

# Ataşehir Lüks Konut Piyasası Raporu

Atatürk ve Barbaros Mahalleleri - Batı Ataşehir Bölgesi 2025 4. Çeyrek Analizi. Bu rapor, Ataşehir Atatürk ve Barbaros Mahallelerindeki lüks konut piyasasına ilişkin 2025 yılı dördüncü çeyrek verilerini kapsamaktadır. Tüm endeks değerleri 2008=100 baz yılı kullanılarak hesaplanmıştır. Veriler TÜİK, Google Trends ve yerel ilan platformlarından derlenmiş Önder Bora Güçmen tarafından hazırlanmıştır.



## BATI ATAŞEHİR Bölge Uzmanı

Ataşehir 'de Güç Bende! REMAX ile Güç Heryerde.  
Güç Sizinle Olsun...



25 Yıllık Bölge Uzmanlığı



5.000+ Alıcı Datası



1.000+ Satış & Kiralama İşlemi



Beni Arayın  
0532 230 64 84

RE/MAX CITY



# Yönetici Özeti

Bu rapor, İstanbul Ataşehir ilçesinin Batı Ataşehir bölgesinde yer alan Atatürk ve Barbaros Mahallelerindeki lüks konut piyasasının 2025 yılı dördüncü çeyrek performansını kapsamlı bir şekilde analiz etmektedir. 2008 yılı baz alınarak oluşturulan endeks verileri, hem Türk Lirası hem de Dolar bazında değerlendirilmiş, TÜİK satış verileri ile Google Trends arama trendleri üzerinden piyasanın arz ve talep dinamikleri incelenmiştir.

Analizlerimiz, piyasada dikkat çekici bir polarizasyon olduğunu göstermektedir. TL bazında genel endeks %2,7 artış göstererek 5.088,61 seviyesine ulaşırken, USD bazında endeks hafif bir gerileme yaşamıştır. Bu durum, Türk Lirası'ndaki değer kaybının konut fiyatlarına yansıdığını göstermektedir.

Daire tiplerine göre incelediğimizde, lüks segment olan 4+1 dairelerin hem TL hem USD bazında güçlü performans sergilediği görülmektedir. Buna karşın küçük metrekareli dairelerde fiyat baskısı devam etmektedir. Bu durumun temel sebebi Ataşehir bölgesinde yoğun şekilde üretilmiş 1+1 daire tipine karşılık 4+1 daire sayısının sınırlı kalmasıdır.

## 5.089

**TL Genel Endeks**

2008=100 Baz Yıl

## 138

**USD Genel Endeks**

2008=100 Baz Yıl

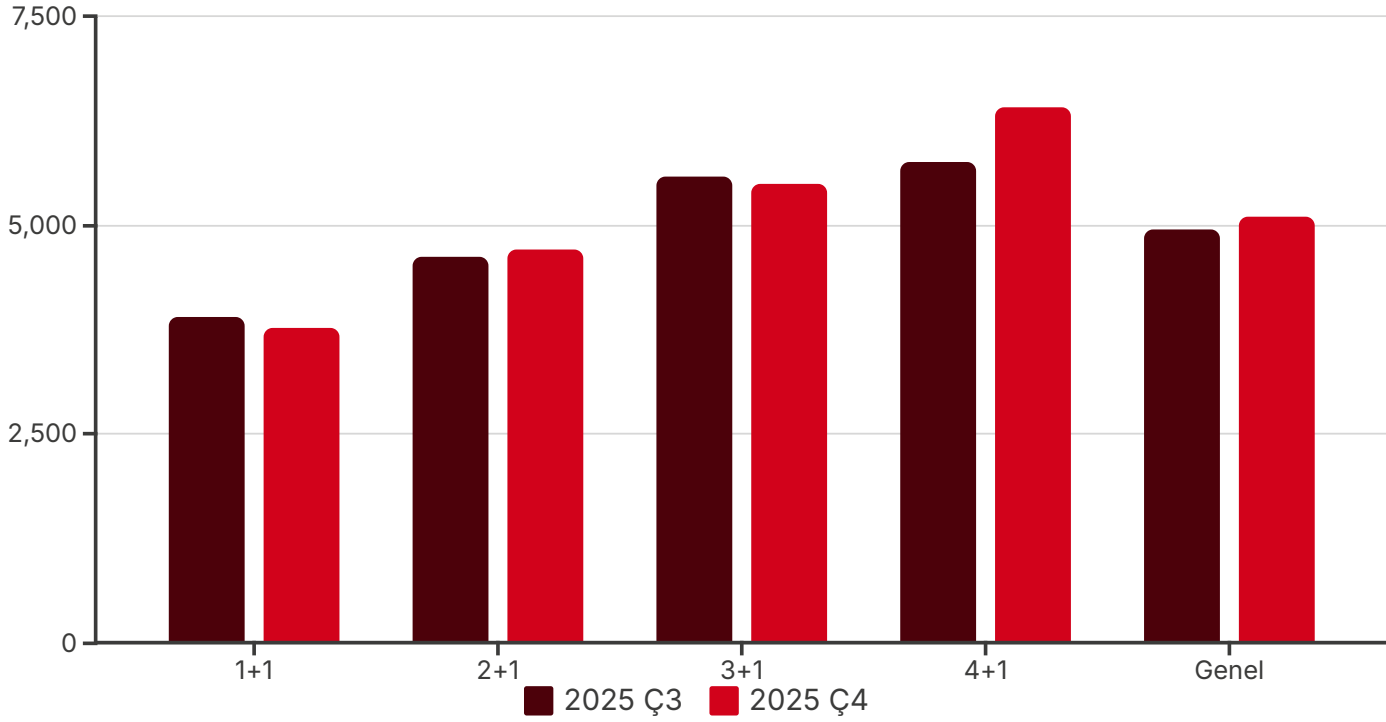
## 1.875

**Çeyrek Satış**

Adet (2025 Ç4)

# Endeks Performansı: Türk Lirası Bazında Değerlendirme

2025 yılının dördüncü çeyreğinde Batı Ataşehir lüks konut piyasası, Türk Lirası bazında ölçülen genel endekste %2,7'lik bir artış kaydederek 4.953,58'den 5.088,61 seviyesine yükselmiştir. Bu artış, bölgenin lüks konut segmentinde yaşanan enflasyonist baskının ve yatırımcı ilgisinin bir göstergesi olarak değerlendirilebilir.



## 4+1 Daireler: Güçlü Performans

Endeks %11,5 artışla 6.405,66'ya yükseldi. Lüks segment oturmak/kullanmak isteyenlerin ilgisini koruyor.

## 2+1 Daireler: Istıklı Artış

Endeks %2,0 artışla 4.701,88'e ulaştı. Orta segment dengede.

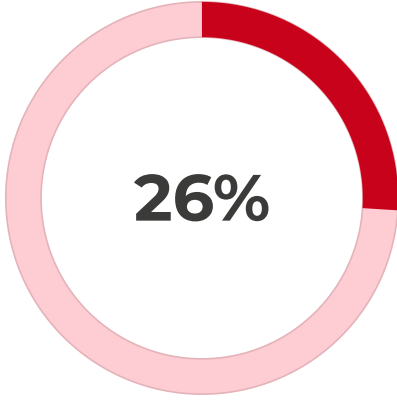
## 1+1 ve 3+1: Gerileme

1+1 daireler %3,4, 3+1 daireler %1,5 değer kaybetti. Bu durum arz fazlası ve düzeltme olarak değerlendirilebilir

Daire tiplerine göre detaylı inceleme yapıldığında, pazarın farklı segmentlerde birbirinden ayrışan bir performans sergilediği görülmektedir. En dikkat çekici gelişme, 4+1 dairelerde yaşanan %11,5'lik artışla endeksin 5.743,58'den 6.405,66'ya sıçramasıdır. Bu segment, yüksek gelir grubu yatırımcıların ve kullanıcıların tercih ettiği lüks konut kategorisini temsil etmekte olup, piyasadaki ekonomik belirsizliklere rağmen değer koruma özelliği ile öne çıkmaktadır.

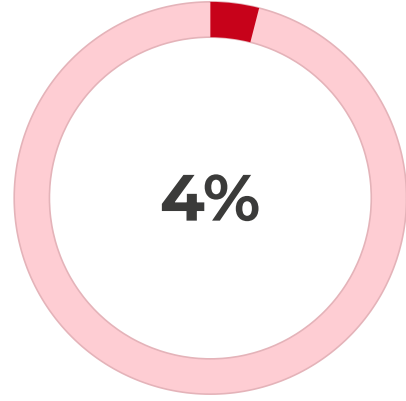
# Dolar Bazında Endeks Analizi ve Döviz Etkisi

USD bazında ölçülen genel endeks, 2025 yılının dördüncü çeyreğinde stabil seviyede kalarak 138,74'den 138,33 seviyesinde kalmıştır. Bu %0,3'lük düşüş, Türk Lirası'ndaki değer kaybının konut fiyatlarına tam olarak yansımadığını ve reel anlamda bir fiyat baskısı yaşandığını göstermektedir. Döviz bazlı değerlendirme, özellikle yabancı yatırımcılar ve yurtdışı geliri olan yerli alıcılar açısından kritik önem taşımaktadır.



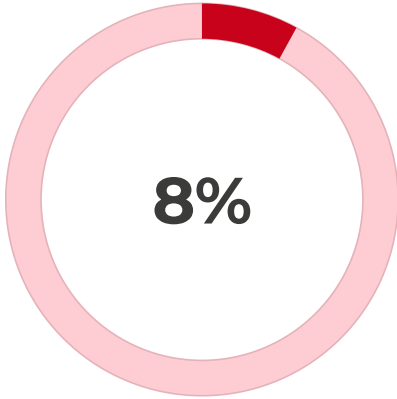
**1+1 USD Düşüş**

En büyük değer kaybı



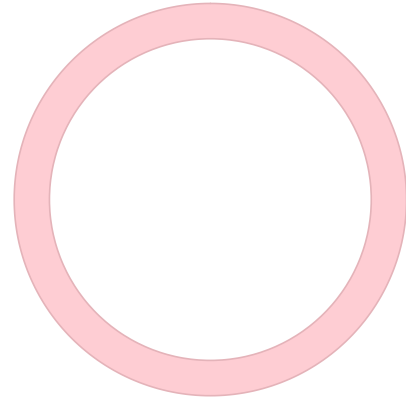
**3+1 USD Düşüş**

Orta-lüks segment kayıp



**4+1 USD Artış**

Tek pozitif segment

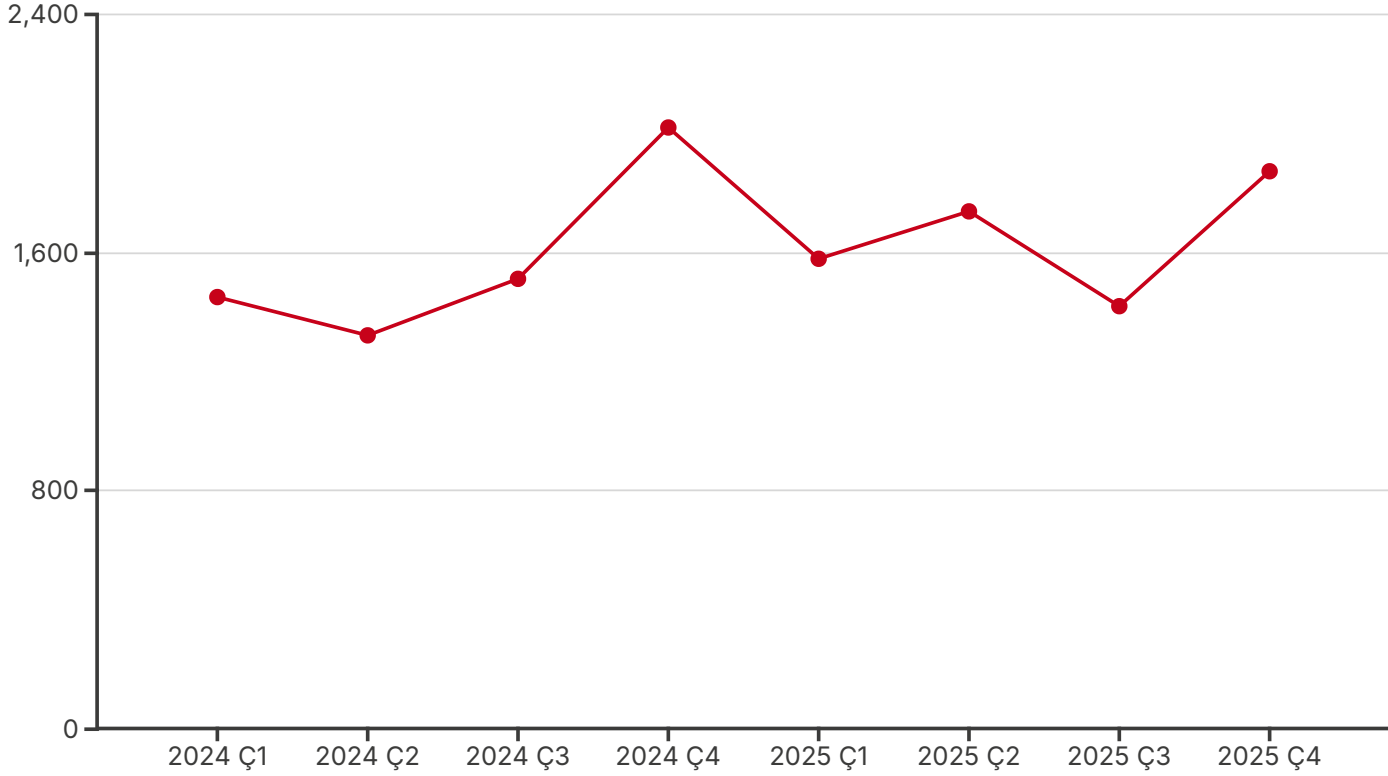


Daire tiplerine göre USD endeks performansı incelendiğinde, TL bazlı değerlendirmeden farklı bir tablo ortaya çıkmaktadır. 1+1 dairelerde USD endeksi %6,3 gerileyerek 108,94'den 102,13'e düşmüş, bu da küçük metrekareli dairelerin döviz karşısında önemli ölçüde değer kaybettiğini göstermektedir.

2+1 ve 3+1 dairelerde de sırasıyla %1,0 ve %4,4'lük gerilemeler yaşanmıştır. Ancak 4+1 daireler, USD bazında da %8,2'lik artışla 174,13 seviyesine ulaşarak istisna olmayı sürdürmüştür. Bu durum, lüks segment konutların döviz bazında değer koruma özelliğinin devam ettiğini kanıtlamaktadır.

# Satış Verileri ve Piyasa Aktivitesi

Türkiye İstatistik Kurumu (TÜİK) verilerine göre, Ataşehir ilçesinde 2025 yılının dördüncü çeyreğinde toplam 1.875 konut satışı gerçekleşmiştir. Bu rakam, bir önceki yılın aynı dönemine göre %7,1'lik bir düşüğe işaret etmektedir (2024 Ç4: 2.018 satış). Ancak bir önceki çeyrekle karşılaştırıldığında %32,3'lük önemli bir artış göze çarpmaktadır (2025 Ç3: 1.417 satış). Bu dalgalanma, piyasadaki mevsimsellik etkilerinin yanı sıra, ekonomik belirsizliklerin satın alma kararları üzerindeki etkisini de yansıtmaktadır.



## 2024 Yıllık Toplam

5.300 satış

## 2025 Yıllık Toplam

5.795 satış

1

2

3

**%9,3 Artış**

Yıllık büyüme

Yıllık bazda değerlendirme yapıldığında, 2025 yılında Ataşehir'de toplam 5.795 konut satışı gerçekleşmiş olup, bu rakam 2024 yılındaki 5.300 satışa göre %9,3'lük bir artış göstermektedir. Bu pozitif gelişme, bölgenin orta-uzun vadeli yatırım çekiciliğinin devam ettiğini ve piyasanın genel durgunluk trendine rağmen Ataşehir'in dirençli yapısını koruduğunu ortaya koymaktadır. Dördüncü çeyrekteki yükseliş, yıl sonu satış hareketliliğinin yanı sıra, faiz oranlarındaki beklentiler ve vergisel düzenlemeler öncesi pozisyon alma davranışlarıyla da açıklanabilir.

# Talep Analizi: Google Trends Verileri

Piyasanın talep tarafını anlamak için Google Trends üzerinden "Ataşehir Satılık Daire" arama verilerini analiz ettiğimizde, kayda değer bir talep daralması gözlemlenmektedir. 2025 yılının dördüncü çeyreğinde 405 arama yapılmışken, bir önceki yılın aynı döneminde bu rakam 1.224 olarak gerçekleşmiştir. Bu %66,9'luk düşüş, potansiyel alıcıların piyasaya olan ilgisinde önemli bir azalmayı işaret etmektedir.



2024 Ç4 - 2025 Ç4

Bir önceki çeyrekle karşılaştırıldığında da durum benzerdir; 2025 üçüncü çeyreğindeki 750 aramadan dördüncü çeyrekte 405 aramaya gerileme yaşanmıştır (%46,0 düşüş). Bu keskin düşüş, mevsimsel faktörlerin ötesinde yapısal bir talep sorununa işaret etmektedir.



2025 Ç3 - 2025 Ç4

Yıllık bazda inceleme yapıldığında, 2024 yılında toplam 5.558 arama yapılmışken, 2025 yılında bu rakam 3.428'e düşmüştür (%38,3 azalış). Bu veriler, makroekonomik belirsizliklerin, yüksek faiz oranlarının ve artan konut fiyatlarının potansiyel alıcıların piyasaya giriş kararlarını ertelemesine neden olduğunu göstermektedir.



2024 - 2025

- Önemli Not:** Google Trends verileri, piyasaya olan ilgiyi ve potansiyel alıcı havuzunun büyüklüğünü ölçmede öncü bir gösterge niteliği taşımaktadır. Talepteki bu keskin düşüş, gelecek dönemlerde satış rakamlarında da baskı yaratabilir.

# Arz Analizi: İlan Sayıları ve Mevzuat Etkisi

Piyasanın arz tarafını ölçmek için takip ettiğimiz yeni ilan girişi verileri, talep tarafındaki düşüşün aksine bir artış göstermektedir. 2025 yılının dördüncü çeyreğinde 189 yeni ilan girilmişken, bir önceki yılın aynı döneminde bu rakam 156 idi. Bu %21,2'lik artış, satıcıların piyasaya daha fazla konut sunduğunu göstermektedir.



## 189 Yeni İlan

2025 Ç4 döneminde girilen ilan sayısı



## %21,2 Artış

Bir önceki yıla göre çeyreklik büyüme



## 767 Yıllık Toplam

2025 yılında girilen toplam ilan

Ancak yıllık bazda değerlendirme yapıldığında farklı bir tablo ortaya çıkmaktadır. 2024 yılında toplam 1.123 yeni ilan girilmişken, 2025 yılında bu rakam 767'ye düşmüştür (%31,7 azalış). Bu ciddi düşüşün arkasında birkaç önemli faktör bulunmaktadır.

01

## Elektronik İlan Denetleme Sistemi

2025 yılında hayata geçirilen elektronik ilan denetleme sistemi, sahte veya yanıltıcı ilanların önüne geçerek piyasada daha şeffaf bir ortam yaratmıştır. Bu sistem, emlak ilanlarının doğruluğunu kontrol ederek, gerçek dışı fiyat ve özellik bilgisi içeren ilanları filtrelemektedir.

02

## Emlakçıların Vergisel Takibi

Emlak sektöründe faaliyet gösteren profesyonellerin vergisel açıdan daha sıkı takip edilmesi, bazı gayri resmi ilan girişlerinin azalmasına neden olmuştur. Bu durum, özellikle kayıt dışı çalışan aracılardan piyasadan çekilmesiyle sonuçlanmıştır.

03

## Mevzuat Değişiklikleri

Gayrimenkul ilanlarına ilişkin yeni düzenlemeler, ilan verme süreçlerini daha katı hale getirmiş ve uyumsuz ilanların yayınlanmasını zorlaştırmıştır. Bu değişiklikler, sektörde profesyonelleşmeyi artırırken, kısa vadede ilan sayılarında düşüşe yol açmıştır.

Bu düzenlemeler, uzun vadede piyasanın daha sağlıklı işlemesine katkı sağlayacak olsa da, kısa vadede ilan sayılarındaki düşüş, arz-talep dengesinin yorumlanmasında dikkate alınması gereken önemli bir faktördür. Gerçek arz seviyesinin, ilan sayılarından daha yüksek olabileceği değerlendirilmektedir.

# Sonuç ve Değerlendirme

1

## Segmentasyon Derinleşiyor

Lüks segment (4+1) güçlü performans sergilerken, küçük metrekareli daireler baskı altında. Gayrimenkule bir kaç senedir olduğu gibi yatırımcıdan çok kullanıcının ilgisinin sürdüğünün göstergesi.

2

## Döviz Bazında Fiyat Baskısı

TL'deki değer kaybı fiyatlara yansırken, USD bazında reel fiyatlar geriledi. Oturum amaçlı 4+1 daireler bu eğilimde istisna oluşturuyor.

3

## Talep-Arz Dengesizliği

Talep %38 gerilerken, satışlar %9,3 arttı. Bu durum, mevcut stokların eritildiğini ve piyasada dengelenme süreci yaşandığını gösteriyor.

4

## Yapısal Dönüşüm Sürüyor

Mevzuat değişiklikleri piyasayı şeffaflştırıyor. Profesyonelleşme artarken, kayıt dışılık azalıyor.

Batı Ataşehir lüks konut piyasası, 2025 yılının dördüncü çeyreğinde karmaşık bir performans tablosu sergilemiştir. TL bazında endekslerdeki yükseliş, enflasyonist ortamın ve Türk Lirası'ndaki değer kaybının doğrudan sonucu olarak yorumlanmalıdır. Ancak USD bazında yaşanan gerileme, reel anlamda fiyat baskısının devam ettiğini göstermektedir.

Daire tiplerine göre ayrıştırılan analizler, piyasada belirgin bir segmentasyon olduğunu ortaya koymaktadır. 4+1 daireler, hem TL hem USD bazında güçlü performans göstererek, lüks segmentin değer koruma özelliğini kanıtlamıştır. Bu kategori, yüksek gelir grubu yatırımcıların ve geniş ailelerin tercih ettiği konutları temsil etmekte ve ekonomik belirsizliklere karşı daha dirençli bir yapı sergilemektedir. Öte yandan, 1+1 ve 3+1 dairelerde yaşanan gerileme, küçük yatırımcılar ve ilk ev alıcıları için baskının arttığını göstermektedir.

Satış verileri, yıllık bazda %9,3'lük bir artışla pozitif bir tablo çizerken, talep göstergesi olan Google Trends aramaları %38,3 azalmıştır. Bu uyumsuzluk, piyasada mevcut stokların eritildiğini ve satın alma kararlarının ertelendiğini göstermektedir. Gelecek dönemlerde, talepteki bu daralmanın satış rakamlarına da yansımaları beklenebilir. İlan sayılarındaki yıllık düşüş ise, mevzuat değişikliklerinin ve elektronik denetim sistemlerinin etkisiyle açıklanmakta olup, piyasanın daha şeffaf ve profesyonel bir yapıya kavuştuğunu göstermektedir.

## Yatırımcılar İçin Öneriler

- Lüks segment (4+1) konutlar değer koruma aracı olarak tercih edilebilir
- USD bazında fiyat düşüşleri, döviz geliri olanlar için fırsat sunabilir
- Talepteki düşüğe rağmen stok düşüklüğü değer artışına işaret etmektedir.
- Orta-uzun vadeli yatırım perspektifi önerilmektedir

## Piyasa Beklentileri

- Segmentasyon eğiliminin devam etmesi bekleniyor
- Mevzuat düzenlemeleri piyasayı daha şeffaf hale getirecek
- Faiz politikalarındaki değişimler belirleyici olmaya devam edecek
- Döviz kurundaki oynaklık fiyat belirsizliğini artırabilir

Bu rapor, Ataşehir Atatürk ve Barbaros Mahallelerindeki lüks konut piyasasına ilişkin 2025 yılı dördüncü çeyrek verilerini kapsamaktadır. Tüm endeks değerleri 2008=100 baz yılı kullanılarak hesaplanmıştır. Veriler TUIK, Google Trends ve yerel ilan platformlarından derlenmiş Önder Bora Güçmen tarafından hazırlanmıştır.