

NEDEN SÖZLEŞMELİ PORTFÖY ÇALIŞMALIYIZ?

SÖZLEŞMESİZ PORTFÖY	SÖZLEŞMELİ PORTFÖY
<p>Gayrimenkulün satışından kim sorumludur? Sözleşmesiz portföyden hiç kimse sorumlu değildir. Çünkü birden fazla emlakçı ile satılması&kiralanması demek, herkes de anahtarın olduğu sadece resim çekilip sisteme konulur. Tüm emlakçıların ortak malıdır. Hiçbir emlakçı gereği kadar ilgilenmez, sorumluluk hissetmez.</p>	<p>Gayrimenkulün satışından kim sorumludur? Gayrimenkulün pazarlanmasını üstlenen tek sorumlu emlak danışmanıdır. NOT: Taşınmaz ticareti yönetmeliği gereğince zaten zorunludur.</p>
<p>Kimlerle görüşeceğim? Gayrimenkulünüz ile ilgili çalışan tüm emlakçılar ile bağlantıda olmanız gerekmektedir. Hiç biri gayrimenkulünüz hakkında bilgi sahibi olmadığı için her biri ayrı ayrı fiyatla pazarlamayacaktır. Hatta malınızın fiyatını düşürüp ederinin altında satmaya çalışacaktır.</p>	<p>Kimlerle görüşeceğim? Sadece sözleşme yaptığınız emlak danışmanı ile bağlantı halinde olacaksınız. Emlak danışmanınız, gayrimenkulünüzün satışında sizi en iyi şekilde temsil edecektir. Pazar analizi yaparak mülkünüzü en doğru şekilde pazarlayacaktır.</p>
<p>Emlak danışmanı nasıl bir çalışma yapar? Hiçbir çalışma yapmaz. Her fırsatta afiş asmak için yarışan emlakçı ordusu çoğu zaman ellerindeki portföyleri gizlerler. Diğer emlakçılara kesinlikle söylemezler. Sadece diğer portföylerinin arasında sıradan bir mülk olarak pazarlamaya çalışır. Bu pazarlama yöntemi malın satılmasını geciktiren uzun sıkıntılı bir süreçtir.</p>	<p>Emlak danışmanı nasıl bir çalışma yapar? Sözleşmeli ve süreli bir pazarlama süreci olduğu için emlak danışmanı gerekli tüm pazarlama faaliyetlerini eksiksiz yerine getirecektir. Sadece müşteri aramakla kalmayıp, diğer emlak danışmanlarının da pazarlamasına açıp sizin ulaşabileceğiniz emlakçılardan çok daha fazlasının da alıcı araması için portföyünüzü paylaşımına açacaktır. Bu pazarlama en doğru ve en kısa sürede pazarlama sürecidir.</p>
<p>Düşük motivasyon</p>	<p>Yüksek motivasyon</p>
<p>Gayrimenkulün denetimi kontrolsüzdür.</p>	<p>Gayrimenkul yakın takip ve kontrolindedir.</p>

<p>Hizmet bedelini kim alacak? Sadece portföyün satışını&kiralamasını yapan emlak danışmanı hizmet bedeli alacağından emlakçılar birbirinden bu mülkü kaçırmaya çalışacaktır. Alıcı ve satıcının güven duymadığı (özellikle alıcıların mağdur olduğu)bir ticari ilişkidir. Bu aracılık hizmeti,emlakçının insafına kalmış haksız ve keyfi kazanç sağladığı bir alışveriş yöntemidir.</p>	<p>Hizmet bedelini kim alacak? Alıcıyı temsil eden emlak danışmanı hizmet bedelini alıcıdan, satıcıyı temsil eden emlak danışmanı hizmet bedelini satıcıdan alacaktır. Hizmet bedeli oranı bellidir. Alıcı ve satıcı ödemediği hizmet bedelini bildiği için güvenilir bir ticari ilişkidir.</p>
<p>Mülkümün satılık&kiralık olduğunu kimler duyacak? Bilginin gizlenmesi yüzünden az sayıda insan gayrimenkulün satılık&kiralık olduğunu bilecektir. Gayrimenkulle ilgili eksik,yanlış bilgi ile pazarda farklı fiyatlarla pazarlanması alıcıları da rahatsız etmektedir.</p>	<p>Mülkümün satılık/kiralık olduğunu kimler duyacak? Pazarlamanın gerektirdiği tüm enstrümanlar kullanıldığı için gayrimenkul ile ilgili doğru bilgi ve fiyatla ilan edildiği için çok sayıda alıcıya ve diğer emlakçıların duyması sağlanacaktır. Alıcının güvendiği doğru bir pazarlamadır.</p>
<p>Alıcı bazlı çalışma nedir? Emlak danışmanı alıcı müşteriler ile çok dikkatli görüşme yaptıktan sonra, elindeki alıcıyı kaçırmamaya odaklanıp, farklı farklı gayrimenkul gösterip, malın gerçek alıcısına ulaşması geciktirilecektir. KAÇMAKTAN KOVALAYAMAYACAKLARI İÇİN UZUN VE SIKINTILI BİR PAZARLAMA SÜRECİDİR.</p>	<p>Satıcı bazlı çalışma nedir? Emlak danışmanı için sadece satılacak&kiralanacak portföy önemlidir. Odak noktası sizin gayrimenkulünüz olacaktır. DOĞRU ALICI VE SATICIYI EN KISA SÜREDE BİR ARAYA GETİRİP EN KISA SÜREDE PAZARLAMAKTIR.</p>
<p>Verilen ilanlar nasıl olacak? İlanların tümünde asla adres verilmez. Bütün ilanlar birbirine benzer, çünkü başka emlakçıların bilgilenmesini veya alıcının doğrudan size ulaşmasını istemezler. Gelen alıcı adaylarına başka gayrimenkuller gösterilebilir. Kontrollerinde olmayan gayrimenkul hızlı davranan bir başka emlakçı tarafından satıldığı halde pazarlanmaya çalışılan ilanlarla pazarlanmaya çalışılan kötü bir pazarlama yöntemidir.</p>	<p>Verilen ilanlar nasıl olacak? Gayrimenkul doğru bir fiyat ve bilgi ile en kısa zamanda sisteme girilecek, İnternet sitelerinde ve kendi web sayfasında yayınlanacak,el ilanı dağıtılacak, Ulusal basın aracılığıyla bir çok alıcıya en kısa sürede ulaşılır. Diğer profesyonel pazarlama yöntemleriyle de alıcının dikkatini bu mülke çekerek pazarlama sürecini hızlandıracaktır.</p>