

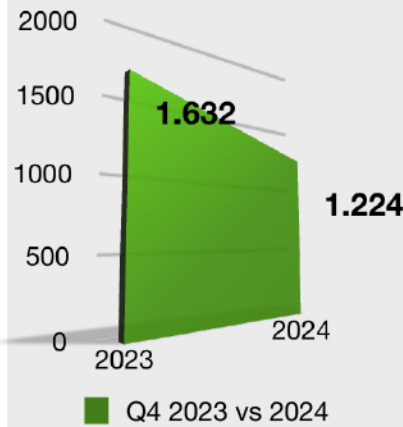
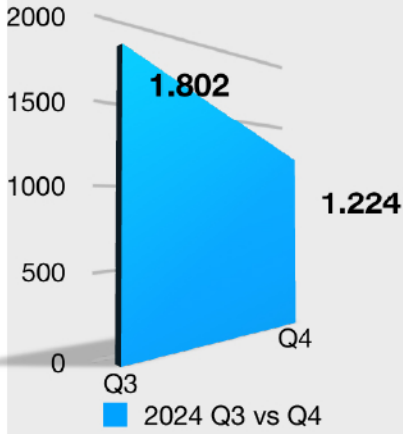


## Önder Bora Güçmen Gayrimenkul Danışmanlık



### Satılık Daire Talebi

Google Trend verilerine göre "ataşehir satılık daire" araması; üçüncü çeyreğe göre %47 artarken, bir önceki yılın aynı dönemine göre %25 düşmüştür.



### Ataşehir Satılık Konut Endeksi

Bu raporda size Batı Ataşehir Satılık Konut pazarının dinamiklerini ay ay sunacağım. Peki raporu nasıl hazırlıyorum?

#### Talebin Yönü

Talebi daha geniş bir biçimde belirleyebilmek için "Google Trend" verilerini kullandım. Google, Youtube ve internette yapılan arama istatistiklerinden yola çıkarak trendin yönünü belirlemeye çalıştım.

#### Arz Verileri

2008 yılından günümüze listelenen satılık daire ilanları ile gerçekleşmiş işlemlerden oluşan bir veri tabanına sahibim. Bu veri tabanı sayesinde her bir daire tipi için ayrı ayrı 2008=100 endeksi oluşturdum. Endeks Nisan 2024 itibarı ile tüm daire tiplerinin ortalamasında 3.324 'e ulaşmıştı. Ayrıca Dolar bazında da endeks oluşturdum. Dolar Endeksi de tüm daire tiplerinin ortalamasında 123 'e ulaşmıştı.

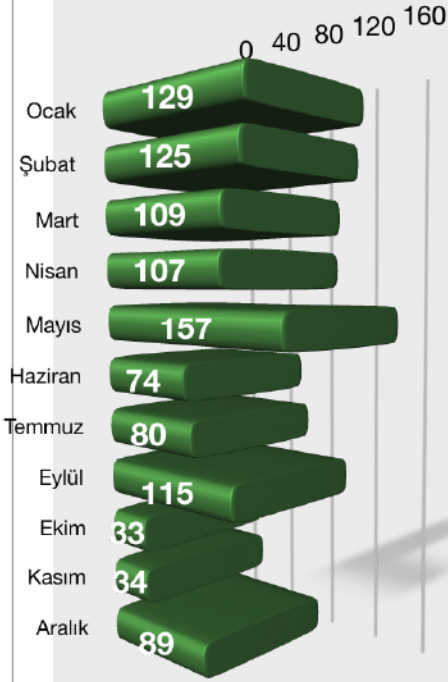


## Önder Bora Güçmen Gayrimenkul Danışmanlık



### Satılık İlan Sayıları

"sahibinden.com" ilan sitesinde yayınlanan Ataşehir Satılık Daire İlan Sayıları Grafiği.

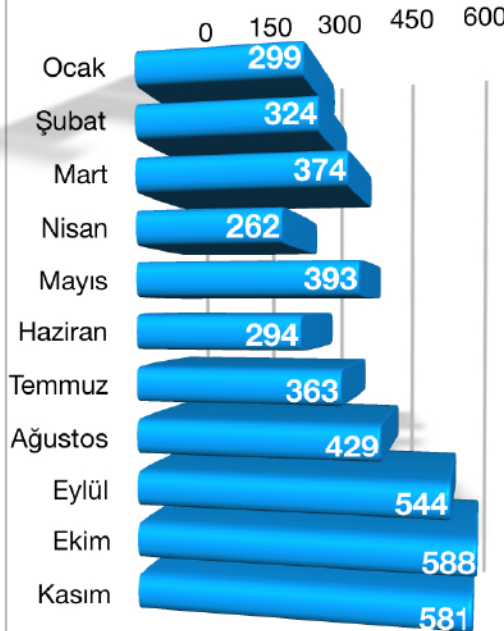


2024 yılı üçüncü çeyrekte Batı Ataşehir TL satılık konut endeksi 4.390 'a USD satılık konut endeksi 147,42'ye yükseldi.

2024 yılı ikinci çeyreğine göre TL endeksinde %6,29'luk bir artış görünürken, Dolar endeksinde artış %0,19 gerçekleşmiş. 2024 yılını bitirdiğimize göre bir yıllık değişim oranına da bakabiliriz. Bir yılda TL konut endeksi %32 artarken, Dolar endeksi %19,85 artış göstermiş.

Fiyat bazında arzda yukarı eğilim varken, ilan adedi bazında ise arz nasıl değişmiş?

Ekim ve Kasım aylarında düşen arz, Aralık ayında ilanlara getirileceği söylenen ve Ocak 2025'de yürürlüğe girmesi son anda iptal edilen yetkilendirme şartının etkisi ile artış göstermiş gibi duruyor.



### Satış Adet Analizi

İlan sayılarında ve ilan fiyatlarında artış görünürken gerçekleşen satış adetleri ne olmuş? Aralık ayı tapu verileri henüz açıklanmadığı için Eylül-Ekim-Kasım ayları verileri rapora eklenmiştir.

TUIK Verilerine göre Ataşehir İlçesi satış adetlerinde Ağustos ayına göre %26'lık bir artış gerçekleşmiş. Geçen Yılın ilk onbir ayında toplam 3.684 satış işlemi gerçekleşmişken, 2024 yılının ilk onbir ayında bu sayı 4.451 olarak gerçekleşmiş ve %20'lik bir artış gözlemlenmiştir.



**Önder Bora Güçmen**  
Gayrimenkul Danışmanlık  
(0532) 230 64 84  
[bora@boragucmen.com](mailto:bora@boragucmen.com)  
[www.boragucmen.com](http://www.boragucmen.com)

2023  
HALL OF FAME

2023  
PLATINUM  
CLUB AWARD

TOP  
100  
RE/MAX



## Uzman Yorumu

Batı Ataşehir konut piyasasını üç farklı veri ile analiz etmeye çalıştım.

1. Satış Fiyat Endeksi
2. Google Trend üzerinden Talep Analizi
3. TUIK İlçe Satış Adetleri üzerinden Gerçekleşen İşlem Analizi

Analiz verilerinde en çok dikkat çeken iki veri TUIK İlçe Satış Adetleri verisi ve onbir aydaki fiyat artışı verisi olarak gözüme çarptı.

2024 yılının ilk onbir ayında gerçekleşen satış adetleri ile geçen yılın ilk onbir ayında gerçekleşmiş satış adetleri kıyaslandığında, satış adedinde 2024 yılında %20'lik artış söz konusu. Fiyatların TL bazında ortalama %32, USD bazında %19,85 artan fiyatlara rağmen satış adetlerinin özellikle son üç aydaki artışı dikkate değer bir veri olarak duruyor.

2024 yılı enflasyonunun %44,38 gerçekleştiği; yıllık mevduat oranlarının %50'lerde olduğu; gram altının fiyatının %53 arttığı; BIST100 endeksinin %32 arttığı bir pazarda; Batı Ataşehir gayrimenkul fiyatlarını ortalamada %32 artış oranında kalmış olması alıcıların dikkatini çekmiş olsa gerek!

Son yıllarda yatırımcının gayrimenkulden elini eteğini çekmiş olmasından dolayı kullanım amaçlı alınan 2+1, 3+1 ve 4+1 dairelerdeki işlem hacmi ve fiyat artışı 1+1 verilerinden ayrışıyor. 1+1 daireler bir yılda %14 değer kazanırken, 2+1 daireler %28, 3+1 daireler %35, 4+1 daireler %42 değer kazanmış.

TCMB 'nin Kasım ayında açıkladığı Türkiye geneli yıllık değer artış oranı %29,4; İstanbul %26,2 iken Batı Ataşehir 'in %32'lik değer artışı hem Türkiye genelinden hem İstanbul genelinden daha fazla getiri sağlamış görünüyor.

TL ARALIK ENDEKS

4.390,77

TL EYLÜL ENDEKS

4.137,63

USD ARALIK ENDEKS

147,42

USD EYLÜL ENDEKS

144,62





## 2+1 DAİRE FİYAT DEĞİŞİMİ

Daire tipi özelinde incelediğimizde Aralık 2024 TL endeksi 3889,81'den 3653,87'ye düşmüş!; USD endeksi 135,95'den 122,68'ye düşmüş!

- Eylül ayından Aralık ayına talep edilen fiyatta TL bazında %6,4, USD bazında Yüzde 10,8'lik bir düşüş söz konusu.
- 2008=100 endeksine göre 2+1 daire yatırımcısına 16 senede TL bazında %3553,87 kazandırmış görünürken USD bazında %22,68 oranında kazanç yazmış. Elbette bu kazanç oranlarına 16 yıllık kira gelirleri dahil DEĞİL!
- Bu veriler Batı Ataşehir konut projelerinin genelinin ortalamasını kapsamaktadır. Her projede oranlar paralellik göstermemektedir.

## 1+1 DAİRE FİYAT DEĞİŞİMİ

Daire tipi özelinde incelediğimizde Aralık 2024 TL endeksi 2659,91'den 2867,87'ye yükselmiş; USD endeksi 92,97'den 96,29'ya yükselmiş

- Eylül ayından Aralık ayına talep edilen fiyatta TL bazında %7,8'lik bir artış söz konusuyken USD bazında %0,35'lik bir artış gözlemlenmiş.
- 2008=100 endeksine göre 1+1 daire yatırımcısına 16 senede TL bazında %2767,88 kazandırmış görünürken USD bazında %3,71 oranında zarar yazmış. Elbette bu kazanç/zarar oranlarına 16 yıllık kira gelirleri dahil DEĞİL!
- Bu veriler Batı Ataşehir konut projelerinin genelinin ortalamasını kapsamaktadır. Her



**GAYRİMENKUL ALMAK - SATMAK - KİRALAMAK İÇİN BENİ ARAYABİLİRSİNİZ!**

*Batı Ataşehir Konut & Ticari Projelerinde İlk Günden  
Bu Yana Kesintisiz 17 Yıl, Sektörde Çeyrek Asırlık Tecrübem ve Veri Tabanlı Hizmetinizdeyim*

Ağaoğlu My World  
Metropol İstanbul  
Uphill Court  
Kentplus  
Varyap  
Deluxia  
Incity  
Stargate  
Palladium  
Trio

**RE/MAX CITY**

**Above the Crowd!**

Önder Barış Çöçmen  
Gayrimenkul Danışmanı  
(0532) 230 64 94



### 3+1 DAİRE FİYAT DEĞİŞİMİ

Daire tipi özelinde incelediğimizde Aralık 2024 TL endeksi 4416,46'den 4750,59'a yükselmiş; USD endeksi 154,36'dan 159,50'ya yükselmiş

- Eylül ayından Aralık ayına talep edilen fiyatta TL bazında yüzde 7,56'lık bir artış söz konusuysen USD bazında Yüzde 3,32'lik bir artış gözlemlenmiş.
- 2008=100 endeksine göre 3+1 daire yatırımcısına 16 senede TL bazında %4650,59 kazandırmış görünürken USD bazında %59,50 oranında kazanç yazmış. Elbette bu kazanç/zarar oranlarına 16 yıllık kira gelirleri dahil DEĞİL!
- Bu veriler Batı Ataşehir konut projelerinin genelinin ortalamasını kapsamaktadır. Her projede oranlar paralellik göstermemektedir.

### 4+1 DAİRE FİYAT DEĞİŞİMİ

Daire tipi özelinde incelediğimizde Aralık 2024. TL endeksi 5584,33'den 6290,7547 yükselmiş; USD endeksi 195,18'den 211,21'ye yükselmiş

- Eylül ayından Aralık ayına talep edilen fiyatta TL bazında %12,65 'ilk artış gösterirken USD bazında yüzde 8,21'lik bir artış gözlemlenmiş.
- 2008=100 endeksine göre 4+1 daire yatırımcısına 16 senede TL bazında %6190,75 kazandırmış görünürken USD bazında %111,21 oranında kazanç yazmış. Elbette bu kazanç oranlarına 16 yıllık kira gelirleri dahil DEĞİL!
- Bu veriler Batı Ataşehir konut projelerinin genelinin ortalamasını kapsamaktadır. Her projede oranlar paralellik göstermemektedir.



LÜKS KONUT & TİCARİ GAYRİMENKUL  
ALMAK, SATMAK, KIRALAMAK İÇİN

BORA GÜÇMEN  
(0532) 230 64 84

**RE/MAX CITY**

