

ÖZKAN ÖZEL

“Stratejik Gayrimenkul Varlık Yönetimi”



ozkanozel.com

GENEL EKONOMİ · BEŞİKTAŞ PREMIUM GAYRİMENKUL GÖRÜNÜMÜ

2026 · 31. HAFTA
HAFTALIK BÜLTEN

13.943

BIST 100

%32,03

TÜFE Enflasyon

%37

Politika Faizi

47,33

USD / TL

MAKRO EKONOMİ – VERİLER

96,78

Brend Petrol Fiyatı- USD

%8,2

İşsizlik Oranı

%37

Politika Faizi

242,35

CDS Puanı

%2,8 – 3,9

Konut Kredi Faizi

53,86

€uro / TL

51.947

Dow Jones

6.150

Altın gr / TL

%4,68

US10Y Getiri (Yıllık)

%3,75

FED Faiz Oranı

Veriler sadece bilgi amaçlıdır; yatırım önerisi değildir.

HAFTANIN İÇGÖRÜSÜ

Türkiye İstatistik Kurumu ve Türkiye Cumhuriyet Merkez Bankası işbirliği ile yürütülen tüketici eğilim anketi sonuçlarından hesaplanan tüketici güven endeksi, Haziran ayında 87,9 iken Temmuz ayında %2,2 oranında artarak 89,8 oldu.

Türkiye Cumhuriyet Merkez Bankası (TCMB) faiz kararı sonrasında bir analiz yayımlayan JPMorgan daha önce Eylül ve Ekim ayları için öngördüğü 100'er baz puanlık faiz indirimlerini Ekim ve Aralık toplantılarına öteledi.

Türkiye Cumhuriyet Merkez Bankası (TCMB) yılın ikinci Enflasyon Raporu sunumunda 2026 yılı enflasyon hedef ve tahminini 8 yüzde puan, 2027 tahminini 6 puan yükselttiğini açıkladı.

Veriler sadece bilgi amaçlıdır; yatırım önerisi değildir.

HAFTANIN İÇGÖRÜSÜ

Yılın ilk beş ayı toplamında, net doğrudan yabancı yatırımlar tarihte ilk kez eksiye geçti.

İngiltere'de tüketici fiyatları Haziran ayında yıllık bazda yüzde 2,6 artış kaydederek son 16 ayın en düşük seviyesine geriledi ve yaşam maliyeti krizini hafifletme sözü veren yeni Başbakan Andy Burnham hükümetine rahatlama sağladı.

Kısa vadeli dış borçta Nisan ayında rekor kaydedildi. Vadesine 1 yıl veya daha az kalmış dış borçlar Nisan'da 242 milyar dolara yükseldi.

Veriler sadece bilgi amaçlıdır; yatırım önerisi değildir.

PAZAR NABZI



Uluslararası markalar cadde mağazalarında artık daha az sayıda ancak daha güçlü lokasyon tercih ediyor.



Levent, Gayrettepe, Zincirlikuyu aksında uluslararası standartlara sahip A+ ofis stoğu sınırlı kalmaya devam ediyor.



Deprem güvenliği satın alma kararlarında belirleyici unsur haline geldi.



Körfez ülkeleri, Avrupa ve Türk diasporasından gelen yatırımcılar, yüksek hacimli alımlar yerine; prestijli lokasyon, güçlü ikinci el likiditesi, döviz bazında değer koruma potansiyeli, kaliteli yaşam altyapısı sunan varlıklara odaklanıyor.

Veriler sadece bilgi amaçlıdır; yatırım önerisi değildir.

PAZAR NABZI

→ Faiz ve finansman koşullarındaki değişimlere rağmen, Beşiktaş'ta premium segmentte satın alma kararları büyük ölçüde yaşam kalitesi odaklı ilerliyor.

→ Çiftlik evi yatırımlarında değer artık yalnızca arsa büyüklüğüyle ölçülmüyor. Hukuki güvenilirlik, ulaşım erişimi, kullanım kalitesi, altyapı yeterliliği ve gelecekteki likidite potansiyeli, yatırım kararlarında belirleyici faktörler haline geliyor.

↑ Londra; bazı premium bölgelerde yeni konut üretiminin sınırlı olması, nitelikli ikinci el ve yeni tamamlanmış projelerin değerini destekleyen önemli bir faktör olarak öne çıkıyor.

Veriler sadece bilgi amaçlıdır; yatırım önerisi değildir.

FİRSAT / RİSK NOTU

◆ FİRSAT

Dubai’de marka projelerde kazançlı off-plan projeler.

Gayrimenkulde servet, alım anında değil; doğru varlığı sabırla seçme ve doğru zamanda değerlendirme disipliniyle oluşur.

⚠ RİSK

Likiditesi zayıf gayrimenkullerde güncel fiyat indirimi

Fiyat indirimi, her zaman yatırım fırsatı anlamına gelmez; çıkış stratejisi zayıf bir varlık, uzun vadede daha yüksek maliyet yaratabilir.

Veriler sadece bilgi amaçlıdır; yatırım önerisi değildir.

MİKRO BÖLGE ODAK

PLAZA OFİSİ / BÜYÜKDERE CD ÜZERİ- LEVENT AKSI

m² kiralama bedeli:

1.600 – 2.200 TL / m²

Bölgesel Gelişmeler

Yürüme mesafesinde üç tane rezidans yaşam alanı faaliyete başladı & yakın zamanda faaliyet geçecek.

“Küçük ama kaliteli ofis” kurumsal kiracı talebinde öne çıkıyor.

Kısa kontratlı ve esnek kullanım modeli sunan projeler avantaj sağlıyor.

Bölge Görünümü

Ulaşım kolaylığı ve yakın çevresinin prime lokasyonlar olması bölgeye talebi sıcak tutmaya devam ediyor.

Veriler sadece bilgi amaçlıdır; yatırım önerisi değildir.

HAFTANIN STRATEJİSİ

“ En düşük fiyatlı değil, en kazançlı gelecek vaad eden gayrimenkullere yönelin.

2026'nın ikinci yarısında gayrimenkul piyasasında rekabet, "en ucuz mülkü almak" yerine "en yüksek kaliteye sahip ve en likit varlığı doğru fiyattan edinmek" üzerine yoğunlaşıyor.

Veriler sadece bilgi amaçlıdır; yatırım önerisi değildir.

KAPANIŞ SÖZÜ

Premium ticari gayrimenkulde rekabet artık metrekare üzerinden değil, lokasyon kalitesi, bina niteliği, kurumsal kiracı profili ve gelecekteki likidite potansiyeli üzerinden şekilleniyor.

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