

# ÖZKAN ÖZEL

“Stratejik Gayrimenkul Varlık Yönetimi”



ozkanozel.com

GENEL EKONOMİ · BEŞİKTAŞ PREMIUM GAYRİMENKUL GÖRÜNÜMÜ

2026 · 18. HAFTA  
HAFTALIK BÜLTEN

14.409

BIST 100

%32,82

TÜFE Enflasyon

%37

Politika Faizi

45,1

USD / TL

# MAKRO EKONOMİ – VERİLER

**105,88**

Brend Petrol Fiyatı- USD

**%8,5**

İşsizlik Oranı

**%37 →**

Politika Faizi

**234,16**

CDS Puanı

**%2,63 – 3,4**

Konut Kredi Faizi

**45,1**

USD / TL

**49.230**

Dow Jones

**6.750**

Altın gr / TL

**%4,306**

US10Y Getiri (Yıllık)

**%3,75**

FED Faiz Oranı

*Veriler sadece bilgi amaçlıdır; yatırım önerisi değildir.*

# HAFTANIN İÇGÖRÜSÜ

Çin'de doğrudan yabancı yatırımlar 2026'nın ilk çeyreğinde yıllık bazda yüzde 7,3 geriledi.

Türkiye'nin uluslararası net yatırım pozisyonu açığı Şubat ayında 347,6 milyar dolara yükseldi.

Türkiye'de yatırım yapacak yabancı şirketlere 20 yıl vergi muafiyeti yolda.

*Veriler sadece bilgi amaçlıdır; yatırım önerisi değildir.*

# HAFTANIN İÇGÖRÜSÜ

Tüketici güven endeksi, Mart ayında 85,0 iken Nisan ayında %0,5 oranında artarak 85,5 oldu.

Yabancılar geçen hafta 502 milyon USD tahvil aldı.

Yabancılar geçen hafta 579 milyon USD hisse aldı.

*Veriler sadece bilgi amaçlıdır; yatırım önerisi değildir.*

# PAZAR NABZI

→ Eşyalı lüks kiralık konutta yaz öncesi talep tatminkar.

↑ Beşiktaş premium konut segmentinde satılık ilan fiyatlarında kısmi %10-20 artış var.

↑ Prestijli lokasyonlarda ticari gayrimenkulde döviz bazlı kontrat talebi güçleniyor

↓ Kısa vadeli kazanç beklentisi yatırımlarda azalıyor.

*Veriler sadece bilgi amaçlıdır; yatırım önerisi değildir.*

# PAZAR NABZI



Kısa vadeli al-sat yerine nakit akışı odaklı yatırımcı artıyor



Üst segmentte ilan dışı (off-market) satış/kiralama oranı artıyor



Premium konut talebinde özellikle yeni bina + otopark + iyi yönetim kombinasyonu öne çıkıyor.

*Veriler sadece bilgi amaçlıdır; yatırım önerisi değildir.*

# FIRSAT / RİSK NOTU

## ◆ FIRSAT

Kentsel dönüşüm bölgelerinde erken pozisyon

→ *Arsa değeri odaklı bakışın güçlendiği bu dönemde, doğru lokasyonda erken alım uzun vadede çarpan yaratabilir.*

## ⚠ RİSK

Kur beklentisine bağlı ticari kontrat riski

→ *Döviz bazlı beklenti ile yapılan katı pazarlıklar, iyi kiracıyı kaçırma ve uzun boşluk riski doğurabilir.*

*Veriler sadece bilgi amaçlıdır; yatırım önerisi değildir.*

# MİKRO BÖLGE ODAK

ETİLER - NİSBETİYE ARKA AKSI- YENİ KONUT

Yeni bina dairelerin m<sup>2</sup> satış bedeli:

**280.000 – 340.000 TL / m<sup>2</sup>**

## Neden Hissedilir Talep?

Yeni bina güvenliği, sakinlik, yaz öncesi hazırlık.

## Bölge Gelişimi

Stok kalitesi dengeli: Hem yenilenmiş eski binalar hem de butik yeni projeler var.

*Veriler sadece bilgi amaçlıdır; yatırım önerisi değildir.*

# HAFTANIN STRATEJİSİ

“

**“Premium gayrimenkulde hız değil, doğru kurgu kazandırır.”**

*Premium konut kiralamasında eşyalı kiralama modeli, doğru fiyatlandırma disiplini ve hedef kitleye özel (off-market) pazarlama birlikte kurgulanmalı.*

*Veriler sadece bilgi amaçlıdır; yatırım önerisi değildir.*

# KAPANIŞ SÖZÜ

“Gayrimenkul satılmaz; doğru konumlandırıldığında talep yaratır.”

ÖZKAN ÖZEL — Stratejik Gayrimenkul Varlık Yönetimi

”

Veriler sadece bilgi amaçlıdır; yatırım önerisi değildir.

# BU HAFTAKİ PORTFÖYÜMÜZ

"TAM EŞYALI KİRALIK – YEŞİLYURT, SIFIR BİNA, BAHÇE KATI"

**92.500 TL**

## Alan

Brüt 100 m<sup>2</sup>; net 78 m<sup>2</sup>

## Bölge

Bakırköy, Yeşilyurt

## Kat Planı

2+1, kapalı mutfak

## Konum

Marmaray 270 mt

## Stratejik Değer:

Kaliteli eşyalar, kapalı otopark, yerden ısıtma, bahçe katı