

ÖZKAN ÖZEL

“Stratejik Gayrimenkul Varlık Yönetimi”



ozkanozel.com

GENEL EKONOMİ · BEŞİKTAŞ PREMIUM GAYRİMENKUL GÖRÜNÜMÜ

2026 · 19. HAFTA
HAFTALIK BÜLTEN

14.442

BIST 100

%32,82

TÜFE Enflasyon

%37

Politika Faizi

45,18

USD / TL

MAKRO EKONOMİ – VERİLER

108,17

Brend Petrol Fiyatı- USD

%8,1

İşsizlik Oranı

%37 →

Politika Faizi

245,87

CDS Puanı

%2,63 – 3,4

Konut Kredi Faizi

52,99

€uro / TL

49.499

Dow Jones

6.626

Altın gr / TL

%4,37

US10Y Getiri (Yıllık)

%3,75

FED Faiz Oranı

Veriler sadece bilgi amaçlıdır; yatırım önerisi değildir.

HAFTANIN İÇGÖRÜSÜ

Yabancılar geçen hafta 158 milyon dolarlık tahvil aldı.

Yabancılar geçen hafta 328 milyon dolarlık hisse aldı.

Önde gelen merkez bankaları faiz oranlarında değişikliğe gitmedi.

Veriler sadece bilgi amaçlıdır; yatırım önerisi değildir.

HAFTANIN İÇGÖRÜSÜ

Türkiye'nin turizm geliri ilk çeyrekte yüzde 4,4 artışla 9,9 milyar dolar oldu.

TCMB'nda rezerv altının payı dünya genelinde en yüksek ülkelerin başlarında geliyor.

2026 Ocak ayında yabancıların gayrimenkul alımı 144 milyon dolar olurken Şubat ayında 230 milyon dolar düzeyinde gerçekleşti.

Veriler sadece bilgi amaçlıdır; yatırım önerisi değildir.

PAZAR NABZI

→ Ofis + residence + ticari fonksiyon barındıran projeler yatırımcı radarında.

↑ Maslak kiralık plaza ofisleri ilan fiyatlarında kısmi %10-15 oranında artış var.

↑ Deprem yönetmeliğine uygun, otoparklı, yeni binalar talebi çekmeye devam ediyor.

↑ Türk inşaat firmalarının Avrupa pazarına ilgisi artıyor.

Veriler sadece bilgi amaçlıdır; yatırım önerisi değildir.

PAZAR NABZI



Arsa ve dönüşüm potansiyelli mülkler yeniden gündemde. Kat karşılığı ve butik proje geliştiricilerinin seçici ilgisi sürüyor.



Trakya'da çiftlik evleri yatırım için değerlendirilebilir.



Üst segmentte off-market portföylerin ağırlığı artıyor.

Veriler sadece bilgi amaçlıdır; yatırım önerisi değildir.

FIRSAT / RISK NOTU

◆ FIRSAT

Kur belirsizliğinde güvenli liman arayışı

→ *Döviz hareketliliği beklentisi, seçici gayrimenkul yatırımlarını öne çıkarıyor.*

⚠ RISK

Konut pazar üzeri fiyatlamlalar

Ürün kalitesi ile fiyat seviyesi arasında uyumsuzluk olan portföylerde bekleme süresi uzama eğiliminde.

Veriler sadece bilgi amaçlıdır; yatırım önerisi değildir.

MİKRO BÖLGE ODAK

MASLAK- PLAZA OFİSLERİ

Plaza Ofisi m² kiralama bedeli:

750 – 900 TL / m²

Neden Hissedilir Talep?

Yeni bina güvenliği, plaza ofisi kümelenmesi.

Bölge Gelişimi

Vadi İstanbul ve Levent yakınlığı cazibeyi arttırıyor.
Ulaşım sıkıntısı talebi sınırılıyor.

Veriler sadece bilgi amaçlıdır; yatırım önerisi değildir.

HAFTANIN STRATEJİSİ

“

“Nitelikli fırsatlar vitrine çıkmadan el değiştirir.”

Premium pazarda farkı, çoğu zaman erişim kalitesi belirler.

Veriler sadece bilgi amaçlıdır; yatırım önerisi değildir.

KAPANIŞ SÖZÜ

“Doğru fırsatlar çoğu zaman ilanlarda değil, doğru temaslarda içindedir.”

ÖZKAN ÖZEL — Stratejik Gayrimenkul Varlık Yönetimi

”

•

Veriler sadece bilgi amaçlıdır; yatırım önerisi değildir.

BU HAFTAKİ ARAYIŐIMIZ

"SATILIK YALI"



Boğaz İki Yakası



Konum

Her iki yaka



Kullanım Durumu

Bakımlı; bakımsız



Zemin Etüdü

Var



Rihtim Durumu

En az 30 mt



Bütçe

Rayıç bedel



Hukuki Durum

Sorunsuz

BU HAFTAKİ PORTFÖYÜMÜZ

"SATILIK DÜKKAN – SEFAKÖY, SIFIR PROJE, MERKEZİ KONUM"

19.990.000 TL



Alan

Brüt 148 m²; net 128 m²



Bölge

Küçükçekmece, Sefaköy



Tavan Yüksekliği

4,85 mt



Konum

E-5 1.300 mt



Stratejik Değer:

Radisu Sefaköy Projesi; merkezi konum; giriş kat dükkan