

REIDIN.com-GYODER Yeni Konut Fiyat Endeksi 2011 Kasım Ayı Sonuçları

Sayı: 12

15/12/2011

GYODER
Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Derneği

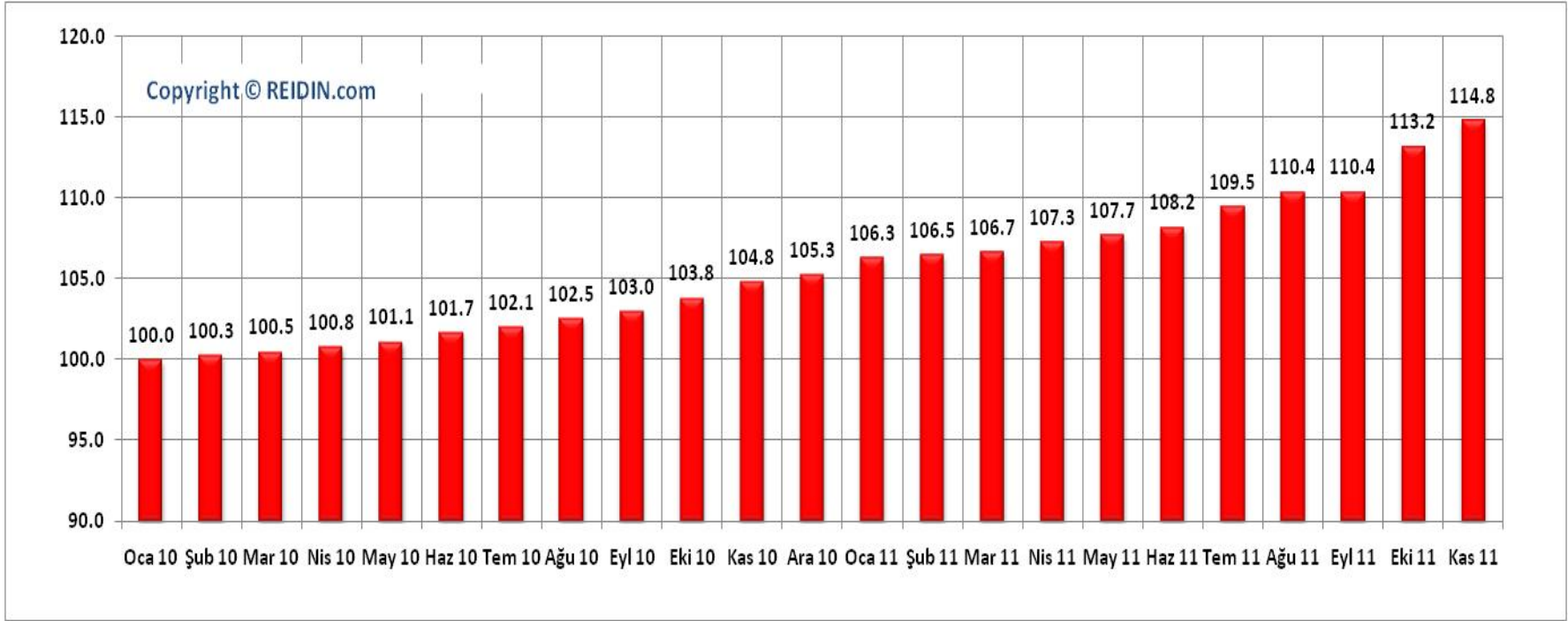

**MORTGAGE
UZMANI**
Garanti

REIDIN Emerging Markets
Real Estate Information
com

Yönetici Özeti

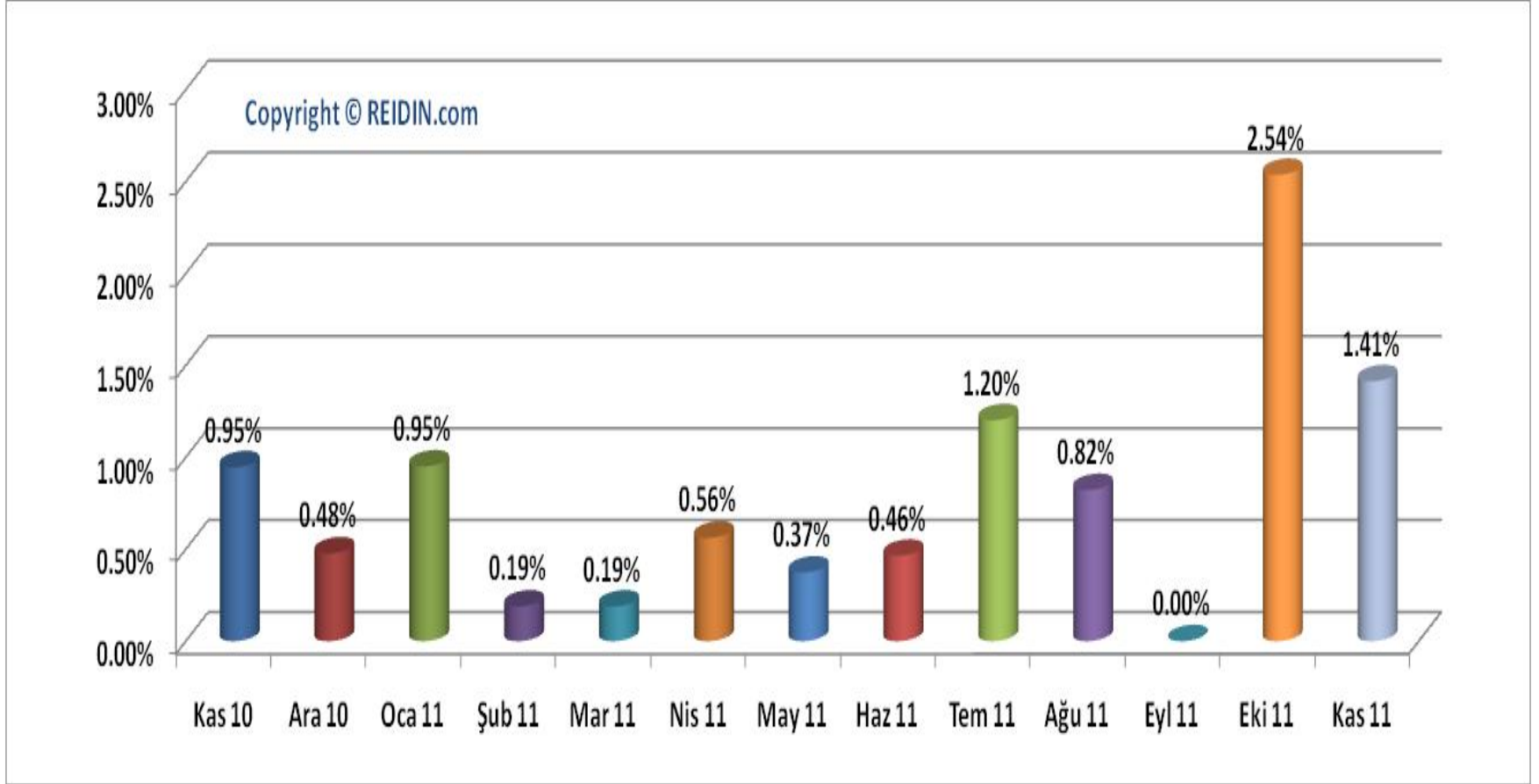
- Mortgage Uzmanı Garanti desteği ile hazırlanan REIDIN.com-GYODER Yeni Konut Fiyat Endeksi sonuçlarına göre, Kasım ayında bir önceki aya göre %1,41 oranında artış; geçen yılın aynı dönemine göre ise %9,54 oranında artış gerçekleşmiştir.
- Kasım ayında REIDIN.com-GYODER Yeni Konut Fiyat Endeksi bir önceki aya göre, İstanbul Avrupa yakasında yer alan markalı konut projelerinde %2,14 oranında; İstanbul Asya yakasında yer alan markalı konut projelerinde %1,34 oranında artmıştır. Endeksin başlangıç dönemine göre ise İstanbul Asya yakasındaki projeler Avrupa yakasına kıyasla 9,3 puan fazla artış göstermiştir.
- Kasım ayında REIDIN.com-GYODER Yeni Konut Fiyat Endeksi bir önceki aya göre, 1+1 daire tipinde %1,41 oranında; 2+1 daire tipinde %2,84 oranında; 3+1 daire tipinde %1,72 oranında ve 4+1 daire tipinde ise %0,71 oranında artmıştır.
- Kasım ayında REIDIN.com-GYODER Yeni Konut Fiyat Endeksi bir önceki aya göre, 51-75 m² büyüklüğe sahip konutlarda %2,44 oranında; 76-100 m² büyüklüğe sahip konutlarda %1,46 oranında; 101-125m² büyüklüğe sahip konutlarda %1,14 oranında; 126-150 m² büyüklüğe sahip konutlarda %1,53 oranında; 151 m² ve daha büyük alana sahip konutlarda ise %1,16 oranında artmıştır.

REIDIN.com-GYODER Yeni Konut Fiyat Endeksi

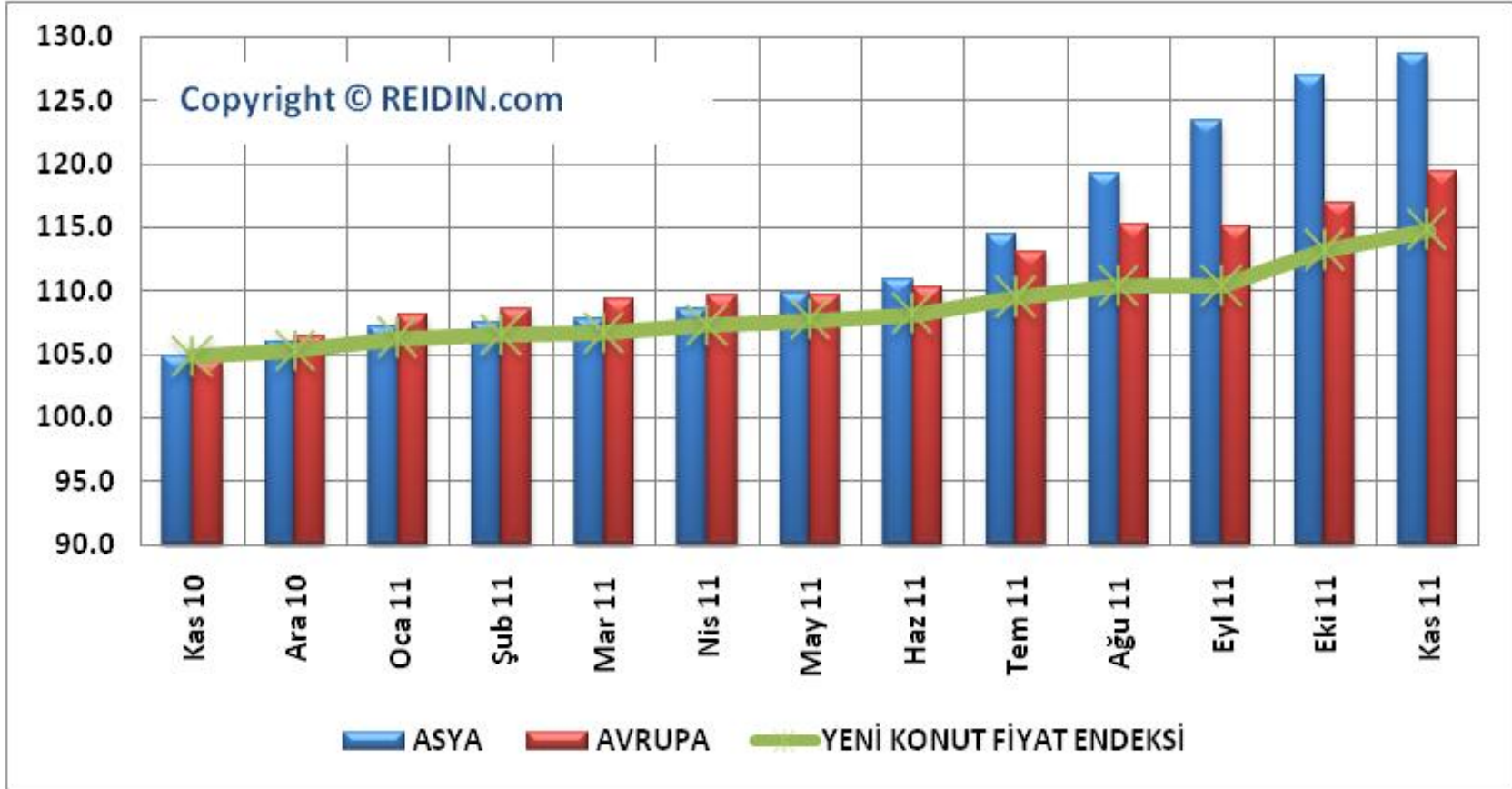


	2011 Kasım Ayı Endeks Değeri	Bir Önceki Aya Göre Gelişme Hızı (%)	Bir Önceki Yılın Aynı Ayına Göre Gelişme Hızı (%)	Endeksin Başlangıç Dönemine Göre Gelişme Hızı (%)
YENİ KONUT FİYAT ENDEKSİ	114.8	1.41%	9.54%	14.80%

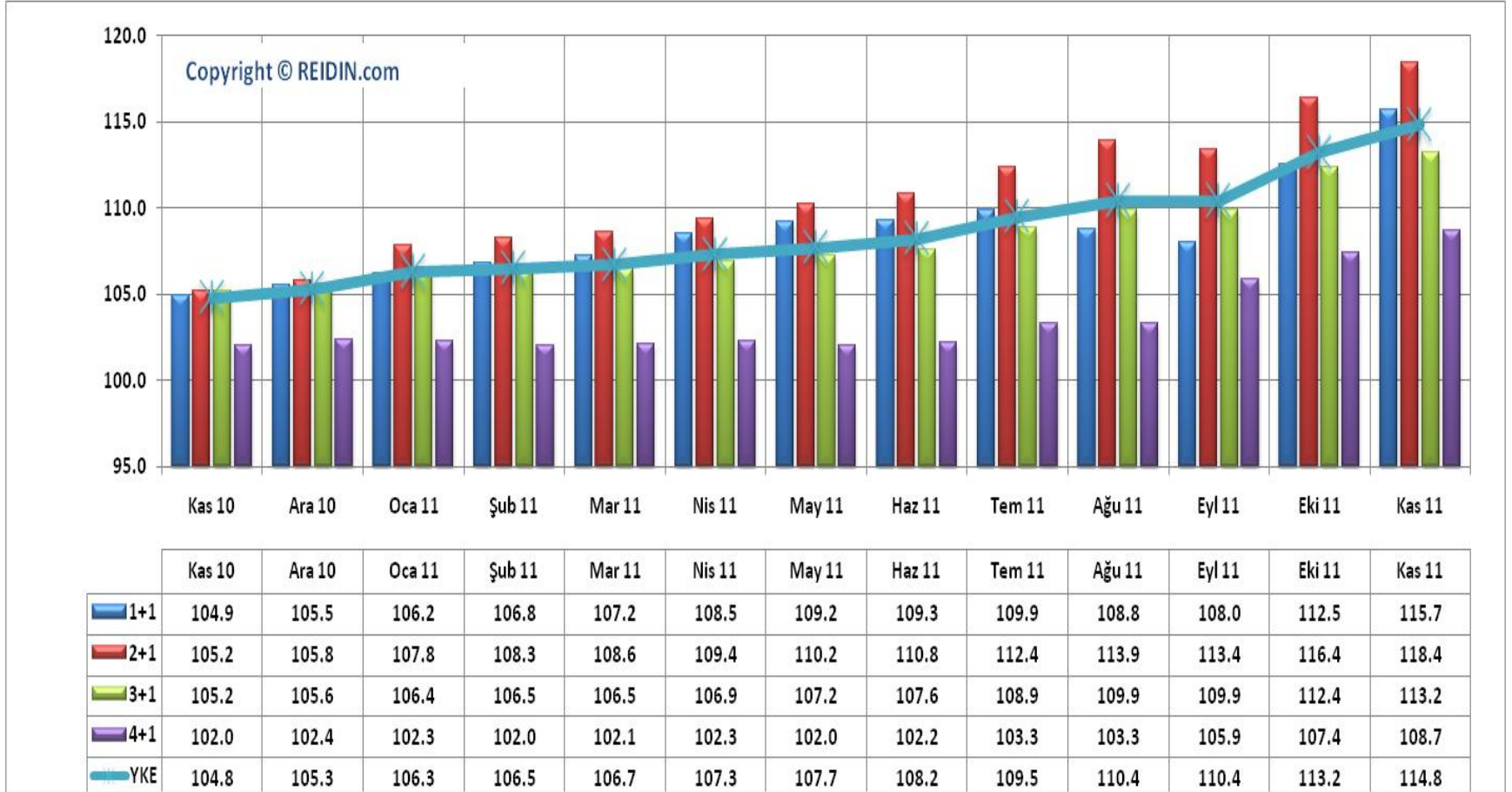
Yeni Konut Endeksinde Aylık % Değişim



REIDIN.com-GYODER Yeni Konut Fiyat Endeksi: İstanbul Asya-Avrupa Yakası Projeleri



Daire Tipine Göre (Ocak 2010=100)

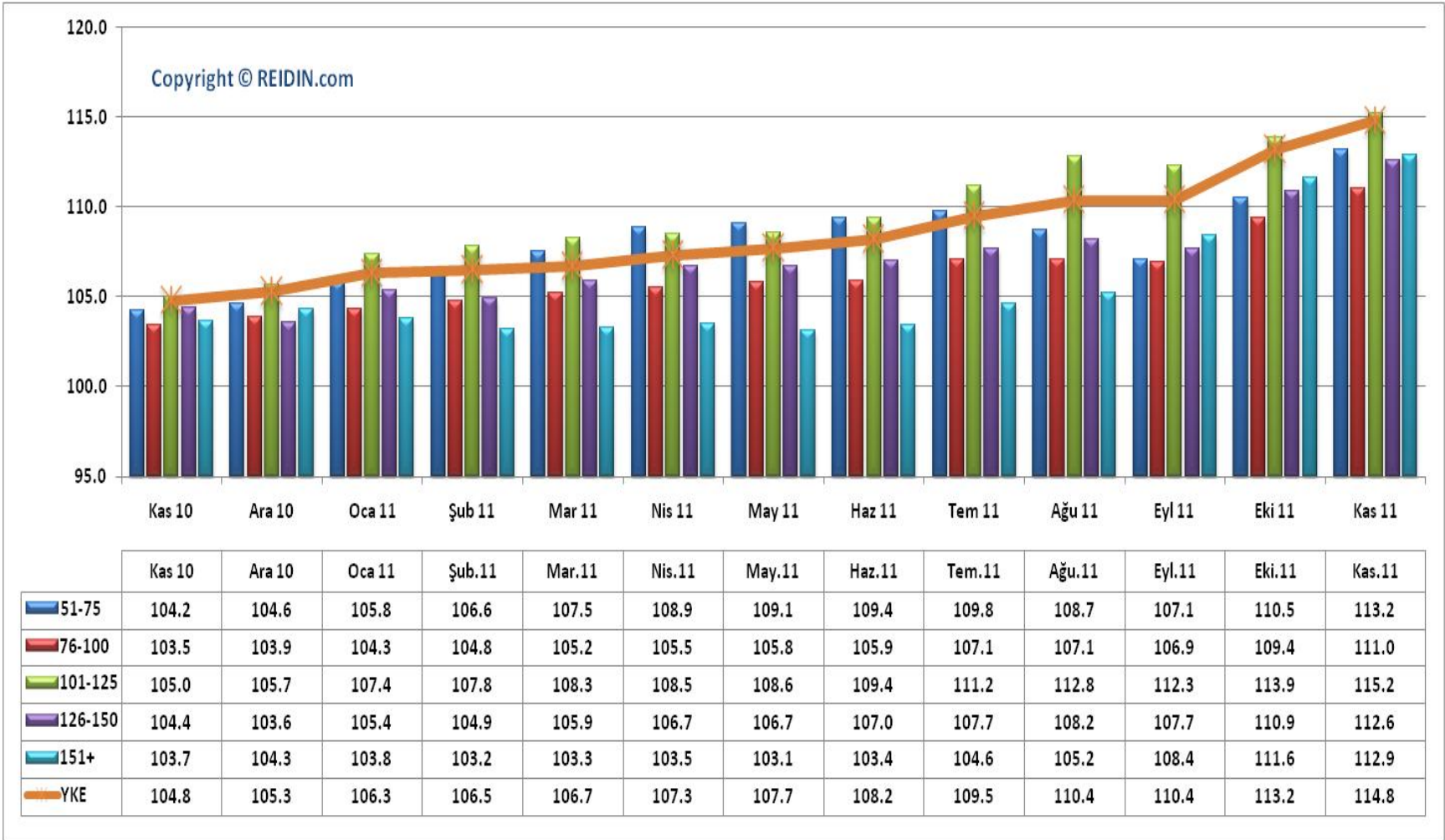


Daire Tipine Göre Endeks Değişim Tablosu

Daire Tipi	2011 Kasım Ayı Endeks Değeri	Bir Önceki Aya Göre Gelişme Hızı (%)	Bir Önceki Yılın Aynı Ayına Göre Gelişme Hızı (%)	Endeksin Başlangıç Dönemine Göre Gelişme Hızı (%)
1+1	114.8	1.41%	9.54%	14.80%
2+1	115.7	2.84%	10.30%	15.70%
3+1	118.4	1.72%	12.55%	18.40%
4+1	113.2	0.71%	7.60%	13.20%

Endeks başlangıç dönemi Ocak 2010=100

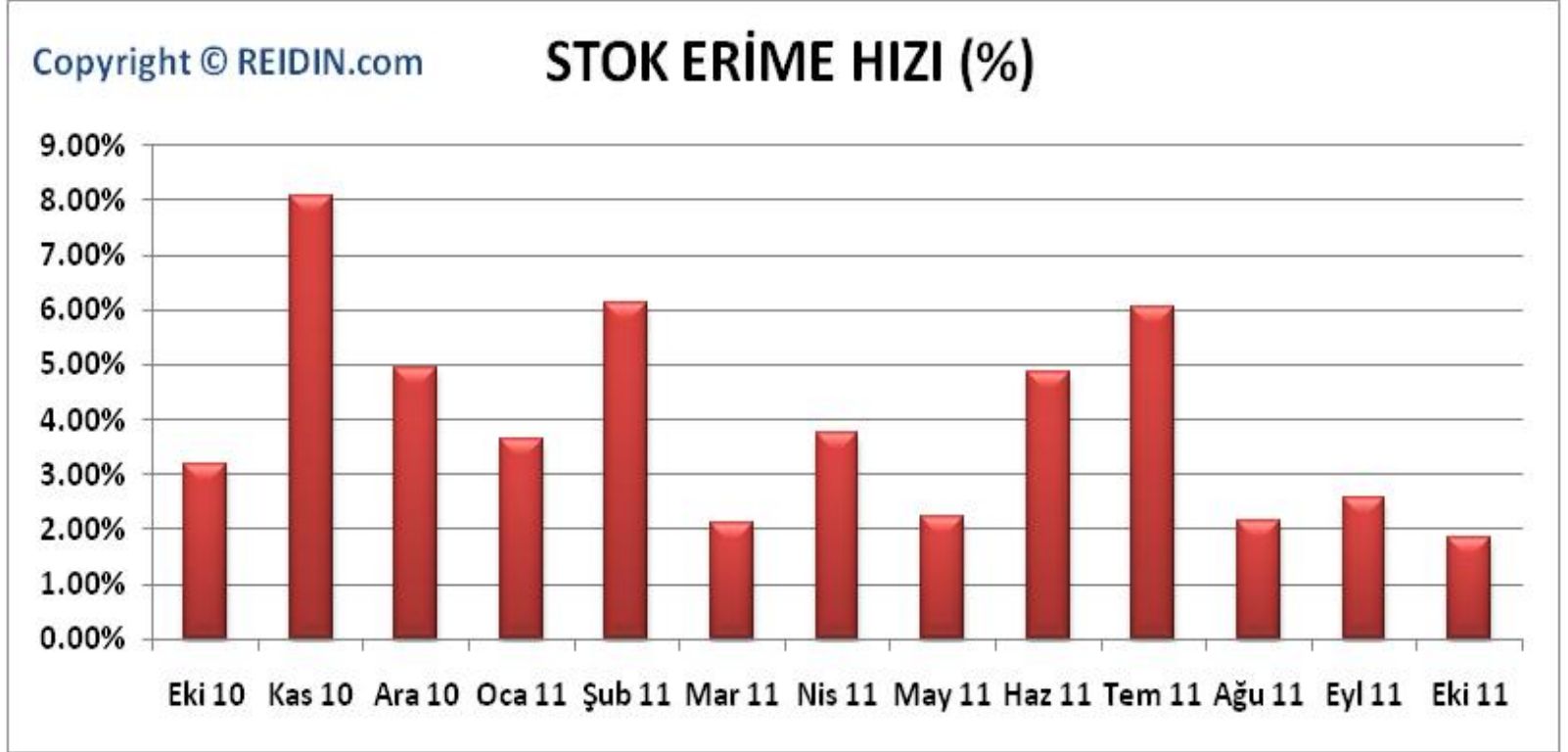
Daire Büyüklüğüne Göre (Ocak 2010=100)



Daire Büyüklüğüne Göre Endeks Değişim Tablosu

Daire Büyüklüğü	2011 Kasım Ayı Endeks Değeri	Bir Önceki Aya Göre Gelişme Hızı	Bir Önceki Yılın Aynı Ayına Göre Gelişme Hızı	Endeksin Başlangıç Dönemine Göre Gelişme Hızı
51-75 M2	113.2	2.44%	8.60%	13.20%
76-100 M2	111.0	1.46%	7.28%	11.00%
101-125 M2	115.2	1.14%	9.75%	15.20%
126-150 M2	112.6	1.53%	7.88%	12.60%
151 M2 +	112.9	1.16%	8.91%	12.90%

Endeks başlangıç dönemi Ocak 2010=100



Stok erime hızı, markalı konut projelerindeki mevcut konut stokunun aylık bazdaki yüzdesel “net” değişimini ifade eder.

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.com-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.com-GYODER Yeni Konut Fiyat Endeksi 24 proje geliştiricisinin sunduğu toplam 58 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 Katılan Firmalar



– Endeksler

- REIDIN.com - GYODER Konut Endeksleri (1. El Satılık Konut Fiyat Endeksleri)
- REIDIN.com - GYODER Ofis Endeksi
- REIDIN.com - EmlakEndeks (2. El Satılık ve Kiralık Konut Fiyat Endeksleri)
- REIDIN.com - Konut Satın Alma Gücü Endeksi
- REIDIN.com - Konut Kiralama Gücü Endeksi
- REIDIN.com - Konut Yatırımı Getiri Oranları ve Endeksleri

– Modüller

- REIDIN.com - Otomatik Değerleme Modülü (AVM)
- REIDIN.com - LTV Hesaplama Modülü (Bankalara/Mortgage Sağlayıcılarına Özel)
- REIDIN.com - Konut Geri Ödeme (Amortisman) Süreleri Modülü