

عملیات ترمیم شکاف ملکی دو بازار مسکن تهران و کشور تحت تاثیر دو عامل شامل جاماندگی تورم مسکن سایر شهرها از پایتخت و نیز سکنه تورمی مسکن در نیمه دوم سال ۹۹ به دنبال انتخابات ریاست جمهوری آمریکا و به تبع آن کاهش ریسک غیراقتصادی موثر بر بازار مسکن محقق شد.

هدیه هفت میلیاردی ایرانیان به ترکیه؛

از ادعا تا واقعیت

ادعای خروج ارز هفت میلیارد دلاری از کشور برای خرید ملک در ترکیه چقدر با آمارهای منتشر شده همخوانی دارد؟



مریم دهقان
خبرنگار

یک نماینده مجلس شورای اسلامی مدعی شده ایرانیان در فاصله سال های ۱۳۹۷ تا ۱۳۹۹ ۲۰۱۸- بیش از ۷ میلیارد دلار ارز برای خرید خانه به ترکیه برده اند. اما این ادعا چقدر با آمارهای رسمی کشور ترکیه مطابقت دارد؟

«مجتبی یوسفی» نماینده اهواز و عضو هیات رئیسه مجلس شورای اسلامی، در توییتی نوشت: «پس از نقش ایران در عدم سقوط دولت اردوغان در کودتا، این بار ایرانیان با خرید ملک، ترکیه را از ورشکستگی نجات دادند. از ۹۷ تا ۹۹ تا معادل ۷ میلیارد دلار ارز برای خرید ملک در ترکیه از کشور خارج شده است. هزینه گساختی‌های اخیر را برخی از ایرانیان پرداخت کرده‌اند.» برای رسیدن به یک تخمین درست از اینکه طی سال‌های اخیر واقعا چه مبلغی توسط ایرانی‌ها در ترکیه صرف خرید ملک شده است نیاز به بررسی دو پارامتر داریم. یکی اینکه قیمت هر ملک خریداری شده توسط اتباع خارجی در ترکیه چقدر بوده است و دیگری اینکه چه تعداد ملک توسط آن‌ها خریداری شده است. پیدا کردن تعداد ملک خریداری شده در ترکیه توسط ایرانیان، آمارى است که به صورت ماهانه و سالانه به طور منظم توسط آمارهای رسمی ترکیه منتشر می‌شود اما قیمت هر ملک خریداری شده توسط ایرانیان، آماری است که به طور رسمی منتشر نمی‌شود. با این حال می‌دانیم از سال ۲۰۱۸ به بعد رجب طیب اردوغان رئیس‌جمهور کشور ترکیه با تصویب قانونی جدید، مبلغ سرمایه‌گذاری برای دریافت حق شهروندی در ترکیه ۲۵۰ هزار دلار اعلام کرده است. بنابراین در این مقاله سعی شده است با اطلاعات فوق حداقل پولی که طی این سال‌ها برای خرید ملک در ترکیه توسط ایرانی‌ها وارد این کشور شده است؛ محاسبه شود. همچنین نکته حائز اهمیت این آمارها این است که شهروندان ایرانی و عراقی بیشترین تمایل را برای خرید ملک در ترکیه از خود نشان داده‌اند و به طرز معناداری رقابت بین شهروندان این دو کشور در سال‌های اخیر وجود داشته است.

■ **در سال ۲۰۱۸ شهروندان عراقی بیشترین تعداد مسکن را در ترکیه خریداری کردند**
بر اساس گزارش خبرگزاری ایپکه کشور ترکیه، شهروندان عراقی در سال ۲۰۱۸ با هزار ۸ هزار و ۲۰۵ خانه صدزنشین خرید مسکن در میان شهروندان خارجی بودند. پس از آن، ایران با ۳ هزار و ۶۵۲ خانه فروشی، عربستان سعودی با دو هزار و ۷۱۸ فروش خانه، روسیه با ۲ هزار و ۲۹۷ فروش خانه و کویت با ۲ هزار و ۱۹۹ فروش خانه در رتبه های بعدی قرار داشتند.(۱)

فروش خانه های ترکیه در سال ۲۰۱۹ بر اساس ملیت؛ عراقی ها صدر نشین شدند
شهروندان عراقی با ۷ هزار و ۵۹۶ معامله در بخش مسکن، صدر نشین باقی ماندند و پس از آن شهروندان ایران با ۵ هزار و ۴۲۳ خرید و فروش خانه در رتبه دوم قرار گرفتند. اشتیاق روسیه برای املاک ترکیه باعث ثبت دو هزار و ۸۹۳ معامله ملک شد. شهروندان عربستان سعودی در این سال ۲ هزار و ۲۰۸ ملک خریداری کردند و اتباع افغان ۲ هزار و ۱۹۱ معامله خانه را ثبت کردند.(۲)

■ **آمار فروش مسکن ترکیه به خارجی‌ها در سال ۲۰۲۰؛ ایرانی ها اول شدند**
بنا به گزارش دیتا ترک گاورمنت، بیشترین فروش خانه بر اساس ملیت کشور در سال ۲۰۲۰ به شهروندان ایرانی تعلق گرفت. شهروندان ایرانی در این سال ۷ هزار و ۱۸۹ خانه در ترکیه خریداری کردند. عراق با ۶ هزار و ۶۷۴ فروش خانه، روسیه با ۳ هزار و ۷۸ خانه، افغانستان با هزار و ۹۲۹ خانه و آذربایجان با هزار و ۲۷۹ خانه در رتبه های بعدی قرار دارند.(۳)

■ **شهروندان ایرانی بیشترین خانه را در نیمه اول سال ۲۰۲۱ خریدند**

وقتی آمار فروش خانه برای ژوئن ۲۰۲۱ مورد بررسی قرار می‌گیرد، افزایش فروش خانه به خارجی‌ها مشاهده می‌شود. وقتی داده های فروش خانه به خارجی‌ها در ماه های ژانویه تا ژوئن تجزیه و تحلیل می‌شود، ۲۰۴۸۸ خانه به سرمایه‌گذاران املاک خارجی در ۶ ماه اول فروخته شد. در نیمه اول سال ۲۰۲۱، کشوری که بیشترین فروش خانه را داشت ایران بود. با خرید ۳ هزار و ۷۰ خانه و پس از آن شهروندان عراقی بیشترین خانه را در ترکیه خریداری کردند.(۴)

■ **مجموع آمار خرید ملک توسط ایرانی‌ها از سال ۲۰۱۸ تا انتهای سال ۲۰۲۰ در ترکیه**
بر اساس آمارهای فوق در فاصله سال‌های ۲۰۱۸ تا ۲۰۲۰، ۱۶ هزار و ۲۶۴ خانه در ترکیه توسط ایرانی‌ها خریداری شده است. اگر مبنای مهاجرت ایرانی‌ها را سرمایه‌گذاری ۲۵۰ هزار دلاری در نظر بگیریم یعنی در فاصله سال‌های ۹۷ تا ۹۹ معادل ۴ میلیارد و ۶۶ میلیون دلار ارز توسط ایرانی‌ها برای خرید ملک در ترکیه صرف شده است. که این برآورد با ادعای نماینده مجلس حدود ۳ میلیارد دلار اختلاف دارد. شایسته است چنانچه مستنداتی در این خصوص وجود دارد منتشر شود.

■ **مجموع آمار خرید ملک توسط ایرانی‌ها از سال ۲۰۱۸ تا نیمه دوم سال ۲۰۲۱**
تا اینجا به عدد ۱۶ هزار و ۲۶۴ ملک خریداری شده توسط ایرانی‌ها تا انتهای سال ۲۰۲۰ رسیدیم اگر امار ۶ ماه نخست سال ۲۰۲۱ را هم به آن اضافه کنیم به عدد ۱۹ هزار و ۳۳۴ خواهیم رسید که معادل ۴ میلیارد و ۸۳۳ میلیون و ۵۰۰ هزار دلار خروج ارز از کشور خواهد بود.

■ **خرید ملک ۱۰ برابری ایرانی‌ها در ترکیه نسبت به سال ۲۰۱۷؛ خرید ۴ هزار و ۶۰۰ خانه فقط در ۸ ماه**
سایت دیتا ترک گاورمنت در گزارش جدید خود از خرید واحد مسکونی توسط ایرانی‌ها در این کشور طی ماه آگوست خبر داد. شهروندان ایرانی در هشت ماه ابتدایی سال جاری، ۴۶۰۰ واحد مسکن در ترکیه خریداری کرده‌اند که نسبت به دوره مشابه پارسال ۲۱ درصد و نسبت به دور مشابه سال ۲۰۱۹ حدود ۴۷ درصد رشد نشان می‌دهد. شهروندان ایرانی در هشت ماه ابتدایی سال ۲۰۱۷ تنها ۴۲۴ واحد مسکن در ترکیه خریداری کرده بود؛ به عبارتی خرید مسکن ایرانی‌ها در ترکیه طی چهار سال گذشته بیش از ۱۰ برابر شده است. همچنین در ماه آگوست دوباره ایرانی‌ها صدزنشین خرید مسکن در ترکیه در میان شهروندان خارجی شدند. یعنی تا اینجاى کار ۵ میلیارد و ۲۱۶ میلیون دلار ارز از کشور بابت خرید ملک در ترکیه خارج شده است.(۵)

■ **چرا ایرانی‌ها به خرید ملک در ترکیه مشتاقند؟**
طبق اعلام مقامات رسمی کشور ترکیه، در سال ۲۰۱۷ اخذ شهروندی کشور ترکیه از طریق خرید ملک حداقل با یک میلیون دلار امکان‌پذیر بوده است. این رقم در سال ۲۰۱۸ به ۲۵۰ هزار دلار کاهش پیدا کرد. افزایش قیمت ملک طی سال‌های ۹۷ تا ۹۹ در ایران در کنار این آفر اردغان به ایرانی‌ها این سیگنال را می‌داد که اگر ملک متری ۳۰ میلیون تومان خود را در تهران (و یا سایر شهرها) بفروشی می‌توانی علاوه بر اینکه در ترکیه صاحب‌خانه شوی، اقامت این کشور را هم دریافت کنی و از مزایای آن بهره‌مند شوی.

به نظر می‌رسد بحران ارزی در طی سال‌های ۹۷ به بعد و دریغ سبز نشان دادن اردغان به ایرانی‌ها، ترکیه را از ورشکستگی نجات داده است و ایران را با بحران خروج ارز از کشور مواجه کرده است. این قضیه خروج ارز زمانی متوقف خواهد شد که یا نرخ دلار در ایران ثابت بماند و در نتیجه آن قیمت مسکن بیش از این گران نشود و یا اینکه قوانین کشور ترکیه برای اخذ اقامت و شهروندی آن سخت‌گیرانه شود.

■ **با ۲۵۰ هزار دلار چه مسکنی در ترکیه می‌توان خرید؟**

تورم تابستانی در بازار اجاره

با وجود اینکه مصوبه ستاد کرونا سقف افزایش اجاره‌بها در تهران را ۲۵ درصد اعلام کرده بود، اما تازه‌ترین گزارش مرکز آمار از شاخص اجاره‌بها در تابستان حاکی از تورم ۴۷ درصدی تمدید قراردادهای اجاره مسکن در پایتخت طی سه ماهه تابستان است. به گزارش «دنیای اقتصاد»، در فصل تابستان ۱۴۰۰، شاخص قیمت اجاره‌بهای واحدهای مسکونی در مناطق شهری، به عدد ۱/۲۴۴ واحد رسید که نسبت به فصل بهار، ۸ درصد افزایش داشته است. در این فصل استان لرستان با ۵/۲۷ درصد بیشترین و استان سیستان و بلوچستان با ۵/۲ درصد، کمترین نرخ تورم فصلی را بین استان‌های کشور داشته‌اند. درصد تغییرات شاخص قیمت اجاره‌بها در فصل تابستان ۱۴۰۰ نسبت به فصل مشابه سال قبل (تورم نقطه به نقطه)، ۷/۲۴ درصد است که نسبت به بهار امسال ۴/۴ واحد درصد کاهش نشان می‌دهد.

تقویت معیشت کارگران با افزایش

کف حقوق



◆ گروه خبری //

یک کارشناس حوزه کار معتقد است افزایش کف حقوق و دستمزد کارگران در بهبود وضع معیشت آنها اثرگذار است. وی با تاکید بر احیای بنگاه‌های راکد، تثبیت و تولید شغل را راهکار تقویت بازار کار می‌داند.

رضا محمودی به ایسنا، گفت: هر برنامه‌ای که می‌خواهیم در حوزه اشتغال تدوین و پیاده‌سازی کنیم باید با انعطاف‌پذیری کامل باشد چون ما در فضای تحریم قرار داریم و کرونا هم بر بسیاری از کسب و کارها و بازار کار تاثیر گذاشته است. وی افزود: طبعاً در چنین فضا و شرایطی امکان اینکه بخواهیم اهداف اشتغال را به‌طور کامل محقق کنیم ممکن است دشوار باشد ولی معتقدم برای آنکه به بازار اشتغال کشور کمک کنیم باید در گام اول روی تثبیت شغل و سپس تولید شغل متمرکز شویم.

این کارشناس حوزه اشتغال از احیای بنگاهها و کارخانه‌های راکد به عنوان یکی دیگر از اقدامات موثر در بازار کار و رونق اشتغال نام برد و در ادامه افزود: ما می‌توانیم بنگاهها را خصوصی‌سازی کنیم ولی با فرمت تعاونی و ازاین طریق اشتغال موجود را حفظ کنیم.

محمودی افزایش کف حقوق کارگران را در تقویت معیشت آنها اثرگذار دانست و گفت: در حوزه اشتغال کف دستمزد کارگران باید افزایش یابد و حقوقها ترمیم شود. اگر این اتفاق بیفتد و فاصله ۱۰ میلیون تومانی حداقل دستمزد را با سبد خرید خانوار کم کنیم، به بهبود معیشت خانوارهای کارگری کمک کردیم. وی در پایان بر مشارکت دادن کارگران در سود کارخانه‌ها تاکید کرد و این کار را در بالا بردن انگیزه و روحیه کار و کیفیت تولیدات موثر خواند.

بازار نوسازها سقوط کرد

◆ صبح ساحل // مصطفی دولخانی:

بازار فروش آپارتمان‌های نوساز دچار کم‌روفتی شدیدی شده. در حالی که فضای تورمی سنگین کماکان بر بازار مسکن سنگینی می‌کند، همین تورم بالا که ناشی از جهش نرخ ارز در سالیان اخیر و تورم بالای مصالح و دستمزد هم به همراه خود داشته باعث شده ضربات سنگین و مکرری بر بازار خرید و فروش این قبیل خانه‌ها وارد آید، چه آنکه رهاوردش فاصله‌ی هرچه بیشتر قدرت خرید متقاضیان مصرفی با قیمت این دست املاک شده است. سردی بازار از آنجا بیشتر می‌شود که خریداران سرمایه‌ای هم به علت نا اطمینانی به فضای اقتصادی و وجود برخی ریسک‌های غیر اقتصادی از بازار پا پس کشیده‌اند.

در جدول زیر قیمت پیشنهادی این دست‌های مسکونی در برخی محلات شهر بندرعباس آمده است.

محله	عربنا (سال)	متراژ (متر مربع)	قیمت به تومان
گلشهر جنوبی	کلید اول	۱۱۵	۱/۷۰۰/۰۰۰/۰۰۰
بهشت بندر	کلید اول	۱۱۰	۱/۷۰۰/۰۰۰/۰۰۰
سید کامل	کلید اول	۱۳۵	۱/۶۵۰/۰۰۰/۰۰۰
خیابان صمدو	یک سال	۱۶۵	۲/۹۰۰/۰۰۰/۰۰۰
الهیة جنوبی	یک سال	۱۵۰	۲/۰۰۰/۰۰۰/۰۰۰
رسالت جنوبی	کلید اول	۱۲۶	۲/۷۰۰/۰۰۰/۰۰۰
داماهی	کلید اول	۱۸۰	۳/۰۰۰/۰۰۰/۰۰۰
فروزان	کلید اول	۱۶۰	۲/۹۰۰/۰۰۰/۰۰۰
۲۵ هکتاری	یک سال	۲۱۰	۳/۲۰۰/۰۰۰/۰۰۰
خیابان اتوبوسرانی	کلید اول	۱۴۰	۳/۰۰۰/۰۰۰/۰۰۰
آزادگان	کلید اول	۱۷۰	۲/۹۰۰/۰۰۰/۰۰۰
آزادشهر	یک سال	۱۰۰	۱/۴۰۰/۰۰۰/۰۰۰
فلکه قدس	کلید اول	۱۳۶	۲/۸۰۰/۰۰۰/۰۰۰

نسبتاً معقولی از میزان خروج ارز از کشور برای خرید ملک در ترکیه باشد.

این در حالی است که نماینده مجلس اهواز ۷ میلیارد دلار را برای سال های ۹۷ تا ۹۹ ادعا کرده است که اگر نیمه اول سال ۲۰۲۱ (۱۴۰۰) را از این آمار کسر کنیم به رقم ۴ میلیارد و ۶۶ میلیون دلار خواهیم رسید.

منابع:
۱. <https://ilkha.com/english/amp/haber/۴۸۳۴-over-a-million-house-sales-in-turkey>
۲. <https://antalyahomes.com/blog/market-analysis/turkeys-home-sales-report-december-۲۰۱۹/>
۳. <https://data.tuik.gov.tr/Bulten/Index?p=House-Sales-Statistics-December-۲۰۲۰-dil=۳۷۴۶۴-۲۰۲۰-Sales-Statistics-December-۲۰۲۱>
۴. www.salepropertyturkey.com/housing-sales-increase-by-turkish-citizenship-program
۵. <https://data.tuik.gov.tr/Bulten/Index?p=House-Sales-Statistics-August-۲۰۲۱-۳۷۴۷۶>