

ÖZKAN ÖZEL

“Stratejik Gayrimenkul Varlık Yönetimi”



ozkanozel.com

GENEL EKONOMİ · BEŞİKTAŞ PREMIUM GAYRİMENKUL GÖRÜNÜMÜ

2026 · 38. HAFTA
HAFTALIK BÜLTEN

14.467

BIST 100

%31,79

TÜFE Enflasyon

%37

Politika Faizi

48,62

USD / TL

MAKRO EKONOMİ – VERİLER

107,42

Brend Petrol Fiyatı- USD

%8,1

İşsizlik Oranı

%37

Politika Faizi

221,51

CDS Puanı

%2,87– 3,8

Konut Kredi Faizi

56,27

€uro / TL

52.573

Dow Jones

6.710

Altın gr / TL

%4,97

US10Y Getiri (Yıllık)

%3,75

FED Faiz Oranı

Veriler sadece bilgi amaçlıdır; yatırım önerisi değildir.

HAFTANIN İÇGÖRÜSÜ

Almanya'da kurumsal iflaslar, ekonomideki toparlanma sinyallerine rağmen yılın ilk yarısında son 13 yılın en yüksek seviyesine ulaştı.

ABD'de ikinci el konut satışları, potansiyel alıcıların satın alma işleminden önce konut kredisi faizlerinde iyileşme beklmeleri nedeniyle geçen ay yavaşlayarak bir yıldan uzun sürenin en düşük seviyesine geriledi.

ABD'de tüketici kredileri temmuzda 18,1 milyar dolar artarak piyasa beklentilerini aşarken, toplam tüketici kredisi hacmi 5,19 trilyon dolara yükseldi.

Veriler sadece bilgi amaçlıdır; yatırım önerisi değildir.

HAFTANIN İÇGÖRÜSÜ

Morgan Stanley, Türkiye'de enflasyonda ana eğilimin son çeyrekte gevşeme göstereceğini öngörerek, Türkiye Cumhuriyet Merkez Bankası'nın Ekim ve Aralık'ta iki faiz indirimi yapacağını tahmin etti.

ABD'li dev bankalar JPMorgan ve Goldman Sachs, Fed'in faiz tahminlerini değiştirerek eylül ayında 25 baz puanlık artış beklediklerini duyurdu. Beyaz Saray ise faiz artışına karşı çıktı.

Barclays, TCMB'nin politika faizini yüzde 37'de sabit tutmasının ardından yılın son iki toplantısında 100'er baz puanlık faiz indirimi bekliyor. Banka, politika faizinin 2026 sonunda yüzde 35'e gerileyeceğini öngörüyor.

Veriler sadece bilgi amaçlıdır; yatırım önerisi değildir.

PAZAR NABZI



Yeni Konut Arzı Artarken Dubai'de Fiyatlarda %5–10 Düzeltme Beklentisi Gündemde — Emaar kurucusu Mohamed Alabbar, artan arzın piyasada daha dengeli bir fiyatlama yaratabileceğini ve bazı segmentlerde ilave düzeltme görülebileceğini belirtiyor.



Dubai Prime Gayrimenkul Pazarı Yeni Arz ve Jeopolitik Risklere Rağmen Direncini Koruyor.



Londra Konut Fiyatlarında Gerileme Derinleşiyor: Ağustos'ta Yıllık Düşüş %1,5'e Ulaştı — Londra, İngiltere genelindeki zayıflamanın en belirgin hissedildiği bölgelerden biri oldu.



Londra Kiralık Konut Piyasası Satın Alma Piyasasına Göre Daha Dirençli — Temmuz 2026 itibarıyla Londra genelinde ortalama kira yıllık %3 artarak £2.317 seviyesine yükseldi.

Veriler sadece bilgi amaçlıdır; yatırım önerisi değildir.

PAZAR NABZI



Silivri’de Çiftlik Evi Talebi Şehirden Uzaklaşma Eğilimiyle Gücünü Koruyor: Büyük Parselli ve Müstakil Yaşam Alanları Öne Çıkıyor.



Trakya Büyük Arazi Pazarında Seçici Yatırım Dönemi: Lokasyon, İmar ve Lojistik Potansiyeli Fiyatlamayı Belirliyor.



Beşiktaş Premium Dükkân Pazarında Seçici Yatırım Dönemi: Prime Lokasyon, Sınırlı Arz ve Güçlü Kira Geliri Öne Çıkıyor.

Veriler sadece bilgi amaçlıdır; yatırım önerisi değildir.

FİRSAT / RİSK NOTU

◆ FİRSAT

Çerkezköy–Çorlu Lojistik Koridorunda Büyük Parseller Yeniden Radar Altında.

Yeni lojistik yatırımlar ve güçlü sanayi altyapısı, ana ulaşım akslarına yakın büyük ölçekli arazilerin stratejik değerini artırıyor.

⚠ RİSK

Assos'ta Yüksek Fiyatlı Müstakil Evlerde Likidite ve Fiyatlama Riski Artıyor.

Sezon etkisi, geniş fiyat makası ve sınırlı alıcı havuzu; özellikle yüksek fiyatlı taş evlerde doğru fiyatlamayı ve satış süresini kritik hale getiriyor.

Veriler sadece bilgi amaçlıdır; yatırım önerisi değildir.

MİKRO BÖLGE ODAK

PLAZA OFİSİ / BÜYÜKDERE CD ÜZERİ- LEVENT AKSI

m² kiralama bedeli:

1.600 – 2.200 TL / m²

Bölgesel Gelişmeler

Yürüme mesafesinde üç tane rezidans yaşam alanı faaliyete başladı & yakın zamanda faaliyet geçecek.

“Küçük ama kaliteli ofis” kurumsal kiracı talebinde öne çıkıyor.

Kısa kontratlı ve esnek kullanım modeli sunan projeler avantaj sağlıyor.

Bölge Görünümü

Ulaşım kolaylığı ve yakın çevresinin prime lokasyonlar olması bölgeye talebi sıcak tutmaya devam ediyor.

Veriler sadece bilgi amaçlıdır; yatırım önerisi değildir.

HAFTANIN STRATEJİSİ

“ **Londra’da Alıcı Pazarı Güçleniyor: Doğru Varlıkta Güçlü Pazarlık Zamanı.**

Artan stok, zayıflayan fiyatlar ve temkinli talep; sermayesi güçlü yatırımcı için seçici alım ve fiyat avantajı yaratıyor.

Veriler sadece bilgi amaçlıdır; yatırım önerisi değildir.

KAPANIŞ SÖZÜ

**Dubai’de gelecek, her gayrimenkulü değil;
doğru lokasyonu, doğru projeyi ve doğru
fiyatı seçen yatırımcının olacak.**

ÖZKAN ÖZEL — Stratejik Gayrimenkul Varlık Yönetimi

Veriler sadece bilgi amaçlıdır; yatırım önerisi değildir.

BU HAFTAKİ PORTFÖYÜMÜZ

TAM EŞYALI REZİDANS DAİRESİ - QUASAR ISTANBUL

325.000 TL



Proje

Quasar Istanbul- Büyükdere
Cd- Esentepe



Bölge

Beşiktaş- Gayrettepe



Kat Planı

2+1, 127 m² net, 178 m² brüt



Konum

Nispetiye 3,5 km



Stratejik Değer:

38.kat / Her oda panoramik Boğaz Manzarası / Lüks eşya

EİDS Onaylı İlan No: Sahibinden.com; 1339141781

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+ Plaza binası



Bölge

Büyükdere Cd- Levent,
Esentepe



Kat Planı

60-80 m² net kullanım 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.