

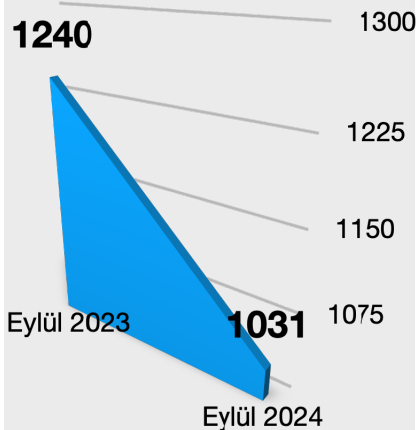
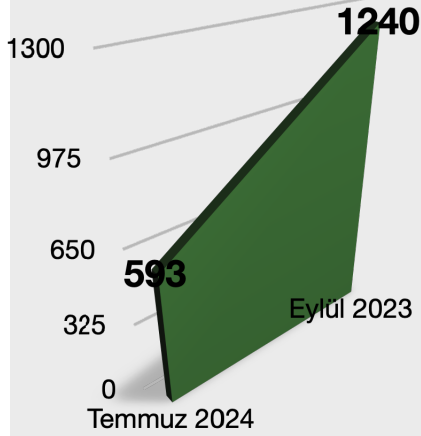


Önder Bora Güçmen Gayrimenkul Danışmanlık



Satılık Daire Talebi

Google Trend verilerine göre Mayıs 2024 'de "**ataşehir satılık daire**" araması Bir önceki aya göre 2 Kat artarken, Bir önceki yılın aynı ayına göre %20 azalmış



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.



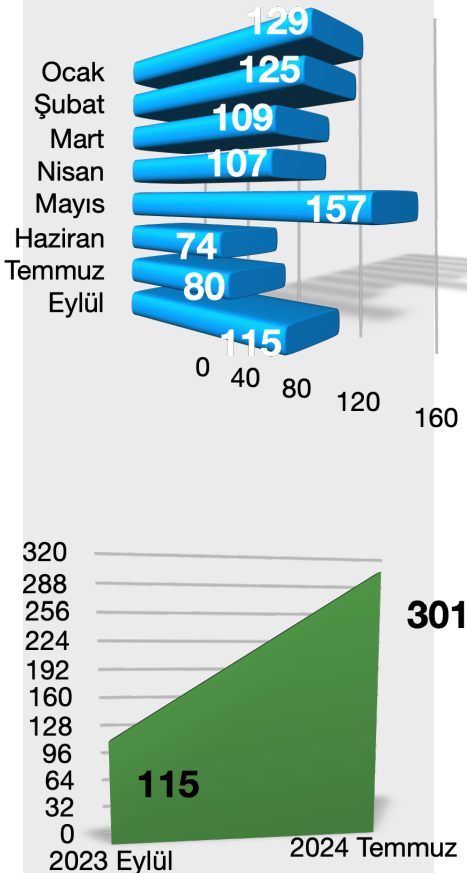
Önder Bora Güçmen Gayrimenkul Danışmanlık



Satılık İlan Sayıları

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

Birinci Grafik 2024 Yılı Aylık ilan sayıları, ikinci grafik bir önceki yıla göre karşılaştırma grafiği



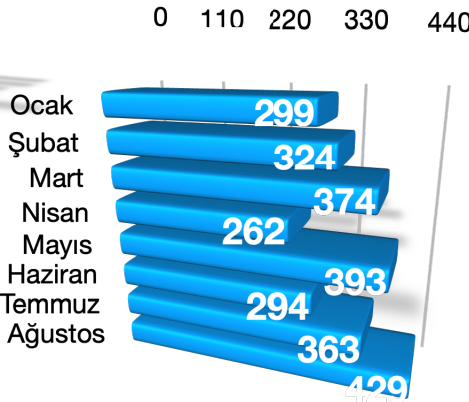
Ağustos-Eylül aylarında Batı Ataşehir TL satılık konut endeksi 4.137 'ye USD satılık konut endeksi 144,62'ye yükseldi.

Bir önceki raporum olan Temmuz ayına göre TL endeksinde %18,77'lik bir artış görünürken, artmayan kur sebebi ile DOLAR endeksinde artış da benzer gerçekleşti. %18,75

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

Ağustos-Eylül 2024 döneminde satılık ilan sayılarında bir önceki aya göre %43 artış olurken; bir önceki yılın aynı ayına göre ise %61 oranında azalmış. Burada elbette bu sene içerisinde yürürlüğe giren ilan verme kurallarının etkisi görülüyor.

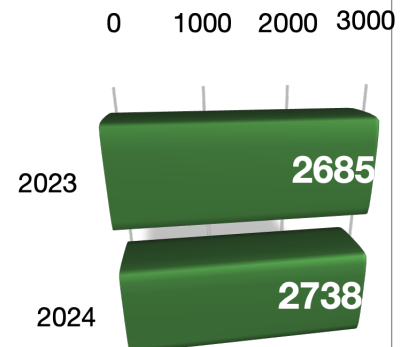
Satış Adet Analizi



İlan sayılarında ve ilan fiyatlarında artış görünürken gerçekleşen satış adetleri ne olmuş? Eylül ayı tapu verileri henüz açıklanmadığı için Ağustos ayı verileri rapora eklenmiştir.

TUIK Verilerine göre Ağustos ayında bir önceki

aya göre Ataşehir İlçesi satış adetlerinde %18'lik bir artış gerçekleşmiş. Geçen Yılın ilk sekiz ayında toplam 2.685 satış işlemi gerçekleşmişken, 2024 yılının ilk sekiz ayında bu sayı 2.738 olarak gerçekleşti.





1+1 DAİRE FİYAT DEĞİŞİMİ

Daire tipi özelinde incelediğimizde Eylül 2024 TL endeksi 2432,63'den 2659,91'e yükselmiş; USD endeksi 85,02'den 92,97'ye yükselmiş

- Temmuz ayından Eylül ayına talep edilen fiyatta TL bazında %10'luk bir artış söz konusuyken USD bazında %9,3'lük bir artış gözlemlenmiş.
- 2008=100 endeksine göre 1+1 daire yatırımcısına 16 senede TL bazında %2559,92 kazandırmış görünürken USD bazında %7,03 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.

2+1 DAİRE FİYAT DEĞİŞİMİ

Daire tipi özelinde incelediğimizde Eylül 2024 TL endeksi 2678,37'den 3889,81'e yükselmiş; USD endeksi 93,61'den 135,95'e yükselmiş.

- Temmuz ayından Eylül ayına talep edilen fiyatta TL ve USD bazında 'Yüzde 45'lik' bir artış söz konusu.
- 2008=100 endeksine göre 2+1 daire yatırımcısına 16 senede TL bazında %3789,82 kazandırmış görünürken USD bazında %35,95 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.



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 Tabanımınla Hizmetinizdeyim*

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

RE/MAX CITY
Above the Crowd!

Önder Bora Güçmen
Gayrimenkul Danışmanı
(0532) 230 46 84



3+1 DAİRE FİYAT DEĞİŞİMİ

Daire tipi özelinde incelediğimizde Eylül 2024 TL endeksi 3570,58'den 4416,46'ya yükselmiş; USD endeksi 124,80'den 154,36'ya yükselmiş

- Temmuz ayından Eylül ayına talep edilen fiyatta TL bazında yüzde 23,69'luk bir artış söz konusuysen USD bazında Yüzde 23'lük bir artış gözlemlenmiş.
- 2008=100 endeksine göre 3+1 daire yatırımcısına 16 senede TL bazında %4316,47 kazandırmış görünürken USD bazında %54,36 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 Eylül 2024 TL endeksi 5255,66'dan 5584,33'e yükselmiş; USD endeksi 183,69'dan 195,18'e yükselmiş

- Temmuz ayından Eylül ayına talep edilen fiyatta TL ve USD bazında yüzde 6,2'lik bir artış gözlemlenmiş.
- 2008=100 endeksine göre 4+1 daire yatırımcısına 16 senede TL bazında %5484,34 kazandırmış görünürken USD bazında %95,18 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



Önder Bora Güçmen
Gayrimenkul Danışmanlık
(0532) 230 64 84
bora@boragucmen.com
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. TÜİK İlçe Satış Adetleri üzerinden Gerçekleşen İşlem Analizi

Gerek tatil sezonu sebebi ile gerekse okulların açılması ile pazarın hareketlenmesi vesilesiyle Ağustos ayında rapor hazırlayamadım. Dolayısı ile bu ayki rapor iki aylık verileri içermekte.

Temmuz ayı raporunda *“Temmuz ayında fiyatlardaki yatay seyir 15 Ağustos sonrası yukarı kıpırdanmaların ön habercisi olabilir.”* Notum aynı ile gerçekleşmiş duruyor. İlan sayılarından, talep edilen fiyatlara ve gerçekleşen işlem adetlerine kadar her başlıkta Ataşehir konut pazarı hareketliliği artarak sürüyor.

Talep edilen fiyatlardaki %18’lik ortalama atış oranı gerçekleşen işlemlere baktığımızda realiteden hiç de uzak durmuyor. Gerçekleşen işlem sayılarındaki artış oranı ile de uyumlu seyri pazardaki değer artışını teyid eder nitelikte.

Enflasyonist ortamda her ay fiyatların artmasını beklemek elbette normal. Yılın genelinde inişli çıkışlı bir değer artış oranı sergileyen Ataşehir piyasası Temmuz’dan Ekim’e geçen iki ayda %18’lik değer artışı ile sanki biraz düzletme yapmış gibi duruyor. Ancak emlak sezonuna girdiğimizi de göz önünde bulundurarak yıl sonu ulaşılacak fiyatlara da ışık tutmakta.

İhtiyacı olanın, gerek almak, gerekse satmak, için beklemesinin hiç faydası olmadığı bir dönemdeyiz. Bekleyince artan fiyatlar mevduat faizleri karşısında erirken, seçenek azlığı sebebi ile geçen zaman alıcı için kaçan fırsatlara sebep oluyor.

TL EYLÜL ENDEKS

4.137,63

TL TEMMUZ ENDEKS

3.484,31

USD EYLÜL ENDEKS

144,62

USD TEMMUZ ENDEKS

121,78