

# **SMP INTERNATIONAL**

İngiltere Gayrimenkul Yatırım Rehberi

## **Sıkça Sorulan Sorular**

Uluslararası alıcıların İngiltere'de gayrimenkul satın alması hakkında bilmeniz gereken her şey

# İçindekiler

- A. Hukuki Konular ve Mülkiyet
- B. Vergiler — Satın Alma
- C. Vergiler — Süregelen Mülkiyet
- D. Vergiler — Satış ve Miras
- E. İpotek ve Finansman
- F. Mülk Yönetimi ve Kiralama
- G. Satın Alma Süreci
- H. Piyasa ve Yatırım Riskleri
- I. Öğrencilere Özel Sorular
- J. Sigorta ve Koruma
- K. Vize ve İkamet
- L. Proje Seçimi ve Geliştiriciler
- M. Lokasyon ve Değer Analizi
- N. Bankacılık ve Döviz
- O. Tamamlama ve Teslimat
- P. Mülkünüzü Satma

## A. Hukuki Konular ve Mülkiyet

---

### A1 Yabancı uyruklu kişiler İngiltere'de gayrimenkul satın alabilir mi?

Evet, İngiltere'de yabancı mülkiyetine ilişkin herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır. Her uyruktan yatırımcılar, İngiliz vatandaşlarıyla aynı haklara sahip olarak konut veya ticari gayrimenkul satın alabilir. Herhangi bir onay gerekliliği veya özel izin gerekmez — sadece bir avukat aracılığıyla standart devir işlemini tamamlamanız yeterlidir.

### A2 Kiralık mülk (leasehold) ve tam mülkiyet (freehold) arasındaki fark nedir?

Tam mülkiyet (Freehold), mülk ve arazinin süresiz olarak tam mülkiyeti anlamına gelir. Kiralık mülk (Leasehold), arazi mülkiyeti arazi sahibinde kalırken, mülkün belirli bir süre için (genellikle 99-999 yıl) sahipliğini sağlar. Çoğu daire, ortak bina mülkiyeti nedeniyle kiralık mülktür. Kiralık mülkler, arazi kirası (genellikle yıllık £250-£500) ve bina bakımı için hizmet bedeli ödenmesini gerektirir. Yatırım amaçları için, kiralık mülkün en az 80+ yıl kaldığından emin olun; bu eşğin altındaki mülkler için ipotek almak zorlaşır.

### A3 Satın alma için İngiltere'de bir avukata ihtiyacım var mı?

Evet, İngiltere yasaları gayrimenkul işlemlerinin nitelikli bir avukat veya lisanslı tapu memuru tarafından yürütülmesini gerektirir. Tapu araştırması yapar, sözleşmeleri inceler, müşteri hesapları aracılığıyla fonları yönetir, Tapu Sicil kaydını gerçekleştirir ve yasal uyumu sağlarlar. Farklı saat dilimlerinde etkili iletişim kurabilen, uluslararası alıcılarla deneyimli bir avukat seçin. Standart bir satın alma için £1,500-£3,000 arasında hukuki ücret bekleyin.

### A4 Tapu devri (conveyancing) nedir ve ne kadar sürer?

Tapu devri, gayrimenkul mülkiyetinin yasal olarak devredilmesi sürecidir. Kimlik doğrulama, tapu araştırması, sözleşme incelemesi, araştırmalar (yerel otorite, çevre, su), ipotek koordinasyonu, sözleşme değişimi ve tamamlanmayı içerir. Yeni inşa mülkler için bu genellikle 4-8 hafta sürer. İkinci el mülkler, zincir karmaşıklığına bağlı olarak 8-12 hafta sürebilir.

### A5 Şirket yapısı üzerinden satın alma yapabilir miyim?

Evet, ancak tek konut mülkleri için genellikle önerilmez. Şirket mülkiyeti, £500,000 üzerindeki mülkler için Zarflı Konutlar Üzerinden Yıllık Vergi (ATED), daha yüksek Damga Vergisi oranları (%15 sabit oran) ve ek raporlama gereklilikleri tetikler. Büyük bir portföy oluşturmuyorsanız veya belirli varlık koruma ihtiyaçlarınız yoksa, bireysel mülkiyet genellikle vergi açısından daha avantajlıdır. Karar vermeden önce bir vergi danışmanına danışın.

### A6 Yabancı alıcı olarak hangi mülkiyet haklarına sahibim?

Yabancı mülk sahipleri, İngiliz vatandaşlarıyla aynı mülkiyet haklarına sahiptir; bunlar arasında mülkü kiraya verme, içinde yaşama, tadilat yapma (planlama izinlerine tabi), istediğiniz zaman satma, mirasçılara bırakma ve kredi teminatı olarak kullanma yer alır. Tek fark, yabancı olarak kira geliri ve sermaye kazançları vergisi için ek raporlama gerekliliklerine tabi olabilmenizdir.

### A7 Birden fazla aile üyesi bir mülke ortak sahip olabilir mi?

Evet, ortak mülkiyet yaygındır ve 'Müşterek Kiracılar' (eşit paylar, otomatik hayatta kalana geçiş) veya 'Ortak Kiracılar' (esnek paylar, miras esnekliği) olarak yapılandırılabilir. Ortak Kiracılık, farklı mülkiyet yüzdelere izin verdiği için yatırım amaçları için genellikle tercih edilir.

## B. Vergiler — Satın Alma

---

### B1 Damga Vergisi (SDLT) nedir ve ne kadar ödeyeceğim?

SDLT tek seferlik bir satın alma vergisidir. Ek mülk satın alan İngiltere'de ikamet etmeyenler için oranlar, standart oran + %5 ek konut eki + %2 yabancı ek ücreti olarak birleşir. Güncel dilimler: 0-£125,000 için %7 (0%+5%+2%), £125,001-£250,000 için %9 (2%+5%+2%), £250,001-£925,000 için %12 (5%+5%+2%), £925,001-£1.5m için %17, £1.5m üzeri için %19. Örnek: £500,000'lık bir mülk için SDLT £50,000 — hesaplama: £8,750 (ilk £125k) + £11,250 (sonraki £125k) + £30,000 (son £250k).

### B2 SDLT muafiyetleri veya indirimleri var mı?

İlk kez ev alanlar, birincil ikametgahlarını £425,000'e kadar satın alırken indirim alabilir (yatırım amaçlı satın almalar veya yabancılar için genellikle geçerli değildir). Çoklu konut indirimi Haziran 2024'ten itibaren kaldırılmıştır. Bir yatırımcı olarak, indirimlerden ziyade doğru hesaplamaya odaklanmalısınız — SMP, önerilen tüm mülkler için ayrıntılı SDLT tahminleri sağlar.

### B3 SDLT ne zaman ödenir ve nasıl öderim?

SDLT, işlemin tamamlanmasından itibaren 14 gün içinde ödenmelidir. Avukatınız bunu sizin adınıza yapar — beyanı gönderir ve tamamlama için aktardığınız fonlardan HMRC'ye ödeme yapar. Peşinat ve hukuki ücretlere ek olarak SDLT için de bütçe ayırdığınızdan emin olun. Zamanında ödenmemesi ceza ve faize yol açar.

### B4 SDLT dışında ek satın alma maliyetleri var mı?

Evet. Bütçelenecek kalemler: Hukuki ücretler (£1,500-£3,000), ipotek düzenleme ücretleri (varsa £500-£2,000), değerleme ücretleri (£300-£600), ekspertiz maliyetleri (detaylı raporlar için £400-£1,500), Tapu Sicil ücretleri (fiyata göre £135-£910) ve uluslararası ödemeler için banka transfer ücretleri. Toplam ek maliyetler genellikle £6,000-£12,000 arasında değişir.

### B5 İngiltere ve Türkiye arasında çifte vergilendirmeyi önleme anlaşması var mı?

Evet. İngiltere-Türkiye Çifte Vergilendirmeyi Önleme Anlaşması, aynı gelirin iki kez vergilendirilmesini önler. Genel olarak, önce İngiltere'de vergi ödersiniz, ardından ödenen İngiltere vergileri için Türkiye'de mahsup alırsınız. İngiltere gayrimenkulü üzerindeki sermaye kazançları İngiltere'de vergilendirilir. Kira geliri her iki ülkede de vergilendirilir ancak mahsup indirimi ile. Özel durumunuz için sınır ötesi vergi uzmanına danışın.

## C. Vergiler — Süregelen Mülkiyet

### C1 Yabancılar için kira geliri nasıl vergilendirilir?

Kira geliri standart İngiltere oranlarında vergilendirilir: %20 temel oran (£50,270'e kadar), %40 yüksek oran (£50,271-£125,140), %45 ek oran (£125,140 üzeri). Yabancı Ev Sahibi Planı (NRLS), HMRC'ye başvurarak brüt kira almanıza olanak tanır; aksi takdirde, kiralama acenteleri %20 vergi kesintisi yapmalıdır. İpotek faizi (temel oran üzerinden), yönetim ücretleri, onarımlar, sigorta ve profesyonel ücretler dahil indirilebilir giderleri düşebilirsiniz.

### C2 Belediye Vergisi (Council Tax) nedir ve kim öder?

Belediye Vergisi, yerel hizmetleri finanse eden yerel bir mülk vergisidir. Yıllık maliyetler, mülk bandı ve ilçeye bağlı olarak Londra'da £1,500-£3,500 arasında değişir. Mülk kiracılar tarafından kullanıldığında, genellikle Belediye Vergisi'ni onlar öder. Boş dönemlerde veya mobilyalı ve boşsa, ev sahibi sorumlu olabilir — bazı ilçeler boş mülkler için ek ücret alır.

### C3 Hizmet bedeli ve arazi kirası nedir?

Hizmet bedelleri bina bakımı, ortak alanlar, bina sigortası, kapıcı hizmeti (varsa) ve yedek fonları kapsar. Üniversitelere yakın yeni inşa mülkler genellikle yıllık £2,000-£6,000 maliyetindedir. Arazi kirası (sadece kiralık mülkler için) genellikle yıllık £250-£500'dür. Kiralık Mülk Reform Yasası,

Haziran 2022'den bu yana yeni kiralamalarda arazi kirasını 'sembolik' (fiilen sıfır) olarak sınırlamıştır.

#### C4 ATED nedir ve bana uygulanır mı?

Zarflı Konutlar Üzerinden Yıllık Vergi (ATED), şirketler, kurumsal üyeli ortaklıklar veya kolektif yatırım planları aracılığıyla sahip olunan £500,000 üzerindeki İngiltere konut mülklerine uygulanır. 2024/25 yıllık ücretleri: £4,400 (£500k-£1m), £9,000 (£1m-£2m), £31,050 (£2m-£5m), £72,700 (£5m-£10m), £145,950 (£10m-£20m), £269,450 (£20m üzeri). Her yıl 30 Nisan'a kadar ödenir; mülkler her 5 yılda bir yeniden değerlendirilir. Bağımsız taraflara ticari olarak kiralandan, satış için geliştirme aşamasında olan, hayır kurumları tarafından tutulan veya yılda 28+ gün halka açık mülkler için muafiyetler mevcuttur — ancak her yıl ATED beyanı ile talep edilmelidir. Bireysel mülkiyet ATED'den tamamen kaçınır. £600,000'lik bir mülk için, şirket mülkiyeti yıllık £4,400 ATED ARTI %15 sabit oranlı SDLT (£90,000) anlamına gelirken, bireysel mülkiyet ATED yok ve £50,000 SDLT demektir. Bu yüzden genellikle bireysel mülkiyeti öneriyoruz.

#### C5 İngiltere'de vergi beyannamesi vermem gerekiyor mu?

Evet. Yabancı ev sahipleri, vergi yılını takip eden 31 Ocak'a kadar yıllık Öz Değerlendirme vergi beyannamesi vermelidir. Bu, kira gelirini raporlar ve indirilebilir giderleri talep eder. Zarar etmeniz veya başa baş çıksanız bile, beyanname vermek zorunludur. Yabancı müşterilerle deneyimli İngiltere merkezli bir muhasebeci bunu yaklaşık yıllık £300-£600'a halledebilir.

#### C6 Kira gelirinden ipotek faizini düşebilir miyim?

Kısmen. İpotek faizi artık doğrudan bir kesinti değildir. Bunun yerine, faiz ödemelerinde %20 vergi kredisi alırsınız. Bu, yüksek oranlı vergi mükelleflerinin (%40-45) eski kurallara göre daha fazla vergi ödeyeceği anlamına gelir. Değişiklik Nisan 2020'de tamamen yürürlüğe girdi. Muhasebeciniz vergi beyannamenizde krediyi doğru şekilde hesaplayacaktır.

#### C7 Yıllık bakım maliyetleri için ne kadar bütçe ayırmalıyım?

Bakım ve onarımlar için yaklaşık mülk değerinin yıllık %1-2'sini bütçeleysin. £500,000'lik bir mülk için bu, yılda £5,000-£10,000 anlamına gelir. Yeni inşaatlar genellikle ilk yıllarda daha az gerektirir ancak daha yüksek hizmet bedelleri olabilir. Eski mülkler daha fazla onarım gerektirebilir ancak daha düşük hizmet bedelleri olabilir. Beklenmedik sorunlar için her zaman bir acil durum fonu bulundurun.

## D. Vergiler — Satış ve Miras

#### D1 Sattığımda Sermaye Kazancı Vergisi (CGT) ödeyecek miyim?

Evet, kârla satarsanız. Yabancılar, İngiltere konut mülkü kazançları üzerinden 2024 Bütçesi itibarıyla %18 (temel oran) veya %24 (yüksek oran) oranında CGT öder. Yıllık muafiyet tutarı £3,000'dir (2024/25). Satın alma maliyetlerini, iyileştirme maliyetlerini (onarımları değil) ve satış maliyetlerini kazançtan düşebilirsiniz. CGT beyannamesi, işlemin tamamlanmasından itibaren 60 gün içinde verilmelidir.

#### D2 CGT yükümlülüğümü azaltabilir miyim?

Çeşitli muafiyetler mevcuttur. Ana İkamet Muafiyeti (PPR), mülk ana evinizse kazançları muaf tutar — bu, taşındıktan sonra bile mülkiyetin son 9 ayını içerir, ayrıca mülk daha önce ikametgahınızsa ve kiraya verilmişse kiralama muafiyeti uygulanabilir. Evli çiftler her iki yıllık muafiyeti de kullanabilir. Satışları vergi yılları arasında zamanlama da yardımcı olabilir.

#### D3 Mülkü çocuklarıma devrettiğimde ne olur?

İngiltere Veraset Vergisi (IHT), İngiltere'de ikamet edenlerin dünya çapındaki varlıklarına ve yabancıların İngiltere mülklerine uygulanır. Oran, £325,000 vergisiz dilimin üzerinde %40'tır. Doğrudan torunlara devrediliyorsa ek £175,000 konut muafiyeti uygulanabilir. £500,000'lik bir mülk için, koşullara bağlı olarak potansiyel IHT £70,000+ olabilir.

#### **D4 Eşe bırakılan mülk için IHT muafiyeti var mı?**

Evet, eşler/medeni birliktelik ortakları arasındaki transferler IHT'den muaftır (eş muafiyeti). Ayrıca, ilk ölen eşin kullanılmayan vergisiz dilimi hayatta kalan eşe aktarılabilir ve potansiyel olarak mevcut muafiyeti £650,000'e iki katına çıkarır. İngiltere'de ikamet etmeyen eşlerin sınırlı £325,000 muafiyeti vardır; İngiltere'de ikamet ediyor sayılmayı seçmedikçe.

#### **D5 İngiltere mülkünü satarken Türkiye'de vergi yükümlülüklerim var mı?**

Evet. Türkiye'de ikamet edenler, İngiltere mülk kazançları dahil dünya çapındaki gelirlerini beyan etmelidir. Ancak, Çifte Vergilendirmeyi Önleme Anlaşması kapsamında İngiltere'de ödenen vergi, Türkiye yükümlülüğünden mahsup edilir. Türk vergi otoriteleri yabancı mülk satışlarının beyanını gerektirir. Her iki yargı alanında da uyumu sağlamak için İngiltere danışmanınızla birlikte bir Türk vergi danışmanına danışın.

#### **D6 Sermaye Kazancı Vergisi için hangi muafiyetler mevcut?**

Temel muafiyetler şunlardır: Ana İkamet Muafiyeti (PPR) — mülk tüm mülkiyet süresince tek veya ana ikametgahınızsa tam muafiyet, karışık kullanım dönemleri için kısmi muafiyet. Taşınmış olsanız bile mülkiyetin son 9 ayı muafiyet kapsamındadır. Kiralama Muafiyeti — mülk ikametgahınızsa ve daha sonra kiraya verilmişse £40,000'e kadar indirim. Yıllık Muafiyet Tutarı — kişi başı £3,000 (2024/25).

## **E. İpotek ve Finansman**

#### **E1 Yabancılar İngiltere'de ipotek alabilir mi?**

Evet, ancak seçenekler İngiltere'de ikamet edenlere göre daha sınırlıdır. Uzman kredi kuruluşları, uluslararası alıcılara genellikle %65-75 kredi-değer oranıyla (%25-35 peşinat gerektiren) ipotek sunar. Faiz oranları genellikle standart konut ipoteklerinden %1-2 daha yüksektir. Kredi verenler gelir kanıtı, kendi ülkenizden kredi geçmiş i ister ve minimum gelir gereksinimleri olabilir.

#### **E2 Ne kadar peşinat gerekiyor?**

%25-35 peşinat planlayın. £500,000'lik bir mülk için bu, £125,000-£175,000 anlamına gelir. Bazı kredi verenler, belirli uyruklar veya mülk türleri için daha yüksek peşinat isteyebilir. Güvende olmak için %30 artı satın alma maliyetlerini bütçelemenizi öneririz. Peşinatlar, kaynak belgelerinin tam olarak tutulmasıyla meşru bankacılık kanalları aracılığıyla transfer edilmelidir.

#### **E3 İpotek başvurusu için hangi belgeler gerekiyor?**

Genellikle gerekenler: pasaport ve vize belgeleri, adres kanıtı (fatura, banka hesap özetleri), gelir kanıtı (iş sözleşmeleri, vergi beyannameleri, muhasebeci mektupları), banka hesap özetleri (6-12 ay), mevcut varlık ve yükümlülük beyanları, peşinat kaynağı belgeleri ve mümkünse kendi ülkenizden kredi referansı.

#### **E4 Hangi faiz oranlarını bekleyebilirim?**

Yabancı ipotekleri şu anda genellikle %4-6 oranlarında seyrederken, İngiltere'de ikamet edenler için %3.5-5'tir. Oranlar kredi verene, LTV'ye ve mülk türüne göre değişir. 2-5 yıllık sabit oran dönemleri yaygındır. Değişken ve takipçi oranlar mevcuttur ancak faiz oranı riski taşır. Uluslararası alıcı pazarını anlayan uzman brokerlarla çalışıyoruz.

### E5 İpotek onayı ne kadar sürer?

İlk prensipte anlaşma: 2-5 gün. Tam onay: belge karmaşıklığı ve kredi verenin yanıt süresine bağlı olarak 3-6 hafta. Uluslararası başvuru sahipleri, gerektiğinde belge doğrulama ve çeviri için ekstra süre ayırmalıdır. İpotek sürecini erken başlatmak, sözleşme değişikliğinde gecikmeleri önlemeye yardımcı olur.

### E6 İpotek almak yerine nakit ödeme yapabilir miyim?

Evet, nakit alımlar basittir ve daha hızlı tamamlanabilir (ipotekli 8-12 hafta yerine 4-6 hafta). Avantajları arasında faiz maliyeti olmaması, daha basit işlem, daha güçlü pazarlık pozisyonu ve ipotek reddi riski olmaması yer alır. Ancak, kaldırma avantajını kaybedersiniz ve sermayeyi bağlarsınız. Öğrenci konaklama için, birçok aile finansman karmaşıklığından kaçınmak için nakit ödemeyi tercih eder.

### E7 Kiraya verme amaçlı özel ipotekler var mı?

Evet. Kiraya verme amaçlı ipotekler (Buy-to-let), kişisel gelir yerine öncelikle kira gelirine göre değerlendirilir. Kredi verenler genellikle kira gelirinin ipotek ödemelerinin %125-145'ini karşılama ister (Faiz Karşılama Oranı). Bu ürünler özellikle yatırım amaçlı mülkler için tasarlanmıştır ve kiraya verilecek mülkler için uygun seçimdir.

### E8 Daha sonra öz sermaye çıkarmak için yeniden ipotek yapabilir miyim?

Evet. Mülkte öz sermayeniz olduğunda (sermaye değerlenmesi veya ipotek geri ödemesi yoluyla), fon çıkarmak için yeniden ipotek yapabilirsiniz. Bu, ek mülk satın alımlarını, tadilatları veya diğer yatırımları finanse edebilir. Yeniden ipotek genellikle 6 aylık mülkiyetten sonra, kredi veren kriterlerine ve mülk değerlemesine tabi olarak mevcuttur.

## F. Mülk Yönetimi ve Kiralama

---

### F1 Mülk yönetim şirketine ihtiyacım var mı?

Yurtdışındaki yatırımcılar için profesyonel yönetim şiddetle tavsiye edilir. Yöneticiler kiracı bulma, kira tahsilatı, bakım koordinasyonu, yasal uyum, denetimler ve acil müdahale işlemlerini üstlenir. Yönetim olmadan, kiracı sorunları için 7/24 ulaşılabilir olmanız gerekir ki bu yurtdışından pratik değildir.

### F2 Mülk yöneticileri ne kadar ücret alır?

Tipik ücretler: Tam yönetim kiranın %10-15'i + KDV (%12-18 efektif). Sadece kiracı bulma: bir aylık kira veya %8-10. Envanter, kira yenileme ve mülk denetimleri için ek ücretler uygulanabilir. Premium yöneticiler daha fazla ücret alabilir ancak genellikle daha yüksek kiralara ve daha düşük boş dönemler elde eder.

### F3 Hangi kira getirisini bekleyebilirim?

Londra'da Russell Group üniversitelerine yakın mülkler genellikle %3-5 brüt getiri sağlar. Tüm maliyetlerden (yönetim, boş dönemler, bakım, hizmet bedelleri) sonra net getiri genellikle %2-3.5'tir. Bölgesel şehirlerde daha yüksek getiriler mümkündür (%5-7) ancak potansiyel olarak daha az sermaye değerlenmesiyle.

### F4 Tipik kira sözleşmeleri ne kadar sürer?

Standart Güvenceli Kısa Süreli Kiralamalar (AST) 6 veya 12 aydır, ardından genellikle aylık olarak devam eder. Öğrenci kiralamaları genellikle akademik yılla (Eylül-Haziran veya Temmuz) uyumludur. Öğrenci konaklama tesisleri 40-51 haftalık sözleşmeler sunabilir.

### F5 Kiralamalar arasında ne olur (boş dönemler)?

Boş dönemler, mülkün kiracılar arasında boş kaldığı zamanlardır. Birinci sınıf üniversite lokasyonlarında, güçlü talep nedeniyle boş dönemler genellikle 2 haftanın altındadır. Yıllık 2-4 hafta için bütçe ayırın. İyi yönetim, proaktif pazarlama ve kiracı tutma yoluyla boş dönemleri en aza indirir.

#### **F6 Çocuğum okumuyorken mülkü kullanabilir miyim?**

Evet, ancak bu ipotek ve vergi durumunu etkiler. Kiraya verme amaçlı ipoteğiniz varsa, kredi verenler genellikle mülkün kiraya verilmesini bekler. Kişisel kullanım ipotek şartlarını ihlal edebilir. Tatil kullanımı vergi indirimlerini etkileyebilir. Planlanan kullanımı danışmanınızla dürüstçe tartışın.

#### **F7 Kiracılar kira ödemezse ne olur?**

Profesyonel yöneticiler, riski en aza indirmek için kredi kontrolü ve referans prosedürlerine sahiptir. Gecikme olursa süreç şöyledir: resmi gecikme mektupları, müzakere girişimi, Bölüm 8 bildirimi sunma, gerekirse mahkeme tahliye işlemleri. Tahliye 4-6 ay sürebilir. Ek koruma için kira garantisi sigortası mevcuttur.

#### **F8 Hangi güvenlik sertifikaları yasal olarak gereklidir?**

Zorunlu gereksinimler: Gaz Güvenlik Sertifikası (yıllık), Elektrik Tesisatı Durum Raporu (EICR, her 5 yılda bir), Enerji Performans Sertifikası (EPC, minimum E derecesi), her katta duman alarmları, katı yakıtlı odalarda karbonmonoksit alarmları. Uyumsuzluk £30,000'e kadar para cezasıyla sonuçlanabilir.

#### **F9 Kira garantisi mevcut mu?**

Bazı geliştiriciler ve yönetim şirketleri kira garantileri sunar (genellikle sabit bir yüzde ile 2-3 yıl). Bu kesinlik sağlasa da, garantili getiriler genellikle piyasa oranlarının altındadır. Garanti priminin, potansiyel olarak daha yüksek piyasa kiralara karşı güvenliğe değip değmeyeceğini değerlendirin.

## **G. Satın Alma Süreci**

---

#### **G1 İngiltere'de gayrimenkul satın alma adımları nelerdir?**

Süreç şöyledir: (1) İlk danışmanlık ve mülk seçimi, (2) Peşinat ile rezervasyon (£2,000-£10,000), (3) Avukat görevlendirme, (4) Gerekirse ipotek başvurusu, (5) Avukat araştırmaları yapma, (6) Sözleşme değişimi (%10 peşinat ödenir), (7) Tamamlama (kalan fonları transfer etme), (8) Tapu Sicil kaydı. Toplam süre: 8-16 hafta.

#### **G2 Satın almak için İngiltere'yi ziyaret etmem gerekiyor mu?**

Hayır, satın almalar tamamen uzaktan tamamlanabilir. Belgeler DocuSign veya İngiliz Büyükelçiliği/Konsoloslugu'nda imzalanabilir. Ancak, mümkünse ziyaret etmenizi öneririz — mülkü görmek, lokasyonu anlamak ve ekibinizle tanışmak güven oluşturur.

#### **G3 Sözleşme değişimi nedir?**

Değişim, alıcı ve satıcının yasal olarak bağlandığı andır. Değişimden önce taraflardan biri çekilebilir. Değişimde: sözleşmeler takas edilir, tamamlama tarihi belirlenir, %10 peşinat iade edilemez hale gelir. Bu 'geri dönüşü olmayan nokta'dır — değişimden önce tamamen hazır olduğunuzdan emin olun.

#### **G4 İngiltere'ye nasıl para transfer ederim?**

Avukatınızın müşteri hesabına uluslararası banka transferi kullanın. Asla satıcılara veya geliştiricilere doğrudan para göndermeyin. Yüksek sokak bankalarından daha iyi oranlar için döviz



uzmanlarını (Wise, OFX, Moneycorp) düşünün. Transferler için 2-5 iş günü ayırın. AML uyumu için tam belgeleri koruyun.

#### G5 Yeni inşaatlar için rezervasyon süreci nasıldır?

Rezervasyon seçtiğiniz birimi güvence altına alır: (1) Mülk seçimi, (2) Rezervasyon ücreti ödeme (£2,000-£10,000), (3) Rezervasyon sözleşmesi alma, (4) 7-14 gün içinde avukat görevlendirme, (5) Avukat sözleşmeyi inceler, (6) Genellikle 28 gün içinde değişim. Rezervasyon ücretleri iade edilemez olabilir.

#### G6 Avukatım hangi araştırmaları yapar?

Standart araştırmalar: Yerel Otorite Araştırması, Çevre Araştırması (sel riski, kirlilik), Su ve Kanalizasyon Araştırması, Kilise Onarım Sorumluluğu. Yeni inşaatlar için: geliştirici garanti doğrulaması. Araştırmalar 2-4 hafta sürer ve toplam £300-£500'e mal olur.

#### G7 Tamamlama gününde ne olur?

Tamamlama, devir günüdür: Avukatınız kalan fonları gönderir, satıcının avukatı alındığını onaylar, anahtarlar teslim edilir, mülkiyet devredilir, SDLT ödenir, Tapu Sicil başvurusu yapılır. Tamamlamadan itibaren mülkün sahibi sizsiniz.

#### G8 Tapu belgesini ne zaman alırım?

İngiltere elektronik kayıt kullanır — fiziksel tapu belgeleri yoktur. Tamamlamadan sonra, avukatınız mülkiyeti HM Tapu Sicili'ne kaydeder (2-6 hafta). Mülkiyet kanıtı olarak sicilin resmi bir kopyasını alırsınız, Tapu Sicili portalından istediğiniz zaman indirilebilir.

## H. Piyasa ve Yatırım Riskleri

---

#### H1 Mülk değerleri düşerse ne olur?

Gayrimenkul uzun vadeli bir yatırımdır — kısa vadeli dalgalanmalar normaldir. İngiltere gayrimenkulü tarihsel olarak düşüşlerden toparlanmıştır. Üst düzey üniversitelere yakın eğitim odaklı lokasyonlar, tutarlı öğrenci talebi nedeniyle daha dayanıklı olma eğilimindedir. 10+ yıllık bir ufuk, zamanlama riskini önemli ölçüde azaltır.

#### H2 Üniversitelere yakın kira talebi güvenilir mi?

Russell Group üniversiteleri ekonomik koşullardan bağımsız olarak tutarlı bir şekilde öğrenci çeker. UCL, Imperial, LSE ve King's büyüyen uluslararası öğrenci nüfusuna sahiptir. Bu kurumlara yakın özel yapım konaklama, ortalama kiralık stoktan daha yüksek doluluk oranlarına sahiptir.

#### H3 Brexit'in İngiltere gayrimenkulü üzerindeki etkisi nedir?

Brexit başlangıçta belirsizliğe neden oldu ancak piyasa istikrar kazandı. Londra, büyüyen uluslararası öğrenci sayılarıyla küresel bir eğitim merkezi olmaya devam ediyor. AB dışı yatırımcılar Brexit göçmenlik değişikliklerinden etkilenmez. Uzun vadeli temeller sağlam kalmaktadır.

#### H4 Döviz kuru dalgalanması yatırıma nasıl etkiler?

Döviz riski iki yönlü çalışır. Sterlin zayıflığı satın alma gücünü artırır ancak transfer edilen getirileri azaltır. Stratejiler arasında: vadeli işlemler, döviz hesapları, uzman brokerlar ve çeşitlendirmenin bir parçası olarak kur maruziyetini kabul etme yer alır.

#### H5 Çocuğum İngiltere'de üniversiteye gitmezse ne olur?

Mülk saf bir yatırım haline gelir. Tamamen kiraya verin, gelecekteki aile kullanımı için saklayın, küçük kardeşlere ev sahipliği yapın veya piyasa koşulları uygun olduğunda satın. Çift amaçlı yapı esneklik sağlar.

#### H6 Gayrimenkul dolandırıcılığına karşı ne gibi korumalar var?

Yerleşik geliştiricilerle (FTSE listeli, uzun ticaret geçmişi) çalışmak dolandırıcılık riskini önemli ölçüde azaltır. Asla doğrulanmamış hesaplara para transfer etmeyin. Çalıştığımız tüm geliştiriciler finansal istikrar açısından değerlendirilmiştir. Yeni inşaatlar NHBC garantileriyle korunmaktadır.

#### H7 Geliştirici tamamlanmayı geciktirirse ne olur?

Yeni inşaat gecikmeleri yaygındır (genellikle 3-12 ay). Sözleşmeniz şunları içermelidir: son tarih, ihlal halinde fesih hakları ve tazminat maddeleri. Gecikmeler sırasında, ipotek teklifinizin geçerli kaldığından emin olun. Avukatınız aracılığıyla iletişimi sürdürün.

## I. Öğrencilere Özel Sorular

---

#### I1 Gayrimenkul yatırımı için hangi üniversiteleri hedeflemeliyiz?

Russell Group üniversitelerine odaklanıyoruz: UCL, Imperial College, LSE, King's College London ve Queen Mary. Bu kurumlar tutarlı bir şekilde yüksek kaliteli öğrencileri çeker, sınırlı kampüs içi konaklamaya sahiptir ve mükemmel ulaşım bağlantılarına sahip bölgelerde bulunmaktadır.

#### I2 Bir öğrenci için en uygun mülk boyutu nedir?

Tek bir öğrenci için stüdyo veya tek yatak odalı daire idealdir. İki yatak odalı mülkler ev arkadaşı veya misafir alanı sağlar. Daha büyük mülkler birden fazla öğrenciye uyar ancak daha fazla yönetim gerektirir. Mülk boyutunu ihtiyaçlara ve gelecekteki kiralama stratejisine göre eşleştirin.

#### I3 Çocuğumun arkadaşları oda kiralayabilir mi?

Evet, çocuğunuzun kiralayan ev arkadaşları olabilir. Dikkat edilecekler: HMO lisans gereksinimleri (3+ akraba olmayan kiracı varsa), ipotek şartları (bazıları çoklu kişileri kısıtlar) ve yönetim karmaşıklığı. Bir kiralanan oda ile iki yatak odalı genellikle basittir.

#### I4 Öğrenciler için en önemli olanaklar nelerdir?

Temel öncelikler: hızlı WiFi, kampüse yakınlık, yakın süpermarketler, 24 saat güvenlik, çamaşır tesisleri, çalışma alanı ve iyi doğal ışık. Özel yapım projeler genellikle spor salonları ve ortak alanlar içerir.

#### I5 Çocuğum mezun olduktan sonra ne olur?

Seçenekler: öğrencilere kiralamaya devam etme, genç profesyonel kiracıya dönüştürme, Londra üssü olarak kullanma, küçük kardeşlere ev sahipliği yapma veya satış (genellikle 5+ yıl sonra). Mülk, birden fazla kullanım seçeneğiyle bir varlık olarak kalır.

## J. Sigorta ve Koruma

---

#### J1 Ev sahibi olarak hangi sigortaya ihtiyacım var?

Temel teminat: Bina Sigortası (daireler için genellikle hizmet bedeline dahildir), Ev Sahibi Eşya Sigortası (mobilyalı kiralamalar için), Ev Sahibi Sorumluluk Sigortası ve Kira Kaybı teminatı. Maliyet: yıllık yaklaşık £200-£400. Standart ev sigortası kiraya verilen mülkleri kapsamaz.

#### J2 Yeni inşaat mülkler için hangi garanti koruması var?

Çoğu yeni inşaat NHBC garantisi ile gelir: 1-2. yıl geliştirici garantisi kusurları kapsar, 3-10. yıl NHBC yapısal garantisi büyük kusurları kapsar. Bu, inşaat sorunlarına karşı koruma sağlar ve ipotek verenleri tarafından gereklidir.

### J3 Kira garantisi sigortası düşünmeli miyim?

Kira garantisi sigortası (yıllık yaklaşık £150-300) kiracılar temerrüde düşerse kirayı öder ve yasal masrafları karşılar. Gönül rahatlığı sağlar ancak doğru kiracı referansları genellikle talepleri gereksiz kılar. Riskten kaçınan biriyseniz veya önemli ipotek taahhütleriniz varsa düşünün.

## K. Vize ve İkamet

---

### K1 Gayrimenkul satın almak bana oturma veya vatandaşlık hakkı verir mi?

Hayır. Bazı ülkelerin aksine, İngiltere gayrimenkul satın alma yoluyla oturma veya vatandaşlık sunmaz. Mülk sahipliği ve göçmenlik tamamen ayrıdır. Herhangi bir vize sonucu olmadan yabancı olarak İngiltere mülküne sahip olabilirsiniz.

### K2 Mülk sahipliği vize başvurularına yardımcı olur mu?

Mülk sahipliği finansal istikrar ve İngiltere ile bağları gösterebilir, bu da vize başvurularını destekleyebilir. Ancak, belirleyici bir faktör değildir. Vize kararları her vize türünün özel gereksinimlerine dayanır.

### K3 Göçmenlik danışmanlığı sağlıyor musunuz?

SMP yalnızca gayrimenkul yatırımına odaklanır. Nitelikli göçmenlik avukatları veya OISC kayıtlı danışmanlardan gelmesi gereken göçmenlik tavsiyesi sağlamıyoruz. Güvenilir göçmenlik uzmanlarını önerebiliriz.

### K4 Gelecekte İngiltere'ye taşınmak istersem ne olur?

Mülk sahipliği taşınmayı kolaylaştırır — konaklamanız hazırdır. Ancak, yine de geçerli bir vizeye ihtiyacınız olacak. Yollar şunlardır: Nitelikli İşçi vizesi, Küresel Yetenek vizesi, Yenilikçi Kurucu vizesi veya Aile vizeleri. Göçmenlik ve mülkü ayrı planlayın.

## L. Proje Seçimi ve Geliştiriciler

---

### L1 Hangi geliştiricilerle çalışıyorsunuz?

Köklü, finansal olarak sağlam geliştiricilerle ortaklık kuruyoruz — FTSE listeli şirketler, güçlü sicile sahip uzun süredir faaliyet gösteren özel geliştiriciler ve premium butik geliştiriciler. Temel ortaklar arasında Berkeley Group ve seçilmiş uzmanlar yer alır. Finansal istikrar, yapı kalitesi ve teslimat güvenilirliğini değerlendiriyoruz.

### L2 Proje geliştiricileriyle görüşebilir miyim?

Evet. Müşteriler ve geliştirici temsilcileri arasında, Londra'daki pazarlama ofislerinde veya video konferans yoluyla toplantılar düzenliyoruz. Bu toplantılar doğrudan sorular ve profesyonellik değerlendirmesi yapmanıza olanak tanır.

### L3 Bu mülkleri genellikle ne tür yatırımcılar satın alır?

Yatırımcı tabanımız ağırlıklı olarak çocuklarının eğitimi için satın alan Türkiye ve Kuzey Kıbrıs'tan yüksek net değerli ailelerdir. Diğer müşteriler arasında profesyonel yatırımcılar, Londra üssü arayan aileler ve servetini çeşitlendiren bireyler yer alır. Bütçeler genellikle £300,000-£1,500,000 arasındadır.

#### L4 Yeni proje lansmanları için ne gibi destek sağlıyorsunuz?

Yeni lansmanlar için: en iyi birimlere erken erişim, detaylı fiyatlandırma analizi, lokasyon değerlendirmesi, kira getirisi projeksiyonları, hukuki inceleme koordinasyonu, geliştirici finansal değerlendirmesi, inşaat izleme ve tamamlama koordinasyonu.

#### L5 Neden doğrudan değil de SMP aracılığıyla satın almalıyım?

SMP şunları sağlar: bağımsız danışmanlık (geliştiriciler tarafından istihdam edilmeyiz), birden fazla projeye erişim, Türk/Kıbrıslı aile ihtiyaçlarına özel bilgi, Türkçe dil desteği, güvenilir profesyonel ağ, satın alma sonrası destek ve 25+ yıllık Londra gayrimenkul uzmanlığı.

#### L6 Plan üzeri ve tamamlanmış mülkler arasındaki fark nedir?

Plan üzeri: daha düşük giriş fiyatı, inşaat süresince potansiyel sermaye artışı, aşamalı ödemeler, ancak inşaat riski. Tamamlanmış: hemen yerleşim/kiralama, belirsizlik yok, gördüğünüz ne alırsınız, ancak genellikle daha yüksek fiyatlar. Yakın çalışma tarihleri için, tamamlanmış mülkler zamanlama riskini azaltır.

#### L7 Mevcut seçenekler arasından doğru mülkü nasıl seçerim?

Seçimi şu kriterlere göre yönlendiriyoruz: üniversiteye yakınlık, bütçe, mülk boyutu ihtiyaçları, yapı kalitesi, kira potansiyeli, sermaye değerlenme beklentileri ve kişisel tercihler. Önerilerimiz özel hedeflerinize göre uyarlanmıştır.

## M. Lokasyon ve Değer Analizi

#### M1 Neden diğer İngiltere şehirleri yerine Londra?

Londra şunları sunar: dünya standartlarında üniversiteler, tutarlı uluslararası öğrenci talebi, derin likit gayrimenkul piyasası, sterlin varlık çeşitlendirmesi, güçlü uzun vadeli sermaye değerlenmesi ve benzersiz bağlantı. Bölgesel şehirler daha yüksek getiriler sunabilir ancak genellikle daha düşük sermaye artışı ve daha az likidite.

#### M2 Yatırım için en iyi Londra bölgeleri hangisi?

Eğitim odaklı bölgeler: Bloomsbury/King's Cross (UCL, LSE), South Kensington/White City (Imperial), Aldgate/Whitechapel (Queen Mary), Waterloo/London Bridge (King's). Yükselen değer bölgeleri arasında Doğu Londra (Stratford, Canary Wharf) ve yenileme bölgeleri yer alır.

#### M3 Gereken minimum bütçe ne kadar?

Hedef üniversitelere yakın Londra stüdyo: £350,000-£450,000. Tek yatak odalı: £450,000-£650,000. İki yatak odalı: £550,000-£900,000+. SDLT ve masraflar için %12-15 ekleyin. İpotekli £500,000'lik mülk için gereken toplam sermaye: yaklaşık £180,000-£220,000.

#### M4 Metrekare başına tipik fiyatlar ne kadar?

Birinci sınıf Londra yeni inşaatlar: metrekare başına £10,750-£19,375. Ultra-prime £21,500/m<sup>2</sup>'yi aşar. 2-3. Bölge: £7,500-£13,000/m<sup>2</sup>. Metrekare başına fiyat, projeler arasında değeri karşılaştırmaya yardımcı olur.

## N. Bankacılık ve Döviz

#### N1 İngiltere'de banka hesabına ihtiyacım var mı?

Satın alma için zorunlu değil ancak süregelen yönetim için önerilir. İngiltere hesabı kira alma, fatura ödeme, ipotek ödemeleri ve vergi ödemelerini kolaylaştırır. Yabancı olarak hesap açmak HSBC Expat, Barclays International, Monzo veya Wise ile mümkündür. 2-4 hafta ayırın.

## N2 Döviz dalgalanmalarına karşı nasıl korunabilirim?

Stratejiler: vadeli işlemler (kurları kilitleme), döviz hesapları (sterlin tutma), düzenli transferler (maliyet ortalaması) ve uzman döviz brokerleri (bankalardan daha iyi oranlar). Büyük işlemler için, küçük oran iyileştirmeleri binlerce pound tasarruf sağlar.

## N3 Satın aldıktan sonra sterlin güçlenirse ne olur?

Güçlü sterlin, İngiltere varlık değerinizi yerel para birimi cinsinden artırır — net değer için olumlu. Kira geliri ve satış gelirleri dönüştürüldüğünde daha değerlidir. Döviz dalgalanması uluslararası yatırımın bir parçasıdır. Uzun vadeli mülk değerlenmesi genellikle kısa vadeli döviz hareketlerini geçer.

# O. Tamamlama ve Teslimat

## O1 Mülkler mobilyalı mı teslim edilir?

Standart teslimat mobilyasızdır (bitmiş duvarlar, döşeme, mutfak, banyolar). Beyaz eşya genellikle yeni inşaatlara dahildir. Mobilya sizin sorumluluğunuzdadır — boyut ve kaliteye bağlı olarak tam döşeme için £5,000-£15,000 bütçeleyn.

## O2 Yeni inşaatlarda ne tür ısıtma sistemleri var?

Çoğu Londra yeni inşaatı şunları kullanır: merkezi ısıtma sistemleri (HIU), elektrikli ısıtma veya bireysel gaz kazanları (daha az yaygın). İşletme maliyetleri değişir — satın almadan önce EPC dereceleri ve tahmini hizmet maliyetlerini sorun.

## O3 İnşaat sırasında ne kadar değer artışı olur?

Plan üzeri mülkler, piyasa koşullarına bağlı olarak 2-3 yıllık inşaat süresinde %5-15 değerlendirilebilir. Bu garanti değildir. Satın alma kararlarınızı hızlı kâr umudundan ziyade uzun vadeli temellere dayandırın.

## O4 Londra'da ortalama yıllık mülk değer artışı ne kadar?

Uzun vadeli Londra konut mülkü, lokasyon ve döneme göre değişkenlikle yaklaşık yıllık %4-6 büyümüştür. Ulaşım iyileştirmelerine ve üst düzey üniversitelere yakın bölgeler genellikle ortalamayı geçmiştir. Geçmiş performans gelecek getirileri garanti etmez.

# P. Mülkünüzü Satma

## P1 İngiltere mülkü satmak neleri içerir?

Satış süreci: (1) Emlak acentesi görevlendirme, (2) Değerleme ve pazarlama, (3) Teklifleri alma, (4) Teklif kabul etme (sözleşmeye tabi), (5) Alıcı ekspertizleri/araştırmaları, (6) Sözleşme değişimi, (7) Tamamlama, (8) Varsa 60 gün içinde CGT ödeme. Süre: 12-20 hafta.

## P2 SMP satışta yardımcı olabilir mi?

Evet. Deneyimli acenteler öneriyoruz, zamanlama ve fiyatlandırma konusunda tavsiyelerde bulunuyoruz, gösterimler için mülk yöneticileriyle koordine ediyoruz, avukatlarla bağlantı kuruyoruz ve CGT planlamasına yardımcı oluyoruz. Devam eden ilişkimiz mülkünüzü anlamamız anlamına gelir.

### **P3 Satarken Türkiye'de vergi yükümlölüklerim var mı?**

Türkiye'de mukim vergi mükellefleri, İngiltere mülk kazançları dahil dünya çapındaki gelirlerini beyan etmelidir. Çifte Vergilendirmeyi Önleme Anlaşması kapsamında, ödenen İngiltere CGT'si Türkiye yükümlölüğünden mahsup edilir. Uyum sağlamak ve durumunuzu optimize etmek için her iki yargı alanındaki danışmanlarla çalışın.

### **P4 Yatırımım kendini ne zaman öder?**

Geri ödeme süresi hesaplama yönteminize ve yatırım yapınıza bağlıdır. Kira geliri ile peşinat geri kazanımı: Tipik %4-6 net getirilerle, %25'lik bir peşinatı net kira geliri ile geri kazanmak, maliyetlere ve lokasyona bağlı olarak yaklaşık 4-8 yıl sürer. Tam yatırım geri kazanımı: Nakit alımlar için, net işletme gelirin dayalı geri ödeme süreleri genellikle 12-18 yıl arasındadır. Ancak çoğu yatırımcı kaldıraç kullanır. Kira tasarrufu karşılaştırması: Çocuğunuz aksi takdirde kira ödeyecek olsaydı, kaçınılan kira maliyeti (Londra'da genellikle yıllık £15,000-25,000) peşinatınızı 3-5 yıl içinde telafi edebilir. Genel bakış: Çoğu kiraya verme amaçlı yatırımcı, kira gelirinin ipotek ve maliyetleri mütevazı bir fazlayla karşılamasını beklerken, sermaye değeri birincil uzun vadeli getiriyi sağlar. Birinci sınıf Londra üniversite bölgelerindeki mülk değeri tarihsel olarak uzun vadede yıllık %3-5 değeri artmıştır.

### **P5 Mülkümün değeri nasıl takip edebilirim?**

Yöntemler: çevrimiçi değeri ölçme araçları (Zoopla, Rightmove — sadece gösterge), yıllık profesyonel değeri ölçmeler (£200-£400), karşılaştırılabilir satış izleme ve Tapu Sicili ödenen fiyat verileri (ücretsiz ancak gecikmeli). Her 2-3 yılda profesyonel değeri ölçmeler doğru kıyaslamalar sağlar.

## Hâlâ Sorularınız mı Var?

Ekibimiz, uluslararası ailelere İngiltere gayrimenkul yolculuğunun her adımında rehberlik etmede uzmanlaşmıştır.

[www.smpinternational.co.uk](http://www.smpinternational.co.uk)

© 2025 SMP International. Tüm hakları saklıdır.