



دليل المناطق تركيا



مع زيادة معدلات التضخم العالمية ودخول أزمة انتشار فيروس كورونا ومتحوراته عامه الثالث، أثبت الاستثمار في قطاع العقارات بحلول عام 2023 أنه الملاذ الآمن للراغبين في حفظ قيمة أموالهم الشرائية من ارتفاع مستويات التضخم بشكل كبير.

وكان قطاع العقارات التركي الأكثر تميزاً في حركة السوق العقاري العالمي خلال العام 2021 المنصرم، فقد حافظ العقار في تركيا على قيمته الشرائية من خلال ارتفاع كبير في أسعاره التي تجاوزت نسبتها الـ 100%، وجاء ذلك بالتوازي مع ارتفاع معدلات الطلب وحركة نشطة للبيع والشراء من قبل المواطنين الأتراك والأجانب.

وحقق مالكو العقارات ومشتروها في تركيا خلال الفترات ما قبل عام 2021 المنصرم مكاسب كبيرة على قيمة عقاراتهم في كثير من المحافظات التركية مع حلول عام 2023، على رأسها مدينة إسطنبول، مما أثبت نظرية الاستثمار العقاري الآمن في تركيا.

وفي سياق متصل ارتفعت عائدات الأيجار في تركيا خلال العام الماضي ومع بداية العام الحالي، مما زاد من وثوق المستثمرين في قطاع الاستثمار العقاري الذي يتسم بتكيفه مع ارتفاع معدلات التضخم، ومقاومته للأزمات الاقتصادية المختلفة.

واستناداً على ما سبق إختار لكم خبراء امتلاك العقارية أهم وأفضل المناطق والمدن التركية التي تُحقق الجدوى الربحية في الاستثمار العقاري، وهي كالآتي:

ترتبط مدينة إسطنبول بقيمة استثمارية مرتفعة، وتعد المدينة الأولى من حيث القيمة الاستثمارية في جميع القطاعات بشكل عام والقطاع العقاري بشكل خاص وحسب تقارير عقارية صادرة عن جهات رسمية في تركيا فقد بلغت نسبة الزيادة في أسعار العقارات في مدينة إسطنبول لعام 2021 المنصرم 95%، فيما رصدت وكالة نايت فرانك العقارية العالمية موقع إسطنبول في المرتبة التاسعة عالمياً في زيادة القيمة الاستثمارية عالمياً.



ويرجع الخبراء السبب في زيادة أسعار العقارات في إسطنبول إلى ارتفاع أسعار المواد الخام المستوردة نتيجة انخفاض أسعار صرف الليرة التركية، إضافة إلى ارتفاع معدلات الطلب من الأتراك والأجانب خاصة بعد تخفيض نسب الفائدة البنكية من قبل البنك المركزي التركي.

وأثبتت الاحصائيات طوال الخمس سنوات الماضية مدى الزيادة الفعلية في أسعار العقارات للبيع والشراء وأسعار العائدات الايجارية في السوق العقاري الخاص بولاية إسطنبول.

ولذلك يفيد الخبراء بأن مدينة إسطنبول هي من المدن الرئيسية الأولى التي تتربع على عرش المدن التركية من حيث الجدوى الاستثمارية في سوق العقارات التركي.

ويُظهر الجدول الآتي متوسط فرق الأسعار بين الأعوام الثلاثة الأخيرة في بعض مناطق إسطنبول مع الزيادة المتوقعة مستقبلاً لأسعار تلك العقارات:

جدول (1) يُوضح الجدوى الاستثمارية من شراء عقار في اسطنبول

المنطقة	باشاك شهير	بيليك دوزو	اسنيورت
متوسط سعر شقة 1+3 لعام 2020	110 ألف دولار	150 ألف دولار	75 ألف دولار
متوسط سعر شقة 1+3 لعام 2021	180 ألف دولار	200 ألف دولار	100 ألف دولار
متوسط سعر شقة 1+3 لعام 2022	200 ألف دولار	250 ألف دولار	150 ألف دولار
متوسط الزيادة السنية	45 ألف دولار	50 ألف دولار	37.5 ألف دولار
الزيادة المتوقعة خلال السنة القادمة	45 ألف دولار	50 ألف دولار	37 ألف دولار

جدول (2) يُوضح الجدوى الاستثمارية من تأجير عقار في اسطنبول

المنطقة	باشاك شهير	بيليك دوزو	اسنيورت
متوسط ايجار شقة 1+3 لعام 2020	3000 ليرة تركية	2500 ليرة تركية	1900 ليرة تركية
متوسط ايجار شقة 1+3 لعام 2021	3500 ليرة تركية	3600 ليرة تركية	2200 ليرة تركية
متوسط ايجار شقة 1+3 لعام 2022	4700 ليرة تركية	4650 ليرة تركية	3000 ليرة تركية
متوسط الزيادة السنية	850 ليرة تركية	1075 ليرة تركية	950 ليرة تركية
الزيادة المتوقعة خلال السنة القادمة	1000 ليرة تركية	1100 ليرة تركية	1000 ليرة تركية



2 مدينة أنقرة

تمتلك مدينة أنقرة قيمة استثمارية عالية، وترتبط هذه القيمة بموقعها السياسي المتمثل بكونها العاصمة الادارية والسياسية للبلاد، وبالتالي يكون معدلات الطلب فيها على العقارات بشكل مستمر ومتزايد من قبل المواطنين الأتراك والأجانب، حيث جاءت المدينة في المرتبة الثانية في عدد وحجم العقارات المباعة خلال العام المنصرم.

ويصنف خبراء امتلاك العقارية مدينة أنقرة في المرتبة الثانية للولايات التركية الأكثر قيمة استثمارياً في سوق العقارات التركي، وأشارت دراسات أجرتها شركة نايت فرانك البريطانية المتخصصة في الأسواق العقارية إلى ولاية أنقرة التركية بظهورها على قائمة المدن الأكثر ارتفاعاً في القيمة الاستثمارية لعقاراتها على مدى سنتين متتاليتين وهما عامي 2020 و2021.

وبينت الدراسة أن ولاية أنقرة جاءت في المرتبة العاشرة عالمياً في زيادة القيمة الإستثمارية لعقاراتها خلال عام 2021، بنسبة زيادة بلغت 25.8%.

تُشكل مدينة أنطاليا وسواحلها الدافئة المطلّة على شاطئ البحر الأبيض المتوسط قبلة الروس والأوروبيين، كما تنصدر المدينة السياحية قائمة الولايات التركية الأكثر نشاطاً في حركة البيع والشراء في السوق العقاري التركي من قبل الأتراك والأجانب على حد سواء. ونظراً لكون المدينة سياحية بالدرجة الأولى وتشتهر بمنتجعاتها الفاخرة وفنادقها الراقية وأعداد السياح الكبير سنوياً؛ يُصنف خبراء امتلاك العقارية أنطاليا بكونها مدينة تزدهر بالفرص العقارية الاستثمارية.

ورصدت امتلاك العقارية في العامين الماضيين من خلال فرع الشركة الخاص بولاية أنطاليا زيادة في أسعار العقارات في المدينة بنسب متفاوتة وصلت إلى حد أدنى بلغ 8% وحد أقصى بلغ 23%، كما كانت نسب العائدات الإيجارية خلال الفترة الماضية متزايدة بشكل مستمر نظراً لتحسن مجال السياحة وزيادة أعداد السياح وبالتالي ارتفاع معدلات الطلب على الايجارات.



4 مدينة طرابزون

تأتي القيمة الاستثمارية للعقارات في مدينة طرابزون بالنسبة لتصنيف خبراء امتلاك العقارية في المرتبة الرابعة بين الولايات التركية، وتُعد مدينة طرابزون المطلّة على ساحل البحر الأسود مدينة جبلية وساحلية تتميز بطبيعتها الساحرة والخضراء، وبالتالي فإنها تعتبر وجهة سياحية مميزة.

ومن خلال الارتفاع العام في أسعار العقارات في تركيا كان لولاية طرابزون نصيب من ارتفاع أسعار العقارات وارتفاع الايجارات بشكل عام، مع زيادة النشاط العمراني والانشائي في المدينة.

5 مدينة سكاريا

اكتسبت مدينة سكاريا قيمتها الاستثمارية لكونها قريبة من مدينة إسطنبول، ويُتوقع أن تزداد القيمة الاستثمارية للعقارات في المدينة بشكل كبير خلال الفترة القادمة، خاصة بعد اكتشاف حقل الغاز الطبيعي قبالة شواطئها، والبدء بعمليات بناء محطات استخراجها.

كما يؤكد خبراء امتلاك العقارية أهمية المنطقة استثمارياً، حيث أن معدلات الطلب على العقار في المدينة تشهد ارتفاعاً خاصة في صفوف الأجانب، كونها مدينة هادئة وقريبة من إسطنبول.

6 مدينة كوجالي

شهدت كوجالي خلال السنوات الماضية اهتماماً كبيراً من قبل الشركات الإنشائية، حيث ازدهرت المدينة بمشاريعها العقارية الراقية، وزاد عدد سكان المدينة بشكل تدريجي، وزاد النشاط السياحي في ولاية بشكل لافت للنظر.

وتعد مدينة كوجالي من المدن ذات المستقبل الاستثماري الكبير، بناءً على الخطط الحكومية الرسمية الموضوعة لتطوير هذه المدينة، واستناداً لما يدور على أرض الواقع من تطور ملحوظ واهتمام غير مسبوق، وبالتالي يتوقع أن توفر المدينة فرص استثمارية عقارية مربحة على المدى المتوسط والبعيد.

قيمتها الاستثمارية تكمن في كونها مدينة سياحية وصناعية كبرى في تركيا، ولا ينخفض معدل الطلب على العقارات فيها، كما أن عائدات الايجار للعقارات في مدينة بورصة تعد من العائدات الإيجارية المرتفعة بالنسبة للولايات التركية.

وتدخل المدينة ضمن الولايات التركية التي تمتلك قيمة استثمارية عقارية جيدة، ومن خلال فرع امتلاك العقارية في مدينة بورصة، توفر الشركة مجموعة من الفرص الحصرية والنادرة للاستثمار العقاري في بورصة، تبدأ من الشقق السكنية والمحال التجارية وتنتهي بالمشاريع العقارية الكبيرة التي تتضمن المصانع والمراكز التجارية والفنادق والأراضي الزراعية.

دليل المناطق تركيا

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