**Networks Grup’tan**

**Gayrimenkulde Kazançlı Yatırım İçin 8 Tavsiye**

***Her gayrimenkul prim yapar. Ama aslolan kısa sürede yüksek kazanç elde edebilecek gayrimenkule yatırım yapabilmektir. Gayrimenkul projeleri satış ve pazarlama ekibi Networks Grup’un Yönetim Kurulu Üyesi Serkan Gülmez gayrimenkulde kazançlı yatırım için gereken 8 unsuru açıkladı.***

Türkiye’de en önemli yatırım araçlarının başında gelen gayrimenkul her dönemde yatırımcısına kazandırmıştır. Özellikle de son yıllarda pek çok yatırım aracından daha fazla kazandırmayı başarmıştır.

Örneğin 2015 yılında finansal yatırım araçlarından dolar yatırımcısına yüzde 25 kazandırırken, Euro yüzde 13, altın yüzde 10 seviyesinde getiri sağladı. Borsadaki hisse senetleri ise yüzde 15 değer kaybı ile yılı kapatmıştır. Buna karşılık gayrimenkulde konuta yatırım yapanlar yıllık bazda yüzde 20 oranında kazanç elde ederek yılı karlı kapattılar.

Gayrimenkul yatırımlarında esas olan faktör, o yatırımdan mümkün olan en kısa sürede en yüksek getiriyi sağlamaktır. Bunun için de doğru gayrimenkulü bulmak ve iyi bir araştırma yapmak gerekir.

**Amaç Kira Geliri İse Ofisi Düşünün**

Gayrimenkul projeleri satış ve pazarlama ekibi Networks Grup Ticari Gayrimenkul Satış ve Pazarlamadan Sorumlu Yönetim Kurulu Üyesi Serkan Gülmez, gayrimenkul yatırımı düşünenlerin öncelikle neye yatırım yapacağını ihtiyaç ve imkanları doğrultusunda belirlemesi gerektiğini anlattı. Serkan Gülmez, kira geliri elde etmek isteyenlerin ofis, dükkan ve mağazalara yatırım yapmasının konuta yatırımdan daha karlı olabileceğini vurguladı. Gülmez “Kira gelirinden ziyade, parayı uzun vadeli olarak değerlendirmek amacı ile yola çıkmışsak, o zaman arsa yatırımlarını düşünmek daha akılcı olacaktır” dedi.

Serkan Gülmez, gayrimenkul yatırımı yaparken dikkat edilmesi gereken 8 faktöre de dikkat çekti. İşte kazançlı yatırım için dikkat edilecek noktalar:

**Gelişmekte Olan Yerler Hızlı Dönüş Sağlar**

* **Konum / Mevki:** İster konut, ister işyeri, isterse arsa veya arazi olsun. Yatırımımız gelişmekte olan bir konumdaysa bize daha hızlı bir geri dönüş sağlayacaktır. İstanbul gibi her noktası gelişmekte olan bir şehirde yatırım yapacaksak hangi lokasyonun daha hızlı geliştiğini yorumlayıp yatırımımızı o yöne yapmamız gerekir. Gayrimenkul sektöründe 10 yıllık prim yapma oranlarını incelediğimizde rakamlar bu durumu ortaya koymaktadır.
* **Fiyat:** Her gayrimenkul prim yapar. Önemli olan konu vadesi olabildiğince kısa olacağını öngördüğümüz bir gayrimenkule yatırım yapmak. Burada öncelik gayrimenkulü aldığınızda kazanmak olmalı. İstanbul’da ortalama kira geri dönüşü 250 aydır, 250 ay’ın altında bir geri dönüş sağlayabiliyorsak bu fiyatın yatırım yapılabilir seviyede olduğunu gösterir.

**İskansız Yapıdan Uzak Durun**

* **İmar Planı ve Tapu Sicili:** Bir apartman dairesi bile alsak aynı zamanda o apartmanın bulunduğu arsadan bir paya sahip olduğumuz için yatırım yapacağımız arsanın imar planı ve mülkün diğer tapu bilgileri gayrimenkulün fiyatını etkileyen faktörlerdir. Kat irtifakı kurulmamış dolayısıyla iskan alması mümkün olmayan yapıların satılması zordur, yatırımlarımızı bu tip yapılardan uzak tutmamız gerekir zaten bankalar da kat irtifakı olmayan yerlere kredi vermemektedir.

**Sosyal Donatı Zenginliği Her Zaman Avantaj Değildir**

* **Çevredeki Sosyal Donatılar:** Yatırım yapacağımız bölgedeki veya bölgenin çevresindeki hastaneler, üniversiteler, adliye, park gibi kamusal ve sosyal donatılar bölgenin değerine prim yaptıracak potansiyeldedir.

**Satış Sonrası Hizmet Sunan Firmalar Mülklere de Değer Katar**

* **İnşaat Firması:** İşini iyi yapan ve geçmişte taahhütlerini zamanında ve eksiksiz yerine getirip satış sonrasında da sizi yalnız bırakmayacak inşaat firmaları konut projelerindeki yatırımlarda bölgedeki diğer opsiyonların önüne geçmelidir. Bu firmalar satıştan sonra da çeşitli hizmetler vererek yatırımların daha hızlı değer kazanmasını sağlarlar. Tamamlanmış projelerin incelenmesi o firma için en doğru verileri bize sunacaktır.
* **Ulaşım İmkanları:** Ulaşım imkanı gelişmiş bölgelerdeki gayrimenkuller yatırımların daha hızlı değer kazanmasını sağlar. İstanbul için E-5 ve Tem otoyolu güzergahları, ulaşım argümanları olarak metro ve metrobüs hatları başta olmak üzere bağlantı yollarının kesişim bölgeleri de sürekli gelişim sağlar. Kolay ulaşılabilirlik her yatırım için çok önemlidir.
* **Projenin Sosyal İmkanları:** *“Yatırım yapacağımız konut projesinde sosyal imkanlar ne kadar genişse o kadar iyidir, çok prim yapar!”* algısı doğru değildir. Bu sosyal donatılar yatırımcıya kullanmadığı halde yüksek aidat olarak geri döner. Bu projelerin kiralanması ve satışı da çok kolay olmayacaktır.
* **Yatırımın Büyüklüğü ve Çeşitliliği:** Yatırımın büyüklüğü kişi ya da kurumların imkanları ile doğru orantılıdır. Burada en önemli husus yatırımlarımızı tek sepette toplamayıp farklı gayrimenkul enstrümanları ile olası riskleri dağıtmak olacaktır.