ÖZKAN ÖZEL

"Stratejik Gayrimenkul Varlık Yönetimi"

ozkanozel.com

GENEL EKONOMİ · BEŞİKTAŞ PREMİUM GAYRİMENKUL GÖRÜNÜMÜ



2026 · 47. HAFTA

HAFTALIK BÜLTEN

11.842	%31,23	%36	50,35
BIST 100	TÜFE Enflasyon	Politika Faizi	USD / TL

MAKRO EKONOMİ — VERİLER

96,13
Brend Petrol Fiyatı- USD

%8,4
İşsizlik Oranı

%36
Politika Faizi

232,93
CDS Puanı

%2,6– 3,8
Konut Kredi Faizi

55,54
€uro / TL

52.347
Dow Jones

6.300
Altın gr / TL

%5,15
US10Y Getiri (Yıllık)

%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

Ekim'de tüketici güven endeksinin tarihsel olarak en sert düşüşlerinden birini gösterdi.

TÜİK verilerine göre, inşaat üretim endeksi Eylül ayında yıllık bazda %6,3 gerilerken, bina inşaatı %9,3 ve özel inşaat faaliyetleri %8,9 düşüş kaydetti. Buna karşılık, bina dışı yapıların inşaatı %12,7 artış gösterdi.

Körfez İşbirliği Konseyi üyesi 6 ülkeyi birbirine bağlayacak dev demiryolu projesinde kritik anlaşma imzalandı. Suudi Arabistan, BAE, Katar, Kuveyt, Bahreyn ve Umman'ı kapsayan projeyle ulaşımın kolaylaştırılması, ticaretin hızlandırılması ve ekonomik entegrasyonun güçlendirilmesi hedefleniyor.

Veriler sadece bilgi amaçlıdır; yatırım önerisi değildir.

HAFTANIN İÇGÖRÜSÜ

2026’nın ilk 9 ayında yatırım sermayesi girişleri 6,3 milyar dolar olurken gayrimenkul alımları 2,1 milyar dolar düzeyinde gerçekleşti.

2026’nın ilk 9 ayında Türkiye’ye gelen UDY yatırım sermayesinin kaynak ülkeleri incelendiğinde, Almanya %20 ile en büyük paya sahip olurken, onu %17 ile Hollanda, %12 ile Amerika Birleşik Devletleri (ABD), %8 ile Birleşik Krallık (BK) ve %7 ile Kazakistan takip etti.

Almanya’da tüketici fiyat endeksi (TÜFE) Ekim 2026’da yıllık bazda %2,8 oranında arttı. Bu oran, Eylül 2026’da %3,3 ve Ağustos 2026’da %2,9 idi. Ekim 2026’da tüketici fiyatları aylık bazda ise %0,2 oranında geriledi.

Veriler sadece bilgi amaçlıdır; yatırım önerisi değildir.

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

PAZAR NABZI

→ Plaza ofislerin doğru kiracı profiline göre konumlandırılması, boş kalma süresini azaltmak ve kira performansını korumak açısından önem taşıyor.

→ Plaza ofisin piyasa değeri yalnızca mevcut kira geliri üzerinden değil, alternatif kiracı ve kullanım senaryoları üzerinden de ele alınmalı.

→ Premium perakende gayrimenkullerinde kira değerlemesi yapılırken yalnızca metrekare değil, markanın lokasyondan elde edeceği ticari fayda da dikkate alınmalı.

→ Nişantaşı'nın Teşvikiye ve Valikonağı çevresinde mağazalar, klinikler, gastronomi işletmeleri ve özel hizmet alanları farklı ticari kullanım alternatifleri oluşturuyor.

Veriler sadece bilgi amaçlıdır; yatırım önerisi değildir.

PAZAR NABZI

↑ Beşiktaş ve Nişantaşı hattındaki ultra lüks rezidans alıcıları, 2026'nın son çeyreğinde yalnızca Boğaz manzarasına değil, doğrudan ulaşım kolaylığına, işletme kalitesine ve akıllı bina donanımlarına odaklanıyor.

→ Tarihi ve büyük ölçekli yalılar 40 milyon USD+ bandında uzun vadeli nesil aktarım (generational wealth) varlığı olarak elde tutulurken; likiditesi daha yüksek olan Bebek sahil şeridindeki tam renovasyonlu Boğaz'a sıfır yalı daireleri 3,5 milyon – 7,5 milyon USD aralığında alıcı buluyor.

↑ Bebek sırtlarındaki Boğaz manzaralı, tam müstakil ve yenilenmiş villalar 4,5 milyon – 5,5 milyon USD seviyelerinde aile ofislerinin oturum ve uzun vadeli değer saklama radarında yer alıyor.

Veriler sadece bilgi amaçlıdır; yatırım önerisi değildir.

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

FIRSAT / RİSK NOTU

✦ FIRSAT

Plaza Ofislerinde Yeniden Değer Yaratma Fırsatı.

Plaza ofislerinde uzun süredir boş bulunan veya yeniden kiralama ihtiyacı doğan mülkler, doğru fiyatlama ve kurumsal kiracı hedeflemesiyle yatırım fırsatına dönüşebilir.

⚠ RİSK

Premium Konutlarda Likidite Riski

Yüksek değerli gayrimenkullerde doğru alıcıya ulaşmak ve satış koşullarını yönetmek daha önemli hale geliyor.

Veriler sadece bilgi amaçlıdır; yatırım önerisi değildir.

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

MİKRO BÖLGE ODAK

PLAZA OFİSİ / BÜYÜKDERE CD ÜZERİ- LEVENT AKSI

m^2 satış bedeli:

300.000 – 450.000 TL / m²

Bölgesel Gelişmeler

Bölgenin önümüzdeki dönemde de değerini desteklemesi beklenen başlıca unsurlar: İstanbul'un finans ve iş merkezi kimliğini koruması, yeni A sınıfı ofis arzının sınırlı olması, ulaşım altyapısının güçlü olması,
kurumsal şirketlerin prestijli ve sürdürülebilir ofislere olan talebinin devam etmesi.

Bölge Görünümü

Bu aks üzerinde konum tek başına yeterli olmuyor. Yapı kalitesi, teknik altyapı, sürdürülebilirlik özellikleri hem kira seviyelerini hem de yatırım değerini belirleyen temel unsurlar olarak öne çıkıyor.

Veriler sadece bilgi amaçlıdır; yatırım önerisi değildir.

Veriler sadece bilgi amaçlıdır; yatırım önerisi değildir.

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

HAFTANIN STRATEJİSİ

Doğru Mülk, Doğru Alıcı, Doğru Zamanlama.

Beşiktaş premium gayrimenkul pazarında fiyat odaklı ilan rekabeti yerine, doğru değerleme, tek yetkili portföy yönetimi ve nitelikli alıcıya doğrudan erişim stratejisi benimsenmeli.

Veriler sadece bilgi amaçlıdır; yatırım önerisi değildir.

KAPANIŞ SÖZÜ

“Gayrimenkulde gerçek başarı, bir mülkü satmak değil; değerini doğru zamanda, doğru kişiyle buluşturmaktır.”

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—PANORAMİK BOĞAZ MANZARALI

225.000 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 / Lüks Eşyalı

EİDS Onaylı İlan No: Sahibinden.com; 1191248080

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