

# ÖZKAN ÖZEL

“Stratejik Gayrimenkul Varlık Yönetimi”



ozkanozel.com

GENEL EKONOMİ · BEŞİKTAŞ PREMIUM GAYRİMENKUL GÖRÜNÜMÜ

2026 · 32. HAFTA  
HAFTALIK BÜLTEN

13.458

BIST 100

%32,03

TÜFE Enflasyon

%37

Politika Faizi

47,54

USD / TL



# MAKRO EKONOMİ – VERİLER

**83,48**

Brend Petrol Fiyatı- USD

**%7,6**

İşsizlik Oranı

**%37**

Politika Faizi

**239,57**

CDS Puanı

**%2,85 – 3,9**

Konut Kredi Faizi

**54,85**

€uro / TL

**52.485**

Dow Jones

**6.120**

Altın gr / TL

**%4,69**

US10Y Getiri (Yıllık)

**%3,75**

FED Faiz Oranı

*Veriler sadece bilgi amaçlıdır; yatırım önerisi değildir.*

# HAFTANIN İÇGÖRÜSÜ

Alman Memurlar Sendikası'nın (dbb) yaptığı ankete göre, devletin sorumluluklarını yerine getirebileceğine inananların oranı önceki yıllarda sırasıyla % 23, % 25 ve % 27 seviyesindeyken, bu yıl ilk kez % 17'ye kadar düştü.

İstanbul Ticaret Odası (İTO) verilerine göre İstanbul'da perakende fiyatlarda aylık enflasyon % 2,06, yıllık % 35,20 arttı.

Yabancılar geçen hafta 808 milyon dolarlık tahvil aldı.  
Yabancılar geçen hafta 39 milyon dolarlık hisse aldı.

*Veriler sadece bilgi amaçlıdır; yatırım önerisi değildir.*

# HAFTANIN İÇGÖRÜSÜ

Japonya Maliye Bakanı Satsuki Katayama'nın, Tokyo ile Washington'ın yenin 40 yılın en düşük seviyelerine gerilemesini durdurmak amacıyla döviz piyasasına ortak müdahalede bulunduğunu Pazartesi günü açıklaması bekleniyor.

Avrupa Birliği İstatistik Ofisi (Eurostat) verilerine göre, Avro Bölgesinde yıllık enflasyon oranı Temmuz ayında, Haziran 2026'daki %2,8 seviyesinden %2,9'a yükseldi.

2026 ikinci çeyrekte turizm gelirleri %2,6 gerilerken, turistlerin yeme & içme harcamaları %16,54 azaldı.

*Veriler sadece bilgi amaçlıdır; yatırım önerisi değildir.*



# PAZAR NABZI



Kentsel dönüşüm ticari arsa pazarını hareketlendiriyor. Beşiktaş'ta; eski iş hanları, küçük ofis blokları, karma kullanımlı parseller geliştiricilerin radarında kalmaya devam ediyor.



Premium yatırımcıların önemli bir bölümü artık yalnızca mevcut kira gelirine değil; gelecekteki yeniden geliştirme potansiyeline odaklanıyor.



Yatırımcılar; rezidans, ofis, ticaret fonksiyonlarını aynı projede buluşturan yapılara daha fazla ilgi gösteriyor.



Temmuz sonu ve Ağustos başı döneminde birçok alıcı tatil sezonu nedeniyle kararlarını sonbahara ertelemeyi tercih ediyor. Buna karşın, gerçekten ihtiyaç odaklı ve yüksek bütçeli alıcılar pazarda aktif kalmaya devam ediyor.

*Veriler sadece bilgi amaçlıdır; yatırım önerisi değildir.*



# PAZAR NABZI

→ Bazı yatırımcılar premium konut satın alma kararını verirken yalnızca satış fiyatını değil, eşyalı kiralama modeliyle elde edilebilecek gelir potansiyelini de dikkate alıyor.

→ Premium segmentte yatırımcılar yalnızca mevcut binaya değil, gelecekteki yeniden geliştirme potansiyeline de odaklanıyor.

↑ Dubai’de off-plan projelerinde talep zayıf değil. Fiyat ve ödeme planı esnekliği duyarlılığı yüksek.

*Veriler sadece bilgi amaçlıdır; yatırım önerisi değildir.*



# FİRSAT / RİSK NOTU

## ◆ FİRSAT

Seçici alıcıların karar sürecinin hızlanması.

*Faiz ve finansman koşullarının hâlâ önemli olduğu bir ortamda, gerçekten doğru fiyatlanan ve güçlü değer önerisi sunan gayrimenkuller rakiplerinden ayrılmaya devam edebilir.*

## ⚠ RİSK

Gerçek piyasa değerinin üzerinde fiyat beklentilerinin işlem sürelerini uzatması.

*Premium pazarda kalite tek başına yeterli değil; fiyatlama stratejisi de premium olmalı.*

*Veriler sadece bilgi amaçlıdır; yatırım önerisi değildir.*



# MİKRO BÖLGE ODAK

PLAZA OFİSİ / BÜYÜKDERE CD ÜZERİ- LEVENT AKSI

m<sup>2</sup> satış bedeli:

**300.000 – 450.000 TL / m<sup>2</sup>**

## 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

“ Fiyatta değil, değerde farklılaşın.

*Premium pazarda alıcılar yalnızca gayrimenkul satın almıyor; lokasyon, yaşam kalitesi, gelir potansiyeli, likidite ve uzun vadeli değer artışı satın alıyor. Bu nedenle pazarlama stratejisinin odağı metrekare veya liste fiyatından çok, gayrimenkulün ürettiği toplam değeri anlatmak olmalı.*

*Veriler sadece bilgi amaçlıdır; yatırım önerisi değildir.*



# KAPANIŞ SÖZÜ

**Likidite, doğru fiyatlanan kaliteli varlıklara yöneliyor.**

*ÖZKAN ÖZEL — Stratejik Gayrimenkul Varlık Yönetimi*

*Veriler sadece bilgi amaçlıdır; yatırım önerisi değildir.*