



## گزارش اختصاصی جام‌جم از سرمایه‌سوزی ایرانیان در بازار مسکن کشورهای همسایه خانه‌ای روی آب

اقتصاد شاید رویای خرید یک واحد آپارتمان یا ویلای لوکس خارج از کشور در ذهن بسیاری از مردم تکرار شده باشد و گروهی هم با توجه به امکانات مالی خود در این زمینه گام برداشته باشند، اما هستند افرادی که بدون اطلاعات کافی و همچنین با تبدیل اندوخته‌هایشان برای رسیدن به این رویا در دام سودجویانی گرفتار شده‌اند که متاسفانه هیچ راه برگشتی برایشان نیست. چند سالی است خرید ملک در کشورهای همجوار ایران بخصوص امارات متحده عربی، ترکیه و گرجستان سوژه‌ای جذاب و بسیار پردرآمد برای تبلیغات شبکه‌های مختلف ماهواره‌ای شده و کم‌کم این تبلیغات به فضای مجازی نیز راه یافته است.

به گفته کارشناسان، این رویا در واقع ساختن خانه‌ای روی آب است و سرانجام هیچ بازدهی برای خریداران ایرانی نخواهد داشت.

خانه از پای بست ویران است

دکتر سیدجلال ابراهیمی، دبیرکل اتاق بازرگانی ایران و ترکیه، با هشدار نسبت به سرمایه‌گذاری در بازار املاک ترکیه به جام‌جم گفت: پس از بحران مسکن در امارات متحده عربی و زیان تعداد زیادی از هموطنان، همواره مسئولان و فعالان اقتصادی در اتاق‌های بازرگانی این هشدار را به مردم داده‌اند که اگر واقعاً قصد سرمایه‌گذاری دارند، بهتر است در مملکت خودمان این کار را انجام دهند. سرمایه‌گذاری در املاک کشورهای همسایه، راهکار مناسبی برای عامه مردم نیست به صورتی که دور از ذهن نیست اگر بگوییم این خانه از پای بست ویران است.

ابراهیمی افزود: سیاست فروش ملک به اتباع خارجی در ترکیه تقریباً از ابتدای سال 2010 میلادی به‌طور بسیار جدی از سوی دولت این کشور پیگیری و مجوزهایی در این زمینه نیز صادر شد که اصلی‌ترین مخاطبانش مردم کشورهای عربی حوزه خلیج فارس بود، اما برخی ایرانیان نیز بنا به دلایلی مایل به استفاده از این امتیاز بودند که همین مساله زمینه‌ای برای سودجویی برخی افراد شد. به اعتقاد وی، کمبود اطلاعات و همچنین ضعف اطلاع‌رسانی از سوی رسانه‌ها باعث شده تا دوباره شاهد اتفاقی مشابه آنچه در امارات برای سرمایه‌گذاران ایرانی رخ داد، در ترکیه باشیم، البته تعداد شکایت‌ها در ترکیه بیشتر از امارات بوده است. دبیرکل اتاق بازرگانی ایران و ترکیه درباره تبلیغات گسترده‌ای که در این زمینه صورت می‌گیرد نیز گفت: از آنجا که دفاتر برخی رسانه‌های فارسی‌زبان در ترکیه قرار دارد، این سوژه یعنی خرید ملک در این کشور، عاملی برای درآمدزایی آنها در مقابل زبان سرمایه‌گذاران ایرانی شده است.

وی گفت: بسیاری از افرادی که اکنون خودشان را به‌عنوان مشاور معرفی می‌کنند هیچ اطلاعی از قوانین دولت ترکیه برای خرید ملک از سوی خارجی‌ها ندارند و صرفاً چون مسلط به زبان ترکی هستند از سوی شرکت‌های بالادست استخدام شده و باعث گرفتار شدن خریداران می‌شوند.

دبیرکل اتاق بازرگانی ایران و ترکیه افزود: آنقدر بحث سوءاستفاده بخصوص در میان ایرانی‌ها زیاد شده است که حتی پلیس ترکیه به این مساله ورود کرده است.

وام‌های فریبنده

ابراهیمی با اشاره به ترفند ارائه وام‌های جذاب به خریداران گفت: امروز شرایط خرید ملک در ایران و استفاده از وام بانکی به‌گونه‌ای است که شاید برخی خریداران هنگام دیدن تبلیغات خرید ملک در ترکیه به این فکر بیفتند که با پرداخت مبلغی کمتر از ایران می‌توانند ملکی در خارج از مرزها داشته باشند و کم‌کم تشویق به خرید شوند در حالی که این وام‌ها گرچه دارای بهره‌ای بسیار پایین هستند اما برای ضمانت بازپرداخت، شرایطی دارند که برای همگان مهیا کردن آنها وجود ندارد.

وی تاکید کرد: این موضوع نیز عاملی برای سوءاستفاده شده تا مشاوران املاک دروغین با وعده دریافت وام کم بهره خرید، ابتدا خریداران را با استفاده از شگردهای خود تشویق به امضای قرارداد و پرداخت پیش پرداخت کنند. در حالی که پس از گذشت یک یا دو ماه از انعقاد قرارداد، درست هنگامی که خریداران به فکر تهیه لوازم منزل خود هستند، تازه مشخص می شود که آنها شرایط دریافت وام را نداشته و براساس قرارداد باید بقیه مبلغ را بدهند یا این که با پرداخت زیان سازنده از طرح کناره گیری کنند.

## افزایش شکایت ایرانیان

در همین حال، مالک یک شرکت فروشنده ملک در ترکیه که درخواست نامش در این گزارش قید شود به خبرنگار ما گفت: با توجه به روند روبه رشد مهاجرت ایرانیان به خارج از کشور، ترکیه یکی از کشورهای پذیرنده ایرانیان است، چون مشکل صدور ویزا برای ایرانیان ندارد.

وی افزود: در اوایل دهه 90 که شرایط مناسب بود، روزانه سه تا چهار قرارداد خرید ملک توسط ایرانیان فقط از طریق این دفتر منعقد می شد اما رفته رفته اوضاع اقتصادی ترکیه باعث بروز مشکلاتی شد. افرادی که اطلاعات حقوقی مناسبی داشتند با استفاده از تبصره های قانونی قراردادهای توانستند بسرعت پولشان را دریافت کنند، اما آنهایی که صرفاً روی آرزوهایشان اقدام کرده بودند، درگیر شده و هنوز هم گروهی مشکلات زیادی دارند. این فعال فروش املاک در ترکیه و گرجستان با اشاره به این که بیشتر خریداران از شهرستان های ایران هستند تصریح کرد: مشکلات اقتصادی اخیر در ترکیه باعث شده تا بسیاری از سازندگان یا شرکت های ساختمانی، امکان تحویل واحدهای خود را نداشته یا خریدار اصلاً از خرید صرف نظر کرده که همین موجب تشکیل صدها پرونده قضایی در ایران و حتی در ترکیه شده است. در این بین شرکت هایی هم با استفاده از این جو و تقاضای کاذب، پول های هنگفتی به جیب زدند که اکنون هیچ اثری از آنها نیست.

## کمبود اطلاعات عامل اصلی زیان

وی گفت: مهم ترین عاملی که تاکنون باعث زیان افراد عادی شده، کمبود اطلاعات خریداران از قوانین کشور ترکیه است. به عنوان مثال، یکی از مهم ترین قوانین برای خریداران، رعایت فاصله قانونی از مراکز سیاسی و نظامی است که همین قانون، بسیاری را گرفتار کرده، چون ابتدا پیش پرداخت هایی به فروشندگان داشته اند، اما در روند کار تازه متوجه شده اند که اصلاً امکان خرید ملک در این منطقه برایشان مهیا نبوده و اکنون فروشندگان به آنها می گویند باید تحمل کنند تا واحدشان به یک خریدار ترک فروخته شود و پولشان را دریافت کنند.

به اعتقاد این فعال صنفی، البته این پایان کار نیست، چون قوانین متعدد دیگری برای خرید ملک در ترکیه باید رعایت شود که متأسفانه بسیاری از مشاوران املاک کوچک ترین اطلاعی از آنها ندارند، چون اصلاً متخصص این کار نیستند و تنها از خلأهای موجود و علاقه روزافزون ایرانیان استفاده کرده اند به گونه ای که برخی از طرح های پیش فروش شده در مناطقی است که اصلاً برای خریداران صرفه اقتصادی ندارد و به نوعی دسترسی به آنها نیز مشکل است. وی به طور کلی خرید ملک خارج از ایران را صرفاً برای تجاری مناسب می داند که می توانند با استفاده از توان مالی خود از وکلای قدرتمند برای تنظیم قرارداد استفاده کنند در حالی که افراد عادی توان استفاده از این امکانات را نداشته و به دلیل ناآشنایی به زبان ترکیه و قوانین موجود سرانجام زیان خواهند کرد.

## افزایش خرید ملک توسط ایرانیان در ترکیه

موسسه آمار ترکیه اعلام کرد: در پنج ماه ابتدای سال جاری میلادی 7835 واحد به خارجی ها فروخته شده است، اما نکته جالب در این زمینه مربوط به تعداد خریداران ایرانی است که در پنج ماه نخست، 269 واحد آپارتمانی در ترکیه خریداری کرده اند که نسبت به دوره مشابه سال گذشته 6/75 درصد افزایش نشان می دهد، چون هموطنان ما در مدت مشابه سال گذشته 252 واحد آپارتمان در ترکیه خریداری کرده بودند.

عماد عزتی

اقتصاد