

تعداد واحدهای مسکونی خریداری شده توسط خارجی‌ها در ترکیه

Year	Iran	Iraq	Russia	Afghanistan	Germany
2021	5,923	5,621	3,115	2,089	1,484
2020	7,189	6,674	3,078	1,929	1,279
2019	5,423	7,596	2,893	2,208	2,191
2018	3,652	8,205	2,718	2,297	2,199
2017	3,805	3,345	1,691	1,331	1,078
2016	3,036	1,886	1,744	1,224	1,205



خریداران ایرانی ملک در ترکیه طی یک سال اخیر نسبت به فرصت مشابه سرمایه‌گذاری خرید ملک در کشورمان ۶۰ درصد ضرر کردند

قمارخانه ترکیه

سال بود خبری از آن نبود. از جمله صف تخم‌مرغ در چند هفته گذشته بسیار خیرساز شده صف‌هایی که گاه منجر به درگیری فیزیکی بین شهروندان این کشور شده‌است. بر اساس گزارش‌ها میزان تورم محصولات خوراکی در این کشور شدت بیشتری داشته است.

شکسته شدن رکورد ۲ ساله تورم در ترکیه
 ماه پیش بود که مرکز آمار ترکیه در گزارشی اعلام کرد نرخ تورم این کشور در ۱۲ ماه منتهی به سپتامبر به ۱۹/۵۸ درصد رسیده که این رقم در مقایسه با مدت مشابه ماه قبل ۰/۲۳ درصد بیشتر شده است. این نرخ، بیشترین نرخ تورم بخش‌های مختلف، بالاترین نرخ تورم مربوط به بخش مواد غذایی و نوشیدنی با ۲۸/۷۹ درصد بوده است و پس از این بخش نیز لوازم منزل با تورم ۲۲/۲۷ درصدی و حمل‌ونقل با ۲۰/۲۱ درصد قرار دارند. از سوی دیگر کمترین نرخ تورم مربوط به لباس و پوشاک با ۴/۷۲ درصد و ارتباطات با ۴/۲۱ درصد بوده است. از ماه اکتبر سال ۲۰۱۸ که نرخ تورم ترکیه با رسیدن به ۲۵ درصد در بالاترین سطح ۱۵ سال اخیر تورم قرار گرفت، شیب افزایش قیمت‌ها عمدتاً در مسیر کاهش بوده است. بر مبنای ماهانه نیز نرخ تورم ترکیه در این ماه ۱/۲۵ درصد اندازه‌گیری شده که ۰/۱۳ درصد بیشتر از تورم ثبت شده ماه قبل در این کشور است. متوسط نرخ تورم ترکیه در ۲ سال گذشته ۱۱/۲۳ درصد بوده است که بالاترین نرخ ثبت شده مربوط به ۲۰/۳۵ درصد در ماه ژانویه و کمترین تورم ثبت شده نیز مربوط به تورم ۸/۵۵ درصدی ماه اکتبر بوده است. مقامات ترکیه دستیابی به تورم تک‌رقمی ۸/۵۵ را برای سال جاری هدف‌گذاری کرده‌اند و بانک مرکزی نیز پیش‌بینی کرده تورم تا پایان امسال به ۱۴/۱ درصد برسد.

افزایش خط فقر و گرسنگی در ترکیه
 نتایج تحقیقات اتحادیه کارگری ترکیه (ترک‌ایش) نشان می‌دهد شاخص خط فقر برای یک خانواده ۴ نفره در این کشور در ماه گذشته میلادی (اکتبر) به ۱۰ هزار و ۷۵ لیر افزایش یافت.

در محاسبه خط فقر، حداقل درآمد لازم برای هزینه‌های اساسی زندگی از قبیل تغذیه، مسکن، ایاب و ذهاب، سوخت، پوشاک، قبوض آب، برق، گاز و تلفن، هزینه تحصیل و... در نظر گرفته می‌شود. در گزارش فوق خط گرسنگی نیز برای یک خانواده ۴ نفره بالغ بر ۳ هزار و ۹۶ لیر برآورد شده است. در خط گرسنگی یا فقر مطلق، حداقل هزینه برای تامین

سید امیرحسین موسوی - محمدنجارصادقی گروه اقتصادی

شرایط اقتصادی ترکیه با سیاست‌های داخلی و خارجی رجب طیب اردوغان هر روز بدتر می‌شود. افزایش تورم و بدهی خارجی در کنار کاهش ارزش لیر در یک سال اخیر، اقتصاد ترکیه را در آستانه بحران قرار داده است. در یک سال نزدیک ۳۸ درصد ارزش لیر نسبت به دلار کاهش داشته است. البته این اتفاق ناظر به یک سال اخیر نیست و بررسی‌ها نشان می‌دهد از ۲۰۱۱ تا ۲۰۲۱ بیش از ۵۰ درصد ارزش لیر کاهش یافته است. به عبارت دیگر سرمایه‌گذاران در این کشور چه به صورت بلندمدت و چه به صورت کوتاه‌مدت با توجه به کاهش ارزش لیر، اگر ضرر نکرده باشند در کسر تورم مسکن - کاهش ارزش پول ترکیه، سودی هم نکرده‌اند. بر اساس این گزارش میانگین قیمت مسکن در ترکیه در ژوئن ۲۰۲۱ (خرداد- تیر ۱۴۰۰) نسبت به مدت مشابه سال قبل ۲۹ درصد افزایش یافته است. این در حالی است که در همین بازه زمانی قیمت لیر نسبت به دلار بیش از ۳۰ درصد کاهش ارزش داشته است. به عبارت دیگر سرمایه‌گذاران در مسکن ترکیه نه تنها سود نکرده‌اند، بلکه ۱۰ درصد ضرر نیز کرده‌اند.

از سوی دیگر این در حالی است که میانگین قیمت هر متر مربع واحد مسکونی در کشورمان در همین بازه زمانی (خرداد ۱۴۰۰ نسبت به خرداد ۱۳۹۹) بیش از ۵۶ درصد افزایش یافته است. به عبارت ساده‌تر خریداران خانه در ترکیه ۶۰ درصد به نسبت فرصت مشابهی که برای خرید خانه در ایران داشتند، ضرر کردند (با احتساب تغییر قیمت دلار در ایران). پیش از تغییر این قوانین، متقاضیان کسب شهروندی ترکیه باید خانه‌هایی به ارزش حداقل یک میلیون دلار می‌خریدند اما بر اساس قوانین جدید این رقم به یک‌چهارم یعنی ۲۵۰ هزار دلار کاهش یافته است.

البته در کنار این امتیازات، ترکیه تکالیفی را برای سرمایه‌گذاران خود مشخص می‌کند: با توجه به اینکه خرید مسکن در این کشور مقدمه اقامت است، خریداران تا ۳ سال امکان فروش و تبدیل به نقد کردن مسکن خود را ندارند. از سوی دیگر در این کشور اساساً مسکن کالایی سرمایه‌ای مانند کشورهای دیگر نیست که به مرور زمان و جلوتر از تورم، افزایش قیمت داشته باشد. این کشور با وضع مالیات‌های مختلف مانند عایدی سرمایه مسکن، خانه‌های خالی و خانه‌های لوکس، کالایی مسکن را تبدیل به کالایی مصرفی کرده و سرمایه‌گذاری در آن حداقل برای شهروندان این کشور مرسوم نیست. از سویی نکته قابل توجه، تعمیق افزایش ضرر و زیان شهروندان ایرانی سرمایه‌گذار در بازار مسکن ترکیه است.

اردوغان با سیاست‌های اشتباه خود ترکیه را در آستانه بحران‌های سیاسی و اقتصادی قرار داده است. اخراج سفیرای کشورهای خارجی، سیاست‌های غلط پولی و مالی، لشکرکشی به سوریه و عراق، تنش مرزی با یونان و قبرس و ماجراجویی‌ها در منطقه قفقاز شاهکار اردوغان در چند سال اخیر بوده است. به عبارت دقیق‌تر این شرایط ادامه دار خواهد بود و در سنوات آتی هر چه بیشتر شاهد کاهش ارزش لیر در برابر دیگر ارزها بویژه دلار خواهیم بود. این یعنی اساساً سرمایه‌گذاری جهت حفظ ارزش پول یا در حالت خوش‌بینانه افزایش ارزش پول در ترکیه، اقدامی ناپیچرانه به نظر می‌رسد. در روزهای اخیر اما ترکیه شاهد صحنه‌های جدیدی است که چندین

نسبت تورم مسکن به کاهش ارزش لیر

همان‌گونه که مشخص است تورم قیمت مسکن به نسبت کاهش ارزش لیر نسبت به دلار کمتر است به عبارت دیگر خریداری خانه جهت سرمایه‌گذاری در ترکیه نتیجه عکس خواهد داشت.



تورم ۱۰ سال اخیر ارزش لیر ترکیه نسبت به دلار بیش از ۵۰ درصد کاهش یافته است

میانگین درصد افزایش قیمت مسکن در ترکیه ظرف یک سال اخیر

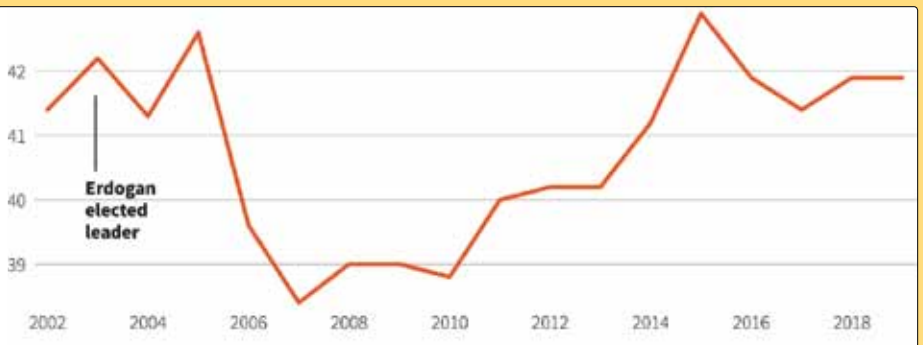
بمپ‌بازاری‌های ترکیه برای قیمت ۲ رقمی بنزین آماده می‌شوند
 بالا رفتن تورم و قیمت جهانی انرژی و همچنین پایین آمدن ارزش پول ترکیه، قیمت سوخت را در این کشور به محدوده ۲ رقمی نزدیک و پمپ‌بنزین‌ها را ملزم به به‌روزرسانی کرده است. به نقل از اوایل پرایس، افزایش قیمت انرژی در ترکیه و کاهش ارزش پول این کشور باعث شده توزیع کنندگان سوخت در فکر آماده‌سازی بمپ‌بنزین‌ها برای قیمت ۲ رقمی بنزین باشند. ترکیه برای تامین نیاز خود به انرژی وابسته به واردات است. افزایش اخیر قیمت انرژی، قیمت سوخت در این کشور را بالا برده و به محدوده ۲ رقمی نزدیک کرده است. کاهش ارزش لیر ترکیه در برابر دلار آمریکا هم قیمت‌ها را بیش از پیش بالا برده و حالا پمپ‌بنزین‌های این کشور باید فکری به حال نشان دادند قیمت ۲ رقمی بنزین کنند. بانک مرکزی ترکیه به رغم افزایش تورم، برای دومین بار در ۲ ماه گذشته نرخ بهره را پایین آورده است. این بانک اولین بار در سپتامبر نرخ بهره را ۱۰۰ واحد پایین آورد و حالا هم ۲۰۰ واحد آن را کاهش داده است. این اقدام بانک مرکزی ترکیه برخلاف روند سایر بانک‌های مرکزی جهان است که سیاست پولی متفاتی را اتخاذ کرده‌اند. لیر ترکیه از ابتدای سال جاری میلادی تا حالا ۲۳ درصد کاهش ارزش داشته و تورم را ۲۰ درصد بالا برده است.

است. نرخ بیکاری این کشور در ۱۲ ماه منتهی به جولای به ۱۲ درصد رسیده که این رقم در مقایسه با مدت مشابه ماه قبل ۱/۴ درصد بیشتر شده است. این نرخ بیکاری، بیشترین نرخ بیکاری ثبت شده در ۳ ماه اخیر محسوب می‌شود. طی این مدت جمعیت افراد بیکار ۵۰۶ هزار نفر افزایش یافته و به ۳ میلیون و ۹۰۲ هزار نفر رسیده است. از سوی دیگر شمار شاغلان در ترکیه تا پایان این ماه با ۱۲۵ هزار نفر افزایش در مقایسه با ماه قبل به ۲۸ میلیون و ۷۳۰ هزار نفر رسیده است. طی این مدت میزان مشارکت در بازار کار ۵۰/۴ درصد بوده است که ۰/۲ درصد بیشتر از رقم ثبت شده در مدت مشابه ماه قبل محسوب می‌شود. از سویی نرخ اشتغال برای مردان ۶۶/۸ درصد اندازه‌گیری شده است. برای زنان نیز نرخ ۳۱/۴ درصد اندازه‌گیری شده که ۰/۳ درصد بیشتر از ماه گذشته بوده است. بود. طی برنامه جدید اقتصادی ترکیه که در ماه سپتامبر سال قبل اعلام شد، نرخ بیکاری تا پایان امسال باید به ۱۱/۸ درصد برسد. این کشور رسیدن به نرخ بیکاری تک‌رقمی را در سال ۲۰۲۱ هدف‌گذاری کرده است. متوسط نرخ بیکاری ترکیه در بازه زمانی ۲۰۰۵ تا ۲۰۲۱ معادل ۱۰/۷ درصد بوده که بالاترین نرخ بیکاری این کشور در بازه زمانی ۲۰۱۴ تا ۲۰۲۰ مربوط به ژانویه و فوریه سال ۲۰۰۹ با ۱۴/۸ درصد و کمترین نرخ مربوط به ژوئن ۲۰۱۲ با ۷/۳ درصد بوده است.

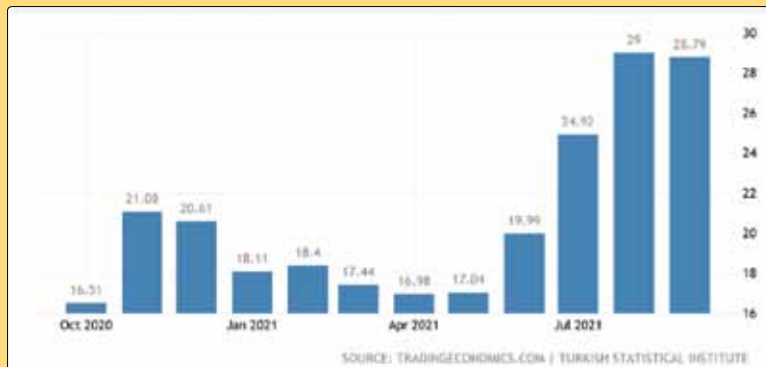
کالری مورد نیاز برای ادامه زندگی یک فرد محاسبه می‌شود. همچنین قیمت مواد غذایی در ماه جاری میلادی در ترکیه در مقایسه با ماه گذشته حدود ۶۱/۲۴ درصد افزایش داشته است. تحقیقات نشان می‌دهد شاخص خط فقر برای ساکنان شهرهای بزرگ ترکیه به لحاظ بالا بودن هزینه‌های مسکن، غذا، ایاب و ذهاب و سایر هزینه‌ها در مقایسه با شهرهای کوچک و آبادی‌ها بسیار بالاتر از داده‌های منتشره است.
 شکست معجزه اقتصادی ترکیه
 طبق تخمین بانک جهانی، بیش از ۱/۵ میلیون شهروند ترکیه در سال گذشته به زیر خط فقر سقوط کرده‌اند. اگر شاخص جینی را که میزان توزیع درآمد و ثروت را نشان می‌دهد بررسی کنیم، نابرابری در ترکیه از سال ۲۰۱۱ افزایش یافته و از سال ۲۰۱۳ شتاب گرفته و دستاوردهای بزرگی را که در سال‌های ۲۰۱۰-۲۰۰۶ در نخستین دهه ریاست اردوغان به دست آمده بود، از بین برده است. از سوی دیگر اگر بخواهیم اقتصاد ترکیه را بررسی کنیم، بر اساس آمار رسمی درایه‌های اوراق قرضه و ترکیه دیتامنتور، سال ۲۰۱۳ هنوز برای سرمایه‌گذاری خارجی مناسب بوده اما ارزش لیر از آن زمان به بعد سقوط کرد و قدرت خرید جهانی شهروندان ترکیه را از بین برد.
 افزایش نرخ بیکاری
 نرخ بیکاری ترکیه در آستانه عبور از ۱۲ درصد قرار گرفته



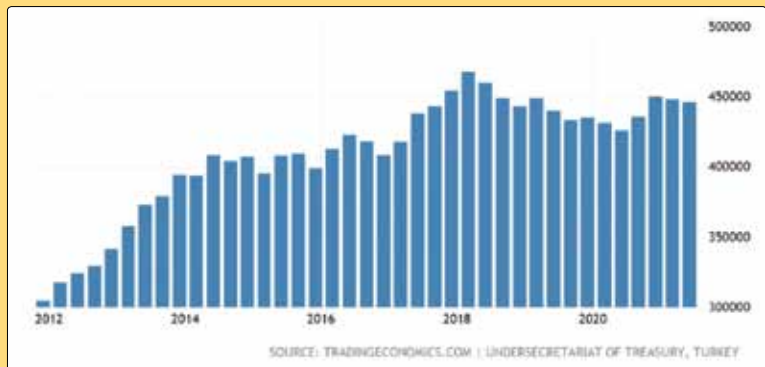
درصد جمعیت زیر خط فقر ترکیه (منبع: بانک جهانی)



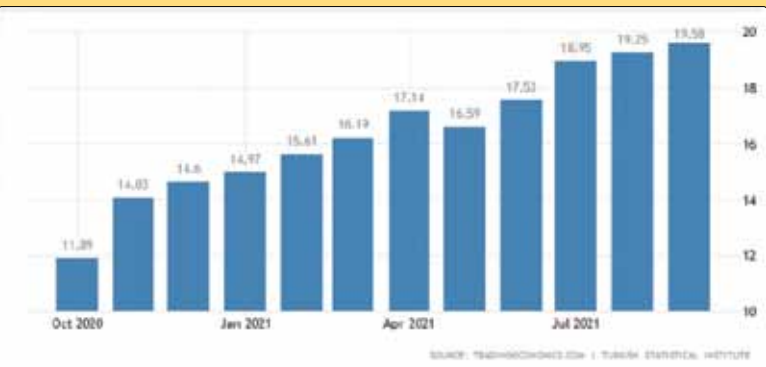
افزایش شاخص ضرب جینی در کشور ترکیه از سال ۲۰۱۳ تا ۲۰۱۸ (منبع: بانک جهانی)



تورم اقلام خوراکی در ترکیه در آستانه رکورد تاریخی ۳۰ درصد قرار گرفته است (منبع: موسسه آمار ترکیه)



افزایش بدهی خارجی ترکیه به حدود ۴۵۰ میلیارد دلار طی یک دهه اخیر رسیده است (منبع: خزانه‌داری ترکیه)



روند صعودی تورم ترکیه شروع شده و در یک روند فزاینده به حدود ۲۰ درصد رسیده است (منبع: موسسه آمار ترکیه)