

ÖZKAN ÖZEL

“Stratejik Gayrimenkul Varlık Yönetimi”



ozkanozel.com

GENEL EKONOMİ · BEŞİKTAŞ PREMIUM GAYRİMENKUL GÖRÜNÜMÜ

2026 · 29. HAFTA
HAFTALIK BÜLTEN

14.321

BIST 100

%32,03

TÜFE Enflasyon

%37

Politika Faizi

47,00

USD / TL

MAKRO EKONOMİ – VERİLER

79,41

Brend Petrol Fiyatı- USD

%8,2

İşsizlik Oranı

%37

Politika Faizi

226,9

CDS Puanı

%2,8 – 3,8

Konut Kredi Faizi

53,67

€uro / TL

52.637

Dow Jones

6.050

Altın gr / TL

%4,58

US10Y Getiri (Yıllık)

%3,75

FED Faiz Oranı

Veriler sadece bilgi amaçlıdır; yatırım önerisi değildir.

HAFTANIN İÇGÖRÜSÜ

ABD'de ikinci el konut satışları, konut piyasasını yıllardır süren bir durgunluğa hapseden inatçı bir şekilde yüksek mortgage faizlerinin etkisiyle Haziran ayında geriledi.

BDDK: Yabancı para net genel pozisyonu 42,23 milyar TL.
(Önceki 31,27 milyar TL)

Çin reel konut fiyatları, 2021 ikinci yarısında test ettiği tarihi zirvenin ardından sert ve kesintisiz bir gerileme yaşıyor.

Veriler sadece bilgi amaçlıdır; yatırım önerisi değildir.

HAFTANIN İÇGÖRÜSÜ

IMF, Türkiye için 2026 büyüme beklentisini % 3,4'ten % 2,9'a çekti.

Türk ihracatçısı, Avrupa'daki yavaşlama ve jeopolitik gerilimlerin etkisiyle yeni rotalara yönelirken ABD'den Çin'e, Meksika'dan Nijerya'ya kadar uzanan 18 ülkede ihracat ivme kaydetti.

“Bu yılın ilk 5 ayında ihracat reel olarak %11,5 düştü. Buna rağmen, ihraç ettiğimiz ürünlerin dolar fiyatı % 13,3 artınca ihracatta dolar bazında yıllık %2,1 büyüme gördük.”

Veriler sadece bilgi amaçlıdır; yatırım önerisi değildir.

PAZAR NABZI



1999 öncesi inşa edilmiş ticari binalarda kiracı talepleri azalırken, mal sahipleri renovasyon ve kentsel dönüşüm seçeneklerini daha yoğun değerlendirmeye başladı.



500 m² altındaki butik kat ofisleri ve prestijli lokasyonlardaki hazır kullanım ofisleri, özellikle danışmanlık, teknoloji ve finans şirketlerinden yoğun talep görüyor.



Boğaz manzaralı, teraslı, otoparklı ve güvenli projeler; Körfez ülkeleri, Avrupa ve Türk diasporası yatırımcıları tarafından ilgi görmeye devam ediyor.



Akıllı ev sistemleri, elektrikli araç şarj altyapısı, merkezi iklimlendirme ve yüksek enerji verimliliği sağlayan projeler alıcı tercihlerini belirleyen önemli kriterler arasında yer alıyor.

Veriler sadece bilgi amaçlıdır; yatırım önerisi değildir.

PAZAR NABZI

→ Silivri, Çatalca aksında elektrik, su, yol erişimi tamamlanmış ve oturuma hazır durumdaki çiftlik evleri, geliştirme gerektiren arazilere göre daha hızlı alıcı buluyor.

→ Dubai; turizm ve iş seyahatlerindeki güçlü hareketlilik, kısa dönem kiralama yapılan premium konutların doluluk oranlarını destekliyor.

↑ Londra'da kiralık konut arzının sınırlı kalması, özellikle Zone 1 ve Zone 2 bölgelerinde kira seviyelerinin güçlü seyretmesine neden oluyor.

Veriler sadece bilgi amaçlıdır; yatırım önerisi değildir.

FIRSAT / RİSK NOTU

◆ FIRSAT

Kentsel dönüşüm potansiyeli taşıyan yüksek arsa paylı daireler.

Yeni nesil projelerde oluşan güçlü fiyat primleri, dönüşüm potansiyeline sahip mevcut yapı stokunun göreceli olarak daha cazip çarpanlarla işlem görmesine neden oluyor.

⚠ RİSK

Deprem yönetmeliğine uygun olmayan eski yapı stokunda likidite riski büyüyor.

Arsa payı düşük, otopark üretme imkânı sınırlı ve kentsel dönüşüm açısından zorlu parsel yapısına sahip eski binalarda satış süreleri uzayabiliyor ve fiyat pazarlıkları derinleşebiliyor.

Veriler sadece bilgi amaçlıdır; yatırım önerisi değildir.

MİKRO BÖLGE ODAK

PLAZA OFİSİ / BÜYÜKDERE CD ÜZERİ- ESENTEPE AKSI

m² kiralama bedeli:

900 – 1.600 TL / m²

Bölgesel Gelişmeler

Pazarın temel dinamiği "flight to quality" olarak öne çıkıyor. Kiracılar ve yatırımcılar, eski ofis stokundan yeni nesil, deprem güvenliği yüksek ve çalışan deneyimini destekleyen plaza ofislerine yönelmeye devam ediyor.

Bölge Görünümü

Özellikle finans, teknoloji, danışmanlık, hukuk, sağlık ve uluslararası ticaret şirketleri, metro bağlantısı ve merkezi konum nedeniyle Esentepe'deki A sınıfı plaza ofislerini tercih ediyor.

Veriler sadece bilgi amaçlıdır; yatırım önerisi değildir.

HAFTANIN STRATEJİSİ

“Likidite ve kaliteyi birlikte satın almak.”

Bugünün alıcısı için en değerli varlık, sadece pahalı olan değil; gelecekte de talep görmeye devam edecek nitelikli varlıktır.

Veriler sadece bilgi amaçlıdır; yatırım önerisi değildir.

KAPANIŞ SÖZÜ

Servet çoğu zaman hareketli piyasalarda değil, sabırla seçilmiş kaliteli varlıklarda birikir.

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

İskele 600 mt mesafe



Stratejik Değer:

Fiyat / performans yatırıma uygun.