

Londra'da emlak yatırımcısına tek noktadan tam hizmet

One London'ın kurucularından Emre Belge, Londra'da gayrimenkul yatırımı yapmak isteyenler için, kritik bilgiler veriyor, önemli uyarılarda bulunuyor.

Londra'da emlak yatırım ve danışmanlık şirketi olan One London'ın kurucularından Emre Belge, gayrimenkul satın almak isteyen yatırımcılara nasıl bir hizmet verdiklerini, sağladıkları avantajları ve kolaylıkları anlatırken, finansmandan Londra'nın 'en iyi' semtlerine ve en yeni konu projelerine kadar son bilgileri verdi, uyarılarda bulundu.

ÖNCELİK YATIRIMCIYI ANLAMAK

One London şirketini, 2016 yılında, ağırlıklı olarak İngiltere'de emlak yatırımı yapmak isteyen ve bu konuda profesyonel desteğe ihtiyacı olan yatırımcılara tek bir noktadan hizmet vermek amacıyla kurduk. Şirketin ana hedef kitlesi de ağırlıklı olarak İngiltere'ye yatırım yapmak isteyen yabancı yatırımcılar olarak tanımladık.

Bu şirketi kurmadan önce Londra'da, 2004-2016 yılları arasında, Citibank ve UBS gibi dünyanın önde gelen bankalarında, Private Banking (Özel Bankacılık) yaptım. Bu süreçte, hem İngiltere finans piyasası hem de emlak piyasası hakkında geniş bilgi edindim ve şirketimi de, bu deneyimlerimin desteğiyle kurdum. Hizmet verdiğimiz müşteri kitemiz ağırlıklı olarak yüksek gelir grubuna ait. Biraz daha sofistike bir yatırımcı kimliğine sahip oldukları için bu tarz yatırımcıların ne istediğini anlayabilmek çok önemli. Sonrasında bu isteklere cevap verebilecek bilgiye ve bağlantılara sahip olmanız gerekiyor. Biz bu konuda ön plana çıkan bir şirketiz.

MÜLK GÖSTERMEKTEN FAZLASI!

Emlak yatırım danışmanlığı, sadece bir mülkün müşteriye gösterilmesi değildir. Yatırım yapılan miktarlar az değil. Özellikle alım sırasında ve sonrasında ortaya çıkabilecek bazı yükümlülükler burada önem teşkil ediyor. Biz burada tecrübemiz ve beraber çalıştığımız iş ortaklarımızla



birlikte devreye giriyoruz.

Emlak yatırımında en önemli konuların başında vergi ve finansman geliyor. Biz bu noktada müşterilerimizi, paydaşlık yaptığımız vergi danışmanlarıyla bir araya getirerek, alımı nasıl bir yapıda yapmamız gerektiği konusunda ilk adımları atıyoruz. Böylece alım sırasında ya da sonrasında ortaya çıkabilecek vergi yükümlülüklerini etkin şekilde yönetmelerini amaçlıyoruz.

İkinci önemli konuyu ise finansman oluşturuyor. Eğer yatırımcımız finansman kullanacaksa, bağlantıda olduğumuz finans kuruluşları ile görüşmelerimizi yapıyoruz. Nasıl bir planda, ne tür bir finansman kullanabileceğimizi görüşüyoruz. Uzun süredir özellikle Londra'da finans sektöründe çalışmış olmamın verdiği tecrübe ve bilgi birikimi, yatırımcılarımıza verdiğimiz tavsiyelerde ve finansal kararlarda ayrı bir güven sağlıyor.

İKİNCİ ELDE VE OFF MARKET'TA GÜÇLÜYÜZ

Yaptığımız iş sadece bir projeyi teslim etmek ya da inşaat firması ile tanıştırmak, aracı bir satış temsilcisi gibi çalışmak değil. Biz tüm piyasaya hakim olarak müşterimiz için en uygun yatırım imkanını bulmalarına yardımcı oluyoruz. Konut tarafında da sadece bir tane değil, bütün inşaat firmalarıyla çalışıyoruz.

Ayrıca, sırf yeni projeler değil, cam binalarda değil, aynı zamanda "ikinci el klasik

20 YILLIK TECRÜBE

"2004 yılında, o dönemde çalıştığım Citibank Türkiye, beni Londra'ya gönderdi. Ardından, 2007 yılında başladığım UBS Londra Özel Bankacılık bölümünde uzun seneler çalıştım ve 2016 yılında, yatırımları emlak sektöründe değerlendirmek isteyen müşterilerimiz için, One London'ı kurduk. Özellikle, İngiltere dışında yaşayan müşterilerimizin, tek bir noktadan tam bir hizmet almasını sağlamak bizim önceliğimiz."

İngiliz tarzı" dediğimiz, yüksek tavanlı, büyük pencereli ev arayan müşterilerimize de hizmet veriyoruz. Bizim bu alanda geniş bir network'ümüz var. Bu gücümüzle hem piyasada olan hem de "off-market" dediğimiz, satışa çıkmamış konutlara da ulaşabiliyoruz. Bu noktada Londra'da, özellikle yüksek meblağlı alımların yüzde 50'sinin, off-market olarak satıldığını belirtmemde fayda var.

Biz tüm yatırımcılara "tek bir formülün" uygulanmayacağına bilincindeyiz. Bu yüzden yatırımcımızın güvenini kazanmış durumdayız. Güven, her işte olduğu gibi bu işte de önemli bir unsur ve biz bu konuda fark yarattığımızı çok iyi biliyoruz.

LONDRA HEP CAZİP OLACAK

Yatırım için Londra hâlâ çok cazip bir şehir. Çünkü, bu ülkeye, Avrupa, Amerika, Uzak Doğu ve Körfez ülkelerinden yüksek bir talep var. Üstelik Brexit referandumu sonrası İngiliz para birimi Pound'un değerinin 1.47'lerden 1.22'lere doğru gerilemesi, özellikle dolar bazlı yatırımcı için Londra'yı daha da cazip hale getirdi. Sonuçta yatırımcı reel anlamda çok daha fazla potansiyel bir getiriye sahip olabiliyor.

Biz müşterilerimize her zaman, buradaki emlak yatırımlarının sadece emlak fiyatıyla alakalı olmadığını, dolar/pound paritesinin de bu yatırımlardaki getirilere nasıl etki edebileceğini rakamlarla anlatıyoruz. Bu yüzden Londra yabancı yatırımcılar için hâlâ büyük bir cazibe merkezi ve her zaman da olmaya devam edecek

SÜREÇ 1.5 AYI BULUYOR

İngiltere'de emlak alım-satım işlemleri, Türkiye'deki kadar hızlı değil. İşlemler regülasyonlara tabi olan kurumların elinde güvenli bir şekilde yapılır.

Ayrıca burada konut alım-satımlarına avukatlar aracılık eder. Her ülkede olduğu gibi, İngiltere'de de paranın kaynağı, nasıl kazanıldığı çok önemli konular. Bu ilk incelemelerden sonra, avukatınız hem kontratlarınızı hem de mülkün genel durumunu, sizin adınıza inceler. Bu incelemeler ortalama 3-4 haftayı bulabilir.



► "ÖNE ÇIKAN PROJELER

MERKEZ LONDRA

En sevdiğimiz ve en çok çalıştığımız projeler, merkez Londra'da yer alıyor. Bunların arasında, Chelsea Barracks, The OWO, King's Road Park, Battersea Power Station, Prince of Wales Drive, Embassy Gardens ve White City Living projelerini sayabiliriz.

NEDEN CAZİP?

Bu projelerin en cazip tarafı "çok merkezi" olmaları. Böylelikle hem kiralama çok rahat oluyor hem de kira getirileri daha yüksek seviyelere çıkabiliyor.

KİRALAR

Londra'da kiralarda dünyada olduğu gibi Covid sonrasında çok büyük bir artış gösterdi. Pandemi-

den bu yana, kiralarda yüzde 25'lik bir artış yaşandı ve önümüzdeki 5 yılda yüzde 15 daha artması öngörülüyor. Bu da kira amaçlı yatırımları cazip hale getiriyor.

AZ BÜTÇE Biraz daha az bütçeyle yatırım yapmak isteyen müşteriler için özellikle Londra'nın üçüncü ve dördüncü bölgesinde cazip yatırım yerleri bulunuyor.

KLASİK KONUTLAR Hem yeni binalarda hem de özellikle merkez Londra'da, klasik İngiliz tarzı ve yenilenmiş evlere de yoğunlaşıyoruz. Bu bölgeler içerisinde de yoğunlukla Chelsea, Belgravia, Mayfair, Kensington ve Notting Hill civarında çalıştığımızı söyleyebilirim.

Sonrasında avukatınız, size bir rapor hazırlar. Sonuçlar uygun olduğu takdirde de mülkün alımı konusunda tavsiyelerini verirler. Toplam işlem süreleri, nakit işlemlerde bile 1- 1,5 ayı bulur. Denetlenen bir kurum aracılığıyla bu işlemler yapıldığı için özellikle İngiltere'de yaşamayan yatırımcılara ayrı bir güven verir.

TÜRKİYE'DEN TALEP YÜKSEK

Esas müşteri portföyümüz, ağırlıklı olarak İngiltere dışında yerleşik yatırımcılardan oluşuyor. Bu grupta yer alan müşterilerimiz, düzenli bir döviz getirisi olan bir yatırım yapmak veya yaşamak amacı ile İngiltere'yi tercih ediyorlar. Özellikle Türkiye'den son 10 senedir çok fazla yatırım var. Son beş senedir daha da artmış durumda. Bu talep hem konut hem de ticari mülk olarak gerçekleşiyor. Biz her iki konuda da daha önceden de belirttiğim gibi üst düzey müşteri kitlemize yardımcı oluyoruz.



► "ÇOKLU KONUT ALIMINDA CİDDİ AVANTAJLAR VAR"

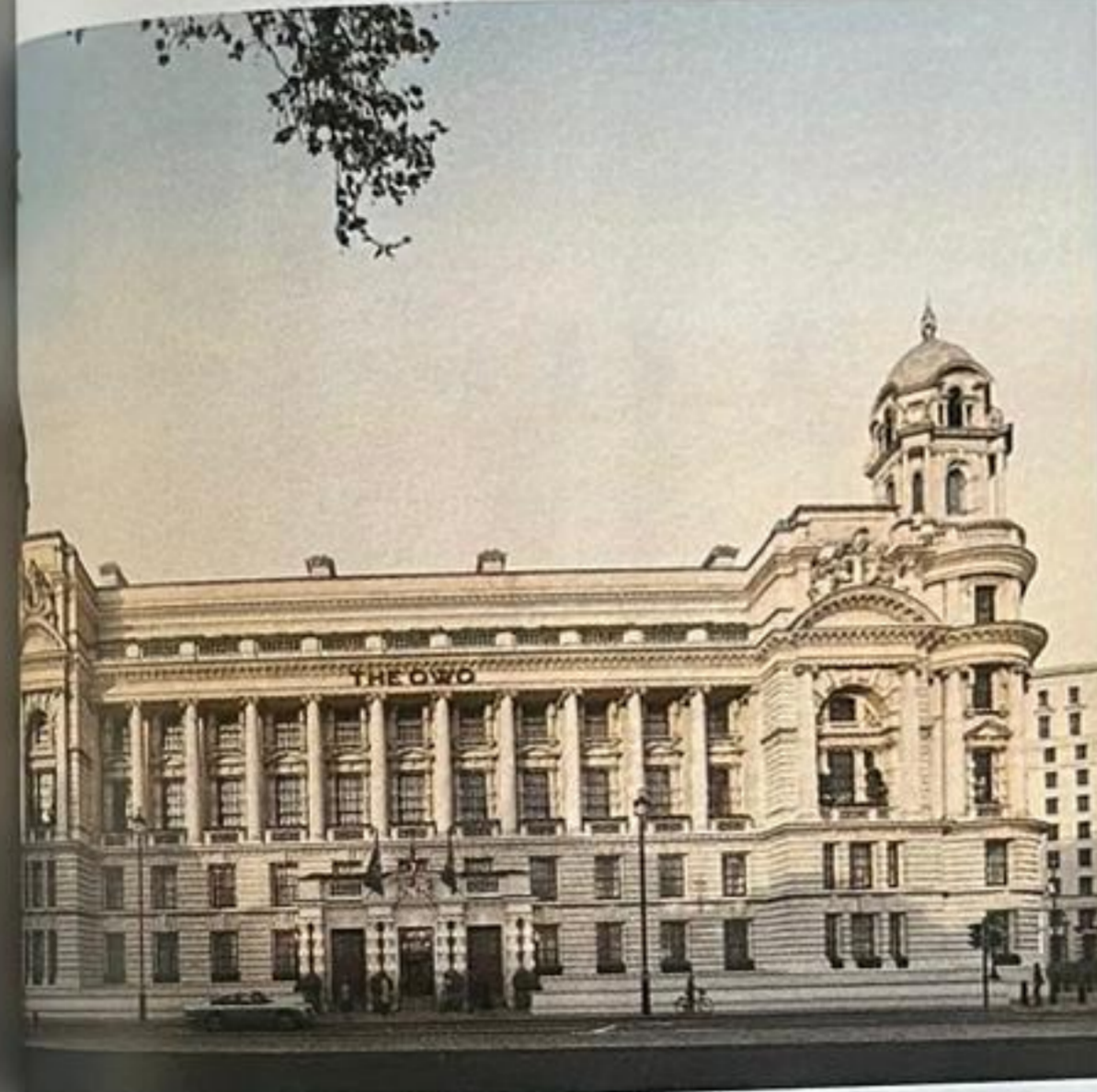
- Bazı yatırımcılarımızla çoklu konut alımları yapıyoruz. Bazen tek bir yatırımcı, bazen de bir yatırımcı grubu için bu tarz işlemleri yapıyoruz.
- Çoklu konut alımı yaptığımız müşterilerimiz için hem fiyatta hem de vergisel anlamda çok ciddi avantajlar sağlıyoruz. Müşterilerimize portföy oluşturuyoruz ve bunların gelir gider hesaplarını yapıyoruz. Vergisel anlamda ilk alım maliyetlerini önemli ölçüde düşürdükümüz için, müşterilerimizin büyük bir avantajı oluyor. Bu çalışmayı yaptığımız müşterilerimiz gerçekten çok memnunar.
- Bu tip yatırımlarda "potansiyel kira getirisi" çok önemli. Bu nedenle alınacak gayrimenkulün, şehrin hangi bölümünde ve hangi projelerden alınması gerektiği çok önemli bir konu.

LONDRA'NIN CAZİP BÖLGELERİ

Emlak alımında en önemli konulardan birisi lokasyondur. İngiltere'de merkez Londra her zaman cazibesini koruyor. Bu nedenle müşterilerimiz, metro hatları ve okullara yakın, hayatın daha canlı bir şekilde yaşandığı yerlere ilgi gösteriyorlar. Örneğin, Queensway ve Bayswater bölgesinden bahsedebilirim. Bu bölge, yaklaşık 3 milyar Pound'luk yatırımla yenileniyor. Son dönemde Park Modern ve The Whiteley projeleri ile lüks konutlar da yer almaya başladı. Önümüzdeki 10 yıl, Merkez Londra'nın en iyi fiyat artışına sahip bölgesi olabilir. Bunun dışında Greenwich ve Clapham bölgeleri de halen gelişime açık. Ayrıca uzun yıllardır yapımı devam eden ve artık tam anlamıyla açılan Elizabeth Hattı çevresindeki bölgelerin de avantajlı durumunun devam edeceğini düşünüyorum. Bunlar gibi yakın takip ettiğimiz bölgeler, konut ve ticari projeler bulunuyor.

TİCARİ MÜLKE TALEP DEVAM EDİYOR

Ticari mülk tarafında ise son dönemde özellikle ofis binaları ve otel yatırımları ön plana çıkıyor. Pandemi sonrasında farklı bir dünyaya girdik, özellikle ofis binalarında yatırımlar, ağırlıklı olarak kaliteye kaçış ve daha merkeze yönelme



eğiliminde. En merkez ve prime lokasyonlarda ofis ve otel arayışında olan yatırımcılarımız bir hayli fazla. Özellikle dolar bazlı yatırımcıların, zayıflayan pound karşısında, kur avantajını kullandığından bahsedebiliriz. Ticari mülk yatırımlarında da, uzun yıllardır edindiğimiz deneyimlerimizi ve de network'ümüzü çok verimli bir şekilde kullanıp, yatırımcılarımıza destek olmayı sürdürüyoruz.

ŞİMDİ YATIRIM ZAMANI

İngiltere'de emlak fiyatları 2014 yılında en yüksek seviyelere ulaştıktan sonra, 2020'de pandeminin ilk 6 ayına kadar düşüş eğilimindedeydi. 2014-2021 döneminde yüzde 20'lere yakın değer kaybı yaşandı. Ancak, Covid sonrasında 2022 Eylül'e kadar yüzde 10-15 gibi bir yükseliş gerçekleşti. 2022'den itibaren de fiyatlar, özellikle yüksek faiz ortamının da etkisiyle, düşme eğiliminde. 2022 Eylül ayından bu yana kadar fiyatlarda yüzde 10-12 oranında düşüş gözlemlendi. Özellikle de bu düşüş ikinci el piyasasında kendini gösterdi. Bu düşüş, alım yapmak isteyen yatırımcılar için güzel fırsatlar oluşturuyor. Ancak, düşüş her tip konut için aynı olmadı. Fiyat düşüşlerini ya da artışlarını hangi fiyat seviyesindeki emlak yatırımıyla değerlendirdiğimiz çok önemli bir konu. Örneğin, 5 milyon pound ve üzerindeki işlemlerde (konut için) çok büyük düşüşler olmadı. Bu tip konutlarda nakit alıcıların ve yurt dışı yatırımcıların çok fazla etkisini gördük. Yabancıların bu

► LONDRA'DA YATIRIM İÇİN 4 KRİTİK KONU

- 1. YATIRIM MİKTARI**
Londra'da ortalama ev fiyatı 600 bin pound seviyesinde. Ancak, isteyenler, 350 bin pound'a da 100 milyon pound'a da gayrimenkul satın alabilir.
- 2. AMAÇ** Ne amaçla aldığınızı belirlemeniz çok önemli. Kendiniz mi kullanacaksınız yoksa kiraya mı vereceksiniz? Alımdan önce bunun yanıtını vermek gerekiyor.
- 3. NAKİT Mİ FİNANSMAN MI?** Bütçe belirlenmeli. Bütçenin nakit mi yoksa finansman ile mi olacağı önemli.
- 4. YATIRIM DANIŞMANI**
Bölgenin belirlenmesi ve iyi bir yatırım danışmanı ile çalışılması bir diğer kritik nokta.

büyük ilgisinin arkasında ise esas olarak dolar/pound paritesi vardı. Dolar bazlı yatırımlar için Londra hâlâ cazibesini koruyor. Onlar bu avantajı kesinlikle kullanıyorlar. Ama daha düşük fiyat seviyeleri, özellikle fiyatları 1,5-2 milyon pound değerindeki mülklerde belli düşüşler gördük. Bunlardaki düşüş yaklaşık yüzde 10 civarındaydı. Merkez Bankası'nın son dönemde faiz oranını sabit tutmasıyla düşüşe geçen mortgage kredi faizleri, yavaş da olsa piyasanın tekrar canlanmasına sebep oldu. Önümüzdeki dönem Merkez Bankası'nın ve faiz kararlarının etkisi emlak piyasasında önemli ölçüde hissedilecek. Ama her ne olursa olsun, faiz kararlarının etkisini, ikinci el piyasada daha çok görüyoruz. Yeni yapılan binalarda, yatırımcı talebi özellikle yurt dışından çok fazla geldiği için, her fiyat seviyesinde hâlen aktif bir şekilde devam ediyor.

FİNANSMANDA SEÇENEK ÇOK

Finansmanı, birlikte çalıştığımız finans kuruluşlarıyla ve broker'larımız aracılığıyla yapıyoruz. Müşterilerimiz için özellikle yurt dışı gelirini göstererek buradan bir konut alma imkanı var. İngiltere dışında olan gelirlerini gösteren müşteriler için yüzde 35-40 arasında bir ön ödeme şartı getiriliyor. Geri kalan miktarda, gayrimenkulün fiyatına göre ve müşterinin finansal durumuna göre fiyatlandırılıyor. Eğer yatırımcı, bu tarz bir kredi kullanmak isterse, bugün itibarı ile oranlar yaklaşık yüzde 6 seviyelerinde gerçekleşiyor. Tabii yatırım yapılan miktara ve konutun durumuna göre bu oranlar değişiklik gösterebiliyor.

İletişim emre.belge@onelondonpg.com
+44 20 3393 1888

