

ÖZKAN ÖZEL

“Stratejik Gayrimenkul Varlık Yönetimi”



ozkanozel.com

GENEL EKONOMİ · BEŞİKTAŞ PREMIUM GAYRİMENKUL GÖRÜNÜMÜ

2026 · 20. HAFTA
HAFTALIK BÜLTEN

15.062

BIST 100

%32,43

TÜFE Enflasyon

%37

Politika Faizi

45,38

USD / TL

MAKRO EKONOMİ – VERİLER

105,44

Brend Petrol Fiyatı- USD

%8,1

İşsizlik Oranı

%37 →

Politika Faizi

226,86

CDS Puanı

%2,79 – 3,4

Konut Kredi Faizi

53,4

€uro / TL

49.609

Dow Jones

6.757

Altın gr / TL

%4,39

US10Y Getiri (Yıllık)

%3,75

FED Faiz Oranı

Veriler sadece bilgi amaçlıdır; yatırım önerisi değildir.

HAFTANIN İÇGÖRÜSÜ

ABD'de tüketici güven endeksi, Mayıs ayında 48,2 ile tüm zamanların en düşük seviyesine geriledi.

ABD'de yeni konut satışları Mart'ta yılın en yüksek seviyesine çıktı. (Düşük fiyat, alım desteği)

Enerji şoku Avrupa'yı sarsıyor: Enflasyon sıçradı, büyüme durma noktasında.

Veriler sadece bilgi amaçlıdır; yatırım önerisi değildir.

HAFTANIN İÇGÖRÜSÜ

Bank of America'nın taktik carry trade pozisyonlarını kapamasının ardından Barclays stratejistleri de TL ile ilgili karamsar tarafta yer aldı.

Sanayi üretimi ilk çeyrekte yıllık yüzde 1,3 daraldı.

İSO ihracat pazarları iklim endeksi Nisan'da 50,2'ye geriledi.

Veriler sadece bilgi amaçlıdır; yatırım önerisi değildir.

PAZAR NABZI

→ Gayrimenkul fiyatlama ile alıcı ilgisi arasındaki ayrışma belirginleşti.

↓ Premium segmentte alıcılar oturuma hazır, güçlü lokasyonlu, yenileme ihtiyacı düşük mülklere yöneliyor.

↑ Deprem yönetmeliğine uygun, otoparklı, yeni binalar talebi çekmeye devam ediyor.

↑ Off-market çiftlik evi alım fırsatları takip edilmeli.

Veriler sadece bilgi amaçlıdır; yatırım önerisi değildir.

PAZAR NABZI



Kat karşılığı ve butik proje geliştiricilerinin kentsel dönüşüm projelerine seçici ilgisi sürüyor.



Londra'da konut kiralamalarına yönelik mevzuatta güncelleme yapıldı.



Dubai gayrimenkul pazarında fiyat düşüşünden ziyade ödeme esnekliği sunuluyor.

Veriler sadece bilgi amaçlıdır; yatırım önerisi değildir.

FIRSAT / RİSK NOTU

◆ FIRSAT

Büyükdere Cd Levent aksında rezidans konut projesi

→ *Plazanızdan çıkıp yürüyerek ulaşabileceğiniz rezidans konut projesi: Alya Residence.*

⚠ RİSK

Plaza ofisi pazarı üzeri fiyatlamalar

Maslak plaza ofisleri bazı kiralık ilanlarında güçlü fiyat artışları gözlemlenmeye başladı.

Veriler sadece bilgi amaçlıdır; yatırım önerisi değildir.

MİKRO BÖLGE ODAK

LEVENT VİLLALAR BÖLGESİ

Villa m² kiralama bedeli:

1.100 – 1.400 TL / m²

Neden Hissedilir Talep?

Kümelenme; ana arterlere komşu konumu.

Bölge Gelişimi

Yıkılıp yeniden inşa edilen müstakil villalar var. Ticari amaçlı arz & talep daha yüksek.

Veriler sadece bilgi amaçlıdır; yatırım önerisi değildir.

HAFTANIN STRATEJİSİ

“

“Yorgun portföylere teklif vermek.”

Uzun süredir pazarda kalan portföylere teklif vermek ve bekle & gör yaklaşımında bulunmak.

Veriler sadece bilgi amaçlıdır; yatırım önerisi değildir.

KAPANIŞ SÖZÜ

**“Premium gayrimenkul
segmentinde zaman değil,
strateji değer üretir.”**

ÖZKAN ÖZEL — Stratejik Gayrimenkul Varlık Yönetimi

Veriler sadece bilgi amaçlıdır; yatırım önerisi değildir.

BU HAFTAKİ ARAYIŐIMIZ

"SATILIK YALI"



Boğaz İki Yakası



Konum

Her iki yaka



Kullanım Durumu

Bakımlı; bakımsız



Zemin Etüdü

Var



Rihtim Durumu

En az 30 mt



Bütçe

Rayıç bedel



Hukuki Durum

Sorunsuz

BU HAFTAKİ PORTFÖYÜMÜZ

"SATILIK REZİDANS— HER ODA PANORAMİK BOĞAZ MANZARALI

47.500.000 TL



Proje

Selenium Panorama Rezidans



Bölge

Beşiktaş, Gayrettepe



Kat Planı

2+1, 160 m² brüt, 110 m² net



Konum

Barbaros Bulvarı 250 mt



Stratejik Değer:

19.kat / Her oda panoramik Boğaz manzarası / 8,5 m² açık balkon