



دليل شراء عقار في تركيا

كثيرة هي التساؤلات التي تتبادر إلى ذهن الراغبين بالإقدام على شراء عقار في تركيا وخصوصاً بعد اتخاذ القرار الحازم بذلك. وبحكم خبرة امتلاك العقارية الممتدة في السوق العقاري التركي، نجد من المفيد وضع دليل متكامل يجمع ما تشتت من المعلومات، مع اختصار دون إخلال، وشرح دون إطناب.



ما أنواع العقارات التي يمكن للأجنبي شراؤها في تركيا ؟

على العموم، لا بد لك أن تعلم أن تحقق شروط الملكية القانونية عليك في تركيا، سيكون مفتاحاً لحصولك على أحقية التملك العقاري دون قيود. أتاح قوانين التملك في تركيا إمكانية تملك الأجنبي على ترابها لجميع مواطني دول العالم، مع استثناءات محدودة بشكل كامل (وتشمل مواطني دولة كوبا وكوريا الشمالية، وسوريا، وأرمينيا، وقبرص)، واستثناءات أخرى بشكل مناطقي (تشمل مواطني بعض الدول الحدودية مع تركيا، حيث يمنع القانون تملك اليونانيين مثلاً في مناطق المدن الحدودية)



عقارات الأراضي

وكذلك يتاح للأجنبي شراء الأراضي في تركيا بكافة أصنافها، الزراعية منها أو الإنشائية، مع إمكانية استثمارها والاستفادة من غلتها الزراعية، أو البناء عليها في الأراضي القابلة للإعمار.



عقارات فلل

كما يتاح للأجنبي شراء فلل في تركيا ضمن جميع الخيارات، سواء بهدف الإقامة أو الاستثمار أو الحصول على الجنسية التركية دون أي قيود تُذكر.



عقارات شقق

يتاح للأجنبي شراء شقق في تركيا ضمن كافة خياراتها وأصنافها، نقداً أو بالتقسيط. ومهما اختلفت الغاية من التملك (السكن أو العمل والتجارة أو الاستثمار)



المشاريع الضخمة

وإلى ما هنالك من أصناف العقارات المتنوعة والاستثمارات الكبرى كالمولات والمدارس والفنادق، فكلها متاحة بين يديك.



عقارات محلات تجارية

كما يفضل بعض المستثمرين الأجانب شراء محلات تجارية في تركيا ضمن مجمعاتها التجارية الضخمة أو أسواقها النابضة بالحياة، لتدرّ عليهم استثماراتها عائداً طيبة مع الاستفادة من خيار الحصول على الجنسية التركية.



عقارات مزارع

وللأجانب الراغبين في شراء مزارع في تركيا بأسعار معقولة وخيارات فارهة، فإن الخيارات ستكون متاحة ومفتوحة على مصراعها.



مميزات وفوائد شراء عقار في تركيا ؟

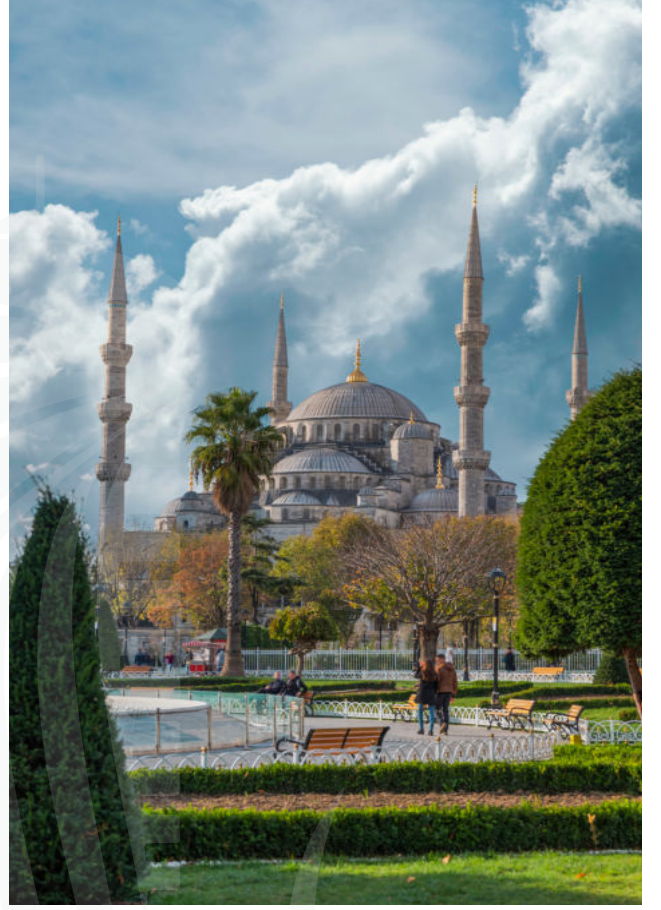
من أهم المميزات التي يمكننا الحديث عنها في هذا المجال:

- إمكانية التقدم بطلب الحصول على الجنسية التركية، لمن يملك عقاراً بقيمة 400 ألف دولار أمريكي فأكثر، والحصول على جواز السفر التركي، والاستفادة من ميزات وحقوق المواطنة كاملة.
- أو الحصول على إقامة عقارية في تركيا إن كان ثمن العقار أقل من 400 ألف دولار.
- عقارات تركيا تتميز بجودتها وارتفاع مستوى رفاهياتها إذا ما قورنت بأسعارها المقبولة مقارنة ببقية دول أوروبا.
- عائد استثماري رابح يستند إلى قوة السياحة في تركيا، حيث تتوفر إمكانية تأجير الشقق خلال المواسم السياحية المتعددة على مدار العام بأسعار جيدة ومشجعة.
- تكاليف معيشة منخفضة نسبياً مع جودة عالية مقارنة بأوروبا ودول المنطقة.
- فتح الطريق أمام المستثمرين لربط استثماراتهم الخارجية بين الشرق والغرب.
- تهيئة فرصة لدراسة الأولاد في الجامعات التركية، الخاصة منها والعامّة، مع توفر مدارس عالمية بمختلف اللغات.
- العيش في بيئة محافظة قريبة من البيئة الشرقية والعربية وتتمتع بحضارة الدول الأوروبية.

أفضل المدن لشراء عقار في تركيا

مدينة إسطنبول

بحسب رؤيتنا وخبرتنا في امتلاك العقارية، يمكننا أن نصنّف مدينة إسطنبول بين أفضل خيارات التملك العقاري في تركيا، نظراً لقيمتها الحضارية، وأهميتها السياحية والاستثمارية. عند الرغبة في شراء عقار في اسطنبول ستجد أن أمامك سيلاً من الخيارات غير متناهية من العقارات ذات التنوع ما بين إطلالات بحرية أو ضمن مركز المدينة أو حتى بالقرب من أهم معالمها التاريخية، أو بساكنها وغاباتها الوردية. هنا في إسطنبول، لا تتوقف عجلة الحركة عن الدوران، دافعة بالاستثمارات العقارية إلى الأمام على الدوام.



مدينة طرابزون

مدينة طرابزون معشوقة العرب بامتياز، وأيقونة من الجمال وسط الطبيعة البكر على شاطئ البحر الأسود، والتي كثيراً ما يتنافس الباحثون عن الشقق والفلل الراقية ذات الأسعار المقبولة إلى شراء عقار في تركيا طرابزون بغية الاستجمام في أجوائها الوداعة.

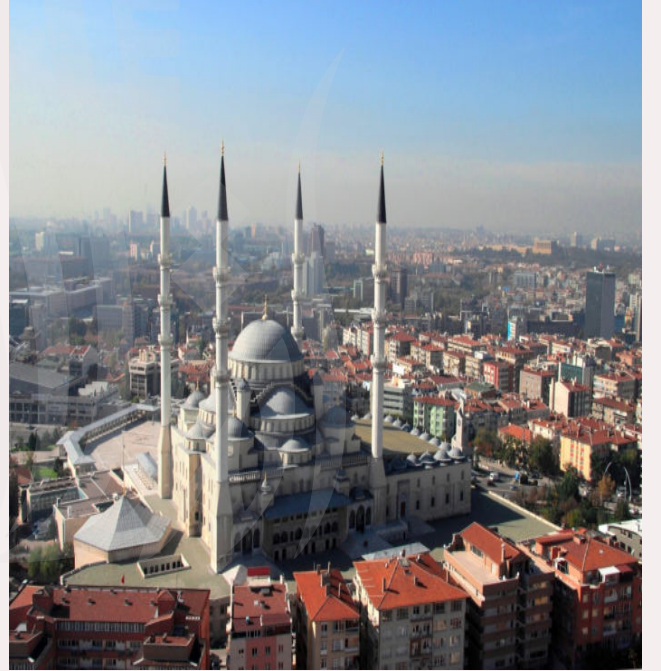


مدينة أنطاليا

اكتسب مدينة أنطاليا شهرتها السياحية مع تحولها لوجهة أولى للسياح الأجانب (الأوروبيون والروس على وجه الخصوص) نظراً لموقعها على المياه الدافئة على شاطئ البحر الأبيض المتوسط. تتميز أنطاليا بطبيعتها الرائعة وشواطئها الساحرية، كما تتميز عقاراتها بعائداتها الاستثمارية العالية نظراً لأعداد السياح الغفيرة التي تؤمها في مواسم السياحة، مما يدفع بكثير من الراغبين بالاستفادة عبر شراء عقار في تركيا أنطاليا بالقرب من نقاط السياحة الحيوية.

مدينة أنقرة

إن شراء عقار في تركيا أنقرة يعني أن تكون في قلب العاصمة السياسية لتركيا، والتي يمكن تصنيفها في الأهمية في درجة متقدمة إذا ما قورنت ببقية الولايات الأخرى. تتمتع أنقرة باعتدال طبيعتها وغنى مرافقها، وتألّق مشاريعها العقارية، وخدماتها الحياتية التي تطال جميع أمور الحياة، وكل ذلك بأسعار عقارات تنافس مدينة إسطنبول.





مدينة بورصة

يفضل كثيرون شراء عقار في تركيا بورصة نظراً لما تتمتع به من خصال في غاية الأهمية:

- موقعها السياحي وطبيعتها الفتانة، حتى باتت تُعرف باسم بورصا الخضراء.
- قربها من مدينة إسطنبول وارتباطهما بخطوط نقل بحرية وبرية.
- تعتبر بورصا من المدن الكبرى من حيث الكثافة السكانية، وهي فوق ذلك مدينة بورصة مدينة نابضة بالأعمال.

مدينة كوجالي

يجد كثير من المستثمرين بُغيتهم في شراء عقار في تركيا كوجالي بحكم ملاصقتها لإسطنبول من طرفها الآسيوي، وطبيعتها اللطيفة، وأسعارها المقبولة، بل والرخيصة، إذا ما قورنت بإسطنبول. ولذلك تأتي مدينة كوجالي بمدنها المتعددة في مقدمة الخيارات الجيدة لأصحاب الميزانيات المنخفضة.



مدينة سكاريا

يرغب كثير من الأجانب الاستقرار أو السياحة في ربوع مدينة سكاريا ذات الطبيعة الخضراء وبالقرب من بحيرة صبنجة ذات الأجواء السحرية عبر شراء عقار في تركيا سكاريا وباطلالات تحظى بأجمل المشاهد، في موقع لا يبعد عن مدينة إسطنبول سوى ساعة واحدة.



إجراءات شراء عقار في تركيا

يمكن إنجاز عمليات شراء العقار ونقل الملكية بين البائع والمشتري في يوم واحد وبخطوات يسيرة، ويمكن تلخيص خطوات شراء عقار في تركيا في عدد من النقاط، هي:

- 1 بعد اتخاذ القرار باختيار الشقة المناسبة، يتوجب حضور مشتري العقار إلى تركيا لتوقيع عقد الشراء، أو حضور من ينوب عنه بوكالة رسمية مُصدّقة لدى الكاتب العدل "النوتر"، أو في أحد السفارات التركية في الخارج.
- 2 استخراج الرقم الضريبي للمالك الجديد من دائرة الضرائب، والذي يتمّ استخراجه خلال دقائق، وهو رقم تمنحه دائرة الضرائب لكلّ أجنبي في تركيا بغية تسهيل المعاملات الرسمية.
- 3 إحضار جواز السفر مع ترجمته إلى اللغة التركية مصدّقاً من كاتب العدل "النوتر".
- 4 إحضار تقرير التقييم العقاري (بالنسبة للأجانب)، وهو تقرير يوضح قيمة العقار الحقيقية بناءً على قرار يصدر عن شركة معتمدة في تقييم العقارات وفق إجراءات محددة.
- 5 التوجه إلى مديرية التسجيل العقاري "الطابو" ليتمّ التنازل من بائع العقار لصالح المالك الجديد.
- 6 تسديد الضرائب المتوجبة على المتبايعين
- 7 يُمنح المالك الجديد بعد ذلك سند ملكية بعقاره الجديد يوضح جميع معلومات العقار وموقعه واسم المالك الجديد.

ضريبة شراء العقار في تركيا

لا يوجد قيمة ثابتة ومحددة لضريبة شراء عقار جديد في تركيا، وإنما تحسب الضريبة بنسبة مئوية من ثمن العقار المباع.

تنقسم ضرائب العقارات في تركيا إلى ثلاثة أنواع، فمنها ما يُدفع عند شراء العقار، ومنها ضرائب تُدفع سنوياً، ومنها ما يُدفع شهرياً على شكل (عائدات) للمجمع مقابل الخدمات الإضافية.

وبعيداً عن الإطناب نقتصر حديثنا هنا على ضرائب شراء العقار التي تدفع مرة واحدة فقط أثناء عملية الاشراء:



ضريبة الطابو العقاري

هي ضريبة تُسدد عند تسجيل سند الملكية في دائرة السجل العقاري في تركيا وتُدفع لمرة واحدة فقط، ومقدارها 4 % من قيمة ثمن العقار، حيث يقوم بتسديدها كل من صاحب العقار والمشتري بالتساوي بينهما، فيدفع كل منهما نسبة 2 % من قيمة العقار.

ضريبة القيمة المضافة

وهذه الضريبة تُسدد مرة واحدة عند شراء عقار في تركيا، وتتراوح قيمتها من 1 % إلى 8 %، وتصل في حالات معينة إلى 18 %، ويتم احتسابها على حسب نوع العقار وصافي مساحته وموقعه....، وكثيراً ما يصدر قرارات بإعفاء المستثمرين الأجانب من دفع هذه الضريبة.

نصائح ومحاذير قبل شراء عقار في تركيا

والآن، وقبل اتخاذك قرارك الحتمي بالشراء، نستطيع أن ننصحك ببعض النصائح المهمة من موقع خبرتنا في امتلاك العقارية بمشاريع تركيا وعقاراتها وقوانينها:

1. تحقق من جودة البنية التحتية للشقة والمشروع الذي ترغب بالتملك فيه.
2. دراسة تقسيمات الغرف وملاءمتها لحاجتك وعدد أفراد أسرتك قبل اتخاذ قرار الشراء.
3. تحقق من إمكانية التعديل على الشقة.
4. تعقب مصادر الإزعاج من محيط المشروع قبل الشراء.
5. انتبه لاختيار الإطلالة المناسبة، وتحقق من عدم إمكانية إغلاق الإطلالة لاحقاً.
6. التعرف بشكل جيد على البيئة المحيطة للمنزل وموقع البناء.
7. تأكد من سلامة الوضع القانوني للمنزل، ونظافة سجله في دوائر الطابو، فكثر من العقارات تكون مربوطة برهن أو عليها إشكاليات معينة.
8. الاستفسار عن العائدات الشهرية للعقار، حيث إن هذه العائدات تمثل نفقات إضافية دائمة على العقار مقابل خدمات المشروع.
9. احذر من العروض الوهمية والاحتيال العقاري، فأنت في بلد جديد عليك، ويجب أن يكون الحذر سيد الموقف.
10. تجنّب العقارات المباع في أسعارها، فغالباً ما تنطوي هذه العروض على مخالفات أو مشكلات كبرى.
11. احذر الوقوع في المصيدة العروض الموهمة بعائدات استثمار مبالغ فيها، فأغلب هذه العروض لا تبيع سوى الوهم، وغالباً ما تختفي في طياتها عدد من المشاكل.
12. اختر مستشاراً عقارياً موثقاً، وثبّت من مصداقية الشركة الاستشارية التي اخترتها عبر التأكد من آراء عملائها السابقين.

خدمات امتلاك العقارية للراغبين بشراء عقار في تركيا

كانت امتلاك العقارية وما زالت منارة مضيئة لسالكي سبيل الاستثمار العقاري في تركيا عبرة خدماتها التي أثبتت إلا أن تُحرز بها قصب السبق والريادة، فكانت خدماتنا عبارة عن تجليات لحاجات السوق وضرورات المستثمرين العرب منهم والأجانب على وجه الخصوص، فاتخذنا لنفسنا شعاراً: خدماتنا من المطار إلى ما بعد شراء العقار. تنقسم خدماتنا في امتلاك العقارية إلى نوعين:

خدمات ما قبل الشراء

1. الاستقبال من المطار إلى الفندق.
2. خدمات الاستضافة والإقامة.
3. استشارات عقارية متخصصة.
4. الجولات العقارية المجانية.

خدمات ما بعد الشراء

1. تنظيم عملية الشراء والوساطة العقارية.
2. استلام العقار والتحقق من مطابقته للعقد.
3. استخراج الإقامة العقارية ومتابعة ملفات الجنسية التركية لربائنا.
4. فتح حساب بنكي.
5. تجهيز العقار للاستخدام (الديكور، الفرش...).
6. إدارة شؤون العقار: تأجيره، إعادة بيعه، متابعة الضرائب والرسوم والفواتير الخاصة بالعقار.

وغيرها من الخدمات التي يندر أن تجتمع في مكان واحد، وبخبرة ممتدة لأكثر من 10 أعوام، وفريق عمل ينوف عن 500 شخص على أتم الجاهزية لتقديم الخدمة الأفضل وباحترافية لا تُداني

دليل شراء عقار في تركيا

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