

ARAŞTIRMA

SEKTÖRLERİN  
KRİZ KARNESİ



İBRAHİM ÇEÇEN / IC HOLDİNG

“MERKEZİ  
YAPIYA GEÇTİK”

# capital.com.tr

# Capital

Mayıs 2021

Yıl 29  
2021/5

Available on Google play

Available on the App Store



20.00 TL



AYLIK İŞ VE EKONOMİ DERGİSİ

RIFAT DEDEMAN

“İKİ ALANA  
AĞIRLIK  
VERECEĞİZ”

GELENEKSEL ARAŞTIRMA

“GÜÇLÜ KADIN”  
LİĞİNDE  
SON TABLO

İŞ BANKASI'NIN  
YENİ GENEL  
MÜDÜRÜ  
**HAKAN ARAN,**  
SÜRDÜRÜLEBİLİR  
DEĞER YARATAN  
DAHA DİJİTAL BİR  
YAPIYA DÖNÜŞME  
VİZYONUNU  
ANLATTI



“ODAĞIMIZ  
GELECEĞİN  
BANKACILIĞI”



# ABD'DE KONUT YATIRIMI ZAMANI



ABD'nin önde gelen emlak broker şirketi International Realtors Group, Türk yatırımcılara Miami ve Baltimore kentlerinde avantajlı şartlarla ev alma imkanı sunuyor. 100 bin dolarlık bir evin yıllık kira getirisi net yüzde 10. Üstelik bu getiri Amerikan hükümetinin garantisi altında...

Amerikan Merkez Bankası (FED) önümüzdeki birkaç yıl içinde Amerika emlak piyasasında çok büyük bir hareketlenme olacağını öngörüyor. ABD'den bugün ev alanların çok kârlı çıkacağı gayrimenkul piyasasında son dönemde en çok konuşulan konulardan biri. ABD'de gayrimenkul pazarının önemli oyuncularından International Realtors Group'un kurucusu Giovanna Guzman da Türk yatırımcıların bu büyük fırsatı kaçırmamalarını söylüyor. International Realtors Group ve Property Invest USA şirketleri ABD'nin Miami ve Baltimore şehirlerinde büyük bir gayrimenkul portföyünü yönetiyor. Gerek konut gerek işyeri olarak birçok projeyi yatırımcılara sunuyorlar.

## TÜRK YATIRIMCILARA ÇAĞRI

ABD'nin önde gelen emlak broker'ları arasında yer alan IRG, Florida eyaletinin değişik bölgelerinde konut, işyeri

ve arazilerle ilgili alım-satım işlemlerini yürütüyor. Şirket özellikle Miami'de yatırım yapmak isteyen yatırımcıları, burada bulunan inşaat sahipleriyle tanıştırmak hem yatırım yapmalarına hem şirket ortaklıkları kurmalarına destek oluyor.

Property Invest USA Kurucusu ve Başkanı Cengiz Bayırlı, IRG'ye ortak olduklarını, IRG'nin Baltimore pazarındaki ürün yelpazesine 85 bin dolardan başlayan evleri ekleyip her kesimden müşteriye hitap ettiklerini söylüyor. İki şirket bu şekilde güçlerini, bilgi ve birikimlerini birleştirerek ABD'de pazar paylarını artırmaya odaklanıyor. Türk iş ve sanat dünyasından pek çok ünlü isme Miami'de emlak broker'lığı yapan IRG, yatırımcılara evlerinden çıkmadan ABD'de yatırım yapma fırsatı sunuyor. Baltimore da Türk yatırımcıların son dönemde ilgi gösterdikleri bölgelerden biri. Bu bölgede gerek konut gerek iş yeri olarak çok cazip projelerin

## SİSTEM NASIL İŞLİYOR?

ABD'den ev almak için Amerikan vizesine gerek olmadığını aktaran Cengiz Bayırlı sözlerini şöyle sürdürüyor: "Pasaportunuzdaki bilgilerle avukatlar kontratları hazırlıyor, kontrat e-postayla yatırımcıya ulaşıyor. Müşteri elektronik ortamda imzalıyor, evin değeri 100 bin dolarsa bunun yüzde 50'sini tapu dairesinin hesabına aktarıyor. Bizim parayla hiçbir alakamız yok. Ben evin tapusunu tapu dairesine veriyorum, yatırımcı parayı tapu dairesine gönderiyor. Bütün işlemler bittikten sonra o para benim hesabıma geçiyor, tapu ise evi alan yatırımcının adına çıkıyor. Her şey elektronik sistemde, online oluyor. 10 ülkeden yabancı yatırımcılarla iletişim halindeyiz, evleri üç gün içinde satıyoruz. Önümüzdeki altı aydaki öngörüm, ayda 120-130 konut satacağımız yönünde. 85 bin dolarlık evin kirası 900 dolar ile bin dolar arasında değişiyor."



olduğunu belirten PIUSA Yönetim Kurulu Başkanı Cengiz Bayırlı, kendilerinden ev alan bir yatırımcının yüzde 10 net kazanç sağladığını dile getiriyor.

## FIRSATLARI YATIRIMCIYLA BULUŞTURUYOR

Türk yatırımcılardan bölgeye büyük bir talep olduğunu açıklayan Giovanna Guzman ise son beş yılda şirket olarak Türk yatırımcılara değişik projelerden 85 bin dolar ile 6 milyon dolar arasında değişik gayrimenkul satışı yaptıklarını açıklıyor. Guzman, "Şirketimiz, 20 yılı aşkın Miami deneyimiyle en doğru fırsatları Türkiye'deki bireysel ve kurumsal yatırımcılarla buluşturmak ve onları en doğru şekilde yönlendirmek konusunda lider konumda. Deneyimlerimiz, tecrübeli ekibimiz, güçlü bağlantılarımız ve devam eden yatırım ve ortaklıklarımızla Miami ve Florida'da uzmanlığıyla tanınan bir marka haline gelen IRG, hep ileriye doğru emin adımlarla lider ve yenilikçi bir şirket olmaya devam edecek" diyor.

Miami merkezli IRG, konut ve ticari gayrimenkullerde uzman. Miami'den Orlando'ya kadar uzanan bölgede faaliyet gösteriyor. IRG'nin iştiraki Property Invest USA ise Baltimore'da yüzde 10 net getiri sağlayan gayrimenkullerin satışını yapıyor. IRG, Miami'deki dünyaca ünlü Waldorf Astoria Residence, Una Residences ve Missoni Baia gibi lüks projelerin henüz proje aşamasındayken anlaşmalarını yapıp yatırımcılara normal değerinin altında fiyat avantajıyla yatırım yapma fırsatı sağlıyor.

## "SATIŞLARIMIZI İKİYE KATLAYACAĞIZ"

Cengiz Bayırlı, 2020'de ayda ortalama 90 ev satışı yaptıklarını, bu rakamı 2021'de iki katına çıkarmayı planladıklarını söylüyor. Dünyanın değişik noktalarında ofisler açarak büyümeye devam ettiklerini ifade eden Bayırlı şu bilgileri veriyor: "Yatırımcılarımıza Baltimore şehrinde kiracı, geri alım garantili konutlar satıyoruz. Satıştaki evler kiracı hazır bir şekilde alınıyor. Tapu işlemleri e-mail üzerinden elektronik imzayla yapılıyor. Yatırımcı hiçbir evrak işiyle uğraşmıyor, her şeyi onlar adına biz ekibimizle çözüyoruz. Kiraları ABD'deki hesaplarına her ayın ilk haftası yatıyor. Kiracı ödemeyi yapmasa bile biz şirket olarak bunu imzaladığımız kontratla garanti ediyoruz. Ayrıca gayrimenkul yatırımlarını aynı fiyattan geri alma garantisi veriyoruz."

Pandeminin ekonomiyi etkilediği gibi karar verme sürecini de etkilediğini ifade eden Guzman, son dönemde gayrimenkul yatırımlarında özellikle Miami'nin ön plana çıkmaya başladığını vurguluyor. "Miami, havası, doğal

## 20 YILLIK DENEYİM

Boston'da iç mimari ve tasarım eğitimi alan International Realtors Group Kurucusu Giovanna Guzman, Venezuelalı bir baba ve Kolombiyalı bir annenin kızı. Latin Amerika'da değişik şehirlerde yaşadı. Kurucusu olduğu International Realtors Group şirketini 20 yıllık deneyimiyle Miami emlak piyasasındaki farklı bir noktaya taşıdı.

## DÜNYA BANKASI KÖKENLİ

Property Invest USA'nin kurucusu ve başkanı Cengiz Bayırlı 1992'de üniversite eğitimi için ABD'ye gitti. Boston Üniversitesi'nden 1996'da mezun oldu. İki yıl Washington D.C.'de Dünya Bankası'nda finansal danışman olarak çalıştı. 1993'ten itibaren Miami'ye özel bir ilgi duyan Bayırlı, buradaki emlak ve yatırım fırsatlarını Türk yatırımcılara taşımaya karar verip çalışmalarına başladı. Önce Miami'de proje aşamasında olan inşaatlara kâr amaçlı yatırım yaptı. 2004'te, "Miami'de Yaşam ve Yatırım Danışmanlığı" hedefiyle Miami'de ev sahibi olmak isteyen veya yatırım yapmak isteyen Türk yatırımcılara hizmet vermek üzere şirket kurdu.

güzellikleri ve kültürel çeşitliliği gibi avantajlarıyla yaşamak için en çok aranan yerlerden biri haline geldi" diyen Guzman, Türklerin ABD'de konut almalarının avantajlarını şöyle özetliyor:

"ABD'de yatırım yapmak sürekli yükselen bir trend. Kira getirileri Türkiye'ye nazaran en az 2-3 kat daha fazla. Ayrıca tapu işlemleri tamamen şeffaf ve tapu garantisi var. Miami'de 20 yıllık deneyimimizden dolayı yatırımcılarımıza çok iyi getiriler sağlıyoruz. Aynı avantajları Baltimore'da da sunuyoruz."

ABD'nin Baltimore kentindeki evlere Türk vatandaşların yoğun ilgisinin olduğunu belirten Cengiz Bayırlı, "Bir ayda 90 tane konut sattık, bunların yüzde 35'ini Türkler aldı. Fiyatları 85 ile 100 bin dolar arasında değişen bu konutların kiralari garanti. Üstelik üç yıl sonra konutları geri almayı garanti ediyoruz. Kiracıları Amerikan hükümeti tarafından garanti olduğu için biz de garanti edebiliyoruz. Evlerin hepsi özel, iki veya üç katlı. Arkalarında minik bahçeleri var. ABD'de ev almak için Amerikan vizesine de gerek yok" diyor.