

ÖZKAN ÖZEL

“Stratejik Gayrimenkul Varlık Yönetimi”



ozkanozel.com

GENEL EKONOMİ · BEŞİKTAŞ PREMIUM GAYRİMENKUL GÖRÜNÜMÜ

2026 · 27. HAFTA HAFTALIK BÜLTEN

14.274

BIST 100

%32,24

TÜFE Enflasyon

%37

Politika Faizi

46,64

USD / TL

MAKRO EKONOMİ – VERİLER

73,21

Brend Petrol Fiyatı- USD

%8,2

İşsizlik Oranı

%37

Politika Faizi

2220,26

CDS Puanı

%2,8 – 3,8

Konut Kredi Faizi

53,16

€uro / TL

51.876

Dow Jones

6.130

Altın gr / TL

%4,38

US10Y Getiri (Yıllık)

%3,75

FED Faiz Oranı

Veriler sadece bilgi amaçlıdır; yatırım önerisi değildir.

HAFTANIN İÇGÖRÜSÜ

ABD'de yeni konut satışları, Mayıs'ta aylık % 7,3 azalarak beklentilerin altında gerçekleşti.

TÜSİAD Maliyet Bazlı Rekabet Gücü Endeksi (TÜSİAD-RGE), 2026 yılının ilk çeyreğinde bir önceki çeyreğe göre %1,7 oranında gerileyerek 87,3 değerini aldı.

Tüketici güven endeksi, Mayıs ayında 85,8 iken Haziran ayında %2,5 oranında artarak 87,9 oldu.

Veriler sadece bilgi amaçlıdır; yatırım önerisi değildir.

HAFTANIN İÇGÖRÜSÜ

Avro Bölgesi İmalat PMI Endeksi Haziran ayında, Mayıs ayındaki 51,6 seviyesinden son 4 ayın en düşük seviyesi olan 51,3'e geriledi.

2026 yılının başında % 62,5 ile zirveye ulaşan tüketici kredisi büyüme oranı, Mayıs-Haziran döneminde % 27 seviyesine kadar geriledi. Ancak 19 Haziran itibarıyla tüketici kredilerinde yeniden güçlü bir ivmelenme yaşanarak büyüme oranı % 40,9'a yükseldi.

Japonya'da para birimine müdahale beklentisi.

Japon Yeni, dolar karşısında Temmuz 2024'ten bu yana en düşük seviyeye geriledi.

Veriler sadece bilgi amaçlıdır; yatırım önerisi değildir.

PAZAR NABZI

- Döviz bazlı gelire sahip yatırımcıların Etiler, Ulus, Nispetiye hattında üst segment konut talepleri canlı.
- Yeni binalar daha kısa pazarlama süresine sahip olurken, eski binalarda pazarlık oranları yükselmeye devam etti.
- ↑ Premium segmentte özellikle Boğaz manzarası, geniş teras, Kapalı otopark, Güvenlik, Concierge hizmetleri gibi özelliklere sahip konutlar emsal satışların üzerinde fiyatlanmayı sürdürdü.
- Deprem yönetmeliğine uygun, LEED/BREEAM gibi sürdürülebilirlik sertifikalarına sahip, modern teknik altyapılı A sınıfı ofislere talep sıcak.

Veriler sadece bilgi amaçlıdır; yatırım önerisi değildir.

PAZAR NABZI



Cadde mağazalarında premium lokasyon ayrışması devam ediyor.



Premium ticari gayrimenkulde yatırımcılar kira getirisinden çok uzun vadeli değer artışına odaklandı.



Silivri, Çatalca aksında kullanıma hazır ve altyapısı güçlü çiftlik evlerine talep canlı.

Veriler sadece bilgi amaçlıdır; yatırım önerisi değildir.

FIRSAT / RİSK NOTU

◆ FIRSAT

Beşiktaş'ta Değeri Lokasyonundan Gelen Eski Yapılar, Geleceğin Premium Yatırımı Olabilir.

Yüksek faiz ortamı ve alıcıların deprem güvenliğine verdiği önem nedeniyle eski binalara talep daha seçici ilerlerken, bu durum pazarlık payını artırdı. Buna karşılık, konumu güçlü ve kentsel dönüşüm potansiyeli taşıyan taşınmazlar, uzun vadeli yatırım perspektifiyle değerlendirildiğinde dikkat çekici bir fırsat sunabiliyor.

⚠ RİSK

Fiyat Beklentisi ile Piyasa Gerçekliği Arasındaki Açılan Makas.

Sınırlı sayıdaki nitelikli alıcının bulunduğu üst segmentte, doğru fiyatlama ve profesyonel pazarlama stratejisi satış başarısını doğrudan etkileyen unsurlar olmaya devam ediyor.

Veriler sadece bilgi amaçlıdır; yatırım önerisi değildir.

MİKRO BÖLGE ODAK

PLAZA OFİSİ / BÜYÜKDERE CD ÜZERİ- LEVENT AKSI

m² satış bedeli:

300.000 – 400.000 TL / m²

Bölgesel Gelişmeler

Bölgenin önümüzdeki dönemde de değerini desteklemesi beklenen başlıca unsurlar: İstanbul'un finans ve iş merkezi kimliğini koruması, yeni A sınıfı ofis arzının sınırlı olması, ulaşım altyapısının güçlü olması, kurumsal şirketlerin prestijli ve sürdürülebilir ofislere olan talebinin devam etmesi.

Bölge Görünümü

Bu aks üzerinde konum tek başına yeterli olmuyor. Yapı kalitesi, teknik altyapı, sürdürülebilirlik özellikleri hem kira seviyelerini hem de yatırım değerini belirleyen temel unsurlar olarak öne çıkıyor.

Veriler sadece bilgi amaçlıdır; yatırım önerisi değildir.

HAFTANIN STRATEJİSİ

“Kaliteli Varlığa Odaklan,
Doğru Fiyatla Pozisyon Al.”

Lokasyonun prestijini, teknik kalite ve gerçekçi fiyatlama ile birleştiren premium gayrimenkullere odaklanmaktır.

Veriler sadece bilgi amaçlıdır; yatırım önerisi değildir.

KAPANIŞ SÖZÜ

Premium gayrimenkulde başarı, yalnızca bugünün fiyatlarını değil, yarının değerini de doğru okuyabilmekten geçer.

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