

ÖZKAN ÖZEL

“Stratejik Gayrimenkul Varlık Yönetimi”



ozkanozel.com

GENEL EKONOMİ · BEŞİKTAŞ PREMIUM GAYRİMENKUL GÖRÜNÜMÜ

2026 · 22. HAFTA HAFTALIK BÜLTEN

13.808

BIST 100

%32,43

TÜFE Enflasyon

%37

Politika Faizi

45,73

USD / TL

MAKRO EKONOMİ – VERİLER

95,3

Brend Petrol Fiyatı- USD

%8,1

İşsizlik Oranı

%37 →

Politika Faizi

251,15

CDS Puanı

%2,74 – 3,8

Konut Kredi Faizi

53,5

€uro / TL

50.579

Dow Jones

6.681

Altın gr / TL

%4,56

US10Y Getiri (Yıllık)

%3,75

FED Faiz Oranı

Veriler sadece bilgi amaçlıdır; yatırım önerisi değildir.

HAFTANIN İÇGÖRÜSÜ

İmalat Sanayi Kapasite Kullanım Oranı, mevsimsel etkilerden arındırılmamış kapasite kullanım oranı bir önceki aya göre 0,5 puan artarak % 73,8 seviyesine çıktı.

Türkiye Cumhuriyet Merkez Bankası'ndan sıkılaştırma hamlesi: Bireysel ve ticari kredilerde sınırlar daraltıldı.

Yurtdışında gayrimenkul alımı, Mart ayında geçen yıla göre % 18 düşüşle 187 milyon dolara geriledi.

Veriler sadece bilgi amaçlıdır; yatırım önerisi değildir.

HAFTANIN İÇGÖRÜSÜ

Nisan'da bir önceki aya göre % 1,8 oranında artan konut fiyat endeksi (KFE), bir önceki yılın aynı ayına göre nominal olarak % 26,6 oranında arttı, reel olarak ise % 4,3 oranında azaldı.

2026 ilk 3 ayında yabancı uyruklulara gayrimenkul satışı yoluyla 636 milyon USD gelir elde edildi. (Geçen yıl aynı dönem 415 milyon USD.)

Mevcut kiracıların enflasyonu 28 aydır yenilerin üzerinde.

Veriler sadece bilgi amaçlıdır; yatırım önerisi değildir.

PAZAR NABZI

→ Yüksek faiz ortamına rağmen premium segmentte nakit alıcı ve varlık koruma odaklı yatırımcı hareketliliği sürüyor.

↑ Ticari gayrimenkulde cadde üzeri görünürlüğü yüksek mülklerde kira beklentileri yukarı yönlü güncellenmeye başladı.

→ Trakya bölgesinde şehirden erişilebilir mesafedeki çiftlik evi ve kırsal yaşam mülklerine olan talep canlılığını koruyor.

→ Dubai'de ortalama sıfır konut: 450 - 650 bin USD.
UK'de ortalama sıfır konut: 400 - 550 bin USD

Veriler sadece bilgi amaçlıdır; yatırım önerisi değildir.

PAZAR NABZI

→ Yeni üretim maliyetleri ve sınırlı arsa stoğu nedeniyle merkezi Beşiktaş bölgesinde yeni proje geliştirme iştahı kontrollü ilerliyor.

↑ Kiralama tarafında yüksek kaliteli eşyalı rezidans ve kısa dönem kurumsal kullanım taleplerinde hareketlilik gözlemleniyor.

→ Assos bölgesinde restore edilmiş taş evler, butik mimari projeler ve karakterli köy evleri; standart yazlık segmentine göre daha yüksek talep ve değer koruma potansiyeli gösteriyor.

Veriler sadece bilgi amaçlıdır; yatırım önerisi değildir.

FİRSAT / RİSK NOTU

◆ FİRSAT

Kira seviyelerinde artış beklentisi (Kira çarpanı)

Faizlerin düşmemesi konut alım iştahını azaltıp kiralamaya olan talebi arttırabilir.

⚠ RİSK

Eski yapı stokunda renovasyon maliyetlerinin yükselmesi

Premium dönüşüm projelerinde maliyet optimizasyonu giderek daha önemli hale geliyor.

Veriler sadece bilgi amaçlıdır; yatırım önerisi değildir.

MİKRO BÖLGE ODAK

SİLİVRİ- ÇİFTLİK EVİ

m² satış bedeli:

60.000 – 180.000 TL / m²

Bölgesel Ayrışma

Büyükcavuşlu – Sayalar – Danamandıra çevresi

Doğa yaşamı ve büyük arazi taleplerinin yoğunlaştığı bölgeler.

Selimpaşa – Ortaköy – Çanta hattı

Daha erişilebilir fiyatlı, gelişim odaklı segment.

Bölge Gelişimi

Hazır kullanımlı + altyapısı tamamlanmış + ruhsatı net
+ İstanbul erişimi güçlü mülklerde talep yoğunlaşıyor.

Veriler sadece bilgi amaçlıdır; yatırım önerisi değildir.

HAFTANIN STRATEJİSİ

“Butik ve Karakterli projelere yönelim.

Yüksek aidatlı ve kimliksiz projeler yerine; karakteri olan butik, düşük arzlı ve prime lokasyonlu varlıklara yönelim güçleniyor.

Veriler sadece bilgi amaçlıdır; yatırım önerisi değildir.

KAPANIŞ SÖZÜ

Premium gayrimenkulde önemli olan yalnızca sahip olmak değil; doğru varlığı doğru ekosistem içinde yönetebilmektir.

ÖZKAN ÖZEL — Stratejik Gayrimenkul Varlık Yönetimi

Veriler sadece bilgi amaçlıdır; yatırım önerisi değildir.

BU HAFTAKİ ARAYIŞIMIZ

"SATILIK YALI"



Boğaz İki Yakası



Konum

Her iki yaka



Kullanım Durumu

Bakımlı; bakımsız



Zemin Etüdü

Var



Rıhtım Durumu

En az 30 mt



Bütçe

Rayiç 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