ÖZKAN ÖZEL

"Stratejik Gayrimenkul Varlık Yönetimi"

ozkanozel.com

GENEL EKONOMİ · BEŞİKTAŞ PREMİUM GAYRİMENKUL GÖRÜNÜMÜ



2026 · 45. HAFTA

HAFTALIK BÜLTEN

10.759	%31,49	%36	49,97
BIST 100	TÜFE Enflasyon	Politika Faizi	USD / TL

MAKRO EKONOMİ — VERİLER

110,03
Brend Petrol Fiyatı- USD

%8,4
İşsizlik Oranı

%36
Politika Faizi

252,5
CDS Puanı

%2,6– 3,8
Konut Kredi Faizi

55,85
€uro / TL

51.770
Dow Jones

6.250
Altın gr / TL

%4,92
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

Ocak-Eylül döneminde toplam iş yeri satışları yıllık % 5,1 düşüşle 135.543’e geriledi.
İkinci el satışlardaki kayıp % 8,6’ya ulaşırken ilk el satışlar ise % 4,2 artış kaydetti.

Piyasadaki kepenk kapatmalar ve yeni işletme açma iştahının kesilmesi, ikinci el iş yeri satışlarına doğrudan darbe vurdu. Yılın 9 ayında ikinci el iş yeri satışları % 8,6 azalarak 94.911’e düştü. Eylül ayındaki tekil düşüş ise % 10,5 oldu.

TÜİK’in yabancılara yapılan gayrimenkul satış verileri, ticari alanda yabancı ilgisinin de eridiğini ortaya koydu. Buna göre, 2022 yılının 9 ayında yabancılara 3.014 adet iş yeri satılırken ve yabancının toplam satıştaki payı % 2,14 seviyesindeyken; bu rakam kademeli olarak geriledi. 2023’ün 9 ayında 1.324’e, 2024’te 988’e düşen yabancıya iş yeri satışı, 2026’nın Ocak-Eylül döneminde 991 adette kaldı. Yabancıların toplam satıştaki payı ise % 0,73’e geriledi.

Veriler sadece bilgi amaçlıdır; yatırım önerisi değildir.

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

HAFTANIN İÇGÖRÜSÜ

2026 Ağustos’ta bir önceki aya kıyasla satılık reel konut fiyat endeksindeki değişim %-0,3’tür. Bir önceki yılın aynı ayı ile kıyaslandığında reel konut fiyatı ülke genelinde ve üç büyükşehirde azalmıştır. Reel fiyatlardaki yıllık değişim oranı ülke genelinde % -8,4, İstanbul’da % -5,2, Ankara’da % -2,9, İzmir’de ise % -9,8 olmuştur.

Avrupa Birliği İstatistik Ofisi (Eurostat) tarafından yayımlanan öncü verilere göre, 2026 yılının üçüncü çeyreğinde mevsimsellikten arındırılmış GSYH bir önceki çeyreğe göre Avro Bölgesinde %0,4, AB'de ise %0,5 oranında arttı. 2026 yılının ikinci çeyreğinde GSYH Avro Bölgesinde %0,6, AB'de ise %0,7 oranında artmıştı.

2025'in ilk altı ayında 63.196 metrekare olan Körfez kaynaklı gayrimenkul edinimleri, 2026'nın aynı döneminde % 109 artarak 132.202 metrekareye ulaştı.
Böylece Körfez ülkelerinin toplam yabancı yatırımlar içerisindeki yüzölçümü payı % 15'ten % 33'e yükseldi.

Veriler sadece bilgi amaçlıdır; yatırım önerisi değildir.

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

PAZAR NABZI

→ Dubai South işlem hacminde rekor:
İlk sekiz ayda 12.428 konut satışı gerçekleşti. Bölgenin 2025 yılı toplam işlem adedi aşıldı.

→ Dubai: Şubat 2026 zirvesine kıyasla şehir genelindeki satış fiyatları yaklaşık %5 gerilemiş durumda.

→ Özellikle Palm Jumeirah, Dubai Hills Estate ve Aman Residences gibi yüksek değerli gayrimenkullerde dikkat çekici işlemler gerçekleşti.

- Palm Jumeirah villa: 260 milyon AED. * Dubai Hills Estate villa: 252 milyon AED. * Aman Residences daire: 166 milyon AED.

→ Dubai kiralama piyasasında arzın artması, kiracıların pazarlık gücünü yükseltiyor.

- Ortalama kiralar yıllık %7 geriledi.
- Çeyreklik kira düşüşü %4,5 seviyesinde gerçekleşti.
- Yeni kiralama sözleşmeleri çeyreklik %32 arttı.

Veriler sadece bilgi amaçlıdır; yatırım önerisi değildir.

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

PAZAR NABZI

↑ Londra'nın ultra lüks gayrimenkul segmentinde 2026'nın en dikkat çekici gelişmesi, varlıklı alıcıların satın alma kararlarını ertelemesi ve kiralamaya yönelmesi.

→ CBRE'nin 22 Ekim 2026 tarihli raporuna göre İngiltere ticari gayrimenkul piyasasında son 12 aylık yatırım hacmi 68,6 milyar sterline ulaştı.

- Q3 yatırım hacmi: 13,9 milyar sterlin.
- Önceki çeyreğe göre artış: %21.
- Son 12 aylık yatırım artışı: %18.
- Yılbaşından itibaren yabancı yatırımcıların payı: %53.

↑ Nisan 2028'den itibaren İngiltere'de 2 milyon sterlin ve üzerindeki konutlar için High Value Council Tax Surcharge uygulanacak.

Veriler sadece bilgi amaçlıdır; yatırım önerisi değildir.

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

FIRSAT / RİSK NOTU

✦ FIRSAT

Piyasa Dengelenirken Londra ve Dubai’de Seçici Yatırım Fırsatları

Londra’da prime bölgelerde zirve altındaki fiyatlar ve güçlenen kiralar uzun vadeli alım fırsatlarını öne çıkarıyor.
Dubai’de ise artan arz alıcı pazarlığını güçlendiriyor. Yatırımcılar teslim edilmiş, oturmuş lokasyonlardaki nitelikli varlıklara odaklanarak fiyat, kira getirisi, işletme maliyeti ve çıkış likiditesini birlikte değerlendirmeli.

⚠ RİSK

Londra ve Dubai’de Gayrimenkul Yatırımında Riskler Derinleşiyor.

Londra’da yüksek vergiler, finansman maliyetleri ve konut fiyatlarındaki baskı yatırım getirilerini sınırlıyor.
Dubai’de artan konut arzı, kira gerilemesi ve teslimat yoğunluğu değer kaybı riskini yükseltiyor. Her iki pazarda yanlış fiyatlama, likidite ve nakit akışı sorunları yaratabilir.

Veriler sadece bilgi amaçlıdır; yatırım önerisi değildir.

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

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

“Dubai'de Doğru Gayrimenkul Yatırımının Yeni Dönemi.

Dubai'de artık yalnızca proje seçmek değil, doğru gayrimenkul varlığını doğru fiyatla satın almak önemli. Yüksek lansman hacmi veya cazip ödeme planı tek başına yatırım gerekçesi olmamalı.

Veriler sadece bilgi amaçlıdır; yatırım önerisi değildir.

KAPANIŞ SÖZÜ

Dubai daha çok yeni arz, proje seçimi ve gelişen lokasyon fırsatlarıyla öne çıkarken Londra'da mevcut gayrimenkulün niteliği, kira sürdürülebilirliği ve vergi sonrası getiri daha belirleyici.

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

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
Nisbetiye cd 3,5 km

Stratejik Değer:
38.kat / Her oda panoramik Boğaz Manzarası / Lüks eşya

EİDS Onaylı İlan No: Sahibinden.com; 1339141781

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

REZİDANS PENTHOUSE DAİRE / BE / + 200 m² net alan

2-3 milyon USD

📐 **Proje**
En fazla 10 yıllık marka rezidans projesi

🌳 **Bölge**
Beşiktaş, Nişantaşı

🏠 **Kat Planı**
Yüksek tavan, 3 yatak odası

🚶 **Konum**
Yüksek kat, cazip manzara

📋 **Stratejik Değer:**
+200 m² net kapalı alan, geniş peyzaj alanı, uzun süreli kullanım için

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