

2026
2.ÇEYREK

BATI ATAŞEHİR KONUT RAPORU YAYINDA!..

2026 İKİNCİ ÇEYREK, BATI ATAŞEHİR
MERKEZLİ İKİNCİ EL KONUT PAZAR
RAPORUM YAYINDA.
RAPOR LİNKİ PROFİLİMDE
VE WEB SİTEMDE



BORAGUCMEN.COM

Batı Ataşehir Lüks Konut Piyasası Raporu

YÖNETİCİ ÖZETİ

2026 İKİNCİ ÇEYREK

Atatürk Mahallesi ve Barbaros Mahallesi'ni kapsayan Batı Ataşehir lüks konut piyasasında **2026 ikinci çeyreğine** ait güncel endeks, arz, talep ve satış verileri bu raporda kapsamlı biçimde incelenmektedir. TL bazlı genel endeks yükselişini sürdürürken dolar bazlı endeks hafif gerileme kaydetmiştir. Arz artmakta, talep ise daralmaktadır.

5820

TL Genel Endeks

2008=100 baz alınarak hesaplanan TL genel endeksi. Bir önceki dönem: 5651,15

+2,98%

TL Endeks Artışı

2026 Q1'e kıyasla çeyreklik nominal TL artış oranı

146

USD Genel Endeks

2008=100 baz alınarak hesaplanan USD genel endeksi. Bir önceki dönem: 148,44

1245

TÜİK Satış Adedi

2026 Q2 Ataşehir ilçesi toplam konut satışı

⚠ Talep Uyarısı

Google Trend aramaları 2025 Q2'ye göre **%22,5 gerilemiş**; önceki çeyreğe göre **%47 düşüş** yaşanmıştır. Talep baskısı dikkat gerektirmektedir.

📈 Arz Baskısı

Yeni ilan sayısı 2025 Q2'ye göre **%24,3 artmış**, önceki çeyreğe göre **%58,6 yükselmiştir**. Artan arz, fiyat baskısı riski taşımaktadır.

TL Fiyat Endeksi — Daire Tiplerine Göre Detay

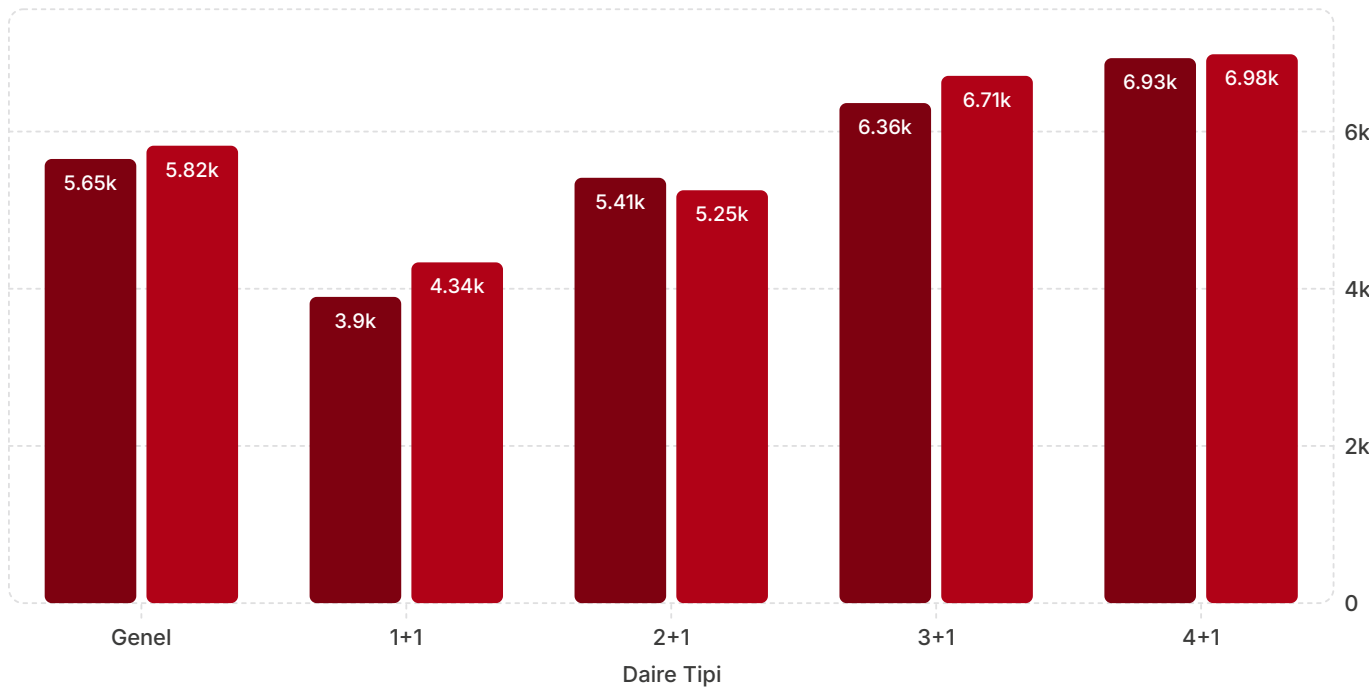
ENDEKS ANALİZİ

2026 Q2 | TL BAZLI

2008=100 baz yılı alınarak hesaplanan TL fiyat endeksi, **genel endekste 2026 Q2'de 5820** seviyesine ulaşarak bir önceki çeyreğe kıyasla **%2,98 artış** kaydetmiştir. Daire tiplerine bakıldığında 1+1, 3+1 ve 4+1 dairelerde yükseliş yaşanırken, 2+1 segmentinde belirgin bir gerileme dikkat çekmektedir.

2026 Q1

2026 Q2



1+1 Daireler

3896,39 →
4335,51
+11,27% artış

2+1 Daireler

5411,77 →
5253,08
-2,93% gerileme

3+1 Daireler

6362,49 →
6708,68
+5,44% artış

4+1 Daireler

6933,96 →
6983,39
+0,71% artış



2+1 segmentindeki TL endeks gerilemesi, bu tipte arz fazlası veya talep kaymasına işaret edebilir. Portföy kararlarında dikkatli değerlendirilmelidir.

USD Fiyat Endeksi — Daire Tiplerine Göre Detay

ENDEKS ANALİZİ

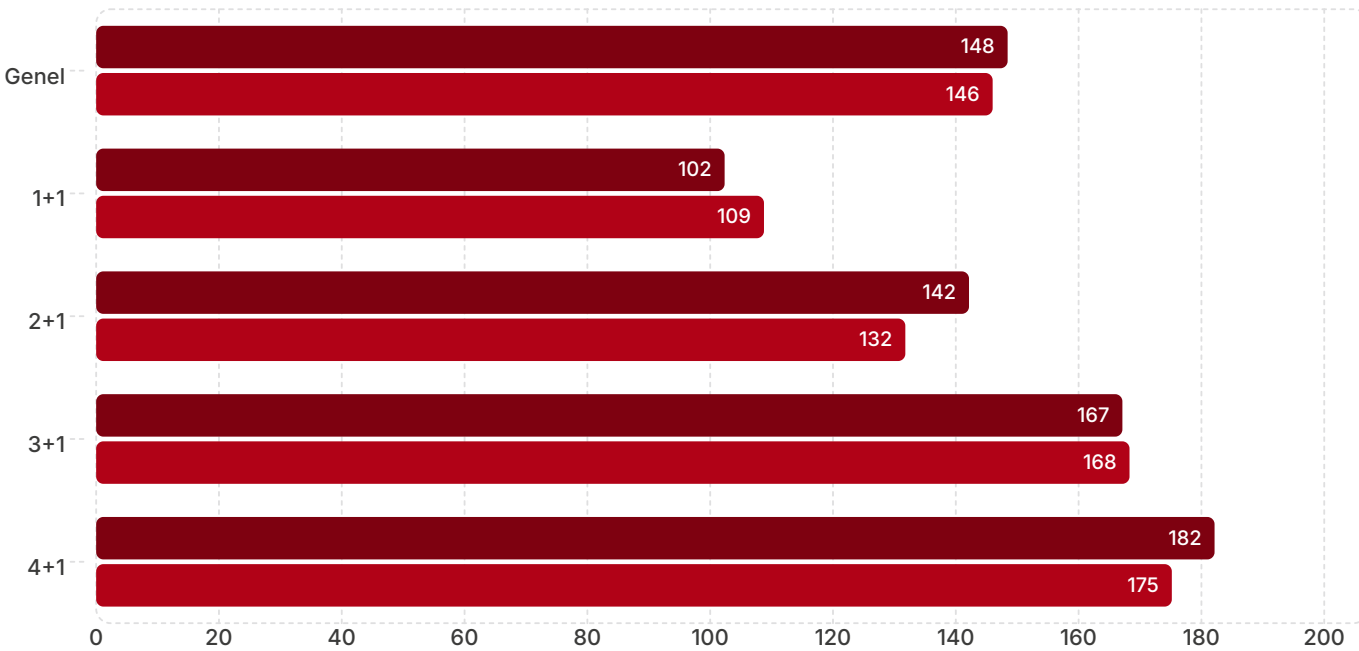
2026 Q2 | USD BAZLI

USD bazlı genel endeks 148,44'ten **146'ya gerileyerek %1,65 değer kaybetmiştir**. Bu durum, TL'deki nominal artışın kur etkisiyle reel anlamda eritildiğini ortaya koymaktadır. Segmentler incelendiğinde yalnızca 3+1 dairelerde hafif bir USD kazanımı gözlemlenmekte, diğer tüm segmentlerde USD cinsinden değer erozyonu yaşanmaktadır.

2026 Q1 (USD)

2026 Q2 (USD)

Daire Tipi



Genel Endeks

148,44 → 146,00
-1,65%

1+1

102,35 → 108,76
+6,26%

2+1

142,15 → 131,78
-7,30%

3+1

167,13 → 168,29
+0,69%

4+1

182,14 → 175,18
-3,82%

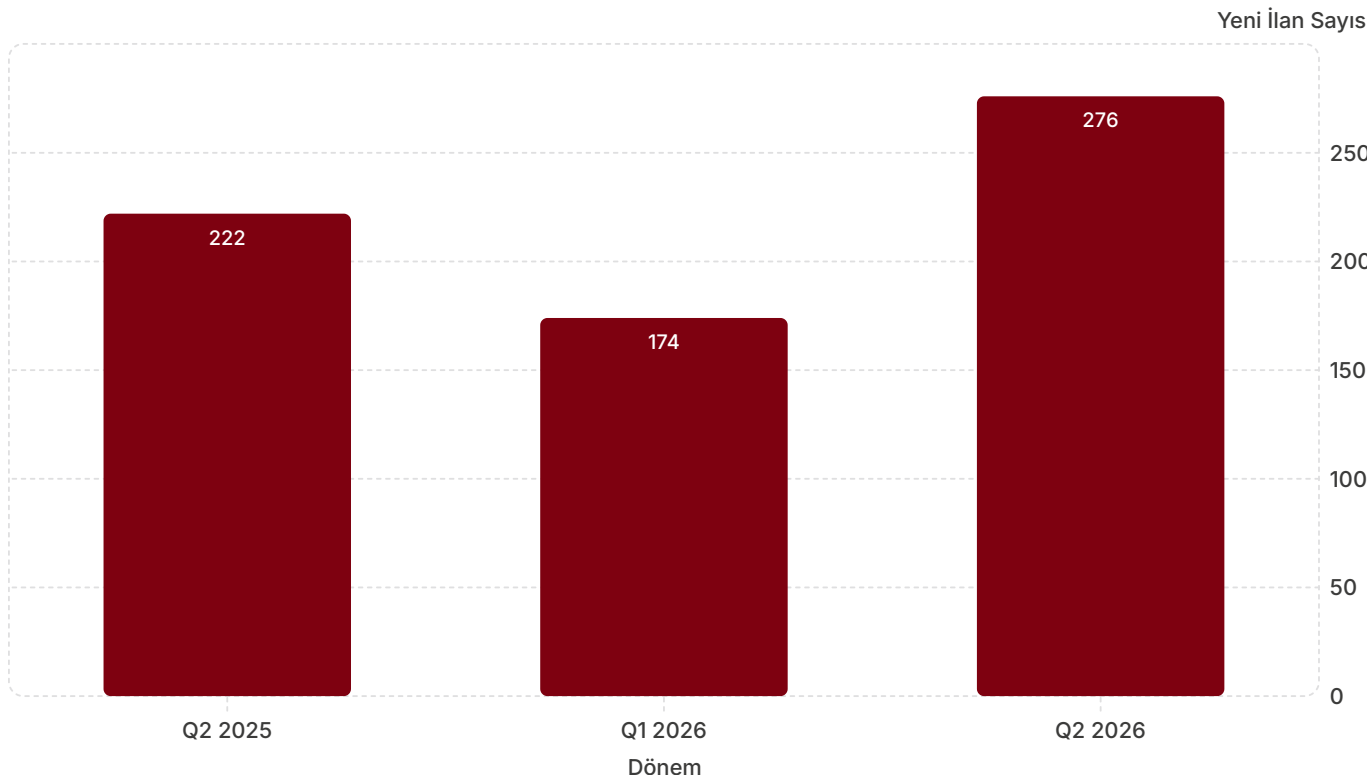
1+1 segmenti USD bazında tek güçlü performans gösteren kategoridir. 3+1 ise genel endekse karşın değerini korumaktadır. Dolar bazlı yatırımcılar için bu iki segment öne çıkmaktadır.

Arz Analizi — Yeni İlan Sayıları

ARZ TAKİBİ

İLAN VERİSİ | 2024–2026

Batı Ataşehir lüks konut pazarında arz tarafı, **yeni ilan sayıları** ile takip edilmektedir. 2026 Q2'de 276 yeni ilan girilmiş olup bu rakam, bir önceki yılın aynı dönemine (2025 Q2: 222 ilan) kıyasla **%24,3 artışa**, 2026 Q1'e (174 ilan) kıyasla ise **%58,6 artışa** işaret etmektedir. Hem yıllık hem de çeyreklik bazda belirgin bir arz genişlemesi gözlemlenmektedir.



Yıllık Arz Artışı

2025 Q2'de 222 ilan, 2026 Q2'de 276 ilan.

Yıllık bazda %24,3 artış. Piyasaya artan stok girişi gözlemlenmektedir.



Çeyreklik Arz Artışı

2026 Q1'de 174 ilan, 2026 Q2'de 276 ilan.

Çeyreklik bazda %58,6 artış. İlan girişlerinde hızlanma dikkat çekmektedir.



Arz Baskısı Riski

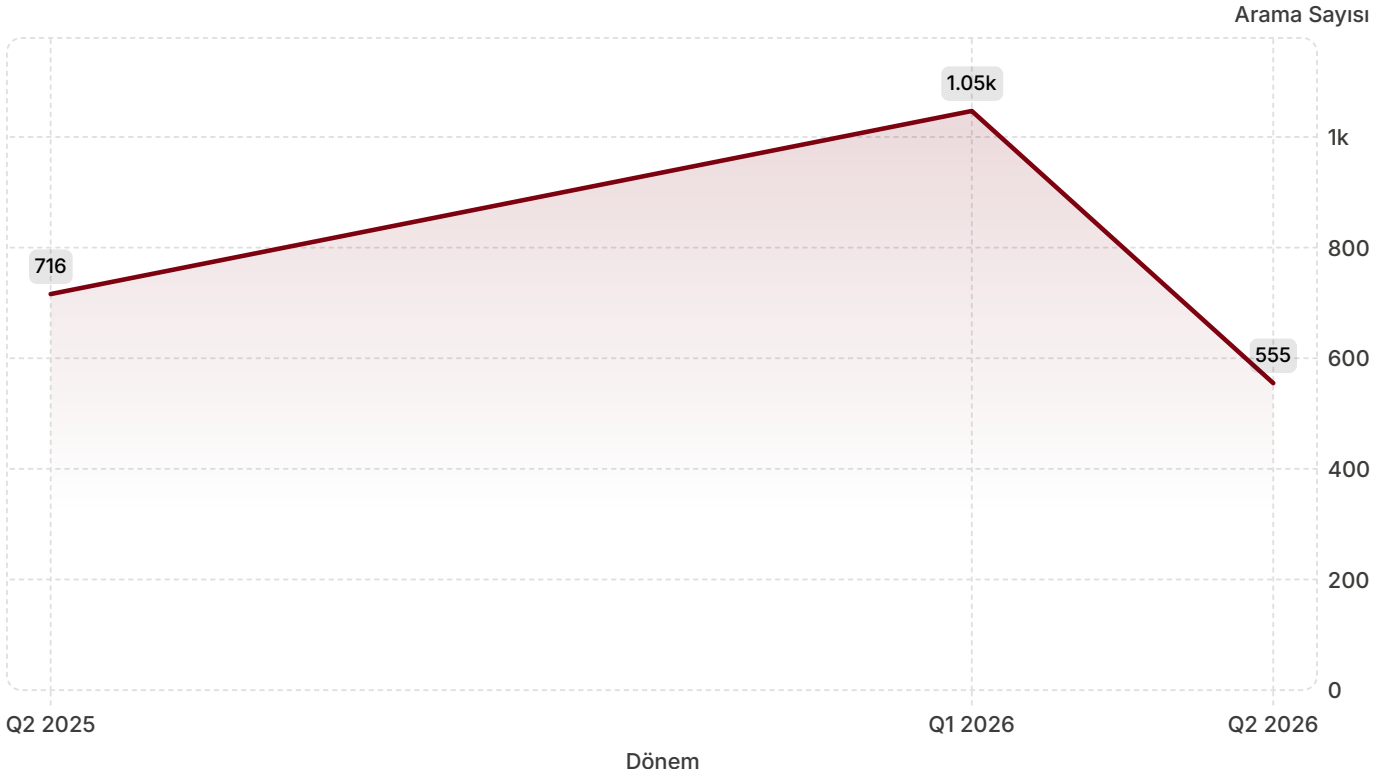
Talep düşerken arzın artması, piyasada fiyat baskısı oluşturabilir. Portföy kararlarında **arz-talep dengesizliği** gözetilmelidir.

Talep Analizi — Google Trend Aramaları

TALEP TAKİBİ

GOOGLE TREND | "ATAŞEHİR SATILIK DAİRE"

"Ataşehir Satılık Daire" araması üzerinden takip edilen talep verisi, **belirgin bir düşüş eğilimini** ortaya koymaktadır. 2026 Q2'de gerçekleşen 555 arama, 2025 Q2'deki 716 aramaya kıyasla **%22,5 gerilemiştir**. Bir önceki çeyrek olan 2026 Q1 (1047 arama) ile karşılaştırıldığında ise düşüş **%47,0'a** ulaşmaktadır. Her iki karşılaştırma da güçlü bir talep daralmasına işaret etmektedir.



Yıllık Talep Düşüşü

2025 Q2: 716 arama

2026 Q2: 555 arama

Değişim: -22,5%

Bir yıl öncesine kıyasla talep belirgin biçimde zayıflamıştır.

Çeyreklik Talep Düşüşü

2026 Q1: 1047 arama

2026 Q2: 555 arama

Değişim: -47,0%

Önceki çeyreğe kıyasla talep yarı yarıya gerilemiştir. Bu keskin düşüş yüksek sezon baskısına karşın gerçekleşmiştir.



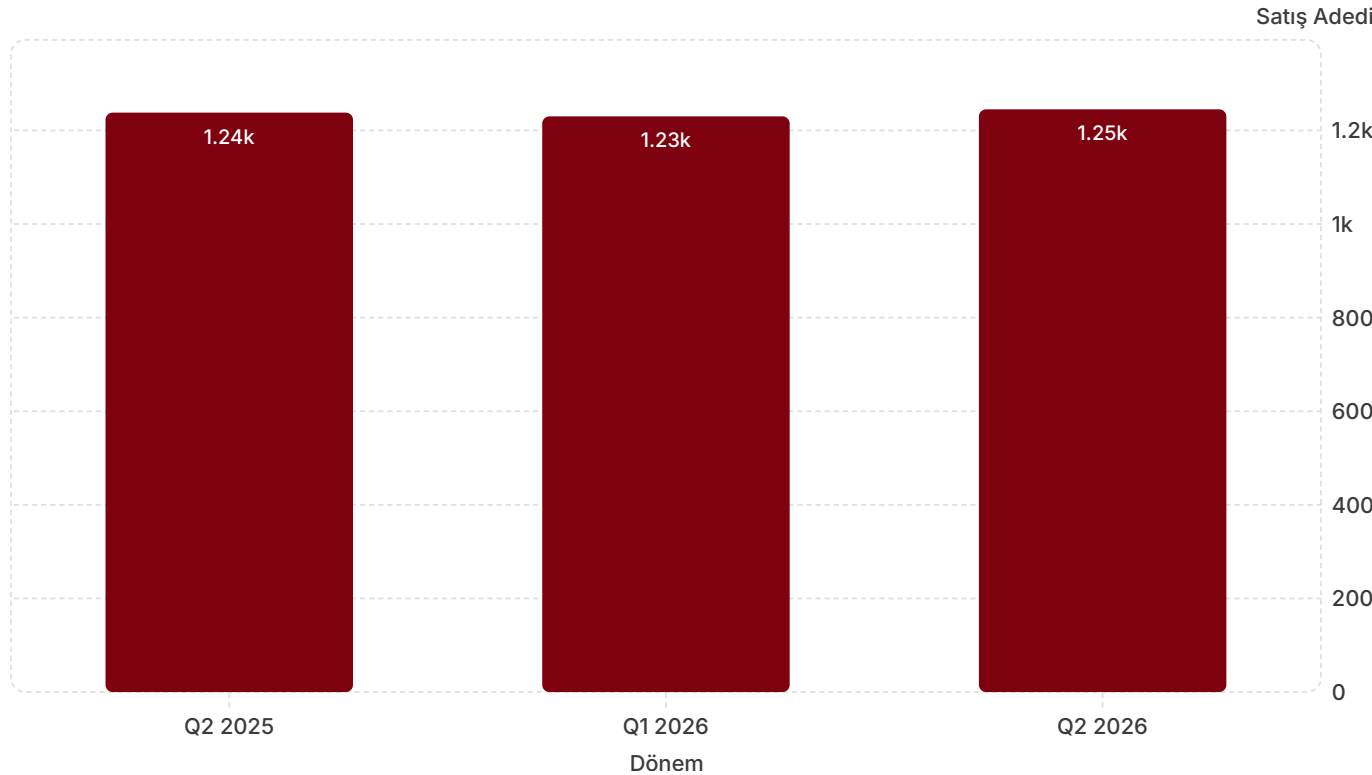
Arz artarken talebin bu hızda gerilemesi, fiyat endekslerini önümüzdeki dönemde olumsuz etkileyebilir. Yatırım kararlarında bu eğilim öncelikli risk faktörü olarak değerlendirilmelidir.

TÜİK Konut Satış Verileri — Ataşehir İlçesi

RESMİ SATIŞ VERİSİ

TÜİK | 2025-2026

Türkiye İstatistik Kurumu verilerine göre Ataşehir ilçesinde 2026 Q2'de **1245 konut satışı** gerçekleşmiştir. Bu rakam, 2025 Q2'deki 1238 satışla neredeyse aynı düzeydedir (%0,57 artış). Ancak **yıllık bazda ilk 6 ay karşılaştırması** küçük ama dikkat çekici bir düşüşe işaret etmektedir: 2025 ilk yarısında 2503 satış gerçekleşirken, 2026 ilk yarısında bu rakam **2475'e gerilemiştir**.



Çeyreklik Karşılaştırma

2025 Q2

1.238 satış

2026 Q1

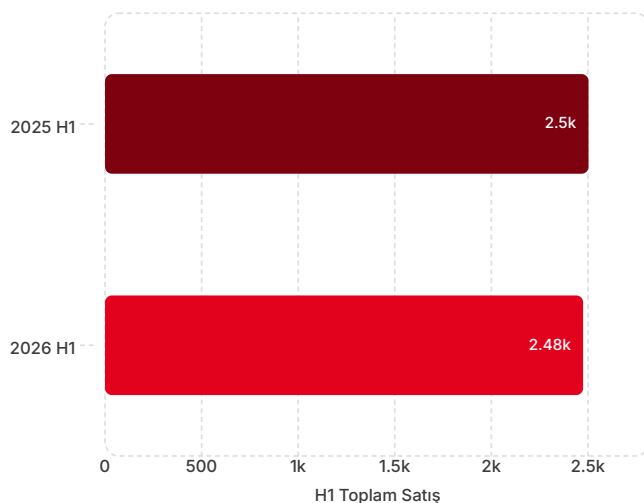
1.230 satış

2026 Q2

1.245 satış

Yıllık İlk Yarı Karşılaştırması

Yıl



⚠ 2026 yılının ilk yarısında toplam satış adedi 2025 ilk yarısına kıyasla 28 adet azalmıştır (−1,12%). Artışa dönen arz ve düşen talep göstergeleriyle birlikte değerlendirildiğinde, satış hacmindeki bu yatay/negatif seyir önümüzdeki dönem için temkinli bir duruşu zorunlu kılmaktadır.

RE/MAX CITY

BATI ATAŞEHİR RAPORU

İKİNCİ EL LÜKS
KONUT PAZAR
RAPORU
2026 2.ÇEYREK

0532 230 64 84



www.boragucmen.com



REMAX City Ataşehir

