



YABANCILARIN ABD`de MORTGAGE ile EMLAK ALIMI

ABD disindaki ulkelerdeki kisiler yatirimcilar ABD`den Ev veya ticari emlak almak alabilir mortgage kredisi kullanabilir.

ABD `ye yerlesen vize, oturma sahipleri yaninda, ABD Green Karti, ABD de kayitli gelirleri, Sosyal Guvenlik Numarasi(SSN) veya ABD calisma-oturma vizeleri ve ABD bankalari icin yeterli kredi dereceleri (FICO) olmadan da, yasadigi veya diger ulkelerdeki gelirleri ve finansal varliklari ile %60-70 oraninda Mortgage kredisi alabilir.Varliklari ABD hesabinda olmasi gerekmez. **Yatirimcilar 300.000 ABD Doları-8.000.000 arasinda Mortgage Kredisi ile 1-4 emlak alabilirler..**

Yabancılara ABD`de Mortgage ev kredisiyle alınması için bazı farklı prosesler gereklidir. Emlak alım-satım işlemleri için alıcının ABD`ye gelmesi de şart değildir. Emlak alım-satım ve Mortgage işlemleri en fazla 30-45 günde tamamlayabilirler. Mortgage Kredi dosyası hazırlanırken yabancı yatırımcıları emlak için alacağı kredinin geri ödemesini yerine getirecek geliri ve kapasitesi olduğuna ve genel olarak varlıkları ile borçlarının dengesinin olması. Yatırımcının ülkesindeki aktif-gelir getiren gayrimenkullerini-varlıklarını (kira geliri olan ev-otel-işyeri vs) ve bankalardaki hesaplarını belgelemesi yeterlidir.

Mortgage kredi yapılandırmalarında ABD bankaları sadece ABD deki mülkleri ipotek eder. ABD disindaki gayrimenkuller üzerinde herhangi bir ipotek işlemi yapılmamaktadır.

Yatırımcıların ABD veya ABD dışındaki ülkelerdeki bankalarda, ABD de yatırım yapacağı emlak miktarının %30-40 down payment miktarınca nakit parasının olması , en az 6 aylık mortgage borçlarını ve diğer sabit giderlerini karşılayacak miktarda gelirlerinin olması ve bu bankalardaki hesaplarında son 2-3 ay içerisindeki girdi ve çıktıların hareketliliği yeterlidir.

Talep edilen kredi için emlak alacak kişinin self employed -çalışıyor olması ve kendisinin veya şirketinin son iki sene içerisindeki gelir ve giderini ve şirket üzerinden kendi kazancını göstermesi gerekir.

Eğer yatırımcının başka borçları var ise ödeme gücünü etkiler. 45/65 borç-gelir kriterine bakılır. Banka vereceği kredi miktarını kişinin aylık mortgage ödemelerini karşılayabilecek gelir ve giderlerine göre belirler.



Yapılandırılacak Mortgage kredi tutarı bir defada alacağı **1-4 ev yatırımı için 300.000 ABD Doları - 8.000.000 ABD Doları arasındadır.**Sabit ve ayarlanabilir oranlı krediler mevcuttur

Yabancı yatırımcılar 1.mortgage kredi ödemelerini kapattıktan sonra veya diğer yatırımları için yeni mortgage loan kullanabilirler. Eğer yeterli gelirleri varsa birinci mortgage kapanmadan da ikinci mortgage başvurabilir.

TİCARİ YATIRIMLAR İÇİN FİNANSMAN

Yatırımcı E2-E5 vizeleri için veya yatırım amaçlı Ticari (Depo-Mağaza-Restaurant-Market-Ofis-Atelye vb) gayrimenkul alımlarında ve Franchising projelerindeki kredi kullanma işlemleri süreci, konut yatırımı ile aynıdır.

ABD`de **SBA-Küçük işletmeler için (TR deki KOBİ destekleme programları gibi) kredi programları** kullanılmaktadır..

ABD de yaygın olan **Franchising markalarına yatırım yapmak isteyenler %70 oranında** kredi kullanabilir , Finansal Kiralama-Leasing yapabilir.

ABD ye yeni gelenler/gelecekler için , **mevcut gelirleri yeterli değilse satın alacağı/komple devralacağı aktif ticari işletmelerin** son iki yıllık tax ve gelir hareketliliğini belgelendirerek veya sponsor desteği ile kredi yapılandırabilir.

Gelirleri ve yıllık tax-vergilerini güçlendirmek için birkaç yatırımcının ortak bir şirket kurması ve bu şirket adına kredi taleplerini yapılandırması daha kolaydır.

MORTGAGE KREDİSİYLE EV ALMA PROSESLERİ

Ev alım-satım işlemleri sırasında alıcının çeşitli alım masrafları olur. Bunlar arasında alım/satım vergisi (alış fiyatının binde 7'sine eşittir ve bu masraf genelde satıcı tarafından ödenir), tapu-kayıt masrafı (100-200 ABD doları), ev alım-satım dökümanlarını hazırlama ve alım-satım işlemi için kapama(closing) ücreti (Emlak değerine göre değişir. Ortalama % 1-2 gibi) , emlak değeri tespiti işini yapan bilirkişi raporu ücreti (ortalama 500 ABD doları), yıllık ev sigortası (alış fiyatının binde 1-2'si kadar), tapu sigortası primi ve masrafları (alış fiyatının yüzde birinin altındadır ve bu masraf bir çok eyalette alıcı tarafından ödenir), müstakil evlerde gereken tapu-kadastro masrafı (ort.500 ABD doları), evin tepeden tinağe profesyonel bir uzman tarafından gözden geçirilmesi ücreti (ort. 1000 ABD doları) gibi masraflar bulunmaktadır. Normal sigortalardan farklı olarak, tapu sigortası primi ve masrafı emlak satın alırken sadece bir defa ödenen bir masraftır (her yıl ödenmez). Yukarıdaki parantezler içinde verilen rakamlar masrafların ne olabileceği konusunda bir fikir vermek içindir. Eyaletler arasında çok az farklı bazı uygulamaları olabilmektedir.



Yukarıdaki rakamlardan da görüleceği gibi, konut alım masrafları çeşitli faktörlere dayanarak evin alış fiyatının %1.5-%3'ü arasında değişir.

Ev satın alımı sırasında ev alım tüm masrafları finansla ilgili masraflarla birlikte evin alış fiyatının % 4-%5 ini bulabilir. Eğer seçtiğiniz finansman programında "point"lar varsa alım masraflarınız biraz daha artar. Her "1 point" ev kredisi miktarının yüzde birine eşit oluyor ve bu miktarı baştan bankaya vermenizi gerektiriyor. Baştan verdiniz her "point" hem aldığınız ev kredisinin fazını hemde aylık ödemelerinizi düşürüyor. Bu konularla ilgili uzmanlar en avantajlı seçenekleri belirlerler.

Yukarıdaki masraflara ilaveten, evin yıllık emlak vergisinin 3-6 aylık taksitini ve ev sigortasının 3-6 aylık taksitini ve/veya ilk 6-12 ayın kredi ödemelerinin anlaşmalı veya müşterinin istediği herhangi bir ABD bankasında sizin adınıza açılmış bir banka hesabında bloke edilmesi işlemleri pozitif etkileyecektir.

Bu paralar bir masraf değildir. Alım satım işlemleri tamamlandıktan sonra o paranın banka hesabınızda durması şartı da olmadığı için, alım-satım işleri tamamlandıktan (tapuyu aldıktan) sonra hesabınızdan çekip başka amaçlarla kullanabilirsiniz.

İşbirliği yaptığımız Realtorler-emlak acentalarımız normalde alıcının ödemesi gereken alım masraflarını satıcının ödemesinde ısrar ederek satıcı evin satış fiyatını ona göre tespit edeceğinden evin size maliyetine pek etkisi olmayacaktır. Bu nedenle, alım-satım masraflarını kimin ödeyeceğini pazarlıkla değiştirmeye (ve standard kontratta değişiklikler yapmaya) çalışmaktansa evin alış fiyatı, verilecek depozitler, alım-satım tarihi, evdeki tamiratların kimin tarafından ödeneceği gibi daha önemli alım-satım şartları üzerinde pazarlık yapmak daha doğrudur.

Alıcının peşinatının az olduğu ve/veya alım masraflarını ödeyecek nakit parasının olmadığı durumlarda alım masraflarının tümünü satıcının üstlendiği ve evin fiyatında alım masrafları kadar artırıldığı da olur (bu durum sadece ev kredisi alınan senaryolar için geçerlidir). Alım satım işleminin olabildiğini sağlamak için yapılan bu işe çoğu satıcı razı olur, kanunidir, ve alım satım anlaşmasına yazılarak yapılır.

Faiz oralarında sabit faiz ve değişken faiz olmak üzere iki değişik faiz uygulaması var. Sabit faiz kredinin bütün ömrü boyunca faizin ve dolayısıyla aylık taksit miktarının değişmediği ödeme planına verilen isim. Değişken faiz de ise genelde ilk 3, 5, 7 ve ya 10 yıl faiz sabit



kalıyor. Takiben her sene endeks faiz oranına göre değişiyor. Sabit faiz en yüksek orana sahip olmakla beraber kredi borçlusunun faizinin artması söz konusu olmadığı için fiyat riski içermiyor.

Değişken faiz ise faizin sabit kalma süresi (3 yıldan 10 yıla kadar değişiyor) ne kadar kısa olursa başlangıç faizi o kadar düşük oluyor. Ama faizin artması olasılığı olduğundan fiyat riskini taşımak kredi borçlusuna düşüyor.

TAPU SİGORTASI

Bir emlak satın alırken en önemli konu tapunun temiz olup olmadığı konusudur. Tapuda çıkabilecek problemlere karşı tapu sigortası satın alarak yatırımcılar korunur. Tapu sigortasının evinizi yangına/sele ve diğer felaketlere karşı koruyan bir ev sigortasından çok daha farklı yönleri vardır.

Tapu sigortası primini emlağı satın alırken sadece bir defa ödüyorsunuz ve bu sigorta, sizi emlağın sahibi olduğunuz tüm süre içinde koruyor. Tapu sigortasının ev sigortasından önemli bir başka farkı da şudur; tapuyu sigortalayan firma, alım satım gününden sonra tapu problemi çıkmaması (ve bir masraf yapmamak) için tapuyu tepeden tırnağa çok titiz bir şekilde inceliyor, mal sahibinin bildiği ve bilmediği tüm problemlerin giderilmesini sağlıyor, gerekirse alım satım günü satıcıya verilecek paralardan kesip tapuyla ilgili tüm borçları ödüyor.

Tapu sigortasının yararları;

- Birisinin sahibi olmadığı bir emlağı satması.
- Satıcının emlağı aynı anda birden fazla kişiye satması.
- Emlağın üzerinde ev kredisi ipoteği olması.
- Ev sahibinin siteye aidat borcu.
- Ev sahibinin belediyeye su veya vergi borcu olması.
- Emlağın üzerinde ipoteğe dönüşmüş eyalet veya federal hükümet borçları olması.
- Emlağın üzerinde ipoteğe dönüşmüş veya dönüşebilecek nitelikte parası ödenmemiş tamiratlar ve inşaatlar yapılmış olması.

Eğer alım satım gününden önce çözülemeyecek tapu problemleri varsa tapu sigorta şirketi tapuyu sigortalamıyor, siz emlağı satın almaktan vazgeçebiliyorsunuz, emanet hesabındaki depozitonuzu kesintisiz geri alabiliyorsunuz.

Tapu sigortasının maliyeti yüksek değildir. Örneğin, 100 bin dolara satın alınan ve sadece bir defa ödenen bir tapu sigortasının maliyeti 1000 dolar civarındadır.



ALIM-SATIM İŞLEMLERİ UZUN SÜRMEZ

Ev peşin parayla satın alınıyorsa ve alıcı işlemler sırasında ABD’de ise, alım-satım kontratı imzalandıktan sonra, alım-satım işlemlerinin yapılabildiği tapunun alınması 1 hafta içinde tamamlanabilir. Alınan emlak site yönetiminin onayını gerektiren bir site icersindeyse siteye müracaat ve onay işleri 2-3 hafta kadar sürebilir. Satın alınan evde oturan birileri varsa, evde oturanların gidecekleri yeri ve taşınma işlerini ayarlayıp evi boşaltması vakit alabileceğinden alım-satım işleminin tamamlanması için 4-5 hafta beklemek gerekebilir.

Evin Mortgage krediyile satın alınması halinde ise kredi alma ve alım-satım işlemleri kontratın imzalanmasından itibaren 6-8 hafta sürebilir. Bazı istisnalar olsa da, evin alım satım işlemlerinin tamamlandığı gün (“closing day”) evi satan mal sahibi parasını alır ve alıcıya evin anahtarını verilir. Alıcı aynı gün satın aldığı evine taşınabilir.

Mortgage ev kredisi ile emlak alırken “pre-qualification” veya “pre-approval” mektubu teklifle birlikte satıcıya iletilir. Anlaşmada alıcının evi ev kredisi-mortgage olarak satın alacağı belirtilir. Anlaşmaya varıldıktan sonra alıcının/yatırımcının finansal kaynaklarının olduğu ABD ve ABD dışındaki bankalardan gerekli bank statementleri, referans mektupları ilgili lender/borc veren veya bankaya teslim edilir. Alıcının tüm finansal dokümanlarının teslim edilmesine rağmen lender/banka mortgage- ev kredisi için yapılan müracaatı reddederse emanet hesapta tutulan depozitolar kesinti yapılmadan alıcıya geri verilir, kontrat iptal edilir. Lender/banka yaptığı değerlendirme sonunda kredi-borç vermeyi kabul ederse, banka alım-satım günü ev kredisini alım-satım işlerini yapan tapu şirketine havale eder. Alıcı alım-satım günü imzaladığı diğer evraklara ilaveten ev kredisiyle ilgili evrakları da imzalanarak işlemler sonuçlanır.

Satın alınan ev bir site içerisinde ise alıcının onaylanması için siteye müracaat etmesi de istenebilir. Apartman dairelerinden (ve yanyana bitişik evlerden) oluşan sitelerinin %80-%90’ında siteye müracaat ve onaylama gerekirken müstakil ev (villa) sitelerinin %10-%20’inde gerekiyor. Böyle bir müracaat ve onaylama gerektiren durumda, kontrata girdikten sonra alıcı gerekli formları doldurur ve onay için siteye müracaat edilir. Alım-satım anlaşması sitenin alıcıyı onaylamaması halinde kontratın iptal edileceğini ve ödenen tüm depositlerin alıcıya geri verileceğini belirtir. Siteye müracaat işi çoğu zaman formaliteden başka bir şey değildir ve alıcının red edilmesi çok nadirdir. Alıcının siteye müracaatının onaylanması çoğu zaman 2-3 hafta içinde tamamlanır.



EV SAHİBİ OLDUKTAN SONRAKİ MASRAFLAR

Satın alındıktan sonra evde çeşitli masraflar olacaktır. Bu masrafların önemlilerini şöyle sıralayabiliriz:

Evlerin yıllık emlak vergisi yaklaşık olarak evin değerinin %1.6'sı civarındadır. Müstakil evlerin yıllık yangın/sel sigortası yaklaşık olarak evin değerinin %1 ve %2'si arasında değişir.

Apartman sitelerinde dairenin dış duvarlarının sigortası siteye ödediğiniz aylık bakım parasının içine dahil olduğundan apartmanın sadece iç duvarları ve içindeki eşyalarınızı için sigorta almanız yeterlidir. Onun da yıllık sigorta primi dairenin değerinin %1'inin altındadır. Müstakil bir evin bahçesindeki çimin kesilme ücreti ayda 60-80 ABD doları arasında değişir. Pek fazla servis sağlamayan ve bakım ücreti çok düşük olan müstakil ev sitelerinde sitelerin aylık bakım parası çoğunda 50-200 ABD doları civarındadır. Aylık bakım parası miktarı sitede bulunan bekcili güvenlik, havuz, tenis ve basketbol gibi tesislere ve site tarafından ücretsiz olarak temin edilen kablolu TV, internet, su parası gibi servislere bağlı olarak daha da yüksek olabilmektedir.

Binaların dışının bakımının ve sigortasının dahil olduğu bitişik evlerin ve apartman dairelerinin bulunduğu sitelerde bakım paraları genelde 250-350 ABD doları civarındadır. Masrafların biraz daha yüksek olduğu denize yakın yerlerde aylık bakım parası 400-500 ABD doları olan çok site vardır. Çok lüks sitelerde bu miktar binlerce ABD dolarına kadar çıkabilmekte.

Apartman sitelerinde ve evlerin bitişik olduğu sitelerde siteye ödediğiniz bakım parası çoğu zaman apartmanın dışının boyanmasını, tamirini ve binanın (ve sizin dairenizin dış duvarlarının) sigortasını kapsar. Müstakil ev sitelerinde ise siteye ödediğiniz bakım parası evin

sigortasını, evin bakımını ve evinizin tamiratlarını kapsamaz (çok nadirinde olsa bazen evin dışının boyasını veya evinizin bahçesindeki çimin kesimini kapsayabiliyor).

Özetleyecek olursak, müstakil evlerin olduğu sitelerde ev sahibi genellikle evin tüm bakımından apartman sitelerinde (ve evlerin bitişik olduğu sitelerde) ise genellikle sadece dairenin içinin bakımdan sorumludur. Bu nedenle, müstakil ev de olsa apartman dairesi de olsa, siteye ödediğiniz bakım parasına ilaveten, evinizin bakımı için de bir bütçe ayırmanızda fayda vardır. Evin içinin bakımı kapsamına girenler arasında evin klima, elektrik, su ve lağım sistemleri, beyaz eşyalar (buzdolabı, ocak/fırın, bulaşık makinesi, çamaşır makinesi kurutma makinesi, vs.) ve kapıların, pencerelerin, dolapların tamiratları vardır. Evin içindeki klima, elektrik, lağım ve su sistemleri, beyaz eşyalar (buzdolabı, ocak/fırın, bulaşık makinesi, çamaşır makinesi, kurutma makinesi) için "Appliance Service contract" (veya "Service Contract" denen)



bir bakım ve tamirat kontratı satın almanız mümkündür. "Service Contract"ı satın alırken neyi kapsadığına çok dikkat etmek gerekir. Bu kontratların çoğunun yıllık ücreti 350-450 ABD dolar arasında değişir.

Yukarıdaki masraflara ilaveten elektrik, su, telefon gibi servislerin masraflarını da göz önünde bulundurmak gerekir. Evin büyüklüğüne ve evde yaşayan insan sayısına göre değişebilen bu masraflar için örnekler verecek olursak: İki kişilik bir ailenin yaşadığı 2 yatak odalı 120 metrekare bir apartman dairesinde elektrik faturası 100-150 ABD doları, su faturası 40-60 ABD doları ve internet/telefon servis ücreti de (uzak mesafe ücretleri hariç) 30-40 ABD doları civarındadır. 3-4 kişilik bir ailenin yaşadığı 3-4 odalı 150-200 metrekare büyüklüğündeki müstakil evlerde bu masraflar yaklaşık %40-%50 daha yüksek olur.

EV KİRAYA VERMEK KOLAYDIR

Satın alınan bir ev, evin bulunduğu çevrede kirada olan evlerle rekabet edecek şekilde fiyatlandırıldığı takdirde kolayca kiraya verilebilir. Kiralık bir evin boş kalmasına sebep olan ve ev sahiplerinin en çok yaptığı hata evin o günkü kira market değerinden daha fazla kira istemeleridir. Bunun nedenleri arasında ise mahallede evlerin kaçta kiraya verildiğini bilmemeleri, kendi evlerinin komşuların evlerinden çok daha üstün olduğunu ve daha fazla kira getirmesi gerektiğini düşünmeleri veya kira miktarını evin toplam masraflarına göre tespit etmeye kalkışmaları sayılabilir. Market iyi incelenirse/anlaşırsa ve gerçekçi bir kira miktarı tespit edilirse çoğu ev 2-4 hafta içinde kiraya verilebilir.

Kiraya verilen evin müstakil ev veya apartman dairesi olmasına, evin bulunduğu eyalete, şehre, semte ve pazar durumlarına göre çeşitli farklılıklar gösterebilmesine rağmen kira miktarları konusunda şu genellemeleri yapabiliriz: 200,000-250,000 ABD doları fiyat aralığındaki bir evin getireceği yıllık kira miktarı evin alım fiyatının %8-%10'i civarındadır. Örneğin: 200 bin ABD dolarına satın alınan bir ev yaklaşık olarak yılda 16,000 ABD doları (ayda 1,500 – 1,600 Dolar) kadar kira getirir.

Bir çok eyalette kirayı veya kira artışını belirleyen / kontrol eden emlak kanunları yoktur. Başka bir deyişle, kira miktarı ve kiranın her yıl ne kadar artacağı tamamen market tarafından belirlenir, kiracı ve mal sahibi arasında pazarlıkla tespit edilir. Devlet kira miktarına ve yıllık kira artışlarına karışmaz.

ABD'deki bir sürü eyalette kira kanunları mal sahibinden yanadır. Bu nedenle, mal sahibinin kanunun ön gördüğü işlemleri zamanında yapması halinde (ki çoğu zaman mal sahibi tarafından da yapılabilir) kirasını ödemeyen kiracı kolaylıkla 3-4 hafta gibi bir süre içinde ve



kiracıdan alınan depozitolar bitmeden çıkarılabilir. Kiracıların çoğu kira sözleşmesinin sonunda evden çıkarken depozitolarını bir kesinti olmadan geri alabilmek için evi ellerinden geldiğince temiz bir şekilde teslim etmeye gayret ederler. İstisnalar olabirse de kiracıların eve zarar vererek çıkması yaygın değildir.

Genellikle ilk ve son ayın kirasıyla birlikte bir aylık kiraya eşit güvenlik depozitosu başta kiracıdan alınır. Kiracının yeterli parasının olmaması halinde son ayın kira depozitosu alınmayabilir. Diğer yandan da kiracının kredisinin çok kötü olması halinde daha fazla depozito istenebilir.

Kiraya verilen bir evin emlak vergisi, ev sigortası, evin bakım, tamirat masrafları ve site bakım ücretleri genellikle mal sahibi tarafından ödenir. Evdeki elektrik, su, telefon, kablolu TV ve İnternet servisleri de genellikle kiracı tarafından ödenir. Yukarıda belirtildiği gibi, su ve kablolu TV gibi servislerin site tarafından temin edildiği sitelerde bu servislerin ücretleri site bakım parasına dahil olduğundan yine mal sahibi tarafından bakım parası içinde ödenir.

Özel havuzu ve çimi olan müstakil evlerde havuzun ve çimin bakımını kimin yapacağı (veya bunların bakım parasını kimin ödeyeceği) pazarlıkla belirlenir. Havuzu ve çimin bakımlarının düzgün yapılmayacağından endişelenen mal sahipleri bu servisleri kendileri yapmayı/yaptırmayı tercih ederken bu servisleri yapabilecek kadar becerikli olan (ve vakti olan) kiracılar kendileri yaparak kirada indirim almayı tercih ederler.

Mal sahibi, evini kiraya vermek veya kiracılı evi yönetmek için emlakçılardan yardım isteyebilirler. Emlakçılar eve kiracı bulmak için genellikle bir aylık kira miktarına veya yıllık kiranın %10'una eşit ücret alırlar. Kiralık evin ve kiracının yönetimi için ise kiranın %10'u kadar ücret alırlar. Bu ücretler yönetici şirkete 1 yıl üzerinden ve baştan (kira süresinin başında) ödenir.

ABD DE EV ALMAK ÇOK İYİ BİR YATIRIMDIR

Satın alınan müstakil bir evin kiraya verilmesi halinde, evin alım fiyatının %10-30'nun peşin verildiğini ve geri kalanında 30 yıl vadeyle borç alındığını varsayarsak, evin getireceği kira geliri evin aylık ev kredisi ödemelerini ve bir önceki bölümde detaylı bir şekilde listelenen ev masraflarının tümünü karşılar, cebinize bir kaç yüz dolarda kalır. Kriz sırasında ev fiyatlarının çok düştüğü bu markette ev kredisi ödemeleri dahil tüm masraflarını karşılayacak kadar kira getiren evler satın almak, aldıktan sonra kiraya vermek ve daha sonra market düzeliş ev fiyatları yükseldiğinde kârla satmak mümkündür.



Örneğin, 300 bin dolardan 200 bin ABD dolara düşmüş bir evi %30 (60,000 dolar) peşin vererek satın aldığımızı farz edelim. Alım masraflarını 10 bin dolar farz edersek yapılan toplam yatırım 70 bin dolar oluyor. Çok detaylı hesaplara girmeden basit hesaplarla gidecek olursak, bu evin değerinin 5 yıl içinde tekrar 300 bin dolara çıktığını farz edersek, bu yatırım 5 yılda toplam 100 bin dolar, yılda ise ortalama 20 bin dolar kazanç getiriyor. Baska bir deyişle yaptığınız 70 bin dolarlık yatırım yılda yaklaşık %30 gelir getiriyor. Eğer evin değerinin eski haline 5 yıl değilde 10 yılda çıktığını farzetsek bile ortalama yıllık kazancınız 10 bin doları (yılda yaklaşık %15'i) buluyor. Diğer yandan, kârınıza kira gelirini ve doların artışını da eklerseniz, kâr oranı dahada yükselecektir.

Yukarıdaki örnekteki yatırımın getirdiği gelirin bu kadar yüksek olmasının en önemli nedeni ABD'de "leverage" diye isimlendirilen ev kredisidir (bankanın parasıyla para kazanmaktan bahsediyoruz). Yukarıdaki örnekteki hesapları ev kredisi almadan tümünü peşin vererek satın aldığınızı farzederek yaparsanız kazancınızın yukarıda bahsi geçen kazançların yarısının da altına düştüğünü göreceksiniz.

Emlağa yatırım yaptıktan sonra 3-5 ay içerisinde satarak kar etmek çok zordur. Emlak fiyatlarının düşmesi de yükselmesi de genellikle uzun yıllar alır. Bu nedenle mutlaka uzun vadeli düşününüz. Yaptığınız yatırımdan iyi sonuçlar alabilmeniz için en az 3-5 yıl beklemeyi göze alınız.

Türkiye'dekinden farklı olarak, tüm emlakçılar satışa konulan emlakları MLS (Multiple Listing Service) adı verilen bir veri tabanına koyarlar. Tüm emlakçılar MLS veri tabanındaki evleri gösterirler, satarlar, kiraya verirler ve mal sahibinin verdiği komisyonuda aralarında bölüşürler.

Emlak alırken zamanlamayı çok iyi yapıpta emlak varlığını çok hızlı bir şekilde artıran ve emlak zengini diye bahsedilenleri geçmişte hepimiz duyduk, gördük. Bugünkü fırsatı iyi değerlendiren yatırımcılar da gelecek dönemin emlak zenginleri olacaklar.

GLOBAL FINANCE-INVESTING-TRADE-CONSULTING PLATFORM

Address: One Liberty Plaza, 165 Broadway 23rd Floor, New York, NY 10006

Call Center: 833-888-8018

adviser@globalfinanceplatform.com, Realestate@Gulfuscapital.com

<https://globalfinanceplatform.com/realestate/>