

ÖZKAN ÖZEL

“Stratejik Gayrimenkul Varlık Yönetimi”



ozkanozel.com

GENEL EKONOMİ · BEŞİKTAŞ PREMIUM GAYRİMENKUL GÖRÜNÜMÜ

2026 · 42. HAFTA
HAFTALIK BÜLTEN

12.265

BIST 100

%31,49

TÜFE Enflasyon

%37

Politika Faizi

49,34

USD / TL

MAKRO EKONOMİ – VERİLER

103,1

Brend Petrol Fiyatı- USD

%7,8

İşsizlik Oranı

%37

Politika Faizi

248,43

CDS Puanı

%2,87– 3,8

Konut Kredi Faizi

55,35

€uro / TL

51.654

Dow Jones

6.600

Altın gr / TL

%5,223

US10Y Getiri (Yıllık)

%3,75-4,0

FED Faiz Oranı

Veriler sadece bilgi amaçlıdır; yatırım önerisi değildir.

HAFTANIN İÇGÖRÜSÜ

ABD'de Michigan Üniversitesi tüketici güven endeksi, Ekim'de 46,3'e gerileyerek piyasa beklentilerinin altında kaldı ve Mayıs'tan bu yana en düşük seviyesini gördü.

Yabancıların tuttuğu devlet tahvili ve hisse senetleri, milli gelirimize oranla son 20 yılın en düşük seviyesinde.

İnşaat maliyet endeksi, 2026 yılı Ağustos ayında bir önceki aya göre %2,04 arttı, bir önceki yılın aynı ayına göre %29,59 arttı.

Veriler sadece bilgi amaçlıdır; yatırım önerisi değildir.

HAFTANIN İÇGÖRÜSÜ

Türkiye İstatistik Kurumu ve Türkiye Cumhuriyet Merkez Bankası işbirliği ile yürütülen tüketici eğilim anketi sonuçlarından hesaplanan tüketici güven endeksi, Ağustos ayında 90,8 iken Eylül ayında %1,3 oranında artarak 91,9 oldu.

İhtiyaç kredilerinde takibe dönüşüm oranı 2 Ekim haftasında % 6,75'e çıkararak yaklaşık 10 yıl önceki % 6,66'lık zirveyi aştı.

ABD'de ilk kez işsizlik maaşına başvuranların sayısı 3 Ekim'de sona eren haftada 197 bine gerileyerek 200 binlik beklentinin altında kaldı.

Veriler sadece bilgi amaçlıdır; yatırım önerisi değildir.

PAZAR NABZI

→ Plaza ve ofislerde fiyatı yalnızca konuma göre değil; bina kalitesi, otopark, güvenlik, kat, manzara ve teknik altyapıya göre konumlandırmak gerekiyor.

→ Uzun süredir kiralanamayan ofislerde, talep edilen kira bedeli rakip portföyler ve potansiyel kiracılardan alınan geri bildirimler doğrultusunda yeniden değerlendirilmelidir.

↑ Rezidans sahipleri, satış fiyatı beklentilerini benzer nitelik ve özelliklere sahip emsaller doğrultusunda belirlemeli; yatırımcılar ise beklenen kira gelirini edinim maliyeti, aidat ve işletme giderleriyle birlikte değerlendirerek net getiri potansiyelini analiz etmelidir.

→ Villa, köşk ve yalı dairesi gibi sınırlı arzlı gayrimenkullerde emsal sayısının azlığı, mülk bazlı değerlendirme ve doğru alıcı profili belirlemeyi daha önemli hâle getiriyor.

Veriler sadece bilgi amaçlıdır; yatırım önerisi değildir.

PAZAR NABZI



Knight Frank'ın 2 Ekim 2026 tarihli raporuna göre, Prime Central London satış fiyatları endeksi eylülde çeyreklik bazda %0,3 yükseldi. Bu, dört yıldır kaydedilen ilk pozitif çeyreklik fiyat değişimi olarak raporlandı.



5 Ekim'de yayımlanan verilere göre, Birleşik Krallık'ta ortalama beş yıllık sabit mortgage faizi %6 seviyesine ulaştı. Lloyds verileri ise Eylül ayında ülke genelinde konut fiyatlarının aylık ve yıllık bazda değişmediğini gösterdi.



Dubai'de işlem aktivitesinin devam etmesi yatırım fırsatlarının sürdüğünü gösteriyor; ancak artan yeni konut arzı nedeniyle yatırımcıların ve mülk sahiplerinin bölge, proje ve gayrimenkul bazında ayrıntılı analiz yapması her zamankinden daha önemli.

Veriler sadece bilgi amaçlıdır; yatırım önerisi değildir.

FIRSAT / RİSK NOTU

◆ FIRSAT

Dubai- Hazır dairede fiyat avantajı aramak.

9 Ekim 2026 tarihli araştırma, JVC'de teslim edilmiş dairelerle henüz tamamlanmamış projeler arasında belirgin fiyat farkları bulunduğunu gösteriyor. Eylül verilerinde hazır dairelerin medyanı yaklaşık 1.266 AED/ft², off-plan dairelerin medyanı ise 1.532 AED/ft² olarak raporlanmış. Bu fark yaklaşık %17,4'tür. Ancak dairelerin yaşı, konumu ve özellikleri farklı olduğundan, farkın tamamı doğrudan bir satın alma fırsatı olarak değerlendirilemez.

⚠ RİSK

Londra- Finansman Maliyetleri ve Alıcıların Fiyat Hassasiyeti.

Özellikle yüksek fiyatlı konutlarda ve prime segmentte, satıcıların fiyat beklentileri ile alıcıların ödeme isteği arasındaki farkın büyümesi satış sürecini zorlaştırabilir. Yaklaşan bütçe açıklaması öncesinde vergi politikalarına ilişkin belirsizlik de kararların ertelenmesi riskini artırmaktadır.

Veriler sadece bilgi amaçlıdır; yatırım önerisi değildir.

MİKRO BÖLGE ODAK

PLAZA OFİSİ / BÜYÜKDERE CD ÜZERİ- LEVENT AKSI

m² kiralama bedeli:

1.600 – 2.200 TL / m²

Bölgesel Gelişmeler

Yürüme mesafesinde üç tane rezidans yaşam alanı faaliyete başladı & yakın zamanda faaliyet geçecek.

“Küçük ama kaliteli ofis” kurumsal kiracı talebinde öne çıkıyor.

Kısa kontratlı ve esnek kullanım modeli sunan projeler avantaj sağlıyor.

Bölge Görünümü

Ulaşım kolaylığı ve yakın çevresinin prime lokasyonlar olması bölgeye talebi sıcak tutmaya devam ediyor.

Veriler sadece bilgi amaçlıdır; yatırım önerisi değildir.

HAFTANIN STRATEJİSİ

“ İlan fiyatını değil, kiralanabilirliği yönetin.

En yüksek kira bedelini talep etmek yerine, mülkün niteliğiyle uyumlu kiracıya doğru koşullarla ulaşarak sürdürülebilir kira geliri ve daha etkin kiralama süreci hedeflenmelidir.

Veriler sadece bilgi amaçlıdır; yatırım önerisi değildir.

KAPANIŞ SÖZÜ

Beşiktaş premium villa pazarında başarı, yalnızca doğru fiyatı belirlemekle değil; mülkün gerçek değerini doğru alıcıyla buluşturacak stratejiyi kurmakla mümkündür.

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.