



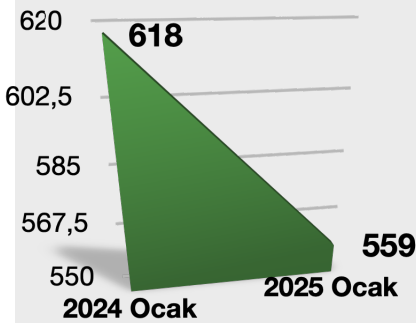
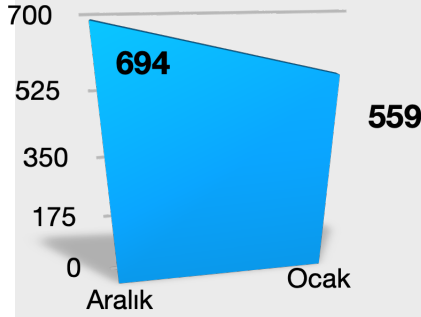
Önder Bora Güçmen Gayrimenkul Danışmanlık



Satılık Daire Talebi

Google Trend verilerine göre "**ataşehir satılık daire**" araması; bir önceki ay olan Aralık'a göre %24 düşerken, bir önceki yılın aynı dönemine göre %10 düşüş göstermiş.

Bir önceki yıla göre benzer bir talep oranına sahip olması mevsim etkisi olarak değerlendirilebilir.



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.



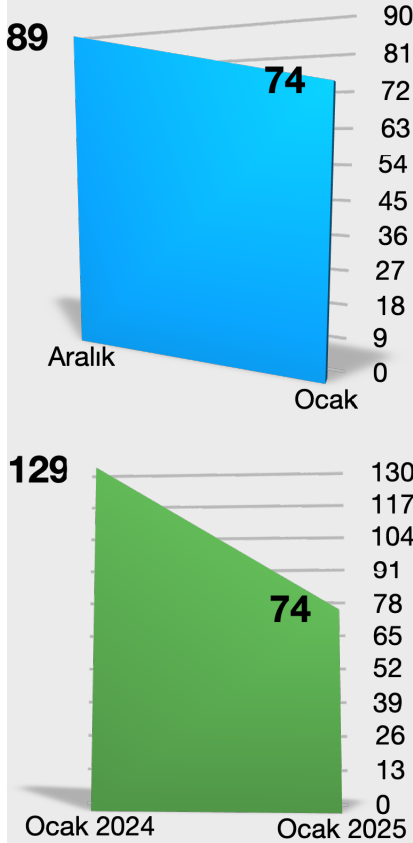
Önder Bora Güçmen Gayrimenkul Danışmanlık



Satılık İlan Sayıları

"sahibinden.com" ilan sitesinde yayınlanan Ataşehir Satılık Daire İlan Sayıları bir önceki ay olan Aralık'a göre %24 düşerken, bir önceki yılın aynı dönemine göre %10 düşüş göstermiş.

Bir önceki yıla göre ilan sayılarındaki düşüş bölgenin arz daralmasının bir göstergesi olarak değerlendirilebilir.

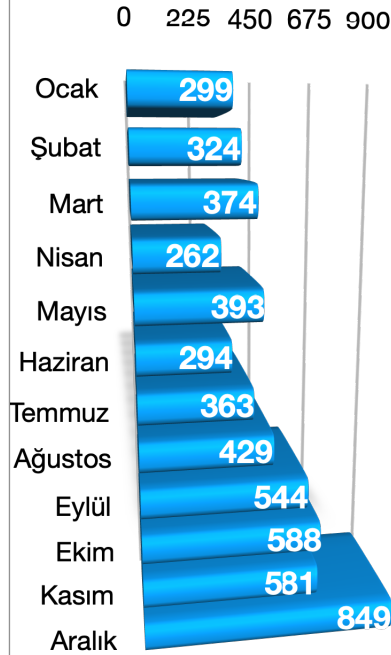


2025 yılı OCAK Ayı Batı Ataşehir TL satılık konut endeksi 4.390 'dan 4.336'ya; USD satılık konut endeksi 147,42'den 141,64'e gerilemiş.

Tüm daire tiplerinde ortalama olarak endeksteki bu düşüşün fiyatlara yüzdesel olarak kayda değer bir fark yaratmış diyemeyiz. Aralık ayı ile aynı fiyatlarda kapattığını söyleyebiliriz.

Geçtiğimiz yaklaşık yirmi yıllık satış veri ve istatistiklerine bakarak Ocak ve Şubat aylarında satış adetlerinin her sene düşüş gösterdiğini Mart ayı ile hareketlenmenin başladığını söyleyebiliriz. Bu daralma sebebi yılın ilk iki ayında fiyatlarda yatay seyri normal olarak değerlendirmek mümkündür.

Satış Adet Analizi



2024 Yılı satış verileri tamamlandı. TÜİK 'den aldığımız bu verilere göre bir önceki yıla oranla Ataşehir gayrimenkul pazarı %24 oranında büyümüş.

2023 senesinde toplam 4.273 adet satış işlemi gerçekleşmişken, 2025 senesinde bu sayı 5.300 adete ulaşmış.

Konut Kredi faizlerinin son derece yüksek olduğu bu dönemde bir önceki yıla göre %24'lük büyüme, enflasyonun ve faizlerin düşmesi beklenen orta vadedeki günler için

yatırımcıya BUGÜN SATIN AL mesajı veriyor olarak değerlendirilebilir.



2+1 DAİRE FİYAT DEĞİŞİMİ

Daire tipi özelinde incelediğimizde Ocak 2025 TL endeksi 3653,87'den 3896,89'a yükselmiş; USD endeksi 122,68'den 127,30'a çıkmış!

- Aralık ayından Ocak ayına talep edilen fiyatta TL bazında %6,6, USD bazında Yüzde 3,8'lik' bir artış söz konusu.
- 2008=100 endeksine göre 2+1 daire yatırımcısına 16 senede TL bazında %3796,90 kazandırmış görünürken USD bazında %27,30 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.

1+1 DAİRE FİYAT DEĞİŞİMİ

Daire tipi özelinde incelediğimizde Ocak 2025 TL endeksi 2867,87'den 2865,40'a gerilemiş; USD endeksi 96,29'den 93,60'a gerilemiş.

- Aralık ayından Ocak ayına talep edilen fiyatta TL bazında sabit kalmışken USD bazında %3'lük bir kayıp yaşamış.
- 2008=100 endeksine göre 1+1 daire yatırımcısına 16 senede TL bazında %2765,41 kazandırmış görünürken USD bazında %6,40 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.



**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 Tabanımla Hizmetinizdeyim*

Ağaoglu My World
Metropol İstanbul
Uphill Court
Kentplus
Varyap
Deluxia
Incinity
Stargate
Palladium
Trio

**RE/MAX
CITY**

**Above
the Crowd!**

Önder Bora Güçmen
Gayrimenkul Danışmanı
(0532) 230 64 94



4+1 DAİRE FİYAT DEĞİŞİMİ

Daire tipi özelinde incelediğimizde Ocak 2025 TL endeksi 6290,75'den 6268,11'e düşmüş; USD endeksi 211,21'den 204,76'ya düşmüş

- Aralık ayından Ocak ayına talep edilen fiyatta TL bazında sabit kalmışken USD bazında yüzde 3'lük bir gerileme gözlemlenmiş.
- 2008=100 endeksine göre 4+1 daire yatırımcısına 16 senede TL bazında %6168,11 kazandırmış görünürken USD bazında %104,76 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.

3+1 DAİRE FİYAT DEĞİŞİMİ

Daire tipi özelinde incelediğimizde Ocak 2025 TL endeksi 4750,59'den 4313,28'e düşmüş; USD endeksi 159,50'dan 140,90'a düşmüş

- Aralık ayından Ocak ayına talep edilen fiyatta TL bazında yüzde 10'luk bir düşüş söz konusuyken USD bazında Yüzde 13'lük bir düşüş gözlemlenmiş.
- 2008=100 endeksine göre 3+1 daire yatırımcısına 16 senede TL bazında %4213,29 kazandırmış görünürken USD bazında %40,90 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.




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

Yıllık ve Ay bazlı verileri incelediğimde dikkatimi çeken bir kaç detay oldu!

Yıllık bazda bir önceki yıla göre %24 oranında artan gerçekleşmiş satış işlemi verisi Ataşehir bölgesinin talep anlamında canlılığını arttırdığının bir göstergesi. Diğer taraftan satılık ilan sayılarındaki kayda değer düşüşü arzın talebi karşılamakta zorlanması olarak değerlendirmek mümkün.

Arzın talebi karşılayamaması elbetteki geçtiğimiz dönemde fiyatlara yansımıştı. Özellikle ailelerin tercih ettiği 3+1 ve 4+1 dairelerdeki arz eksikliği Haziran 2024'den Aralık 2024' kadar geçen dönemde fiyatların bölge artış oranından daha hızlı artmasına sebep olmuştu. Ocak ayında özellikle 3+1 dairelerde fiyat düzeltmesi olduğunu gözlemliyorum.

Banka faizlerinin düşmesi ile gerek vadeli hesaplardan çıkacak paranın, gerekse muhtemel kredi imkanlarının artmasının gayrimenkul fiyatlarını yukarı çekeceği aşikar. Geçmiş dönemlerden tecrübeli olanlar gayrimenkul almak için en doğru zamanda olduklarının farkındalar. Faizler düştükten sonra bugün yüksek gelen fiyatları arar olacağımız kesin.

İhtiyacı olanın almak ve satmak için en doğru zaman belki de önümüzdeki üç ya da dört aylık süre diyebiliriz. Ülke ve bölgemizde major bir "olay" olmadığı sürece yılın ikinci çeyreği gayrimenkul fiyatlarının enflasyondan yüksek artacağı kanaatindeyim. Ancak bugün satmaya ihtiyacı olanın yılın ikinci yarısı beklentisi ile fiyat belirlemesinin de satışına engel olacağını göz ardı etmemesi gerekiyor. Hala bankada otuziki günlük vadede %45 üzeri faiz bulmak mümkün!

TL OCAK ENDEKS
4.335,92
TL ARALIK ENDEKS
4.390,77

USD OCAK ENDEKS
141,64
USD ARALIK ENDEKS
147,42