

ÖZKAN ÖZEL

“Stratejik Gayrimenkul Varlık Yönetimi”



ozkanozel.com

GENEL EKONOMİ · BEŞİKTAŞ PREMIUM GAYRİMENKUL GÖRÜNÜMÜ

2026 · 28. HAFTA
HAFTALIK BÜLTEN

14.417

BIST 100

%32,03

TÜFE Enflasyon

%37

Politika Faizi

46,82

USD / TL

MAKRO EKONOMİ – VERİLER

71,89

Brend Petrol Fiyatı- USD

%8,2

İşsizlik Oranı

%37

Politika Faizi

220,77

CDS Puanı

%2,8 – 3,8

Konut Kredi Faizi

53,56

€uro / TL

52.900

Dow Jones

6.230

Altın gr / TL

%4,47

US10Y Getiri (Yıllık)

%3,75

FED Faiz Oranı

Veriler sadece bilgi amaçlıdır; yatırım önerisi değildir.

HAFTANIN İÇGÖRÜSÜ

Yen dolar karşısında 1986'dan beri en düşük seviyesini gördü.

Avrupa Merkez Bankası Yönetim Konseyi üyesi Martins Kazaks, son yaşanan gelişmeler ışığında bankanın borçlanma maliyetlerini kısa aralıklarla ve defalarca artırmasına gerek olmadığını söyledi.

ABD'de S&P Cotality Case-Shiller Ulusal Konut Fiyat Endeksi, Nisan'da yıllık bazda % 0,8 artarak konut fiyatlarının artış hızında hafif ivmelenmeye işaret etti.

Veriler sadece bilgi amaçlıdır; yatırım önerisi değildir.

HAFTANIN İÇGÖRÜSÜ

Bloomberg HT Tüketici Güven Endeksi Haziran ayında bir önceki aya göre % 7,01 oranında artarak 74,64 değerini aldı.

Ekonomik güven endeksi Haziran'da 98,9 oldu.

Faiz artış beklentisi yılsonuna kadar olan sürede düşüş gösteriyor.

Veriler sadece bilgi amaçlıdır; yatırım önerisi değildir.

PAZAR NABZI

→ Kurumsal Kiracılar Kaliteli Binalara Yöneliyor.

→ Ofis, perakende ve rezidans fonksiyonlarını bir araya getiren projeler, hem kullanıcılar hem de yatırımcılar açısından cazibesini koruyor.

↑ Premium Kiralık Konut Talebi Canlılığını Koruyor.

→ Beşiktaş premium konut pazarında alıcılar artık yalnızca konumu değil; deprem güvenliği, marka değeri, profesyonel yönetim ve uzun vadeli değer koruma potansiyelini birlikte değerlendiriyor.

Veriler sadece bilgi amaçlıdır; yatırım önerisi değildir.

PAZAR NABZI

→ Londra konut piyasası, faiz beklentilerindeki iyileşme ve güçlü uluslararası yatırımcı ilgisi sayesinde dengeli bir görünüm sergiliyor. Sınırlı yeni konut arzı ve yüksek kira talebi, özellikle prime lokasyonlardaki kaliteli varlıkların uzun vadeli değerini desteklemeye devam ediyor.

→ Jeopolitik gerilimler kısa vadede belirsizlik yaratsa da, şu aşamada Dubai gayrimenkul piyasasında kalıcı ve genel bir değer kaybı yaşandığını söylemek için yeterli kanıt bulunmuyor.

↑ Silivri ve Çatalca çiftlik evi pazarı, hazır kullanıma uygun, hukuki ve teknik açıdan sorunsuz, geniş parseller üzerinde yer alan mülkler yatırımcıların ve son kullanıcıların öncelikli tercihi olmaya devam ediyor. Fiyatlama konusunda ise alıcıların daha seçici davrandığı bir dönem öne çıkıyor.

Veriler sadece bilgi amaçlıdır; yatırım önerisi değildir.

FIRSAT / RİSK NOTU

◆ FIRSAT

Londra gayrimenkul pazarında faiz beklentileri öncesinde alım fırsatı.

Londra'da pazar, kısa vadeli fiyat hareketlerinden çok uzun vadeli değer yaratma potansiyeliyle öne çıkıyor. Finansman koşullarındaki olası iyileşme öncesinde kaliteli lokasyonlarda yapılacak seçici yatırımlar, orta ve uzun vadede avantaj sağlayabilir.

⚠ RİSK

Jeopolitik belirsizlikler Dubai yatırımcı güvenini yakından etkiliyor.

Dubai doğrudan çatışma bölgesinde olmasa da, bölgesel gelişmeler uluslararası sermaye akışını ve yatırım kararlarının zamanlamasını etkileyebilir.

Veriler sadece bilgi amaçlıdır; yatırım önerisi değildir.

MİKRO BÖLGE ODAK

BOĞAZ HATTI- KİRALIK YALI DAİRESİ

m² kira bedeli:

2.200 – 2.800 TL / m²

Bölgesel Gelişmeler

Uzun vadeli değer koruma yaklaşımı yatırım kararlarında öne çıkıyor.

Uluslararası alıcı ilgisi seçici şekilde sürüyor.

Bölge Görünümü

Boğaz hattında satılık yalı dairelerinin arzı oldukça sınırlı kalırken, nitelikli portföylerin pazara seyrek çıkması fiyatların güçlü kalmasını destekliyor.

Veriler sadece bilgi amaçlıdır; yatırım önerisi değildir.

HAFTANIN STRATEJİSİ

“ Güçlü ve prestijli lokasyon odak alanı olmalı.

Belirsizlik dönemlerinde en değerli avantaj, pazarı tahmin etmeye çalışmak değil; doğru lokasyonda, doğru niteliklere sahip gayrimenkulleri disiplinli bir yaklaşımla seçmektir.

Veriler sadece bilgi amaçlıdır; yatırım önerisi değildir.

KAPANIŞ SÖZÜ

Pazarlar değişebilir; ancak kaliteli varlıklar, güçlü lokasyonlar ve doğru stratejiler uzun vadeli yatırımın temelini oluşturmaya devam eder.

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.