



**Önder Bora Güçmen**  
Gayrimenkul Danışmanlık  
(0532) 230 64 84  
[bora@boragucmen.com](mailto:bora@boragucmen.com)  
[www.boragucmen.com](http://www.boragucmen.com)

2023  
HALL OF FAME

2023  
PLATINUM  
CLUB AWARD

TOP  
100  
RE/MAX



## Uzman Yorumu

Temmuz ayında endeks bir önceki ay ile yatay seyir sürmüştür. Burada mevsim etkisini göz ardı etmemek gerekir. Okulların kapandığı, tatil programlarının yoğunlaştığı Temmuz ayında fiyatlardaki yatay seyir 15 Ağustos sonrası yukarı kıpırdanmaların ön habercisi olabilir.

Bu sene Temmuz ayında bir önceki aya ve bir önceki yıla göre talep yönünde yukarı eğilim söz konusu. "Ataşehir Satılık Daire" araması bir önceki aya göre %57, bir önceki yılın aynı ayına göre %16 artmış. Talebin, okullar ve tayinlerin netleştiği Ağustos 15 sonrası daha da artması normaldir.

2024 Yılı'nın ilk 6 aylık gerçekleşmiş satış adetleri ile bir önceki yılın ilk altı aylık gerçekleşmiş satış adetlerini kıyasladığımızda yüksek enflasyon ve faiz ortamına rağmen pazarın kendi dinamikleri içerisinde bir rutini olduğunu görüyoruz. 2023 ilk yarısında 1.997 satış gerçekleşmişken 2024 'ün ilk yarısında 1.946 satış gerçekleşmiş Ataşehir ilçesinde. Bu sayılar da bize gayrimenkulün bir yatırım aracı olmanın dışında temel bir ihtiyaç olduğunun; ihtiyaç ile alınan gayrimenkulün de her hangi bir ekonomik göstergeye bağlı olmadığını ispatlıyor!

Batı Ataşehir konut pazarında dikkat çeken iki detay göze çarpıyor Temmuz ayında. Son dört aydır yatırımcısına döviz bazında para kazandırmış olan 2+1 daireler bu ay tekrar zarar yazmış görünürken, 4+1 dairelerin piyasadan bağımsız hareketi devam ediyor. Bölgedeki 4+1 daire Arz / Talep dengesizliğinden fiyatlar dolar bazında tekrar şişmiş gibi görünüyor. Ancak bu durum ilan fiyatlarında böyle görünse de gerçekleşen işlemlerle pek de paralellik göstermiyor.

TL HAZİRAN ENDEKS

3.483,31

TL HAZİRAN ENDEKS  
3.483

USD HAZİRAN ENDEKS

121,78

USD HAZİRAN ENDEKS  
122,48

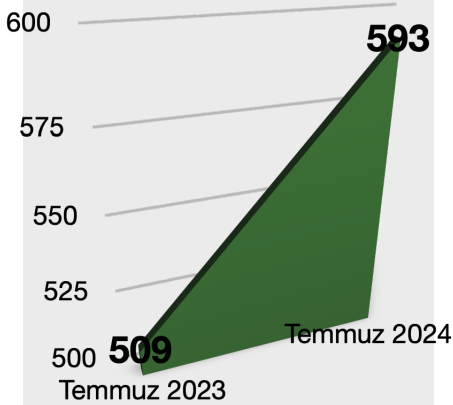
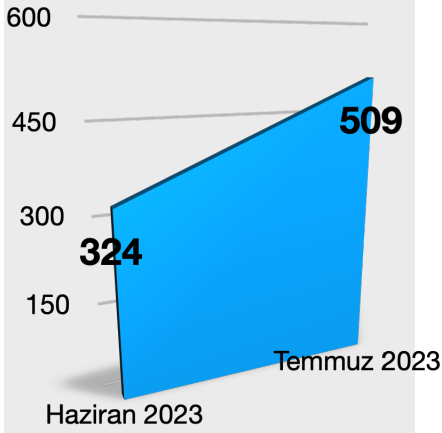


## Önder Bora Güçmen Gayrimenkul Danışmanlık



### Satılık Daire Talebi

Google Trend verilerine göre Temmuz 2024 'de "**ataşehir satılık daire**" araması Bir önceki aya göre %57 oranında artarken, Bir önceki yılın aynı ayına göre %16 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.



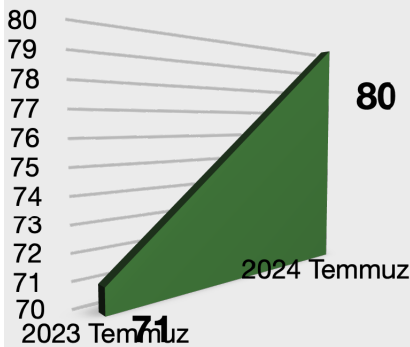
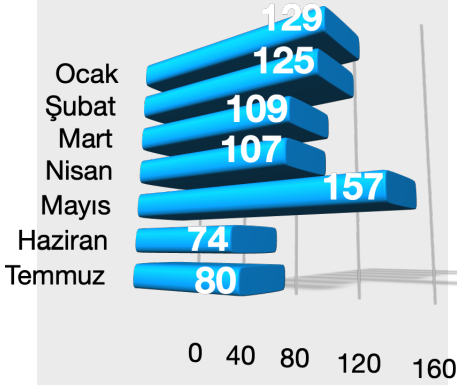
## Önder Bora Güçmen Gayrimenkul Danışmanlık



### 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



Temmuz ayında Batı Ataşehir TL satılık konut endeksi 3.484; USD satılık konut endeksi 121,78 oldu.

Bir önceki aya göre TL endeksineredyse sabit kalırken, DOLAR endeksinde bir önceki aya göre düşüş küsurat ile sınırlı kaldı.

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

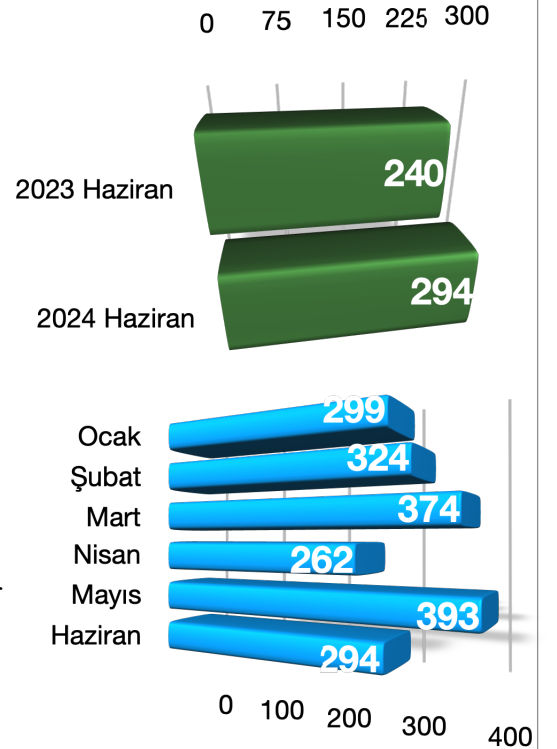
Temmuz 2024 'de satılık ilan sayılarında bir önceki aya göre %8 artış olurken; bir önceki yılın aynı ayına göre sadece %12,6'lık bir artış gerçekleşmiş.

### Satış Adet Analizi

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

Türkiye İstatistik Kurumu Verilerine göre Haziran ayında bir önceki aya göre Ataşehir İlçesi satış adetlerinde %22,5'lik bir artış gerçekleşmiş.

Geçen Yılın ilk altı ayında Ataşehir ilçesinde toplam 1.997 satış işlemi gerçekleşmişken, 2024 yılının ilk altı ayında bu sayı 1.946 olarak gerçekleşti.





## 1+1 DAİRE FİYAT DEĞİŞİMİ

Daire tipi özelinde incelediğimizde Temmuz 2024 TL endeksi 2283,04'den 2432,64'e gerilemiş; USD endeksi 80,27'den 85,02'ye yükselmiş.

- Haziran ayından Temmuz ayına talep edilen fiyatta TL bazında yüzde %6,5'lük bir artış söz konusuysen USD bazında artış oranı yüzde 5,9'a denk gelmektedir.
- 2008=100 endeksine göre 1+1 daire yatırımcısına 16 senede TL bazında %2332,64 kazandırmış görünürken USD bazında %14,98 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 Temmuz 2024 TL endeksi 3067,83'den 2678,37'ye gerilemiş; USD endeksi 107,86'dan 93,61'e gerilemiş

- Haziran ayından Temmuz ayına talep edilen fiyatta TL bazında Yüzde 14,54'lük bir düşüş söz konusuysen USD bazında düşüş Yüzde 15,21 gerçekleşmiş
- 2008=100 endeksine göre 2+1 daire yatırımcısına 16 senede TL bazında %2578,37 kazandırmış görünürken USD bazında %6,39 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 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 Temmuz 2024 TL endeksi 3950,43'den 3570,58'e gerilemiş; USD endeksi 138,89'dan 124,80'e gerilemiş

- Haziran ayından Temmuz ayına talep edilen fiyatta TL bazında yüzde 10,63'lük bir düşüş söz konusuyken USD bazında Yüzde 11,29'luk bir düşüş gözlemlenmiş.
- 2008=100 endeksine göre 3+1 daire yatırımcısına 16 senede TL bazında %3470,58 kazandırmış görünürken USD bazında %24,80 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 Temmuz 2024 TL endeksi 4633,96'dan 5255,66 'e yükselmiş.; USD endeksi 162,92'den 183,69'a yükselmiş.

- Haziran ayından Temmuz ayına talep edilen fiyatta TL bazında %13,42'lik bir artış söz konusuyken USD bazında Yüzde 12,74'lük bir artış gözlemlenmiş.
- 2008=100 endeksine göre 4+1 daire yatırımcısına 16 senede TL bazında %5155,66 kazandırmış görünürken USD bazında %83,69 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