

ÖZKAN ÖZEL

“Stratejik Gayrimenkul Varlık Yönetimi”



ozkanozel.com

GENEL EKONOMİ · BEŞİKTAŞ PREMIUM GAYRİMENKUL GÖRÜNÜMÜ

2026 · 40. HAFTA
HAFTALIK BÜLTEN

12.899

BIST 100

%31,79

TÜFE Enflasyon

%37

Politika Faizi

48,97

USD / TL

MAKRO EKONOMİ – VERİLER

98,96

Brend Petrol Fiyatı- USD

%8,1

İşsizlik Oranı

%37

Politika Faizi

245,17

CDS Puanı

%2,87– 3,8

Konut Kredi Faizi

56,05

€uro / TL

51.828

Dow Jones

6.600

Altın gr / TL

%5,2

US10Y Getiri (Yıllık)

%3,75-4,0

FED Faiz Oranı

Veriler sadece bilgi amaçlıdır; yatırım önerisi değildir.

HAFTANIN İÇGÖRÜSÜ

Çin Ulusal Bankalararası Fon Merkezi, 1 yıllık kredi faiz oranını yüzde 3'te, 5 yıllık kredi faiz oranını ise yüzde 3,5'te sabit tuttu.

Temmuz ayında reel sektörün net döviz pozisyonu açığı 210,8 milyar dolar ile rekor seviyeye ulaştı.

Bloomberg Global Aggregate Treasuries Endeksi'nin getirisi çarşamba günü sekiz baz puan yükselerek yüzde 3,99'a çıktı. ABD Hazine tahvillerindeki kayıplar bu harekete öncülük etti. İki yıllık ABD devlet tahvilinin getirisi Çarşamba gününü 14 baz puan artışla yüzde 4,8973'ten tamamlarken, 10 yıllıkların getirisi yüzde 5,14'e çıktı.

Veriler sadece bilgi amaçlıdır; yatırım önerisi değildir.

HAFTANIN İÇGÖRÜSÜ

Türkiye genelinde ilk el konut satış sayısı Ağustos ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %4,5 oranında azalarak 44.378 oldu. İkinci el konut satışları ise Ağustos ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %19,4 oranında azalarak 83.032 oldu.

Türkiye genelinde ilk el iş yeri satış sayısı Ağustos ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %5,2 oranında artarak 5.172 oldu. İkinci el iş yeri satışları ise Ağustos ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %11,1 oranında azalarak 10.765 oldu.

Yabancılar yapılan konut satışları Ağustos ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %0,1 oranında artarak bin 938 oldu.

Veriler sadece bilgi amaçlıdır; yatırım önerisi değildir.

PAZAR NABZI



Eylül 2026 İstanbul verisinde 50–100 m² ofis ilanlarının bir aylık “yayından kalkma” oranı %36,2, 1.000 m² üzerindeki ofislerde ise %24,7 olarak ölçülmüş. Bu doğrudan kiralama işlemi anlamına gelmese de, küçük metrekareli ofislere yönelik daha yüksek hareketliliğe işaret eden bir gösterge olarak değerlendirilebilir.



Piyasa genelinde ofis arzı bulunsa da, kurumsal kullanıcı açısından doğru nitelikteki plaza katının arzı hâlâ sınırlı.



2.000 m² üzerindeki büyük plaza katlarında doğru kurumsal kiracıya ulaşmak ve mülkü doğru konumlandırmak, fiyat kadar önemli hale geliyor.



39. haftada Beşiktaş Boğaz hattında konak, köşk ve yalı dairesi segmentinde sınırlı fakat yüksek değerli arz dikkat çekti. Kuruçeşme'de 133 milyon TL seviyesinde yalı dairesi, Arnavutköy'de 145 milyon TL seviyesinde restore edilmiş tarihi köşk ve Bebek'te yaklaşık 120 milyon TL seviyesinde Boğaz'a sıfır yalı dairesi gibi örnekler, segmentte “nadirlik primi”nin önemini ortaya koyuyor.

Veriler sadece bilgi amaçlıdır; yatırım önerisi değildir.

PAZAR NABZI



Levent villa pazarında fiyatlama yalnızca konut m²'sine değil; arsa büyüklüğü, müstakillik, bahçe, otopark, bina kalitesi, konum ve alternatif kullanım potansiyeline göre farklılaşıyor.



Prime Central London'da Haziran–Ağustos dönemindeki satışların geçen yılın aynı dönemine göre %6 artması, piyasanın uzun süren fiyat düzeltmesinin ardından yeniden hareketlendiğini gösteriyor.



Özellikle ultra-prime segmentte hazır ürünlerin sınırlı olması, yüksek kaliteli renovasyon projelerine olan ilgiyi artırırken, Ekim ayındaki İngiltere Bütçesi öncesindeki vergi belirsizlikleri alıcıların fiyat müzakerelerinde daha seçici davranmasına neden oluyor.

Veriler sadece bilgi amaçlıdır; yatırım önerisi değildir.

FIRSAT / RİSK NOTU

◆ FIRSAT

Nitelikli rezidanslarda seçici alıcı için pazarlık alanı.

Beşiktaş premium rezidans pazarında fırsat, fiyatı piyasa gerçekliğinden kopmamış ve nitelikleri güçlü mülklerde pazarlık yoluyla değer yaratmakta; özellikle yeni, manzaralı, otoparklı ve profesyonel yönetilen rezidanslar seçici alıcı açısından izlenmesi gereken stokta öne çıkıyor.

⚠ RİSK

Yüksek fiyat + yüksek aidat + düşük likidite kombinasyonu.

premium rezidanslarda yüksek satın alma bedelinin yüksek aidat ve düşük net kira getirisiyle birleşmesi; bu nedenle yalnızca m² fiyatına bakılarak yapılan değerlendirme, yatırımın gerçek likidite ve toplam sahip olma maliyetini olduğundan daha olumlu gösterebilir.

Veriler sadece bilgi amaçlıdır; yatırım önerisi değildir.

MİKRO BÖLGE ODAK

BOĞAZ HATTI- KİRALIK YALI DAİRESİ

m² kira bedeli:

1.800 – 2.400 TL / m²

Bölgesel Gelişmeler

Uzun vadeli değer koruma yaklaşımı yatırım kararlarında öne çıkıyor.

Uluslararası alıcı ilgisi seçici şekilde sürüyor.

Bölge Görünümü

Boğaz hattında satılık yalı dairelerinin arzı oldukça sınırlı kalırken, nitelikli portföylerin pazara seyrek çıkması fiyatların güçlü kalmasını destekliyor.

Veriler sadece bilgi amaçlıdır; yatırım önerisi değildir.

HAFTANIN STRATEJİSİ

“ Fiyatı değil, nadir ve doğru fiyatlanmış varlığı hedeflemek.

Londra'da fiyat düşüşünü kovalamak değil; fiyatı yeniden belirlenmiş, nadir ve uzun vadede likit kalabilecek prime varlıkları seçerek pozisyon almak haftasıdır.

Veriler sadece bilgi amaçlıdır; yatırım önerisi değildir.

KAPANIŞ SÖZÜ

Beşiktaş'ta köşk gayrimenkulünde değer, yalnızca metrekareyle değil; konumun nadirliği, yapının karakteri ve geleceğe taşıdığı potansiyelle ölçülür. Doğru değerlendirme ise bu eşsiz varlığı yalnızca satmak değil, gerçek değerini koruyarak geleceğe taşımaktır.

ÖZKAN ÖZEL — Stratejik Gayrimenkul Varlık Yönetimi

Veriler sadece bilgi amaçlıdır; yatırım önerisi değildir.

BU HAFTAKİ PORTFÖYÜMÜZ

TAM EŞYALI KİRALIK BAHÇE KATI DAİRE - BAKIRKÖY, YEŞİLKÖY

90.000 TL



Proje

Yeni Bina- 5 katlı



Bölge

Bakırköy- Yeşilköy



Kat Planı

2+1, 78m² net, 100 m² brüt



Konum

Marmaray 250 mt



Stratejik Değer:

Bahçe katı / Tam Eşyalı / Kapalı otopark / Kapalı mutfak

EİDS Onaylı İlan No: Sahibinden.com; 1342487186

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.