



ورود سرمایه‌گذاران ایرانی □□ به بازار املاک همسایه ۴۷ درصد کاهش یافت خروج پول‌های ایرانی از خانه‌های ترکیه

به گزارش اقتصاد شرق؛ خریدهای دومینویی ایرانی‌ها در بازار مسکن ترکیه بعد از «ظهور علائم روشن» از زیان یک‌سال اخیر، با سخته شدید در فصل اول ۲۰۲۲ مواجه شد. آمار رسمی از نبض معاملات مسکن در ترکیه حاکی است، هم‌اکنون هیجان دست‌کم سه ساله ایرانی‌ها برای خرید ویلاها و واحدهای برج‌های مسکونی این کشور همسایه فروکش کرده است به طوری که تعداد خانه‌هایی که در ماه مارس سال جاری میلادی به مالکیت خریداران ایرانی درآمد نسبت به اوج خرید همین گروه (ایرانی‌ها) در سال ۲۰۲۱، به میزان ۴۷ درصد کاهش یافته است.

این افت سنگین سرمایه‌گذاری در بازار مسکن ترکیه از طرف ایرانی‌ها، صرفاً یک حرکت نقطه‌ای نیست بلکه حجم خرید ملک توسط این گروه در کل فصل اول ۲۰۲۲ نسبت به فصل آخر ۲۰۲۱ نیز سقوط ۴۶ درصدی از خود نشان می‌دهد.

ماه‌های پایانی سال گذشته میلادی، اوج خرید مسکن در ترکیه توسط ایرانی‌ها بود. در آن مقطع، رکورد بیشترین فروش املاک ترکیه به سرمایه‌گذاران ایرانی در مقایسه با ۵ سال قبل از آن زده شد؛ ۱۴۶۲ آپارتمان در یک ماه (دسامبر).

اما اکنون با آشکار شدن «باخت سنگین» مالکان خارجی املاک ترکیه به «تورم تاریخی در این کشور» و همین‌طور «پرواز دلار از زمین لیر»، جریان سرمایه‌گذاری در این بازار طی فصل اول ۲۰۲۲ معکوس شده است.

## خریدها چگونه نصف شد؟

سال گذشته میلادی، حجم خرید مسکن در ترکیه توسط ایرانی‌ها ۴۰ درصد نسبت به ۲۰۲۰ رشد کرد و البته در سال ۲۰۲۰ نیز فروش در این بازار به سرمایه‌گذاران ایرانی ۳۱ درصد افزایش یافته بود. الان اما، حجم خریدها نصف شده است.

بررسی‌های «دنیای اقتصاد» درباره ریزش نبض خرید مسکن در ترکیه توسط سرمایه‌گذاران ایرانی نشان می‌دهد، «سبقت بازار دلار از بازار ملک در مسابقه رشد قیمت‌ها در اقتصاد ترکیه» عامل اصلی این سکنه شدید معاملاتی است. در کنار این پارامتر، تغییر وضعیت ریسک غیراقتصادی نسبت به یک سال گذشته نیز بر رفتار تقاضای سرمایه‌ای اثرگذار بوده است.

در فاصله ابتدای ۲۰۲۱ تا پایان ماه مارس ۲۰۲۲، میانگین قیمت مسکن در ترکیه تقریباً ۷۷ درصد افزایش پیدا کرد اما در همین فاصله، نرخ دلار در این کشور ۹۸ درصد جهش کرد. به این ترتیب، ایرانی‌هایی که به قصد سرمایه‌گذاری و کسب سود (بازدهی مثبت)، ابتدای سال گذشته دارایی خود را ابتدا به دلار تبدیل کردند و سپس در ترکیه آپارتمان خریدند، امروز ارزش دلاری سرمایه آنها در بازار مسکن این کشور حدود ۱۱ درصد کاهش یافته است؛ این یعنی زیان به جای سود در کارنامه «سرمایه‌گذاری ملکی در ترکیه.»

این زیان را می‌توان با روایت ساده از تغییرات قیمت مسکن و نرخ دلار در ترکیه طی این مدت به خوبی درک کرد.

سرمایه‌گذاری که در اوایل سال ۲۰۲۱ با تبدیل ۲ میلیارد تومان دارایی خود به دلار عازم بازار املاک ترکیه شد، در آن زمان توانسته با رقمی در حدود ۷۵ تا ۷۶ هزار دلار با خرید یک خانه به ارزش کمتر از ۶۰۰ هزار لیر، اقدام به سرمایه‌گذاری ملکی کند. ملک او امروز نزدیک به یک میلیون لیر ترکیه ارزش دارد اما اگر همین فرد این دارایی خود را بخواهد تبدیل کند، با لحاظ نرخ برابری دلار نسبت به لیر، ارزش این سرمایه ملکی او چیزی در حدود ۶۵ تا

۶۶ هزار دلار برآورد می‌شود که به این ترتیب، بازنده این بازار سرمایه‌گذاری محسوب می‌شود.

حال ممکن است برخی متقاضیان سرمایه‌گذاری املاک ترکیه در این یکی دو ماه اخیر با مشاهده سطح قیمت‌ها و مقایسه روند رشد نرخ دلار و قیمت مسکن در ترکیه، تصویر دیگری را مشاهده کنند (طی دو ماه اول سال جاری میلادی میزان رشد قیمت مسکن در این کشور بیش از نرخ رشد دلار بود) اما همچنان اوضاع اقتصاد ترکیه به واسطه سیاست‌های نادرست اقتصادی در این کشور، چشم‌انداز مبهمی را نشان می‌دهد.

### سرنوشت تلخ مالکان با سقوط لیر

زیان چشمگیر خارجی‌ها در بازار مسکن ترکیه فقط به یک سال اخیر محدود نمی‌شود. آنهایی که از ابتدای ۲۰۱۸ - درست مقطعی که به خاطر انتظارات تورمی در اقتصاد ایران و نااطمینانی به آینده، خریدهای سرمایه‌ای در بازارهای مختلف (غیرمولد) رونق گرفت- به فکر خرید سرمایه‌ای خانه در ترکیه افتادند و همان زمان اقدام به خرید ملک در این کشور کردند، امروز با احتساب تورم مسکن و نرخ دلار در این کشور، چنانچه بخواهند ملک خود را بفروشند و به دلار (برای بازگرداندن سرمایه به ایران یا مقصد دیگر سرمایه‌گذاری) تبدیل کنند، ۲۴ درصد زیان خواهند دید.

«دنیای اقتصاد» مهر ماه سال گذشته در گزارشی با عنوان «مسکن ترکیه در دو سناریو»، این سرنوشت تلخ «سرمایه‌گذاران املاک ترکیه» را در قالب یک سناریوی محتمل از آینده این بازار، پیش‌بینی کرده بود. در آن گزارش، یک سناریو این بود که «نرخ رشد دلار از نرخ رشد قیمت مسکن در ترکیه سبقت بگیرد.» یک سناریو هم عکس این بود. اکنون و تا اینجا، سناریوی اول حاکم بوده است.

اقتصاد ترکیه طی سال‌های اخیر به خاطر «خطاهای سیاستی و مداخلات عجیب و غریب رئیس‌جمهور این کشور در تصمیمات سیاست‌گذاران پولی و مالی»، با بحران تورمی روبه‌رو

شد.

دخالت اردوغان در تعیین نرخ بهره به بهانه «حمایت از تولید و سرمایه‌گذاری» باعث شد نرخ بهره واقعی در این کشور منفی شود و این خود یک سیگنال قوی از «بازدهی منفی سرمایه‌گذاری» در این کشور بود. این مدل سیاست‌گذاری در اقتصاد ترکیه به صعود نرخ تورم عمومی منجر شد به طوری که امروز تورم نقطه‌ای ترکیه به ۱/۶۱ درصد (در ماه مارس ۲۰۲۲) رسیده که بالاترین نرخ تورم از ۲۰۰۲ تا کنون در این کشور است.

این شرایط همچنین «سقوط تاریخی ارزش پول ترکیه در برابر دلار آمریکا» را رقم زد. در حال حاضر قدرت هر دلار آمریکا با ۷/۱۴ لیر ترکیه برابری می‌کند که بیانگر رشد ۹۸ درصدی نرخ دلار در این کشور است. در چهار سال گذشته، قدرت پول ملی ترکیه در برابر دلار حدود ۸۰ درصد تضعیف شد.

در حال حاضر، یک سایت بین‌المللی اطلاع‌رسانی از متوسط قیمت هر مترمربع خانه در بیش از ۱۰۰ کشور جهان، متوسط قیمت مسکن در ترکیه را اندکی بیش از ۱۰۰۰ دلار اعلام می‌کند. ترکیه از این منظر (قیمت‌ها به دلار) دوازدهمین بازار مسکن ارزان جهان است. از طرفی، حدود قیمت‌ها در بازارهای آنلاین فروش آپارتمان و ویلای ترکیه، برای غالب فایل‌ها رقمی بین ۱۰۰۰ تا ۲۰۰۰ دلار در هر مترمربع است. البته در این سامانه‌های الکترونیکی تبلیغ آپارتمان‌های ترکیه، قیمت‌های ۶۰۰ تا ۷۰۰ دلار برای هر مترمربع آپارتمان هم دیده می‌شود که این سطح قیمتی برای واحدهای کم‌متراژ است.

برخی سایت‌های معرفی بازار مسکن ترکیه گزارش می‌دهند، متوسط قیمت مسکن در استانبول در ماه سپتامبر سال گذشته میلادی ۶۰۰۰ لیر بوده است.

زیان واقعی بازندگان مسکن ترکیه

تبخیر ۱۱ درصدی سرمایه خارجی‌ها در بازار مسکن ترکیه، بخشی از زیان این گروه از مالکان

است. این افت ارزش سرمایه، بدون احتساب «مالیات‌های ۴ گانه دریافتی از دارایی ملکی» در این کشور است.

در بازار املاک ترکیه مالیات‌هایی شامل «مالیات زمان خرید، مالیات تمبر، مالیات سالانه بر املاک و مالیات بر عایدی سرمایه» دریافت می‌شود. نرخ این مالیات‌ها (بر اساس ضوابطی که دست‌کم تا سال گذشته میلادی در این بازار برقرار بوده)، به ترتیب ۵٪ / ۱۵٪ / ۷۵٪ / ۱٪ / ۶٪ درصد و همچنین ۳۵٪ درصد است. مالیات بر عایدی سرمایه به بخشی از قیمت فروش که بیش از تورم عمومی، افزایش پیدا کرده، بسته می‌شود.

به این ترتیب، با کسر ارقام مالیاتی از «ماحصل سرمایه‌گذاری ملکی خارجی‌ها» در بازار مسکن ترکیه، زیان سرمایه‌گذاران به مراتب سنگین‌تر از رقمی خواهد بود که صرفاً بر اساس «بازدهی بیشتر دلار در برابر مسکن» در این کشور برآورد می‌شود.

در یک‌سال گذشته، زیان حداقل ۱۱ درصدی سرمایه‌گذاری ملکی در ترکیه در شرایطی برای خریداران ایرانی ثبت شد که بازدهی بازار سرمایه (بورس تهران) در همین مدت، سود حداقل ۱۰ درصدی را نصیب سرمایه‌گذاران کرد و حتی متوسط قیمت ملک در تهران نیز در همین مدت ۱۶ درصد افزایش پیدا کرد.

گفته می‌شود، «خروج از بازار املاک ترکیه» به این راحتی هم نیست. خارجی‌ها در این کشور برای خرید ملک معمولاً با مالک خارجی طرف نمی‌شوند بلکه تمایل دارند از مالک دست اول - سازنده ساختمان یا فروشنده ترک- خرید و معامله کنند.

با این حال، همه خریداران ایرانی بازار مسکن ترکیه از جنس «سرمایه‌گذار» محسوب نمی‌شوند. خریدهای سرمایه‌ای، بخش اصلی معاملات در این بازار را تشکیل می‌دهد. بعد از آن، گروه‌هایی هم هستند که با هدف مهاجرت به ترکیه و همچنین خرید خانه تفریحی برای سفرهای دوره‌ای به این کشور، اقدام به خرید خانه می‌کنند.

منبع: دنیای اقتصاد