

خانه خریدن ایرانی‌ها در ترکیه ۴۵ درصد کم شد



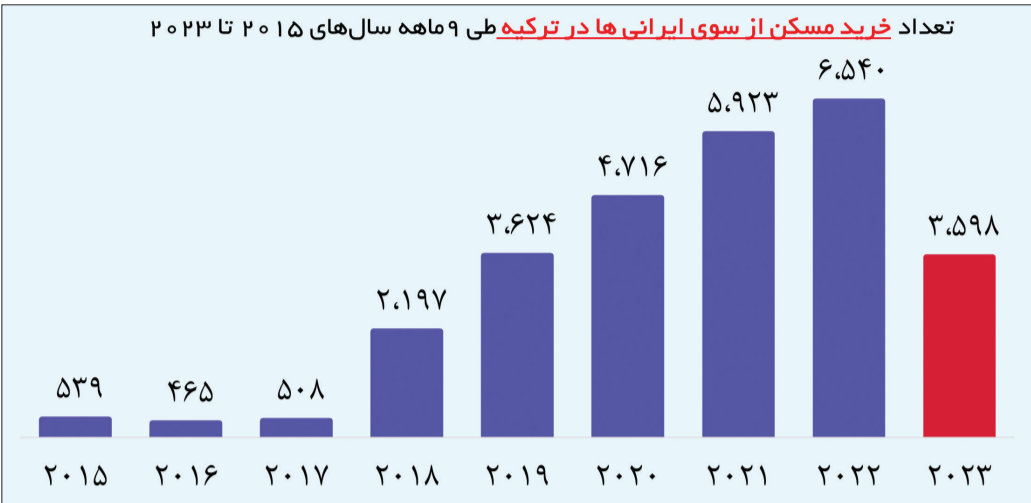
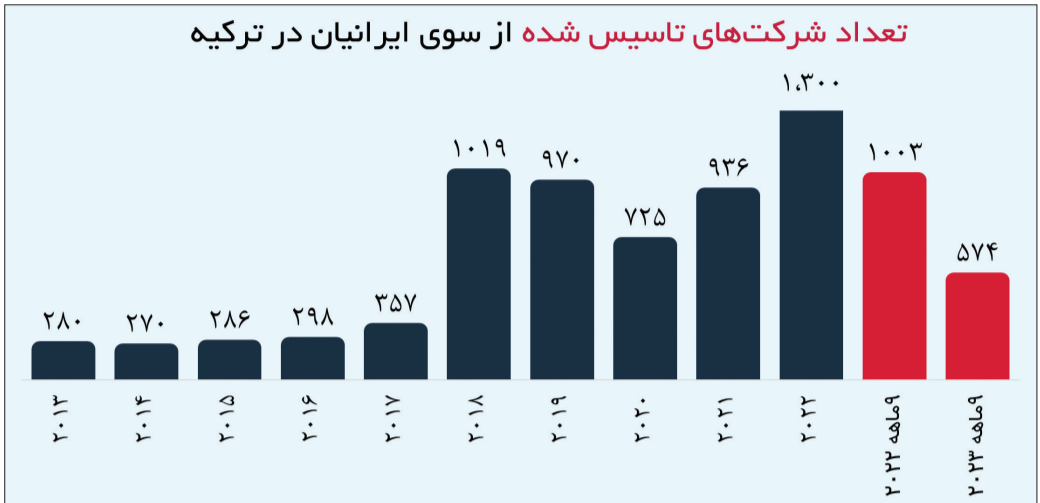
پانیده رحیمی
خبرنگار

در سال‌های اخیر به واسطه نااطمینانی در اقتصاد ایران، تورم و نوسانات شدید شاخص‌های اقتصاد کلان و بالا بودن انتظارات تورمی، خروج سرمایه به یک معضل برای کشور تبدیل شده بود. یکی از این مقاصد خروج سرمایه از کشور، همسایه غربی یعنی ترکیه بود. آمارهای رسمی

نشان می‌دهد در سال جاری هرچند سرمایه‌گذاری ایرانی‌ها در ترکیه ادامه دارد، اما از شدت خروج سرمایه به سمت ترکیه به طور قابل توجهی کاسته شده است. طبق این آمارها، طی سال جاری میلادی خرید ملک ایرانی‌ها در ترکیه در مقایسه با سال گذشته ۴۵ درصد و تاسیس شرکت از سوی ایرانی‌ها در این کشور نیز ۲۳ درصد کاهش یافته است. همچنین بررسی روند ۱۰ ساله سرمایه‌گذاری ایرانی‌ها در ترکیه نشان می‌دهد خروج سرمایه به سمت همسایه غربی امسال به

کمترین مقدار از سال ۲۰۱۸ رسیده است. اقتصاددانان در گفت‌وگو با «فرهنگیختگان» می‌گویند بخشی از دلایل این موضوع را باید در داخل ایران و بخشی دیگر را در ترکیه جستجو کرد. کاهش ریسک‌های سیاسی، کاهش نسبی نوسانات شاخص‌های اقتصاد کلان، کاهش انتظارات تورمی، رکود بازار دارایی‌ها و کاهش نقدشوندگی آنها، ازجمله دلایل مربوط به داخل ایران بوده که در کاهش خروج سرمایه از ایران به مقصد ترکیه تأثیرگذار بوده است. در

سمت ترکیه نیز، افزایش ریسک‌های سرمایه‌گذاری، تغییر و تحولات قوانین مهاجرتی، کاهش حاشیه سود سرمایه‌گذاری خارجی‌ها در این کشور و تغییر و تحولات سیاستگذاری پولی و بانکی ترکیه (تاکید ویژه بانک مرکزی ترکیه بر استفاده فعالانه از ابزار نرخ بهره در دوره ریاست جدید بانک مرکزی این کشور) ازجمله دلایلی هستند که در کنار بالا رفتن هزینه‌های زندگی در این کشور، به عنوان دافعه برای سرمایه‌گذاران ایرانی عمل کرده‌اند.



کاهش ۴۵ درصدی خرید ملک در ترکیه

داده‌های مرکز آمار ترکیه از خریداران خارجی ملک در این کشور نشان می‌دهد ایرانی‌ها در بین خریداران خارجی، از رتبه هشتم در سال‌های ۲۰۱۵ و ۲۰۱۶ به رتبه اول در سال‌های ۲۰۲۰ و ۲۰۲۱ رسیده‌اند. با آغاز جنگ روسیه-اوکراین و افزایش ریسک‌های اقتصادی در روسیه، شهروندان این کشور از ایرانی‌ها سبقت گرفته و جایگاه اول را از ایرانی‌ها پس گرفتند. در سال جاری نیز ایرانی‌ها پس از روس‌ها دومین خریدار ملک در ترکیه بوده‌اند. مبتنی بر آمارهای منتشر شده از سوی مرکز آمار ترکیه، خرید ملک در ترکیه توسط ایرانی‌ها از ۵۳۹ فقره در ۹ ماهه نخست سال ۲۰۱۵ به ۵ هزار و ۹۲۳ فقره در ۹ ماهه سال ۲۰۲۱ و حدود ۶ هزار و ۵۴۰ فقره در ۹ ماهه سال ۲۰۲۲ رسیده است. همچنین براساس این داده‌ها، طی سال ۲۰۲۳ میزان خرید ملک توسط ایرانی‌ها در ترکیه با کاهش ۴۵ درصدی به ۳ هزار و ۵۹۸ فقره کاهش یافته است. نکته حائز اهمیت این است که طی سال ۲۰۲۲ رقم حداقل سرمایه‌گذاری در املاک ترکیه برای اخذ تابعیت این کشور از ۲۵۰ به ۴۰۰ هزار دلار افزایش یافته است. اگر سال‌های قبل را ۲۵۰ هزار دلار و سال ۲۰۲۲ را ۴۰۰ هزار دلار در نظر بگیریم، طی مدت هشت سال اخیر حدود ۹۳ میلیارد دلار در بخش ملک، سرمایه از کشورمان به ترکیه منتقل شده است.

کاهش ۴۳ درصدی تاسیس شرکت ایرانیان در ترکیه

یکی دیگر از شرایط و امتیازات ترک‌ها برای تور کردن سرمایه‌گذاران خارجی، اعضای تابعیت به خارجی‌ها از طریق تاسیس شرکت و استخدام نیروی کار ترکیه در این شرکت‌ها است. سرمایه‌گذاری ثابت به ارزش حداقل ۵۰۰ هزار دلار، ایجاد فرصت شغلی حداقل برای ۵۰ نفر و سپرده‌گذاری حداقل ۵۰۰ هزار دلار در بانک‌های این کشور به مدت سه سال و خرید حداقل ۵۰۰ هزار دلار سهام صندوق

به همین میزان افزایش داشته است. البته این وضعیت در ارزش لیر نیز قابل مشاهده است. آمارها نشان می‌دهد نرخ برابری لیر در مقابل دلار طی ۲۴ ماه اخیر با افت ۲۸۵ درصدی از ۷٫۴ لیر در اوایل فوریه ۲۰۲۱ به حدود ۲۸٫۵ لیر در روزهای اخیر رسیده است. شاید گفته شود با توجه به افزایش قیمت ملک، سرمایه‌گذاران ایرانی سود کرده‌اند، اما بخش زیادی از آن سود با کاهش ارزش لیر از بین رفته است. با این حال، برخی از کارشناسان اقتصادی همچنان معتقدند که به دلیل بیشتر بودن قیمت لیر نسبت به تومان، سرمایه‌گذاری در ملک در بلندمدت برای ایرانیان خیلی هم نتایج بدی را به دنبال نخواهد داشت. البته از طرف دیگر برخی از فعالان اقتصادی معتقدند که ترکیه، ایران بدون تحریم است. به عبارتی همه مشکلات تورمی و مشکلات ساختاری ایران را دارد اما صرفاً خارج از تحریم‌های آمریکا است.

تبعات تغییر قوانین مهاجرتی

از ابتدای روی کار آمدن اردوغان تا ۱۸ سپتامبر سال ۲۰۱۸ شرایط کسب شهروندی برای اتباع خارجی در ترکیه به واسطه چهار شرط دریافت شهروندی برای یک تابعه خارجی آسان نبود. این شرط شامل داشتن سه میلیون دلار سپرده بانکی یا داشتن دو میلیون دلار سرمایه ثابت یا خرید خانه‌ای به ارزش یک میلیون دلار یا استخدام ۱۰۰ نفر کارمند ترک توسط کارفرمایان خارجی بود. اما با تصمیم دولت ترکیه که مفاد آن چهارشنبه، ۲۸ شهریور سال ۹۷ در روزنامه رسمی این کشور اعلام شد، شرایط پیشین برای کسب شهروندی کاملاً تغییر کرد، به طوری که براساس قوانین جدید شرط سپرده بانکی از سه میلیون دلار با کاهش ۸۰ درصدی به ۵۰۰ هزار دلار کاهش یافت. سرمایه ثابت نیز از دو میلیون دلار با کاهش ۷۵ درصدی به ۵۰۰ هزار دلار تقلیل یافت. ارزش خانه

سرمایه‌گذاری املاک یا سهام صندوق سرمایه‌گذاری نیز از دیگر ابزارهای دریافت تابعیت این کشور است. آمارهای منتشرشده از سوی اتحادیه اتاق‌های بازرگانی و بورس ترکیه حاکی از این است که ایرانی‌ها در سال ۲۰۱۰ تعداد ۵۴ شرکت در این کشور تاسیس کرده‌اند. این تعداد در سال ۲۰۱۱ حدود ۷۳ شرکت و در سال ۲۰۱۲ تعداد ۴۳ شرکت بوده است. این اعداد در سال ۲۰۲۱ به ۹۶۳ و در سال ۲۰۲۲ به هزار و ۳۰۰ شرکت افزایش یافته است. به طور کلی در بازه زمانی سال ۲۰۱۰ تا ۲۰۲۲ تعداد شرکت‌های ایرانی در کشور ترکیه به ۶ هزار و ۶۱۱ شرکت رسیده که با احتساب میانگین سرمایه‌گذاری ۲۵۰ هزار دلاری، می‌توان گفت در این مدت زمان ۱٫۷ میلیارد دلار سرمایه از کشور خارج شده و در حوزه املاک ترکیه سرمایه‌گذاری شده است. آمار اتحادیه اتاق‌های بازرگانی و بورس ترکیه نشان می‌دهد طی ۹ ماهه نخست امسال نیز ایرانی‌ها ۵۷۴ شرکت در ترکیه تاسیس کرده‌اند که این تعداد نسبت به ۹ ماهه مشابه سال ۲۰۲۲ کاهش ۴۳ درصدی داشته است.

ضربه تورم ترکیه به ایرانیان

در سال‌های اخیر برخی از سرمایه‌گذاران ایرانی در ترکیه از افزایش ریسک‌های سرمایه‌گذاری در این کشور برای خارجی‌ها خیر داده‌اند. خیرگزاری دولت مدتی پیش در این باره می‌نویسد: برخی فعالان اقتصادی معتقدند که سرمایه‌گذاری در ترکیه آن طور که در شبکه‌های اجتماعی و رسانه‌ها تبلیغ می‌شود، جذاب نبوده و بازندگان زیادی از جمله بین ایرانی‌ها داشته است. این وضعیت را می‌توان در آمارهای اقتصادی ترکیه نیز مشاهده کرد. به طوری که طبق آمارهای بانک مرکزی و مرکز آمار ترکیه، قیمت مسکن در این کشور طی یک سال اخیر بیش از ۹۰ درصد، قیمت غذا و اقلام خوراکی و هزینه‌های زندگی بیش از ۱۰۰ درصد و هزینه انرژی نیز

ترکیه دیگر نمی‌صرفد



امیرمحمد گلوانی، اقتصاددان در گفت‌وگو با «فرهنگیختگان» اظهار داشت: «همان‌طور که آمارها نشان می‌دهد از سال ۲۰۱۸ به بعد اشتیاق قابل توجهی از سوی ایرانیان برای خرید ملک در ترکیه ایجاد شد که در نهایت این کشور را به یکی از محل‌های خروج سرمایه از ایران و برخی همسایگان تبدیل کرد، درنتیجه بعضی از ایرانی‌هایی که قصد خروج سرمایه خود از کشور را داشتند و دسترسی به کشورهای اروپایی غربی یا شمالی و آمریکا برایشان سخت تر بود، ترجیح دادند سرمایه خود را از این طریق خرید ملک در ترکیه خارج کنند. علی‌الخصوص که در بازه زمانی مورد بحث دولت ترکیه تمهیداتی برای ارائه حق شهروندی به دارندگان ملک در این کشور اندیشید و انگیزه مضاعفی را در سرمایه‌گذاران ایرانی برای خرید مسکن در ترکیه ایجاد کرد که در نهایت سبب شد ایرانی‌ها به اولین مشتری ملک در آنجا تبدیل شوند. البته باید توجه داشت روس‌ها پس از وقوع جنگ با اوکراین و شهروندان سوریه به واسطه جنگ داخلی به این جمعیت اضافه شده‌اند. مبتنی بر آمارها، میزان خرید مسکن در ترکیه توسط ایرانی‌ها در ۹ ماهه ۲۰۲۳ به نصف سال ۲۰۲۲ نزول پیدا کرده است. این کاهش در طول یک سال رخ داده و بهتر است داده‌های سال ۲۰۲۴ و ۲۰۲۵ نیز مورد بررسی قرار بگیرد؛ چراکه از طرفی ممکن است این کاهش ناشی از نوسان طبیعی مقطعی باشد. از سوی دیگر نیز باید در نظر داشت که این موضوع می‌تواند ناشی از کاهش گرایش به سرمایه‌گذاری در این کشور باشد؛ وقتی فرصت سرمایه‌گذاری در یک کشوری ایجاد می‌شود، طبیعتاً گرایش اولیه بسیار بیشتری به آن سمت سوق پیدا می‌کند، ایرانی‌ها نیز به دلیل فرصت خوب سودآوری- که در آنجا وجود دارد- از این موضوع استقبال و با خرید ملک در ترکیه، سرمایه‌گذاری و خروج سرمایه را تشدید کرده‌اند. در

تبلیغات اغواکننده

به ایرانی‌ها ضربه زد



آلبرت بوزیان، دیگر اقتصاددانی است که درخصوص دلایل کاهش سرمایه‌گذاری ایرانی‌ها در ترکیه به «فرهنگیختگان» می‌گوید: «تغییر نرخ ارز از سال گذشته تاکنون و همچنین افزایش قیمت تمام‌شده مسکن در ترکیه برای سرمایه‌گذاران و مقاضیان ایرانی به واسطه کاهش ارزش لیر در مقایسه با سایر ارزهای توند ازجمله دلایل کاهش میزان تمایل از سوی مردم ایران باشد. در گذشته خریداری مسکن ارزان‌تر بود. البته باید توجه داشت که بنایست این سیر صعودی تقاضای ایرانیان برای خرید مسکن در ترکیه تا همیشه ادامه داشته باشد. از سوی دیگر روند قیمت دلار و افزایش نرخ ارز از سال گذشته تاکنون منجر به این کاهش تقاضا شده است. متأسفانه افرادی که پیش از این نسبت به خریداری مسکن در ترکیه اقدام کرده‌اند، زمانی که نسبت به فروش یا تبدیل ملک خود اقدام می‌کنند با خسران مواجه می‌شوند. به وزارت امور اقتصاد و دارایی و همچنین سازمان مالیاتی و دولت این خرده وارد است که چرایی وجود زیان دیدگی مردم نسبت به آگاه‌سازی افراد نسبت به تبلیغات در سایت‌های مختلف برای خرید ملک در سایر کشورها اقدامی صورت نمی‌گیرد. باید توجه داشت که روند کاهش قیمت مسکن در ایران، افزایش نرخ ارز، کاهش ارزش لیر ترکیه در مقایسه با سایر ارزهای خارجی و کاهش تقاضا ازجمله عوامل کاهش خرید مسکن توسط ایرانیان در ترکیه بوده است. افرادی که قصد تان خرید و سرمایه‌گذاری داشتند در چند سال اخیر اقدام کردند؛ ممکن است افراد دیگری نیز بعداً برای خرید تشویق شوند. این نکته حائز اهمیت است که بعضاً افراد برای دریافت اقامت ترکیه و بدون اطلاع از قوانین نسبت به خرید مسکن در این کشور اقدام می‌کنند و می‌خواهند از امکان تحصیل یا پاسپورت ترکیه برای سایر کشورها استفاده کنند.»

فرار ایرانی‌ها از ریسک سرمایه‌گذاری در ترکیه



وحید شفاقی شهری، اقتصاددان نیز در گفت‌وگو با «فرهنگیختگان» درخصوص کاهش سرمایه‌گذاری ایرانی‌ها در ترکیه می‌گوید: «خروج سرمایه از ایران در ۱۲ سال اخیر نسبت به دهه‌های گذشته تشدید شده است؛ برقراری تحریم، تشدید نااطمینانی‌ها، کاهش ریسک‌های اقتصاد سیاسی و ظهور و تشدید ایرچالش‌ها و چالش‌هایی که در کشور وجود دارد، ازجمله دلایل تشدید خروج سرمایه در سال‌های اخیر بوده است. تشدید خروج سرمایه در دهه ۹۰ عمدتاً به کشورهای همسایه نظیر گرجستان، ترکیه، امارات و... بوده است. البته در این میان سرمایه‌گذاری در کشورهای آمریکایی و اروپایی مثل کانادا و آلمان نیز صورت گرفته است. برخی ایرانیان نسبت به سرمایه‌گذاری و خرید مسکن در کشورهای همسایه مانند گرجستان و ترکیه ابراز تمایل کرده‌اند. بعضاً شاید این افراد خودشان مهاجرت نکردند اما سرمایه خود را به کشور دیگری انتقال دادند. این مهم به این معنا نیست که در دهه‌های گذشته خروج سرمایه وجود نداشت، بلکه کمتر از امروز بود و دهه ۹۰ تشدید شد. خروج سرمایه داده‌های شفاف و روشنی ندارد. آمار خروج سرمایه مانند اقتصاد زیرزمینی است. ترکیه در سال‌های اخیر تورم فزاینده‌ای را تجربه کرده است. در واقع تورم بالا و در حدود ۸۰ درصدی ترکیه بیش از ایران شد و توجیه‌پذیری اقتصادی این کشور برای سرمایه‌گذاری از بین رفت و عملاً خرید مسکن در ترکیه دیگر برای سرمایه‌گذاران خارجی جذابیت ندارد. تورم ترکیه در سه سال اخیر افزایش شتابانی را به ثبت رسانده و منجر به کاهش ارزش پول ملی و تشدید قیمت اقلام مختلف اعم از مسکن شده است. قطعاً این اتفاقات روی تصمیم ایرانی‌ها برای سرمایه‌گذاری در ترکیه موثر بوده است.»

مدیرمسئول:

محمد امین ایمانجانی

سردبیر:

مسعود فروغی

تلفن و فکس:

۰۲۱ ۶۲۹۹۹۴۹۵

کد پستی:

۱۱۳۵۶۳۳۸۱۶

چاپ:

چاپخانه دانشگاه آزاد اسلامی

نشانی:

خیابان حافظ، پایین‌تر از جمهوری

روبه‌روی ساختمان بورس

ساختمان فرهیختگان، طبقه سوم