

ÖZKAN ÖZEL

“Stratejik Gayrimenkul Varlık Yönetimi”



ozkanozel.com

GENEL EKONOMİ · BEŞİKTAŞ PREMIUM GAYRİMENKUL GÖRÜNÜMÜ

2026 · 23. HAFTA
HAFTALIK BÜLTEN

13.662

BIST 100

%32,43

TÜFE Enflasyon

%37

Politika Faizi

45,91

USD / TL

MAKRO EKONOMİ – VERİLER

93,34

Brend Petrol Fiyatı- USD

%8,1

İşsizlik Oranı

%37 →

Politika Faizi

239,96

CDS Puanı

%2,74 – 3,8

Konut Kredi Faizi

53,5

€uro / TL

51.032

Dow Jones

6.633

Altın gr / TL

%4,47

US10Y Getiri (Yıllık)

%3,75

FED Faiz Oranı

Veriler sadece bilgi amaçlıdır; yatırım önerisi değildir.

HAFTANIN İÇGÖRÜSÜ

Çin'de doğrudan yabancı yatırımlar 4 ayda % 10,3 azaldı. Doğrudan yabancı yatırımlardaki düşüş, ilk çeyrekteki % 7,3 azalmaya kıyasla hız kazandı.

ABD'de yeni konut satışları, Nisan'da aylık % 6,2 azalarak beklentilerin altına indi. Ülkede yeni konut satışları Nisan'da yıllık bazda da yüzde 11,3 azaldı.

Euro Bölgesi'nde ekonomik güven endeksi mayısta aylık bazda 0,3 puan artarak 93,5 puan seviyesine çıktı.

Veriler sadece bilgi amaçlıdır; yatırım önerisi değildir.

HAFTANIN İÇGÖRÜSÜ

Ekonomik güven endeksi Nisan ayında 96,4 iken, Mayıs ayında %0,8 oranında artarak 97,2 değerini aldı. (TÜİK)

Bir önceki yılın aynı çeyreğine göre, 2026 yılı I. çeyreğinde yapı ruhsatı verilen bina sayısı %19,6, daire sayısı %37,0 ve yüzölçüm %26,1 arttı.

TCMB'ndan sıkılaştırma hamlesi: Bireysel ve ticari kredilerde sınırlar daraltıldı.

Veriler sadece bilgi amaçlıdır; yatırım önerisi değildir.

PAZAR NABZI



Güvenli lokasyon, sürdürülebilir değer artışı ve yaşam kalitesi odaklı yatırım yaklaşımı artıyor.



Lüks eşyalı konuta talep yurtiçi ve yurtdışından dönemselik nedeniyle artış gözlemleniyor.



Levent, Gayrettepe hattında Büyükdere cd üzeri deprem yönetmeliğine uygun kiralık plaza ofislerine talep canlı.



Yatırımcıların döviz bazlı kira getirisi sunan cadde üzeri premium dükkanlara ilgisi devam ediyor.

Veriler sadece bilgi amaçlıdır; yatırım önerisi değildir.

PAZAR NABZI

→ Beşiktaş villa segmentinde “yaşam odaklı” satın alma eğilimi yatırım odaklı alımlardan daha güçlü görünüm sergiliyor.

↑ Silivri, Çatalca bölgesinde çiftlik evi yatırımında, tadilat ihtiyacı düşük mülkler avantaj sağlamaya devam ediyor.

→ BAE'nin Körfez Bölgesi'ndeki savaşa görünür şekilde dahil olduğuna dair haberlerin Dubai gayrimenkul yatırımına etkileri dikkatle takip edilmeli.

Veriler sadece bilgi amaçlıdır; yatırım önerisi değildir.

FIRSAT / RİSK NOTU

◆ FIRSAT

Lüks eşyalı konut kiralamasına talep artabilir.

Sıkılaştırma politikalarının devamı konut kiralamasına talebi artıracaktır.

⚠ RİSK

Konut fiyatları reel anlamda düşüş sergileyebilir.

Sıkılaştırma politikalarının devamı konut alımına talebi negatif etkileyecektir.

Veriler sadece bilgi amaçlıdır; yatırım önerisi değildir.

MİKRO BÖLGE ODAK

PLAZA OFİSİ / BÜYÜKDERE CD ÜZERİ- LEVENT AKSI

m² kiralama bedeli:

1.600 – 2.200 TL / m²

Bölgesel Gelişmeler

Yürüme mesafesinde üç tane rezidans yaşam alanı faaliyete başladı & yakın zamanda faaliyet geçecek.

“Küçük ama kaliteli ofis” kurumsal kiracı talebinde öne çıkıyor.

Kısa kontratlı ve esnek kullanım modeli sunan projeler avantaj sağlıyor.

Bölge Görünümü

Ulaşım kolaylığı ve yakın çevresinin prime lokasyonlar olması bölgeye talebi sıcak tutmaya devam ediyor.

Veriler sadece bilgi amaçlıdır; yatırım önerisi değildir.

HAFTANIN STRATEJİSİ

“Off-market pazarlanan premium gayrimenkuller.

Premium gayrimenkul segmentinde gerçek yatırımlık gayrimenkuller aktif pazara çıkmadan off-market kanallarından pazarlanır ve işlem görür.

Veriler sadece bilgi amaçlıdır; yatırım önerisi değildir.

KAPANIŞ SÖZÜ

**Gayrimenkulde asıl değer;
satış fiyatı değil, o fiyata hangi sürede ve
hangi piyasa koşullarında ulaşıldığıdır.**

ÖZKAN ÖZEL — Stratejik Gayrimenkul Varlık Yönetimi

Veriler sadece bilgi amaçlıdır; yatırım önerisi değildir.

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