



# ELITE PARK

ISTANBUL, TURKIET



---

SVENSKA  
INVESTERINGS  
GRUPPEN

## INNEHÅLLSFÖRTECKNING

INLEDNING	SID	3
HÖJDPUNKTER	SID	4
PROJEKTBSKRIVNING	SID	6
TURKIET	SID	10
ISTANBUL	SID	11
ÖVRIG INFORMATION	SID	14
OM UTVECKLAREN	SID	17
RESERVATIONSavgift & SERVICE	SID	18

# ELITE PARK ISTANBUL, TURKIET

ISTANBUL, BRON MELLAN EUROPA OCH ASIEN, ÄR DEN ENDA STORSTAD I VÄRLDEN SOM ÄR BYGGD I TVÅ VÄRLDSDELAR. DENNA MEGASTAD, SOM RÄKNAS SOM EUROPAS STÖRSTA, HAR 14 MILJONER INVÅNARE. BEFOLKNINGEN ÖKAR LAVINARTAT MED EN HALV MILJON OM ÅRET. VI ERBJUDER DIG ATT INVESTERA PÅ DENNA HETA OCH EXPANSIVA MARKNAD TILL PRISER LÅNGT UNDER AKTUELLT MARKNADSVÄRDE.



SVENSKA  
INVESTERINGS  
GRUPPEN

# HÖJDPUNKTER

## **37 % UNDER MARKNADSVÄRDET**

Våra priser är ungefär 37% under rådande marknadspriser. Detta ger Dig bästa möjliga start och en hävstång på ditt kapital.

## **STOR EFTERFRÅGAN TILLSAMMANS MED BEGRÄNSAD TILLGÅNG**

Bostadsbristen i Istanbul bedöms till ca 250 000 bostäder just nu. Efterfrågan är stor främst på grund av den växande befolkningen.

## **BOLÅN BLIR TILLGÄNGLIGA**

Den turkiska regeringen har godkänt en lagändring som ger turkarna tillgång till lån med sin bostad som säkerhet. Detta kommer att ha långtgående effekter på den turkiska bostadsmarknaden. Lagen träder i kraft den 1 januari 2008. Investera nu, innan uppgången kommer.

## **UNGA KARRIÄRISTER OCH FAMILJER SÖKER SIN FÖRSTA BOSTAD**

Turkiet har 70 miljoner invånare och 70 % är under 35 år. Många unga karriärister och unga familjer söker efter sitt första egna boende. Ökade löner och introduktionen av bolån ger denna grupp möjligheter att för första gången komma upp på fastighetsstegen.

## **EUROPAS SNABBAST VÄXANDE EKONOMI**

Turkiet har Europas snabbast växande ekonomi just nu. År 2005 växte ekonomin med 7,5 % och 2006 med 7,8 %. Detta är femte året i rad av oavbruten tillväxt. OECD har beskrivit Turkiets senaste tillväxt som mycket stark.



# OM PROJEKTET ELITE PARK

Elite Park är ett nytt bostadsprojekt i hög kvalitet i ett mycket intressant område 25 km från Istanbuls centrum. Bygget är redan i full gång och är beräknat att stå färdigt i december 2008. Projektet består av 542 lägenheter i olika storlekar från 90 kvm - 217 kvm.

De byggs med mycket höga kvalitetskrav och med västerländsk finish. Och som en bonus är alla vitvaror inkluderade.

Fördelen med att investera under byggstadiet är att priserna är lägre, betalningarna sker stegvis och man binder priset från dag ett och kan sedan dra nytta av kapitaltillväxten i marknaden under tiden för byggnationen. När byggnaden är färdigställd efter 12-24 månader säljer man och tar del av kapitalvinsten.

## FACILITETER

Projektet innefattar följande faciliteter:

- Swimming pool
- Parkeringshus under mark
- 24 timmars säkerhets- och intercomsystem
- Barnpool och lekplats
- Fitness Center
- Turkiskt bad och bastu

## GEOGRAFISK PLACERING

Elite Park ligger på den europeiska sidan av Bosphorous i Beylikdüzü-distriktet i Istanbul. Det är en ungt, trendigt och familjeorienterat område med god infrastruktur och service.

Området är mycket populärt bland unga karriärmänniskor, förstagångsköpare och unga familjer. Denna målgrupp söker efter ett bekvämt och lugnt boende och lägre kostnader än vad som finns att tillgå i centrala Istanbul.

Elite Park ligger väldigt nära shoppingcenter, biograf, affärer och det finns en traditionell marknad precis i närheten. Projektet ligger på en kulle vilket gör att man kan njuta av en sval bris och havsutsikt från många av lägenheterna. I området kring Elite Park finns ett välkänt utbildningscentrum med två universitet. Endast 3 km från Elite Park ligger "Tüyap", Turkiets största mässområde och affärscentrum.



Området är under utveckling och är omnämnt som: "Designated Growth Area" i den nya "Istanbuls Metropolitan Master Plan 2006" som är utgiven av regeringen. Ett av dessa projekt är "Green Valley Project" som sträcker sig en bit från Elite Park ända ner till Marmara-sjön. "Green Valley Projekt" är en 4,5 km lång rekreativ park, som kommer att ge ett stort mervärde för Elite Park. Faciliteter som motionsspår, cykel- och gångvägar, kulturcenter, open air teater, restauranger, kaféer, tematrädgårdar, ponnyridning, cykeluthyrning, inomhus- och utomhus pooler, barnpool, lekpark och vattenpark.

Stranden i närheten har blivit en av Istanbuls livligaste semesterdestinationer. Den 4,5 km långa strandpromenaden och parkområdet kantas av restauranger, kaféer, shopping och sportfaciliteter. Istanbuls största vattenpark och underhållningscentrum, "Grand Aqua Marine", ligger längs vattnet. Småbåtshamnen i närheten har också blivit uppdaterad, vilket är ett långsiktigt projekt, som bland annat kommer att innebära ny snabbåtsförbindelse till Istanbuls centrum.

## INFRA- STRUKTUR

Beylikdüzü har goda kommunikationer som hela tiden förbättras och utvecklas. Atatürk Internationella flygplats ligger 25 minuter från Elite Park. En ny höghastighets-Metro planeras och kommer att förbinda Beylikdüzü med Istanbuls centrum och väntas vara klar 2011. Det är nära huvudmotorvägen D-100 och den nyligen uppgraderade TEM-motorvägen har ytterligare minskat restiden in till centrum.

## MARKNADS- VÄRDET

Våra priser är i genomsnitt 37 % under marknadsvärdet. Du kan nu investera i en lägenhet i världsstaden Istanbul en tredjedel av marknadsvärdet. Detta ger dig en bra hävstång på ditt kapital samt ett skydd mot värdeminskning om marknaden av någon anledning skulle backa. Det är en bra möjlighet att kunna få detta pris på en het och attraktiv marknad.

## KÖPARE

Vem köper dessa lägenheter av dig?

Hög befolkningstillväxt är den viktigaste faktorn som driver bostadsmarknaden i Istanbul. Med en befolkning på mer än 70 miljoner är Turkiet en av de topp 20 mest befolkade länderna i världen. Dessutom är 70 % under 35 år vilket skapar en stark och växande turkisk marknad. En stor del av denna unga befolkning är bosatt i Istanbul och på grund av den ständiga inflyttningen från landsbygden så växer staden snabbt - med ca en halv miljon människor om året. Detta ökar ständigt efterfrågan på bostäder. Med introduktionen av bolån och ett ökat antal som vill äga sitt boende blir lägenheterna i Elite Park otroligt attraktiva och eftertraktade. Förstagångsköpare, unga familjer och den växande medelklassen är huvudmålgruppen för Elite Park.

## UTHYRINGS- POTENTIAL

Historiskt sett så föredrar lokalbefolkningen att äga sitt boende framför att hyra. Men uthyrningsmarknaden växer och kommer troligen att öka framöver. Om du bestämmer dig för att behålla din investering och hyra ut lägenheten en tid för att ytterligare öka värdet så kan du förvänta dig en avkastning kring 4-7 %.



## FASTIGHETSPRISERNAS ÖKNING 2005

SPANIEN 4,7%  
EGYPTEN 6,1%  
KROATIEN 7%  
MAROCKO 11%  
TURKIET 20,9%

*Källa: Turkish Daily News 06-01-26*



PROJEKTET BESTÅR AV 542  
LÄGENHETER I OLIKA STORLEKAR  
FRÅN 90 KVM - 217 KVM.



## INFORMATION OM LÄGENHETERNA

LÄGENHETERNA BYGGS MED HÖG  
KVALITÉ OCH INREDS I VÄSTER-  
LÄNDSK MODERN STIL. ALLA VIT-  
VAROR ÄR INKLUDERAT I PRISET.



# TURKIET

## VÄXANDE EKONOMI

Turkiet har Europas snabbast växande ekonomi just nu och har under de senaste åren utvecklats extremt bra. År 2005 växte ekonomin med 7,5 % och 2006 med 7,8 %. Detta är det femte året i rad av oavbruten tillväxt. OECD har beskrivit Turkiets senaste tillväxt som mycket stark.

Turkiet är den 16:e största ekonomin i världen med en förväntad BNP på 382 miljarder US dollar vilket gör ekonomin större än exempelvis Belgien, Schweiz och Sverige under 2006. Utvecklingen drivs bland annat av en ökad produktivitet, ökad export och ökat inflöde av utländskt kapital.

Turkiet är internationellt konkurrenskraftigt i en rad viktiga industrier så som textil- och bilindustrin. Toyota och Ford är stora exportörer från Turkiet.

Även turismen är på stark tillväxt i Turkiet. Landet välkomnade 21 miljoner turister 2006 och antalet har ökat med 20 % under de senaste 2 åren. Förväntat antal för 2007 är 25 miljoner. Enligt WTTC (World Travel and Tourism Council) har Turkiet bara skrapat på ytan i förhållande till den potential landet har i turismindustrin.

## PÅ VÄG MOT EU

Turkiet har alltid haft nära relation med EU och 1996 upprättades en "Customs Union" mellan Turkiet och EU vilket är den närmsta ekonomiska och politiska relation man kan ha mellan ett icke-EU land och EU.

Det har skrivits mycket om hur lång tid det kommer att ta för Turkiet att bli medlem i EU. I oktober 2005 uppfyllde man alla villkor i "Köpenhamns kriteriet", detta är en förutsättning för att kunna inleda förhandlingar om medlemskap. Flera saker har försenat deras process och förhandling, men den goda nyheten är att dessa förseningar inte har påverkat ekonomin eller fastighetsmarknaden negativt. Tvärtom så har dessa förhandlingar haft en positiv effekt på utländska investerare, då förhandlingsförsöken visar beslutsamhet att förbättra landets ekonomi och bli en världsspelare att räkna med.

Turkiet har varit medlem i FN sedan 1945 och i Nato sedan 1952 och varit en sekulariserad stat sedan 1923 då religion och staten separerades.

## BOLÅN BLIR TILLGÄNGLIGA

Den turkiska regeringen har antagit en lag som ger turkiska medborgare rätt till att belåna sina fastigheter. Tidigare har lokalbefolkningen fått lita till spar-kapital eller kortsiktiga lån. Denna lagändring kommer ha långtgående effekter på den turkiska fastighetsmarknaden. Lagen träder i kraft den 1 jan 2008 och kommer att ge en stor del av den ständigt växande medelklassen möjlighet att finansiera sin bostad.

*"Den omedelbara effekten på en nation som är mitt i en byggboom, där behovet på bostäder är enormt, är troligtvis begränsad, men den långsiktiga effekten kommer att vara grundläggande i en nation med stor passion för fastigheter."* Financial Times 07-02-22

Trots att det kommer ta tid för marknaden att mogna och utvecklas och för räntorna att gå ner och stabiliseras, så innebär denna lagändring att en större del av befolkningen kan köpa bostad av Dig.

# ISTANBUL

**"Internationella fastighetsinvestorer rankar Istanbul som den främsta marknaden för utveckling i Europa."**

## STOR EFTERFRÅGAN

Turkiet har 70 miljoner invånare och ca 14 miljoner av dem bor i Istanbul. Av Turkiets befolkning är 70 % under 35 år. Fler och fler av dessa unga karriär-människor och familjer letar efter sitt första hem. Ökade löner och introduktionen av bolån gör det möjligt för en helt ny sektor av befolkningen att komma upp på fastighetsstegen. Efterfrågan och behovet för bostäder visar inga tecken på avmattning. Man bedömer att behovet av nya bostäder ligger runt 7 miljoner under de närmsta tio åren. Detta stora behov täcks inte av de nuvarande byggprojekten och för att klara utmaningen vänder sig fastighetsutvecklare utomlands och söker finansiering från internationella investerare för att ge bränsle till byggboomen.

En nyligen publicerad rapport från Urban Land Institute (Emerging Trends in Real Estate - Europe) säger att "Internationella fastighetsinvestorer rankar Istanbul som den främsta marknaden för utveckling i Europa." En av de intervjuade experterna beskrev Istanbul som "den största möjligheten på kontinenten."

## MARK-PRISERNA ÖKAR

I varje marknad står fastighetsvärdet i direkt proportion till markvärdet. I mars 2007 vann Sama Dubai, ett Holdingbolag från Dubai, budgivningen på en markbit i Istanbuls växande affärsdistrikt på 705 miljoner US dollar. Transaktioner som denna skapar ett "köp-buzz" hos investerare.

## PRISLISTA

STORLEK	ANTAL RUM	PRIS	PRIS/KVM
90 kvm	1+1	€ 62 550	€ 695
119 kvm	2+1	€ 76 755	€ 645
126 kvm	2+1	€ 81 270	€ 645
131 kvm	2+1	€ 84 495	€ 645
207 kvm	3+1	€ 123 165	€ 595
217 kvm	3+1	€ 129 115	€ 595

## JÄMFÖRELSE-OBJEKT

För att försäkra oss om att priserna på Elite Park är det bästa så har vi gjort följande jämförelser. Detta visar att våra priser är under rådande marknadsvärde.

PROJEKTNAMN	OMRÅDE	PRIS	KVM	RUM	PRIS/KVM
Vista 4 Residenza2	Beylikdüzü	€ 152 600	120	2+1	€ 1,272
Ginza Residence3	Beylikdüzü	€ 136 250	140	2+1	€ 973
Beypaläs	Beylikdüzü	€ 97 200	92	2+1	€ 1 056



SKYLINE AV "THE LEVENT BUSINESS DISTRICT" SOM  
LIGGER PÅ DEN EUROPEISKA SIDAN AV ISTANBUL.

TURKIET ÄR EN HÖGINTRESSANT NATION MED STARK TILLVÄXT-  
POTENTIAL I MÅNGA SEKTORER – FRÅN BILINDUSTRI TILL TURISM.  
TURKIET ÄR DEFINITIVT EN AV VÅRA FAVORITER SOM TILLVÄXT-  
MARKNAD UNDER 2007.

# FÖRVÄRVSKOSTNADER

## KOSTNADER

Precis som vid fastighetsköp i Skandinavien så tillkommer en del kostnader vid fastighetsförvärv, så kallade förvärvskostnader. Den advokat vi rekommenderar kommer att biträda dig med betalningarna så att det blir så enkelt och smidigt för dig som möjligt. Hälften av kostnaderna betalas i inledningen av investeringsprocessen och hälften betalas när projektet är färdigställt.

Förvärvskostnader - reservation för prisförändringar

Exemplet bygger på ett köp av en 90 kvm lägenhet med priset € 62 550.

Stämpelskatt (1.5%)	€ 938
Bostadslicens (1%)	€ 625
Notarieavgift	€ 100
Ansökningsavgift lagfart	€ 90
Juridiskt bistånd	€ 650
Moms på juridiska avgiften(18%)	€ 117
<b>Anslutningsavgifter</b>	
Natargas	€ 250
El	€ 250
Vatten	€ 100
Försäkring	€ 100
<b>Summa kostnader</b>	<b>€ 3 220</b>

## BETALNINGS- PLANEN

Deponering omgående vid reservation	€ 2 000
Reservationsavgift omgående	€ 1 800
30 dagar efter reservation	30 % minus deponeringen
Efter 3 månader	30 %
Efter 6 månader	30 %
Vid färdigställandet	10 %

# INVESTERINGSSCENARIO

Genom att analysera marknaden idag och den historiska utvecklingen har vi gjort en beräkning på vilka förväntningar man kan ha på denna investering. Vi kan dock inte garantera att marknaden utvecklas så som vi förutser.

## KORTSIKTIG INVESTERING

### 1.

För investerare som vill komma in och ut ur marknaden snabbt och få en snabb avkastning. Köper lägenhet offplan och säljer precis innan eller precis efter den är färdigställd. Exemplet nedan bygger på förvärv av en 90 kvm lägenhet.

Investerings horisont	1 år
Köpeskilling	€ 62 550
Reservationsavgift	€ 1 800
Köpekostnader	€ 3 220
<b>Totalt kapitalutlägg</b>	<b>€ 67 570</b>

### Vinstprognos

Köpeskilling	€ 62 550
Rabatt	37 %
Förväntat marknadsvärde	€ 99 285

Kapitaltillväxt per år	10 %	20 %	30 %
Värde efter 1 år	€ 109 213	€ 121,064	€ 131,153
Kapitalvinst	€ 41 643	€ 53 294	€ 63 383
Avkastning på eget kapital	62 %	79 %	93 %

# INVESTERINGSSCENARIO

## LÅNGSIKTIG INVESTERING

### 2.

För investerare som vill köpa och behålla investeringen för att maximera vinsten genom den starka tillväxtpotential Istanbul har. Investeraren kanske väljer att finansiera en del av investeringen efter färdigställandet och hyra ut lägenheten för att täcka lånekostnader under tiden som man tar del av den underliggande kapitaltillväxten.

Investeringshorisont	4 år
Tid till färdigställande	1 år
Köpeskilling	€ 62 550

Reservationsavgift	€ 1 800
Förvärvskostnader	€ 3 220
Fortlöpande underhåll under 4 år	€ 2 340
<b>Total kapitalutlägg över 4 år</b>	<b>€ 69 910</b>

Förväntad månadshyra	€ 326
Beläggning	90 %
Uthyrningskostnad	15 %
Hysesintäkt per år netto	€ 2 992
Netto avkastning	4,8 %
<b>Totalt nettointäkter över 4 år</b>	<b>€ 8 976</b>

### Vinstprognos

Köpeskilling	€ 62,550
Rabatt	37 %
Förväntat marknadsvärde	€ 99 285

Kapitaltillväxt per år	10 %	20 %	30 %
Värde efter 4 år	€ 132 148	€ 205 877	€ 283 567
Hysesintäkter	€ 8 976	€ 8 976	€ 8 976
<b>Kapitalvinst</b>	<b>€ 71 214</b>	<b>€ 144 943</b>	<b>€ 222 633</b>
Avkastning på eget kapital	102 %	207 %	318 %

# OM UTVECKLAREN

Utvecklaren är ett högt rankat byggföretag med mycket gott rykte. Företaget har 50-årig branscherfarenhet och är ett dynamiskt och pålitligt bolag som specialiserat sig på att utveckla bostäder i populära tillväxtområden i Istanbul. Har idag ca 1 000 lägenheter under konstruktion.

## BYGGSTANDARD

Elite Park säljs med 10-årig byggaranti. Byggnaden är konstruerad enligt västerländsk reglering och endast högsta kvalitet av byggmaterial används. Precis som alla nya byggnader i Istanbul så är Elite Park konstruerat för att klara jordbävningar. Alla vitvaror är dessutom inkluderat i priset.

## SKATTEREGLER OCH FASTIGHETS- ÄGANDE

Som skattesystem brukar vara så är Turkiets system ganska komplext och vi rekommenderar därför att du använder professionella rådgivare. Nedan följer en kortfattad genomgång av de viktigaste skatterna.

## BESKATTNING AV KAPITALVINST

Kapitalskatt vare sig det är en privatperson eller företag hanteras som en del av den generella inkomstskatten. Personlig inkomstskatt varierar från 15-40 %. Grundläggande företagsbeskattning på företagets vinst är 30 %, men det finns planer på att sänka detta till 20 %. Äger du en fastighet mer än fyra år så behöver du inte betala skatt på kapitalvinsten.

## MOMS

Moms (KDV i Turkiet) hamnar inom två spann. 1 % på fastigheter mindre än 149 kvm och 18 % för fastigheter över 150 kvm. Momsen ingår i priset på våra fastigheter.

## STÄMPELSKATT

Stämpelskatten kan variera från 0,15-0,75 % av värdet på det dokument det gäller.

## FASTIGHETS- SKATT

Betalas varje år med 0,1 % till 0,6 % på taxeringsvärdet. Vid en försäljning betalas 1,5 % av köpeskillingen i skatt av både säljare och köpare.

## DUBBEL- BESKATTNING

Turkiet har skrivit dubbelbeskattningsavtal med 60 länder däribland Sverige. Vilket betyder att du inte behöver betala inkomst- och kapitalskatt två gånger

## JURIDIK

ENTA A.S. och Nursen Kose, är den bästa byrån att representera våra investerare. Nursen är en erfaren advokat som har rik erfarenhet när det gäller hanterandet av utländska fastighetsinvestorer och talar utmärkt engelska. Vi har förhandlat fram en bra taxa tillsammans med ENTA och deras specialpris för investerare från Svenska Investeringsgruppen är €650-€850 plus moms beroende på lägenhetens storlek.

# RESERVATIONSavgIFT OCH SERVICE

Reservationsavgiften för en lägenhet i Elite Park är € 1 800.

**Reservationsavgiften täcker följande tjänster och kostnader:**

**Identifierar** intressanta marknader och projekt.

**Analyserar** risker och möjligheter och utför så kallad "due diligence". Vi besöker personligen alla projekt och möter nyckelpersoner ansikte mot ansikte.

Vi undersöker t.ex.:

- Landet och staden
- Projektet
- Utvecklaren
- Planeringen
- Lagfarten
- Juridiken

**Paketerar** och strukturerar investeringen så effektivt som möjligt. Förhandlar fram rabatter med hjälp av vårt rykte och köpkraft. Initierar och förmedlar kontakter till advokater och förhandlar fram fördelaktiga taxor och betalningsvillkor.

## VÅR SERVICE

- Vår kundservice hjälper dig genom hela processen.
- Svarar på alla frågor du kan ha under investeringsprocessen.
- Leder dig igenom kontrakt och betalningsprocesserna.
- Hjälper dig ordna med en fullmakt och juridisk hjälp om det önskas.
- Hjälper dig att ordna möbelpaket när det önskas.
- Hjälper dig med kontakt av uthyrningsagenter.
- Uppdaterar dig på hur din investering utvecklas.
- Erbjuder ett vänligt öra för alla dina funderingar du kan ha under din investering.

## VÄLKOMMEN ATT KONTAKTA OSS!

TELEFON: 040 - 693 60 62

WWW.INVESTERINGSGRUPPEN.COM

EPOST: INFO@INVESTERINGSGRUPPEN.COM



SVENSKA  
INVESTERINGS  
GRUPPEN