**الاستثمار العقاري في تركيا**

**الاستثمار العقاري في تركيا** هو أحد القطاعات التي اهتمت دولة تركيا مؤخرًا بالتحسين والتطوير منها بشكل كبير إلى جانب جميع القطاعات الأخرى بداخلها.

هذا مع قيام الحكومة التركية بتقديم مجموعة من الخدمات والمميزات لكل من يرغب في الاستثمار يأي قطاع بداخل الدولة، وخاصة القطاع العقاري، فستجده من أكثر الاستثمارات الحاصلة على تسهيلات وامتيازات من الحكومة.

فإن كنت تتجه للبدء في الاستثمار العقاري هناك، فستجد في هذه المقالة دليلًا شاملًا يوضح لك كل ما يخص هذا الاستثمار، بالإضافة إلى مجموعة من الأمثلة الناجحة للاستثمار العقاري بتركيا.

**أهمية ومميزات الاستثمار العقاري بتركيا**

يتميز سوق العقارات في تركيا بالإقبال الشديد سواء من المواطنين أو الأجانب أيضًا، مما يعمل على ارتفاع قيمة العقارات في المستقبل، وبالتالي تحقيق أرباح مضاعفة.

يعتبر الاستثمار العقاري في تركيا من الطرق التي تقدم للمستثمر ربح مضمون مهما مر من وقت على وجود العقار.

ويعد امتلاك الشخص الأجنبي لعقار في تركيا مفتاح ذهبي يساعده في الحصول على الجنسية التركية.

وهذا الأمر سيؤدي إلى حصوله على مميزات إضافية بالطبع، ولكن هذا إلى جانب بعض الشروط الأخرى.

كما ستجد أن الضرائب العقارية في تركيا هي الأقل من بين أقرانها من الدول الأخرى.

ولا يجب أن ننسى ما تتمتع به تركيا من موقع متميز، حيث تقع في الوسط بين قارتي آسيا وأوروبا.

وهذا الموقع يجذب عدد كبير من الأفراد للحصول على عقار بها؛ سواء لسهولة الانتقالات أو للسياحة أو للتجارة وغيرها.

كما أن تكاليف العيش والخدمات في تركيا تعد منخفضة بالنسبة للكثير من الدول الأخرى، وهو ما يدفع الكثيرين للحصول على عقار في تركيا والاستقرار بها.

**مشكلات الاستثمار العقاري بتركيا والحلول المتاحة**

أول مشكلة قد تواجهك متعلقة بالأمور الاقتصادية؛ مثل التغير في قيمة العملة التركية (الليرة)، وبالتالي قد تخسر في سعر بيع العقار بعد شرائه برقم أعلى.

أو أن يحدث ركود في سوق العقارات نتيجة لزيادة المعروضات وقلة نسبة الطلب.

وبالتالي تضطر لبيع العقار بسعر أقل بكثير من المتوقع.

ولكن لا تقلق؛ فبعد استشارة مجموعة من خبراء الاقتصاد في تركيا أشاروا إلى أن الخسارة في عقار في تركيا بالوقت الحالي هو أمر خارج الاحتمالات نهائيًا.

حيث أن سوق العقارات بتركيا يعتبر من أكثر الأسواق انتعاشًا ونموًا، وذلك نظرًا للإقبال الشديد عليه.

أما المشكلة الثانية بخصوص عملية الاستثمار العقاري في تركيا فهي التعرض للنصب باختلاف أشكاله.

فمثلًا من الممكن أن تشتري عقار طبقًا لمواصفات معينة ومن ثم تجد مواصفات مختلفة تمامًا، أو ينتحل البائع شخصية مالك عقار لا يمت له بصلة.

ويمكنك حل هذه المشكلة عن طريق الاستعانة بمحامٍ لديه خبرة كبيرة في هذا المجال، فيكون معك خطوة بخطوة أثناء إمضاء العقود وتسجيل العقار.

بالإضافة إلى الاستعانة بشركة استشارات عقارية لها رصيد كبير من الخبرة والسمعة الطيبة حتى لا تقع فريسة لأي عملية نصب على الإطلاق.

**شروط الاستثمار العقاري في تركيا**

أولًا يجب الحصول على العقار بوجود سند الملكية التامة.

تحديد المدينة المراد الشراء بها، سواء كان الغرض لذلك الاستثمار أو حتى الإقامة فقط.

التأكد من السنة التي تم بناء العقار فيها، وتحديد ما إذا كان العقار قديم أم جديد.

ومن المهم ألا يكون لدى المستثمر أي مشكلة قانونية تمنعه من امتلاك العقار المراد.

الحصول على وكيل عقاري.

ممنوع منعًا باتًا تملك الأجانب العقارات في المناطق العسكرية أو الأمنية، فيجب تجنبها تمامًا.

لا يجب أن تزيد مساحة العقار عن 30 هكتار في أي منطقة بدولة تركيا.

الحصول على معلومات كافية عن العقار المراد الاستثمار فيه قبل توقيع أي عقد يخصه وذلك من خلال مديرية السجل العقاري الموجودة بنفس منطقة العقار.

من الضروري التأكد من هوية الطرف الثاني في العقد والتأكد من أن له الحق في بيع العقار أم لا.

وأخيرًا، حتى تتمكن من البدء في الاستثمار العقاري في تركيا لابد أن تتأكد من عدم وقوع العقار تحت الرهن أو منع عملية البيع لسببٍ ما.

**أنواع الاستثمار العقاري**

الاستثمار العقاري بغرض التجارة

ويكون ذلك عن طريق تأجير فيلا مثلًا؛ سواء كان ذلك للشركات أو لمتعهدي الحفلات ومنظمي المناسبات المختلفة؛ فستكون مناسبة جدًا بالنسبة لهم، أو حتى للروضات لإقامة حفلات أو يوم ترفيهي للأطفال.

وهناك أيضًا تأجير المكاتب؛ فمهما كان نشاط المكتب سواء مكتب سياحة أو محاماة أو محاسبة وغيرها من الأنشطة، فسيكون إيجار المكتب عائد مربح جدًا ومضمون بنسبة كبيرة.

ويعود الأمر لعدم رغبة صاحب النشاط في تغيير مكانه كل فترة بالتأكيد.

وإلى جانب ذلك، هناك تأجير المتاجر؛ فيمكنك الحصول على عدد من المتاجر الصغيرة كخطوة أولى.

ومن ثم تقوم بتأجيرها لأصحاب الأنشطة المختلفة مثل محلات المنتجات الغذائية أو مراكز الدهانات وغير ذلك.

الاستثمار العقاري في تركيا للسكن والترميم

ويكون ذلك عن طريق تأجير الشقق أو الفلل أو مجموعة من الاستوديوهات، فجميعهم يصلح لسكن الأفراد، سواء بغرض الدراسة أو السياحة أو الإقامة الطويلة.

كما يمكن الاستثمار في العقارات عن طريق تجديد عقار ما وترميمه بعد أن كان غير صالح للاستخدام.

ومن ثم تعرضه للبيع مرة أخرى بسعر مناسب لما أضفته له وبنسبة ربح جيدة جدًا.

وأخيرًا هناك فرصة أخرى للاستثمار العقاري في تركيا عن طريق الحصول على عقار لم يكتمل بعد.

فبطبيعة الحال سيكون سعره أقل بكثير من العقار الجاهز للاستخدام، وتعمل أنت على إكماله وتجهيزه وبيعه بسعر مناسب.

**بعض النصائح بمجال الاستثمار العقاري في تركيا**

أول نصيحة هي أن تحدد قبل البدء في مشروعك بأي نوع من أنواع الاستثمارات العقارية سوف تبدأ هذا المشروع.

ويكون ذلك عن طريق مستوى الخبرة لديك واستشارة المتخصصين في المجال.

ثانيًا يجب أن تحصل على دراسة جدوى جيدة توضح جميع جوانب المشروع.

حتى يكون لديك علم بنسبة الربح والمخاطرة في نوع الاستثمار العقاري الذي وقع عليه اختيارك.

ولابد أن تتعاقد مع محامٍ على دراية بكل ما يخص الاستثمار العقاري في تركيا.

وذلك ليقوم بتنفيذ جميع الاجراءات القانونية ويتأكد من صحة جميع الأوراق، وبالتالي تتجنب عمليات النصب.

وبنفس المبدأ يجب أن تتعاقد مع محاسب لديه خبرة في هذا المجال، حتى يهتم بكل ما يخص الأمور المالية.

اهتم دائمًا بمتابعة كل ما يخص سوق العقارات في تركيا، فكثيرًا ما تحدث أمور جديدة في الأسواق.

من الضروري اللجوء لشركة متخصصة في الاستشارات العقارية خاصة في بداية دخولك لسوق العقارات بتركيا.

فستحصل من خلالهم على مجموعة من النصائح والخبرات ستساعدك فيما بعد.

اهتم بدراسة القانون التركي فيما يخص العقارات، كما أن تعلم اللغة التركية سيساعدك كثيرًا بالطبع.

**أفضل مشاريع الاستثمار العقاري في تركيا**

مشروع آزورا السكني هو واحد من أفضل مشاريع الاستثمار العقاري بتركيا.

فهو يضم مجموعة كبيرة من الشقق الفندقية المحاطة بكافة الخدمات ووسائل الترفيه، بالإضافة إلى قرب مكان المشروع من سواحل البحر في مدينة أنطاليا بمنطقة ألانيا.

وهو إحدى المشاريع الضخمة لشركة امتلاك للاستثمار العقاري.

وبالتأكيد هذا ليس مشروعها الوحيد، فمنذ أن أقيمت الشركة ضمن مجموعة امتلاك الكبرى وهي تعمل على إنجاح عدد كبير من المشاريع العقارية بالمدن التركية المختلفة مثل اسطنبول وسكاريا وأنطاليا وطرابزون وغيرها.

وهناك أيضًا مشروع الوادي بمدينة الحدائق (هتشه شهير) في اسطنبول.

وهو عبارة عن مجمع كبير يشمل عدد من الشقق بمختلف المستويات والأسعار.

بالإضافة إلى مجموعة من المكاتب التجارية وبعض المراكز الترفيهية والخدمات الضرورية.

ويتميز المشروع بالمناظر الخلابة والحدائق المنتشرة في كل مكان.

وهو من ضمن أعمال شركة الفارس المتخصصة في الاستثمار العقاري في تركيا وخاصة بمدينة اسطنبول.

كما أنها تعمل على تقديم مجموعة من الخدمات الأخرى مثل الاستشارات العقارية والتسويق العقاري واستقبال العملاء من أجل تقديم الجولات العقارية لهم، بالإضافة إلى إدارة الأملاك أيضًا.

وآخر مشروع معنا هو مشروع اللؤلؤة السياحي.

حيث يقع في الجانب الأوروبي من اسطنبول وله واجهة بحرية كاملة، وهو مُقام على مساحة 128 ألف متر مربع.

وكانت شركة المرساة العقارية هي المسؤولة عن تأسيسه وتطويره.

وهي تعمل دائمًا على تقديم المشاريع السكنية والتجارية والصالات والمولات بأعلى جودة وأقل الأسعار؛ كواحدة من أبرز شركات الاستثمار العقاري في تركيا.