

ÖZKAN ÖZEL

“Stratejik Gayrimenkul Varlık Yönetimi”



ozkanozel.com

GENEL EKONOMİ · BEŞİKTAŞ PREMIUM GAYRİMENKUL GÖRÜNÜMÜ

2026 · 25. HAFTA
HAFTALIK BÜLTEN

13.938

BIST 100

%32,24

TÜFE Enflasyon

%37

Politika Faizi

46,27

USD / TL

MAKRO EKONOMİ – VERİLER

83,26

Brend Petrol Fiyatı- USD

%8,2

İşsizlik Oranı

%37 →

Politika Faizi

239,49

CDS Puanı

%2,74 – 3,6

Konut Kredi Faizi

53,75

€uro / TL

51.200

Dow Jones

6.480

Altın gr / TL

%4,43

US10Y Getiri (Yıllık)

%3,75

FED Faiz Oranı

Veriler sadece bilgi amaçlıdır; yatırım önerisi değildir.

HAFTANIN İÇGÖRÜSÜ

İngiltere kamu borcu artış hızında dünya ikincisi oldu. GSYİH borç oranı yüzde 95,5 seviyesine ulaşırken, analistler tahvil piyasasında risklerin arttığını belirtiyor.

ABD'de enflasyon üç yılın zirvesinde: İran savaşının enerji fiyatlarını yükseltmesiyle ABD enflasyonu Mayıs ayında yeniden hızlandı, ancak çekirdek enflasyon tahminlerden daha az arttı.

Avrupa Merkez Bankası ABD-İsrail'in başlattığı savaş nedeniyle artan enflasyonist baskıların etkisiyle faizlerde 2023 sonrası ilk kez artış kararı aldı.

Veriler sadece bilgi amaçlıdır; yatırım önerisi değildir.

HAFTANIN İÇGÖRÜSÜ

Yabancılar geçen hafta 85 milyon dolarlık tahvil sattı. Döviz mevduatları geçen hafta 1,66 milyar dolar geriledi. TCMB rezervlerinde sınırlı artış gerçekleşti.

Goldman Sachs tarafından yapılan analize göre, kişisel servetleri 1 milyon doları geçen yatırımcıların büyük bir kısmı varlıklarının yaklaşık yüzde 20'sini nakitte tutmayı tercih etti.

Analize göre, yüksek servete sahip koleksiyonerler varlıklarının ortalama yüzde 20'sini sanata ayırıyor. Özellikle çağdaş sanat eserleri, portföy çeşitlendirmesi amacıyla tercih ediliyor.

Veriler sadece bilgi amaçlıdır; yatırım önerisi değildir.

PAZAR NABZI



Üst Segment Kiralamada “Kurumsal Kiracı” Talebi Güçleniyor.



Komple Bina Yatırım Segmentinde “Dönüşüm Potansiyeli” Ön Plana Çıktı.



Büyükdere Cd aksında A sınıfı plaza ofisi kiralamalarında fiyat duyarlılığı artıyor.



Satılık Premium Dairelerde “Gerçekçi Fiyatlanan” Portföyler Daha Hızlı Hareket Ediyor.

Veriler sadece bilgi amaçlıdır; yatırım önerisi değildir.

PAZAR NABZI



Ticari Gayrimenkulde Butik Ofis Talebi Artıyor.



Yabancı Yatırımcı Tarafında Körfez ve Türk Cumhuriyetleri İlgisi Devam Ediyor.



Trakya'da Büyük Parsel Talebinde Artış Var.
Küçük hobi bahçelerinden, daha büyük ve stratejik parsellere geçiş eğilimi.

Veriler sadece bilgi amaçlıdır; yatırım önerisi değildir.

FIRSAT / RİSK NOTU

◆ FIRSAT

Yenileme Potansiyelli Yeni Nesil Komple Binalar.

Eski ama sağlam yapı stoğu, merkezi konum, otel / residence dönüşüm ihtimali, kısa dönem kiralama potansiyeli taşıyan binalar yatırımcı radarında.

⚠ RİSK

“Prestij Varlığı” ile “Yatırım Varlığı” Ayrışması.

Piyasada artık sadece prestij taşıyan değil; gelir üreten, sürdürülebilir kiracı bulabilen, kurumsal talep gören, dönüşüm avantajı olan varlıklar daha güçlü konumlanıyor.

Veriler sadece bilgi amaçlıdır; yatırım önerisi değildir.

MİKRO BÖLGE ODAK

VİLLA / LEVENT- ETİLER- BEBEK HATTI

Levent - m² kiralama bedeli: 1.100 – 1.400 TL / m²

Etiler, Bebek - m² kiralama bedeli: 1.600 – 2.200 TL / m²

Bölgesel Gelişmeler

Önümüzdeki dönemde özellikle: Yeni nesil renovasyonlu villalar, deprem güvenliği güçlü yapılar, butik müstakil yaşam konseptleri diğerlerinden daha hızlı ayrışabilir.

Bölge Görünümü

Levent–Etiler villa segmenti şu anda: Güçlü prestijini koruyan, arzı sınırlı, yüksek giriş bariyerli, ancak daha profesyonel yönetim gerektiren bir premium pazar görünümünde.

Veriler sadece bilgi amaçlıdır; yatırım önerisi değildir.

HAFTANIN STRATEJİSİ

“ Fiyat Değil, Hikâye ve Pozisyonlama Satıyor.

Premium segmentte yatırımcı artık sadece metrekareye bakmıyor.

Şu sorular daha önemli hale geldi:

- Bu varlığın gelecekteki değeri nedir?*
- Bölgesel dönüşüm avantajı var mı?*
- Kurumsal kiracı potansiyeli güçlü mü?*
- Döviz bazlı gelir üretme ihtimali nedir?*
- Çıkış stratejisi ne kadar güçlü?*

Veriler sadece bilgi amaçlıdır; yatırım önerisi değildir.

KAPANIŞ SÖZÜ

Premium segmentte başarı; çok görünmekten değil, doğru çevrelerde doğru güveni oluşturabilmekten geçiyor.

ÖZKAN ÖZEL — Stratejik Gayrimenkul Varlık Yönetimi

Veriler sadece bilgi amaçlıdır; yatırım önerisi değildir.

BU HAFTAKİ PORTFÖYÜMÜZ

TAM EŞYALI KİRALIK REZİDANS—PANORAMİK BOĞAZ MANZARALI

225.000 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 / Tam Eşyalı