



## افزایش کلاهبرداری اینترنتی در ترکیه

رئیس خانه اقتصاد و تجارت ایران و ترکیه به مسافران ایرانی در زمینه کلاهبرداری اینترنتی در ترکیه هشدار داد. سید جلال ابراهیمی، رئیس خانه اقتصاد و تجارت ایران و ترکیه در گفت‌وگو با خبرنگار بازار با هشدار به مسافران ایرانی که قصد سفر به ترکیه را دارند، گفت: کلاهبرداری اینترنتی و تلفن همراه در استانبول ۱۴ درصد افزایش یافته و این رقمی است که پرلی کایا، استاندار استانبول اعلام کرده است. وی افزود: در استانبول شهری که ۱۵ میلیون و ۵۱۹ هزار نفر جمعیت دارد و تعداد

## نگاهی به توجه سرمایه‌گذاران ایرانی به بازار ملک ترکیه

# به نام ما، به کام همسایه



حوزه مسکن در کشور همچنان در رکود کامل به سر می‌برد و کارشناسان این حوزه معتقدند تغییرات نوسانی نرخ ارز و تاثیر آن بر نرخ مسکن طی ماه‌های اخیر، هم فروشنده‌گان و هم متقاضیان مسکن را برای خرید و فروش مردد کرده و هر دو منتظرند تا پس از ثبات در بازار اقدام به معامله در این حوزه کنند. این حال و هوا در بازار مسکن کشور ما در حالی حکمفرماست که از آن سوی مرزها و از کشور ترکیه خبرهای تازه‌ای به گوش می‌رسد. آمارهای رسمی اعلام شده از سوی نهادهای رسمی ترکیه نشان می‌دهد با وجود کاهش ۹ درصدی خرید ملک توسط اتباع خارجی در این کشور، ایرانیان در سال گذشته میلادی با خرید نزدیک ۶۵۰۰ ملک رشدی ۳۸ درصدی در این حوزه را رقم زده‌اند و رتبه اول خرید ملک را در بین اتباع خارجی در این کشور به‌دست آورده‌اند. عده‌ای این موضوع را تحت تاثیر تبلیغات شبکه‌های ماهواره‌ای می‌دانند؛ برخی نرخ پایین مسکن در این کشور را در ایجاد رغبت در سرمایه‌گذاران داخلی موثر می‌دانند؛ گروهی اخذ اقامت و شهروندی این کشور با هزینه ۲۵۰ هزار دلار را انگیزه این سرمایه‌گذاری‌ها عنوان می‌کنند و در کل دلایل متعددی برای این موضوع مطرح می‌شود. اما به‌راستی دلیل افزایش تمایل سرمایه‌گذاری ایرانیان در بازار مسکن ترکیه چیست؟ آن هم در شرایطی که اقتصاد این کشور نیز وضعیت چندان مساعدی ندارد و در بسیاری از بخش‌ها دچار رکود است. با گزارش روزنامه **tejarat** در این باره همراه باشید:

## عقلانیت کلید موفقیت بخش مسکن

در حوزه مسکن کشور ماست. بیضایی با اشاره به کاهش ارزش پول ملی کشور در این مدت خاطر نشان کرد: به‌دلیل همین عقلانیت است که در شرایط فعلی اقتصادی کشور و حتی با در نظر گرفتن نرخ ۲۵ تا ۳۰ هزار تومانی دلار هم، نرخ ملک در مناطق مختلف ترکیه می‌تواند قابل‌رقابت با نرخ املاک در کشور ما باشد و در این عرصه پیروز شود. این پژوهشگر حوزه مسکن با اشاره به نقش موثر بهای زمین در سرمایه‌گذاری‌های بخش مسکن در کشور ما، تصریح کرد: وقتی ما به شرایط سرمایه‌گذاری در حوزه مسکن ترکیه نگاه می‌کنیم، می‌بینیم که یکی از اصلی‌ترین دلایل این مسئله این است که سیاست‌گذاری‌های مسکن در ترکیه به‌نحوی بوده که زمین مناسب برای عرضه، تولید ارزان قیمت و توسعه بخش مسکن برای فعالان این بخش فراهم شود. وی در این باره اضافه کرد: در ترکیه همچنین نهادهای لازم برای حوزه مسکن به‌راحتی در دسترس تولیدکنندگان است و این مسائل باعث می‌شود نرخ



مسکن در این کشور نه‌تنها برای استطاعت شهروندان این کشور مناسب باشد، بلکه برای سرمایه‌گذاری خارجی هم گزینه مناسبی محسوب شود. بیضایی با اشاره به برنامه‌ریزی‌های بلندمدت ترکیه در بخش مسکن، گفت: در واقع باید گفت این موفقیت ترکیه به‌خاطر سیاست‌گذاری مناسبی است که حدود ۲ دهه و نیم گذشته در حوزه مسکن انجام شده است. این کار علاوه بر توفیق در رفع نیازهای این کشور و همچنین ارتقای کیفیت سازه‌ها در برابر حوادث طبیعی مانند زلزله، توانست فضای را ایجاد کند که در این حوزه جذب سرمایه‌گذاری خارجی نیز محقق شود.

این کارشناس اقتصاد مسکن همچنین تاکید کرد: تجربه نشان داده کیفیت بالا و نرخ پایین از مهم‌ترین مولفه‌ها در ایجاد جذابیت برای سرمایه‌گذاران خارجی در حوزه مسکن تلقی می‌شود. ترکیه نیز در این زمینه مطلوب عمل کرده و با تمرکز بر مولفه‌های لازم برای جذب سرمایه‌توانست پای ایرانیان را به این بازار باز

## موضوع فقط مسکن نیست

جامعه هستند که به‌دلیل مشکلات اقتصادی موجود، قادر به خرید خانه نیستند و به همین دلیل بازار دچار رکود شده است؛ در حالی که افرادی که برای سرمایه‌گذاری در بخش مسکن ترکیه اقدام می‌کنند معمولاً از اقبال متوسط یا کم‌تر آمد نیستند و معمولاً هدف آنها نیز از این سرمایه‌گذاری، با صاحب ملک شدن فاصله دارد. وی خاطر نشان کرد: آمار و بررسی‌های موجود در این زمینه نشان می‌دهد سرمایه‌گذاران ایرانی بخش مسکن ترکیه معمولاً از دهک‌های بالا و مرفه جامعه هستند که توان مالی خوبی نیز دارند. این افراد و خانواده‌ها معمولاً در داخل کشور نیز دارای ملک و مستغلات هستند و سرمایه‌گذاری‌های خود را برای امکان سکونت انجام نمی‌دهند. در واقع بسیاری از این افراد از ترکیه به‌عنوان مقصد اقامتی دوم خود استفاده می‌کنند که با هدف گذاری‌های اقبال متقاضی ملک در کشور ما تفاوت دارد. نایب‌رئیس انجمن انبوه‌سازان



استان تهران همچنین در این باره بیان کرد: باید این نکته را نیز در نظر بگیریم که در برخی موارد سرمایه‌گذاری در ترکیه دلایلی فراتر از این دارد؛ به‌عنوان مثال این کار می‌تواند بهانه‌ای برای انتقال بانکی پول و ارز به بانک‌های غربی باشد. وی در توضیح این مطلب افزود: در حال حاضر به‌دلیل مشکلات بین‌المللی، انتقال پول برای ایرانیان از طریق بانک‌های داخلی مقدور نیست و به همین دلیل برخی از افرادی که قصد چنین اقدامی را دارند، این کار را به‌واسطه سرمایه‌گذاری در حوزه مسکن در ترکیه انجام می‌دهند. در واقع این افراد با خرید ملک در ترکیه و فروش مجدد آن در مدت کوتاهی، سرمایه خود را از طریق شبکه بانکی ترکیه به اروپا و کشورهای غربی منتقل می‌کنند. رهبر در این زمینه گفت: اینکه سیاست‌های ترکیه برای صاحبخانه شدن اتباع خود تا چه حد موفق بوده، موضوع مجزایی است اما در کنار هم قرار گرفتن عواملی که ذکر شد، باعث می‌شود شاهد افزایش

## سخن پایانی...

اظهار نظرهای مختلفی درباره دلایل مهاجرت سرمایه‌های ایرانی به بازار مسکن در کشور ترکیه وجود دارد. این کار چه با انگیزه حفظ ارزش سرمایه، چه با نگرش سودآوری و چه با طمع فعالیت‌های پولشویی انجام شود، هیچ تغییری در پاسخ این معادله که خروج سرمایه از کشور است، ایجاد نمی‌شود. در حال حاضر قابلیت‌های سرمایه‌گذاری در بخش‌های مختلف کشور از جمله مسکن وجود دارد و دولت و نهادهای ذی‌ربط که بزرگ‌ترین نهاده مسکن یعنی زمین در اختیار آنهاست، می‌توانند با اندکی توجه و برنامه‌ریزی در این زمینه، جذابیت‌های ورود بخش خصوصی به این حوزه را فراهم آورند. اما براساس گفته‌های کارشناسان اراده‌ای برای شکل گرفتن چنین موقعیتی وجود ندارد و به‌جای آن سعی بر این است که تمرکز از کوتاهی‌های نهادهای بالادستی، به صاحبان

کند. وی با اشاره به وجود چنین موقعیت‌هایی در کشور ما نیز یادآور شد: ما هم در کشور خود می‌توانستیم از چنین ظرفیتی به‌صورت اجاره‌های بلندمدت برای جذب سرمایه‌گذاران خارجی به‌ویژه از کشورهای عربی و حوزه خلیج‌فارس استفاده کنیم، درحالی که متأسفانه با سیاست‌گذاری‌های اشتباهی که در حوزه عرضه زمین وجود دارد و نیز دشواری‌هایی که در نتیجه همین کمبود عرضه زمین در توسعه حوزه مسکن در شرایط کنونی به وجود آمده، ما نه‌تنها نتوانستیم در این بخش در جذب سرمایه‌گذاران خارجی موفق باشیم، که حتی سرمایه داخلی ما نیز در این شرایط در حال انتقال به کشورهایمانند ترکیه هستند.

بیضایی در پایان گفت: البته این موضوع جدیدی نیست و محدود به زمان حال نمی‌شود و ما این تجربه را در دوره‌های گذشته و انتقال سرمایه این حوزه به کشورهای امارات و دوبی داشتیم؛ اما نتوانستیم از این تجربیات درس بگیریم و همچنان با مشکلات جدی در این زمینه مواجهیم.

## سیاست‌گذاری مسکن در ترکیه به‌نحوی بوده که زمین مناسب برای عرضه، تولید ارزان قیمت و توسعه بخش مسکن برای فعالان این بخش فراهم شود



## باید به سرمایه‌گذار اطمینان بدهیم

ابوالفضل نوروزی  
پژوهشگر حوزه مسکن

اخبار موجود درباره سرمایه‌گذاری سرمایه‌داران و سرمایه‌گذاران ایرانی در بخش مسکن کشورهایی مثل ترکیه در حالی مطرح می‌شود که کشور ما در این بخش به‌دلیل مشکلات متعدد اقتصادی دچار رکود و بحران جدی است.

اما باید دید جذب سرمایه‌های ایرانی به بازار مسکن ترکیه به‌دلیل عملکرد مطلوب و برنامه‌ریزی‌های جامع کشور همسایه در این زمینه بوده یا ضعف‌های ما در این بخش باعث بروز این وضعیت شده است.

یکی از موضوعات جدی و انگیزه‌های اصلی برای خروج سرمایه‌ها از کشور و تمایل سرمایه‌گذاران برای معاملات ملکی در کشور ترکیه، مشکلات موجود در نظام اقتصادی فعلی ماست زیرا در طول یک سال گذشته ما همواره شاهد روند کاهشی ارزش پول ملی بوده‌ایم و ارزش ریال در مقابل دلار به‌صورت مداوم کمتر شده است.

بنابراین صاحبان سرمایه برای حفظ ارزش داشته‌های مالی خود در این مدت کوشیده‌اند سرمایه خود را به یکی از بازارهای باثبات‌تر انتقال دهند که حوزه مسکن ترکیه یکی از در دسترس‌ترین اهداف در این زمینه بوده است.

از طرف دیگر یکی از دلایل این خروج سرمایه از کشور، وجود نداشتن سیاست‌های بازدارنده در این بخش در نهادهایی مثل بانک مرکزی است زیرا ما می‌بینیم در بسیاری از کشورهای قانون‌گذاری‌ها به‌نحوی است که خروج سرمایه از آن کشورها را به شکل موثری کاهش می‌دهد.

نکته دیگر در این زمینه مربوط به حوزه‌های سرمایه‌گذاری در کشور است. به‌طور معمول شرایط ایده‌آل برای هر اقتصاد این است که سرمایه‌ها در آن وارد بخش تولید شوند اما متأسفانه به‌دلیل مشکلات بسیار زیادی که در بخش تولید کشور با آنها مواجهیم، سرمایه‌گذاران از اینکه سرمایه‌های خود را وارد بخش تولید در حوزه‌های مختلف از جمله مسکن کنند می‌هراسند و ورود به بخش‌هایی که به حفظ سرمایه آنها بینجامد را ترجیح می‌دهند.

در واقع ما در شاخص فضای کسب‌وکار در میان کشورهای مختلف دارای رتبه چندان مطلوبی نیستیم و هر سال نیز این مسئله پیچیده‌تر از گذشته می‌شود و به همین دلیل نیز ترغیب سرمایه‌گذاران برای حضور در این بخش بسیار دشوار است.

ما برای جبران این کمبود باید برنامه‌هایی را در نظر بگیریم که اطمینان فعالان حوزه کسب‌وکار درباره سودآوری این بخش حاصل شود.

در کشور ما یکی از پرسش‌ها در زمینه تولید مسکن این است که چرا باوجود افزایش هر سال نقدینگی در کشور، سرمایه‌های موجود به سمت ساخت‌وساز نمی‌رود. در پاسخ باید گفت ساخت‌وساز در کشور ما دارای زیرساخت‌های حقوقی برای جلب نظر متقاضیان این حوزه در بخش‌هایی مانند پیش‌خرید مسکن نیست و سرمایه‌گذاران مطمئن نیستند که این سرمایه‌گذاری برای آنها خالی از خطر باشد.

با رواج موضوع قولنامه‌ها در کشور ما و بحث اعتبار اسناد عادی، مکانیسم‌هایی مانند پیش‌خرید مسکن با استقبال چندانی مواجه نمی‌شود، در حالی که این موضوع در سال‌های گذشته در کشورهایمانند کره جنوبی توانست مشکلات جدی این کشور را در این حوزه کاهش دهد.

بنابراین به‌نظر می‌رسد یکی از راه‌های آنها به سمت تولید از جمله مسکن این باشد که ارگان‌های ذی‌ربط مانند قوه قضاییه، وزارت اقتصاد و وزارت مسکن، این مشکل را با اتخاذ راهکارهای موثر برطرف کنند تا معضل موجود در موضوعاتی مانند پیش‌خرید برطرف شود.

این کار می‌تواند در موضوع ساماندهی سرمایه‌گذاری در حوزه مسکن به‌شکل قابل‌توجهی کمک‌کننده باشد و تا حدودی به حفظ سرمایه‌ها در داخل کشور کمک کند.

## سرمایه‌گذاری در بخش مسکن ترکیه می‌تواند بهبانهای برای انتقال بانکی پول و ارز به بانک‌های غربی باشد