

ÖZKAN ÖZEL

“Stratejik Gayrimenkul Varlık Yönetimi”



ozkanozel.com

GENEL EKONOMİ · BEŞİKTAŞ PREMIUM GAYRİMENKUL GÖRÜNÜMÜ

2026 · 26. HAFTA
HAFTALIK BÜLTEN

14.734

BIST 100

%32,24

TÜFE Enflasyon

%37

Politika Faizi

46,45

USD / TL

MAKRO EKONOMİ – VERİLER

78,94

Brend Petrol Fiyatı- USD

%8,2

İşsizlik Oranı

%37 →

Politika Faizi

218,9

CDS Puanı

%2,8 – 3,6

Konut Kredi Faizi

53,27

€uro / TL

51.564

Dow Jones

6.280

Altın gr / TL

%4,49

US10Y Getiri (Yıllık)

%3,75

FED Faiz Oranı

Veriler sadece bilgi amaçlıdır; yatırım önerisi değildir.

HAFTANIN İÇGÖRÜSÜ

İngiltere'de Konut Fiyat Endeksi Nisan'da yıllık %3,8 arttı.

Mayıs'ta bir önceki aya göre % 1,7 artan konut fiyat endeksi (KFE), bir önceki yılın aynı ayına göre nominal olarak % 24,5 oranında arttı, reel olarak ise % 6,1 oranında azaldı.

Türkiye genelinde ilk el iş yeri satış sayısı Mayıs ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %24,8 oranında azalarak 3.255 oldu. İkinci el iş yeri satışları ise Mayıs ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %33,1 oranında azalarak 8.179 oldu.

Veriler sadece bilgi amaçlıdır; yatırım önerisi değildir.

HAFTANIN İÇGÖRÜSÜ

Türkiye genelinde ilk el konut satış sayısı Mayıs ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %27,9 oranında azalarak 30.196 oldu.

Türkiye'de 2026 yılı Nisan ayında bina inşaatı sektörü endeksi bir önceki yılın aynı ayına göre aynı kaldı.

Nisan ayında ticaret satış hacmi yıllık % 0,1, perakende satış hacmi yıllık % 11,4 arttı. Aylık bazda perakende satışlarda % 1,7 düşüş yaşandı. Bu, Temmuz 2025'ten beri görülen ilk düşüş oldu.

Veriler sadece bilgi amaçlıdır; yatırım önerisi değildir.

PAZAR NABZI

→ Üst segment konut kiralamalarda hareketlilik devam ediyor.

→ Üst segment konut satış fiyatı belirlemede doğru değerlemenin önemi artıyor.

↑ Levent Büyükdere aksında kurumsal talep gücünü koruyor.

→ Plaza ofisi talebi üst segment konut talebini de sıcak tutuyor.

Veriler sadece bilgi amaçlıdır; yatırım önerisi değildir.

PAZAR NABZI



Dubai'de son yıllarda başlayan yoğun proje teslimleri nedeniyle bazı bölgelerde yeni konut arzı artıyor.



Faiz beklentileri Londra konut pazarını desteklemeye devam ediyor.



Trakya'da Avrupa'ya yakın üretim üssü arayışı devam ediyor.

Veriler sadece bilgi amaçlıdır; yatırım önerisi değildir.

FIRSAT / RİSK NOTU

◆ FIRSAT

Üst segment konutu eşyalı kiraya verme.

Doğru yönetilen premium eşyalı konutlar, yüksek kira getirisi sağlamanın yanı sıra, yatırımcıların değerlendirme yaklaşımında önemli yer tutan kira çarpanını destekleyerek satış değerine de olumlu katkı sunar.

⚠ RİSK

Yanlış fiyatlandırma pazar algısını aşındırıyor.

Premium segmentte piyasa değerinin üzerinde fiyatlanan gayrimenkuller, satış süresi uzadıkça alıcıların gözünde cazibesini kaybedebilir. Bu durum, mülkün pazardaki algısını zayıflatırken pazarlık baskısını da artırabilir.

Veriler sadece bilgi amaçlıdır; yatırım önerisi değildir.

MİKRO BÖLGE ODAK

YENİ DAİRE / ETİLER - NİSBETİYE HATTI

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

Nispetiye - m² kiralama bedeli: 1.000 – 1.300 TL / m²

Bölgesel Gelişmeler

Özellikle Etiler'de uzlaşma sağlanan kentsel dönüşüm projelerinin devam etmesi bekleniyor.

Bölge Görünümü

Etiler genelinde, mevcut kentsel dönüşüm projeleri büyük oranda tamamlandı.

Kültür mh tarafında güncel devam eden kentsel dönüşüm projesi yok.

Veriler sadece bilgi amaçlıdır; yatırım önerisi değildir.

HAFTANIN STRATEJİSİ

“ Etiler Kentsel Dönüşüm Dosyalarını Takip Edin.

Etiler'de yaşanan konut stokunun yenilenme ihtiyacı ve bölgenin yüksek arsa değeri, kentsel dönüşüm projelerini gündemde tutmaya devam ediyor.

Mülk sahipleri arasında uzlaşının sağlandığı projeler, hem yeni premium konut arzı oluşturma hem de bölgenin uzun vadeli değer artışını destekleme potansiyeli taşıyor.

Bu nedenle dönüşüm sürecindeki binaların ve yeni proje gelişmelerinin yakından takip edilmesi önem taşıyor.

Veriler sadece bilgi amaçlıdır; yatırım önerisi değildir.

KAPANIŞ SÖZÜ

**Piyasa talebini korurken seçicilik artıyor;
bu ortamda fark yaratanlar, fiyatı değil
değeri doğru anlatabilenler olacak.**

ÖZKAN ÖZEL — Stratejik Gayrimenkul Varlık Yönetimi

Veriler sadece bilgi amaçlıdır; yatırım önerisi değildir.

BU HAFTAKİ PORTFÖYÜMÜZ

SATILIK MÜSTAKİL EV- BÜYÜKADA

23.000.000 TL



Arsa

310 m² arsa üzerine inşa edilmiştir.



Çevre

Düz ayak, sakin bölge.



Yapı

2 katlı müstakil ev + müştemilat.



Konum

İskeleyle 600 mt mesafe



Stratejik Değer:

Fiyat / performans yatırıma uygun.