

ÖZKAN ÖZEL

“Stratejik Gayrimenkul Varlık Yönetimi”



ozkanozel.com

GENEL EKONOMİ · BEŞİKTAŞ PREMIUM GAYRİMENKUL GÖRÜNÜMÜ

2026 · 37. HAFTA
HAFTALIK BÜLTEN

14.012

BIST 100

%31,79

TÜFE Enflasyon

%37

Politika Faizi

48,43

USD / TL

MAKRO EKONOMİ – VERİLER

97,4

Brend Petrol Fiyatı- USD

%8,1

İşsizlik Oranı

%37

Politika Faizi

218,68

CDS Puanı

%2,87– 3,8

Konut Kredi Faizi

55,9

€uro / TL

53.414

Dow Jones

6.775

Altın gr / TL

%4,78

US10Y Getiri (Yıllık)

%3,75

FED Faiz Oranı

Veriler sadece bilgi amaçlıdır; yatırım önerisi değildir.

HAFTANIN İÇGÖRÜSÜ

ABD'nin dış ticaret açığı Temmuz'da yapay zeka etkisiyle geçen yılın başından bu yana en yüksek seviyeye çıktı.

Citi, Fed'in faiz indirimi beklentisini Haziran 2027'ye erteledi.

Orta Vadeli Program kapsamında Türkiye ekonomisine ilişkin yeni hedefler açıklandı. Programda yıl sonu enflasyon tahmininin yüzde 28,4'e yükseldiği duyuruldu.

Veriler sadece bilgi amaçlıdır; yatırım önerisi değildir.

HAFTANIN İÇGÖRÜSÜ

Japonya'nın yendeki tarihi değer kaybını durdurmak için gerçekleştirdiği rekor döviz müdahalesi sonucu olarak, ülkenin döviz rezervleri Ağustosta 79,6 milyar dolarla şimdiye kadarki en sert düşüşünü kaydetti.

Almanya'da Saksonya-Anhalt eyalet seçimlerinde AfD tarihi bir başarıya imza attı.

“İç tüketim 2. çeyrekte belirgin yavaşladı. Tüketimdeki yavaşlama ithalatı kısıtı, ihracatı artırdı; petrol fiyatlarının yükseldiği bir dönemde dış açığı sınırladı. Enerji fiyatındaki keskin artışa rağmen döviz kurunun ve enflasyonun raydan çıkmamasını sağladı.”

Veriler sadece bilgi amaçlıdır; yatırım önerisi değildir.

PAZAR NABZI



Levent–Etiler–Esentepe hattında yeni ve kaliteli ofis stokunun sınırlı olması, doğru varlıkların kiralama ve satış gücünü destekliyor.



Beşiktaş'ta Premium Ofis Talebi “Lokasyon + Kalite” ikilisine sıkışıyor. Kiracı artık yalnızca merkezi lokasyon değil; bina kalitesi, otopark, ulaşım, teknik altyapı ve kurumsal imajı birlikte değerlendiriyor.



İlan piyasasında görünmeyen plaza ofisi, ticari villa, cadde mağazası ve komple bina fırsatlarına erişim, yatırımcı açısından daha önemli hale geliyor.



Beşiktaş'ta Premium Ticari Gayrimenkul İçin Yeni Denklem: Lokasyon + Nitelik + Kiracı.

Veriler sadece bilgi amaçlıdır; yatırım önerisi değildir.

PAZAR NABZI



Doğru Fiyatlanmış Nadir Konutlara Alıcı İlgisi Güçlü.
Arzın sınırlı olduğu Boğaz hattı, yüksek katlı rezidans ve nitelikli butik konutlarda doğru fiyatlama, satış hızında belirleyici olmaya devam ediyor.



Bebek–Arnavutköy–Ortaköy hattında manzara ve nadirlik, standart m² karşılaştırmalarının üzerinde bir fiyat primi yaratmaya devam ediyor.



Beşiktaş'ta yüksek satış fiyatlarına karşı kira getirilerinin daha sınırlı kalması, premium konut yatırımında kira getirisi yerine değer koruma ve sermaye değerlenmesini daha önemli hale getiriyor.

Veriler sadece bilgi amaçlıdır; yatırım önerisi değildir.

FIRSAT / RİSK NOTU

◆ FIRSAT

Eski Yapı + Güçlü Lokasyon Kombinasyonu Yeni Fırsat Alanı Oluşturuyor.

Beşiktaş'ın prime lokasyonlarında teknik olarak geride kalmış ancak dönüşüm veya renovasyon potansiyeli bulunan yapıların, doğru stratejiyle yeniden konumlandırılması önemli bir fırsat alanı.

⚠ RİSK

Premium gayrimenkulde her yüksek fiyat, premium değer anlamına gelmiyor.

Özellikle manzara, kat, mimari kalite, bina yaşı, otopark, güvenlik, sosyal donatı, kira potansiyeli ve likidite gibi gerçek değer unsurları yeterince analiz edilmeden yalnızca emsal ilan fiyatlarına göre yapılan fiyatlamlar, satış süresini uzatabilir ve varlığın likiditesini zayıflatabilir.

Veriler sadece bilgi amaçlıdır; yatırım önerisi değildir.

MİKRO BÖLGE ODAK

PLAZA OFİSİ / BÜYÜKDERE CD ÜZERİ- LEVENT AKSI

m² satış bedeli:

300.000 – 450.000 TL / m²

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

“Taş ev / müstakil ev”i sadece konut değil, kıt bir yaşam varlığı olarak değerlendir.

Assos'ta doğru konumlanmış müstakil ev; deniz/doğa manzarası, mimari karakter, mahremiyet ve turizm çekiciliği nedeniyle standart konut karşılaştırmalarından ayrışabilir.

Veriler sadece bilgi amaçlıdır; yatırım önerisi değildir.

KAPANIŞ SÖZÜ

“Londra’da değer, her varlıkta değil; kıtlığı, lokasyonu ve uzun vadeli talebi doğrulanmış doğru varlıkta birikir.”

ÖZKAN ÖZEL — Stratejik Gayrimenkul Varlık Yönetimi

Veriler sadece bilgi amaçlıdır; yatırım önerisi değildir.

BU HAFTAKİ PORTFÖYÜMÜZ

TAM EŞYALI KİRALIK REZİDANS—PANORAMİK BOĞAZ MANZARALI

225.000 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 / Tam Eşyalı

EİDS Onaylı İlan No: Sahibinden.com; 1191248080

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.