

EMLAK MARKET

26 Mart 2006 Yıl: 2 Sayı: 24 Ekonomist

İNANLAR

İnanlar İnşaat'ın kâkllarıyla

GÖÇEK'E
100 YENİ
VILLA
GELİYOR

Gayrimenkulün yeni prim bölgesi KARTAL

46 milyon YTL'lik
gayrimenkul satacak

Savills
1 milyar dolar
getirecek

en büyük
rezidansı satışta

Emlak
2005'te en yüksek
zîrvesini yaptı

İngiliz emlak devi Savills 1 milyar dolar getirecek



Batı'nın bir emlak devi daha, konut ve diğer emlak projelerindeki gelişme potansiyelin cazibesine kapılarak Türkiye'ye geldi. Kuzeybatı Gayrimenkul ile İngiliz Savills arasında imzalanan anlaşmayla gayrimenkulde Türk-İngiliz ortaklığı gerçekleşti.

Kuzeybatı Gayrimenkul ile İngiltere'nin en büyük gayrimenkul danışmanlık şirketi Savills, iş ortağı oldu. Anlaşmayla Savills'in uluslararası emlak yatırım fonlarını Türk emlak piyasasına yönlendirmesi hedefleniyor. Şirketin sadece bu yıl için Türkiye'ye getireceği fon büyüklüğünün 1 milyar doları bulması bekleniyor.

Konuyla ilgili olarak Emlak Market'e bir açıklama yapan Kuzeybatı Gayrimenkul Genel Müdürü Murat Ergin, uzun zamandır yabancı ortaktan uzak durduklarını, ancak yatırım konusunda büyümek istedikleri için Savills ile anlaşma imzaladıklarını söyledi.

Yatırımda büyüyecek

Uzun zamandır birçok ortaklık teklifi aldıklarını belirten Ergin, anlaşmayla ilgili olarak şöyle konuştu:

"Savills ile de beş yıldır danışmanlık anlamında çalışıyorduk. Sadece bizim değil, tüm dünyanın iyi tanıdığı 100 yıllık bir şirket. Yatırım konusunda büyümek istediğimiz için Savills'i seçtik"

Genel Müdür Ergin, Savills'in Türkiye'ye sadece gelecek yıl için getireceği fon büyüklüğünün 1 milyar doları bulmasını bekliyor. Anlaşmanın mart ayından itibaren geçerli olduğunu belirten Murat Ergin, özellikle alışveriş merkezleri ve ofislerle ilgilendiklerini söylüyor.

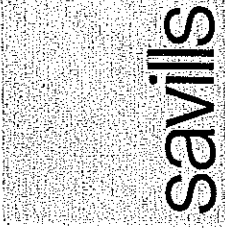
"Anlaşmamız mart ayından itibaren geçerli. Yakında marka çalışmalarına başlayacağız. Yatırım konusunda büyümek istiyoruz ve büyük şehirlerdeki alışveriş merkezleri, ofisler ve kısmen de lojistikle ilgileniyoruz. Büyük dağıtım şirketlerinin dağıtım depoları ilgi alanımız içinde."

Ergin, yabancıların Türkiye'ye çok ilgi duyduğunu ancak sektörde bazı sorunlar olduğunu da altını çiziyor. Türk emlak sektörünün en büyük sorunun legal olmak olduğunu vurgulayan Ergin bir takım sorunlara da şöyle değiniyor:

"Emlak piyasasında kişisel ilişkiler çok önemlidir ve güvene dayalıdır. Biz de tüm dünyanın güvendiği bir şirketle ortak olduk. Ancak Türkiye'de legallik sorunu var. Yapıların yüzde 65'inin ruhsatı yok. Ayrıca satıcıların bekledikleri satış değerleriyle yabancıların vermek istedikleri rakamlar arasında büyük fark var."

İngiltere şampiyonu

Tüm dünyada 112 ofisinde 14 bin 500 çalışanı olan Savills, Londra Menkul Kıymetler Borsası'na kote bir emlak şirketi. Savills, ofislerinde özellikle emlak yatırım danışmanlığı, portföy yönetimi, değerlendirme ve fon yönetimi gibi uluslararası emlak yatırımcılarının aradığı servisleri veriyor. Ciro su 650 milyon dolar seviyesinde olan Savills, son altı yıldır üst üste İngiltere şampiyonu



KUZEYBATI

GAYRİMENKUL HİZMETLERİ LTD.ŞTİ.

unvanını kimseye bırakmıyor. Savills Commercial'in başkanı Jeremy Helsby, konuyla ilgili olarak "Bu işbirliği uluslararası yatırım yapan müşterilerimizin talepleri dikkate alınarak gerçekleşti. 70 milyonu aşan nüfusu ve artık dengeli bir görünüm veren ekonomisiyle Türkiye, bizce son derece heyecan verici emlak yatırım imkanları sunan bir ülke" diyor.

Dünyanın her yerinde faaliyette

Grubun ticari bölümü olan Savills Commercial, 4 kıtada temsil edilen bir şirket. Avrupa'da İngiltere, Fransa, Almanya, İspanya, İtalya, Hollanda, Yunanistan, Polonya ve İsveç'te kendi şirketleri olan Savills, aynı zamanda Portekiz, İrlanda, Kuzey İrlanda ve son olarak Türkiye'de iştiraklarına sahip.

Asya Pasifik bölgesindeki Savills'in sahibi olduğu ofisler; Hong Kong, Japonya, Filipinler, Singapur, Tayland, Avustralya, ve Çin'de yer alıyor, Savills'in bölgede Kore, Tayvan ve Malezya'da da iştirakları bulunuyor.

Şirket, Kuzey Amerika'da Trammell Crow ile stratejik bir iştiraklığı içinde ve bu şekilde Trammell Crow'un ABD ve Kanada'da yer alan 170 ofisinden faydalanıyor. Savills'in ayrıca Güney Afrika'da Johannesburg'da bir temsilcisi bulunuyor.

Savills'in konut bölümünün ise 15 ofisi faaliyette ve Fransa, İtalya, İspanya, Portekiz, Hırvatistan, Güney Afrika ve Karayipler'de değişik yerel şirketlerle temsilcilik anlaşmaları bulunuyor.

"Ciddi yatırımlar bekleyin"

1994'te kurulan Kuzeybatı Gayrimenkul, 14 çalışanıyla Türkiye'deki en önemli emlak danışmanlarından biri. Daha çok yabancıların emlakçısı olarak bilinen Kuzeybatı müşterilerine klasik alım-satım, kiralama ve danışmanlık hizmetlerinin dışında, mülk yönetimi ve yatırım danışmanlığı gibi yabancıların aradıkları hizmetleri de veriyor.

Kuzeybatı Genel Müdürü Murat Ergin de anlaşmayla büyük bir gücün ortaya çıktığını söylüyor:

"Türkiye'nin AB üyeliğinin yaklaştığı şu günlerde bu ortaklık, sektörümüze ve ülkemize çok şey katacak. Savills'in uluslararası yatırımcılar üzerindeki gücü ve tecrübesi, bizim yerel gücümüzle birleşiyor ve emlakta en büyük güçbirliği ortaya çıkıyor. Bu işbirliğinden ciddi yatırımlar bekleyin."

Yeni yöntemler uygulanıyor

Yaklaşık 12 sene önce kurulan Kuzeybatı Gayrimenkul şirketi, emlak piyasasında Türkiye'de yeni yeni uygulanmaya başlayan Sales/Leaseback işlemi de uygulamaya koydu. Sales/Leaseback



Murat Ergin

işlemi, mülk sahibinin kendi sahibi olduğu gayrimenkulü üçüncü bir yatırımcıya satarak, aynı gayrimenkulü satış anında mülkiyet durumu herhangi bir kesintiye uğramaksızın yatırımcıdan tekrar geriye kiralaması.

Sales/leaseback işlemlerin en yaygın olan şekli, halihazırda satıcısının üzerinde bizzat faaliyet gösterdiği gayrimenkulleri içeriyor. Satıcı, ticari hedeflerini yerine getirmek için; gayrimenkulün mülkiyetini devrederken, buna mukabil gayrimenkuldeki zilyetliğini, kiracılığını ve oradaki faaliyetlerini devam ettiriyor.

Alıcı ya da gayrimenkulü kiralayan açısından da bu yöntem piyasada genel olarak elde edilenden daha yüksek oranda getiri elde etmek ve içinde halihazır kiracıları ile birlikte bir yatırım yapabilmek olanağı dahil birçok nedenle çekici.

Yönetimin diğer ek faydaları ise; mevcut bağlı varlıkların serbest kalıp, yeniden yatırıma yönlendirilmesi, bilanço kalemlerindeki iyileşmeler, vergi yükümlülüğündeki iyileştirmeler, piyasa seviyelerinde gerçekleşen işlem değerleri ve kiracılık konusunda yüzde 100 garanti olarak gösteriliyor.