

ÖZKAN ÖZEL

“Stratejik Gayrimenkul Varlık Yönetimi”



ozkanozel.com

GENEL EKONOMİ · BEŞİKTAŞ PREMIUM GAYRİMENKUL GÖRÜNÜMÜ

2026 · 36. HAFTA
HAFTALIK BÜLTEN

14.641

BIST 100

%31,9

TÜFE Enflasyon

%37

Politika Faizi

48,23

USD / TL

MAKRO EKONOMİ – VERİLER

88,28

Brend Petrol Fiyatı- USD

%7,6

İşsizlik Oranı

%37

Politika Faizi

217,35

CDS Puanı

%2,87– 3,8

Konut Kredi Faizi

55,9

€uro / TL

53.559

Dow Jones

6.910

Altın gr / TL

%4,73

US10Y Getiri (Yıllık)

%3,75

FED Faiz Oranı

Veriler sadece bilgi amaçlıdır; yatırım önerisi değildir.

HAFTANIN İÇGÖRÜSÜ

2026'nın ilk 6 ayında yatırım sermayesi girişleri 3,7 milyar dolar olurken gayrimenkul alımları 1,3 milyar dolar düzeyinde gerçekleşti.

Hollanda, Almanya, ABD, BK ve BAE, Türkiye'nin 2026'nın ilk 6 ayında en çok yatırım sermayesi çektiği ülkeler oldu.

Yaklaşık altı aydır savaşın içinde olan İran'da para birimi tüm zamanların en düşük seviyesine geriledi.

Veriler sadece bilgi amaçlıdır; yatırım önerisi değildir.

HAFTANIN İÇGÖRÜSÜ

TCMB verilerine göre, finansal kesim dışındaki firmaların net döviz pozisyonu açığı, Haziran 2026'da bir önceki aya göre 2 milyar 342 milyon dolar artarak 205 milyar 755 milyon dolara yükseldi.

Haziran ayında varlık dağılımında yurt dışına doğrudan sermaye yatırımları 1 milyar 32 milyon dolar, türev varlıklar 845 milyon dolar ve menkul kıymetler 148 milyon dolar arttı.

Almanya'da tüketici güveni, ekonomik ve finansal görünümdeki iyileşmenin etkisiyle Eylül ayı için beklentilerin üzerinde artış göstererek toparlanma eğilimini sürdürdü.

Veriler sadece bilgi amaçlıdır; yatırım önerisi değildir.

PAZAR NABZI



Ağustos ayında Londra'da yeni satışa çıkan konutların talep fiyatları aylık bazda yaklaşık %4,4 geriledi; Londra'daki konut arzı da 2010'dan bu yana görülen en yüksek seviyelere çıktı. Bu durum satıcıların fiyat konusunda daha fazla esneklik göstermesine neden oluyor.



Knight Frank verilerine göre Londra genelinde prime segmentte son üç ayda işlem sayısı geçen yılın aynı dönemine göre %14 arttı. Prime Central London'daki artış ise daha sınırlı, yaklaşık %3 seviyesinde.



2026'nın ilk yarısında Dubai'de tamamlanmış gayrimenkul projelerine yapılan yatırımlar 30,2 milyar dolara ulaştı. Bu, geçen yılın aynı dönemine göre %52 artış anlamına geliyor. Tamamlanan proje sayısı da yaklaşık %39 artarak 104'e yükseldi.



23 Ağustos 2026'ya kadar olan 12 aylık dönemde Dubai'de yaklaşık 187.820 konut satış işlemi gerçekleşti. İşlem sayısı önceki 12 aya göre %5,9, toplam işlem değeri ise %9 geriledi.
Buna karşılık tamamlanmış konutların medyan fiyatı AED 1.735/sq ft seviyesine çıktı ve yıllık bazda %6,9 arttı

Veriler sadece bilgi amaçlıdır; yatırım önerisi değildir.

PAZAR NABZI



Silivri–Çatalca'da at çiftliği arayışı.

Ağustos ayında 20.000 m² açık alan ve 2.000 m² kapalı alan kriterli bir at çiftliği arayışı yayınlanmış. İstenen özellikler arasında barınak, depo, hidrofor, jeneratör, personel alanı, su tankı ve altyapı gibi unsurlar bulunuyor.



2026 ikinci çeyreğinde İstanbul'da birincil ofis kiralari yıllık bazda dolar cinsinden %13 artarak 52 USD/m²/ay seviyesine ulaştı. Aynı dönemde yeni kiralama hacmi de yıllık %57 artışla 86.202 m²'ye yükseldi.



Bebek'te Ağustos sonunda ilan bazlı ortalama satılık daire m² fiyatı yaklaşık 261.626 TL; ortalama ilan fiyatı ise yaklaşık 41,1 milyon TL olarak görünüyor. Ancak ilan stoğunun azlığı ve fiyat aralığının çok geniş olması nedeniyle ortalama rakamların premium Boğaz varlıklarını temsil gücü sınırlı.

Veriler sadece bilgi amaçlıdır; yatırım önerisi değildir.

FIRSAT / RİSK NOTU

◆ FIRSAT

“Dubai; Gelir üreten, tamamlanmış ve düşük arz riski taşıyan premium varlıklar.”

Dubai'de fiyat artışını kovalamak yerine, kira geliri üreten ve arz karşısında avantajlı premium gayrimenkulü seçmek.

⚠ RİSK

“Londra; Fiyat indiriminin değer kaybının habercisi olduğunu gözden kaçırmak.”

Londra'da satıcıların fiyat kırması tek başına “ucuzluk” anlamına gelmiyor. Yüksek mortgage maliyetleri, alıcı aktivitesindeki zayıflık ve bazı bölgelerdeki fazla arz satış süresini uzatabiliyor.

Veriler sadece bilgi amaçlıdır; yatırım önerisi değildir.

MİKRO BÖLGE ODAK

BOĞAZ HATTI- KİRALIK YALI DAİRESİ

m² kira bedeli:

1.800 – 2.400 TL / m²

Bölgesel Gelişmeler

Uzun vadeli değer koruma yaklaşımı yatırım kararlarında öne çıkıyor.

Uluslararası alıcı ilgisi seçici şekilde sürüyor.

Bölge Görünümü

Boğaz hattında satılık yalı dairelerinin arzı oldukça sınırlı kalırken, nitelikli portföylerin pazara seyrek çıkması fiyatların güçlü kalmasını destekliyor.

Veriler sadece bilgi amaçlıdır; yatırım önerisi değildir.

HAFTANIN STRATEJİSİ

“Premium Çiftlik Yaşamında Doğru Araziyi Erken Yakalamak.”

Nadir hazır çiftlik evlerini beklemek yerine, premium çiftlik yaşamına dönüşebilecek doğru araziye erken tespit etmek ve hukuki/teknik uygunluğu doğrulanmış varlıklara odaklanmak.

Veriler sadece bilgi amaçlıdır; yatırım önerisi değildir.

KAPANIŞ SÖZÜ

“Beşiktaş premium gayrimenkulünde değer, yüksek fiyatla değil; doğru lokasyon, nitelik, likidite ve doğru fiyatlamanın birleşimiyle oluşur.”

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

EİDS Onaylı İlan No: Sahibinden.com; 1247052089

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 / KİRALIK / 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

GAYRİMENKUL ARAYIŞIMIZ

EŞYALI KİRALIK REZİDANS DAİRESİ / Beşiktaş / 1+1

2.500 USD



Proje

Zorlu Center, Ritz Carlton



Bölge

Beşiktaş, Şişli Prime Lokasyon



Kat Planı

1+1 ; ferah yaşam alanı



Konum

Ara kat, huzurlu ortam



Stratejik Değer:

3,5 aylığına kalınacak, uluslararası kiracı, ufak köpeği var.