

ÖZKAN ÖZEL

“Stratejik Gayrimenkul Varlık Yönetimi”



ozkanozel.com

GENEL EKONOMİ · BEŞİKTAŞ PREMIUM GAYRİMENKUL GÖRÜNÜMÜ

2026 · 17. HAFTA
HAFTALIK BÜLTEN

14.587

BIST 100

%32,82

TÜFE Enflasyon

%37

Politika Faizi

44,86

USD / TL

MAKRO EKONOMİ – VERİLER

95,23

Brend Petrol Fiyatı- USD

%8,5

İşsizlik Oranı

%37 →

Politika Faizi

236,94

CDS Puanı

%2,63 – 3,4

Konut Kredi Faizi

44,86

USD / TL

49.447

Dow Jones

6.845

Altın gr / TL

%4,266

US10Y Getiri (Yıllık)

%3,75

FED Faiz Oranı

Veriler sadece bilgi amaçlıdır; yatırım önerisi değildir.

HAFTANIN İÇGÖRÜSÜ

Küresel büyüme tahmini 2026 için %3,1'e indirildi.
(Önceki %3,3) 2027 tahmini %3,2'de korundu.

Yabancıya konut satışı Mart ayında da gerilemeye
devam ediyor. (-%20)

İpotekli konut satışı son 2,5 yılın zirvesinde.

Veriler sadece bilgi amaçlıdır; yatırım önerisi değildir.

HAFTANIN İÇGÖRÜSÜ

TÜİK verilerine göre, Türkiye'de inşaat üretimi Şubat ayında yıllık yüzde 5,9 artış gösterdi. (Önceki %8)

Türkiye'de şirket iflasları %29 arttı.

TCMB faiz kararının sabit tutulma yönünde olması bekleniyor.

Veriler sadece bilgi amaçlıdır; yatırım önerisi değildir.

PAZAR NABZI

→ Büyükdere cd üzerinde boş ticari arsa sayısı 3.



Beşiktaş Levent bölgesinde kiralık villa arzı mevcut.



Beşiktaş premium konutta "sahibinden" ilanlarında azalma var.



Nispetiye cd üzerinde kiralık dükkan arzı yok.

Veriler sadece bilgi amaçlıdır; yatırım önerisi değildir.

PAZAR NABZI



2027 başında Beşiktaş'ta marka proje arzı artacak.



İkinci 6 ayda yabancıların premium konut talebi artabilir.



Plaza ofisi kiralama talebinde ikinci 6 ayda artış olabilir.

Veriler sadece bilgi amaçlıdır; yatırım önerisi değildir.

FIRSAT / RİSK NOTU

◆ FIRSAT

Prime konumda, premium gayrimenkul alım olasılığı değerlendirilebilir.

→ *Körfez Bölgesi'ndeki yatırımların bir kısmının İstanbul'a kaydırılması olasılığı mevcut. Bu da fiyatların artmasına yol açabilir.*

⚠ 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

ETİLER BÖLGESİ- YENİ KONUT BİNALARI

Yeni bina dairelerin m² satış bedeli:

280.000 – 340.000 TL / m²

Neden Hissedilir Talep?

Yeni bina güvenliği, yatırım.

Bölge Gelişimi

Bölgede mevcut yeni marka projelerin yanında yeni A+ marka rezidans projesi yükseliyor.

HAFTANIN STRATEJİSİ



“Dođru zamanda satmak kazandırır, doğru stratejiyle satmak ise servet büyütür.”

Varlık büyütmede zamanlama tek başına yeterli değildir. Asıl farkı doğru fiyatlama, hedef kitleye uygun pazarlama ve güçlü konumlandırma yaratır.

KAPANIŞ SÖZÜ

“Duygular karar başlatır,
strateji varlık büyütür.”

ÖZKAN ÖZEL — *Stratejik Gayrimenkul Varlık Yönetimi*



BU HAFTAKİ PORTFÖYÜMÜZ

"SATILIK – TARLA, VERİMLİ TOPRAK, KIRKLARELİ MERKEZ"

3.440.000 TL

Alan

10.750 m²; tarla

Bölge

Kırklareli- Kavakdere Köyü

İmar Durumu

%5; bağ evi

Konum

Köye 1.200 mt mesafe
Kırklareli 22,6 km mesafe

Stratejik Değer:

Bölgenin gözde parsellerinden; ek 15.800 m² parsel de mevcut.