

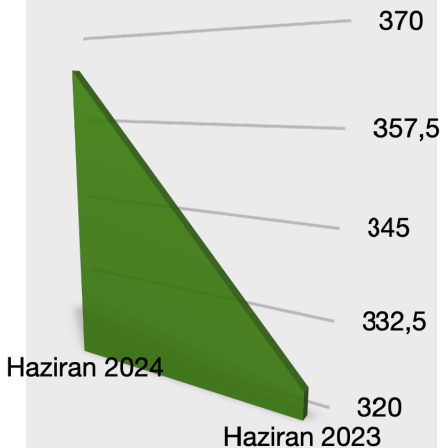
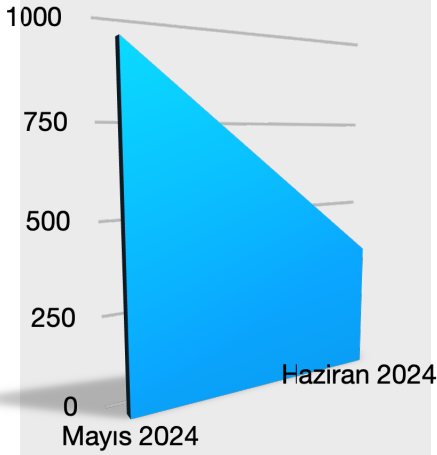


Önder Bora Güçmen Gayrimenkul Danışmanlık



Satılık Daire Talebi

Google Trend verilerine göre Haziran 2024 'de "**ataşehir satılık daire**" araması Bir önceki aya göre 2/3 oranında düşerken, Bir önceki yılın aynı ayına göre 12,65 oranında artmış!



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 le tüm daire tiplerinin ortalamasında 3,324 'e ulaşmıştı. Ayrıca Dolar bazında da endeks oluşturdum. Dolar Endeksi de tüm daire tiplerinin ortalamasında 123 'e ulaşmıştı.



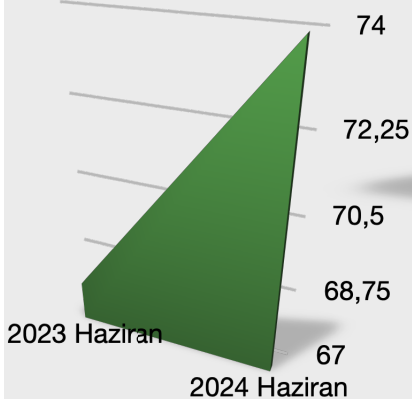
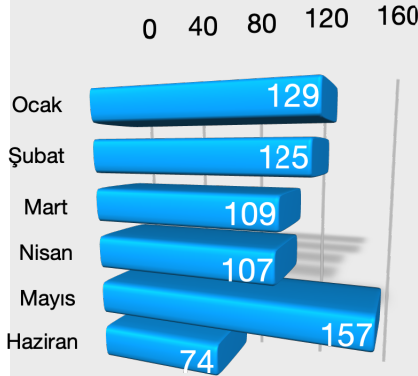
Önder Bora Güçmen Gayrimenkul Danışmanlık



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



Haziran ayında Batı Ataşehir TL satılık konut endeksi 3.483; USD satılık konut endeksi 122,48 oldu.

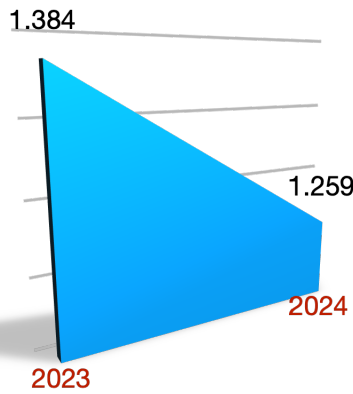
Bir önceki aya göre TL endeksinde %3,27'lik bir düşüş görünürken, DOLAR endeksinde bir önceki aya göre düşüş %5,45 olarak gerçekleşmiş.

Bir önceki aya göre fiyat bazında arzda düşüş eğilimi varken, ilan adedi bazında ise arz nasıl değişmiş?

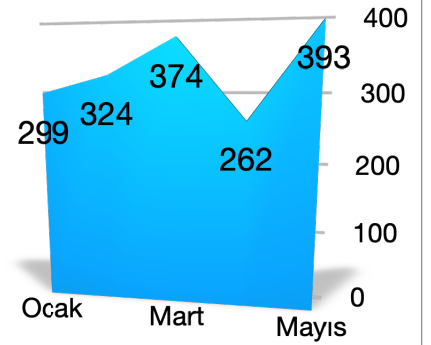
Haziran 2024 'de satılık ilan sayılarında bir önceki aya göre %47 düşüş olurken; bir önceki yılın aynı ayına göre sadece %8,8'lik bir artış gerçekleşmiş.

Satış Adet Analizi

İlan sayılarında ve ilan fiyatlarında düşüş görünürken gerçekleşen satış adetleri ne olmuş? Haziran ayı tapu verileri henüz açıklanmadığı için veri ve grafik Mayıs ayı dahil olarak rapora eklenmiştir.



2024 yılı ilk beş ayında satış adetlerinde düşüş oranı yaklaşık %6 seviyesinde gayet sınırlı kalmış durumdadır.



Türkiye İstatistik Kurumu Verilerine göre Mayıs ayında bir önceki aya göre Ataşehir İlçesi satış adetlerinde %50'lik bir artış gerçekleşmiş. Geçen Yılın ilk beş ayında Ataşehir ilçesinde toplam 1.757 satış işlemi gerçekleşmişken, 2024 yılının ilk beş ayında bu sayı 1.652 olarak gerçekleşti.



1+1 DAİRE FİYAT DEĞİŞİMİ

Daire tipi özelinde incelediğimizde Haziran 2024 TL endeksi 2564,56'dan 2283,04'e gerilemiş; USD endeksi 92,25'den 80,27'ye düşmüş

- Mayıs ayından Haziran ayına talep edilen fiyatta TL bazında yüzde 12,33'lük bir düşüş söz konusuyken USD bazında düşüş oranı yüzde 15'e yaklaşmış durumda..
- 2008=100 endeksine göre 1+1 daire yatırımcısına 16 senede TL bazında %2183,04 kazandırmış görünürken USD bazında %19,73 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 Haziran 2024 TL endeksi 3207,4777'den 3067,8374'ye gerilemiş; USD endeksi 115,37'dan 107,86'ya gerilemiş

- Mayıs ayından Haziran ayına talep edilen fiyatta TL bazında Yüzde 4,55'lik bir düşüş söz konusuyken USD bazında düşüş Yüzde 6,96 gerçekleşmiş
- 2008=100 endeksine göre 2+1 daire yatırımcısına 16 senede TL bazında %2967,84 kazandırmış görünürken USD bazında %7,86 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
Incify
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 Haziran 2024 TL endeksi 3964,68'den 3950,43'e gerilemiş; USD endeksi 142,61'den 138,89'e gerilemiş

- Mayıs ayından Haziran ayına talep edilen fiyatta TL bazında binde 3,6'lık bir düşüş söz konusuysen USD bazında Yüzde 2,6'lık bir düşüş gözlemlenmiş.
- 2008=100 endeksine göre 3+1 daire yatırımcısına 16 senede TL bazında %3850,44 kazandırmış görünürken USD bazında %38,89 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 Haziran 2024 TL endeksi 4670'den 4633,96'ya gerilemiş; USD endeksi 167,98'den 162,92'ye gerilemiş.

- Mayıs ayından Haziran ayına talep edilen fiyatta TL bazında binde 7,7'lik bir düşüş söz konusuysen USD bazında Yüzde 3'lük bir düşüş gözlemlenmiş.
- 2008=100 endeksine göre 4+1 daire yatırımcısına 16 senede TL bazında %4533,96 kazandırmış görünürken USD bazında %62,92 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





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



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

Endeks verilerine göre satış fiyatlarında bir önceki aya göre TL bazında %3,27; USD bazında ise %5,45 düşüş görünüyor. Ayrıca ilan sayılarında da bir önceki aya göre %47'lik bir düşüş görünmekte. Tüm bu veriler olumsuz bir tablo gibi önümüzde dururken gerçekleşen tapu işlemlerinde ise bir önceki aya göre %50'lik bir artış var! Yani fiyatlar bir nebze düşmüş, ilan sayıları azalmış ama satış adedi artmış bir tablo var önümüzde.

Bu tabloyu şöyle okumak lazım;

- Satılanlar pazardan çekilmiş yerine aynı oranda yeni ürün girmemiş.
- Bir süredir pazarda satılmayı bekleyen evler işlem görmeyince bir miktar fiyat düşürmüş ya da pazardan çekilmişler
- Piyasa hareketlenmiş, satış adetleri artmış

En büyük fiyat düşüşü 1+1 dairelerde görünüyor olsa da işin aslı ilan rakamları ile gerçekleşen rakamlar birbirine yaklaşmış aslında.

Piyasaya yeni ürünün az çıkıyor olması arzın talepten düşük olmaya devam edeceğinin göstergesi. Böyle pazarlarda, özellikle de yüksek faiz dönemlerinde; paranın bugünkü değeri hesabını doğru yapan satıcı kadar, oturacağı ve yaşayacağı “boş” evi bulan alıcının “dünden pahalı yarından ucuz” fiyata ikna olması da önemli. Yoksa bir kaç ay sonra eşe dosta anlatacak bir iki tane “kaçan ev” hikayesi daha olur.

TL HAZİRAN ENDEKS

3.483

TL MAYIS ENDEKS
3.601

USD HAZİRAN ENDEKS

122,48

USD MAYIS ENDEKS
129,55