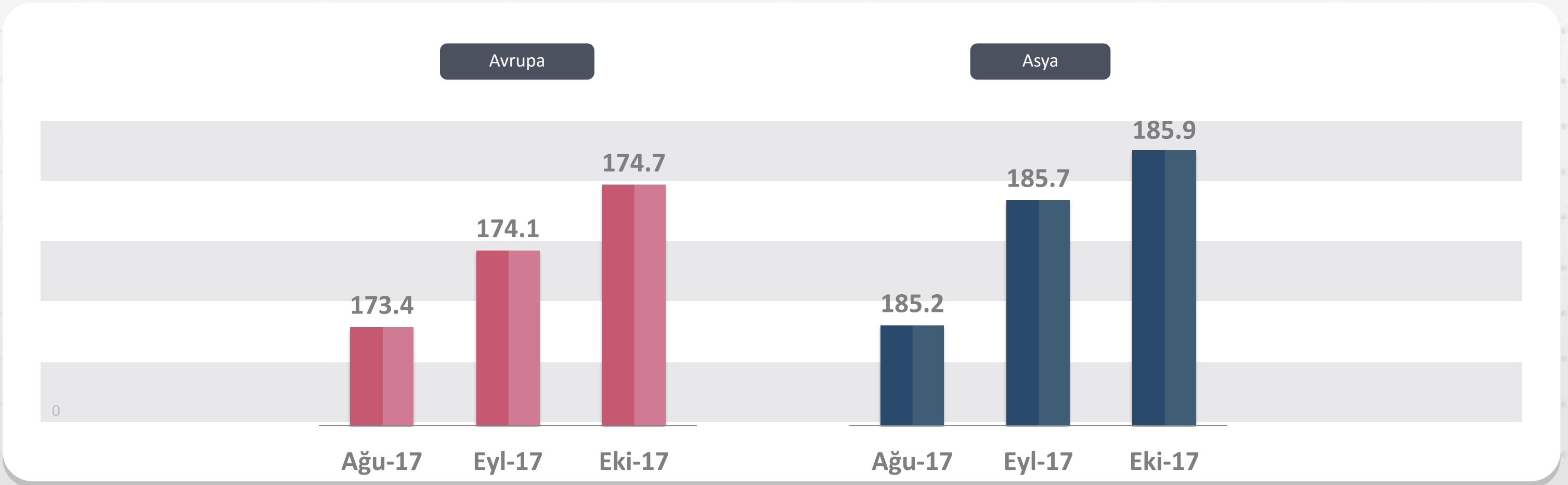
## İSTANBUL ASYA-AVRUPA YAKASI PROJELERİ

### REIDIN - GYODER

Yeni Konut Fiyat Endeksi Ekim ayında bir önceki aya göre, İstanbul Asya yakasında yer alan markalı konut projelerinde %0.11 oranında; İstanbul Avrupa yakasında yer alan markalı konut projelerinde %0.34 oranında artmıştır. Endeksin başlangıç dönemine göre ise İstanbul Asya yakasındaki projeler Avrupa yakasına kıyasla 11.20 puan fazla artış göstermiştir.



(Ocak 2010 = 100)





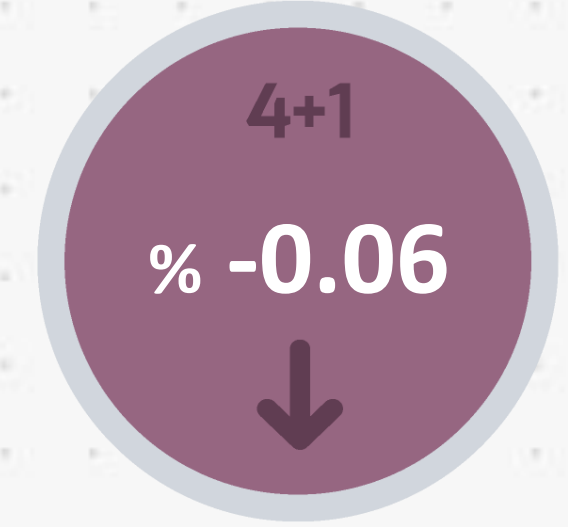
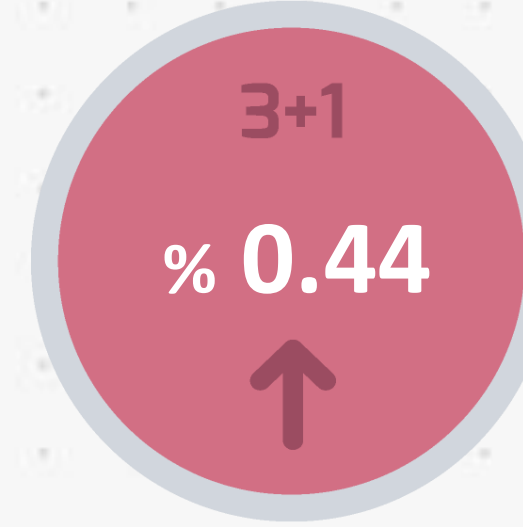
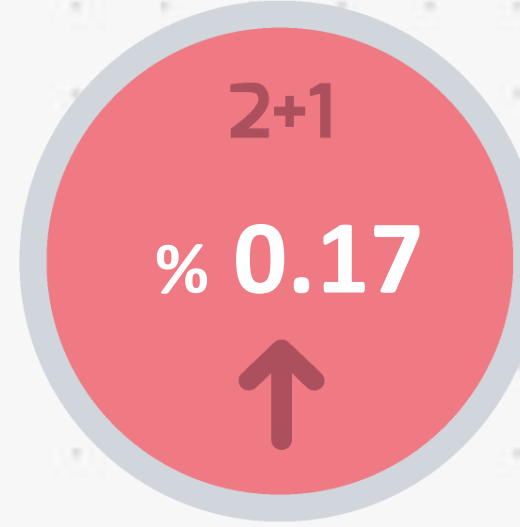
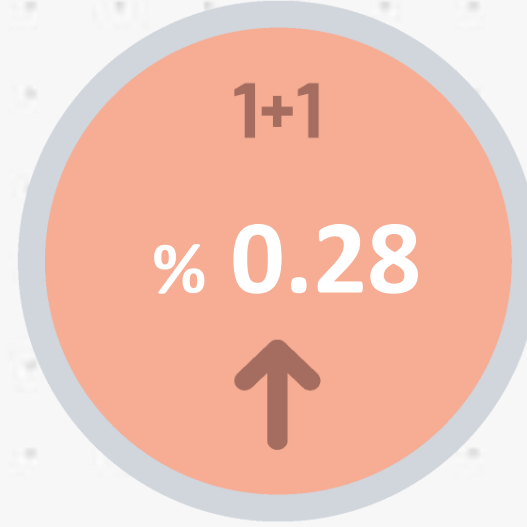
# FİYAT ENDEKSİ

## KONUT TİPİNE GÖRE

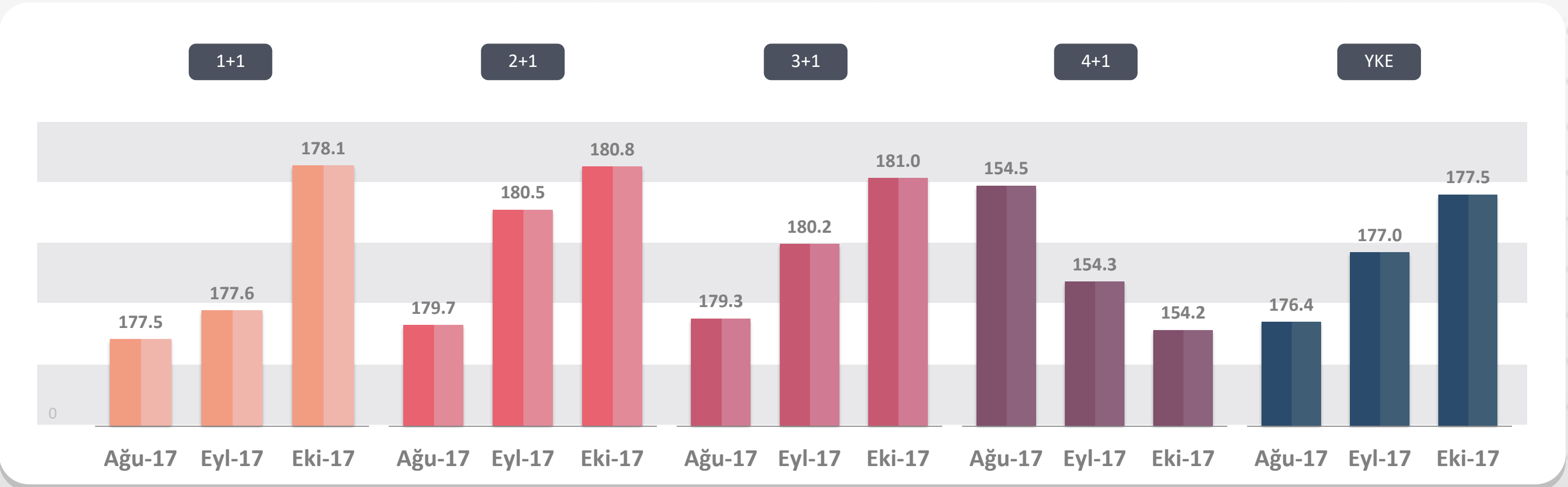


### REIDIN - GYODER

Yeni Konut Fiyat Endeksi (YKE) Ekim ayında bir önceki aya göre, 1+1 konut tipinde %0.28 oranında artmış; 2+1 konut tipinde %0.17 oranında artmış; 3+1 konut tipinde %0.44 oranında artmış ve 4+1 konut tipinde %-0.06 oranında azalmıştır.



(Ocak 2010 = 100)





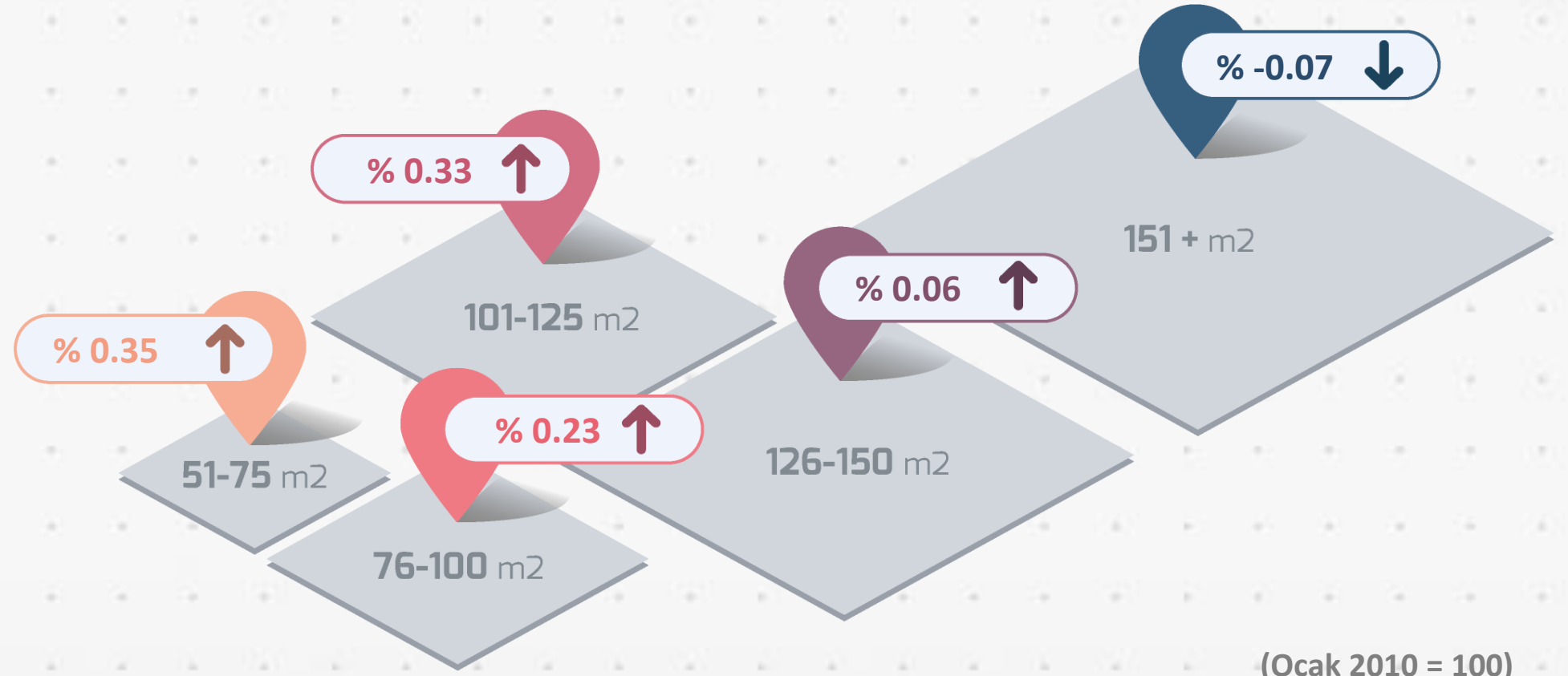
# FİYAT ENDEKSİ

KONUT BÜYÜKLÜĞÜNE GÖRE

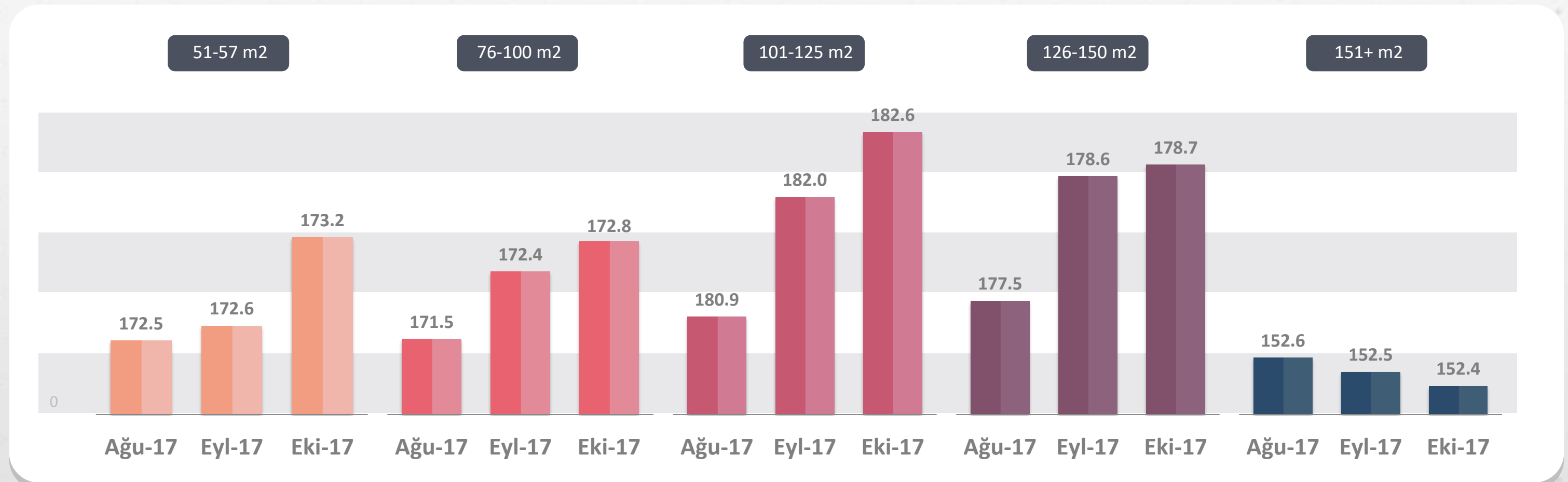


## REIDIN - GYODER

Yeni Konut Fiyat Endeksi Ekim ayında bir önceki aya göre, 51-75 m2 büyüklüğe sahip konutlarda %0.35 oranında artmış; 76-100 m2 büyüklüğe sahip konutlarda %0.23 oranında artmış; 101-125m2 büyüklüğe sahip konutlarda %0.33 oranında artmış; 126-150 m2 büyüklüğe sahip konutlarda %0.06 oranında artmış; 151 m2 ve daha büyük alana sahip konutlarda %-0.07 oranında azalmıştır.



(Ocak 2010 = 100)

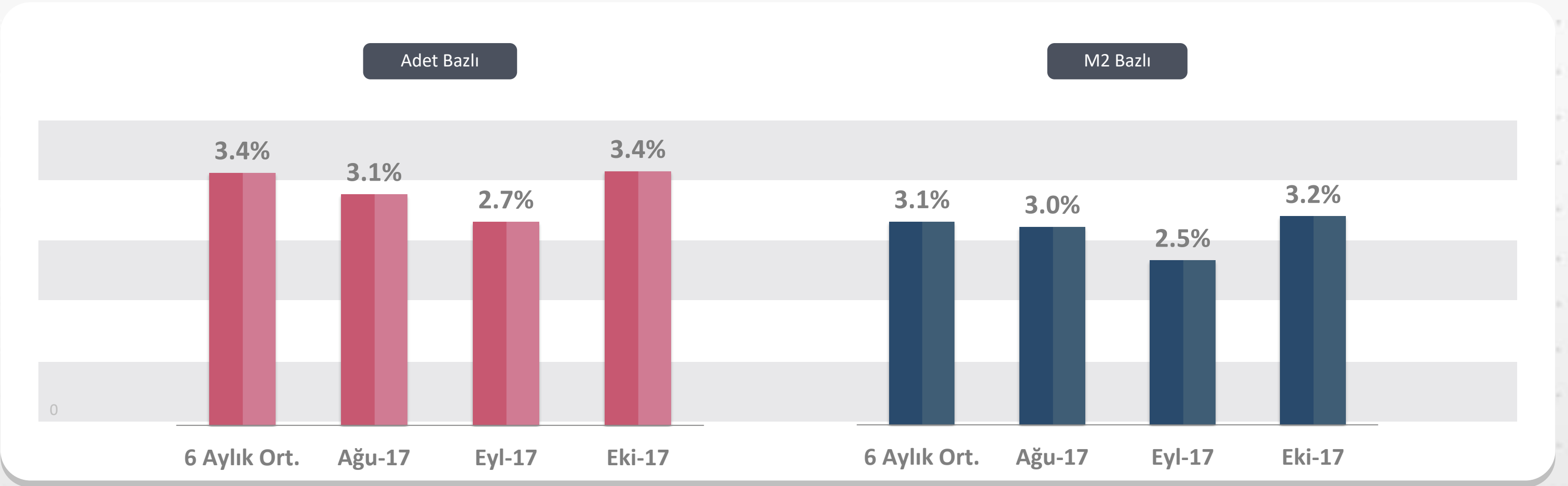






### REIDIN - GYODER

Yeni Konut Fiyat Endeksi Ekim ayı stok erime hızı rakamları değerlendirildiğinde adet bazlı %3.4 oranında, metrekare bazlı ise %3.2 oranında stoklarda erime gözlemlenmiştir.

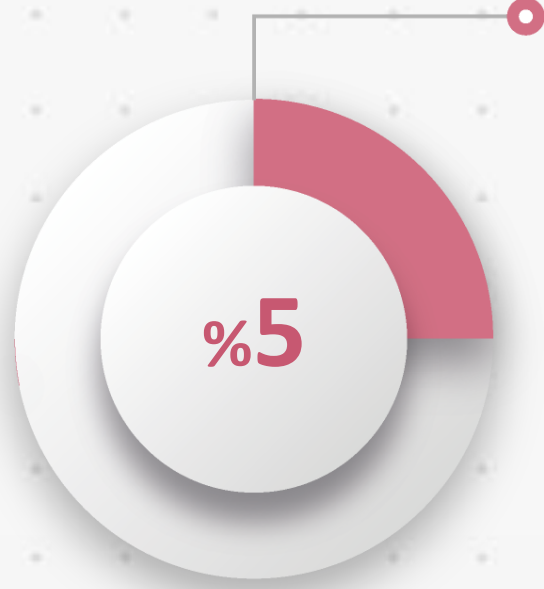


İlgili veriler geçici olup, revizyona tabidir.



# YENİ GÖSTERGELER

## MARKALI KONUT PROJELERİ YABANCI YATIRIMCI ANALİZİ

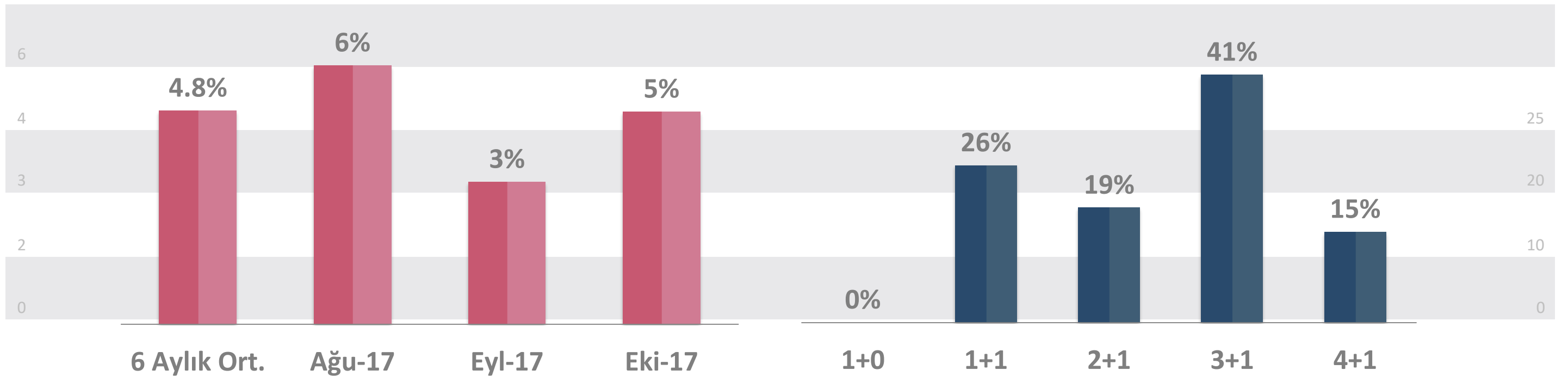


Ekim ayında markalı konut projeleri kapsamında gerçekleştirilen satışların %5'lik (son 6 aylık ortalama %4.8) kısmı yabancı yatırımcılara yapıldığı gözlemlenmiştir.



Ekim ayında tercih noktasında ağırlıklı olarak 3+1 (%41) özellikteki konutların öne çıktığı gözlemlenmiştir.

Yabancılar Satış Oranı



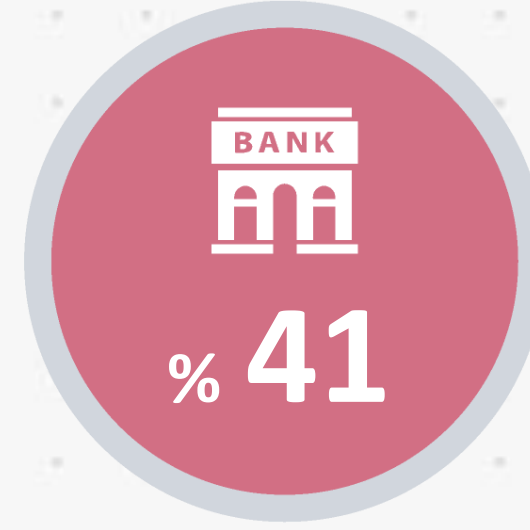


# YENİ GÖSTERGELER

## MARKALI KONUT PROJELERİ ÖDEME YÖNTEMLERİ

### REIDIN - GYODER

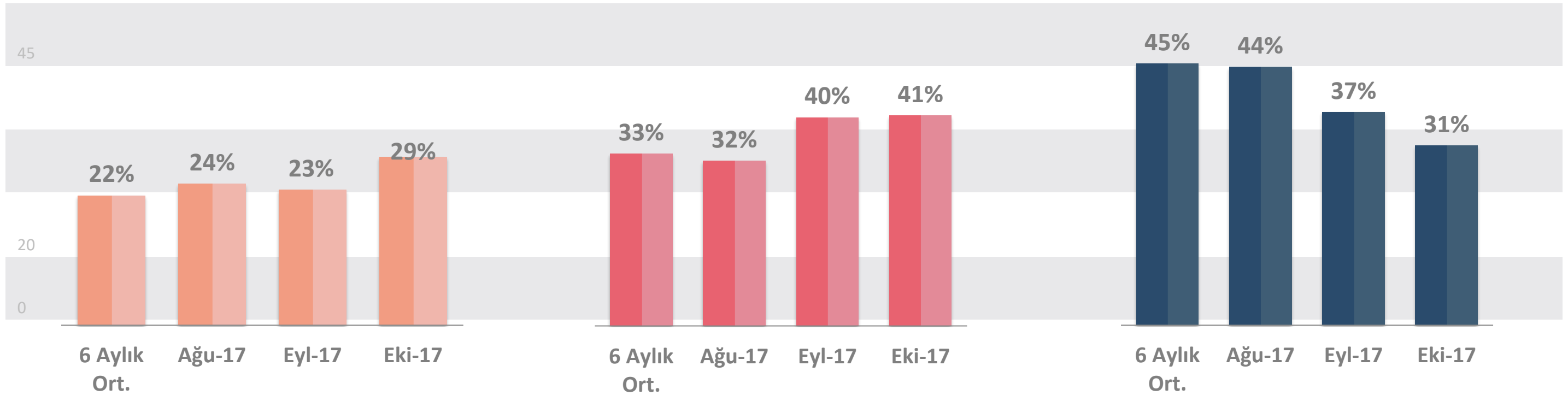
Markalı projelerden konut satın alan müşterilerin peşinat, senet ve banka kredisi kullanım oranları incelendiğinde, Ekim ayında peşinat kullanım oranı %29, banka kredisi kullanım oranı %41 ve senet kullanım oranı %30 olarak gerçekleşmiştir.



Peşinat Oranı

Banka Kredisi Oranı

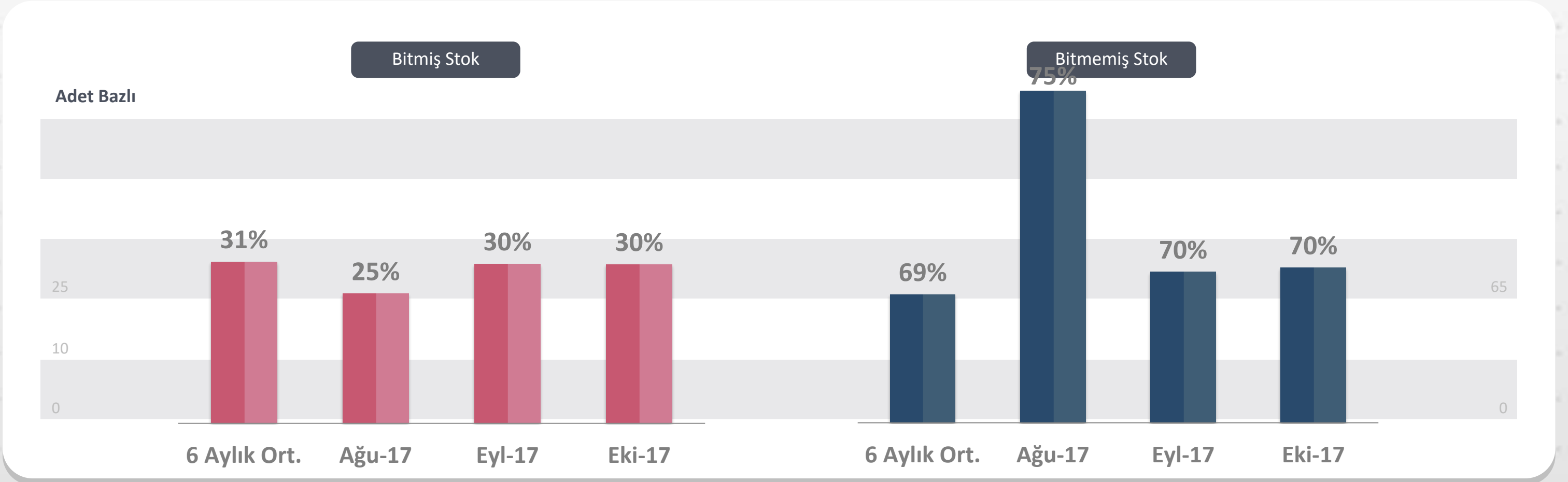
Senet Oranı





# YENİ GÖSTERGELER

MARKALI KONUT PROJELERİ TESLİMAT DURUMU





## 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, 33 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

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



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

GYO  
idealist

İŞ GYO

mesa  
MESKEN

nef

nurolgyo

ÖZAKGYO

ÖZYAZICI

PROPA  
İNŞAAT

pekdemir®

SİNPAŞGYO  
SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

YEŞİLGYO

TÜRKİYE  
BANKASI

REIDIN

GYODER  
Gayrimenkul ve Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Derneği



## Türkiye İş Bankası'nın Desteğiyle Hazırlanan Endeksler 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

## 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 özellikle Türkiye İş Bankası'nın desteği ile 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 gorseller REIDIN tarafından ozenli 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

**GYODER**  
Gayrimenkul ve Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Derneği

## REIDIN

Büyükdere Caddesi No:121,  
Ercan Han B Blok K:6 D:19,  
Esentepe-Şişli, 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)