

ÖZKAN ÖZEL

“Stratejik Gayrimenkul Varlık Yönetimi”



ozkanozel.com

GENEL EKONOMİ · BEŞİKTAŞ PREMIUM GAYRİMENKUL GÖRÜNÜMÜ

2026 · 34. HAFTA
HAFTALIK BÜLTEN

14.172

BIST 100

%31,9

TÜFE Enflasyon

%37

Politika Faizi

47,87

USD / TL

MAKRO EKONOMİ – VERİLER

88,6

Brend Petrol Fiyatı- USD

%7,6

İşsizlik Oranı

%37

Politika Faizi

221,62

CDS Puanı

%2,9 – 3,9

Konut Kredi Faizi

55,44

€uro / TL

53.732

Dow Jones

6.700

Altın gr / TL

%4,69

US10Y Getiri (Yıllık)

%3,75

FED Faiz Oranı

Veriler sadece bilgi amaçlıdır; yatırım önerisi değildir.

HAFTANIN İÇGÖRÜSÜ

İnşaat maliyet endeksi, 2026 yılı Haziran ayında bir önceki aya göre % 0,45 arttı, bir önceki yılın aynı ayına göre % 28,66 arttı.

TÜİK verilerine göre, Türkiye'de inşaat üretimi yıllık bazda % 6 geriledi. Veriler, sektörün 2025 sonundaki % 20,7'lik güçlü artışın ardından 2026'da hızlı bir ivme kaybına girdiğini gösterdi.

Türkiye genelinde ilk el konut satış sayısı Temmuz ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %8,6 oranında azalarak 42.529 oldu. İkinci el konut satışları ise Temmuz ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %20,8 oranında azalarak 81.74 oldu.

Veriler sadece bilgi amaçlıdır; yatırım önerisi değildir.

HAFTANIN İÇGÖRÜSÜ

Toplam konut satışları içinde ilk el konut satışlarının payı %34,4, ikinci el konut satışlarının payı %65,6 oldu.

Yabancılar yapılan konut satışları Temmuz ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %1,9 oranında artarak 2.120 oldu.

Ocak-Temmuz döneminde yabancılar yapılan konut satışları ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %7,3 oranında azalarak 11.203 olarak gerçekleşti.

Türkiye genelinde ilk el iş yeri satış sayısı Temmuz ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %16,4 oranında artarak 5.777 oldu.

İkinci el iş yeri satışları ise Temmuz ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %12,2 oranında azalarak 10.956 oldu.

Veriler sadece bilgi amaçlıdır; yatırım önerisi değildir.

PAZAR NABZI



Hibrit çalışma düzeninin kalıcılaşması, şirketlerin ofis ihtiyacını ortadan kaldırmaktan ziyade ofisin niteliğini değiştiriyor.



Büyükdere Caddesi–Zincirlikuyu–Gayrettepe–Levent hattı, İstanbul'un en güçlü kurumsal iş akslarından biri olma özelliğini koruyor.



Özellikle yüksek bütçeli ticari mülklerde likidite; lokasyon, kiracı kalitesi, kira geliri, bina niteliği, mülkün kullanım alternatifleri ve fiyatlama ile doğrudan bağlantılı.



Dubai premium gayrimenkuldeyatırımcı açısından yalnızca dairenin fiziksel özellikleri değil; marka + işletme modeli + hizmet seviyesi + lokasyon + mimari kalite + yeniden satış potansiyeli birlikte değerlendiriliyor.

Veriler sadece bilgi amaçlıdır; yatırım önerisi değildir.

PAZAR NABZI



Premium konutta talep kaybolmuyor; ancak alıcı artık premium fiyatın karşılığında gerçek ve ölçülebilir bir değer görmek istiyor.



Özellikle yüksek bütçeli alıcılarda “Bugün alırsam, gerektiğinde ne kadar sürede ve hangi fiyat seviyesinde satabilirim?” sorusu daha önemli hale geliyor.



Bebek, Arnavutköy, Kuruçeşme ve Ortaköy başta olmak üzere Boğaz hattında kesintisiz veya güçlü Boğaz manzarasına sahip sınırlı arzlı konutlar, standart premium dairelerden ayrılmaya devam ediyor. Bu segmentte metrekare fiyatından ziyade nadirlik + manzara + mimari nitelik + konum kombinasyonu önem taşıyor.

Veriler sadece bilgi amaçlıdır; yatırım önerisi değildir.

FIRSAT / RİSK NOTU

◆ FIRSAT

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

Beşiktaş premium gayrimenkul piyasasında fırsat, en ucuz gayrimenkulü bulmak değil; gerçek değerine göre doğru fiyatlanmış, gelecekte de talep görebilecek gayrimenkulü bulmak.

⚠ RİSK

Doğru fiyatlanmış, nitelikli ve likit premium mülklerde seçici alım.

Premium gayrimenkulde en büyük risk fiyatın düşmesi değil, yanlış fiyat nedeniyle likiditenin kaybedilmesidir.

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 kiracıyı varlığın parçası olarak değerlendirir.

Kiracı kalitesi + sözleşme süresi + kira ödeme performansı + kullanım şekli + mülkün gelecekteki pazarlanabilirliği birlikte analiz edilmeli.

Veriler sadece bilgi amaçlıdır; yatırım önerisi değildir.

KAPANIŞ SÖZÜ

“Fiyat değişebilir, piyasa değişebilir; ancak doğru seçilmiş bir gayrimenkulün değeri, doğru yönetildiğinde uzun vadede kendini göstermeye 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

İskele 600 mt mesafe



Stratejik Değer:

Fiyat / performans yatırıma uygun.

EİDS Onaylı İlan No: Sahibinden.com; 1272486749

GAYRİMENKUL ARAYIŞIMIZ

VATANDAŞLIĞA UYGUN / 1+1 / PRİME LOKASYON / YÜKSEK LİKİDİTE

450.000 USD



Proje

2018 sonrası daire



Bölge

Beşiktaş, Şişli



Kat Planı

1+1



Konum

Prime Lokasyon



Stratejik Değer:

Likiditesi yüksek; rayiç alış fiyatı; vatandaşlığa uygun