ÖZKAN ÖZEL

"Stratejik Gayrimenkul Varlık Yönetimi"

ozkanozel.com

GENEL EKONOMİ · BEŞİKTAŞ PREMİUM GAYRİMENKUL GÖRÜNÜMÜ



2026 · 44. HAFTA

HAFTALIK BÜLTEN

11.116	%31,49	%36	49,76
BIST 100	TÜFE Enflasyon	Politika Faizi	USD / TL

MAKRO EKONOMİ — VERİLER

109,38
Brend Petrol Fiyatı- USD

%7,8
İşsizlik Oranı

%36
Politika Faizi

253,74
CDS Puanı

%2,87– 3,8
Konut Kredi Faizi

55,89
€uro / TL

52.215
Dow Jones

6.400
Altın gr / TL

%4,95
US10Y Getiri (Yıllık)

%3,75-4,0
FED Faiz Oranı

Veriler sadece bilgi amaçlıdır; yatırım önerisi değildir.

ozkanozel.com · Ferko Signature, Büyükdere Cd, Levent, Beşiktaş · +90 530 380 8780

HAFTANIN İÇGÖRÜSÜ

TÜİK verilerine göre tüketici güveni Ekim'de keskin düşerek 84,8 değerini aldı. Endeks böylece dokuz ayın en düşük seviyesine gerilemiş oldu.

ABD Merkez Bankası'nın (Fed) ekim toplantısında faizleri sabit tutması beklenirken, aralık ayına ilişkin beklentiler değişti. Reuters anketine katılan 100 ekonomistin tamamı yılın son toplantısında faiz artışı öngörüyor.

Oxford Economics'in 1.000 şehri karşılaştırdığı Küresel Şehirler Endeksi 2026'da İstanbul, geçen yılki 106'ncı sıradan 64'üncü sıraya yükseldi. Londra ise genel sıralamada 2'nci sıradaki yerini korudu.

Veriler sadece bilgi amaçlıdır; yatırım önerisi değildir.

HAFTANIN İÇGÖRÜSÜ

TOBB'un eylül verilerine göre kurulan şirket sayısı aylık bazda % 3,2 artarak 9.506, kapanan şirket sayısı ise % 4,6 yükselişle 2.212'ye çıktı.

Reel kiralar bir önceki aya kıyasla ülke genelinde ve üç büyükşehirde düşmüştür. Bir önceki yılın aynı ayı ile kıyaslandığında reel kira fiyatı ülke genelinde, Ankara'da ve İzmir'de azalmış İstanbul'da artmıştır. Yıllık reel kira değişimi Türkiye genelinde % -5,7, İstanbul'da % 6,4, Ankara'da % -7,1, İzmir'de ise % -9,5'tir.

Bir önceki yılın aynı ayı ile kıyaslandığında reel konut fiyatı ülke genelinde ve üç büyükşehirde azalmıştır.
Reel fiyatlardaki yıllık değişim oranı ülke genelinde % -7,8, İstanbul'da % -4, Ankara'da % -2,5, İzmir'de ise % -9,3 olmuştur.

Veriler sadece bilgi amaçlıdır; yatırım önerisi değildir.

ozkanozel.com · Ferko Signature, Büyükdere Cd, Levent, Beşiktaş · +90 530 380 8780

PAZAR NABZI

→ Beşiktaş ticari villa segmentinde doğru fiyatlama, gayrimenkulün fiziksel özellikleri kadar hedef kiracı profili ve alternatif kullanım seçenekleri üzerinden ele alınmalı.

→ Büyükdere Caddesi aksında plaza ofisi seçimi ve yatırımında yalnızca konum veya brüt metrekare üzerinden karar vermek yeterli değil. Binanın teknik standartları, ulaşım bağlantıları, aidat seviyesi, kiracı profili, boş kalma riski ve yeniden kiralanabilirliği birlikte değerlendirilmelidir.

→ Etiler, Levent, Ulus, Maçka, Nisbetiye, Barbaros Bulvarı ve Büyükdere Caddesi aksındaki premium rezidanslarda yatırım kararları; proje içi emsaller, kira getirisi, aidat ve işletme maliyetleri, kiracı profili ve yeniden satış likiditesi birlikte değerlendirilerek verilmelidir.

→ Dubai: 15 Ekim’de yayımlanan üçüncü çeyrek piyasa raporunda, hazır konutların ikinci el satışlarının çeyreklik bazda %16 arttığı, kiralama taleplerinin ise raporu hazırlayan Betterhomes’un kayıtlarında yeni bir çeyreklik zirveye ulaştığı belirtiliyor.

Veriler sadece bilgi amaçlıdır; yatırım önerisi değildir.

ozkanozel.com · Ferko Signature, Büyükdere Cd, Levent, Beşiktaş · +90 530 380 8780

PAZAR NABZI

↑ İngiltere Ulusal İstatistik Ofisi’nin 21 Ekim tarihli raporuna göre Londra’da ortalama aylık özel kira Eylül 2026’da 2.338 sterline ulaştı. Yıllık kira artışı %3,5 oldu. Bu oran, İngiltere bölgeleri içinde Güneydoğu İngiltere ile birlikte en düşük seviyedeydi.

→ Assos: Küçükkuyu Belediyesi, 16 Ekim’de bir uygulama imar planı değişikliğini 30 günlük askı süreciyle duyurdu. Ayrıca belediyenin Ekim meclis kararlarında farklı mahalle ve adalara ilişkin plan düzenlemeleri yer alıyor. Bunlar, Assos çevresinde taşınmaz incelerken güncel plan ve parsel bilgilerini kontrol etmenin önemini hatırlatıyor.

↑ 21 Ekim’de yayımlanan resmî verilere göre Londra’da ortalama konut fiyatı Ağustos 2026’da 554.000 sterlin oldu; yıllık değişim %-2,2 seviyesinde gerçekleşti. Daire fiyatları yıllık %5 gerilerken müstakil ev fiyatlarında %1,8 artış görüldü.

Veriler sadece bilgi amaçlıdır; yatırım önerisi değildir.

FIRSAT / RİSK NOTU

✦ FIRSAT

Beşiktaş'ta fiyatı ve alıcısı doğru eşleştirilmiş premium portföy.

Yüksek fiyat beklentisi nedeniyle satışta bekleyen mülklerde, güncel emsallerle desteklenmiş fiyatlama ve doğrudan alıcı erişimi fark yaratabilir. Özellikle uluslararası yatırımcıya sunulabilecek manzaralı daireler ve nitelikli ticari varlıklar öncelikli incelenebilir.

⚠ RİSK

Yanlış getiri hesabı.

Brüt kira gelirini net getiri gibi değerlendirmek; bakım, vergi, aidat, boş kalma ve finansman giderlerini ihmal etmek.

Veriler sadece bilgi amaçlıdır; yatırım önerisi değildir.

MİKRO BÖLGE ODAK

VİLLA / LEVENT- ETİLER- BEBEK HATTI

Levent - m² kiralama bedeli: 1.100 – 1.600 TL / m²

Etiler, Bebek - m² kiralama bedeli: 1.600 – 2.200 TL / m²

Bölgesel Gelişmeler

Önümüzdeki dönemde özellikle: Yeni nesil renovasyonlu villalar, deprem güvenliği güçlü yapılar, butik müstakil yaşam konseptleri diğerlerinden daha hızlı ayrışabilir.

Bölge Görünümü

Levent–Etiler villa segmenti şu anda: Güçlü prestijini koruyan, arzı sınırlı, yüksek giriş bariyerli, ancak daha profesyonel yönetim gerektiren bir premium pazar görünümünde.

Veriler sadece bilgi amaçlıdır; yatırım önerisi değildir.

ozkanozel.com · Ferko Signature, Büyükdere Cd, Levent, Beşiktaş · +90 530 380 8780

HAFTANIN STRATEJİSİ

“ Fiyatı değil, gayrimenkulün gerçek değerini ve doğru alıcıyı yönetin.

Her segmentte önceliğimiz aynı: doğru fiyat, doğru hedef kitle, doğrulanabilir veriler ve sürdürülebilir değer. Piyasa koşulları değişirken acele kararlar yerine seçici hareket etmek; gayrimenkulü yalnızca bugünkü fiyatıyla değil, gelecekte üretebileceği ekonomik değerle değerlendirmek.

Veriler sadece bilgi amaçlıdır; yatırım önerisi değildir.

ozkanozel.com · Ferko Signature, Büyükdere Cd, Levent, Beşiktaş · +90 530 380 8780

KAPANIŞ SÖZÜ

"Gayrimenkulde asıl başarı, doğru mülkü bulmak kadar, onun gerçek değerini anlamak ve geleceğini doğru yönetmektir."

ÖZKAN ÖZEL — Stratejik Gayrimenkul Varlık Yönetimi

Veriler sadece bilgi amaçlıdır; yatırım önerisi değildir.

ozkanozel.com · Ferko Signature, Büyükdere Cd, Levent, Beşiktaş · +90 530 380 8780

BU HAFTAKİ PORTFÖYÜMÜZ

SATILIK MÜSTAKİL EV- BÜYÜKADA

27.000.000 TL

Arsa
310 m² arsa üzerine inşa edilmiştir.

Çevre
Düz ayak, sakin bölge.

Yapı
2 katlı müstakil ev + müştemilat.

Konum
İskeleye 600 mt mesafe

Stratejik Değer:
Bölgede arsa payı yüksek parsellerden. Ahşap yapı değil. Bölgenin geleceğinde ticari projeler hayata geçirilebilir.

EİDS Onaylı İlan No: Sahibinden.com; 1272486749

ozkanozel.com · Ferko Signature, Büyükdere Cd, Levent, Beşiktaş · +90 530 380 8780

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

ozkanozel.com · Ferko Signature, Büyükdere Cd, Levent, Beşiktaş · +90 530 380 8780

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

ozkanozel.com · Ferko Signature, Büyükdere Cd, Levent, Beşiktaş · +90 530 380 8780

GAYRİMENKUL ARAYIŞIMIZ

PREMİUM 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

ozkanozel.com · Ferko Signature, Büyükdere Cd, Levent, Beşiktaş · +90 530 380 8780

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.

ozkanozel.com · Ferko Signature, Büyükdere Cd, Levent, Beşiktaş · +90 530 380 8780