

HANGİ ŞİRKETLER
YENİ CEO
ARİYOR?



"İLAÇ ÜRETİMİNDE
ÜÇ YILDA İLK 5'E
GİRECEĞİZ"

ABDÜLREZZAK SANCAR

DOLARDA YENİ
DENGE NEREDE
OLUŞACAK?



ekonomist.com.tr



15 - 21 Şubat 2015 Yıl 25 152273 Sayı 2014/07 5t

K.K.T.C. fiyatı 6.25t

Ekonomist

100 BÜYÜK ŞİRKETTEN CAZİP GİRİŞİM FIRSATLARI

FRANCHISING



ISSN 1300-5847



07

9 771300 584002



RE/MAX
Türkiye

Katkılarıyla

- FRANCHISE DEVLERİNİN 2015 BÜYÜME PLANLARI
- EN BÜYÜK 100 ŞİRKET KAÇ ŞUBE AÇACAK?
- KOŞULLAR VE İLETİŞİM BİLGİLERİ...



Levent GÖKMEN

lgokmen@ekonomist.com.tr

MORTGAGE MARKET

Türkler Miami'de işyeri ve otel peşinde

ABD'yi sarsan mortgage krizi ile birlikte düşen gayrimenkul fiyatları ülkeyi yabancı yatırımcılar için cazip hale getirmişti. Koç ve Bayraktar gibi Türkiye'nin önde gelen ailelerinin de yatırım yarışına girdiği Miami, fiyatlar yükselse de hala Türk yatırımcılar için cazibesini koruyor.

2000'li yıllarda yaşanan mortgage krizinin ardından yatırımcılar için daha ulaşılabilir hale gelen ABD'de Miami Türklerin en çok tercih ettiği kentlerin başında geliyor. Miami South Beach International Realty şirketiyle kentte uzun yıllardan bu yana gayrimenkul danışmanlığı yapan Selda Kırkan ile Miami gayrimenkul piyasasını konuştuk:

Türkiye'nin önde gelen işadamlarının Miami'den gayrimenkul aldıklarını duyuyoruz. Türklerin Miami ilgisinden bahsedersiniz?

Türkiye'den son yıllarda Miami emlak piyasasına yatırım ve oturma amaçlı büyük bir talep var. Amerika'da mülk sahibi Türk sayısı oldukça fazla. Örneğin Koç Grubu'nun 2011'de Miami Beach'in en lüks bölgelerinden Pine Tree Drive'da aldığı ev, daha sonra 116 milyon dolarlık tarihi Surf Club arazisi ve buradaki The Surf Club Four Seasons projesinde olan ortaklığı ve geçtiğimiz yıl aldığı marina var. Mehmet Bayraktar'ın Miami Beach yakınında Watson Island'a yapacağı bina ve marina yatırımlarını da sayabiliriz.

Otel, AVM benzeri ticari gayrimenkul alan Türkler'den de bahsedebilir misiniz?

Bu yıl Süzer Grubu da birkaç otel alımı için teklifte bulundu ama henüz alımın gerçekleştiğine dair bir haber bana gelmedi. Amerika ve Miami pazarna girme amaçlı alım ve kiralama yapan işadamlarımız oluyor. İşyeri ve otel alım talepleri sürekli geliyor.

Türk aileler bu gayrimenkulleri yatırım amaçlı mı yoksa kullanımı amaçlı mı alıyor?

Bazı aileler Türkiye dışında huzurlu bir yaşam arayışıyla Miami'ye geliyor. Pek çok ünlü isim için Miami,



Nelere dikkat edilmeli?

Selda Kırkan, Miami'den ev alacakları, güvenilir insanlarla çalışmaları konusunda uyarıyor. Kırkan, "Tercih ettiğiniz, bilgi birikimine sahip, lisanslı ve emlak alımında yardımcı olacak avukat, mortgage broker, mimar gibi güçlü bağlantıları olan emlakçılarla çalışınlar" diyor.

İstanbul'daki yaşam kalitesini devam ettirip gözlerden uzak yaşayabileceği bir yer. Cazip fiyatlar, yüksek kâr marjı da Miami'yi tercih ettiriyor.

Türkler arasında Miami ilgisinin artmasının nedeni nedir?

Miami dünyanın hemen her ülkesinin ileri gelenlerinin ilgi duyduğu bir şehir. Gece hayatı, moda endüstrisi, Art Basel, müzik festivalleri bu kitleyi çeken unsurlardan. Amerika'daki istikrarlı politika, çok uluslu zengin kültürün yabancıları kucaklaması ile Türkler arasında popüler.

Miami'den gayrimenkul almak hala kârlı, cazip bir yatırım mı?

New York, Nice, Monte Carlo ve

hatta İstanbul'a kıyasla Miami'deki emlak fiyatları oldukça cazip. Örneğin iki yıl önce alım yapan bir Türk yatırımcı yalnızca kurlardan TL yatırımına göre yüzde 42'lik kazanç sağladı. Miami emlak piyasasındaki son iki yıllık ortalama yüzde 22,3'lük artışla iki yıl içinde yüzde 64'ün üzerinde bir getiri oluyor.

Miami'den en ucuz ve en pahalı ne kadara ev sahibi olmak mümkün?

Miami'den yerine ve konumuna göre 50 bin ile 50 milyon dolar arasında değişen fiyatlarla ev alabilirsiniz. Türkiye başınıda Miami adıyla Miami'ye uzak bazı şehirlerden ev fiyatları veriliyor. Bu fiyatlar açısından biraz yanıltıcı oluyor.

ABD'de ev sahibi olmak, oturum izni alma, eğitim kolaylığı gibi kapıları açıyor mu?

Ev sahibi olmanın, oturum alma ve diğer konularda bir avantajı yok. Avantaj sağlayacak birkaç yasa teklifi vardı ama henüz gelişme olmadı.

Miami'den ev alabilmek için ne kadar nakit gerekiyor, oradan kredi kullanmak mümkün mü?

Türkiye'deki gelir düzeylerini, varlıklarını gösterenler buradan ucuz kredi alabilirler. Yüzde 30-40 peşin koyarak kredi aldığımız kişiler oldu.

Ev alanların kiralari mortgage kredisini ödeyebilir mi?

Ev alanlar evlerini kiraya verebilirler ama site yönetiminin ilk yıl kiraya verememe, yılda 1-2 kere kiraya verme gibi kısıtlamaları olabilir. Dairelerin net getirisi yıllık yüzde 5-10 arasında değişebilir. Ödenecek peşinata ve yatırımın getirisine göre, evlerin kendi ödemelerini, masraflarını ödediği durumlar olabilir.