



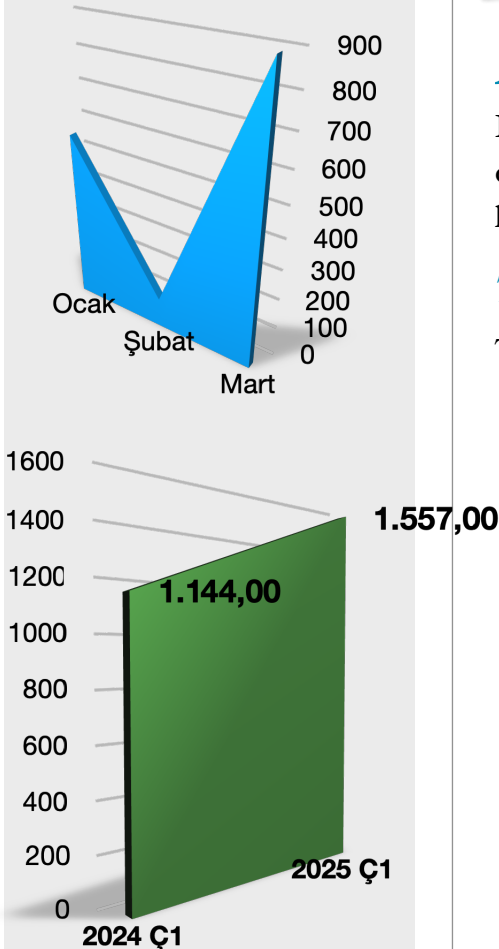
Önder Bora Güçmen Gayrimenkul Danışmanlık



Satılık Daire Talebi

Google Trend verilerine göre **"ataşehir satılık daire"** araması; Şubat ayında düşüş gösteren trend Mart ayında toparlanmış görünüyor.

Bir önceki yılın ilk çeyreğine göre benzer bir talep oranına sahip olması düşüş olan Şubat ayı mevsim etkisi olarak değerlendirilebilir.



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.

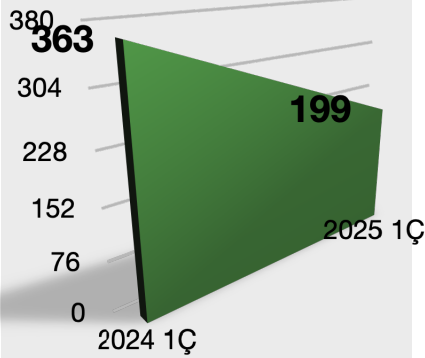
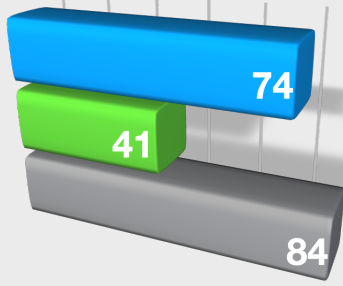


Önder Bora Güçmen Gayrimenkul Danışmanlık



Satılık İlan Sayıları

■ Ocak ■ Şubat ■ Mart
0 15 30 45 60 75 90



"sahibinden.com" ilan sitesinde yayınlanan **"Ataşehir Satılık Daire"** ilan Sayıları Şubat ayında talep ile benzer şekilde düşüş gösterirken Mart ayında toparlanmış gibi görünüyor.

Arzın Talepten ayrıştığı grafik ise 2024 ilk çeyreğindeki ilan sayısı ile 2025 ilk çeyrek ilan sayılarındaki farklılık. Talep artarken arzın düşüyor olması fiyatların yükselmesine vesiledir.

2025 yılı OCAK Ayı Batı Ataşehir TL satılık konut endeksi 4.390 'dan 4.336'ya; USD satılık konut endeksi 147,42'den 141,64'e gerilemiş.

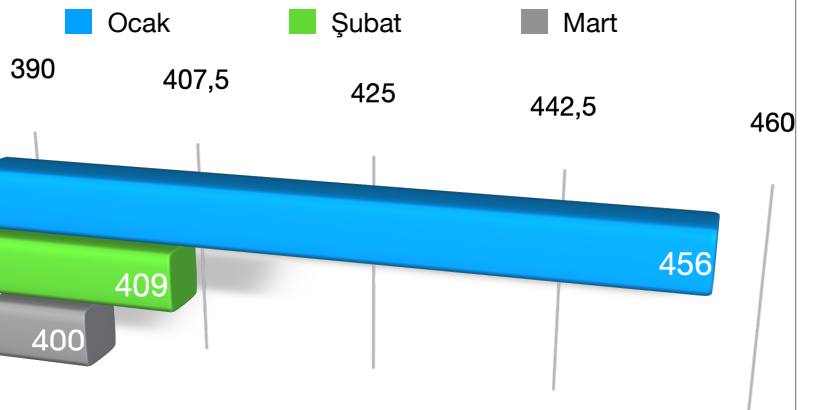
Tüm daire tiplerinde ortalama olarak endekste bu düşüşün fiyatlara yüzdesel olarak kayda değer bir fark yaratmış diyemeyiz. Aralık ayı ile aynı fiyatlarda kapattığını söyleyebiliriz.

Geçtiğimiz yaklaşık yirmi yıllık satış veri ve istatistiklerine bakarak Ocak ve Şubat aylarında satış adetlerinin her sene düşüş gösterdiğini Mart ayı ile hareketlenmenin başladığını söyleyebiliriz. Bu daralma sebebi yılın ilk iki ayında fiyatlarda yatay seyri normal olarak değerlendirmek mümkündür.

Satış Adet Analizi

2025 ilk çeyrek satış verileri tamamlandı. Aşağıdaki tabloya bakarak satışlar düşmüş yorumu yapanların hemen alttaki kısa paragrafı okumalarını tavsiye ederim :)

TUİK 'den aldığım bu verilere göre bir önceki yılın ilk çeyreğinde toplam 997 satış olurken, 2025 yılının ilk çeyreğinde 1.265 satış işlemi gerçekleşmiş. Yani TUİK verilerine göre Ataşehir 'de gayrimenkul satışları bir önceki yılın aynı dönemine göre **%27 artmış**.





2+1 DAİRE FİYAT DEĞİŞİMİ

Daire tipi özelinde incelediğimizde Ocak 2025 TL endeksi 3896,89'den 4199,97'ye yükselmiş; USD endeksi 127,30'dan 131,42 çıkmış!

- Ocak ayından Nisan ayının başına talep edilen fiyatta TL bazında %7,77, USD bazında Yüzde 3,2'lik' bir artış söz konusu.
- 2008=100 endeksine göre 2+1 daire yatırımcısına 16 senede TL bazında %4099,97 kazandırmış görünürken USD bazında %31,42 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 Ocak 2025 TL endeksi 2865,40'den 3116,52'ye çıkmış; USD endeksi 93,60'dan 97,52'ye yükselmiş.

- Ocak ayından Nisan ayının başına talep edilen fiyatta TL bazında %8,7 artış olurken; USD bazında %4,2'lik artış görülmüş.
- 2008=100 endeksine göre 1+1 daire yatırımcısına 16 senede TL bazında %3016,52 kazandırmış görünürken USD bazında %2,48 oranında zarar 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.



**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 Tabanımla Hizmetinizdeyim*

Ağaoglu My World
Metropol İstanbul
Uphill Court
Kentplus
Varyap
Deluxia
Incify
Stargate
Palladium
Trio

**RE/MAX
CITY**

**Above
the Crowd!**

Önder Bora Güçmen
Gayrimenkul Danışmanı
(0532) 230 64 94



4+1 DAİRE FİYAT DEĞİŞİMİ

Daire tipi özelinde incelediğimizde Ocak 2025 TL endeksi 6268,11'den 5641,5094 düşmüş; USD endeksi 204,76'den 176,52'ye düşmüş

- Ocak ayından Nisan ayının başına talep edilen fiyatta TL %11 bazında değer kaybederken USD bazında yüzde 16'lık bir gerileme gözlemlenmiş.
- 2008=100 endeksine göre 4+1 daire yatırımcısına 16 senede TL bazında %5541,51 kazandırmış görünürken USD bazında %76,52 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.

3+1 DAİRE FİYAT DEĞİŞİMİ

Daire tipi özelinde incelediğimizde Ocak 2025 TL endeksi 4313,28'den 4668,09'a yükselmiş; USD endeksi 140,90'dan 146,07 yükselmiş.

- Ocak ayından Nisan ayının başına talep edilen fiyatta TL bazında yüzde 8,22'lik bir artış söz konusuysa USD bazında Yüzde 3,6'lık bir artış gözlemlenmiş.
- 2008=100 endeksine göre 3+1 daire yatırımcısına 16 senede TL bazında %4568,09 kazandırmış görünürken USD bazında %46,07 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.




LÜKS KONUT & TİCARİ GAYRİMENKUL
ALMAK, SATMAK, KIRALAMAK İÇİN
BORA GÜÇMEN
(0532) 230 64 84






Önder Bora Güçmen
Gayrimenkul Danışmalık
(0532) 230 64 84
bora@boragucmen.com
www.boragucmen.com



Uzman Yorumu

2025 Birinci Çeyrek özeti şöyle olmuş;

Ataşehir 'de satışlar artıyor! Fiyatlar yükseliyor!

Öyle görünüyor ki Ataşehir gayrimenkulleri her ay %3-5 arasında değer kazanmaya devam edecek. Kazancı takip etmenin doğru yolu sanki çeyrek dönemlere bakmak gibi. Zira mevsimsel olarak aylık takipler yanıltıcı olabiliyor. Bu rapor sayesinde yatırımınızın nereye yol aldığını görme imkanına sahipsiniz. Ben de yılmadan bu raporu hazırlamaya devam edeceğim.

Satılık daire talebindeki artışın ilan sayıları ile örtüşmemesi Ataşehir 'in uzun yıllardır problemi aslında. Arzın Talebin karşılayamaması. Bu durumda fiyatların genel piyasa eğiliminden daha fazla artmasına sebep oluyor. Kiralık ilanlara getirilen yasal düzenleme satılık konutlara da getirilse durumun vehameti daha çok ortaya çıkacak. Özellikle 3 ve 4 odalı evlerde “doğru” ilana ulaşmak ciddi bir emek ve zaman gerektiriyor.

Satış adetlerinin bir önceki yılın aynı dönemine göre %27 artmış olması da fiyatları yukarı doğru çeken bir diğer unsur. Bugün hala oturmaya uygun yani kiracısız evler daha çok satılırken sanki kiracılı mülklerini elinden çıkartmak isteyen satıcıların da sabrı kalmamış gibi bir durum söz konusu olabilir. Elbette kiracılı ile boş daire arasında %15-20'lere varan fiyat farklarını göze almak hala zorunlu!

TL MART ENDEKS

4.406,52

TL OCAK ENDEKS

4.335,92

USD MART ENDEKS

137,88

USD OCAK ENDEKS

141,64