ÖZKAN ÖZEL

"Stratejik Gayrimenkul Varlık Yönetimi"

ozkanozel.com

GENEL EKONOMİ · BEŞİKTAŞ PREMİUM GAYRİMENKUL GÖRÜNÜMÜ



2026 · 48. HAFTA

HAFTALIK BÜLTEN

11.131	%31,23	%36	50,54
BIST 100	TÜFE Enflasyon	Politika Faizi	USD / TL

MAKRO EKONOMİ — VERİLER

92,49
Brend Petrol Fiyatı- USD

%8,4
İşsizlik Oranı

%36
Politika Faizi

244,51
CDS Puanı

%2,6– 3,8
Konut Kredi Faizi

55,5
€uro / TL

48.147
Dow Jones

6.000
Altın gr / TL

%4,91
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

Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulu (BDDK), kendisinin, eşinin veya 18 yaş altındaki çocuklarının üzerinde en az iki konut bulunan tüketicilerin kullanacağı yeni konut kredilerinde azami kredi tutarı oranının %75 azaltılarak uygulanmasına karar verdi.

ABD'de konut piyasası güven endeksi, Kasım'da 4 puan düşerek 25'e indi ve Nisan 2012'den bu yana en düşük seviyesine geriledi. Yüksek konut kredisi faizleri alıcı talebini baskılarken, işgücü sıkıntısı ve artan maliyetler de müteahhitleri zorladı.

Türkiye'nin 10 yıllık devlet tahvili getirisi; enflasyon endişeleri, fon krizinin etkisi ve yabancı satışlarının uzun vadeli lira cinsi borçlanma araçları üzerinde baskı oluşturmasıyla gün içi bazda %36,97 ile tüm zamanların en yüksek seviyesine tırmandı.

Veriler sadece bilgi amaçlıdır; yatırım önerisi değildir.

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

HAFTANIN İÇGÖRÜSÜ

Türkiye İstatistik Kurumu ve Türkiye Cumhuriyet Merkez Bankası işbirliği ile yürütülen tüketici eğilim anketi sonuçlarından hesaplanan tüketici güven endeksi, Ekim ayında 84,8 iken Kasım ayında %2,4 oranında artarak 86,8 oldu.

Çin'de yeni anket, konut piyasasındaki daralmanın gelecek yıla uzanacağına işaret etti. 2026 için gayrimenkul yatırımlarında % 22, satışlarda % 14 düşüş beklenirken 2027'ye ilişkin fiyat beklentisi daha da kötüleşti.

Almanya'da üretici fiyatları ekimde yıllık % 8,1 yükselerek Şubat 2023'ten bu yana en hızlı artışı kaydetti.

Veriler sadece bilgi amaçlıdır; yatırım önerisi değildir.

PAZAR NABZI

→ Hazır işletmeler, özellikle altyapısı tamamlanmış ve faaliyete devam eden markalı mağazalar, yeni yatırımcılar açısından önemli bir alternatif oluşturuyor. Ancak devir bedelinin belirlenmesinde yalnızca demirbaşlar değil, işletmenin sürdürülebilir nakit akışı da dikkate alınmalı.

→ Beşiktaş'taki eski yapıların yenilenmesi, zemin kat ticari alanların fiziksel niteliğini ve ticari değerini değiştirebilir. Yeni projelerin cephe tasarımı, otopark ve erişilebilirlik özellikleri takip edilmeli.

→ Yüksek kira seviyeleri, özellikle restoran ve kafe işletmelerinde kârlılığı baskılayabilir. Emsallerine göre avantajlı kira sözleşmesi bulunan dükkânlar bu nedenle ayrıca değer kazanabilir.

→ Kahve zincirleri, restoranlar, hızlı servis markaları ve uluslararası franchise işletmeleri artık yalnızca yaya trafiğine bakmıyor. Şu kriterler öne çıkıyor: Günlük yaya ve araç trafiği, bölgenin gelir profili, görünürlük ve cephe genişliği, paket servis potansiyeli, kira / ciro dengesi.

Veriler sadece bilgi amaçlıdır; yatırım önerisi değildir.

PAZAR NABZI

↑ Büyük şirketler, danışmanlık firmaları, hukuk büroları ve yönetim merkezleri için bağımsız girişli, prestijli ticari villalar alternatif oluşturuyor.

→ Bahçeli, müstakil ve karakteristik mimariye sahip villalar, uygun izinler bulunması halinde butik konaklama ve gastronomi yatırımlarına aday olabiliyor.

↑ Nitelikli ticari villa arzının sınırlılığı:
Müstakil yapı, bahçe, otopark, görünürlük ve uygun kullanım koşullarını aynı anda sağlayan mülkler standart ofislerden farklı bir yatırım kategorisi oluşturuyor.

Veriler sadece bilgi amaçlıdır; yatırım önerisi değildir.

FIRSAT / RİSK NOTU

✦ FIRSAT

Marka Yatırımları Ticari Gayrimenkul Değerini Şekillendiriyor.

Kahve, restoran, kozmetik, sağlık, spor ve kişisel bakım markalarının lokasyon talepleri takip edilmeli. Bu markaların ihtiyaç duyduğu metrekare ve cephe özellikleri, mülk sahipleri açısından önemli bir pazarlama verisidir.

⚠ RİSK

Etiler ve Ulus Premium Konutlarında Yatırım Riskleri

Etiler ve Ulus'ta premium konut yatırımcısının en büyük hatası, prestijli lokasyonu risksiz yatırım olarak değerlendirmesidir.
Önümüzdeki dönemde yalnızca iyi lokasyonda bulunan değil; doğru fiyatlanmış, hukuki ve teknik açıdan güvenilir, yeniden satılabilirliği yüksek konutların öne çıkacağını düşünüyorum.

Veriler sadece bilgi amaçlıdır; yatırım önerisi değildir.

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

MİKRO BÖLGE ODAK

BOĞAZ HATTI- KİRALIK YALI DAİRESİ

m² kira bedeli:

1.800 – 2.400 TL / m²

Bölgesel Gelişmeler

Uzun vadeli değer koruma yaklaşımı yatırım kararlarında öne çıkıyor.

Uluslararası alıcı ilgisi seçici şekilde sürüyor.

Bölge Görünümü

Boğaz hattında satılık yalı dairelerinin arzı oldukça sınırlı kalırken, nitelikli portföylerin pazara seyrek çıkması fiyatların güçlü kalmasını destekliyor.

Veriler sadece bilgi amaçlıdır; yatırım önerisi değildir.

Veriler sadece bilgi amaçlıdır; yatırım önerisi

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

HAFTANIN STRATEJİSİ

“ Aşamalı Yatırım, Güçlü Yerel Ortaklık.

Önce bir veya iki köşk, konak ya da yalı dairesi ile başlayıp restorasyon ve işletme modelini kanıtlayın. Yerel koruma mimarını, gayrimenkul hukukçusunu, vergi danışmanını ve deneyimli mülk yöneticisini aynı ekipte buluşturun.
Aile ofisi için doğrudan mülkiyet, yerel şirket ve ortak girişim seçeneklerini; vergi, miras planlaması, finansman ve kontrol ihtiyaçlarına göre karşılaştırın.

Veriler sadece bilgi amaçlıdır; yatırım önerisi değildir.

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

KAPANIŞ SÖZÜ

“Ticari gayrimenkulde asıl kazanç, bugünkü kira gelirinden çok, gelecekteki değer potansiyelini doğru yönetebilmektir.”

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

DENİZ MANZARALI SATILIK DAİRE- BARBAROS BULVARI ÜZERİ

13.000.000 TL

Proje
Konut & İşyeri karma bina

Bölge
Beşiktaş- Barbaros Bulvarı

Kat Planı
3+1, 108 m² net, 120 m² brüt

Konum
Beşiktaş İskele 800 mt

Stratejik Değer:
Deniz manzaralı, cadde üzeri, bakımlı, en üst kat

EİDS Onaylı İlan No: Sahibinden.com; 1349782808

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