



## بازار مسکن ترکیه؛ از رشد اجاره بها تا تنزل رتبه خریداران ایرانی

در دنیای امروز داشتن مسکن مناسب، بخشی جدایی‌ناپذیر از حق برخورداری از استانداردهای مناسب زندگی است. با این حال، جهان اخیراً با افزایش بی‌سابقه قیمت مسکن و اجاره مواجه بوده است که این حق بسیار اساسی را تهدید می‌کند. برای نمونه شرکت‌های مسکن، مراکز تحقیقاتی، بانک مرکزی جمهوری ترکیه (CBRT) و داده‌های موسسه آمار ترکیه (TSI) شواهد کافی نشان می‌دهند که قیمت مسکن و هزینه‌های اجاره تا چند صد درصد در این کشور افزایش یافته است.

آران نیوز: با این حال، این جهش قابل توجه اخیر در قیمت ملک و نرخ اجاره ترکیه، عمدتاً به دلیل کمبود عرضه و افزایش هزینه‌های تولید است. به طور کلی، به دلیل جمعیت جوان تر، افزایش تقاضای خارجی و موج‌های مهاجرت اخیر به ترکیه، مطمئناً تقاضای بسیار بالایی وجود دارد. در همین حال، عرضه مسکن نیز نسبتاً ضعیف و ناکافی بوده که بر افزایش قیمت مسکن و اجاره تاثیر گذاشته است. در همین حال، از ژوئن ۲۰۲۲، داده‌های رسمی نشان می‌دهد که متوسط تقاضای مسکن از سه، خارجاً، حدود ۵ تا ۶ درصد از تقاضای کل ترکیه است.

### هزینه مسکن و اجاره

تورم زندگی را برای تمام افرادی که در ترکیه زندگی می‌کنند بسیار پرهزینه کرده است. نرخ تورم اخیراً به فراتر از ۸۰ درصد رسیده که بالاترین میزان در ۲۴ سال گذشته است. در این میان، قیمت ملک مسکونی و نرخ اجاره از جمله عوامل اصلی در این نرخ بالا است. کاهش عرضه در چند سال گذشته به ویژه در طول همه‌گیری، سیاست‌های افزایش تقاضا در ترکیه، افزایش هزینه‌های تولید (یک شوک منفی عرضه) و افزایش تقاضا از دلایل اصلی این افزایش در نظر گرفته می‌شوند. برای مثال، شاخص قیمت املاک مسکونی (RPPi) در بانک مرکزی ترکیه، در ماه می ۲۰۲۲ به ۴۳۰.۶۰ رسیده است در حالیکه این رقم در سال ۲۰۱۷ تقریباً ۱۰۰ بود. از ماه می ۲۰۲۰، تورم RPPi سالانه ۱۴۵.۵ درصد و رشد واقعی قیمت ملک مسکونی تعدیل شده با تورم، ۴۱.۱ درصد در سال گذشته بود.

همچنین نرخ اجاره در برخی مناطق جنوب ترکیه ۳۰۰ تا ۴۰۰ درصد و در برخی محله‌های استانبول ۲۰۰ تا ۳۰۰ درصد افزایش یافته است. برخی از داده‌ها نشان می‌دهد که از ژوئن ۲۰۲۲، نرخ اجاره در موغلا، یک مرکز گردشگری جنوب غربی، با ۷۳ درصد افزایش به ۱۵۰۰۰ لیر رسیده است. در آنتالیا با ۳۱۰ درصد (۱۰۴۰۰ لیر) و در استانبول میانگین نرخ اجاره ۱۶۸ درصد (۸۱۰۰ لیر) افزایش یافته است.

البته، درست مانند مشکل تورم جهانی، افزایش قیمت ملک و نرخ اجاره نیز یک مسئله جهانی امروز است. ایالات متحده، بریتانیا و بسیاری از اقتصادهای اروپایی یا حتی آسیایی مانند چین با دور جدیدی از بحران املاک و افزایش بی‌سابقه قیمت‌ها در اشکال مختلف مواجه هستند. در ایالات متحده، شاخص خانه Case-Shiller در ماه می ۲۰۲۲ به ۳۰۶ رسید، در حالیکه در ژانویه ۲۰۲۲ سطح این شاخص در ۲۱۲ بود. همچنین ارزش یک خانه آمریکایی در دو سال و نیم گذشته ۴۴ درصد افزایش یافته است. بر اساس گزارش انجمن ملی مشاوران املاک (NAR)، میانگین قیمت مسکن در سال گذشته بین ۱۰ تا ۱۵ درصد افزایش یافته است. در بریتانیا، داده‌های دفتر آمار ملی (ONS) نشان می‌دهد که به طور متوسط، یک کارمند حقوق بگیر حدود ۴۰ سال طول می‌کشد تا پس‌انداز و برای خرید مسکن سرمایه‌گذاری کند.

سرمایه‌گذاری در املاک تجاری اخیراً در غرب از جمله در ایالات متحده، بریتانیا و آلمان در حال کاهش است. چین در حال حاضر تحت تاثیر بحران املاک یا به ویژه بحران اورگراند به لرزه افتاده و خریداران مسکن از پرداخت وام‌های رهنی امتناع می‌ورزند. تقاضای پس از همه‌گیری کرونا برای مناطق روستایی و زمین ممکن است قیمت املاک و مستغلات شهری را کاهش دهد. همچنین روندهای جدید مانند «دورکاری» نیز ممکن است به کاهش تقاضا برای اجاره دفتر کمک کند. بطوریکه بانک سوئسی UBS انتظار کاهش ۲۰ درصدی تقاضا برای اجاره دفتر را دارد.

### چرا بازار ملک اهمیت دارد؟

بازار املاک یا بازار مسکن منبع خوبی برای درآمد ارزی (FX) برای کشورهایمانند ترکیه است. این منبع مکمل ذخایر FX برای بخش‌های مانند گردشگری، صادرات با استقراض است. تقاضای نسبتاً زیاد ناشی از جمعیت جوان، تقاضای خارجی و موج‌های مهاجرت اخیر (از اوکراین-روسیه، سوریه و آسیای شرقی) در کنار عرضه ضعیف و ناکافی، منجر به مازاد تقاضا شده است که

فشار صعودی را بر قیمت مسکن وارد می کند. افزایش هزینه های تولید باعث افزایش بیشتر قیمت ها در سراسر جهان از جمله ترکیه می شود. به عنوان مثال، در ترکیه، نرخ تغییر در هزینه تولید ملک بر اساس TSI بیش از ۱۰۶ درصد در سال است.

با توجه به ارقام تورم بالا و فقدان گزینه های سرمایه گذاری در برابر تورم بالا در کشورهایی مانند ترکیه، بازار املاک نیز یک گزینه مطمئن جدید برای سرمایه گذاری مالی است. درست مانند طلای، ملک نیز ابزار سرمایه گذاری سنتی برای یک خانواده ترک است. حتی صندوق ها نیز اخیراً سرمایه مالی خود را به سمت املاک در سراسر جهان هدایت می کنند. تنها در سال گذشته، قیمت ملک تقریباً یک تریلیون دلار افزایش یافته است.

در این میان، بازار مسکن و املاک یکی از بخش های مهم اقتصاد ترکیه با رشد واقعی است. آنها تقریباً ۵ درصد سهم در تولید ناخالص داخلی دارند، اما منبع مهمی از مکانیسم تحریک اقتصاد و یک گزینه شغلی خوب برای بسیاری از کارمندان کم مهارت، از جمله مهاجران هستند.

### مهاجران و تورم

تعداد فزاینده مهاجران و پناهندگان به تقاضای داخلی کمک و بیشتر از طریق مسکن و غذا به ارقام تورم اضافه می کند. حضور مهاجران و پناهندگان یکی از محرک های تورم بالا در ترکیه و ایالات متحده در مقابل ارقام تورم مبتنی بر انرژی و مواد غذایی در اروپا در نظر گرفته می شود. تقاضای بالا و قیمت مسکن نیز به عنوان بخشی از اقدامات برای مقابله با ارقام بالای تورم در ترکیه در نظر گرفته شده است.

تمرکز بالای جمعیت در محله های خاص قطعاً خوب نیست، چون می تواند قیمت ها را افزایش دهد. به عنوان مثال، حدود ۸۰۰ محله در ۵۴ شهر ترکیه در حال حاضر به روی سایر ساکنان خارجی بسته شده است، زیرا ساکنان خارجی قبلاً ۲۵ درصد از جمعیت را تشکیل می دادند. اخیراً این قانون دوباره تغییر کرده و ترکیه اجازه اقامت را برای خارجی هایی که بیش از ۲۰ درصد جمعیت در محله های خاصی را شامل می شوند محدود می کند. بطوریکه تعداد محله های فهرست شده تا ۱۰۱، ۱۲۰۰ رسد.

این اقدام جدید به تسهیل پیامدهای مهاجرت اخیر به ترکیه مانند مقابله با افزایش قیمت مسکن در شهرها یا محله های خاصی در ترکیه کمک می کند و به طور بالقوه برنامه های جدید را به شهرها یا محله های خارج از مراکز شهر منتقل و به مقابله با تمرکز تقاضا در مناطق خاص کمک می کند. این اقدام همچنین به مقابله با احساسات ضد مهاجرتی که اخیراً بیشتر در ترکیه تحریک می شود، کمک خواهد کرد.

بر اساس گزارش رسمی، تعداد کل خارجی ها و مهاجران در ترکیه ۵.۵ میلیون نفر است، از اینرو ترکیه را به کشوری پیشرو در میزبانی مهاجر تبدیل می کند. با این حال، همراه با تورم بسیار بالا و افزایش قیمت مسکن، احساسات ضد مهاجرتی نیز افزایش یافته است. به ویژه، مهاجران به خاطر همه افزایش قیمت ها و بکار، در کشور قربانی می شوند.

تورم ترکیه و افزایش اخیر قیمت ملک عمدتاً به دلیل شوک های عرضه و عوامل خارجی مرتبط با هزینه مانند قیمت انرژی، شکسته شدن زنجیره تامین و قیمت مواد غذایی و همچنین سیاست های انبساطی است که تقاضا برای ملک و تغییرات نرخ ارز را افزایش داده است. بنابراین کمترین ربط به خارج ها دارد، چه مهاجر و چه ناهنده.

از سوی دیگر، مهاجران سهم بسیار محدودی در تقاضا و در نتیجه خانه تورم دارند. آنها در عوض نیروی کار بسیار مورد نیاز را در بسیاری از صنایع کم مهارت فراهم می کنند که ترک ها مایل به آن نیستند. آنها مزیت هزینه نیروی کار را برای تولیدکنندگان ترکیه ای فراهم می کنند. برخلاف تصور رایج، مهاجران و پناهندگان باید به عنوان منبع خوبی برای تامین نیروی کار و سرمایه انسانی بسیار مورد نیاز در نظر گرفته شوند.

### نگاه به داده های اخیر

بر اساس گزارش اداره کل ثبت اسناد و املاک وزارت محیط زیست، شهرسازی و تغییرات اقلیمی ترکیه، در ۶ ماه اول سال جاری، بیش از ۱.۵ میلیون خرید و فروش ملک در کشور انجام شده است. این معاملات درآمد حدود ۱۸.۵ میلیارد لیر، در بر داشت.

در ماه گذشته ۳۳۱ هزار و ۶۹۳ معامله خرید و فروش ملک انجام شده است. در بین خرید و فروش ملک به ترتیب در استان های استانبول، آنکارا، ازمیر، آنتالیا، بورسا و قونیه انجام شده است.

بر پایه تازه ترین داده های سازمان آمار ترکیه (T&Uuml;IK توئیک) که ۲۸ خرداد منتشر شد، در ماه مه ۲۰۲۲ معامله ملک مسکونی در این کشور به نسبت ماه مشابه سال پیش حدود ۱۰۷ درصد افزایش یافته است. بخشی از این افزایش به دلیل استقبال چشمگیر شهروندان خارجی از خرید

ملک در ترکیه بوده که در ماه مه به نسبت سال، بیش از ۲۳۶ درصد، داشته است. در این میان، ایرانیان که تقریباً در تمام ماه‌های دو سال گذشته در صدر جدول خریداران خارجی ملک در ترکیه قرار داشتند و طی سه ماه ابتدایی سال جاری نیز این جایگاه را حفظ کرده بودند بالاخره جایگاه خود را به روس‌ها دادند تا اتباع این کشور بیشترین خرید را در سه ماهه دوم سال داشته باشند.