

GELECEĞE YATIRIM YAPIN: ABD’de Düşük Riskli, Yüksek Getirili Gayrimenkullar

Sürdürülebilir, Güvenilir ve Karlı Gayrimenkul Modeli

📍 Los Angeles, California



Özel danışmanlık ve renovasyon hizmetlerimizle sizlerle...

Kaan Özaş | Proje Koordinatörü (ABD)
Sem Gayrimenkul

Sema Yılmaz Fere | Proje Koordinatörü
Sem Gayrimenkul

Betül Bakır | Y. Mimar
Centro Blanco

ABD'DE DÜŞÜK RİSKLİ, YÜKSEK GETİRİLİ GAYRİMENKULLAR

Sürdürülebilir, Güvenilir ve Karlı Gayrimenkul Modeli

Değerli Yatırımcılarımız,

SEM Gayrimenkul & Danışmanlık olarak, büyüme hedeflerinize ulaşmanız için size en doğru rotayı sunmaya hazırız. Bu amaçla, Amerika Birleşik Devletleri'nin California Eyaleti'ne ait karşılaştırmalı verileri sizlerle paylaşıyoruz.

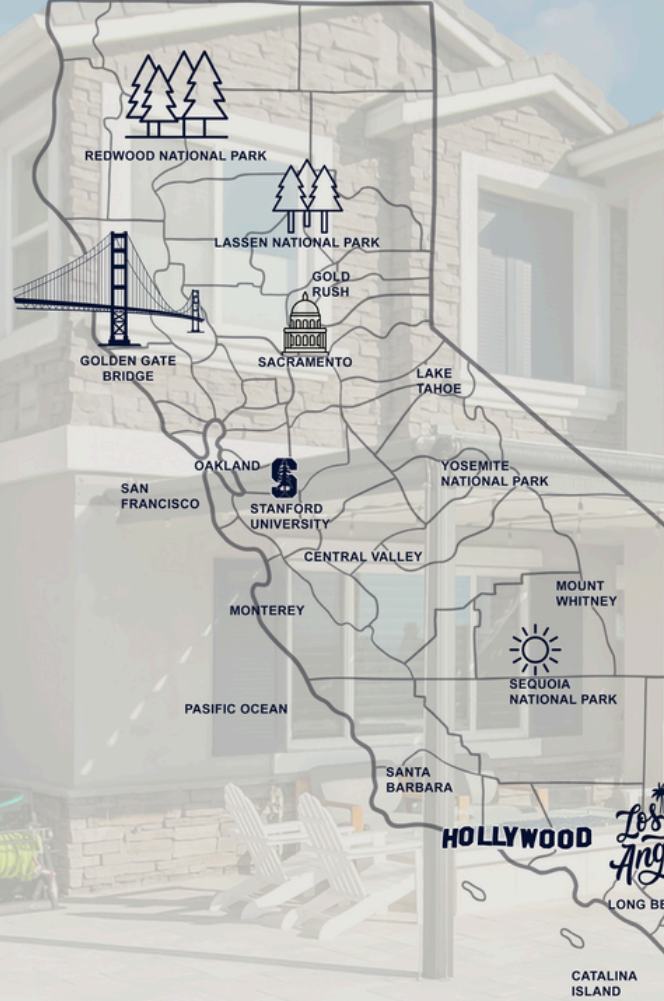
Sürdürülebilir, Güvenilir ve Karlı Gayrimenkul Modeli kapsamında, yurt dışı yatırımların temel motivasyonlarını, tercih edilen lokasyonları, yatırımların her aşamasında ortaya çıkan ihtiyaç ve öncelikleri analiz ederek size kapsamlı bir yol haritası sunuyoruz.

Tek bir ülkeye odaklanmak yerine farklı ülkelere ve yatırım seçeneklerine yönelmek, nakit döngünüzün hızlı ve artan bir ivme ile devam etmesini sağlayabilmektedir. Günümüzde, yeni ve farklı pazarlarda büyüme fırsatlarını değerlendirmek büyük önem taşımaktadır. Yatırım sepeti oluşturarak yönlendirdiğimiz yatırımlar, yıllık bazda enflasyonun üzerinde getiri sağlayarak karlılığınızı artırmaktadır.

SEM Gayrimenkul & Danışmanlık olarak, deneyimli ekibimiz ve kapsamlı bilgi birikimimizle yanınızdayız. Yatırım hedeflerinize ulaşmanız için size en uygun yatırım seçeneklerini sunmaya hazırız.

SEM Gayrimenkul & Danışmanlık

Büyüme Yolculuğunuzda Sizin Yanınızdayız!



CALIFORNIA'DA GAYRİMENKUL: YÜKSEK FİYATLAR, CAZİP BİR YAŞAM

FIRSATLAR ŞEHİRİ : LOS ANGELES

American Film Institute (AFI)
California Institute of the Arts (CalArts)
California State University, Los Angeles (Cal State LA)
Disneyland Resort
Fashion Institute of Design and Merchandising (FIDM)
Getty Center
Griffith Park
Harvey Mudd College
Hollywood Sign
Koreatown
Los Angeles College of Music (LACM)
Los Angeles County Museum of Art (LACMA)
Loyola Marymount University (LMU)
Melrose Avenue
Occidental College
Pepperdine University
Runyon Canyon Park
Santa Monica
Southern California Institute of Architecture (SCI-Arc)
Universal Studios Hollywood
University of California, Los Angeles (UCLA)
University of Southern California (USC)
Venice Beach

DEATH VALLEY

Los Angeles

PALM SPRINGS

BEACH

SAN DIEGO

SALTON SEA

ABD Doları, küresel ticaretin ve finans sisteminin temel taşı olarak dünyanın birincil rezerv para birimidir. Bu durum, ABD ekonomisinin dünya üzerinde önemli bir etkiye sahip olduğunu ve doların diğer para birimlerine kıyasla daha istikrarlı ve güvenilir kabul edildiğini göstermektedir.

39,5 milyonu aşan nüfusu ile California, Amerika Birleşik Devletleri'nin en kalabalık üçüncü eyaletidir. Bu rakam, Kaliforniya'nın sadece bir eyalet değil, aynı zamanda dünyanın en kalabalık ülkelerinden biriyle de karşılaştırılabilir bir nüfusa sahip olduğunu göstermektedir.

2019 yılı itibarıyla 3,2 trilyon ABD doları Gayri Safi Milli Hasıla (GSYH) ile California, dünyada bir alt yönetim biriminin sahip olduğu en büyük ekonomiye sahiptir. Bu rakam, California'nın sadece ABD'nin en büyük eyaleti değil, aynı zamanda dünyanın en büyük ekonomilerinden biri olduğunu da göstermektedir.

Eğer California 2020 yılında bağımsız bir devlet olsaydı, 39,5 milyonu aşan nüfusuyla dünyanın en kalabalık 37. ülkesi konumunda olurdu. Bu rakam, California'nın sadece nüfus bakımından değil, aynı zamanda siyasi ve sosyal açıdan da önemli bir güç olacağını göstermektedir.

Dünya sıralamasında yer alan ilk 20 üniversitenin yarısının Amerika Birleşik Devletleri'nde bulunması, bu ülkenin eğitim alanındaki küresel hakimiyetini açıkça göstermektedir. Bu durum, ABD'nin yükseköğretim kurumlarının kaliteli eğitim, yenilikçi araştırma, geliştirme ve seçkin fakülte üyeleri gibi birçok alanda öncü olduğunu göstermektedir.

Eyalet, yenilikçiliğin ve girişimciliğin merkezi olarak bilinir ve Silikon Vadisi gibi dünyaca ünlü teknoloji merkezlerine ev sahipliği yapmaktadır. California aynı zamanda Hollywood'da, dünyanın en eski ve en büyük film endüstrisine ev sahipliği yaparak küresel popüler kültürü de etkilemektedir.

California'da gayrimenkul fiyatları ABD ortalaması üzerinde yer almaktadır. Bölgenin göç alma hızı sosyal çevre ve refah düzeyi bölgenin cazibesinde önemli rol oynamaktadır.

m

Gayrimenkul
Danışmanlık

YATIRIMCILAR İÇİN AMERİKA'DA PROJE BAZLI ŞİRKET KURMA VE İŞLETME PLANI

01

ŞİRKET KURULUŞU

Gayrimenkul satın alma işlemleri Amerika'da **noter ve avukat tarafından tasdiklenmiş** şirket kuruluşu ile gerçekleştirilmektedir.

02

HİSSE ATAMALARI

Şirket kuruluşu gerçekleştirildikten sonra her katılımcı yatırım tutarını şirket hesabına gönderir ve katılım tutarları oranından **müşterilerin hisse paylaşımı ve ortaklık atamaları** yapılır.

03

HUKUKİ SÜREÇ

Hukuki danışmanlık firması tarafından hazırlanmış olan ortaklık sözleşmesi imzalanır ve **her bir yatırımcının şirketteki konumu kanuni olarak tanımlanmış** olur.

04

KONUT TAPUSU

Proje kapsamında belirlenen gayrimenkulün satın alma işlemleri hukuki danışmanlık firması ile şirket hesabından para çıkışı yapılarak gerçekleştirilir. Gerçekleştirilen satın alma işlemi sonunda **gayrimenkulün tapusu şirket adına** yapılmaktadır. Gayrimenkul satın alma işlemi sonunda **şirket üzerinde pay hakkı olan paydaşların aynı oranda şirket adına kayıtlı gayrimenkul üzerinde ortaklık hakkı bulunmaktadır.**

05

RENOVASYON

Satın alımı gerçekleştirilen gayrimenkulün renovasyon tasarımı sözleşme şartlarına uygun olarak **mimarlık firmasına** yaptırılır ve eş zamanlı olarak satış işlemleri için gayrimenkul satış şirketine sözleşme dahilinde **2 ay** süre ile teslim edilir.

06

SATIŞ İŞLEMLERİ

Satışı gerçekleşen gayrimenkulün tüm ödeme işlemleri **şirket hesabına yatırılır.** Gayrimenkulün satışı ile elde edilen kar üzerinden Amerika Birleşik Devletleri'ne vergi ödenir.

07

KAR PAYI DAĞITIMI

Gelir vergisi sonrası net kar şirket hissedarlarına ortaklık oranlarına düşen miktarlarda pay edilir. **Kar payı dağıtımı sonrası şirket kapatılır.** Yeni yatırım sürecinde aynı adımlar izlenir.

ÖNGÖRÜLEN PROJE SÜRESİ 6 AYDIR

Sözleşme imzalama, planlama, inşaat ve teslim aşamalarında size en yüksek kalitede hizmet sunarak sorunsuz bir deneyim yaşamınızı garanti ediyoruz.

PROJE TOPLAM BEDELİ*

500.000 \$



Proje **10 adet** eşit hisseye bölünmektedir.

Bir hisse bedeli

50.000\$

(**Yaklaşık 1.600.000 TL)

Uzman ekip tarafından konutun satın alma, yenileme ve satış süreçleri yürütülür.



YATIRIM SONRASI HİSSE DEĞERİ

60.000 \$



*Proje toplam bedeli, nihai tasarım ve saha koşullarına göre değişiklik gösterebilir.

**Haziran 2024 döviz değerlerine göre

FİNANSAL HESAPLAMALAR

ABD Gayrimenkul Yatırım Projesi kapsamında hedeflenen karlılık Dolar bazında **%20 dir.**

Bir yıl içinde yapılacak olan iki projeye de katılım sağlanması durumunda hedeflenen kümülatif karlılık **%45,**

İki yıl boyunca (Toplam 4 projeye) dahil olunması durumunda hedeflenen kümülatif karlılık **%104,**

Üç yıl boyunca (Toplam 6 projeye) katılım gerçekleştirilmesi durumunda hedeflenen kümülatif karlılık **%200** olmaktadır.

Rakamlarla : **100.000 \$**

1 Yıl sonra : **145.000 \$**

2 Yıl sonra : **207.000 \$**

3 Yıl sonra : **298.000 \$** olmaktadır.

AMERİKA'DA YATIRIM'IN GETİRİLERİ

2024 yılı yatırım araçları hedef fiyatlarının finansal doygunluğa yakın seyretmesi müşterilerimizi ve kurumumuzu alternatif **getiri potansiyeli yüksek** projelere yönlendirmiştir. **Dolar/TL** kurunda yaşanacak yukarı yönlü dalgalanmalar ekstra getiri fırsatı yaratmaktadır. Proje bazlı yapılan ticarete **döviz bazında getiri** fırsatı sağlanmış olmaktadır.

2024 yılı hedefleri baz alındığında Dolar kurunda yıl sonuna kadar maksimum **%10'luk** bir artış potansiyeli bulunmaktadır. 2024 yılı **Ons altında** zirvenin görülmüş olma ihtimali bulunmaktadır. 2024 yılı **BIST 100** yıl sonu zirve hedefi **350 USD dir.**

Ayrıca Amerika'da yatırım yapılarak **E-2 Yatırımcı Vizesi** alınabilir ve bu sayede ABD'de **oturma ve çalışma izni** edinilebilmektedir. **E-2 Yatırımcı Vizesi** için minimum **250,000 \$** yatırım yapılmış olması yeterlidir.

Yatırımcı vizesi ile Amerika'da yaşama fırsatı yakalayıp çocuklarınızın **dünyaca tanınan üniversitelerde eğitimini** sürdürmesine olanak sağlayabilirsiniz.

TÜRKİYE'DE 2024 RESMİ VERİLERİN GÖRÜNÜM VE ANALİZİ

Cumhurbaşkanı Yardımcısı Cevdet Yılmaz, 2024-2026 dönemi Orta Vadeli Programı açıkladı. 2023 yılı sonunda enflasyon beklentisi, TCMB'nin yüzde 58 olan tahminini aşarak, yüzde 65'e çıktı. OVP'ye göre yıl sonunda yüzde 4.4 oranında büyüme, yüzde 10.1 oranında işsizlik beklenirken, deprem harcamalarıyla birlikte 1 trilyon 633 milyar TL bütçe açığı öngörüldü. Dolar kurunun yıllık ortalama değerleri, 2023 yılında 23,9 TL, 2024 yılında 36,8 TL, 2025 yılında 43,9 TL ve 2026 yılında 47,8 TL olacağı tahmin ediliyor.

ABD'li yatırım bankası JPMorgan'a göre ise 2024 yıl sonu Dolar/TL öngörüsü 34 Türk Lirası'dır.

Well Fargo International FX Forecast

Current Pair*	Current Rate	Q2 - 2024	Q3 - 2024	Q4 - 2024	Q1 - 2025	Q2 - 2025	Q3 - 2025
Eastern Europe / Middle East / Africa							
USD / CZK	23.27	24.00	23.50	23.25	22.75	22.25	22.00
USD / HUF	364.33	373.75	365.75	357.75	350.00	342.25	334.75
USD / PLN	3.9714	4.0650	3.9825	3.9000	3.8175	3.7375	3.6600
USD / RUB	92.54	90.00	92.00	94.00	96.00	98.00	100.00
USD / ILS	3.6631	3.7000	3.6800	3.6600	3.6400	3.6200	3.6000
USD / ZAR	18.9396	20.0000	20.5000	20.0000	19.7500	19.5000	19.2500
USD / TRY	32.2012	33.0000	32.5000	32.0000	31.0000	30.0000	29.0000

*Finansal veriler ; "Federal Reserve Bank Of St.Louis" resmi sitesinden alınmıştır.

2024 yılı son çeyreğinde ONS altın ortalama fiyat hedefi 2.175 dolar olarak ortaya koyan JPMorgan, FED'in para politikasında gevşemeye başlamasından önce ABD'de hafif resesyon yaşanacağı tahminiyle birlikte risklerin yukarı yönlü olduğunu bildirdi.

LOS ANGELES PROJE REFERANSLARI



2283W 25th St
Los Angeles
SOLD
\$ 1,502,000

Area 2,016 Sqft
Sold Price / SqFt 745.04 \$
Lot Size 6,004/ As.
Stories 2
Beds 4
Baths 3.00



2504 13th Ave
Los Angeles
SOLD
\$ 1,900,000

Area 2,904 Sqft
Sold Price / SqFt 654,27 \$
Lot Size 8,475/ As.
Stories 2
Beds 4
Baths 5.00



2534 10th Ave
Los Angeles
SOLD
\$ 1,395,000

Area 2,446 Sqft
Sold Price / SqFt 570,32 \$
Lot Size 8,392
Stories 2
Beds 5
Baths 4.00

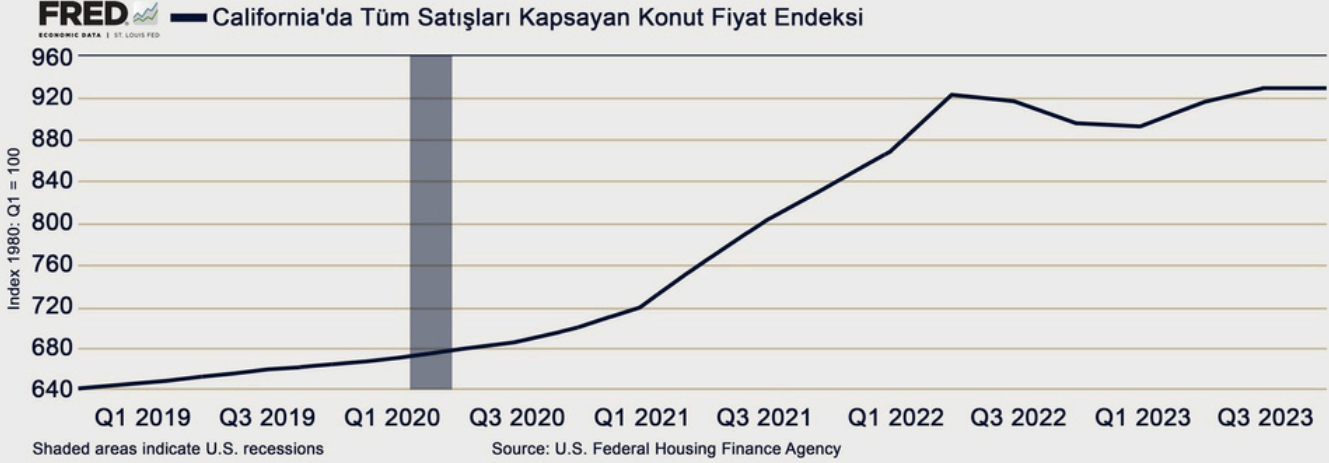


2534 7th Ave
Los Angeles
SOLD
\$ 1,350,000

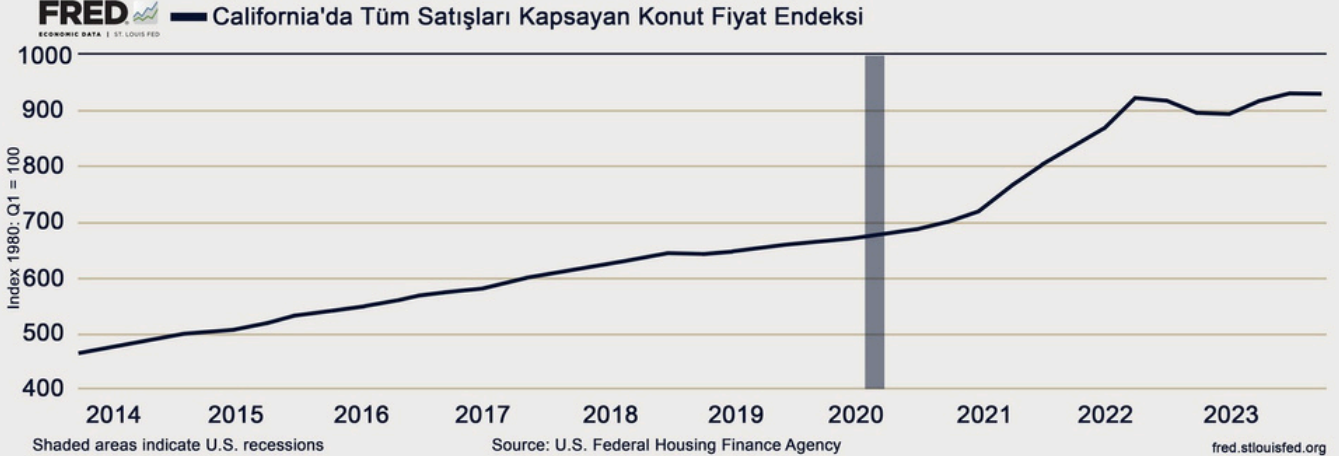
Area 2,142 Sqft
Sold Price / SqFt 630,25 \$
Lot Size 6,525
Stories 2
Beds 3
Baths 3.00

YATIRIM TERCİHİNDE NEDEN CALIFORNIA?

Grafikte California'da bulunan gayrimenkullerin **5 yıllık \$ bazlı** getirileri gösterilmektedir. **2019 yılı itibari ile 4 yıl içinde** gayrimenkul değerleri **%50 artış** göstermektedir.



Gayrimenkul değerleri **10 yıl içerisinde \$ bazında %100 artış** göstermektedir.



HEDEFLLENEN PROJE GETİRİSİ %20 (USD BAZLI)

BIST 100
%32 (TL BAZLI)

DÖVİZ
%12.85

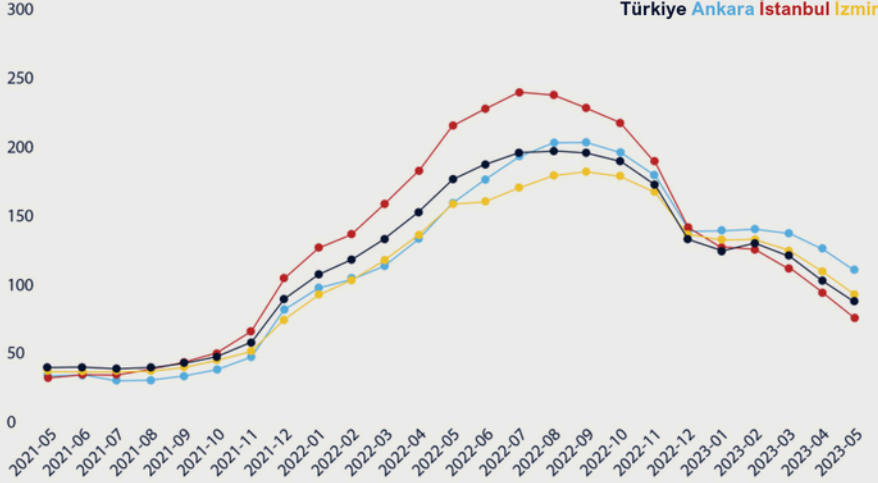
ALTIN
%24.28

FAİZ
%50

ENFLASYON
%54.72

TÜRKİYE'DE KONUT SATIŞLARI

Satış Fiyatları Analizi

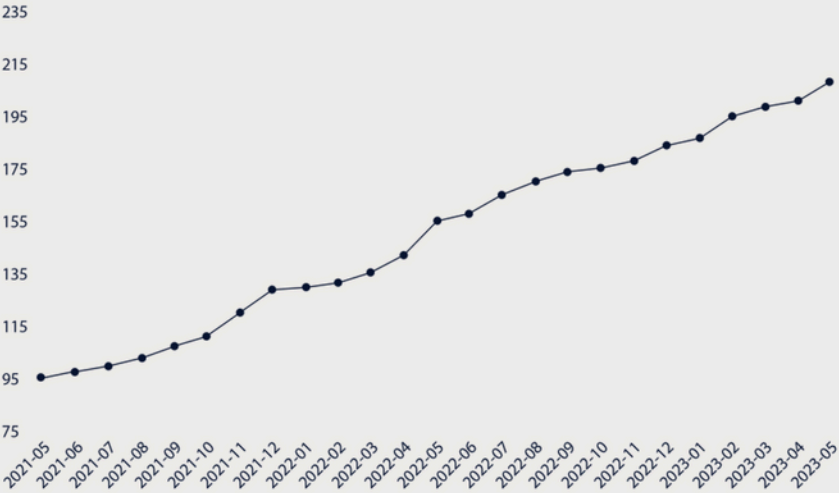


kaynak: sahibinden.com, Betam

Satış fiyatları artış hızı düşmeye devam ediyor

Satılık konut fiyatlarındaki yıllık artış oranı geçen iki ay olduğu gibi Türkiye genelinde düşmüştür (Şekil 1). Nisan'da yüzde 104.6 olan yıllık fiyat artışı Mayıs'ta yüzde 89.1'e gerilemiştir. Geçen yılın aynı ayında 10.891 TL olan Türkiye geneli ortalama satılık konut ilan m2 fiyatı 20.596 TL'ye yükselmiştir.

Türkiye genelinde reel konut fiyat endeksi (2017 Eylül = 100)



kaynak: sahibinden.com, Betam

Yıllık reel satış fiyatı artışı oranı yükseldi

Türkiye genelinde satılık konutların enflasyondan arındırılmış (reel) fiyatlarındaki yıllık değişim oranını gösterilmektedir. 2023 Ocak ve Şubat aylarında yükselen reel fiyatların artış oranı, Mart ve Nisan aylarında olduğu gibi Mayıs'ta da gerilemiştir. Reel fiyatlardaki yıllık artış oranı Nisan'dan Mart'a 6.9 puan azalarak yüzde 35.5 olmuştur.

ABD'DE VİZE FIRSATI



AMERİKA'DA YATIRIM'IN EKSTRA GETİRİLERİ

Amerika Birleşik Devletleri'nde oturma ve çalışma hakkı elde etmek isteyen yatırımcılar için **E-2 Vizesi** önemli bir seçenektir. Bu vize, anlaşmalı ülkeler vatandaşlarına, en az **250.000 dolarlık bir yatırım yaparak ABD'de bir işletme kurma imkanı tanır.**

Bu yatırım sayesinde hem Amerika Birleşik Devletleri'nde **ikamet ederek profesyonel hayatınıza** devam edebilir, hem de çocuklarınızın **dünyanın en prestijli üniversitelerinde eğitim** görme imkanını sağlayabilirsiniz

E-2 Yatırımcı Vizesinin Özellikleri ve Avantajları Nedir?

E2 vizesi, anlaşma yapılan ülke vatandaşlarının Amerika'da yapacakları yatırımı yönetmelerini sağlar.

E2 vizesine sahip vatandaşlar yatırımları devam ettiği sürece herhangi bir yıl sınırlaması olmaksızın ABD'de kalabilirler.

E2 yatırımcı vizesine sahip vatandaşların eşleri ve 21 yaşın altındaki çocukları da bu vizeden yararlanabilmektedirler. Ayrıca E2 vizesine sahip kişinin eşi istediği yerde çalışabilmektedir.

E2 vizesine sahip yatırımcılar işletmeleri için yalnızca önemli gördüğü çalışan ve yöneticileri vize kapsamında ABD'ye getirebilmektedir. Sıradan vasıflı ve vasıfsız işçiler kabul edilmemektedir. Bu kişiler yatırımcı ile aynı ülke vatandaşı olmalıdır.

ABD E-2 vizesi vermek suretiyle yatırımcıları teşvik etmektedir. E-2 Vizesi günümüzün şartlarında yasal olarak Amerika'da kalabilmek için alınabilecek en kolay ve en hızlı vize türüdür.



ÖRNEK PROJE GÖRSELLERİ

Şehrin merkezinde ihtiyaçlara yönelik tasarlanan rezerv yaşam alanları ile güvenli ve keyifli yaşama adım atılmaktadır.



Keyifli yaşam alanları tasarlanırken minimum maliyet ile maksimum konfor alanları yaratabilmek için fonksiyonel çözümler sunulmuştur.



ÖRNEK RENOVASYON PROJE GÖRSELLERİ



ÖRNEK RENOVASYON PROJE GÖRSELLERİ



ÖRNEK RENOVASYON PROJE GÖRSELLERİ

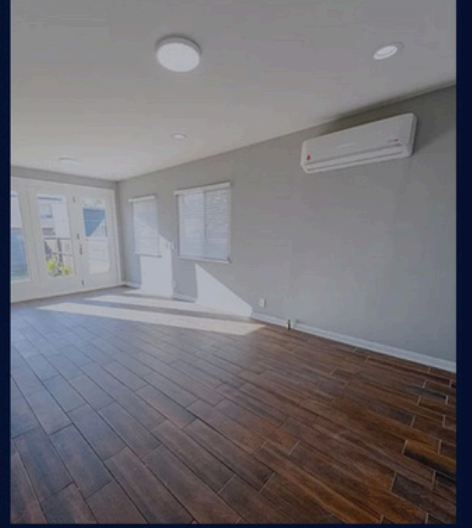


ÖRNEK RENOVASYON PROJE GÖRSELLERİ



ÖRNEK RENOVASYON PROJE GÖRSELLERİ





Müşteri Odaklı Tasarım Anlayışı: Konfor ve Keyif Bir Arada

Her yeni projemizde, müşterilerimizin ihtiyaç ve beklentilerini ön planda tutarak, kullanışlı, modern ve ihtiyaca uygun tasarımlar sunuyoruz. Şehrin merkezinde yer alan projelerimizde, rezerv yaşam alanları ile güvenli ve keyifli bir yaşam deneyimi vadediyoruz. Minimum maliyetlerle maksimum konforu hedefleyen fonksiyonel çözümlerimiz ile, yaşam alanlarınızı en iyi şekilde değerlendirmenizi sağlıyoruz.



LOS ANGELES CALIFORNIA eyaletinde bulunan yeniden tasarlanmış evlere ait karşılaştırmalı proje görselleridir.