

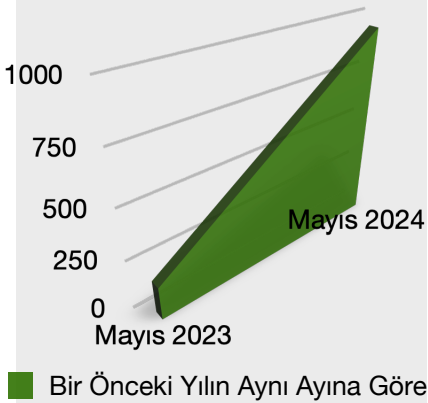
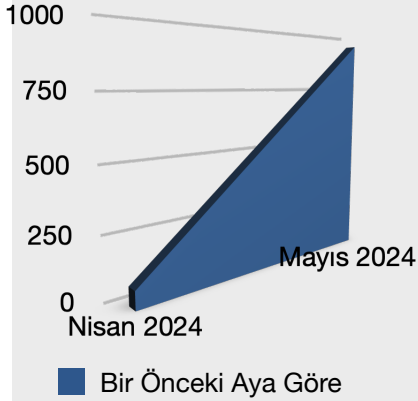


Önder Bora Güçmen Gayrimenkul Danışmanlık



Satılık Daire Talebi

Google Trend verilerine göre Mayıs 2024 'de "**ataşehir satılık daire**" araması Bir önceki aya göre 13 Kat, Bir önceki yılın aynı ayına göre 5,5 Kat 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

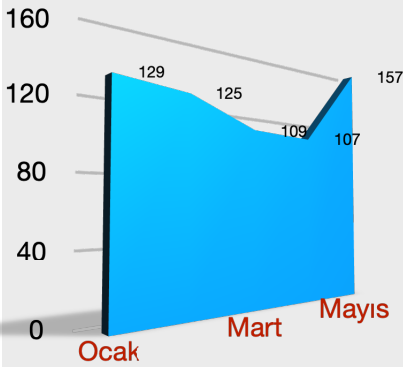


Satılık İlan Sayıları

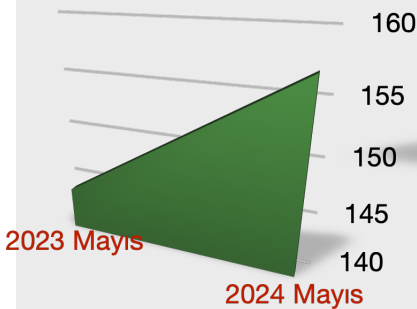
"sahibinden.com" ilan sitesinde yayınlanan Ataşehir Satılık Daire İlan Sayıları Grafiği.

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

2024 Yılı İlan Sayıları



Bir Önceki Yılın Aynı Ayına Göre



Mayıs ayında Batı Ataşehir TL satılık konut endeksi 3.601'e USD satılık konut endeksi 129,55'e yükseldi.

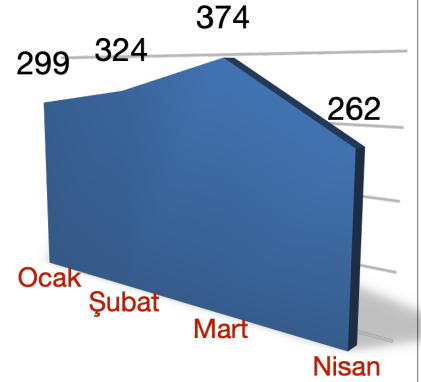
Bir önceki aya göre TL endeksinde %8,33'lük bir artış görünürken, DOLAR endeksinde artış %5,3 'de kalmış görünüyor.

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

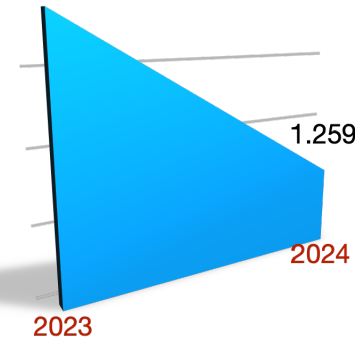
Mayıs 2024 'de satılık ilan sayılarında bir önceki aya göre %46 artış olurken; bir önceki yılın aynı ayına göre sadece %10'luk bir artış gerçekleşmiş.

Satış Adet Analizi

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



1.384



Türkiye İstatistik Kurumu Verilerine göre Nisan ayında bir önceki aya göre Ataşehir İlçesi satış adetlerinde %42'lik bir düşüş gerçekleşmiş. Geçen Yılın ilk dört ayında Ataşehir ilçesinde toplam 1.384 satış işlemi gerçekleşmişken, 2024 yılının ilk dört ayında bu sayı 1.259 olarak gerçekleşti.

2024 yılı ilk dört ayında satış adetlerinde düşüş oranı yaklaşık %10 seviyesinde.



1+1 DAİRE FİYAT DEĞİŞİMİ

Daire tipi özelinde incelediğimizde Nisan 2024 TL endeksi 2512,78'den 2564,56'ya yükselmiş; USD endeksi 92,98'den 92,25'e düşmüş

- Nisan ayından Mayıs ayına talep edilen fiyatta TL bazında binde 20'lik bir artış söz konusuysen USD bazında binde 8'lik bir düşüş gözlemlenmiş.
- 2008=100 endeksine göre 1+1 daire yatırımcısına 16 senede TL bazında %2464,57 kazandırmış görünürken USD bazında %7,75 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 Nisan 2024 TL endeksi 2848,32'den 3207,47'ye yükselmiş; USD endeksi 105,39'dan 115,37'a yükselmiş.

- Nisan ayından Mayıs ayına talep edilen fiyatta TL bazında Yüzde 12,5'luk bir artış söz konusuysen USD bazında artış Yüzde 9,46'da kalmış
- 2008=100 endeksine göre 2+1 daire yatırımcısına 16 senede TL bazında %3107,48 kazandırmış görünürken USD bazında %115,37 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

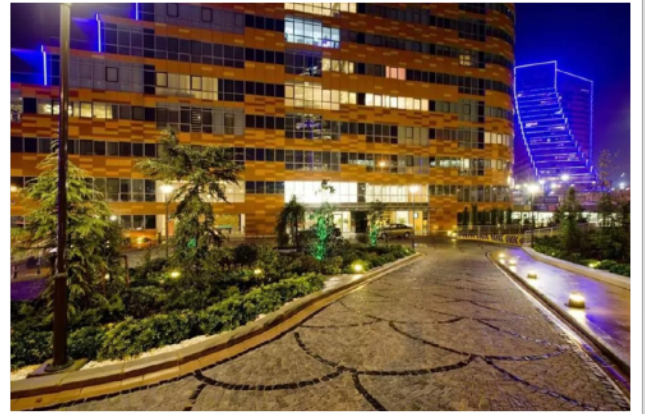
Daire tipi özelinde incelediğimizde Nisan 2024 TL endeksi 3517,73'den 3964,68'e yükselmiş; USD endeksi 130,16'den 142,61'e yükselmiş

- Nisan ayından Mayıs ayına talep edilen fiyatta TL bazında yüzde 12,70'lik bir artış söz konusuysen USD bazında Yüzde 9,5'lik bir artış gözlemlenmiş.
- 2008=100 endeksine göre 3+1 daire yatırımcısına 16 senede TL bazında %3864,68 kazandırmış görünürken USD bazında %142,61 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 Nisan 2024 TL endeksi 4417,92'den 4670,00'ya yükselmiş; USD endeksi 163,47'den 167,98'e yükselmiş

- Nisan ayından Mayıs ayına talep edilen fiyatta TL bazında yüzde 5,7'lik bir artış söz konusuysen USD bazında Yüzde 2,75'lik bir artış gözlemlenmiş.
- 2008=100 endeksine göre 4+1 daire yatırımcısına 16 senede TL bazında %4570,00 kazandırmış görünürken USD bazında %167,98 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

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

Endeks verilerine göre satış fiyatlarında bir önceki aya göre TL bazında %8,33; USD bazında ise %5,3 artış görünüyor. Arzdaki bu rakamsal artışın daha çok ilan sitelerindeki fiyatlar üzerinde olduğunu özellikle belirtmek isterim. Google Trend verilerine göre talep yönünden de bir önceki aya göre artış söz konusu. Hatta bir önceki yılın aynı ayına göre de satılık daire araması 5,5 kat fazla olmuş. Bu iki veri açısından arz ve talep paralellik gösteriyor.

Ancak gerçekleşen işlemleri incelediğimizde sonuç arz ve talep verilerinden farklı sonuç veriyor. Bu senenin ilk dört ayında satış adetleri geçen senenin aynı dönemine göre %10 düşüş gösteriyor. Mayıs ayı satış adetleri henüz açıklanmadığı için Nisan ayı üzerinden verileri analiz ettiğimizde Mart ayına göre Nisan ayında gerçekleşen satış adetlerinde %46'lık bir düşüş söz konusu.

Bankaların vadeli hesaplara uyguladığı yüksek faiz oranı her ne kadar enflasyonun altında kalsa da "garanti gelir" olması sebebi ile hala cazibesini koruyor. Bu yüksek faiz ortamında da satın alma kararları erteleniyor, satış süreleri bir miktar uzuyor.

Profesyonel görüşüm zaten uzun zamandır gayrimenkulden çekilen yatırımcı yerine kullanıcıların hakim olduğu alıcıların, nakitlerini bankada bir süre daha değerlendirdikten sonra satın alım yapacağı yönünde. Satıcıların da ilan rakamlarını bu sebeple yükseltiyor olması bir kısır döngüye sebep oluyor gibi duruyor.

"Bugünkü Değer" hesabını doğru yapan alıcı ve satıcı bu piyasada kazançlı çıkacak gibi duruyor.

TL MAYIS ENDEKS

3.601

USD MAYIS ENDEKS

129,55