



راهنمای منطقه ترکیه



با افزایش نرخ تورم جهانی و ورود بحران ویروس کرونا و سویه های جهش یافته آن به سومین سال، سرمایه گذاری در بخش املاک و مستغلات ثابت کرد که بهترین و مطمئن ترین پناهگاه برای حفظ ارزش ثروت و قدرت خرید سرمایه گذاران در برابر تورم بی سابقه ای است که امروزه شاهد آن هستیم.

در سال گذشته (2021)، همزمان با افزایش تقاضای خرید ملک از طرف شهروندان ترکیه و اتباع خارجی، بخش املاک و مستغلات ترکیه یکی از متمایزترین بازارها در سطح جهان بود. کسانی که از طریق خرید ملک در این بازار سرمایه گذاری کرده بودند، تنها ظرف یک سال بالغ بر 100 درصد، سود کسب کرده اند.

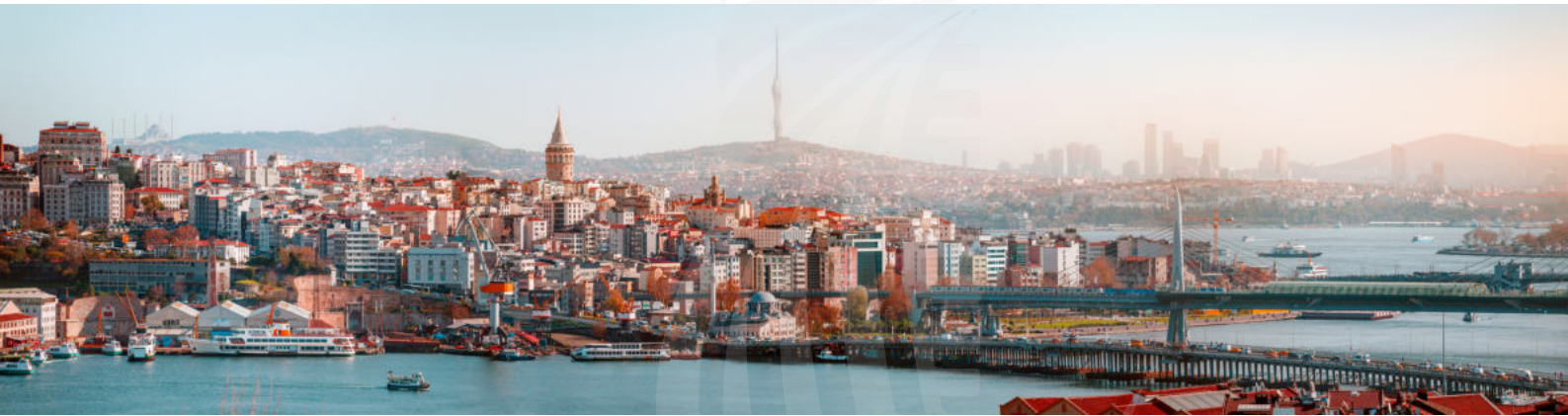
صاحبان املاک و همچنین کسانی که ظرف یکسال گذشته (2021) در هر کدام از استان های بزرگ ترکیه همچون استانبول، ملک خریداری کرده بودند، با فرا رسیدن سال (2022) و تنها ظرف یک سال، سودهای کلانی را به دست آوردند. این گزاره بهترین گواه بر صحت این سخن است که سرمایه گذاری در بخش املاک و مستغلات مطمئن ترین سرمایه گذاری خواهد بود.

کما اینکه طی یک سال گذشته و با فرا رسیدن سال جدید (2022)، اجاره بها در سراسر ترکیه افزایش قابل توجهی داشته است. این مسئله نیز اعتماد سرمایه گذاران بخش املاک و مستغلات را برای سرمایه گذاری بیشتر دوچندان نموده و به آنها اطمینان بخشیده است که سرمایه گذاری ملکی همواره با افزایش نرخ تورم، شاهد افزایش قیمت بوده و در برابر بحران های اقتصادی مختلف خدشه ناپذیر خواهد بود.

با توجه به مطالب عنوان شده، کارشناسان شرکت املاک و مستغلات امتلاک بنا دارند در این مقاله مهمترین و بهترین مناطق و شهرهای ترکیه را که برای سرمایه گذاری ملکی مناسب تر هستند و سودهای کلانی را برای صاحبان سرمایه به ارمغان می آورند، به شما عزیزان معرفی کنند.

سرمایه‌گذاری در تمام بخش‌های شهر استانبول و به ویژه در بخش املاک و مستغلات آن، از ارزش بالایی برخوردار است. این شهر از نظر سوددهی سرمایه‌گذاری‌ها، در مقایسه با دیگر شهرهای ترکیه، همواره در مرتبه اول قرار دارد.

بر اساس گزارش‌های صادر شده از طرف ارگان‌های دولتی، قیمت املاک و مستغلات شهر استانبول، طی یک‌سال گذشته (2021)، بالغ بر 95 درصد افزایش داشته است. بنا به داده‌های شرکت بریتانیایی نایت فرانک که یکی از معتبرترین آژانس‌های املاک و مستغلات است، استانبول از نظر افزایش قیمت ملک در سطح نهم جهان قرار می‌گیرد.



کارشناسان دلیلی افزایش قیمت املاک و مستغلات استانبول را علاوه بر افزایش چشمگیر تقاضا سرمایه‌گذاران ترکیه‌ای و خارجی، به ویژه بعد از کاهش نرخ سود بانکی توسط بانک مرکزی ترکیه، در افزایش قیمت مصالح ساختمانی و مواد اولیه به کار رفته در ساخت و ساز می‌دانند که به خاطر کاهش نرخ لیبر و افزایش تورم جهانی بوده است.

با نگاهی به اعداد و ارقام قیمت املاک و مستغلات استانبول طی پنج سال گذشته و همچنین اجاره‌بهای آپارتمان‌های این شهر، به سودهای کلان و قابل توجهی که سرمایه‌گذاران این بخش کسب کرده‌اند، پی‌خواهیم برد. به همین جهت کارشناسان معتقدند، سرمایه‌گذاری در این شهر، به ویژه در بخش املاک و مستغلات آن، از نظر سودآوری بالاتر از دیگر شهرهای ترکیه است.

جدول زیر میان‌گین قیمت آپارتمان های سه خوابه استانبول را طی سالها 2020، 2021 و 2022 و پیش‌بینی سود احتمالی یک سال آینده را نشان می دهد:

جدول (1) سود سرمایه گذاری با خرید ملک در استانبول در سال های 2020، 2021 و 2022

منطقه	باشاك شهير	بيليك دوزو	اسنيورت
میان‌گین قیمت آپارتمان سه خواب 1+3 در سال 2020	110 هزار دلار	150 هزار دلار	75 هزار دلار
میان‌گین قیمت آپارتمان سه خواب 1+3 در سال 2021	180 هزار دلار	200 هزار دلار	100 هزار دلار
میان‌گین قیمت آپارتمان سه خواب 1+3 در سال 2022	200 هزار دلار	250 هزار دلار	150 هزار دلار
میان‌گین افزایش سالانه	45 هزار دلار	50 هزار دلار	37.5 هزار دلار
پیش‌بینی سود یکسال آینده	45 هزار دلار	50 هزار دلار	37 هزار دلار

جدول (2) سود سرمایه گذاری از طریق اجاره دادن ملک در استانبول طی سال های 2020، 2021 و 2022

منطقه	باشاك شهير	بيليك دوزو	اسنيورت
میانگین اجاره ماهانه یک آپارتمان سه خواب 1+3 در سال 2020	3000 لیره ترکیه	2500 لیره ترکیه	1900 لیره ترکیه
میانگین اجاره ماهانه یک آپارتمان سه خواب 1+3 در سال 2021	3500 لیره ترکیه	3600 لیره ترکیه	2200 لیره ترکیه
میانگین اجاره ماهانه یک آپارتمان سه خواب 1+3 در سال 2022	4700 لیره ترکیه	4650 لیره ترکیه	3000 لیره ترکیه
میانگین افزایش سالانه	850 لیره ترکیه	1075 لیره ترکیه	950 لیره ترکیه
افزایش قیمت ظرف یکسال آینده	1000 لیره ترکیه	1100 لیره ترکیه	1000 لیره ترکیه



2 انکارا، پایتخت ترکیه

از دیگر شهرهای ترکیه که برای سرمایه‌گذاری از ارزش بسیاری بالایی برخوردار است، آنکارا، پایتخت ترکیه است. دلایل این امر را باید در موقعیت سیاسی این شهر دانست؛ زیرا پایتخت مدیریتی و سیاسی کشور است؛ به همین جهت کاملاً طبیعی است که تقاضای خریدی با اجاره املاک و مستغلات آن، از طرف شهروندان ترکیه و اتباع خارجی، همواره بالا و روبه‌رشد باشد. طی یک سال گذشته (2021) این شهر از نظر تعداد و حجم سرمایه‌گذاری‌های ملکی و فروش املاک و مستغلات، مرتبه دوم را بعد از استانبول به خود اختصاص داد.

در مطالعه‌ای که توسط آژانس املاک نایت فرانک (Knight Frank) انجام شده است، آنکارا یکی از شهرهای مهم ترکیه بوده که قیمت املاک و مستغلات آن ظرف دو سال گذشته (2020 - 2021) در مقایسه با سایر شهرهای جهان، شاهد افزایش چشمگیری بوده است.

بر اساس داده‌های مطالعه مذکور، آنکارا با افزایش 25.8 درصدی قیمت املاک و مستغلات در سال 2021، در مرتبه دهم جهان قرار گرفت. ناگفته نماند که معیار افزایش قیمت، به دلار بوده است نه به لیره؛ زیرا بر اساس لیره، این افزایش قیمت گامی به 100 درصد هم خواهد رسید.

شهر آنتالیا و سواحل گرم آن که مشرف به دریای مدیترانه هستند، مقصدی همیشگی برای روس ها و اروپایی ها است. بازارا املاک و مستغلات این شهر توریستی بسیاری فعال بوده و خرید و فروش ملک در آن از طرف شهروندان ترکیه و اتباع خارجی از رونق بالایی برخوردار است.

با توجه به این که آنتالیا یکی از مهمترین شهرهای توریستی ترکیه است و استراحتگاههای مجلل، هتل های لوکس، اماکن توریستی متعدد و همچنین تعداد زیاد توریست هایی که در طول سال از این شهر بازدید می کنند، شهره عام و خاص است، کارشناسان شرکت امتلاک معتقدند که در این شهر می توان بهترین فرصت های سرمایه گذاری ملکی را یافت.

شعبه شرکت امتلاک در شهر آنتالیا، قیمت املاک و مستغلات این شهر را ظرف دو سال گذشته مورد بررسی قرار داده است. بر اساس این پژوهش قیمت املاک و مستغلات آنتالیا ظرف دو سال گذشته حداقل 8 و حداکثر 23 درصد افزایش قیمتی تجربه کرده است (معیار افزایش قیمت بر اساس دلار بوده است نه لی؛ زیرا اگر مبنا را لی قرار دهیم، این افزایش قیمت گامی اوقات به 100 درصد هم می رسد). همچنین اجاره بهای مسکن در این استان، طی دو سال نامبرده، با توجه به بهبود حوزه گردشگری، افزایش چشمگیر توریست ها و همچنین افزایش تقاضا برای اجاره مسکن، همواره در حال افزایش بوده است.



4 ترابزون

بر اساس طبقه بندی شرکت امتلاک پی‌رامون بهترین شهرهای ترکیه برای سرمایه گذاری ملکی، ترابزون در میان سایر استان های ترکیه، مرتبه چهارم را به خود اختصاص می دهد. ترابزون واقع در ساحل دریای سیاه، شهری کوهستانی - ساحلی است، با طبیعی دلربا و سرسبز که یکی از مهمترین مقصدهای گردشگری ترکیه به حساب می آید.

با توجه به افزایش عمومی قیمت املاک و مستغلات در سراسر ترکیه، ترابزون نیز از این قاعده مستثنی نبوده، بطوریکه قیمت خرید و همچنین اجاره بهای مسکن در این شهر، با توجه به رونق ساخت و ساز و انجام پروژه های عمرانی متنوع در آن، همواره صعودی بوده است.

5 ساکاریا

ارزشمند بودن سرمایه گذاری در ساکاریا، در درجه اول به نزدیکی این شهر به استانبول باز می گردد. انتظار می رود قیمت املاک و مستغلات ساکاریا طی دوره های آینده، به ویژه پس از کشف یک میدان گاز طبیعی در سواحل آن و آغاز عملیات ساخت پالایشگاههای استخراج گاز، به طرز قابل توجهی افزایش یابد.

کارشناسان شرکت امتلاک، بر اهمیت بالای این منطقه برای سرمایه گذاری تأکید می کنند. میانگین تقاضای خرید و اجاره ملک در این شهر، به ویژه از طرف اتباع خارجی افزایش یافته است؛ زیرا شهری آرام بوده و در مجاورت با استانبول قرار دارد.

6 شهر کوجالی

کوجالی طی سال‌های گذشته، بسیاری مورد توجه شرکت‌های ساختمانی قرار گرفته است. فرآوانی پروژه‌های ساختمانی - عمرانی، رونق خاصی به این شهر بخشیده است. تعداد ساکنان آن به مرور زمان افزایش پیدا کرده و بخش توریسم آن به طرز قابل توجهی توسعه یافته است.

با توجه به طرح رسمی دولت جهت توسعه بیش از پیش شهر کوجالی و با نگاهی به واقعیت بیرونی مبنی بر توسعه چشمگیر شهر و توجه بی سابقه دولت به آن، تردیدی نداشته باشید که سرمایه‌گذاری در تمام بخش‌های این شهر، به ویژه در بخش املاک و مستغلات آن، با بازدهی بالایی همراه خواهد بود. فرصت‌های متنوعی از سرمایه‌گذاری ملکی در کوجالی فراروی سرمایه‌گذاران است و بدون شک در میان مدت و بلند مدت، سودهای مناسبی را برای صاحبان سرمایه به ارمغان خواهد آورد.

7 شهر بورسا

دلیل ارزشمند بودن سرمایه‌گذاری در شهر بورسا، در درجه اول به توریستی بودن و در درجه دوم به صنعتی بودن این شهر باز می‌گردد. تقاضای خرید و اجاره مسکن در این شهر، همواره روبه رشد بوده است. درآمد حاصل از اجاره انواع ملک، به ویژه مسکن و آپارتمان در این شهر، به نسبت دیگر استان‌های ترکیه بالا است.

بورسا را باید ضمن شهرهایی دسته‌بندی کرد که سرمایه‌گذاری در بخش املاک و مستغلات آن، با بازدهی بالایی همراه خواهد بود. شعبه شرکت امتلاک در شهر بورسا، فرصت‌های سرمایه‌گذاری بی نظیری، کم‌هزینه و متنوعی را در بخش املاک و مستغلات بورسا به شما عزیزان معرفی می‌کند، از آپارتمان‌های مسکونی و مغازه گرفته تا پروژه ملکی بزرگ، همچون: کارخانه‌ها، مراکز تجاری، هتل‌ها، زمین‌های کشاورزی و دیگر موارد.

راهنمای منطقه ترکیه

www.imtilak.net | +90 507 400 09 00