

ÖZKAN ÖZEL

“Stratejik Gayrimenkul Varlık Yönetimi”



ozkanozel.com

GENEL EKONOMİ · BEŞİKTAŞ PREMIUM GAYRİMENKUL GÖRÜNÜMÜ

2026 · 33. HAFTA
HAFTALIK BÜLTEN

13.779

BIST 100

%31,9

TÜFE Enflasyon

%37

Politika Faizi

47,71

USD / TL

MAKRO EKONOMİ – VERİLER

84,29

Brend Petrol Fiyatı- USD

%7,6

İşsizlik Oranı

%37

Politika Faizi

227,65

CDS Puanı

%2,9 – 3,9

Konut Kredi Faizi

55,16

€uro / TL

52.036

Dow Jones

6.600

Altın gr / TL

%4,66

US10Y Getiri (Yıllık)

%3,75

FED Faiz Oranı

Veriler sadece bilgi amaçlıdır; yatırım önerisi değildir.

HAFTANIN İÇGÖRÜSÜ

Dubai'de lüks konut piyasası 2026'nın ilk yarısında büyümesini sürdürdü. Yılın ilk altı ayında değeri 10 milyon doların üzerindeki 320 konut satılırken, ultra lüks segmentteki işlemlerin toplam değeri 6 milyar dolara ulaştı. Böylece Dubai, dünyanın en güçlü lüks gayrimenkul pazarlarından biri olmayı sürdürdü.

İngiltere'de yıllarca servetin en güçlü kaynaklarından biri olan lüks konutlarda hesap tersine döndü. Londra'nın en pahalı bölgelerinde fiyatlar 2014'ten bu yana yüzde 26 gerilerken, milyonlarca sterline alınan bazı evler 10 yıl önceki fiyatlarının bile altında satılıyor.

Geçen haftaya göre serbest fonlardan çıkış yaklaşık 75 milyar TL'yi buldu.

Veriler sadece bilgi amaçlıdır; yatırım önerisi değildir.

HAFTANIN İÇGÖRÜSÜ

BDDK verilerine göre, Türkiye'de döviz cinsi ticari krediler 31 Temmuz itibarıyla 209,3 milyar dolara ulaşarak tüm zamanların en yüksek seviyesini gördü.

BDDK verilerine göre, ihtiyaç kredilerinde takibe düşme oranı % 6,1'e yükselerek son dokuz yılın en yüksek seviyesine çıktı.

TCMB verilerine göre, 1-3 ay vadeli ortalama TL mevduat faizi Temmuz sonunda % 39,6'ya düşerek Mart ayından bu yana en düşük seviyesini gördü.

Veriler sadece bilgi amaçlıdır; yatırım önerisi değildir.

PAZAR NABZI



Dubai'de yatırımcı açısından artık “fiyat düşük mü?” sorusundan daha önemli soru “ödediğim fiyat karşılığında ne kadar değer satın alıyorum?” sorusu.



Londra'da fırsat fiyatların genel olarak ucuz olmasından değil, kaliteli varlıkların doğru fiyatla seçilebilmesinden doğuyor.



Trakya'da fırsat, arazi bolluğunda değil; hukuki niteliği, konumu, kullanım potansiyeli ve gelecekteki likiditesi birlikte güçlü olan az sayıdaki doğru parselde.



Beşiktaş'ta ticari gayrimenkulde m² fiyatından ziyade mikro lokasyonun ekonomik niteliği daha belirleyici.

Veriler sadece bilgi amaçlıdır; yatırım önerisi değildir.

PAZAR NABZI



Yüksek fiyatlı ticari gayrimenkulde likidite konusu artık daha önemli.



Boğaz hattında “nadirlik primi” devam ediyor.



Beşiktaş premium konutta fiyatı değil, toplam yatırım değerini optimize etmek alıcılar için temel öncelik.

Veriler sadece bilgi amaçlıdır; yatırım önerisi değildir.

FIRSAT / RİSK NOTU

◆ FIRSAT

Ödeme planı güçlü olan, ancak fiyatı pazar emsallerinden kopmamış off-plan projeler.

Dubai gayrimenkul pazarında, özellikle yüksek bütçeli yatırımcılarda, sadece düşük giriş fiyatı yerine sermayenin ne kadar süreyle ve hangi aşamalarda bağlandığı önem kazanıyor.

⚠ RİSK

Londra pazarında “genel pazar yükseliyor” varsayımıyla herhangi bir prime gayrimenkulü satın almak.

Önümüzdeki dönemde aynı bölgede dahi: iyi lokasyon + iyi bina + doğru fiyat ile zayıf bina + yüksek fiyat arasındaki performans farkının artması muhtemel.

Veriler sadece bilgi amaçlıdır; yatırım önerisi değildir.

MİKRO BÖLGE ODAK

VİLLA / LEVENT- ETİLER- BEBEK HATTI

Levent - m² kiralama bedeli: 1.100 – 1.400 TL / m²

Etiler, Bebek - m² kiralama bedeli: 1.600 – 2.200 TL / m²

Bölgesel Gelişmeler

Önümüzdeki dönemde özellikle: Yeni nesil renovasyonlu villalar, deprem güvenliği güçlü yapılar, butik müstakil yaşam konseptleri diğerlerinden daha hızlı ayrışabilir.

Bölge Görünümü

Levent–Etiler villa segmenti şu anda: Güçlü prestijini koruyan, arzı sınırlı, yüksek giriş bariyerli, ancak daha profesyonel yönetim gerektiren bir premium pazar görünümünde.

Veriler sadece bilgi amaçlıdır; yatırım önerisi değildir.

HAFTANIN STRATEJİSİ

“Premium ticari gayrimenkulde tek değer üreticisi lokasyon değil.

Beşiktaş premium ticari gayrimenkulünde değer artık yalnızca lokasyondan değil; lokasyon, bina kalitesi, kullanıcı deneyimi, kira performansı ve likiditenin birlikte ürettiği ekonomik değerden oluşuyor.

Veriler sadece bilgi amaçlıdır; yatırım önerisi değildir.

KAPANIŞ SÖZÜ

Beşiktaş'ta premium ticari gayrimenkulde kazanç, yalnızca doğru mülkü satın almakla değil; doğru varlığı, doğru fiyatla ve doğru stratejiyle yönetmekle üretilir.

ÖZKAN ÖZEL — Stratejik Gayrimenkul Varlık Yönetimi

Veriler sadece bilgi amaçlıdır; yatırım önerisi değildir.