

# ÖZKAN ÖZEL

“Stratejik Gayrimenkul Varlık Yönetimi”



ozkanozel.com

GENEL EKONOMİ · BEŞİKTAŞ PREMIUM GAYRİMENKUL GÖRÜNÜMÜ

2026 · 21. HAFTA  
HAFTALIK BÜLTEN

14.367

BIST 100

%32,43

TÜFE Enflasyon

%37

Politika Faizi

45,54

USD / TL

# MAKRO EKONOMİ – VERİLER

**110,5**

Brend Petrol Fiyatı- USD

**%8,1**

İşsizlik Oranı

**%37 →**

Politika Faizi

**233,49**

CDS Puanı

**%2,72 – 3,4**

Konut Kredi Faizi

**52,94**

€uro / TL

**49.526**

Dow Jones

**6.642**

Altın gr / TL

**%4,59**

US10Y Getiri (Yıllık)

**%3,75**

FED Faiz Oranı

*Veriler sadece bilgi amaçlıdır; yatırım önerisi değildir.*

# HAFTANIN İÇGÖRÜSÜ

ABD'de 2026 yılı içerisinde faiz indirimi beklentisi sıfıra indi.

Japonya Merkez Bankası'nda faiz artışı sinyali güçleniyor.

Bina inşaatı maliyet endeksi yıllık yüzde 26,26 arttı.

*Veriler sadece bilgi amaçlıdır; yatırım önerisi değildir.*

# HAFTANIN İÇGÖRÜSÜ

Türkiye genelinde ilk el konut satış sayısı Nisan ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %9,6 oranında artarak 40.306 oldu.

Türkiye genelinde ipotekli konut satışları Nisan ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %40,5 oranında artarak 25.771 oldu.

Yabancılara yapılan konut satışları Nisan ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %1,1 oranında azalarak 1.516 oldu.

*Veriler sadece bilgi amaçlıdır; yatırım önerisi değildir.*

# PAZAR NABZI

→ Beşiktaş'ta yatırımcıların önemli kısmı artık sadece lokasyona değil, otopark, bina yaşı ve aidat optimizasyonuna odaklanıyor.

↑ Maslak Plaza bölgesinde satılık ve kiralık ofis arzı yüksek.

↑ 6-8 ay içerisinde kira fiyatlarında talep yönlü artış gözlemlenebilir.

→ Assos bölgesinde yatırımcıların önemli kısmı artık kısa vadeli al-sat yerine, "erken konumlanma ve uzun vadeli değer artışı" yaklaşımıyla hareket ediyor.

*Veriler sadece bilgi amaçlıdır; yatırım önerisi değildir.*

# PAZAR NABZI



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



Londra'da öğrenci kiralaması ve kısa dönem profesyonel kiracı talebinin güçlü kalması nedeniyle kira getirisi odaklı alımların konuşulması.



Dubai gayrimenkul pazarında off-plan proje devir talepleri oluşmaya başladı.

*Veriler sadece bilgi amaçlıdır; yatırım önerisi değildir.*

# FIRSAT / RİSK NOTU

## ◆ FIRSAT

Dubai'de devredilmek istenen off-plan gayrimenkuller

→ *Ödemeleri ve inşaatı belli seviyeye gelmiş off-plan projelerden çıkmak isteyen satıcılardan yatırım fırsatları.*

## ⚠ RİSK

Konut fiyat artışlarının sınırlı kalması

*Faiz yükselme beklentisiyle önümüzdeki dönemde konut fiyatlarının talep yönlü reel düşüş göstermesi*

*Veriler sadece bilgi amaçlıdır; yatırım önerisi değildir.*

# MİKRO BÖLGE ODAK

## LEVENT PLAZA OFİSİ BÖLGESİ

A+ Plaza Ofisi m<sup>2</sup> kiralama bedeli:

**1.600 – 2.200 TL / m<sup>2</sup>**

### Neden Hissedilir Talep?

Ulaşım kolaylığı, uluslararası talep.

### Bölge Gelişimi

Yeni plaza binası projesi yok. Yakın çevrede ticari, mesken proje inşaatları mevcut.

*Veriler sadece bilgi amaçlıdır; yatırım önerisi değildir.*

# HAFTANIN STRATEJİSİ

“Kira Getirisi Tek Başına Yeterli Değil”

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

*Veriler sadece bilgi amaçlıdır; yatırım önerisi değildir.*

# KAPANIŞ SÖZÜ

**Beşiktaş, Londra, Dubai, Trakya- Çiftlik Evi artık aynı yatırım vizyonunun farklı parçaları haline geliyor.**

*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 MÜSTAKİL EV- BÜYÜKADA

23.000.000 TL



## Arsa

310 m<sup>2</sup> arsa üzerine inşa edilmiştir.



## Çevre

Düz ayak, sakin bölge.



## Yapı

2 katlı müstakil ev + müştemilat.



## Konum

İskeleye 600 mt mesafe



## Stratejik Değer:

Fiyat / performans yatırıma uygun.