



HELLO! lifestyle

YATIRIM

PLATİNA DEVELOPMENT KURUCUSU
ELA AYDOĞAN KESKİNEĞE

“Yurt dışında yatırım yapmak, uzun vadeli değer yaratmak için bir fırsat”

Yunanistan için gayrimenkul yatırım seçeneklerinden oturma ve şirket kuruluş izinlerine kadar geniş bir yelpazede hizmet sunan Platina Development Kurucusu Ela Aydoğan Keskineğe ile yatırım avantajlarını konuştuk.

BÜŞRA NAZLAN ÜREGÜL nuregul@doganburda.com

Yurt dışında yatırım yapmanın avantajları, gayrimenkul değerlendirme, mülkiyet yönetimi ve sürdürülebilir gelir elde etme üzerine pek çok bilgiyi bizimle paylaşan Platina Development Kurucusu Ela Aydoğan Keskineğe, Yunanistan'da yatırım yapmak isteyenler için en avantajlı bölgeleri ve daha fazlasını anlatıyor.

HELLO! Platina nasıl kuruldu?

Ela Aydoğan Keskineğe: Dokuz Eylül Üniversitesi Kimya Fakültesi'nden mezun olduktan sonra Londra'da Richmond College'da pazarlama yönetimi alanında yüksek lisans yaptım. 1995 yılında ortaklarım ile birlikte Türkiye'ye, Amerika'dan merkezli Chicago olan ServiceMaster Tesis Yönetimi Şirketi'ni 'master franchise' olarak getirdik. 10 yıl süren başarılı operasyonların ardından, 2005 yılında şirketimizin büyük bir bölümünü Avrupa, Asya, Kuzey Amerika, Latin Amerika ve Pasifik'te 53 ülkede faaliyet gösteren küresel tesis yönetimi devi ISS Integrated Facility Management Şirketi'ne sattık. Bu süreçte Satış ve Pazarlamadan Sorumlu Yönetim Kurulu Üyesi olarak Türkiye'nin önde

gelen şirketleri için önemli projelere imza attım. 2012 yılında Ela Aydoğan Keskineğe Danışmanlık Hizmetleri'ni kurdum. Ticari gayrimenkul ve sermaye piyasalarının kiralınmasında lider firmalardan biri olan JLL Türkiye'de üç yıl yönetim kurulunda görev aldım. Uluslararası yatırım fonları ile farklı sektörlerde M&A danışmanlığı yaptım. 2014 yılı başında Atina'ya taşınma kararımızın ardından, sadece arkadaşlarıma ve onların dostlarına yardımcı olarak butik, kişiye özel yatırım danışmanlığı hizmeti vermeye başladım. Artan taleple birlikte herkesin ihtiyaçlarını karşılayacak ekibi oluşturup doğru insanları bir araya getirerek gelişik ve 2016 yılında Platina Development'ı kurdum. 10 yıl içerisinde 700 yatırımcıya farklı çözümler sunduk. Son iki yıldır kişi ve şirketlere özel gayrimenkul geliştirme yapıyoruz. Proje geliş-

tirme ve danışmanlığın yanı sıra stratejik planlama, iş geliştirme, yatırım yönetimi, hukuksal, finansal olmak üzere tüm bu süreçlerin takibiyle ilgili hizmet sağlıyoruz. İlk büyük projemizi Tinos Adası'nda 29 odalı, 5 yıldızlı Ela Tinos Butik Otel/Rezidans adıyla açtık. İki kişi ile başladığımız yolculuğumuza, bugün 44 kişilik bir ekiple devam ediyoruz.

HELLO! Yurt dışında yatırım yapmanın avantajları ve dezavantajları neler?

E. Aydoğan Keskineğe: Yurt dışında yatırım yapmak, özellikle Avrupa'da, uzun vadeli değer yaratma açısından büyük fırsatlar sunuyor. Yunanistan özelinde konuşmak isterim: Şu an bu ülke, gayrimenkul yatırımları için tam bir altın çağını yaşıyor. Özellikle Yunanistan'ın turizm sektöründeki gücü, Avrupa'nın en hızlı büyüyen ekonomilerinden biri olması ve uluslararası yatırımcıları teşvik eden politikaları, gayrimenkul sektörünü cazip kılıyor. Örneğin National Bank of Greece'in raporlarına göre, 2030'a kadar 45 milyar Euro'luk bir yatırım bekleniyor. Bu, sadece yeni projeler değil, aynı zamanda eski binaların restore edilmesiyle geniş bir potansiyele işaret ediyor. Bugün Yunanistan'daki fiyatlar hâlâ 2008 krizi öncesi zirvesinin yüzde 14 altında. Yani piyasa hem uygun fiyat hem de sağlıklı bir büyüme trendi sunuyor. Kısa vadede yüzde 7'ye varan yıllık fiyat artış beklentisi ise bu yatırımların ciddi bir kazanç potansiyeli taşıdığını gösteriyor. Bunun yanında, Yunanistan gibi sıcak bir lokasyonda gayrimenkul sahibi olmak, Avrupa'da bir ayağınızın olması demek, kültürel ve ekonomik olarak daha geniş bir çevrede varlık göstermek demek. Kısacası Yunanistan'ın şu anki yatırım ortamını bir fırsat penceresi olarak görmek lazım.

Tüm bunların yanında yabancı bir ülkede yatırım yaparken yasal süreçlere ve yerel dinamiklere hakim olmak gerekiyor. Profesyonel destek almak ve referans al-

“Bugün Yunanistan'daki fiyatlar hâlâ 2008 krizi öncesi zirvesinin yüzde 14 altında. Yani piyasa hem uygun fiyat hem de sağlıklı bir büyüme trendi sunuyor.”





dığınız, güvendiğiniz uzmanlarla çalışmak burada en önemli anahtar.

HELLO!: Gayrimenkul yatırımı yaparken nelere dikkat etmek gerek, neler önerirsiniz?

E. Aydoğan Keskinçe: Gayrimenkul yatırımı yaparken dikkat edilmesi gereken birkaç temel stratejik noktayı özetlersek:

Pazar araştırması ve ekonomik veriler: Bölgedeki arz-talep dengesi, fiyat trendleri, ekonomik büyüme oranları yatırımın başarısını doğrudan etkiler.

Yatırımın doğru yeri ve tipi: Gayrimenkulün konumu her şeydir. Turistik bir bölgede tatil konutları cazip olabilirken, büyük şehirlerde merkezi ve kompakt daireler daha yüksek talep görebilir.

Vergi ve yasal süreçler: Sermaye kazanç vergileri, kira gelir vergileri, mülk alımıyla ilgili masraflar ve çifte vergilendirme anlaş-

“Yunanistan’ın turizm sektöründeki gücü, Avrupa’nın en hızlı büyüyen ekonomilerinden biri olması ve yatırımcıları teşvik eden politikaları ile gayrimenkul sektörünü cazip kılıyor.”

maları mutlaka incelenmelidir. Yabancı yatırımcılar için özel izinler ya da kısıtlamalar olabileceğini unutmamak gerekir. Güvenilir bir hukuk firmasıyla çalışmak, bu süreçte karşılaşılabilecek riskleri en aza indirir.

Yönetim ve operasyonel süreçler: Mülkün bakımı, kiralama süreçleri ve kısa dönemli kiralamalar için güvenilir bir ekip büyük avantaj sağlar.

HELLO!: Mülk yönetimi ve sürdürülebilir gelir elde etme için neler önerirsiniz?

E. Aydoğan Keskinçe: Gayrimenkul yatırımı sadece bir satın alma kararı değil, dinamik bir stratejiyi ve sürekli bir çabayı gerektirir. Yatırımcıların birkaç temel prensibi göz önünde bulundurmaları önemli. Öncelikle doğru konum seçimini dikkate almalı. Yükselme potansiyeline sahip bölgelerde mülk satın almak, başarı için kritik bir adım. Gelişmekte olan mahalleler, sadece artan kira geliri değil, aynı zamanda sermaye artışı açısından da avantaj sağlamakta. Ancak mülk yönetimi, sadece kira geliri almakla sınırlı bir süreç değil. Giderlerin minimize edilmesi, mülkünüzün düzenli bakımı ve onarımı, yasal süreçlerin iyi yönetilmesi, sürdürülebilir bir gelir akışı yaratmanın temel taşları. Vergi düzenlemelerine hakim olmak, yerel hukuki gerekliliklere uygun sigortasını ihmal etmemek, uzun vadeli kazancı güvence altına almakta.

Öte yandan sürdürülebilir gelir, portfö-

Keskinçe,
“Turistik bir bölgede tatil konutları cazip olurken, büyük şehirlerde merkezi ve kompakt daireler yüksek talep görebilir” diyor.



yün çeşitlendirilmesiyle de mümkün. Farklı mülk türlerine (ticari, konut, tatil amaçlı) yatırım yapmak, gelir kaynaklarınızı çeşitlendirir ve piyasa dalgalanmalarına karşı direnç sağlar. Son yıllarda çevresel sürdürülebilirlik ve toplumsal katkı da yatırım kararlarında önemli rol oynuyor. Enerji verimli sistemler kurmak veya toplulukları destekleyen projelere yatırım yapmak, uzun vadeli maliyetleri düşürmekle kalmıyor, aynı zamanda sosyal değer yaratıyor. Ve elbette çağımızın olmazsa olmazı teknolojiyi kullanmak, mülk yönetimini opti-

mize etmek için değerli bir araç.

HELLO!: Yunanistan’da şu an hangi bölgeler değerli?

E. Aydoğan Keskinçe: Yunanistan’ın en değerli ve en çok tercih edilen bölgeleri Atina merkezde yer alan Kolonaki ve Rivi- era olarak adlandırılan Pire’den Sounio’ya uzanan güney sahil hattı ile belli başlı Kiklad Adaları. Bu bölgeler en çok Avrupalılar ve Amerikalılar tarafından tercih edilmekte. Türklerin en çok tercih ettiği lokasyonlar ise benzer şekilde Atina merkez, Pire, Pa- ros ve Tinos Adası, Kiklad Adaları.