

# ÖZKAN ÖZEL

“STRATEJİK GAYRİMENKUL VARLIK YÖNETİMİ”



ozkanozel.com

GENEL EKONOMİ · BEŞİKTAŞ PREMIUM GAYRİMENKUL GÖRÜNÜMÜ

2026 · 16. HAFTA  
HAFTALIK BÜLTEN

14.073

BIST 100

%32,82

TÜFE Enflasyon

%37

Politika Faizi

44,70

USD / TL

# MAKRO EKONOMİ – VERİLER

**%3,3**

GSMH Büyüme Beklentisi 2026

**%8,5**

İşsizlik Oranı

**%37 →**

Politika Faizi

**239,21**

CDS Puanı

**%2,63 – 3,4**

Konut Kredi Faizi

**44,70**

USD / TL

**52,28**

Euro / TL

**6.750**

Altın gr / TL

**%4,394**

US10Y Getiri (Yıllık)

**%3,75**

FED Faiz Oranı

*Veriler sadece bilgi amaçlıdır; yatırım önerisi değildir.*

# HAFTANIN İÇGÖRÜSÜ

Fitch Türkiye not görünümünü durağana çevirdi.

Körfez Bölgesi'nde anlaşmanın gerçekleşmemesi belirsizliği devam ettiriyor.

Euro Alanı'nda yatırımcı güvenini ölçen Sentix endeksi Nisan'da bir önceki aya kıyasla 16,1 puan düşüşle -19,2 seviyesine geriledi.

*Veriler sadece bilgi amaçlıdır; yatırım önerisi değildir.*

# HAFTANIN İÇGÖRÜSÜ

İnşaat maliyeti Şubat ayında %25,7 arttı.

Tüketici güven endeksi Mart ayında %85 olarak gerçekleşti. (Şubat 85,7)

Körfez'deki gerginlik önümüzdeki dönemde İstanbul gayrimenkul pazarında talebi artırabilir.

*Veriler sadece bilgi amaçlıdır; yatırım önerisi değildir.*

# PAZAR NABZI

→ Büyükdere Cd plaza ofisi kiralık m<sup>2</sup> fiyatı yatay seyrediyor.

↑ Beşiktaş premium konut ilan satış fiyatlarında kısmi yükseliş var.

↑ Beşiktaş premium konut kira çarpanı +200 ay.

↓ Etiler, Bebek bölgesinde kiralık villa arzı yok.

*Veriler sadece bilgi amaçlıdır; yatırım önerisi değildir.*

+90 530 380 8780

info@ozkanozel.com

ozkanozel.com

Ferko Signature, Büyükdere Cd, Levent, Beşiktaş / İstanbul

# PAZAR NABZI



Plaza ofisi kiracıları taşınma projelerini erteliyor.



Nişantaşı, Teşvikiye cd'lerinde yaya trafiği hissedilir seviyede düştü.



Premium konutta m<sup>2</sup> kiralık fiyatları yatay seyrediyor.

*Veriler sadece bilgi amaçlıdır; yatırım önerisi değildir.*

+90 530 380 8780

info@ozkanozel.com

ozkanozel.com

Ferko Signature, Büyükdere Cd, Levent, Beşiktaş / İstanbul

# FIRSAT / RİSK NOTU

## ◆ FIRSAT

Trakya bölgesinde değerli arsa, arazi alımı zamanı yaklaşıyor.

→ *Yaklaşık 2,5 yıldır reel anlamda fiyatı düşen arsa, arazide doğru değerlemesi yapılmış parseller değerlendirilebilir.*

## ⚠ RİSK

Plaza ofislerinde alıcı profili, kullanıcıdan yatırımcıya döndü.

→ *Satılık plaza ofislerinde kira çarpanı ve değer artış beklentisi temel parametreler olma yolunda.*

*Veriler sadece bilgi amaçlıdır; yatırım önerisi değildir.*

# MİKRO BÖLGE ODAK

BARBAROS BULVARI – PREMIUM DÜKKANLAR

Cadde üzerinde premium dükkanların m<sup>2</sup> kira bedeli:

**1.800 – 3.000 TL / m<sup>2</sup>**

## Neden Güçlü Talep?

Premium segment ürün ya da hizmet veren işletmeler bölgede premium dükkanlara ilgi gösteriyor.

## Bölge Gelişimi

Bölgede mevcut yeni marka projelerin yanında yeni A+ marka rezidans & ticari proje yükseliyor.

# HAFTANIN STRATEJİSİ



**Fırsatlar görünmezken alınır,  
görünür olduğunda  
fiyatlanır.**

*Gerçek kazanç, talep oluşmadan doğru varlığa  
yatırım yapanlara aittir.*

*Görünürlük arttığında fırsat yerini rekabete bırakır.*

# KAPANIŞ SÖZÜ

"Lokasyon kazandırır,  
strateji katlar."

ÖZKAN ÖZEL — *Stratejik Gayrimenkul Varlık Yönetimi*

+90 530 380 8780

info@ozkanozel.com

ozkanozel.com

Ferko Signature, Büyükdere Cd, Levent, Beşiktaş / İstanbul

# BU HAFTAKİ PORTFÖYÜMÜZ

"SATILIK – PANORAMİK BOĞAZ MANZARALI REZİDANS"

47.500.000 TL

## Proje

Selenium Panorama Rezidans

## Bölge

Beşiktaş- Gayrettepe

## Kat Planı

2+1, 160 m<sup>2</sup> brüt, 110 m<sup>2</sup> net

## Konum

Barbaros Bulvarı 250 mt

## Stratejik Değer:

19.kat / Her oda panoramik Boğaz Manzarası / 8,5 m<sup>2</sup> açık balkon

+90 530 380 8780

info@ozkanozel.com

ozkanozel.com

Ferko Signature, Büyükdere Cd, Levent, Beşiktaş / İstanbul