2026
3.ÇEYREK

BATI ATAŞEHİR KONUT RAPORU

2026 ÜÇÜNCÜ ÇEYREK, BATI ATAŞEHİR MERKEZLİ İKİNCİ EL KONUT PAZAR RAPORU



BORAGUCMEN.COM

Batı Ataşehir Lüks Konut Piyasası

2026 Yılı Çeyreklik ve Yıllık Karşılaştırmalı Pazar Analizi Raporu

Bu rapor, İstanbul Ataşehir Atatürk ve Barbaros Mahallesi lüks konut piyasasının 2025 Q3 – 2026 Q3 dönemine ait endeks, arz, talep ve işlem hacmi verilerini kapsamaktadır. Genel Endeks, her çeyreğin son ayındaki tüm daire tiplerinin endeks ortalaması olarak hesaplanmıştır. Temel baz yılı 2008=100'dür.

6.308

TL Genel Endeks — 2026 Q3

2008=100 bazında; yıllık +%27,3 artış

149,26

USD Genel Endeks — 2026 Q3

Dolar bazında; yıllık +%7,6 reel değer artışı

538

Arz Stok — 2026 Q3

Satılık ilan adedi; yıllık -%28,3 düşüş

190

Dijital Talep Skoru — 2026 Q3

Google Trends; yıllık +%21,0 artış

Yönetici Özeti

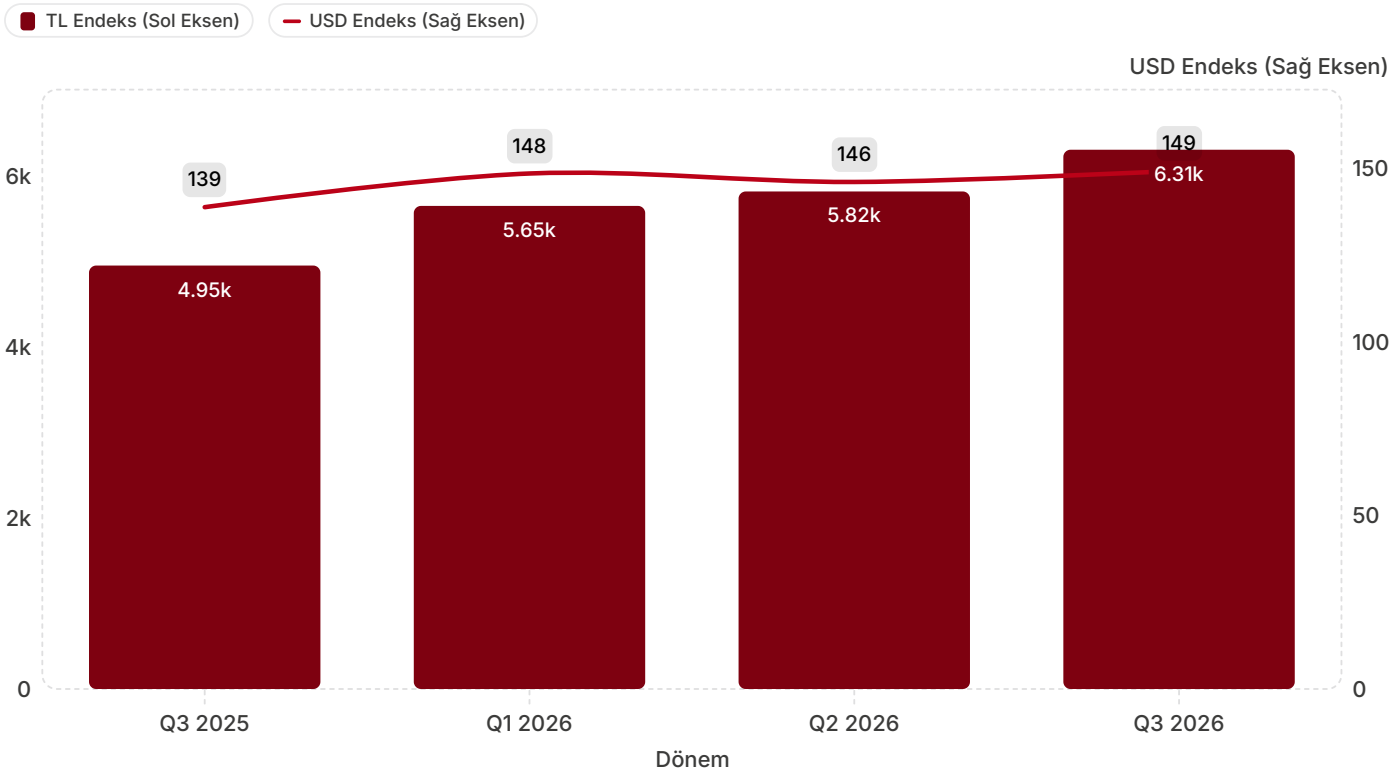
2026 Q3 itibarıyla Batı Ataşehir lüks konut piyasasında TL endeksi yıllık %27,35 artış gösterse de, %31'lik yıllık enflasyon karşısında reel bazda %3,65 daralmıştır. USD bazındaki %7,58'lik nominal prim ise mülk değerlenmesinden ziyade, kurun enflasyonun gerisinde kalmasından kaynaklanan baskılanmış döviz etkisini yansıtmaktadır.

Temel Bulgular

- Tüm daire tiplerinde TL endeks 2026 yıl içinde yükseliş eğilimini korudu
- 4+1 daireler en yüksek USD değer artışını kaydetti (+%18,3)
- Arz stoku yıllık %28,3 daraldı, fiyat baskısını destekliyor
- İşlem hacmi -%29,5 gerilerken dijital talep +%21,0 arttı
- Arz-talep makası, orta vadede fiyat artışının süreceğine işaret ediyor

Endeks Analizi: Genel, TL ve USD Bazında Daire Tipi Karşılaştırması

Genel Endeks, 2026 yılı boyunca istikrarlı bir yükseliş trendi izlemiştir. TL bazında çeyrekten çeyreğe ortalama %4,6 artış gerçekleşirken, USD endeksi daha ılımlı ama pozitif bir seyir izlemiştir. 2026 Q2'de USD endeksinde yaşanan hafif gerileme (%1,6), TL/USD kur hareketlerine bağlı geçici bir baskıyı yansıtmakta; 2026 Q3'te ise bu baskı aşılmıştır.



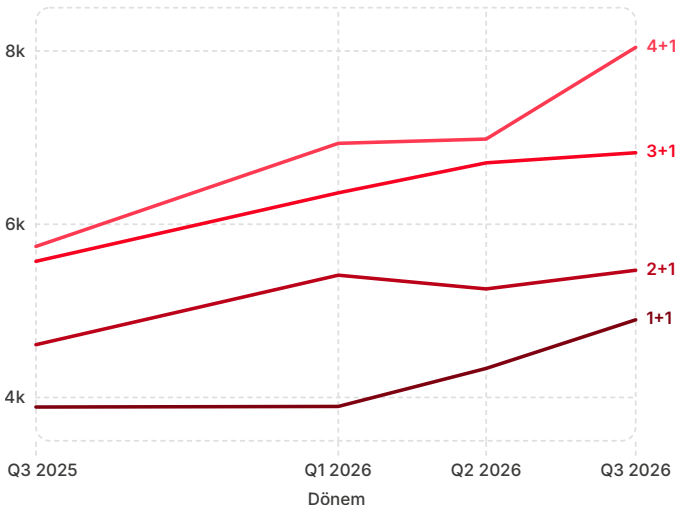
2025 Q3 → 2026 Q1
TL: **+%14,1**
USD: **+%7,0**

2026 Q1 → 2026 Q2
TL: **+%3,0**
USD: **−%1,6**

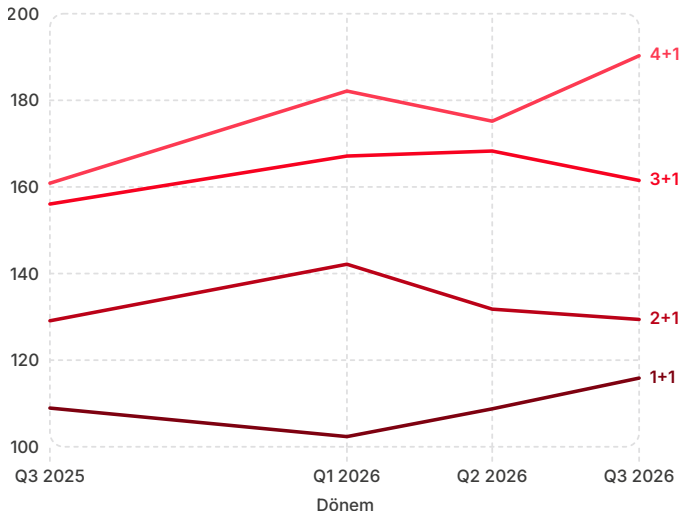
2026 Q2 → 2026 Q3
TL: **+%8,4**
USD: **+%2,2**

Yıllık (2025 Q3 → 2026 Q3)
TL: **+%27,3**
USD: **+%7,6**

Daire Tipi Bazında TL Endeks



Daire Tipi Bazında USD Endeks

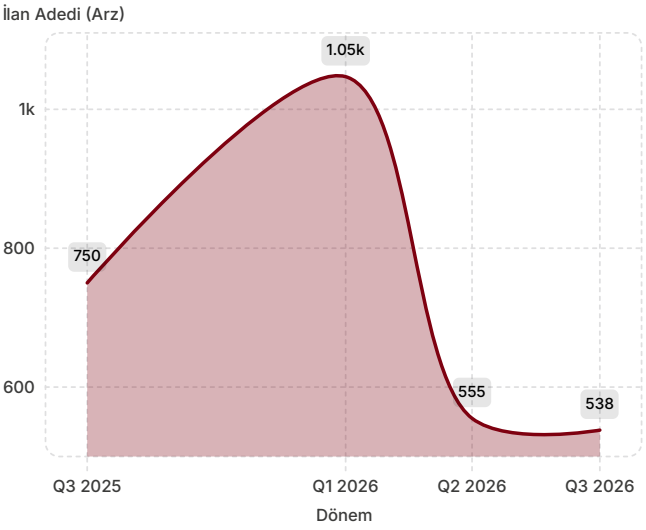


4+1 daireler TL bazında yıllık %40,0 artışla en güçlü performansı sergilemiştir; 1+1 daireler 2026 Q1'de neredeyse sabit kaldıktan sonra Q2 ve Q3'te hızlı yükselmiştir. USD bazında da 4+1 daireler +%18,3 reel artış kaydetmiş, 2+1 daireler yıllık %0,2 ile neredeyse sabit kalmış, 3+1 daireler 156,05'ten 161,50'ye çıkmıştır. 2026 Q2'deki USD gerilemesi çeyrek içi kur baskısını yansıtmaktadır.

Daire Tipi	TL Yıllık Değişim	USD Yıllık Değişim
1+1	+%25,9	+%6,4
2+1	+%18,6	+%0,2
3+1	+%22,5	+%3,5
4+1	**+%40,0**	**+%18,3**

Arz ve Talep Analizi: Satılık İlan Stoku ve Google Trends Dijital Talep Skoru

2026 Q1'de 1.047 adete ulaşan arz stoku hızla daralmış; 2026 Q2'de 555'e, 2026 Q3'te 538'e gerilemiştir. Bu **%28,3'lük yıllık arz daralması**, listeli konut sayısının kritik ölçüde azaldığını göstermektedir. Q1'deki yüksek seviye muhtemelen sezonsal satışa çıkarma dalgasını yansıtmakta; hızlı stok erimesi fiyat artışının temel yapısal destekçisi olarak öne çıkmaktadır.



Arz Trendi Yorumu

2026 Q1 Arz Patlaması

1.047 ilan ile dönemin zirvesi. Sahipler yükselen fiyatlardan çıkış fırsatı gördü.

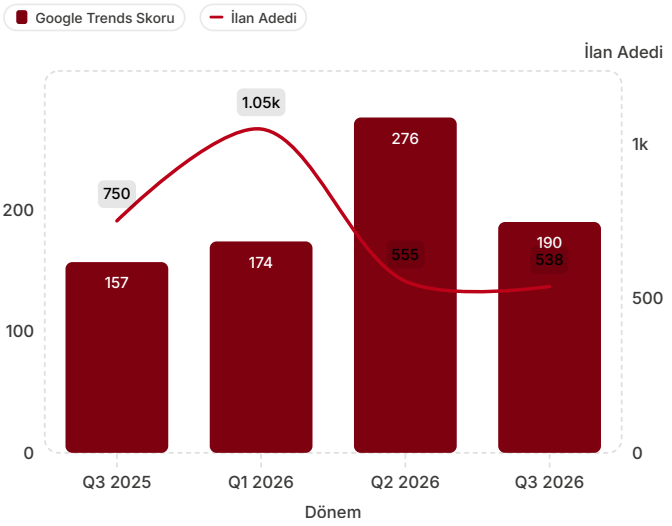
Q2–Q3 Hızlı Erime

%47 stoğun erimesi, alıcı talebinin arzı emdiğini gösteriyor.

Yıllık %28,3 Daralma

Fiyat artışını destekleyen temel yapısal etken; yeni konut üretiminin sınırlı kalmasıyla bağlantılı.

Talep Analizi: Google Trends Dijital Talep Skoru



"Ataşehir Satılık Daire" aramaları 2026 Q2'de 276 puanla dönemin zirvesine ulaşmıştır. 2026 Q3'te skor 190'a gerilese de 2025 Q3'teki 157 seviyesinin %21,0 üzerindedir. İşlem hacmindeki düşüşe karşın dijital arama artışı, alıcı havuzunun genişlediğini ancak arz kısıtlılığı nedeniyle işlemlere dönüşümün sınırlı kaldığını göstermektedir.

+21%

Yıllık Dijital Talep Artışı

157'den 190'a

76%

Q2 Talep Zirvesi Artışı

2025 Q3 tabanına göre

-31%

Q2→Q3 Normalleşme

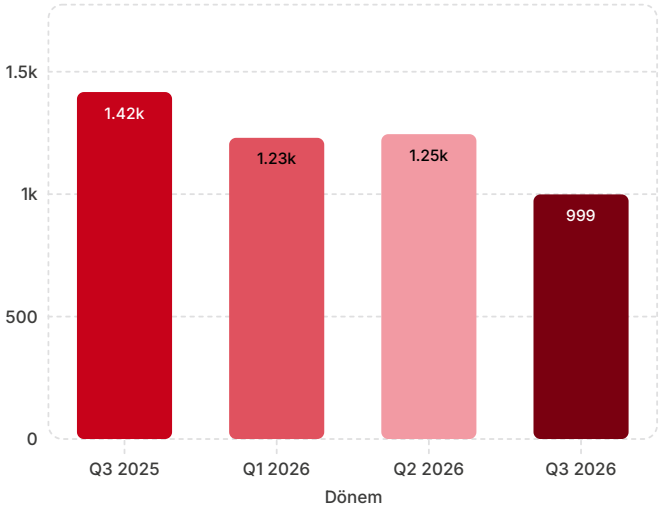
Mevsimsel düzleşme

Arz–Talep–Fiyat Dinamikleri ve TÜİK Satış Verileri

Piyasadaki rakamlar ilk bakışta çelişkili görünse de iktisadi zemin nettir: Yıllık %31 enflasyon ortamında %27,3 TL artışı kaydeden Batı Ataşehir konut piyasası, nominal olarak yükselmiş ancak **reel bazda değer kaybetmiştir**. İşlem hacminin -%29,5 düşmesi, yüksek alternatif getiri ve kredi darlığı nedeniyle alıcının pazardan çekildiğini gösteriyor. Satıcının ise stok azlığına sığınarak fiyat kırmaması piyasayı kilitliyor. +%21,0'lik dijital talep alıcının piyasayı izlediğini doğrular; ancak işlem ancak doğru fiyatlanan mülkte gerçekleşir.



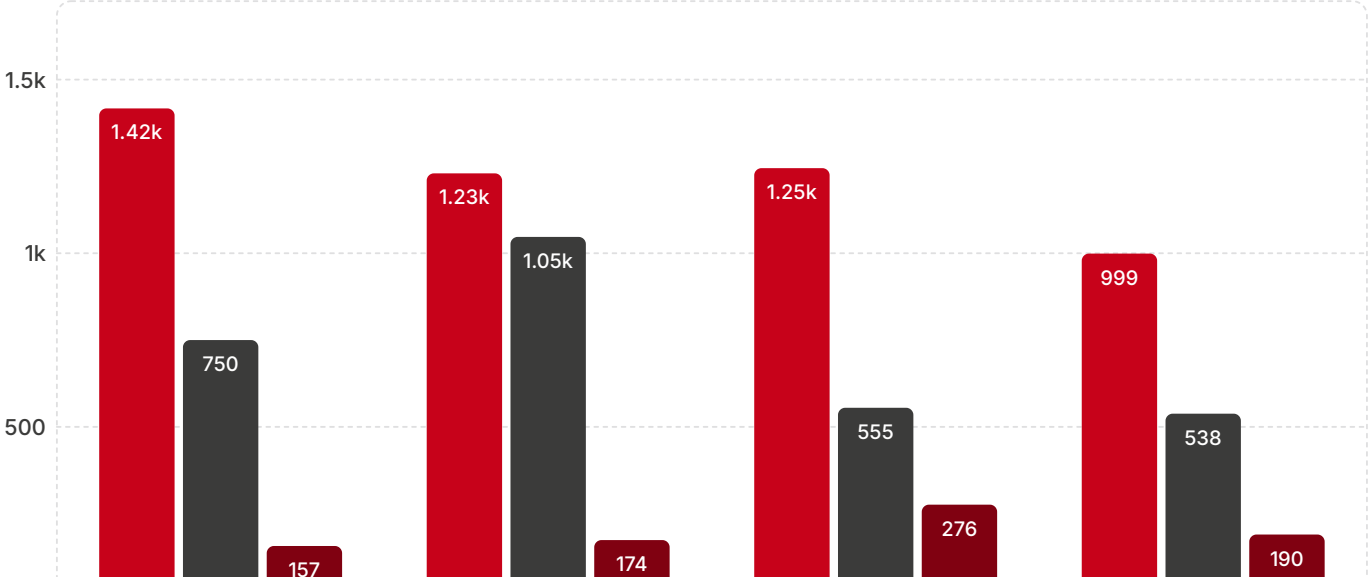
Satış Adedi (TÜİK)



1. 2025 Q3 Baz Etkisi — 1.417 adet ile güçlü referans dönem
2. 2026 Yılı İçi Daralma — Q1'den Q3'e 1.230'dan 999'a gerileme; arz daralması ve fiyat kırılganlığı işlem sayısını sınırlıyor
3. İşlem-Talep Makası — dijital talep artarken işlem azalıyor; makas kapandığında işlem hacmi ivmelenebilir

TÜİK verilerine göre Ataşehir'de konut satışları 1.417'den 999'a düşerek yıllık %29,5 azalmıştır. Bu düşüş faiz ortamı, arz kısıtlılığı ve alıcı-satıcı fiyat beklentisi uyumsuzluğuyla açıklanabilir; 2026 Q2'deki 1.245'lik toparlanma bahar sezonunu yansıtmıştır.

Satış Adedi | Arz Stoku | Dijital Talep



Sonuç ve Stratejik Değerlendirme

Batı Ataşehir lüks konut pazarı, %99 doluluk oranı ve yaklaşık 30.000 konutluk yapısıyla tam bir arz kısıtı yaşamaktadır. %31'lik enflasyon ortamında pazar genelinde TL bazında %3,65'lik reel bir düzeltme görülürken, segment bazlı sert ayrışmalar yaşanmaktadır. Toplam stokta sadece ~500 adet (%1,6) yer alan 4+1 daireler ikame edilemez nitelikleriyle %18,30 USD (%40,02 TL) reel prim üreterek pazarın açık ara lideri olmuştur. Toplam stoğun yaklaşık %15'ini oluşturan 1+1'ler likiditesini korurken, krediye bağımlı 2+1 ve 3+1 tiplerinde alım gücü daralması sebebiyle işlemler kilitlenmiştir.



Mülk Sahipleri İçin

4+1 Stoğu Tam Bir "Güvenli Liman": Bölgedeki 500 adetlik kısıtlı 4+1 stoğuna sahip mülk sahipleri için arz kısıtı en büyük avantajdır. Ancak genel pazarda işlem hacmi -%29,5 gerilediği için satış süreci doğru ekspertizle yürütülmelidir.

2+1 ve 3+1'de Köpük Fiyat Riski: Enflasyonun gerisinde kalan 2+1 ve 3+1 tiplerinde reel fiyat düzeltmesi kabul edilmeli; yüksek beklentili ilanların stokta kilitli kalacağı unutulmamalıdır.



Piyasa Analistleri İçin

Kuru Talep vs. Reel Hacim: Dijital talebin %21,0 artmasına karşın TÜİK satışlarının %29,5 düşmesi, piyasada alıcı ilgisinin sürdüğünü ancak yüksek mevduat getiri alternatifi ve kredi kısıtları nedeniyle kararların ertelendiğini doğrulamaktadır.

Makasın Kapanma Hızı: İlan stokunun 538 adede gerilemesi fiyatların gerilemesini engellemektedir. Piyasadaki tıkanıklık, ancak faiz/finansman tarafındaki gevşeme ve satıcı taraflı rasyonel fiyatlamayla açılabilecektir.



Yatırımcılar İçin

1+1'de Nakit Akışı & Likidite: Toplam stoğun %15'ini oluşturan 1+1 daireler, %6,35 USD bazlı reel artış ve yüksek kiralama kabiliyetiyle sermaye koruma ve nakit akışı sağlamak isteyen yatırımcı için en rasyonel seçenektir..

Yatırımın Ana Omurgası: 2+1 Daireler: Bekarlar, yeni evliler, tek çocuklu aileler ve İFM (İstanbul Finans Merkezi) beyaz yakalı çalışanlarını kapsayan en geniş alıcı/kiracı havuzuna sahiptir. Yüksek likiditesi ve hızlı kiralama kabiliyetiyle sermayeyi korurken kesintisiz nakit akışı sağlar.

Rapor, Atatürk ve Barbaros Mahallesi bazlı ilan verileri ile TÜİK Ataşehir ilçe satış istatistiklerinden derlenmiştir. Genel Endeks, her çeyreğin son ayındaki tüm daire tipi endekslerinin aritmetik ortalaması olarak hesaplanmıştır. Baz yıl: 2008=100.

RE/MAX CITY

BATI ATAŞEHİR RAPORU

İKİNCİ EL LÜKS KONUT PAZAR RAPORU

2026 3.ÇEYREK



0532 230 64 84

www.boragucmen.com

REMAX City Ataşehir