

ÖZKAN ÖZEL

“Stratejik Gayrimenkul Varlık Yönetimi”



ozkanozel.com

GENEL EKONOMİ · BEŞİKTAŞ PREMIUM GAYRİMENKUL GÖRÜNÜMÜ

2026 · 35. HAFTA
HAFTALIK BÜLTEN

14.514

BIST 100

%31,9

TÜFE Enflasyon

%37

Politika Faizi

48,07

USD / TL

MAKRO EKONOMİ – VERİLER

91,25

Brend Petrol Fiyatı- USD

%7,6

İşsizlik Oranı

%37

Politika Faizi

220,34

CDS Puanı

%2,87– 3,8

Konut Kredi Faizi

56,2

€uro / TL

53.277

Dow Jones

7.050

Altın gr / TL

%4,71

US10Y Getiri (Yıllık)

%3,75

FED Faiz Oranı

Veriler sadece bilgi amaçlıdır; yatırım önerisi değildir.

HAFTANIN İÇGÖRÜSÜ

Yılın ikinci çeyreğinde Türkiye genelinde ticari gayrimenkul fiyatları bir önceki yılın aynı çeyreğine göre nominal olarak % 29,4 oranında artarken, reel olarak ise % 2,2 oranında düştü.

İş insanı Faruk Yalçın'ın vefatına kadar ikamet ettiği adıyla müsemma yalı mirasçıları tarafından satışa çıkarıldı. Mirasçıların gayrimenkul için başlangıçta 70 milyon dolar talep ettiği, ancak pazarlık sürecinde gelen tekliflerin yetersiz kalması üzerine satış bedelini 55 milyon dolara çektikleri belirtildi.

Çin'de gayrimenkul yatırımları ve satışlardaki gerilemenin etkisiyle konut fiyatlarındaki düşüş Temmuz'da da devam ederken, yeni konut fiyatları büyük ve orta ölçekli kentlerin çoğunda yıllık bazda geriledi.

Veriler sadece bilgi amaçlıdır; yatırım önerisi değildir.

HAFTANIN İÇGÖRÜSÜ

Türkiye Cumhuriyet Merkez Bankası (TCMB) verilerine göre, uluslararası yatırım pozisyonu açığı Haziran itibariyle 402,6 milyar dolara yükseldi. Böylelikle 2018'in birinci çeyreğinden bu yana en yüksek açık rakamı kaydedildi.

JPMorgan, Türkiye'nin yıl sonu politika faiz oranının iki faiz indirimi sonrasında yüzde 35 olmasını öngörüyor.

2026'nın ilk 6 ayında çekilen toplam 4,2 milyar dolar değerindeki UDY girişinde bir önceki yılın aynı dönemine kıyasla, %31'lik bir düşüş kaydedildi.

Veriler sadece bilgi amaçlıdır; yatırım önerisi değildir.

PAZAR NABZI



2026'nın ilk yarısında İstanbul'daki yeni ofis kiralama hacmi 86.202 m²'ye çıkarak geçen yılın aynı dönemine göre %57 arttı. Bu artış, özellikle iyi lokasyonlu ve modern ofislerin talep görmeye devam ettiğine işaret ediyor.



İstanbul ana caddelerinde birincil mağaza kiralari 250 USD/m²/ay seviyesinde bulunuyor. Aynı dönemde ana caddelerde ve birincil AVM'lerde kira seviyelerinin genel olarak yatay kaldığı görülüyor.



2026 ilk yarı verilerinde markaların mağaza ağlarını agresif biçimde büyütmek yerine mevcut mağazalarının verimliliğine odaklandığı görülüyor.



Temmuz 2026 verilerine göre Beşiktaş'ta ortalama konut satış fiyatı 177.301 TL/m² seviyesine yükseldi.

Veriler sadece bilgi amaçlıdır; yatırım önerisi değildir.

PAZAR NABZI



İstanbul'un en pahalı mahallelerine ilişkin 2026 verilerinde Bebek'in ortalama konut m² fiyatı 250 bin TL'nin üzerine, Etiler'in ise 220 bin TL'nin üzerine çıkıyor.



Deprem güvenliği premium segmentte daha güçlü bir fiyatlandırma kriteri haline geliyor.



Premium konutta yatırımcı davranışı "fiyat artar mı?" sorusundan "hangi mülk değerini korur ve yeniden satılabilir?" sorusuna kayıyor.

Veriler sadece bilgi amaçlıdır; yatırım önerisi değildir.

FIRSAT / RİSK NOTU

◆ FIRSAT

Değerini koruyan, arzı sınırlı ve doğru fiyatlanmış mülkler öne çıkıyor.

Bebek, Arnavutköy, Kuruçeşme ve Etiler gibi prime bölgelerde, henüz açık pazara çıkmamış veya piyasa değerinin altında fiyatlanan nadir konutlara off-market erişim.

⚠ RİSK

“Fiyat Değil, Yanlış Değerleme Riski.”

Premium gayrimenkulde en büyük risk, yüksek fiyat değil; yüksek fiyatın gerçek değer sanılmasıdır.

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 konut gayrimenkulde nadirlik ve konum talebi yükseltiyor.

Beşiktaş'ta konut piyasası yükselen fiyatlardan çok, kaliteli ve nadir konutların standart stoktan giderek daha fazla ayrıştığı bir döneme giriyor.

Veriler sadece bilgi amaçlıdır; yatırım önerisi değildir.

KAPANIŞ SÖZÜ

Beşiktaş ticari gayrimenkulde genel bir fiyat artışından çok, nitelikli ve kıt arzın fiyatlama gücünün arttığı bir dönem yaşıyor.

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

GAYRİMENKUL ARAYIŞIMIZ

A & A+ PLAZA OFİSİ / BÜYÜKDERE CD / PANORAMİK BOĞAZ MANZARALI

RAYİÇ



Proje

A & A+ Proje



Bölge

Büyükdere Cd- Levent,
Esentepe



Kat Planı

60-80 m² net alanı



Konum

Yüksek kat



Stratejik Değer:

Kapanmaz Boğaz Manzarası; Uluslararası firma için

GAYRİMENKUL ARAYIŞIMIZ

PREMIUM DAİRE / BEŞİKTAŞ, ŞİŞLİ / 2+1 ve ÜZERİ

1.000.000 USD



Proje

Yeni bina ya da bakımlı daire



Bölge

Beşiktaş, Şişli Prime Lokasyon



Kat Planı

2+1 ve üzeri; geniş kullanım alanı



Konum

Ara kat



Stratejik Değer:

Likiditesi yüksek; Büyükdere cd yakını tercih nedeni