

Gayrimenkul Sektörünü
Detaylı Şekilde **Analiz Edin**



REIDIN

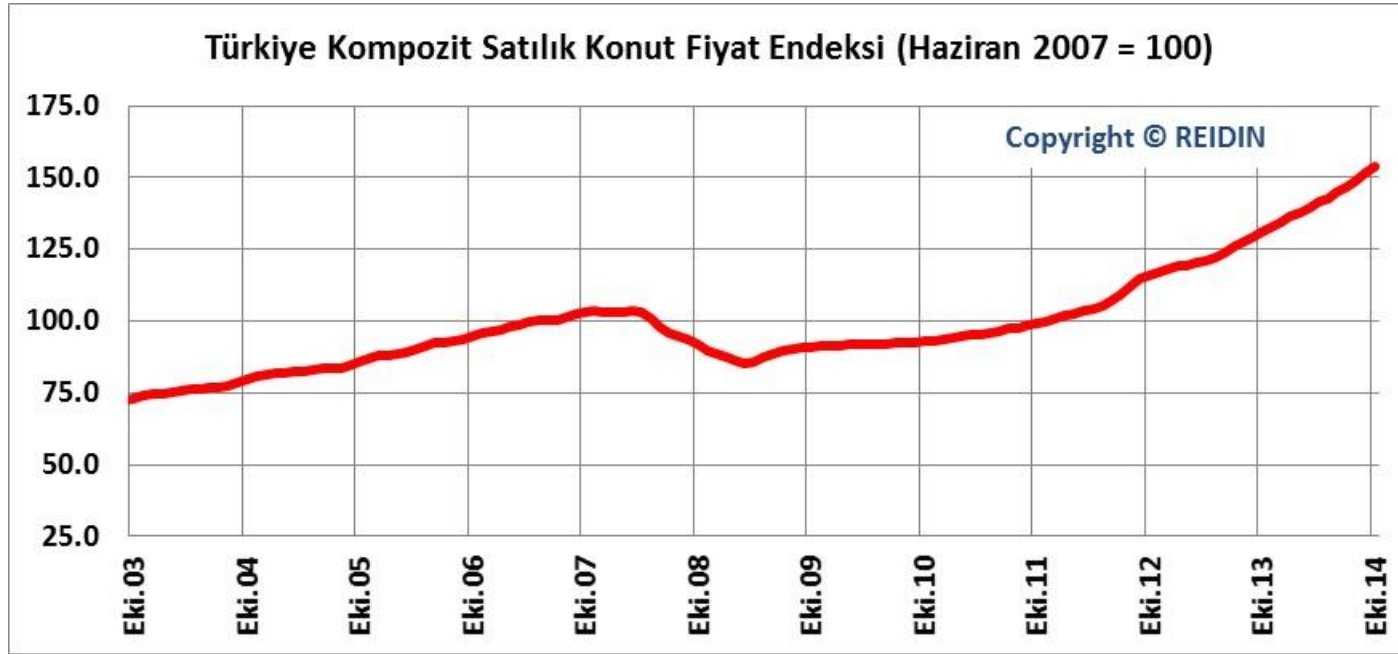
Sayı: 71

- Ekim ayında 2007 Haziran=100 temel yıllık Türkiye Kompozit Satılık Konut Fiyat Endeksi'nde bir önceki aya göre %1.58; geçen yılın aynı dönemine göre ise %17.33 oranında artış gerçekleşmiştir.
- Ekim ayında 2007 Haziran=100 temel yıllık Türkiye Kompozit Kiralık Konut Fiyat Endeksi bir önceki aya göre %1.36; geçen yılın aynı dönemine göre ise %15.33 oranında artmıştır.
- Ekim 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 fiyatları Ankara'da %0.88 oranında; Antalya'da %1.94 oranında; Bursa'da %0.27 oranında; İstanbul'da %1.87 oranında; İzmir'de %0.93 oranında ve Kocaeli'nde %1.29 oranında artmıştır.
- Ekim ayında Antalya'da metrekare başına konut kira değerleri %2.45 oranında artmış ve Antalya kiralının en çok yükseldiği şehir olmuştur. Aynı dönem içerisinde konut kira değerleri Adana'da %1.07 oranında; Ankara'da %0.17 oranında; Bursa'da %1.13 oranında; İstanbul'da %1.75 oranında; İzmir'de %0.82 oranında ve Kocaeli'nde %0.73 oranında artmıştır.

- Ekim ayı itibariyle ikinci el konutlardaki amortisman süreleri (Geri Dönüş Süresi) incelendiğinde Türkiye genelinde bir apartman dairesinin fiyatı 17.6 yıllık (211 ay) kiraya eşit iken, İstanbul'da bu süre 17.6 yıl (211 ay) olarak ölçülmektedir. Diğer taraftan, bir apartman dairesinin fiyatı İzmir'de 18.3 yılda (220 ay); Ankara'da ise 17.8 yılda (214 ay) geri dönmektedir.
- Ekim ayı itibariyle ikinci el konutlardaki yıllık brüt kira getirileri ele alındığında, Türkiye geneli ortalamasının %5.83; Ankara ortalamasının %5.75; İstanbul ortalamasının %5.82; İzmir ortalamasının ise %5.59 olduğu görülmektedir.
- Konut satın alma gücü endeks değerleri incelendiğinde, 100 ve üzerindeki endeks değerleri mevcut faiz oranı ortamında (Ekim 2014: Aylık Ortalama %0.90) 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. Ekim 2014 itibariyle endeks değerleri Ankara'da (Endeks Değeri: 151) ve İzmir'de (Endeks Değeri: 122) 100'ün üzerinde yer alırken; Türkiye genelinde (Endeks Değeri: 91) ve İstanbul'da (Endeks Değeri: 78) 100'ün altında yer almaktadır.

YÖNETİCİ ÖZETİ

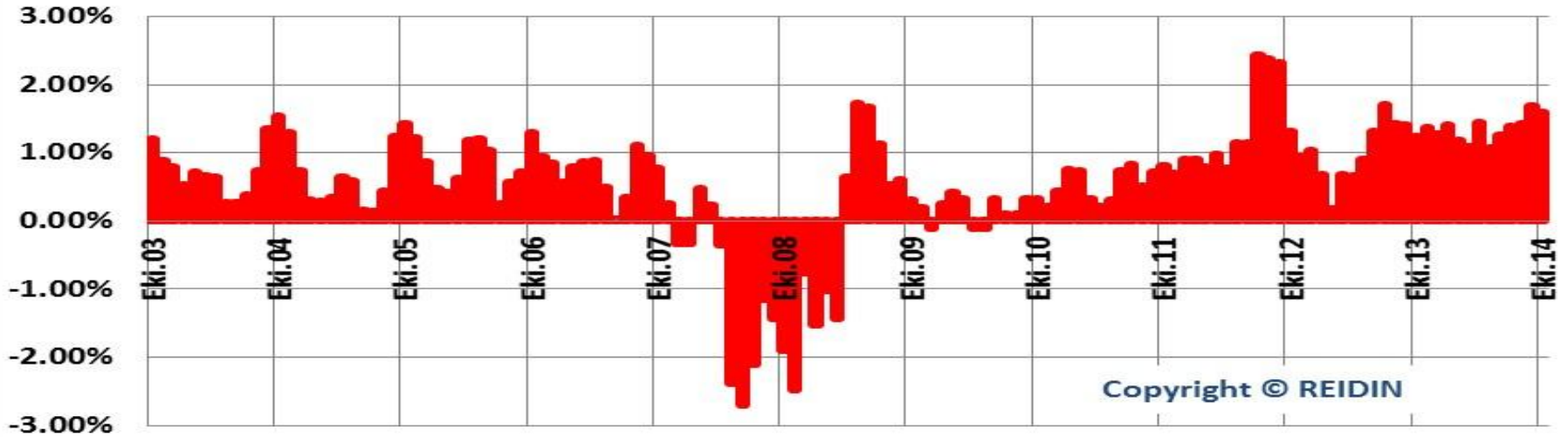
	EKİM 2014
Türkiye Kompozit Satılık Konut Fiyat Endeksi (Haziran 2007=100)	153.7
Türkiye Kompozit Kiralık Konut Fiyat Endeksi (Haziran 2007=100)	139.8
Yıllık Brüt Kira Getirisi (Türkiye Geneli)	%5.83
Amortisman Süresi (Türkiye Geneli)	17.6 YIL
Konut Satın Alma Gücü Endeksi (Türkiye Geneli-10 Yıl Vadeli Konut Kredisi İçin)	91.0
Konut Kredisi Faiz Oranı (Aylık Ortalama)	%0.90
Konut Kredi Hacmi (Toplam Bakiye)	110,787,819,000 TL
Tüketici Güven Endeksi	70.30
Tüketici Fiyat Endeksi Değişim Oranı	%1.90
Dolar/TL Kuru (Aylık Ortalama)	2.2604 Dolar/TL
BIST-GYO Endeksi (Aylık Ortalama) (28/12/1999 = 21,180.77)	33,064



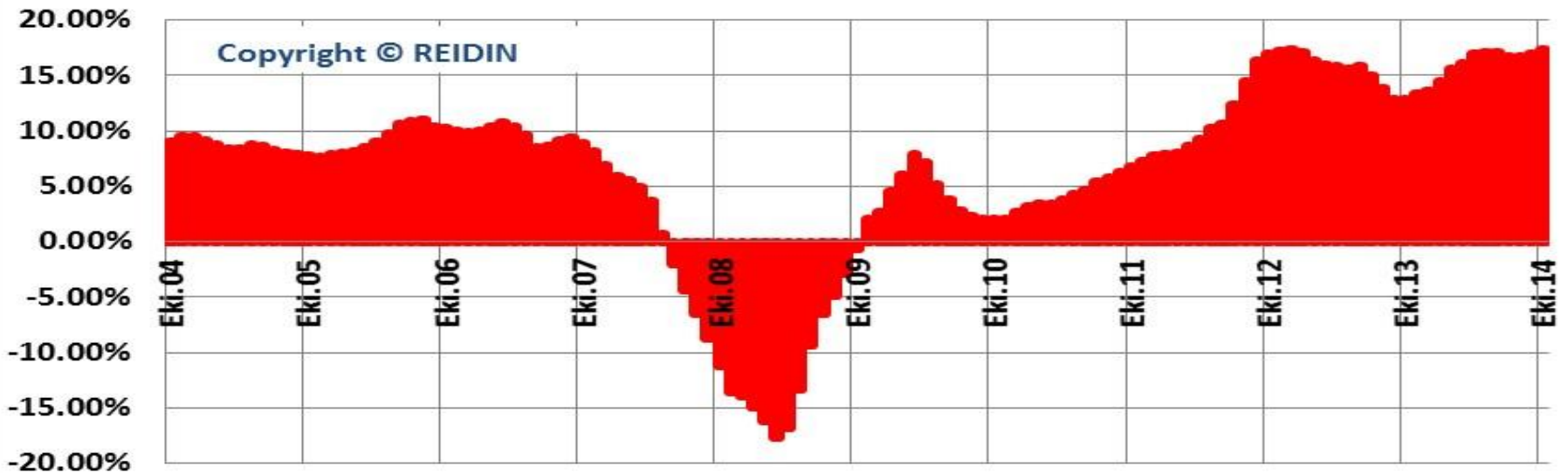
Ekim ayında 2007 Haziran=100 temel yıllık Türkiye Kompozit Satılık Konut Fiyat Endeksi'nde bir önceki aya göre %1.58; geçen yılın aynı dönemine göre ise %17.33 oranında artış gerçekleşmiştir.

REIDIN EMLAKENDEKS SATILIK-TÜRKİYE KOMPOZİT

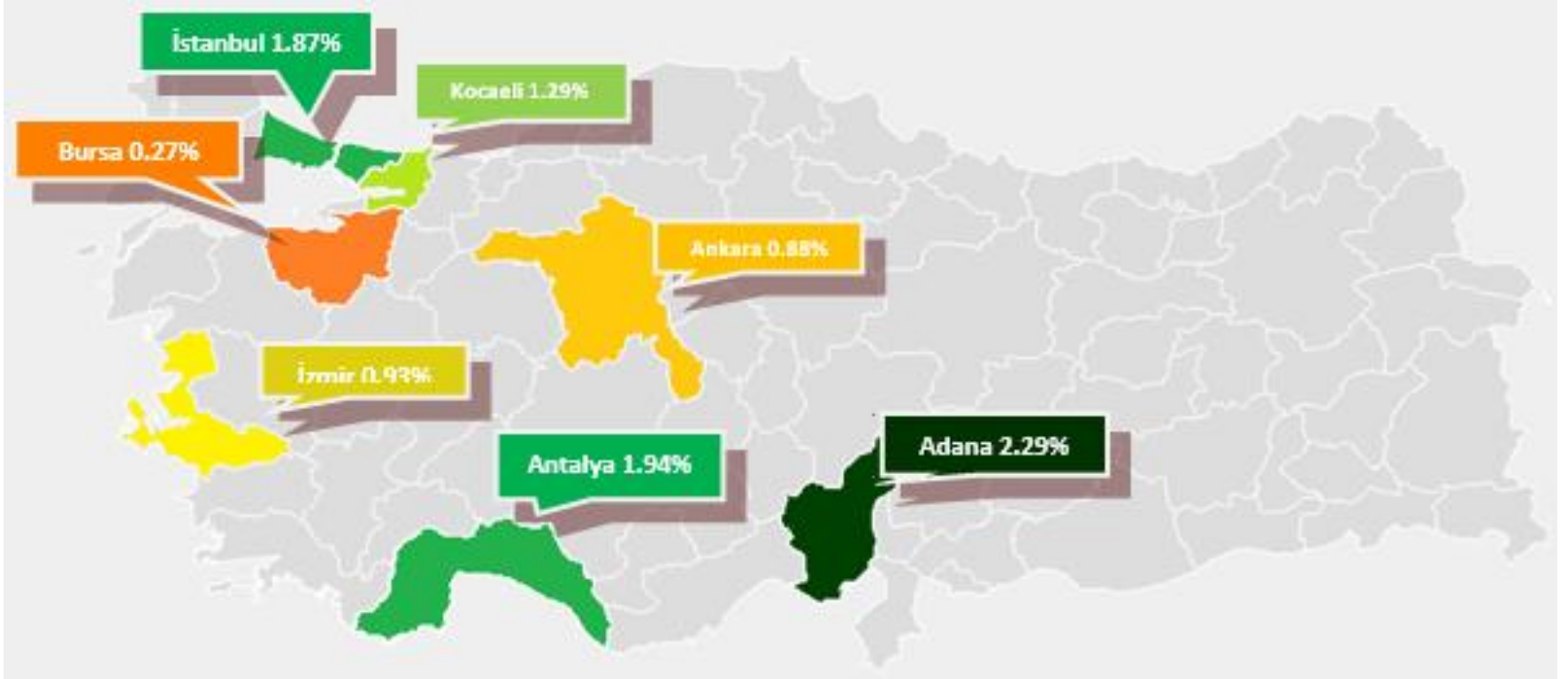
Türkiye Kompozit Satılık Konut Fiyat Endeksi Aylık Değişim (%)



Türkiye Kompozit Satılık Konut Fiyat Endeksi Yıllık Değişim (%)



REIDİN EMLAKENDEKS SATILIK FİYATLARDA AYLIK % DEĞİŞİM



Ekim 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 fiyatları Ankara'da %0.88 oranında; Antalya'da %1.94 oranında; Bursa'da %0.27 oranında; İstanbul'da %1.87 oranında; İzmir'de %0.93 oranında ve Kocaeli'nde %1.29 oranında artmıştır.

REIDIN EMLAKENDEKS SATILIK FİYATLARDA SON ÜÇ AYLIK VE YILLIK % DEĞİŞİMLER

Konut Satış Fiyatlarındaki Son Üç Aylık % Değişim

10.00%

Copyright © REIDIN

8.00%

6.00%

4.00%

2.00%

0.00%

4.71%

3.75%

2.35%

5.57%

1.71%

5.93%

3.11%

3.20%

Türkiye

Adana

Ankara

Antalya

Bursa

Istanbul

Izmir

Kocaeli

Konut Satış Fiyatlarındaki Yıllık % Değişim

30.00%

Copyright © REIDIN

25.00%

20.00%

15.00%

10.00%

5.00%

0.00%

17.33%

13.94%

11.20%

11.05%

9.18%

22.33%

10.69%

8.61%

Türkiye

Adana

Ankara

Antalya

Bursa

Istanbul

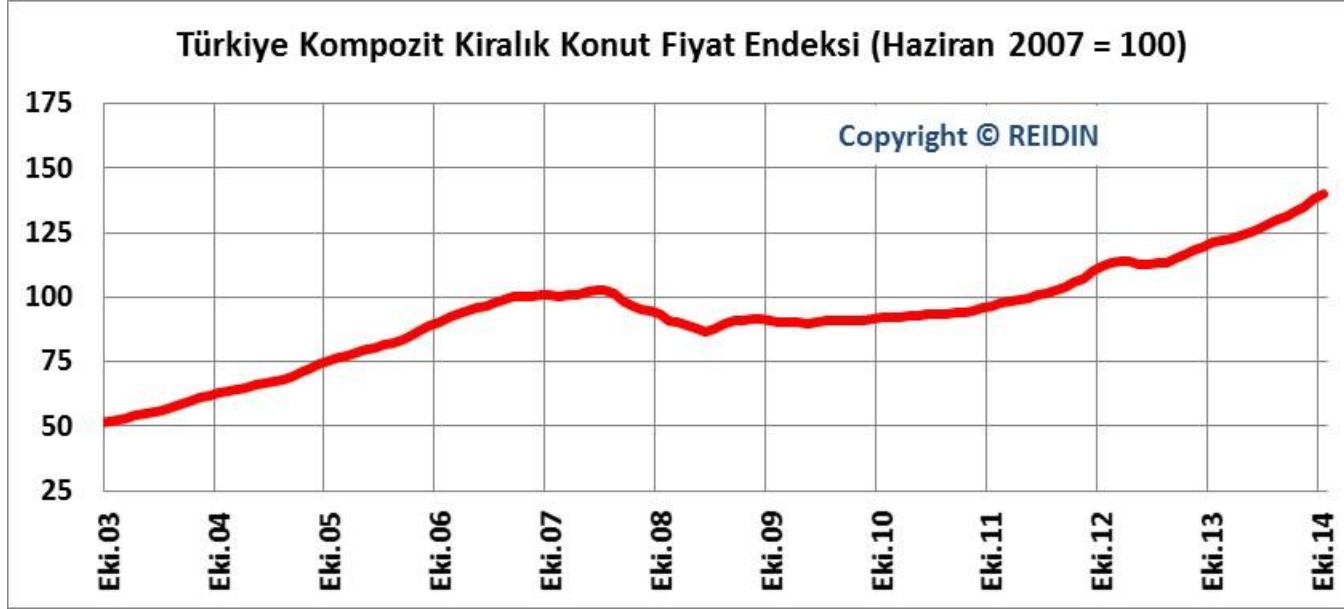
Izmir

Kocaeli

REIDIN EMLAKENDEKS SATILIK FİYATLARDA DEĞİŞİM

	2014 Ekim Ayı Endeks Değeri	Bir Önceki Aya Göre (%)	Bir Önceki Yılın Aynı Ayına Göre (%)
Türkiye Kompozit	153.7	1.58%	17.33%
Adana	165.4	2.29%	13.94%
Ankara	134.4	0.88%	11.20%
Antalya	121.2	1.94%	11.05%
Bursa	112.5	0.27%	9.18%
İstanbul	169.1	1.87%	22.33%
İzmir	148.4	0.93%	10.69%
Kocaeli	136.0	1.29%	8.61%

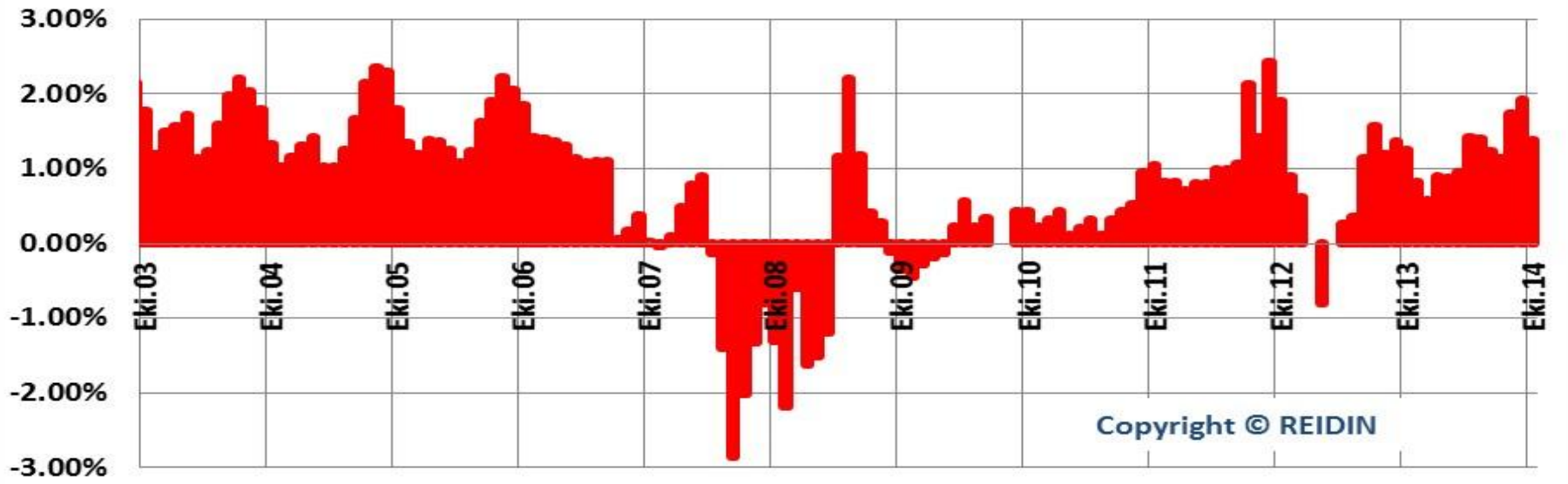
Endeks Başlangıç Dönemi Haziran 2007=100



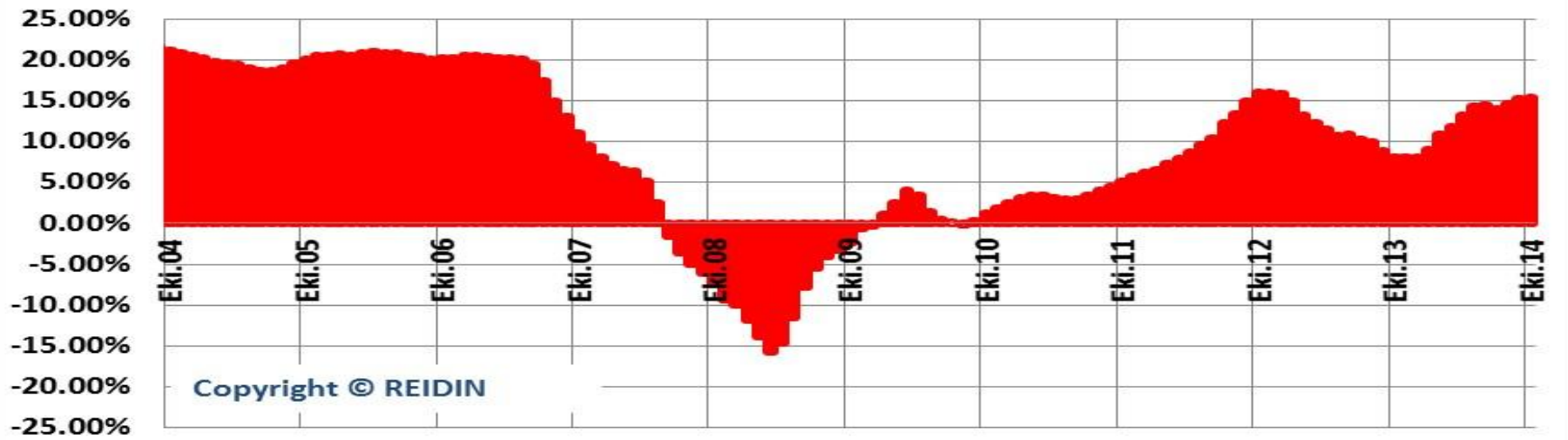
Ekim ayında 2007 Haziran=100 temel yıllık Türkiye Kompozit Kiralık Konut Fiyat Endeksi bir önceki aya göre %1.36; geçen yılın aynı dönemine göre ise %15.33 oranında artmıştır.

REIDIN EMLAKENDEKS KİRALIK-TÜRKİYE KOMPOZİT

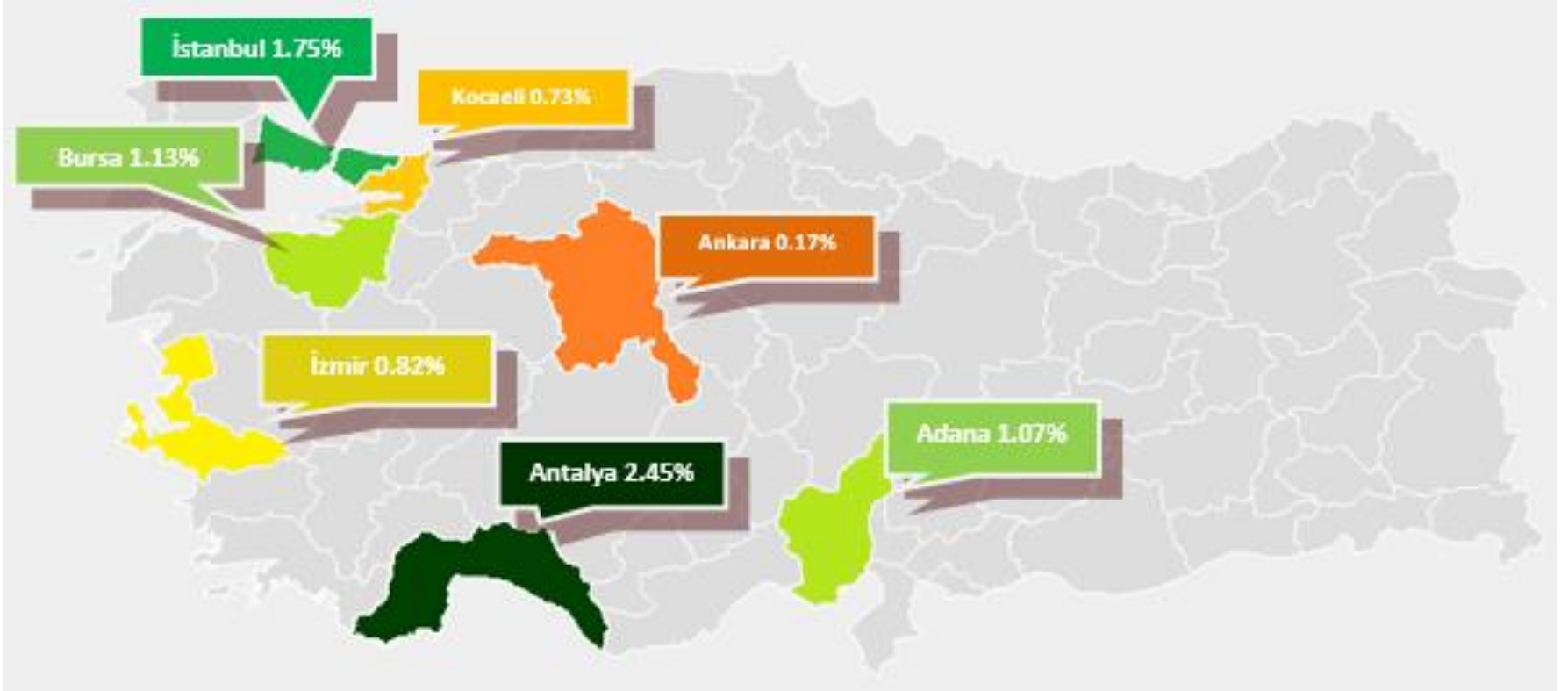
Türkiye Kompozit Kiralık Konut Fiyat Endeksi Aylık Değişim (%)



Türkiye Kompozit Kiralık Konut Fiyat Endeksi Yıllık Değişim (%)



REIDİN EMLAKENDEKS KİRALIK DEĞERLERDE AYLIK % DEĞİŞİM



Ekim ayında Antalya'da metrekare başına konut kira değerleri %2.45 oranında artmış ve Antalya kiralının en çok yükseldiği şehir olmuştur. Aynı dönem içerisinde konut kira değerleri Adana'da %1.07 oranında; Ankara'da %0.17 oranında; Bursa'da %1.13 oranında; İstanbul'da %1.75 oranında; İzmir'de %0.82 oranında ve Kocaeli'nde %0.73 oranında artmıştır.

REIDIN EMLAKENDEKS KİRALIK DEĞERLERDE SON ÜÇ AYLIK VE YILLIK % DEĞİŞİMLER

Konut Kira Değerlerindeki Son Üç Aylık % Değişim



Konut Kira Değerlerindeki Yıllık % Değişim

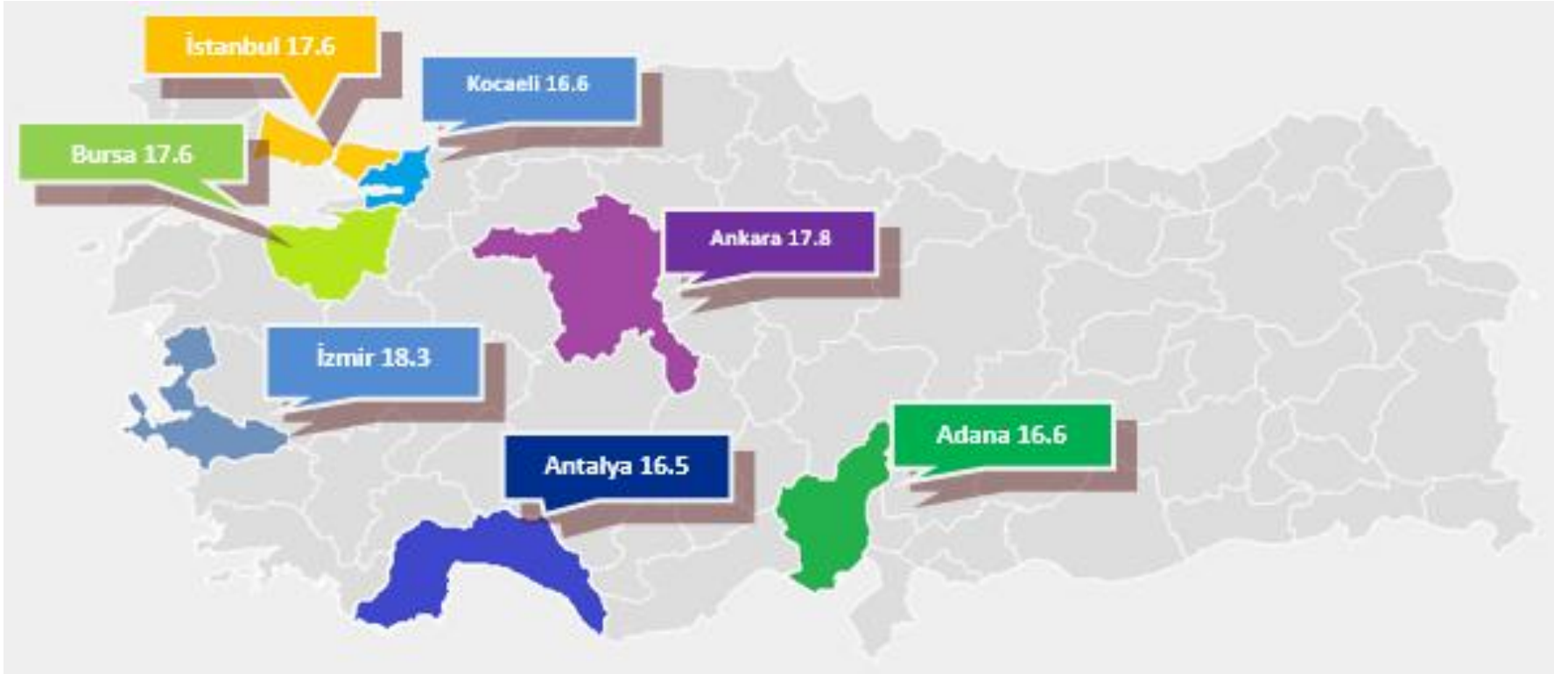


REIDİN EMLAKENDEKS KİRALIK DEĞERLERDE DEĞİŞİM

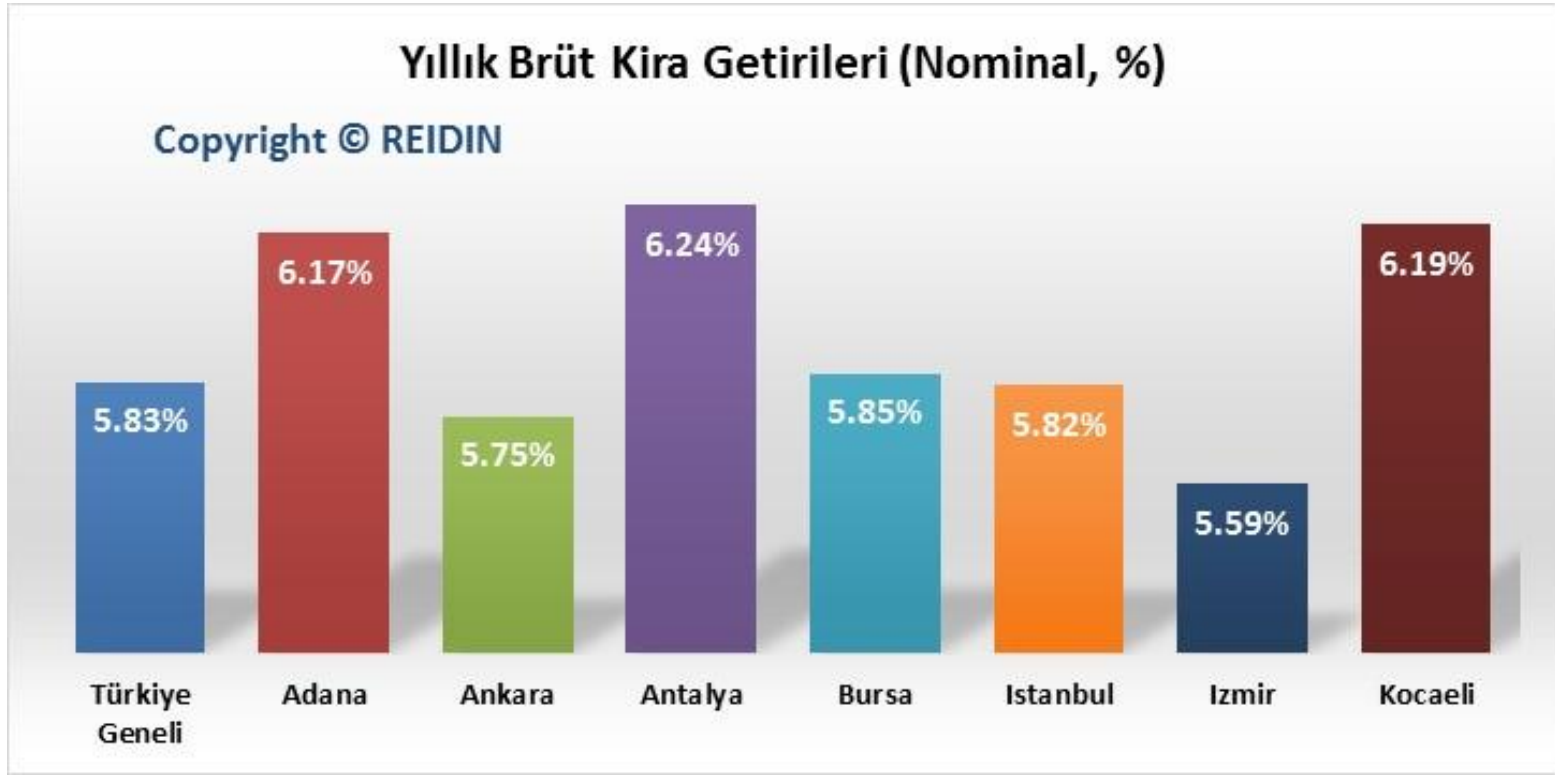
	2014 Ekim Ayı Endeks Değeri	Bir Önceki Aya Göre (%)	Bir Önceki Yılın Aynı Ayına Göre (%)
Türkiye Kompozit	139.8	1.36%	15.33%
Adana	157.8	1.07%	17.16%
Ankara	130.5	0.17%	11.13%
Antalya	130.9	2.45%	15.16%
Bursa	105.0	1.13%	6.76%
İstanbul	148.2	1.75%	18.44%
İzmir	134.8	0.82%	11.30%
Kocaeli	126.2	0.73%	9.54%

Endeks Başlangıç Dönemi Haziran 2007=100

REIDIN EMLAKENDEKS AMORTİSMAN SÜRELERİ (YIL)



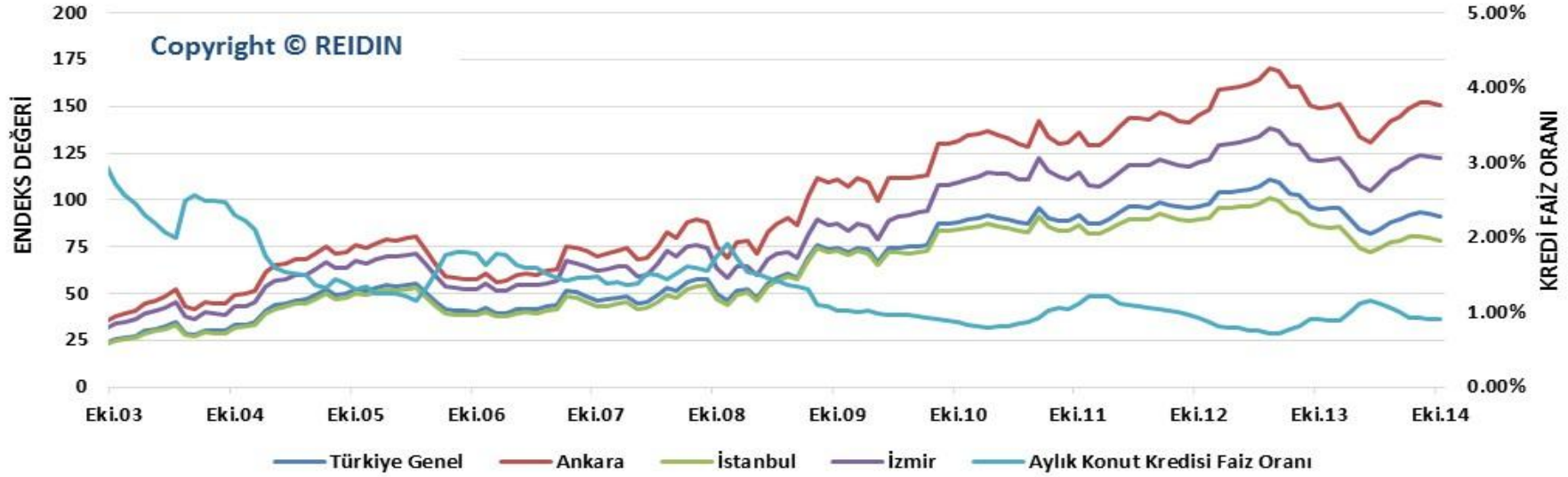
Ekim ayı itibariyle ikinci el konutlardaki amortisman süreleri (Geri Dönüş Süresi) incelendiğinde Türkiye genelinde bir apartman dairesinin fiyatı 17.6 yıllık (211 ay) kiraya eşit iken, İstanbul'da bu süre 17.6 yıl (211 ay) olarak ölçülmektedir. Diğer taraftan, bir apartman dairesinin fiyatı İzmir'de 18.3 yılda (220 ay); Ankara'da ise 17.8 yılda (214 ay) geri dönmektedir.



Ekim ayı itibariyle ikinci el konutlardaki yıllık brüt kira getirileri ele alındığında, Türkiye geneli ortalamasının %5.83; Ankara ortalamasının %5.75; İstanbul ortalamasının %5.82; İzmir ortalamasının ise %5.59 olduğu görülmektedir.

REIDIN KONUT SATIN ALMA GÜCÜ ENDEKSLERİ

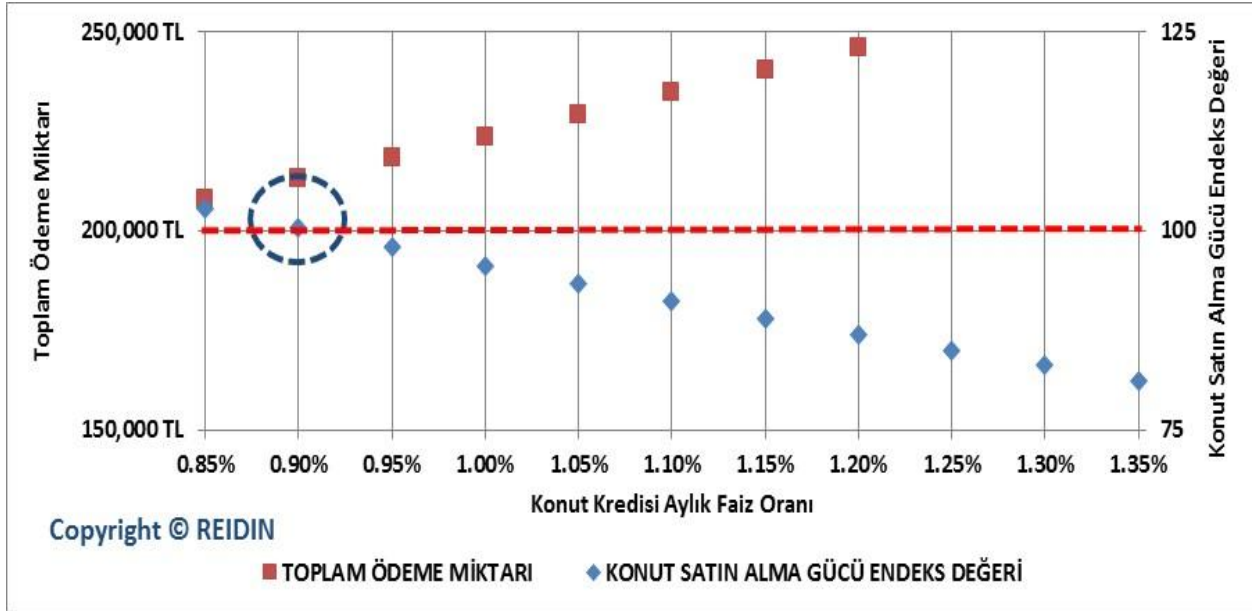
Konut Satın Alma Gücü Endeksi-10 Yıllık Konut Kredisi İçin



Konut satın alma gücü endeks değerleri incelendiğinde, 100 ve üzerindeki endeks değerleri mevcut faiz oranı ortamında (Ekim 2014: Aylık Ortalama %0.90) 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. Ekim 2014 itibariyle endeks değerleri Ankara'da (Endeks Değeri: 151) ve İzmir'de (Endeks Değeri: 122) 100'ün üzerinde yer alırken; Türkiye genelinde (Endeks Değeri: 91) ve İstanbul'da (Endeks Değeri: 78) 100'ün altında yer almaktadır.

REIDIN KONUT SATIN ALMA GÜCÜ ENDEKSLERİ

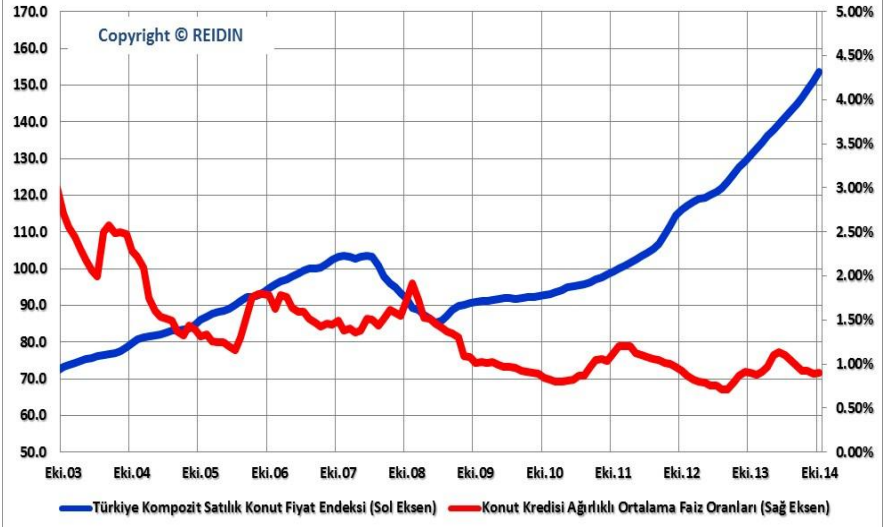
Ortalama Daire Büyüklüğü	Türkiye Geneli Ortalama Konut Satış Fiyatı (Ekim 2014)	Kredi/Değer Oranı	Kredi Miktarı
100 m2	173,300 TL	%75	129,975 TL
Kredi Vadesi	Kredi Aylık Ortalama Faiz Oranı (Ekim 2014)	Kredi Aylık Taksit	Kredi Toplam Ödeme
120 AY	%0.90	1,782 TL	213,087 TL



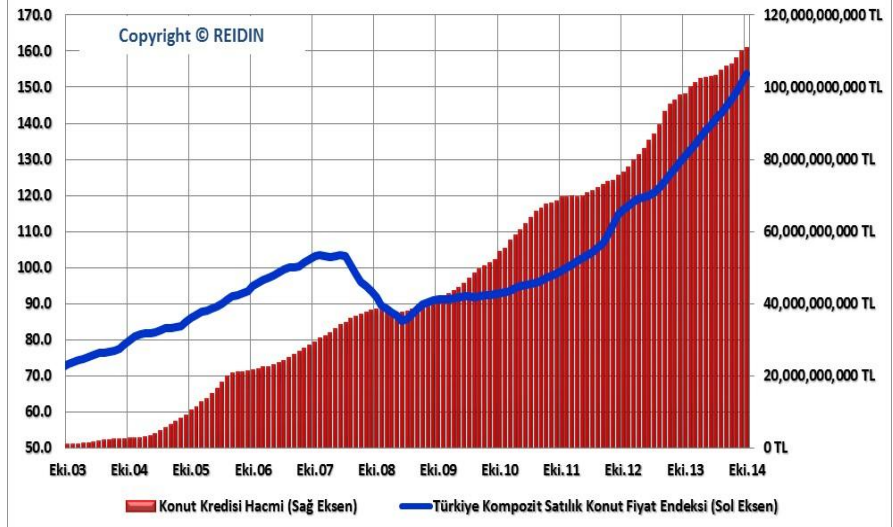
Mevcut Finansal Koşullarda Konut Satın Alabilmek İçin Ortalama Aylık Hane Gelirinin 5.400 TL'nin Üzerinde Olması Gerektilmektedir.

KONUT PİYASASI FİNANSAL GÖSTERGELER ANALİZİ

Konut Fiyatları ve Konut Kredisi Faiz Oranları



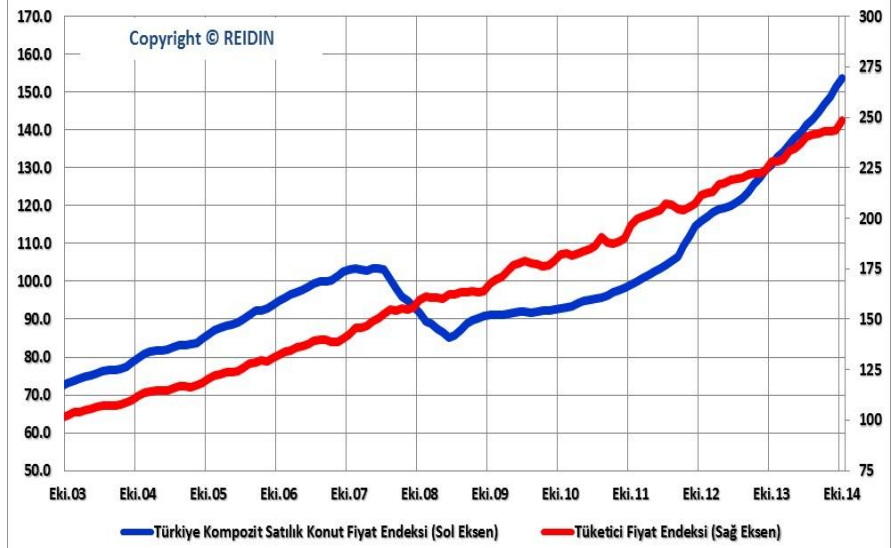
Konut Fiyatları ve Konut Kredisi Hacmi



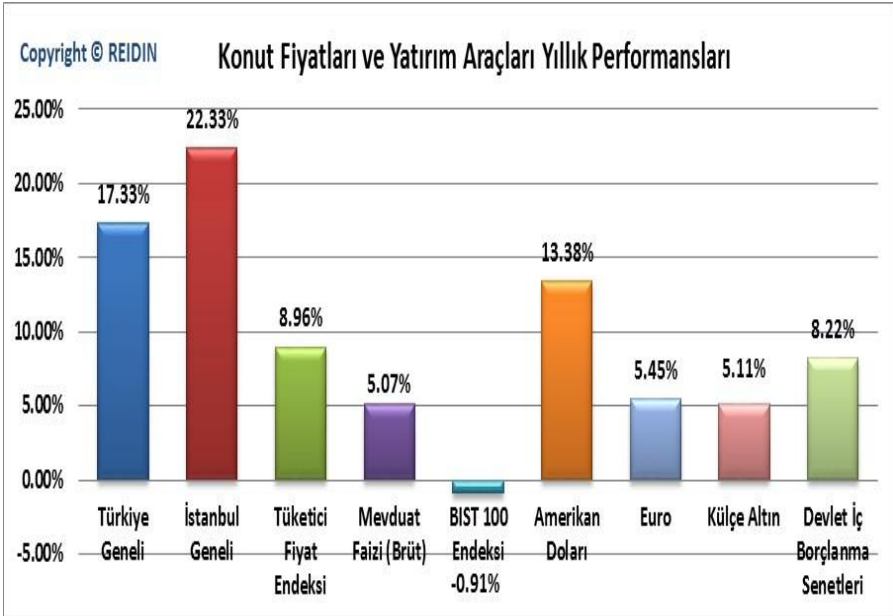
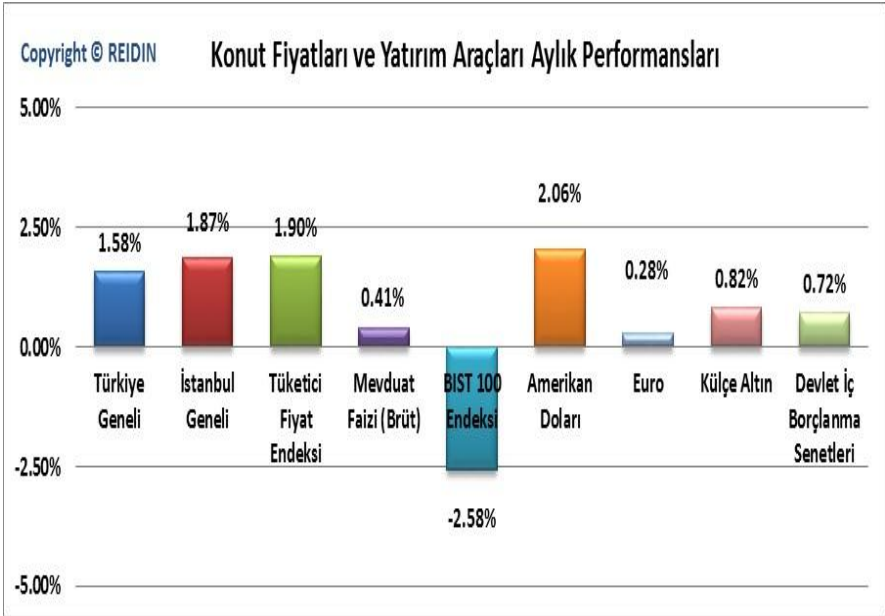
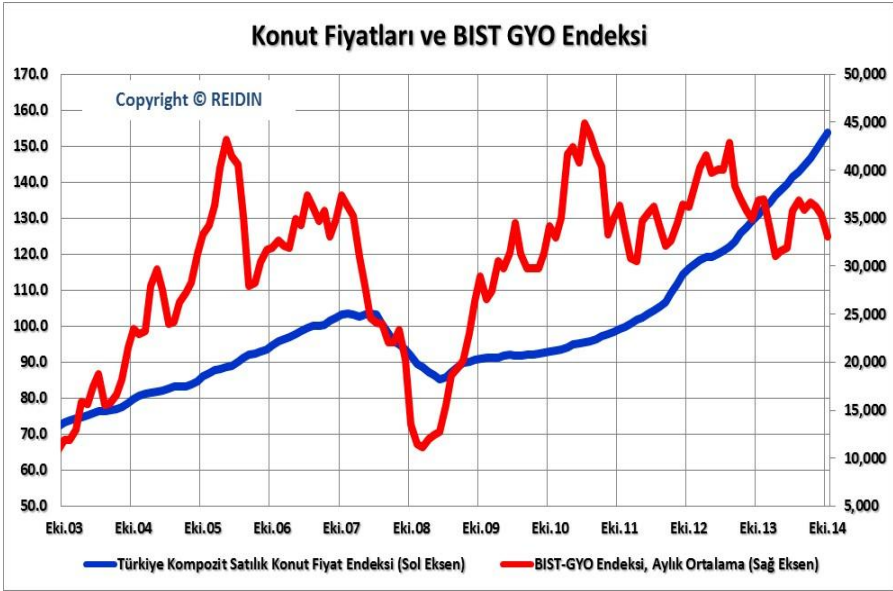
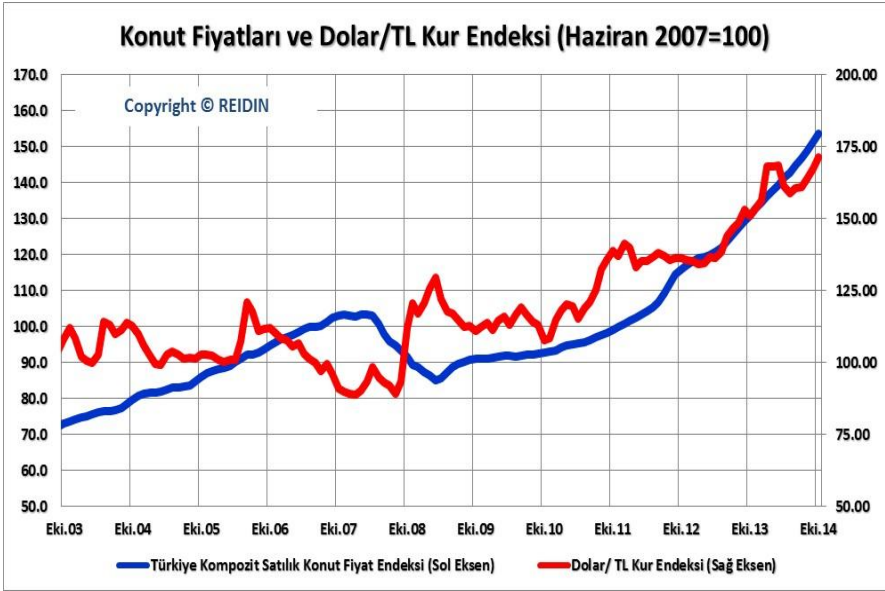
Konut Fiyatları ve Tüketici Güven Endeksi



Konut Fiyatları ve Tüketici Fiyat Endeksi



KONUT PİYASASI FİNANSAL GÖSTERGELER ANALİZİ



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: 47

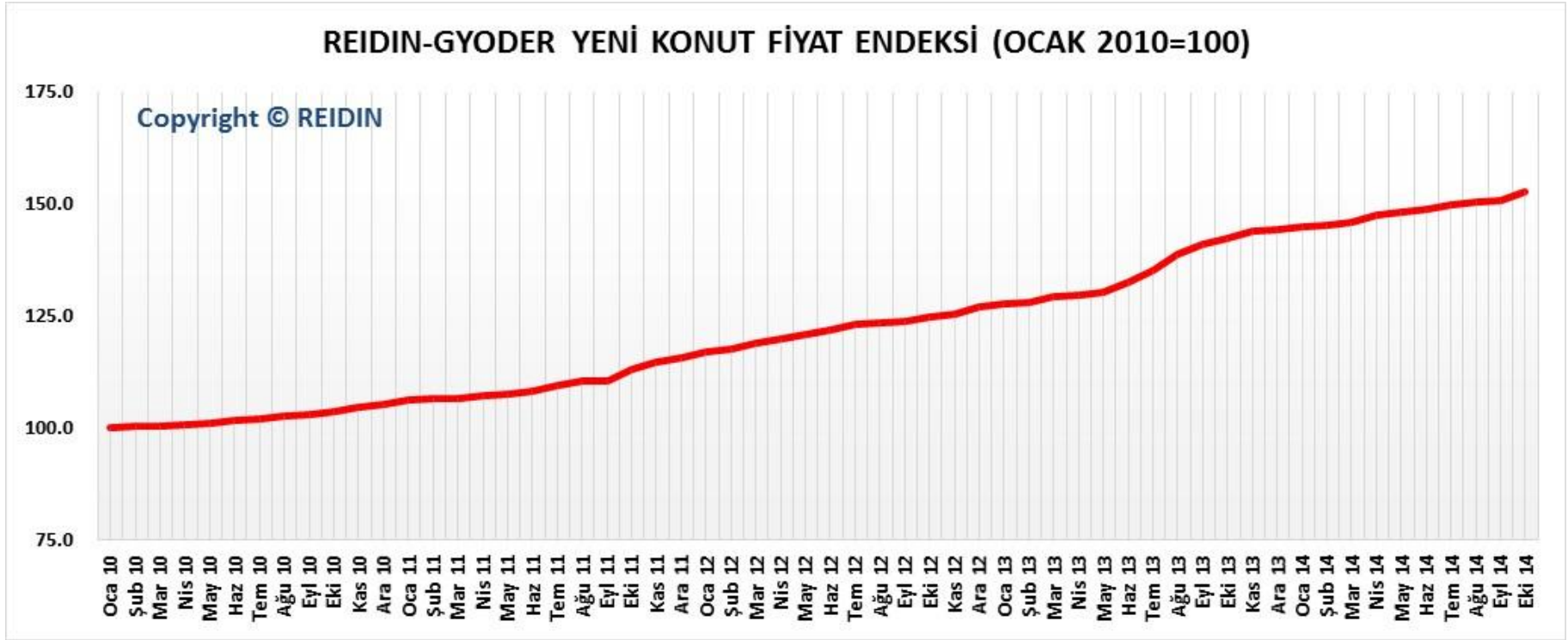
- Mortgage Uzmanı Garanti desteği ile hazırlanan REIDIN-GYODER Yeni Konut Fiyat Endeksi sonuçlarına göre, Ekim ayında bir önceki aya göre %1.33 oranında; geçen yılın aynı dönemine göre %7.30 oranında; endeksin başlangıç dönemi olan 2010 yılı Ocak ayına göre ise %52.90 oranında artış gerçekleşmiştir.
- Ekim ayında REIDIN-GYODER Yeni Konut Fiyat Endeksi bir önceki aya göre, İstanbul Avrupa yakasında yer alan markalı konut projelerinde %0.07 oranında azalmış; İstanbul Asya yakasında yer alan markalı konut projelerinde %0.44 oranında artmıştır. Endeksin başlangıç dönemine göre ise İstanbul Asya yakasındaki projeler Avrupa yakasına kıyasla 10.2 puan fazla artış göstermiştir.
- Ekim ayında REIDIN-GYODER Yeni Konut Fiyat Endeksi bir önceki aya göre, 1+1 konut tipinde %0.81 oranında artmış; 2+1 konut tipinde %1.30 oranında azalmış; 3+1 konut tipinde %1.46 oranında artmış ve 4+1 konut tipinde %1.00 oranında artmıştır.
- Ekim ayında REIDIN-GYODER Yeni Konut Fiyat Endeksi bir önceki aya göre, 51-75 m2 büyüklüğe sahip konutlarda %0.82 oranında artmış; 76-100 m2 büyüklüğe sahip konutlarda %1.02 oranında artmış; 101-125m2 büyüklüğe sahip konutlarda %1.17 oranında azalmış; 126-150 m2 büyüklüğe sahip konutlarda %1.25 oranında artmış; 151 m2 ve daha büyük alana sahip konutlarda %0.93 oranında artmıştır.

- Ekim ayında satışı gerçekleştirilen konutların %45'i bitmiş konut stoklarından oluşurken, %55'i ise bitmemiş konut stoklarından oluşmaktadır. İlgili ayda, İstanbul Asya yakasında satılan konutların %3'ü, Avrupa yakasında ise %28'i bitmiş stoklardan oluşmaktadır.
- Ekim 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, Ekim ayında peşinat oranı %41, senet oranı %45 ve banka kredisi oranı %14 olarak gerçekleşmiştir.
- Ekim ayında markalı konut projeleri kapsamında gerçekleştirilen satışların %14'ü (son 6 aylık ortalama %19) yabancı yatırımcılara yapılırken, tercih noktasında ağırlıklı olarak 2+1 konut tipi (Ekim 2014: %37) ile ortalama 98 M2 büyüklüğe sahip konutların öne çıktığı gözlemlenmiştir.

YÖNETİCİ ÖZETİ

	EKİM 2014
REIDIN-GYODER Yeni Konut Fiyat Endeksi (Ocak 2010=100)	152.9
REIDIN-GYODER Yeni Konut Fiyat Endeksi-İstanbul Asya Yakası (Ocak 2010=100)	161.6
REIDIN-GYODER Yeni Konut Fiyat Endeksi-İstanbul Avrupa Yakası (Ocak 2010=100)	151.4
Konut Kredisi Aylık Ortalama Faiz Oranı	%0.90
Konut Kredi Hacmi (Toplam Bakiye)	110,787,819,000 TL
Tüketici Güven Endeksi	70.30
Tüketici Fiyat Endeksi Değişim Oranı	%1.90
Dolar/TL Kuru (Aylık Ortalama)	2.2604 Dolar/TL
BIST-GYO Endeksi (Aylık Ortalama) (28/12/1999 = 21,180.77)	33,064

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



2014 Ekim Ayı
Endeks Değeri

Bir Önceki Aya
Göre (%)

Bir Önceki Yılın Aynı
Ayına Göre (%)

Endeksin Başlangıç
Dönemine Göre (%)

YENİ KONUT
FİYAT ENDEKSİ

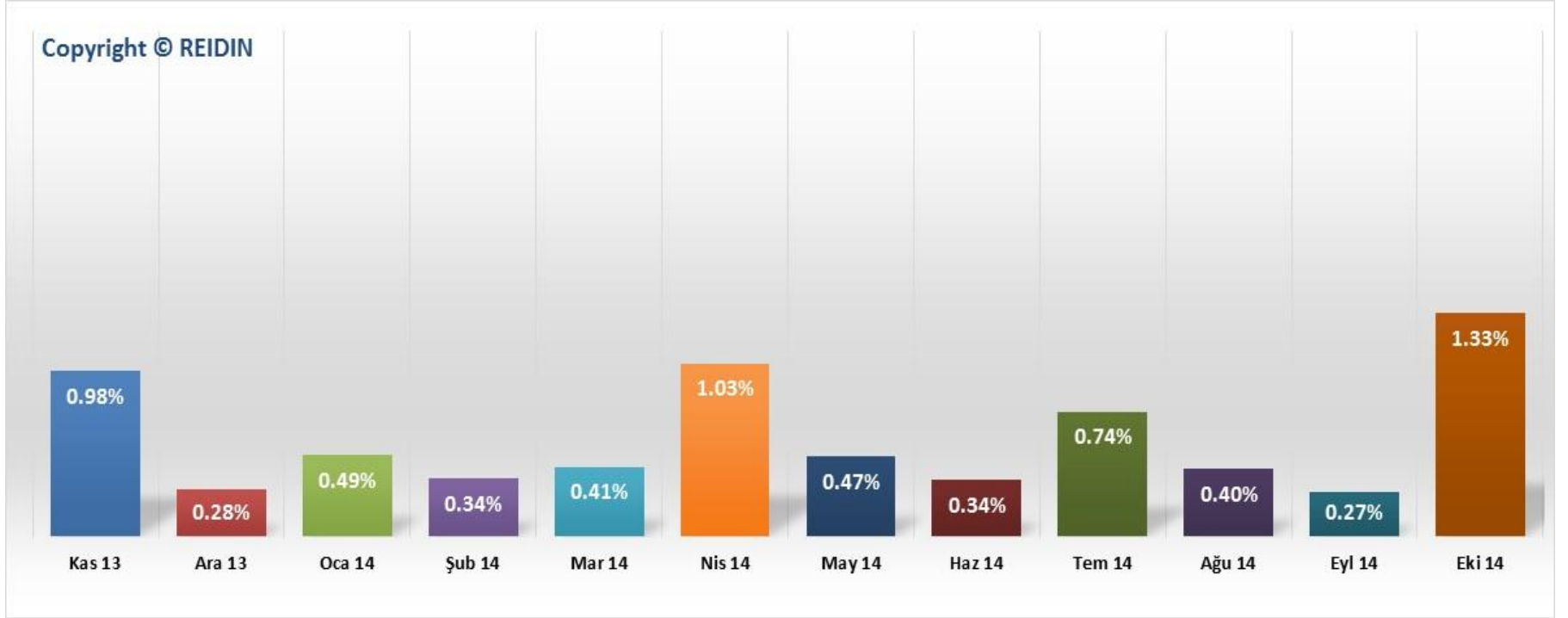
152.9

1.33%

7.30%

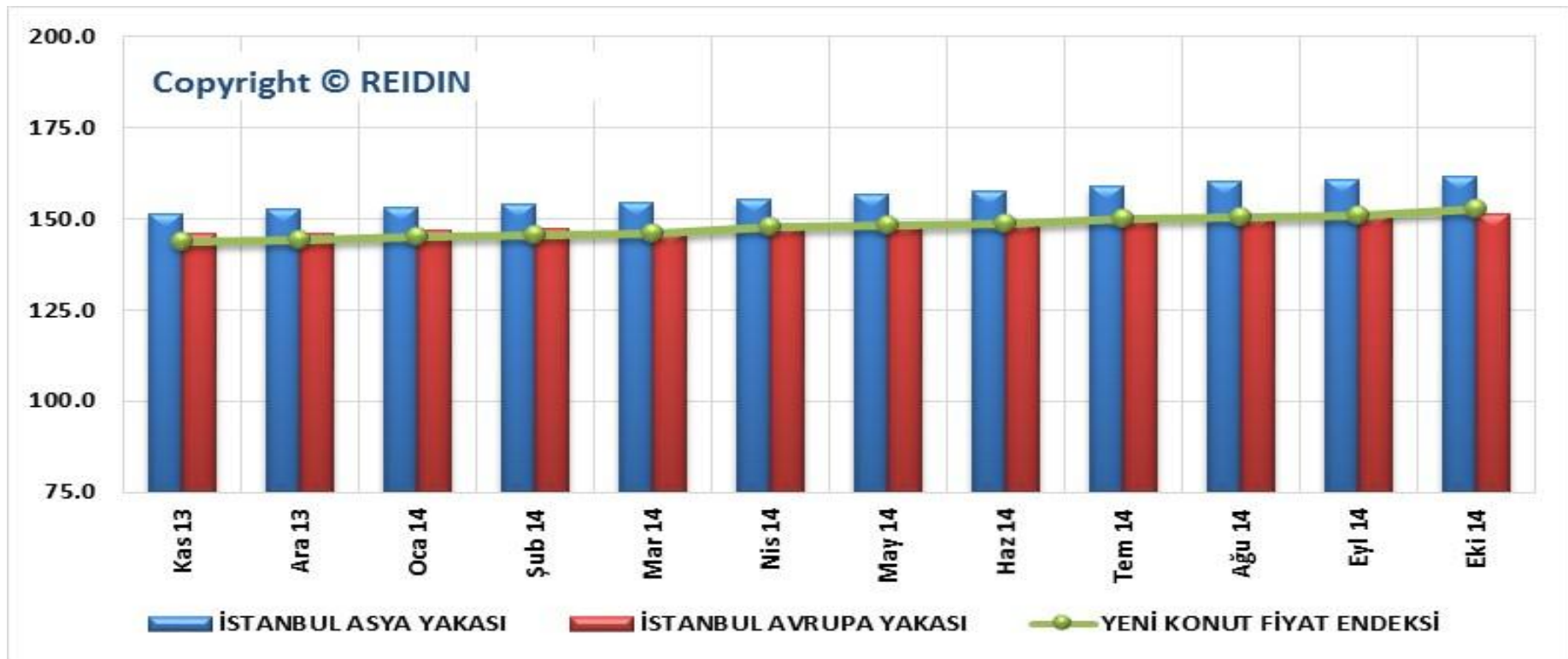
52.90%

REIDIN-GYODER YENİ KONUT ENDEKSİNDE AYLIK % DEĞİŞİM



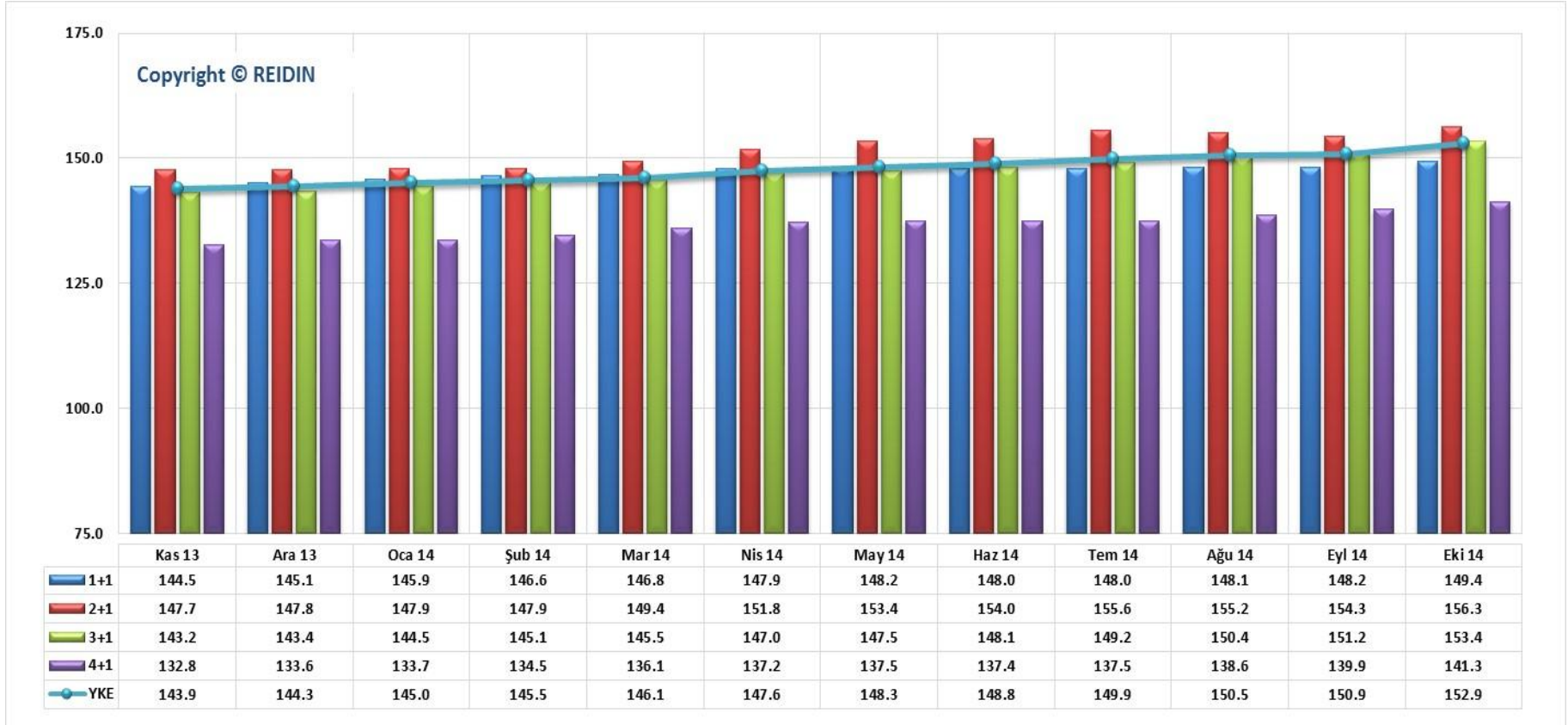
Mortgage Uzmanı Garanti desteği ile hazırlanan REIDIN-GYODER Yeni Konut Fiyat Endeksi sonuçlarına göre, Ekim ayında bir önceki aya göre %1.33 oranında; geçen yılın aynı dönemine göre %7.30 oranında; endeksin başlangıç dönemi olan 2010 yılı Ocak ayına göre ise %52.90 oranında artış gerçekleşmiştir.

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



Ekim ayında REIDIN-GYODER Yeni Konut Fiyat Endeksi bir önceki aya göre, İstanbul Avrupa yakasında yer alan markalı konut projelerinde %0.07 oranında azalmış; İstanbul Asya yakasında yer alan markalı konut projelerinde %0.44 oranında artmıştır. Endeksin başlangıç dönemine göre ise İstanbul Asya yakasındaki projeler Avrupa yakasına kıyasla 10.2 puan fazla artış göstermiştir.

KONUT TİPİNE GÖRE (OCAK 2010=100)



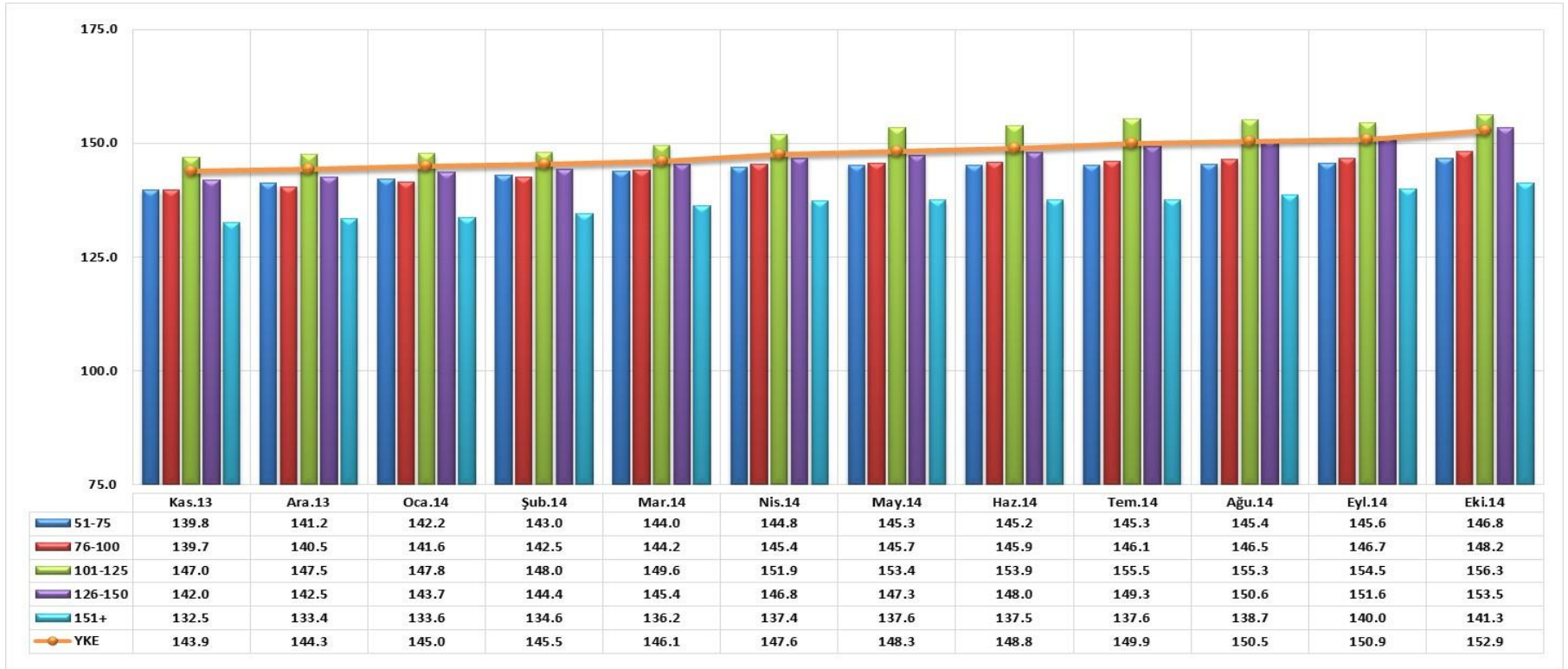
Ekim ayında REIDIN-GYODER Yeni Konut Fiyat Endeksi bir önceki aya göre, 1+1 konut tipinde %0.81 oranında artmış; 2+1 konut tipinde %1.30 oranında azalmış; 3+1 konut tipinde %1.46 oranında artmış ve 4+1 konut tipinde %1.00 oranında artmıştır.

KONUT TİPİNE GÖRE ENDEKS DEĞİŞİM TABLOSU

Konut Tipi	2014 Ekim Ayı Endeks Değeri	Bir Önceki Aya Göre (%)	Bir Önceki Yılın Aynı Ayına Göre (%)	Endeksin Başlangıç Dönemine Göre (%)
Yeni Konut Fiyat Endeksi	152.9	1.33%	7.30%	52.90%
1+1	149.4	0.81%	3.11%	49.40%
2+1	156.3	1.30%	6.62%	56.30%
3+1	153.4	1.46%	8.79%	53.40%
4+1	141.3	1.00%	7.29%	41.30%

Endeks Başlangıç Dönemi Ocak 2010=100

KONUT BÜYÜKLÜĞÜNE GÖRE (OCAK 2010=100)



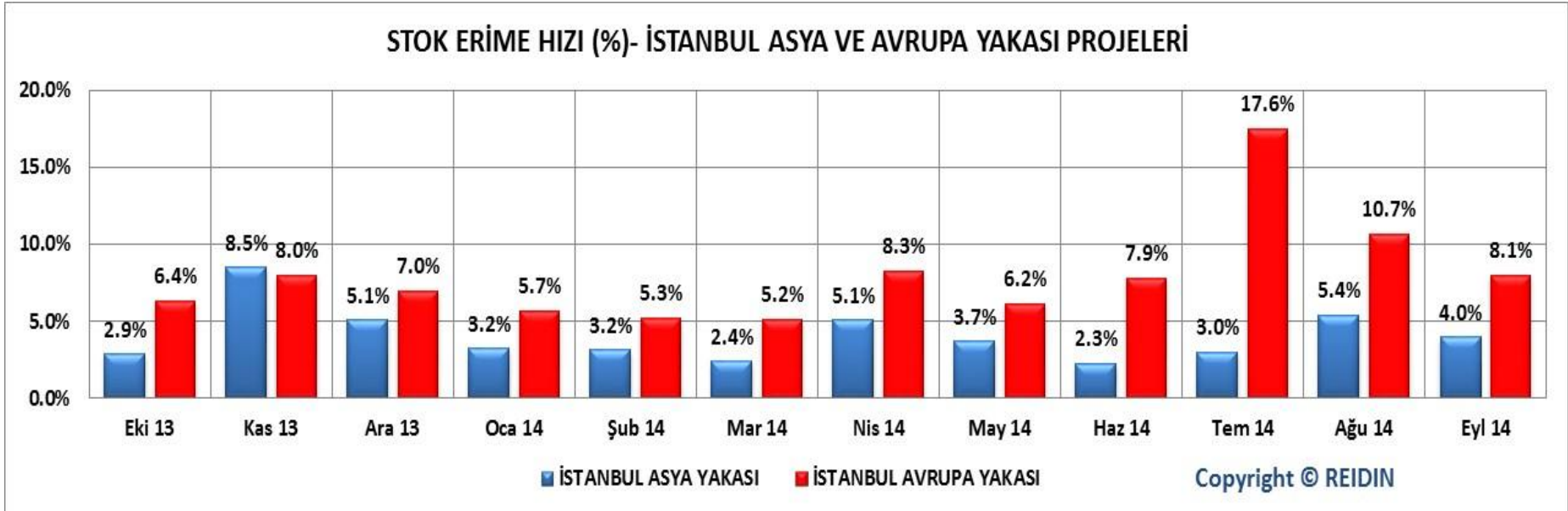
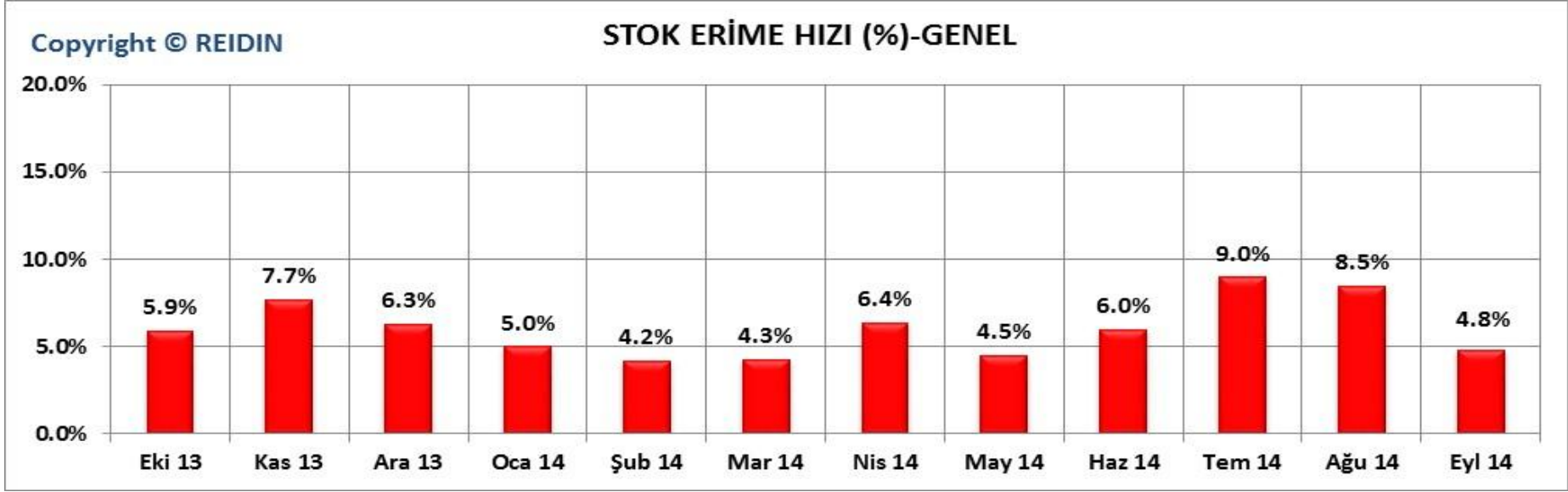
Ekim ayında REIDIN-GYODER Yeni Konut Fiyat Endeksi bir önceki aya göre, 51-75 m2 büyüklüğe sahip konutlarda %0.82 oranında artmış; 76-100 m2 büyüklüğe sahip konutlarda %1.02 oranında artmış; 101-125m2 büyüklüğe sahip konutlarda %1.17 oranında azalmış; 126-150 m2 büyüklüğe sahip konutlarda %1.25 oranında artmış; 151 m2 ve daha büyük alana sahip konutlarda %0.93 oranında artmıştır.

KONUT BÜYÜKLÜĞÜNE GÖRE ENDEKS DEĞİŞİM TABLOSU

Konut Büyüklüğü	2014 Ekim Ayı Endeks Değeri	Bir Önceki Aya Göre (%)	Bir Önceki Yılın Aynı Ayına Göre (%)	Endeksin Başlangıç Dönemine Göre (%)
Yeni Konut Fiyat Endeksi	152.9	1.33%	7.30%	52.90%
51-75 M2	146.8	0.82%	4.71%	46.80%
76-100 M2	148.2	1.02%	5.86%	48.20%
101-125 M2	156.3	1.17%	7.72%	56.30%
126-150 M2	153.5	1.25%	9.72%	53.50%
151 M2 +	141.3	0.93%	6.80%	41.30%

Endeks Başlangıç Dönemi Ocak 2010=100

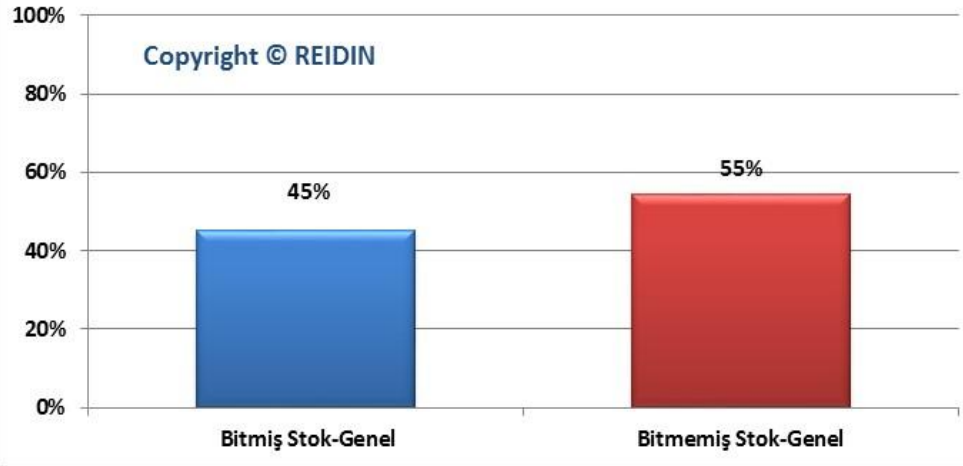
REIDIN-GYODER YENİ KONUT STOK ERİME HIZI (MEVCUT KONUT STOKUNDAKİ AYLIK SATIŞLARIN YÜZDESEL GÖSTERİMİ)



İlgili veriler geçici olup, revizyona tabidir.

REIDIN-GYODER MARKALI KONUT PROJELERİ STOK ANALİZİ

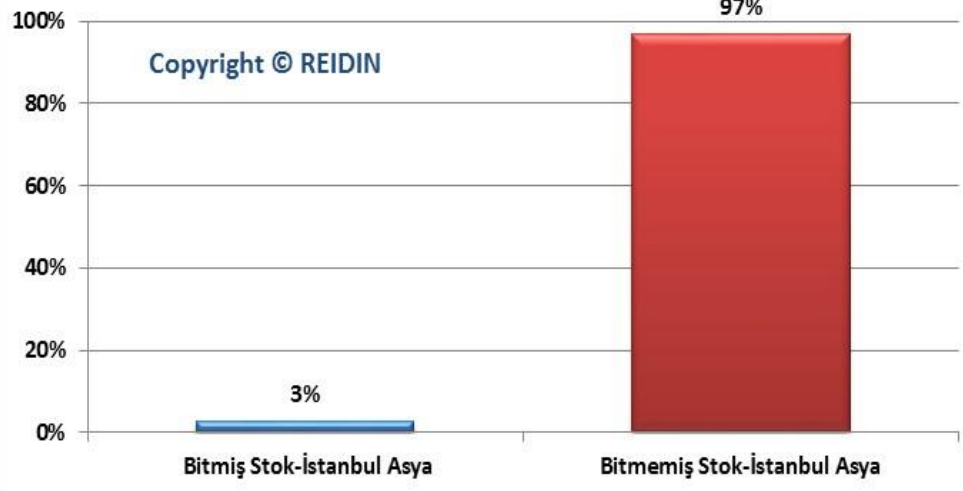
Satılan Konutların Teslimat Durumu-Ekim 2014



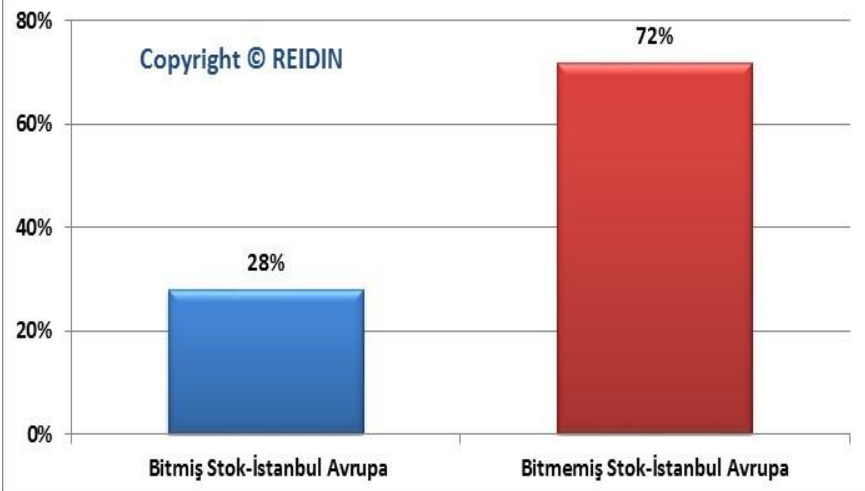
Ekim ayında satışı gerçekleştirilen konutların %45'i bitmiş konut stoklarından oluşurken, %55'i ise bitmemiş konut stoklarından oluşmaktadır.

İlgili ayda, İstanbul Asya yakasında satılan konutların %3'ü, Avrupa yakasında ise %28'i bitmiş stoklardan oluşmaktadır.

Satılan Konutların Teslimat Durumu-Ekim 2014



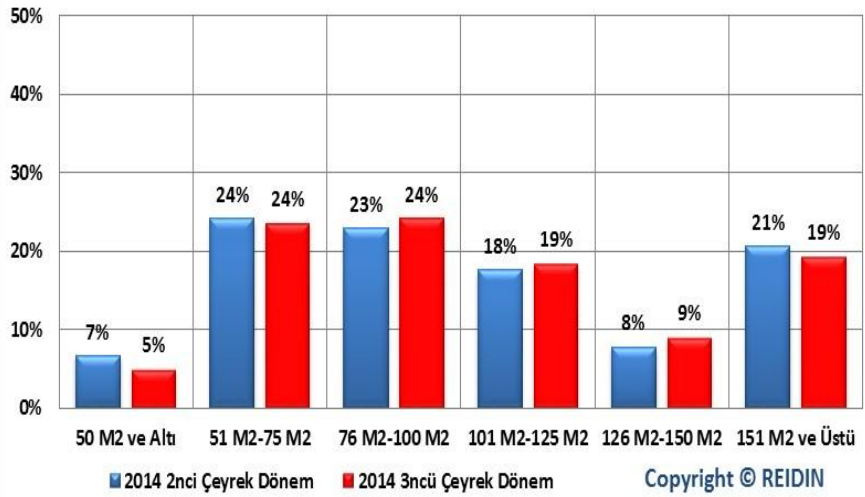
Satılan Konutların Teslimat Durumu-Ekim 2014



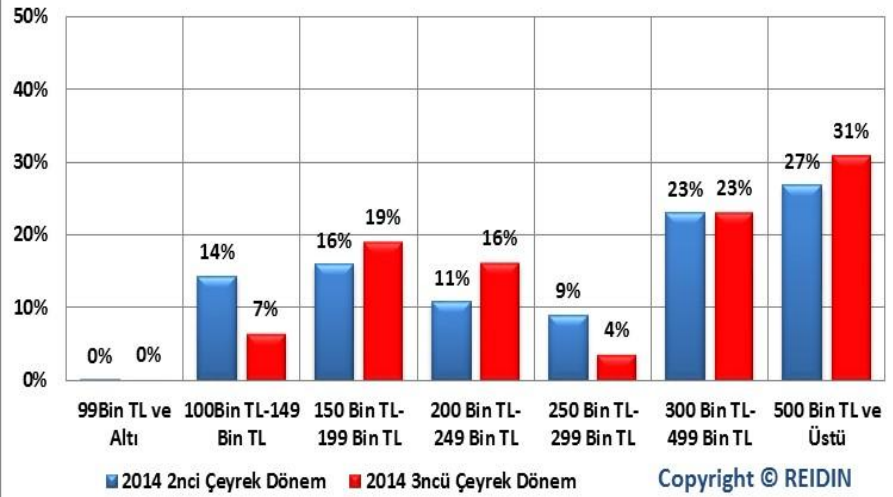
İlgili veriler geçici olup, revizyona tabidir.

REIDIN-GYODER MARKALI KONUT PROJELERİ PAZAR ANALİZİ

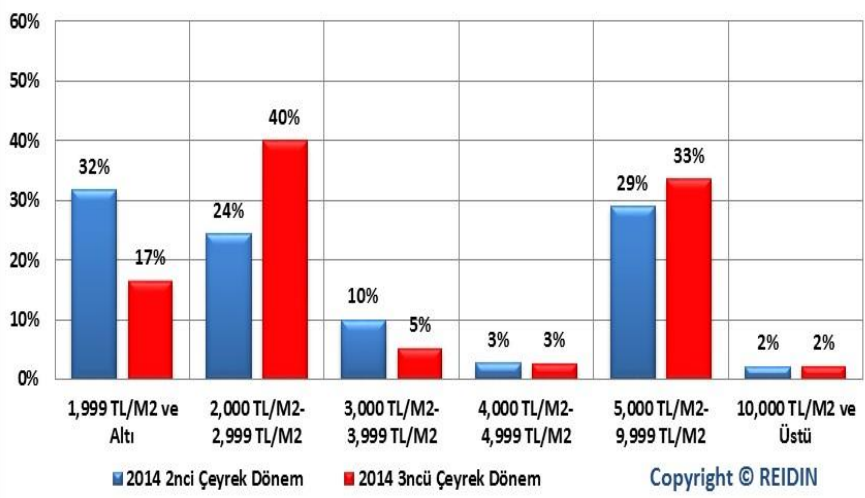
Mevcut Konutların Metrekare Dağılımı



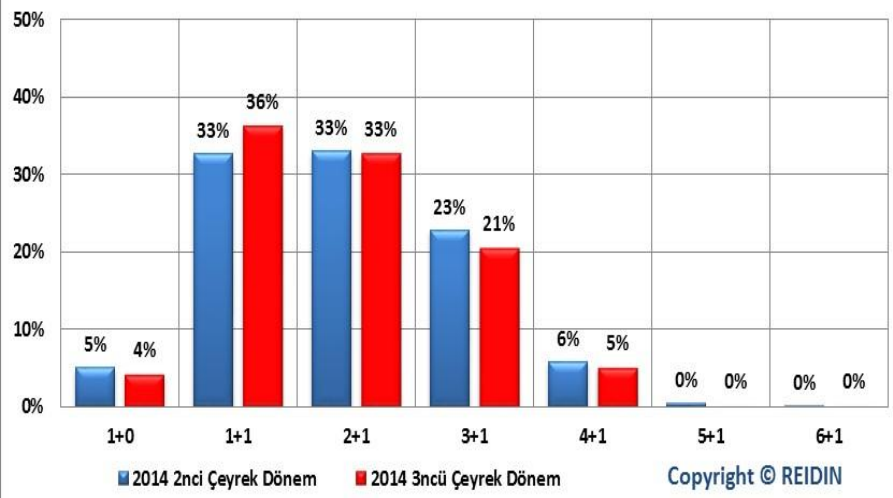
Mevcut Konutların Fiyat Dağılımı



Mevcut Konutların Fiyat/Metrekare Dağılımı



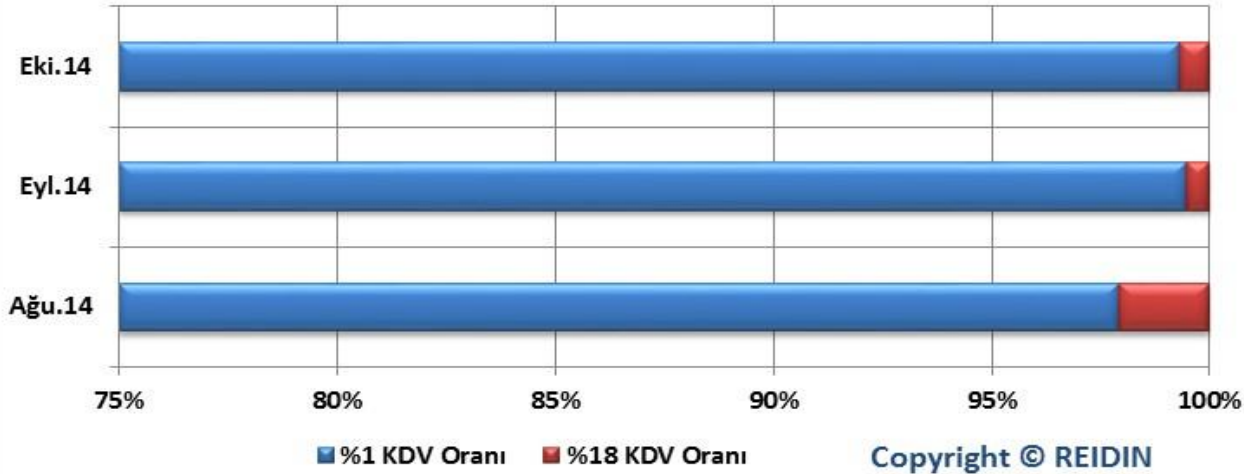
Mevcut Konutların Tip Dağılımı



İlgili veriler geçici olup, revizyona tabidir.

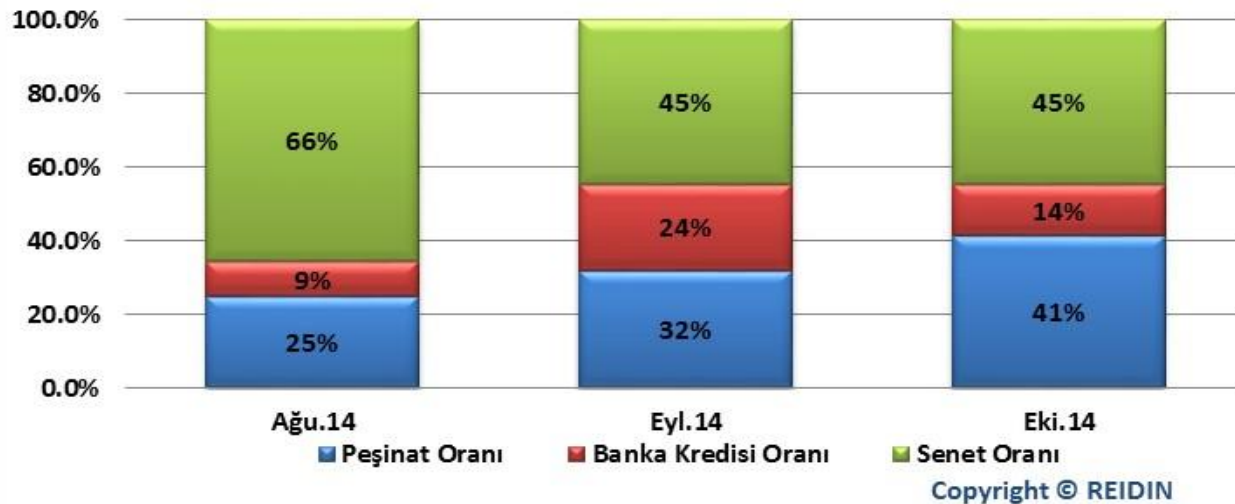
REIDIN-GYODER MARKALI KONUT PROJELERİ PAZAR ANALİZİ

Satılan Konutlardaki Ödenen KDV Oranı



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

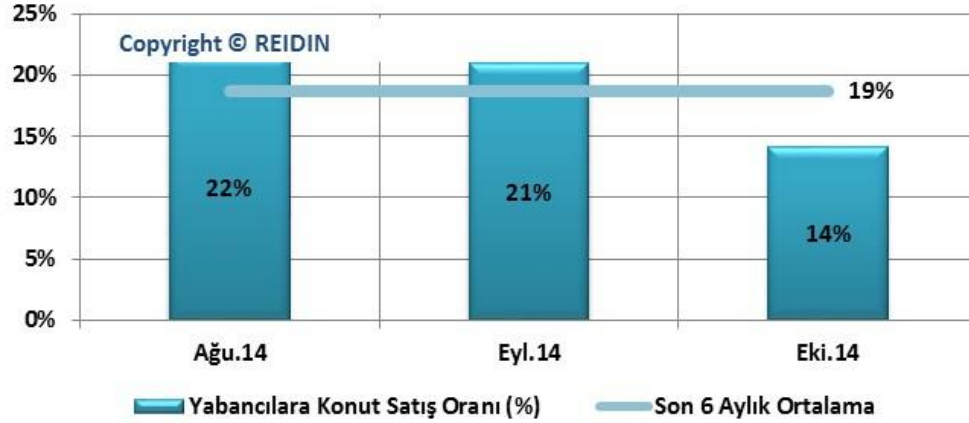
Satışlardaki Konut Bedeli Ödeme Oranları



Markalı projelerden konut satın alan müşterilerin peşinat, senet ve banka kredisi kullanım oranları incelendiğinde, Ekim ayında peşinat oranı %41, senet oranı %45 ve banka kredisi oranı %14 olarak gerçekleşmiştir.

REIDIN-GYODER MARKALI KONUT PROJELERİ YABANCI YATIRIMCI ANALİZİ

Yabancılar Konut Satış Oranı

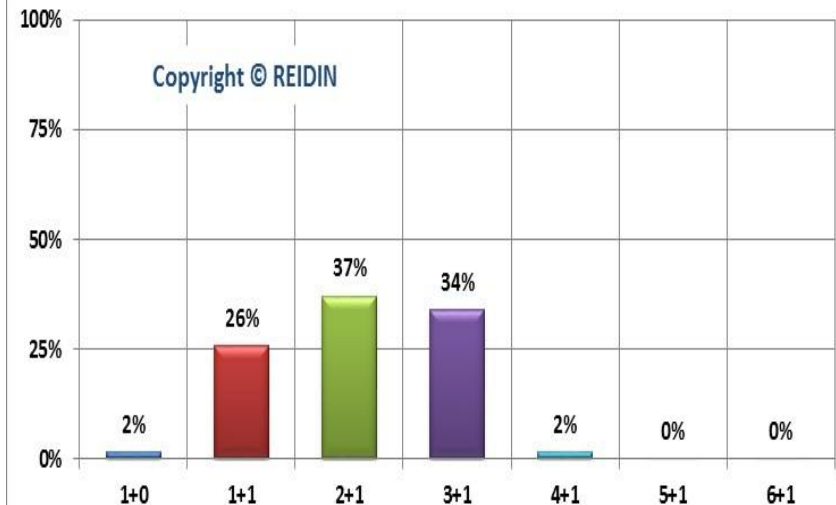


Ekim ayında markalı konut projeleri kapsamında gerçekleştirilen satışların %14'ü (son 6 aylık ortalama %19) yabancı yatırımcılara yapılırken, tercih noktasında ağırlıklı olarak 2+1 konut tipi (Ekim 2014: %37) ile ortalama 98 M2 büyüklüğe sahip konutların öne çıktığı gözlemlenmiştir.

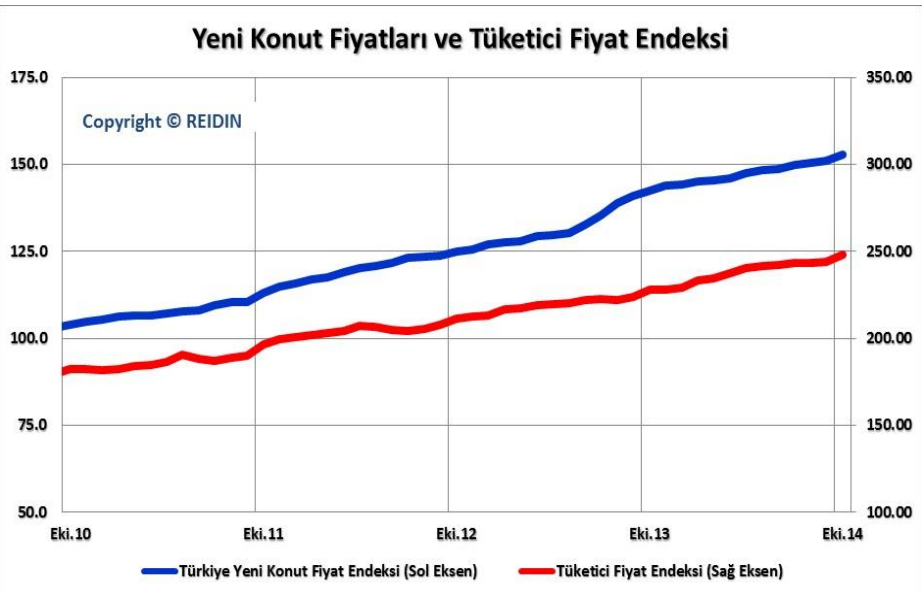
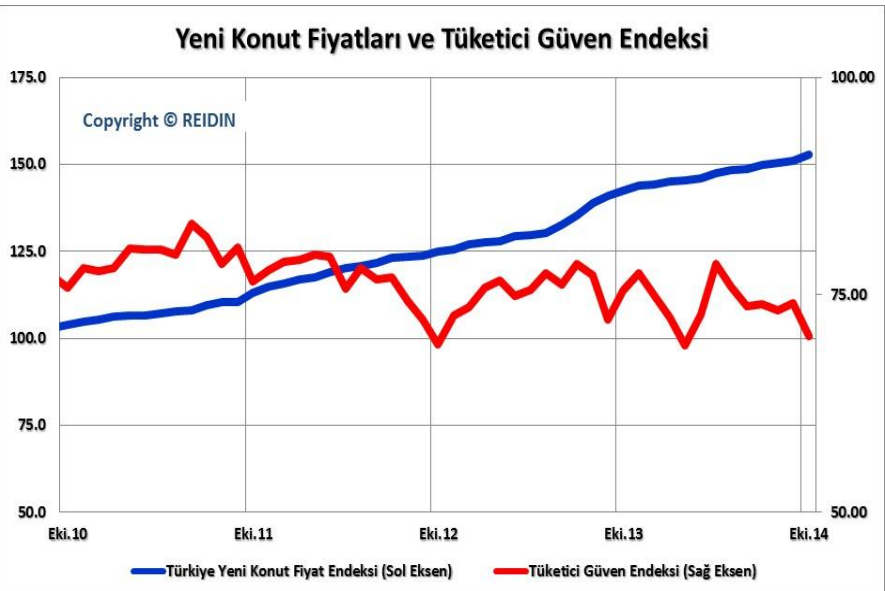
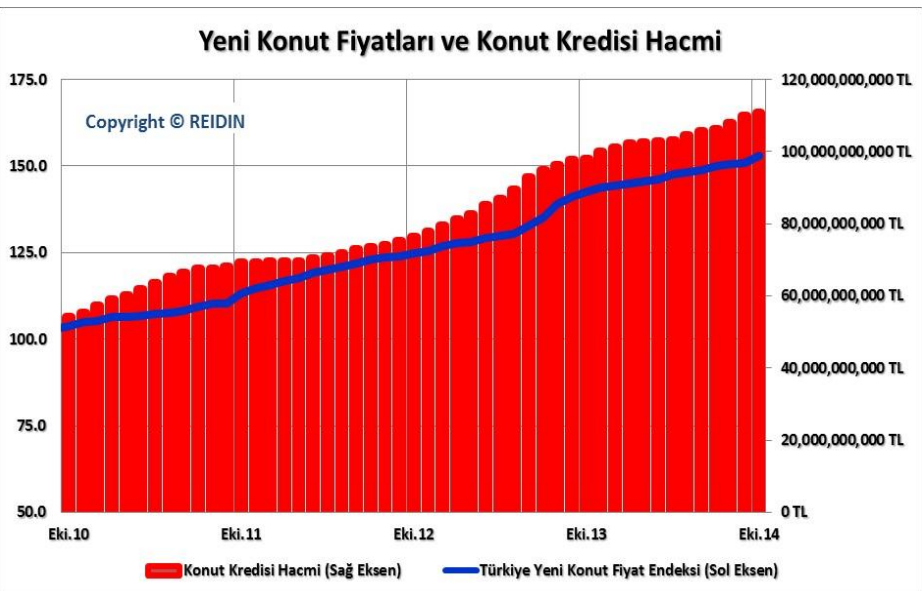
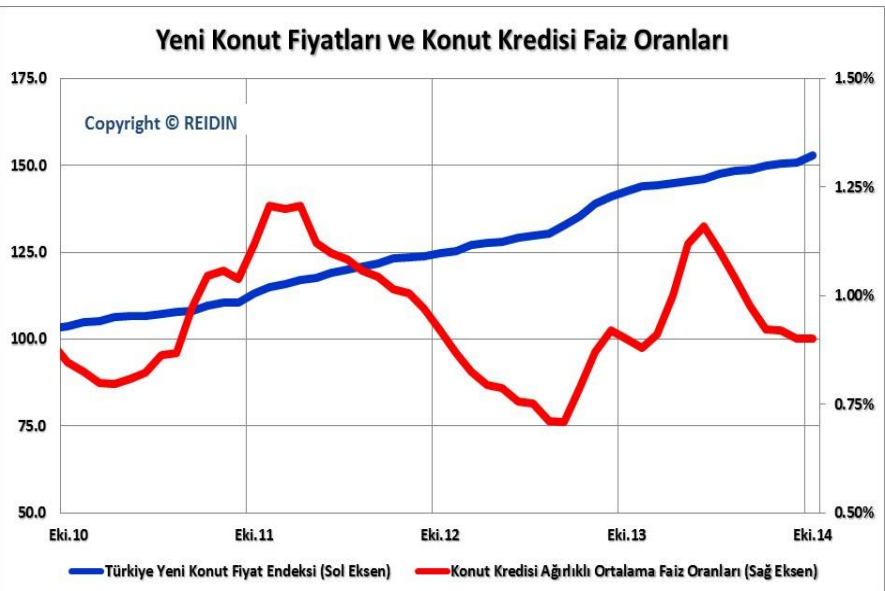
Yabancıların Tercih Ettiği Konutların Ortalama M2si



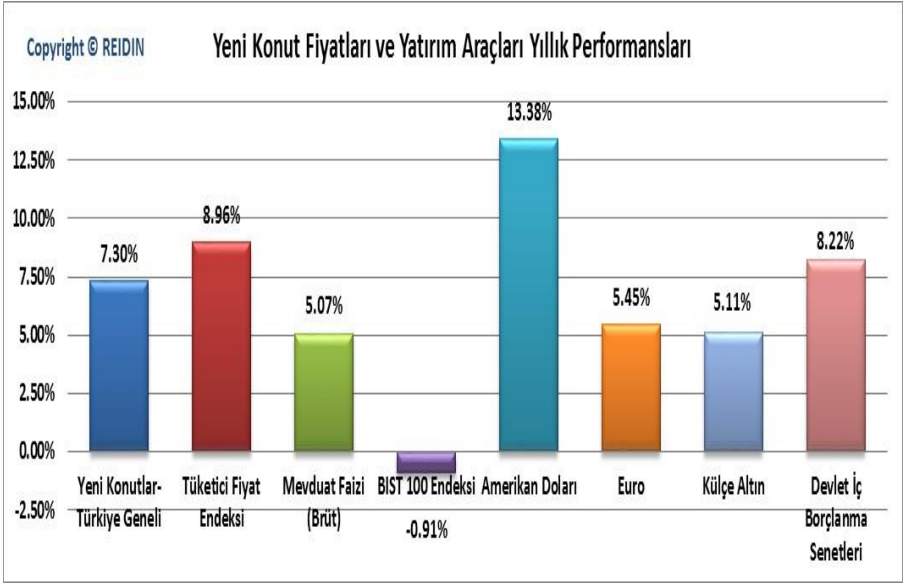
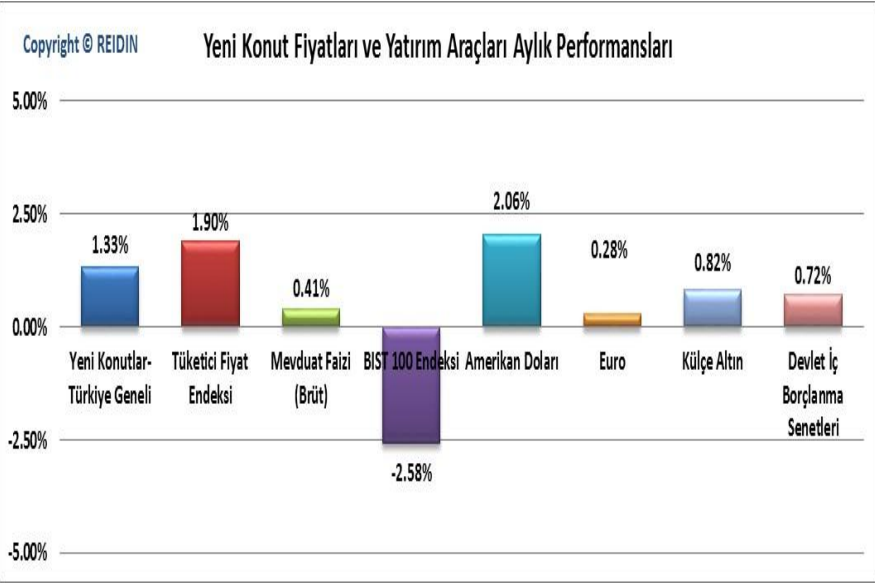
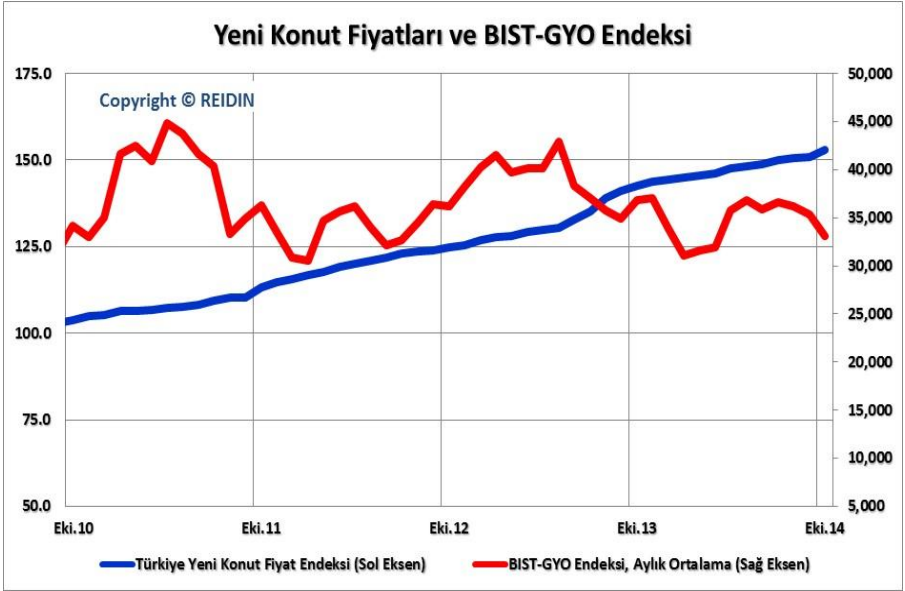
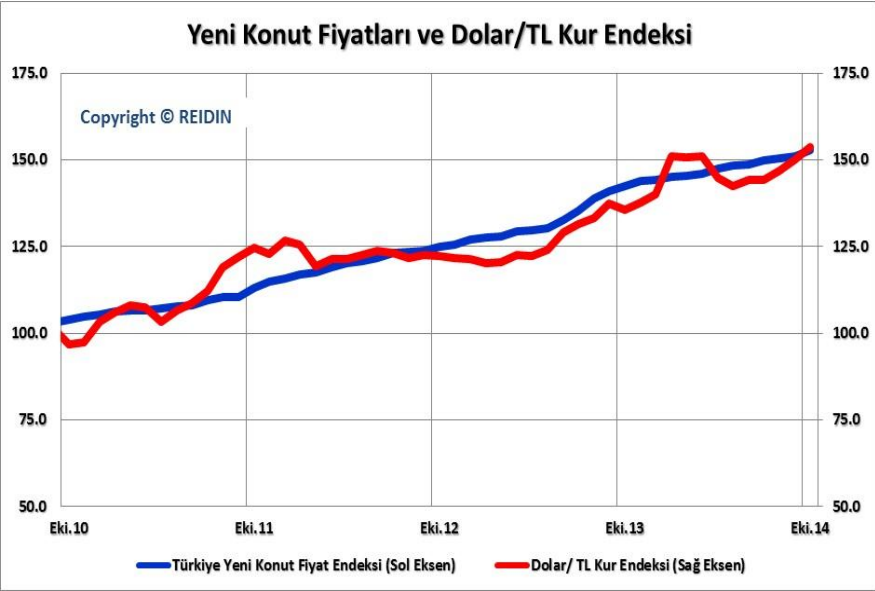
Yabancıların Tercih Ettiği Konut Tipleri-Ekim 2014



REIDIN-GYODER MARKALI KONUT PROJELERİ FİNANSAL GÖSTERGELER ANALİZİ



REIDIN-GYODER MARKALI KONUT PROJELERİ FİNANSAL GÖSTERGELER ANALİZİ



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..."



nurol GYO



KONUT | ENERJİ | CİMİNTÜ | DÖRÜM



TEKFEN EMLAK GELİŞTİRME GRUBU



GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI



YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.



Gayrimenkul ve Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Derneği



Başka bir arzunuz?



Emerging Markets
Real Estate Information

– 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

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.