

ÖZKAN ÖZEL

“Stratejik Gayrimenkul Varlık Yönetimi”



ozkanozel.com

GENEL EKONOMİ · BEŞİKTAŞ PREMIUM GAYRİMENKUL GÖRÜNÜMÜ

2026 · 43. HAFTA
HAFTALIK BÜLTEN

11.721

BIST 100

%31,49

TÜFE Enflasyon

%37

Politika Faizi

49,53

USD / TL

MAKRO EKONOMİ – VERİLER

108,2

Brend Petrol Fiyatı- USD

%7,8

İşsizlik Oranı

%37

Politika Faizi

247,33

CDS Puanı

%2,87– 3,8

Konut Kredi Faizi

55,65

€uro / TL

52.002

Dow Jones

6.630

Altın gr / TL

%5,065

US10Y Getiri (Yıllık)

%3,75-4,0

FED Faiz Oranı

Veriler sadece bilgi amaçlıdır; yatırım önerisi değildir.

HAFTANIN İÇGÖRÜSÜ

IMF, Türkiye ekonomisinin bu yıl yüzde 2,7, gelecek yıl % 3,6 büyümesinin beklendiği belirtildi.

IMF, Temmuz ayındaki tahminlerinde Türkiye ekonomisinin 2026'da % 2,9, 2027'de % 3,6 büyümesini öngörmüştü.

ABD ikinci el konut satışlarında dört ay sonra ilk artış. Satışların Eylül'de % 1,5 artarak yıllık 3,99 milyon seviyesine ulaştığını gösterdi. Bu rakam, Bloomberg anketindeki 3,95 milyonluk medyan tahmininin üzerinde.

ABD'de tüketici fiyat endeksi (TÜFE) aylık bazda tahminlerin hafif üzerinde gerçekleşirken çekirdek enflasyon da tahminin üzerinde gerçekleşti.

Veriler sadece bilgi amaçlıdır; yatırım önerisi değildir.

HAFTANIN İÇGÖRÜSÜ

Dubai'de konut fiyatlarında % 10 ila 20 arasında gerileme yaşanması ve esnek ödeme seçeneklerinin yaygınlaşması, Türk yatırımcıların bölgeye ilgisini yeniden artırdı. Yatırımcıların özellikle yüksek kira getirili, hazır teslim ve 200-400 bin dolar aralığındaki konutlara yöneldiği belirtildi.

Türkiye genelinde ilk el konut satış sayısı Eylül ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %3,9 oranında artarak 51.519 oldu. İkinci el konut satışları ise Eylül ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %15,3 oranında azalarak 90.871 oldu.

Türkiye genelinde ilk el iş yeri satış sayısı Eylül ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %13,2 oranında artarak 5.789 oldu. İkinci el iş yeri satışları ise Eylül ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %10,5 oranında azalarak 11.556 oldu.

Veriler sadece bilgi amaçlıdır; yatırım önerisi değildir.

PAZAR NABZI

→ Plaza ve ofislerde sadece kira bedeli değil, aidat ve hazır kullanım maliyeti de kurumsal kiracının toplam yerleşme kararını etkiliyor.

→ Seranit, Maslak'taki 660 m² mağazasının faaliyetlerini 11 Eylül 2026 itibarıyla sonlandırdı. Şirket, Seranit ve Vanucci ürünlerini birlikte sunacağı 600 m²'lik Etiler, Nispetiye Caddesi No. 19 mağazasını 1 Ekim'de faaliyete geçirdi.

↑ Dubai; daha düşük sermaye ve esnek ödemelerle stokların eritmeye çalışıldığı pazarda Türk alıcılar, özellikle yüksek kira getirili ve 200 ila 400 bin dolar bandındaki hazır, hemen tapulu projelere odaklandı.

→ Etiler'de proje ve rezidans niteliği, Ulus'ta manzara ve mahremiyet, Nispetiye'de ise bina kalitesi ve dönüşüm potansiyeli öne çıkan değerlendirme başlıkları.

Veriler sadece bilgi amaçlıdır; yatırım önerisi değildir.

PAZAR NABZI



Premium rezidanslarda yüksek satış beklentileri devam ediyor. Boğaz manzaralı, geniş metrekareli dairelerde fiyatların ciddi biçimde farklılaşıyor.



Londra'da üst segment konutlarda kiralama talebi, satış piyasasından ayrışırken; nitelikli merkezi ofisler ve lüks perakende lokasyonları yatırımcıların ilgisini koruyor. Buna karşılık yükselen finansman maliyetleri, konut fiyat beklentileri ve ticari gayrimenkulde sermaye değerleri üzerinde baskı yaratıyor.



Silivri Belediyesi'nin 9 Ekim tarihli toplantısında Küçükkılıçlı, Yolçatı, Seymen ve Fener mahallelerine ilişkin 1/1000 ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planı teklifleri oy birliğiyle kabul edildi.

Veriler sadece bilgi amaçlıdır; yatırım önerisi değildir.

FIRSAT / RİSK NOTU

◆ FIRSAT

Londra'da Gayrimenkul: Getiri, Risk ve Likidite.

Londra'ya yatırım yapmayı değerlendiren Türk yatırımcılar için yalnızca fiyat artışı beklentisine odaklanmak yerine, net kira geliri, sterlin bazlı nakit akışı, finansman maliyeti, vergi ve işletme giderleri, kiracının niteliği ve yeniden satış likiditesini birlikte değerlendirmek daha sağlıklı olacaktır.

⚠ RİSK

Assos'ta Fiyatlama, Likidite ve Hukuki Güvence Riski.

Assos'ta mülk sahipleri açısından öncelik, manzara ve mimari özellikler üzerinden yüksek fiyat belirlemekten önce gerçekleşebilir satış değerini, satış süresini ve hukuki güvenceyi birlikte doğrulamak olmalı.

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

“**Doğru Kiracı, Sürdürülebilir Kira, Kalıcı Değer.**

Beşiktaş'ta premium ticari gayrimenkul sahipleri açısından temel soru, yalnızca “Dükkânı kaç TL'ye kiraya verebilirim?” değil; “Hangi kiracı profili, hangi kira düzeyinde, ne kadar sürdürülebilir bir gelir ve uzun vadeli varlık değeri yaratır?” olmalıdır.

Veriler sadece bilgi amaçlıdır; yatırım önerisi değildir.

KAPANIŞ SÖZÜ

Premium bir dükkânda markanın hedef kitlesi, iş modeli ve mağazanın fiziki özellikleri uyumlu değilse yüksek kira beklentisi uzun boşluk süresine dönüşebilir.

ÖZKAN ÖZEL — Stratejik Gayrimenkul Varlık Yönetimi

Veriler sadece bilgi amaçlıdır; yatırım önerisi değildir.

BU HAFTAKİ PORTFÖYÜMÜZ

TAM EŞYALI KİRALIK REZİDANS DAİRESİ - QUASAR ISTANBUL

325.000 TL



Proje

Quasar Istanbul- Büyükdere
Cd- Esentepe



Bölge

Beşiktaş- Büyükdere Cd



Kat Planı

2+1, 127 m² net, 178 m² brüt



Konum

Nispetiye cd 3,5 km



Stratejik Değer:

38.kat / Her oda panoramik Boğaz Manzarası / Lüks eşya

EİDS Onaylı İlan No: Sahibinden.com; 1339141781

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.