

ÖZKAN ÖZEL

“Stratejik Gayrimenkul Varlık Yönetimi”



ozkanozel.com

GENEL EKONOMİ · BEŞİKTAŞ PREMIUM GAYRİMENKUL GÖRÜNÜMÜ

2026 · 41. HAFTA
HAFTALIK BÜLTEN

12.270

BIST 100

%34,46

TÜFE Enflasyon

%37

Politika Faizi

49,16

USD / TL

MAKRO EKONOMİ – VERİLER

101,33

Brend Petrol Fiyatı- USD

%7,8

İşsizlik Oranı

%37

Politika Faizi

252,10

CDS Puanı

%2,87– 3,8

Konut Kredi Faizi

54,93

€uro / TL

51.176

Dow Jones

6.550

Altın gr / TL

%5,26

US10Y Getiri (Yıllık)

%3,75-4,0

FED Faiz Oranı

Veriler sadece bilgi amaçlıdır; yatırım önerisi değildir.

HAFTANIN İÇGÖRÜSÜ

İngiltere hükümeti, ilk kez ev alacakların yeni konut satın almasını kolaylaştırmak amacıyla yeni bir kredi programı başlatacak. “Your First Home” adı verilen program kapsamında % 2,5 peşinatla ev almak isteyenlere % 20 oranında hisse kredisi sağlanacak.

ABD'de tüketici güveni, ekonomi ve işgücü piyasasına dair karamsarlığın artmasıyla birlikte, Eylül ayında 2014'ten bu yana en düşük seviyeye geriledi.

ABD'de S&P Cotality Case-Shiller Ulusal Konut Fiyat Endeksi, Temmuz'da yıllık bazda yüzde 1,9 arttı. S&P Dow Jones Indices'ten yapılan açıklamada, Temmuz'da konut fiyatlarının reel olarak gerilemeye devam ettiği ve Temmuz verisinin reel bazdaki düşüşlerin üst üste 14'üncü ayına işaret ettiği belirtildi.

Veriler sadece bilgi amaçlıdır; yatırım önerisi değildir.

HAFTANIN İÇGÖRÜSÜ

AYD'nin Ağustos 2026 verisinde İstanbul'da AVM kiralananabilir m² başına ciro 23.983 TL oldu. Ziyaretçi sayısı yıllık bazda %2,12 arttı, ancak tüketici trafiğinin satışa dönüşmesi konusunda baskının sürdüğü belirtiliyor.

Fransa'nın 10 yıllık devlet tahvili faizi % 4,94'e yükselerek 2002'de görülen seviyelere yaklaştı.

Ülkenin kamu borcu 3,6 trilyon euroya ulaşırken, Fransa ile Almanya'nın 10 yıllık tahvil faizleri arasındaki fark 14 yılın en yüksek seviyesine çıktı.

TCMB'nin 2026 ikinci çeyrek Ticari Gayrimenkul Fiyat Endeksi'ne göre Türkiye genelinde ticari gayrimenkul fiyatları çeyreklik %5,5, yıllık nominal %29,4 arttı; ancak reel olarak %2,2 geriledi.

İstanbul'da ise yıllık nominal artış %27,8, çeyreklik artış %5,3 oldu. Ofis fiyat endeksi yıllık %30,6, dükkan fiyat endeksi ise yıllık %29,2 arttı.

Veriler sadece bilgi amaçlıdır; yatırım önerisi değildir.

PAZAR NABZI

→ Plaza ofisinde "kurumsal adres", cadde mağazasında ise "ticari performans üretebilme kapasitesi" fiyatlamanın merkezine daha fazla oturuyor.

→ Eski plaza/ofis stokunda pazarlık baskısı devam ediyor.

↑ Cadde mağazasında:
cadde → cephe → vitrin → yaya akışı → görünürlük → marka komşuları → müşteri profili → kullanım türü zinciri değer yaratıyor.

→ Beşiktaş ticari gayrimenkulünde piyasa fiyatı değil, varlığın gelir üretme kapasitesi belirleyici oluyor.

Veriler sadece bilgi amaçlıdır; yatırım önerisi değildir.

PAZAR NABZI



Etiler'deki ultra-premium villa alıcısının önemli bir bölümü: Kira getirisi, amortisman, standart m² fiyatı yerine; lokasyon, mahremiyet, bahçe, yapı kalitesi, yeniden geliştirme potansiyeli ve uzun vadeli sermaye korumasına bakıyor.



2026'nın son çeyreğinde off-market premium konut portföyünün stratejik değeri artıyor.



Rezidanslarda pazar ikiye ayrılıyor. Beşiktaş'ta rezidans piyasasında gibi markalı / güvenli / hizmet kalitesi yüksek / yüksek katlı / manzaralı konutlar ayrı bir segment oluşturuyor.

Veriler sadece bilgi amaçlıdır; yatırım önerisi değildir.

FIRSAT / RİSK NOTU

◆ FIRSAT

Beşiktaş ticari gayrimenkulünde fırsat, ucuz mülk bulmakta değil; doğru varlığı doğru fiyatla alıp gelir üretme kapasitesini artırmakta.”

Eski ofis → renovasyon → kurumsal standart → doğru kiracı → daha yüksek kira → daha yüksek varlık değeri şeklinde bir değer yaratma stratejisi mümkün.

⚠ RİSK

Beşiktaş'ta özellikle plaza ofisi ve cadde mağazasında en önemli risk: Mülk sahibinin geçmiş fiyat artışlarını bugünkü satış/kira değerinin doğal göstergesi olarak kabul etmesi.

Özellikle eski veya standart nitelikteki ofislerde bu risk daha yüksek. İstanbul A sınıfı ofis piyasasında MİA boşluk oranının %15,1 seviyesinde olması da kiracının seçeneklerinin hâlâ bulunduğunu gösteriyor.

Veriler sadece bilgi amaçlıdır; yatırım önerisi değildir.

MİKRO BÖLGE ODAK

PLAZA OFİSİ / BÜYÜKDERE CD ÜZERİ- ESENTEPE AKSI

m² kiralama bedeli:

900 – 1.400 TL / m²

Bölgesel Gelişmeler

Pazarın temel dinamiği "flight to quality" olarak öne çıkıyor. Kiracılar ve yatırımcılar, eski ofis stokundan yeni nesil, deprem güvenliği yüksek ve çalışan deneyimini destekleyen plaza ofislerine yönelmeye devam ediyor.

Bölge Görünümü

Özellikle finans, teknoloji, danışmanlık, hukuk, sağlık ve uluslararası ticaret şirketleri, metro bağlantısı ve merkezi konum nedeniyle Esentepe'deki A sınıfı plaza ofislerini tercih ediyor.

Veriler sadece bilgi amaçlıdır; yatırım önerisi değildir.

HAFTANIN STRATEJİSİ

“ Ticari gayrimenkulde fiyat artışı devam ediyor; ancak değer ile fiyat arasındaki fark açılıyor.

Beşiktaş'ta 2026 son çeyreğine girerken ilan fiyatı üzerinden değil, kira getirisi + boşluk riski + yeniden kiralama süresi + kiracı kalitesi + çıkış likiditesi üzerinden değerlendirme yapmak daha anlamlı.

Veriler sadece bilgi amaçlıdır; yatırım önerisi değildir.

KAPANIŞ SÖZÜ

**Cadde mağazası yatırımcısının temel sorusu:
"Bu dükkan kaç TL kira getiriyor?" değil;
"Bu lokasyon hangi kiracının ne kadar ciro
üretmesine izin veriyor?" olmalı.**

ÖZKAN ÖZEL — Stratejik Gayrimenkul Varlık Yönetimi

Veriler sadece bilgi amaçlıdır; yatırım önerisi değildir.

BU HAFTAKİ PORTFÖYÜMÜZ

SATILIK REZİDANS— HER ODA PANORAMİK BOĞAZ MANZARALI

47.500.000 TL



Proje

Selenium Panorama Rezidans



Bölge

Beşiktaş, Gayrettepe



Kat Planı

2+1, 160 m² brüt, 110 m² net



Konum

Barbaros Bulvarı 250 mt



Stratejik Değer:

19.kat / Her oda panoramik Boğaz manzarası / 8,5 m² açık balkon

EİDS Onaylı İlan No: Sahibinden.com; 1247052089

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.