



دليل شراء العقارات | تركيا



 **TEKCE**
OVERSEAS GAYRİMENKUL AŞ

info@tekce.com

BURSAHOMES®

TRABZONHOMES®

istanbul homes®

ANTALYA HOMES®

5

• المقدمة

6

• موجز عن شركة تكجه الدولية
(TEKCE)

8

• كيفية شراء عقار في تركيا

12

Tele Property

• تيلي بروبرتي (الملكية عن بعد)

14

• ثلاث مراحل رئيسية من الاستثمار
العقاري

18

• ستة طرق للحصول على الجنسية
للمستثمرين الأجانب

20

• المعاملات المصرفية الدولية

22

Tele Mortgage

• القرض العقاري عن بعد

23

• الدفع بالعملة المشفرة

24

• لماذا تركيا

30

• المفاهيم الشائعة الخاطئة حول
الاستثمار العقاري في تركيا





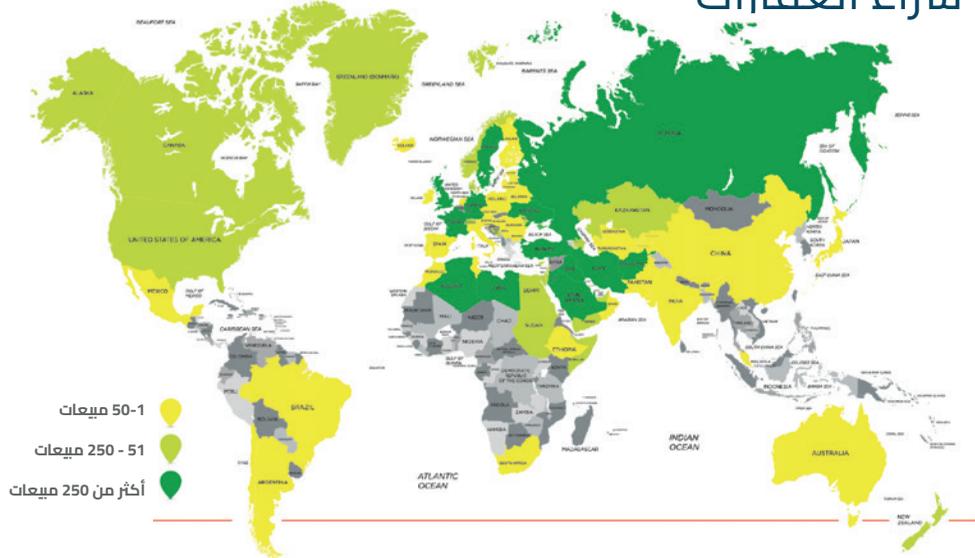
«شراء العقارات في تركيا سهل وسريع وآمن!»

بصفتنا شركة تكجه العقارية الدولية - الشركة العقارية الرائدة - نتحمل دائمًا مسؤولية عملائنا عن إكمال عمليات شراء العقارات في الخارج دون أي مشاكل والعثور على إجابات أكثر دقة لأسئلتهم. وبالتالي، قمنا بإعداد دليل شراء للمستثمرين الأجانب في تركيا. لقد قمنا بدمج نهجنا «من دون فشل» - منذ عام 2004 مع خبرتنا في خدمة الآلاف من العملاء السعداء. بصفتنا أحد المساهمين الرئيسيين في «دليل شراء العقارات: إسطنبول» الذي أعدته ITO (غرفة تجارة إسطنبول)، أوضحنا ما ستواجهه عند شراء العقارات في تركيا وما يجب الانتباه إليه لإكمال هذه العملية بنجاح. شاهدوا مدى سهولة الحصول على عقار في تركيا وتكاليفه المعقولة عندما تعمل مع محترفين.

بايرام تكجه رئيس الشركة



يضمن محامو الشركة حقوق عملائنا في شراء العقارات



ضمان أفضل الأسعار

سعادة 100%

من دون فشل

لدينا الآلاف من العملاء السعداء من 84 جنسية مختلفة

نقل سند الملكية	فتح حساب بنكي	الحصول على رقم ضريبي	تقرير تقييم العقار
إدارة العقارات	إعراض عقارك للبيع	جولة تسوق للعثور على العقارات	تأمين العقارات
إدارة العقارات	إعراض عقارك للبيع	جولة تسوق للعثور على العقارات	تأمين العقارات
إدارة العقارات	إعراض عقارك للبيع	جولة تسوق للعثور على العقارات	تأمين العقارات

نحن نقدم خدمات قبل وبعد البيع عالية الجودة

شركة تكجه الدولية (TEKCE) موجز عن



تتحدث أكثر من 20 لغة



نحن رقم 1 في سوق العقارات التركي للمشتريين الدوليين منذ عام 2004

كيفية شراء عقار في تركيا

خطوات سهلة



”

«تقدم تركيا ما لا يمكن لأي دولة أخرى أن تقدمه، مع وجود اقتصاد تنافسي يشجع المستثمرين، وانخفاض تكاليف المعيشة، والجمال الطبيعي الخلاب. بعد تعلم الإجراءات، ستدرك مدى سهولة وسرعة وأمان شراء عقار في تركيا»

“

تجذب تركيا انتباه العالم من خلال أنشطتها التجارية، والسياحة، والتمويل، والصحة، والتكنولوجيا، والثقافة، والفن

أساسيات شراء العقارات

✓ إعداد قائمة رغبتك

تصفية هدف الشراء: الخطوة الأولى لشراء عقار هي تحديد هدف الشراء. ستساعدك هذه النقطة المهمة في توضيح المعايير الأخرى، مثل الموقع وميزات العقار، حيث تتطلب العقارات الاستثمارية ومنازل العطلات ميزات مختلفة.



اختيار الموقع: بمجرد أن تقرر سبب شرائك للعقار، يمكنك التركيز على الموقع. إذا كنت تبحث عن منزل لقضاء العطلات، فيجب أن يكون العقار قريباً من الشواطئ، أو إذا كان لديك أطفال وتبحث عن سكن دائم، فقد ترغب في الحصول على مدارس في المنطقة.

ميزانية السعر: عند تحديد توقعات عقارك، من المهم مراعاة ميزانيتك. يقدم سوق العقارات التركي مجموعة كبيرة ومتنوعة من الخيارات

وفقاً لميزانيتك. كما تقدم البنوك وشركات المقاولات خطط دفع سهلة. بالإضافة إلى سعر العقار، ستكون هناك بعض التكاليف الإضافية مثل ضريبة نقل سند الملكية. **مميزات العقار:** حدد الميزات الإضافية للعقار. هل تفضل حديقة خاصة أم مسبح؟ هل تحتاج عقارك في مجمع ضخم بمرافق اجتماعية، أو تفضل العيش في منزل مستقل؟

✓ العمل مع شركة عقارات محترفة

يمكن لوكيل عقارات محترف وجيد تحديد الفرق بين صفقة سلسة وسهلة أو عملية طويلة ومرهقة. يجب أن يكون وكيلك العقاري من ذوي الخبرة في سوق العقارات المحلي ويجب أن يوجهك في عملية البحث بناءً على تفضيلاتك. نود أن نذكرك بأننا لم نحقق أي فشل منذ عام 2004 و أكثر من 10.000 مبيعات ناجحة.

✓ جولة مشاهدة واختيار العقار

بعد مناقشة قائمة أمنيائك مع وكيلك العقاري، سوف يعرضون لك أفضل الخيارات المطابقة. ضع في اعتبارك أن وكلائنا يعرفون جميع العقارات الموجودة في السوق. في الوقت الحاضر، نظراً لظروف الوباء، نحن حريصون على جعل المشاهدة من خلال تيلي بروبرتي. إنها الطريقة الجديدة لشراء العقارات عبر الإنترنت!

✓ الموافقة على الشروط وإعداد عقد البيع

بعد اختيار العقار، يساعد وكيلك العقاري في تحديد الشروط المتفق عليها بينك وبين البائع. يقوم محامو شركتنا بإعداد عقود البيع التي تشمل نقل سند الملكية وشروط الدفع وتسليم المفتاح وشروط خاصة أخرى. يقوم فريق الخبراء لدينا بالعناية الواجبة. نحن نضمن شراء آمن.

✓ تسليم المنزل

بعد توقيع اتفاقية البيع، تبدأ "خدمات ما بعد البيع" المهنية الخاصة بنا. في هذه المرحلة النهائية، تشعر بمدى روعة الفريق في تعزيز صفقتك. سننجز جميع الأعمال دون أن تشعر بالتعب:

- ترجمة جواز السفر و توثيقه
- استخراج الرقم الضريبي
- فتح حساب بنكي
- التعامل مع الأموال وتحويل العملات المشفرة
- الحصول على "تقرير تقييم العقار"
- طلب نقل سند الملكية
- توقيع معاملة سند الملكية مع مترجم محلف
- تسليم المفتاح
- الماء والكهرباء والانترنت وغيرها من الاشتراكات
- جولة الأثاث والديكور

«نضمن السعادة
بنسبة 100% في
النهاية!»

أسباب استخدامه

كيف يعمل الأمر؟

مطابقة العقار الصحيح: عندما يكون هناك تطابق بين توقعات المشتري وميزات العقار، لا يرغب المشتري في تفويت هذه الفرصة. في هذه الحالة، يرغب المشتري في حجز العقار عن طريق إرسال وديعة أو شرائه من خلال إرشاداتنا عبر الهاتف.

السعر المثالي: في بعض الأحيان يقوم البائعون ببيع العقار بأقل من سعره في السوق، وهو سعر "أحصل عليه الآن"، سيكون قد فات الأوان للسفر بعد ثلاثة أيام.

تأمين السعر: يتم تحديث الأسعار بانتظام على أساس السوق أو المشروع في قطاع العقارات. عندما يدرك المشترون زيادة الأسعار المرتقبة، فقد يفضلون إنهاء عملية الشراء عبر الهاتف دون انتظار السفر وزيارة المشروع شخصياً. خاصة بالنسبة للمشاريع تحت الإنشاء، حيث ترتفع الأسعار كل ثلاثة أشهر مع تقدم عملية البناء.

محدودية العقار المتوفر: عندما يكون العقار المستهدف في مشروع ضخم، لكن توافر العقارات ذات الميزات المطلوبة سينتهي قريباً، يفضل الشراء عبر الهاتف. على سبيل المثال، يرغب هاري من المملكة المتحدة في شراء شقة من غرفتي نوم مع إطلالة على المسبح في مشروع يحبه حقاً في أنطاليا كمنزل لقضاء العطلات، ولكن لم يتبق سوى شقتين مع هذه الميزات في المشروع حيث توجد الشقق التي تباع بسرعة كبيرة. يشتري هاري الشقة عبر الهاتف و نقوم بإرسال سند الملكية الخاص به إلى عنوانه في بلده.

عدم القدرة على السفر: عندما يرغب الأشخاص في استثمار مدخراتهم في أقرب وقت ممكن، وهم غير قادرين على السفر في ذلك الوقت، يصبح التملك عن بعد (تيلي بروبوتري) طريقة بديلة.

معلومات العقار: نرسل لك (المشتري) جميع معلومات العقار مثل سند الملكية، ومخطط الطوابق، وقوائم الأسعار والتوافر، وموقع العقار، والأذونات القانونية للعقار، إلخ.

جولة مشاهدة عبر الإنترنت: نفضل إجراء مكالمة فيديو عبر الفايبر تايم أو واتساب أو سكايب مع المشتري لعرض العقار عبر الإنترنت. في هذه المكالمة، يمكنك أن تطلب من الوكيل أن يظهر لك جميع تفاصيل العقار كما لو كنت تزوره بنفسك. حتى يمكنك التحدث وطرح الأسئلة على البائع عبر الإنترنت.

التفاوض: بعد تأكيد جميع الميزات والعقار نفسه، نتفاوض مع البائع بشأن السعر النهائي وشروط التسليم الأخرى نيابة عن المشتري. يتم توضيح خطة الدفع.

عقد البيع: نقوم بإعداد العقد موضعاً جميع الشروط والمدفوعات المتفق عليها. يوقع البائع العقد أولاً. هناك طريقتان.

1. نقوم بنسخها وإرسالها إليك بالبريد الإلكتروني. نحفظ بالنسخ الأصلية في مكتبنا لتسليمها لك عندما تزورنا.

2. نرسل كلا النسختين بالبريد إلى عنوانك. توقع كلا النسختين وترسل نسخة البائع بالبريد.

الدفع: بعد توقيع البائع على عقد البيع، يمكنك إرسال الدفعة إلى حساب البائع

نقل سند الملكية: يمكنك أن تأتي بنفسك للحصول على سند الملكية، أو ترسل لنا توكيل رسمي لاستلام سند الملكية نيابة عنك.

شراء عقار عبر الهاتف



التفاوض



جولة مشاهدة عبر الإنترنت



معلومات العقار



عقد البيع



الدفع



نقل سند الملكية



لا يقتصر امتلاك عقار أو الاستثمار المربح على شراء عقار بأفضل سعر ممكن فحسب، بل يتطلب أيضًا دراسة متأنية حول شروط الشراء والاحتفاظ بها وإعادة بيعها. لذلك قبل شراء عقار في بلد أجنبي، يعتبر النظر في جميع مراحل امتلاك العقار أمر ضروري.

ثلاث مراحل رئيسية من الاستثمار العقاري



1. عملية الشراء

• نظام سجل عقاري آمن

المديرية العامة لسجل الأراضي والسجل العقاري هي مؤسسة تراثية تابعة للإمبراطورية العثمانية في الجمهورية التركية باعتبارها واحدة من أقدم الشركات التي تأسست عام 1847. ستختبر عملية شراء آمنة في تركيا بفضل نظام تسجيل الأراضي الرسمي المسؤول عن المعاملات العقارية.

• الملكية الحرة

جميع العقارات في تركيا بنظام التملك الحر، مما يعني أن لديك حقوق ملكية كاملة على عقارك، و يرث عقارك ورتكك الشرعيون بعد وفاتك.

• معدلات ضريبة القيمة المضافة المميزة

تتراوح معدلات ضريبة القيمة المضافة لمشتريات العقارات بين 1% و 8% و 18%. أعلى معدل لضريبة القيمة المضافة في تركيا هو 18%.

إلى جانب ذلك، تعتبر معدلات 1% و 8% مقبولة في بعض الظروف بالنسبة للعقارات التي تقل مساحتها الصافية عن 150 متر مربع.

• إعفاءات ضريبة القيمة المضافة

للمشتريين الأجانب

إذا ثبت أن الدفعة قد تمت من الخارج، فيمكن للمشتري استرداد ضريبة القيمة المضافة بشرط أن يحتفظ بالعقار لمدة عام على الأقل. لا يمكن تطبيق استرداد ضريبة القيمة المضافة إلا عند شراء عقار تم إصدار فاتورة به من شركات المقاولات نظرًا لعدم إصدار فواتير للعقارات المشتراة من الأفراد. حصلت شركتنا على أول إعفاء من ضريبة القيمة المضافة في تركيا.

• التأمين ضد الزلازل إلزامي

إعلان التأمين ضد الزلازل (داسك) إلزامي في عملية نقل سند الملكية عند شراء العقارات. إلى جانب ذلك، يعتبر التأمين الإضافي الآخر ضد السرقة والحريق وما إلى ذلك اختياريًا تمامًا.



• تقرير التقييم الإلزامي

ستحصل على فكرة دقيقة عن قيمة عقارك من خبير تقييم محلف ومستقل. تفوض الحكومة التركية تقرير التقييم لحماية المستثمرين الأجانب من مبيعات العقارات المبالغ في تقييمها.

• قيمة المبيعات مقابل القيمة المعلنة

تختلف قيمة المبيعات وقيمة الإعلان عند بيع العقارات في تركيا. يحدث هذا بسبب مشكلتين منفصلتين. أولاً، يرغب البائعون، ومعظمهم من شركات البناء، في دفع ضرائب أقل على دخلهم. السبب الثاني هو أن المشتري يدفعون ضريبة نقل الملكية عند شراء عقار في تركيا. يرغب المشترون أيضًا في الإعلان عن أسعار أقل أثناء عملية نقل سند الملكية لدفع ضرائب أقل. هذا شائع جدًا في معظم المدن باستثناء اسطنبول. وبالتالي، أثناء شراء العقارات في تركيا، قد يختلف سعر البيع و القيمة المسجلة، وهذه ميزة لكل من طرفي الصفقة.

• الدفع الكامل قبل التوقيعات النهائية

أثناء نقل سند الملكية، يجب إتمام الدفع بالكامل. يتم إنهاء معاملة سند الملكية عند إقرار البائع إستلامه كامل المبلغ.

للحصول على أقصى قدر من كفاءة استثمارك، يجب عليك دراسة سوق العقارات في البلاد، و التزامات وحقوق ملكية العقارات، وشروط إعادة البيع.

3. عملية البيع

• نفس الإجراءات للجميع

البائعون الإعلان عن مبالغ أقل أثناء بيع عقاراتهم لخفض ضريبة الدخل. قد ترغب في فعل الشيء نفسه كما فعلت أثناء شراء عقارك. إذا لم تتمكن من إدارة عملية بيع العقار بعناية، فقد تواجه مبلغًا كبيرًا يجب دفعه كضريبة دخل بعد نقل سند الملكية. نحن نساعد عملائنا أثناء إعادة بيع عقاراتهم أيضًا. إن طلب مشورتنا المهنية قبل اتخاذ مثل هذا القرار سيوفر بلا شك وقتك ومالك.

• ضريبة نقل سند الملكية

ضريبة النقل 4%. وفقًا للجمارك التركية، يدفع المشتري جميع المبالغ، رغم أن القانون ينص على أن البائع والمشتري يدفعان لكل منهما 2%. عند التفاوض، يمكنك أن تطلب، "المشتري يدفع الضرائب" من الطرف المقابل. تذكر أنك دفعت مقابل هذا عند شرائه!

• ضريبة الدخل عند بيع العقار

أنت مطالب بدفع ضريبة الدخل عند بيع عقارك إذا احتفظت به لمدة تقل عن خمس سنوات، الناشئة عن زيادة قيمة العقار. يتم تطبيقه فقط على الفرق بين أسعار البيع والشراء. لن تدفع ضريبة الدخل على بيع عقارك إذا كنت تحتجزها لمدة خمس سنوات أو أكثر. ومع ذلك، كما ذكرنا سابقًا، يفضل

**بصفتها الشركة العقارية
الرائدة في تركيا، تقدم شركة
تكجه الدولية الاستشارات
لعملائها أثناء شراء وبيع
عقاراتهم بالإضافة إلى قضايا
امتلاك العقار مثل الضرائب
والصيانة.**

**مهمتنا هي توجيه عملائنا
لجعل العملية سلسلة بالنسبة
لهم من خلال خدماتنا
الاحترافية. لا تتردد في طلب
رأينا المهني في أي مرحلة من
مراحل عملية تملك عقارك.**



2. عملية الجائزة

• ضريبة العقار

يتم دفع الضرائب السنوية للبلديات. يحدد نمو المدينة معدلات الضرائب. معدلات الضرائب كما يلي حسب المواقع. منطقة العاصمة: تبلغ نسبة العقارات السكنية 0.2%، والتجارية وأماكن العمل 0.4%، والأراضي الزراعية 0.2%، ومعدل الأرض المسموح بالبناء عليها 0.6%، مدن أخرى: تبلغ نسبة العقارات السكنية 0.1%، وتبلغ نسبة العقارات التجارية 0.2%، والأراضي الزراعية 0.1%، ونسبة الأرض المسموح بالبناء عليها 0.3%.

• ضريبة الدخل الإيجاري

إذا كنت ستؤجر عقارك، يمكنك حساب الضريبة على أنها دخل شهر واحد في السنة.

• تصريح الإقامة عن طريق العقار

يمكنك التقدم بطلب للحصول على تصريح إقامة قصير الأجل بمجرد امتلاكك لعقار في تركيا. يمكن تجديد تصريح إقامتك طالما أنك تحتفظ بعقارك كل عام.

• الجنسية التركية عن طريق الاستثمار العقاري

يمكن لمشتري العقارات الأجانب الذين يشترون عقارات بقيمة 400.000 دولار أمريكي التقدم بطلب للحصول على الجنسية التركية على الفور. إلى جانب ذلك، يمكن لأصحاب العقارات الذين عاشوا في تركيا بشكل مستمر لمدة خمس سنوات التقدم بطلب للحصول على الجنسية.

• رسوم الصيانة

تعتمد رسوم الصيانة على عدد ونوعية المجمع. إلى جانب ذلك، مع زيادة عدد الوحدات في المجمع، يدفع السكان رسوم صيانة أقل حيث أن جميع الوحدات تشترك في التكلفة الإجمالية. يتم دفع رسوم الصيانة شهريًا في تركيا. يجب دفع رسوم الصيانة حتى لو كان مالك العقار لا يسكن فيها، فإن تأجير العقار يعد اختيارًا منطقيًا حيث يدفع المستأجرون رسوم الصيانة كرسوم جمركية في تركيا.

●●●● ثلاث مراحل رئيسية من الاستثمار العقاري



طرق الاستثمار

شراء عقارات بقيمة 400.000 دولار أمريكي

* بشرط عدم البيع لمدة 3 سنوات



--أو--

إيداع 500 ألف دولار نقداً في البنوك التركية

* بشرط عدم السحب لمدة 3 سنوات



--أو--

شراء سندات حكومية بقيمة 500.000 دولار أمريكي

* بشرط عدم البيع لمدة 3 سنوات



--أو--

شراء أسهم بقيمة 500.000 دولار أمريكي بصناديق الاستثمار

العقاري التركية أو صناديق رأس المال الاستثماري

* بشرط عدم البيع لمدة 3 سنوات



--أو--

استثمر 500.000 دولار في الأصول الثابتة

--أو--

وظف 50 موظفاً في شركتك



الحصول على الجنسية التركية للأجانب عملية سهلة وسريعة. هنا يمكنك العثور على معلومات حول الخطوات المطلوبة.

كيفية الحصول على شهادة المطابقة

لإكمال عملية الشراء، يجب أن تحصل على شهادة المطابقة من السجل العقاري و مديريات السجل العقاري.

كيفية التقدم للحصول على الجنسية

في مكتب طلب الجنسية، يمكنك إكمال طلب الجنسية الخاص بك كخطوة أخيرة. تم تأسيس هذا المكتب في تركيا لتبسيط عملية طلب الجنسية التركية. بفضل مكاتب تقديم طلبات الجنسية، لا يتعين على المستثمرين زيارة جميع المكاتب الأخرى ذات الصلة بشكل منفصل؛ بدلاً من ذلك، يمكن إجراء جميع المعاملات في وقت واحد.

كيفية وضع خطة

إذا كنت تشتري عقارات في تركيا للحصول على الجنسية التركية، فإن شراء العقارات المناسبة في الموقع المناسب يعد نقطة مهمة لأنه استثمار مهم يجب أن يركز بشكل أساسي على عائد جيد. إن وضع خطة شراء عقار مع شركة عقارية ذات خبرة ومحامين خبراء سيجعل العملية أسهل.

كيفية شراء عقار

بمجرد العثور على العقارات المناسبة للشراء وإبرام اتفاقية شراء عقار، يحين الوقت لبدء المعاملات الرسمية، مثل الحصول على رقم ضريبي وتقديم طلب لنقل سند الملكية.

ستة طرق للحصول على الجنسية للمستثمرين الأجانب

بعد شراء العقارات بأسعار معقولة وفرص الاستثمار في تركيا خيار مربح للمشتريين من جميع أنحاء العالم. في هذه الصفحة، قمنا بإعداد قائمة بكيفية الحصول على الجنسية للمستثمرين الأجانب.



المعاملات المصرفية الدولية



تتمتع البنوك في تركيا بالكفاءة في تلبية جميع متطلبات احتياجات المشتركين الأجانب بأعلى المعايير. تدعم البنوك التركية التجارة الدولية، وتدفع الاستثمار الأجنبي، والسياسات الاقتصادية الحرة، والتطورات التكنولوجية، والتعاون الدولي في السياسات الاقتصادية. تعد تركيا واحدة من الدول النموذجية عندما يتعلق الأمر بالأنظمة المصرفية.

يمكن للمواطنين الأتراك أو المقيمين من غير المواطنين الاستفادة من العديد من الخدمات التي تقدمها البنوك التركية، على سبيل المثال، تحويل الأموال من خارج البلد، والمدخرات ذات العائد المرتفع، ودفعات الفواتير، والمعاشات التقاعدية، وما إلى ذلك.

إذا كنت ترغب في البدء في تلقي هذه الخدمات، يمكنك ببساطة فتح حساب بنكي.

الخطوات هي:

احصل على رقم ضريبي

أولاً، تحتاج إلى الحصول على رقم تعريف ضريبي. يمكن تجهيزه بسهولة عن طريق التقدم إلى مكتب الضرائب بجواز سفرك.



افتح حساب بنكي

بعد الحصول على الرقم الضريبي، ما عليك سوى تقديم الطلب إلى البنك الذي تختاره باستخدام هذه المستندات:



- جواز السفر الأصلي وصورة مترجمة من جواز السفر
- رقم التعريف الضريبي التركي
- أي فاتورة مرافق تحمل اسمك وعنوانك من بلدك (مطلوب لإثبات عنوانك)

المستندات اللازمة للقرض العقاري هي:

✓ نسخة من جواز السفر

✓ سند ملكية العقار المعني

✓ شهادة الدخل

✓ تصريح العمل والإقامة

✓ كفيل أو ضمان نقدي

يمكنك أيضاً استخدام نظامنا الجديد المعروف باسم تيلي القرض العقاري (TeleMortgage)، حيث أزلنا الحاجة لأن تكون متواجداً في عملية تقديم الطلب شخصياً، ويمكنك استخدام ما يصل إلى 100% من قيمة العقار.

Tele Mortgage

الدفع بالعملية المشفرة

نحن نقدم المرونة و تسهيل الشراء للمشتريين والمستثمرين. يمكنك شراء عقار في تركيا منا بالبيتكوين والعملات المشفرة الأخرى المعروفة. بعد الدفع باستخدام البيتكوين أمرًا سهلًا وموثوقًا وسريعًا دون فقدان المعاملات.



أدار رئيسنا شركتنا أول بيع عقار باستخدام البيتكوين في العالم في عام 2017.

تسير العملية بسهولة، فأنت تدفع العملات المشفرة وتأتي بها بشكل قانوني إلى تركيا.

يعتبر الكثير من الأجانب عمومًا أنه من الصعب الحصول على قرض عقاري في تركيا. أحد الأسباب الرئيسية هو سوء التفاهم بين البنك و المقترض، بسبب اللغة التقنية التي تستخدمها البنوك دائمًا. والآخر هو الالتزام بنقل الأوراق المهمة ذهبيًا وإيابًا بين البنك والمكاتب الحكومية. عندما تكون في بلد أجنبي، قد يبدو السبب الثاني مريبًا بشكل خاص. لهذا السبب من أجل منع الصعوبات المحتملة نقدم نظام جديد يُعرف باسم تيلي القرض العقاري! (القرض العقاري عن بعد).

كيف يعمل نظام القرض العقاري عن بعد؟ TeleMortgage



تيلي القرض العقاري هو نظام أساسي يلغي الحاجة إلى تواجده شخصيًا في عملية تقديم الطلب. هناك 4 خطوات فقط:

- ✓ اختر عقار أحلامك معنا.
- ✓ بعد الموافقة على شروط البيع يمكنك إرسال المستندات اللازمة.

- الوثائق هي؛
- الهوية (جواز السفر المعتمد)
- الرقم الضريبي (يمكنك معرفة المزيد حول كيفية الحصول على رقم معرف ضريبي من صفحتنا ذات الصلة)
- شهادة العنوان
- بيان الدخل (كشوف مرتبات الأشهر الماضية)

✓ نحن نقدم طلب الرهن العقاري الخاص بك.

تعرف على النتائج في غضون 24 ساعة واحصل على أموالك!

عندما تأتي إلى تركيا، كل ما عليك فعله هو التوقيع على أوراق KYC (اعرف عميلك) الخاصة بقرضك العقاري.

يعمل نظام القرض العقاري عن بعد بشكل متكامل مع نظام تيلي بروبوتي، مما يلغي الحاجة إلى التواجد هنا شخصيًا لفترات انتظار طويلة. ليس عليك الانتظار حتى تتمكن من القدوم إلى تركيا لتقديم طلب للحصول على قرض عقاري عن بعد الآن.

لماذا تركيا؟

إذا كنت تبحث عن أسباب وجيهة أو تتساءل عن السبب في أن شراء العقارات في تركيا يجذب اهتمام العديد من الأجانب. توفر تركيا الكثير من الإمكانيات للشراء لأول مرة أو لتكرار التجربة لكثير من الجنسيات المختلفة. في الواقع، في العقد الماضي، نمت قطاع العقارات التركية بشكل هائل، ولقد لعب الأجانب دوراً كبيراً في نموها. ولكن لماذا يجذب سوق العقارات التركي الأجانب وما هي الحوافز المربحة المعروضة؟

1. القيمة الممتازة للمتر المربع

هل تعلم ان شراء عقار في لندن أعلى بثماني مرات من شراء عقار في اسطنبول؟ وكلما ابتعدنا أكثر من المدن الرئيسية المزدهمة ترخص الاسعار أيضاً. أسعار العقارات في انطاليا على سبيل المثال مثلاً، إن أسعار العقارات في أنطاليا التي تبدأ من 50.000 إلى 60.000 يورو توفر إمكانيات هائلة للاستثمار المجدي طويل الأجل. ومع سعر الصرف الحالي لليرة التركية مقابل العملات الأجنبية، يعتبر الآن الوقت المثالي للشراء لأنك ستحصل على المزيد من الارباح مقابل رأس مالك. كما يمكن للعملاء الذين يبحثون عن عقارات بعائد تأجير مضمون العثور على فرص مربحة.

أسباب 10 لشراء العقارات في تركيا

2. محفظة عقارية متنوعة

عزز سوق العقارات التركي في السنوات العشر الأخيرة مجموعته من خيارات شقق الاستوديوهات والشقق و الفلل إلى اعداد هائلة. وسواء كنت ترغب في شقة مستعملة أو كنت مهتما بالشراء في مشاريع قيد الانشاء، فإن الخيارات واسعة.

3. عملية شراء سهلة

كانت عملية شراء العقارات في تركيا عملية طويلة مع انتظار طويل لسندات الملكية قبل عشر سنوات. ولذلك قامت الحكومة التركية بتبسيط العملية وجعلتها أسهل من أي وقت مضى. يمكن إكمال العملية برمتها في أقل من أسبوع. لكن يجب أن نحذر من أن الأمر سهل و أن تحرص على التعامل مع شركة محترفة وموثوقة إذا لم تكن على دراية بعملية الشراء في تركيا.

تمتلك شركة تكجه العقارية الدولية فريق محترف من الوكلاء المحليين الذين يوجهون المشترين خلال الرحلة بأكملها من اختيار منزل أحلامهم إلى التوقيع على سندات الملكية والاستقرار. منذ عام 2004، نتميز بمبدأ نجاح تام من خلال تقديم عملية سلسلة وسهلة.

4. شروط دفع ميسرة

يعتبر قطاع العقارات في تركيا مناسباً جداً للمستثمرين من خلال تقديم مجموعة واسعة من العقارات، والتي تناسب جميع الميزانيات، مع شروط دفع سهلة. يمكنك التفكير في شراء عقار في تركيا خاصة للاستثمار المريح وبأسعار معقولة. إذا كنت ترغب في شراء منزل قيد الإنشاء أو تم تشييده حديثاً، يمكنك أيضاً الاستفادة من خطط الدفع المنظمة التي تتراوح من 6 إلى 60 شهراً. هذا يعني أنه في بعض الحالات، لديك ما يصل إلى خمس سنوات لدفع ثمن منزلك ولكن يمكنك

الانتقال والتوقيع على سندات الملكية من قبل. بالنسبة للمشتريين لأول مرة بميزانية محدودة، يعد هذا أيضاً حافز كبير نظراً لوجود فائدة بنسبة 0%.

5. انخفاض تكلفة المعيشة

لا شك في أنه أينما كنت في العالم تفكر في شراء عقار، فإن تكلفة المعيشة هي العامل الدافع الذي يساعدك على اتخاذ القرار. عندما نفكر في الظروف المعيشية في تركيا، قد تدهش عندما ترى كيف يمكنك تحقيق مستويات معيشية عالية بأسعار معقولة. قمنا بإعداد بيانات مفصلة لإعطائك فكرة عن طريق المقارنة؛

- تكلفة المعيشة في تركيا أقل بنسبة 59.36% مما هي عليه في الولايات المتحدة بالمتوسط.
- أسعار المطاعم في المملكة المتحدة البريطانية أعلى بنسبة 300.59% منها في تركيا.
- أسعار البقالة في ألمانيا أعلى بنسبة 120.64% منها في تركيا.
- أسعار المستهلك في فنلندا أعلى بنسبة 171.09% عنها في تركيا (بدون إيجار).

بالطبع، قد تختلف التكاليف اعتماداً على المدينة التي تعيش فيها، ولكن إذا تحدثنا عن مناطق الحياة المتوسطة، فسيكون الفرق أعلاه واضح جداً في تركيا.



6. سهولة الوصول



تجذب تركيا انتباه المستثمرين خاصةً بموقعها الجغرافي الفريد، حيث تصل بين آسيا و أوروبا حيث يسهل السفر من وإلى بلدانهم الأصلية. أيضاً، تتمتع تركيا بشبكة نقل واسعة توفر طرقاً مختلفة للسفر بشكل مريح دون إنفاق الكثير، مثل شركات الطيران والسفن وما إلى ذلك.

استثمرت الحكومة التركية في المطارات في البلاد، ولدى شركات الطيران في تركيا، مثل الخطوط الجوية التركية، جداول رحلات متكررة على مدار السنة. خلال فصل الصيف، هناك خدمات العبارات المنتظمة لجميع الجزر اليونانية. استثمرت تركيا أيضاً في تحديث وتطوير طرقها السريعة لجعل القيادة أسرع من أي وقت مضى.

هذه الاستثمارات مهمة جداً للمستثمرين من حيث شراء عقار في بلد آخر. إنها تجعل من السهل على المستثمرين البقاء على اتصال بعقاراتهم من خلال توفير راحة كبيرة في رحلاتهم في الداخل والخارج. على سبيل المثال، إذا كانت لديك مشكلة في العقارات، فيمكنك الوصول إليها بسهولة أو يمكنك القيام برحلة سريعة إلى تركيا لقضاء عطلات نهاية الأسبوع دون إضاعة الكثير من الوقت على الطريق.

7. تنوع الأنشطة والمعالم السياحية



هي واحدة من أقل الأسباب المذكورة ولكنها لا تزال مهمة لشراء العقار في تركيا وهي تنوع الأنشطة التي يمكن القيام بها. في جميع المدن الكبرى، يمكن للمقيمين الاستفادة من الأماكن الثقافية والفنية، في حين أن المنتجعات الساحلية على بحر

إيجه والبحر الأبيض المتوسط تضيف ميزة إضافية للمعيشة على شاطئ البحر، و ممارسة معظم الحياة اليومية في الأماكن الجميلة المتنوعة خارجا.

يوجد مراكز للتزلج في جميع أنحاء البلاد، كما اكتسبت بعض الأماكن مثل بيليك في أنطاليا سمعتها كوجهة أولى لممارسة رياضة الجولف. وأخيراً يجب أن لا ننسى ذكر المناخ الرائع لقضاء امسيات الصيف بتناول الطعام في الخارج او على جانب المسبح.

8. ارتفاع ملف الاستثمار



في عام 2020، احتلت تركيا المرتبة 14 في البحث الذي أدرج 25 سوقاً للاستثمار العقاري الأكثر تفضيلاً عن طريق تجاوز دول مثل إسبانيا والبرتغال واليونان. أيضاً، صنفت تقرير سهولة ممارسة الأعمال 2020 الذي أجراه البنك الدولي تركيا في المرتبة 33 من بين 190 دولة. الدوافع الرئيسية لهذا الاهتمام المتزايد هي الأسعار المعقولة، وتوقعات النمو، واستقرار سوق السياحة.

تركيا لديها تشريعات استثمار آمنة تتوافق مع المعايير الدولية وتقدم معاملة متساوية لجميع المستثمرين. في هذا النظام حيث الأولوية لحماية مزايا المستثمرين، أدخلت تركيا بعض التعديلات لتشجيع الاستثمار الأجنبي المباشر.

وفقاً لاتحاد الغرف وبورصات السلع في تركيا (TOBB)، في عام 2019، بدأت 80.000 شركة العمل في تركيا. 12.634 من هذه الشركات (حوالي 15%) كانت شركات أجنبية. تظهر أحدث التقارير أن معدل الاستثمار في تركيا قد ارتفع 9 مرات مقارنة بالسنوات العشر الماضية.

9. نظام الرعاية الصحية في تركيا



الجانب الأكثر تأثيراً الذي يميز تركيا هو نظام الرعاية الصحية. في تركيا، «لكل فرد الحق في الضمان الاجتماعي». يمكن الوصول بسهولة إلى كل من الخدمات الصحية العامة والخاصة وبأسعار معقولة للجميع. يفضل الأجانب المستشفيات الخاصة في تركيا على وجه الخصوص لأسعارها وجودة الخدمة العالية مقارنة بأوروبا وأمريكا الشمالية. وبفضل هذا الاهتمام، تم تطوير السياحة الصحية أيضاً في تركيا.

10. الجنسية التركية عن طريق الاستثمار



اعتباراً من 13 يونيو 2022، سيتم منح الجنسية التركية المباشر للأجانب الذين يشترون عقاراً بما لا يقل عن 400 ألف دولار، سواء كان العقار جاهز للسكن أو قيد الإنشاء.

منذ عام 2004، تكهجه العقارية الدولية هي شركة عقارية محترفة تتمتع بالمعرفة والخبرة اللازمين في مجال الجنسية. لقد قمنا بتسليم العديد من سندات الملكية بدون فشل إلى آلاف العملاء من 84 دولة مختلفة. يرشدك فريق الخبراء لدينا خلال جميع الخطوات من شراء العقار إلى تقديم خدمة الأثاث من خلال خدمات ما قبل البيع وما بعد البيع المجانية.

اتصل بنا اليوم إذا كنت ترغب في التحدث إلى مندوب مبيعات حول شراء عقار في تركيا.

النمو الاقتصادي في تركيا جبر بالثناء

أصبحت تركيا، التي وصفها صندوق النقد الدولي، على أنها اقتصاد سوق ناشئ، في المرتبة التاسعة عشرة من بين أكبر الاقتصادات في العالم. يعتمد الاقتصاد التركي على قطاعات الزراعة والصناعة والبناء والمقاولات والخدمات. منذ أوائل العقد الأول من القرن الحادي والعشرين، أدت التطورات الاقتصادية والاجتماعية الجديدة إلى الارتقاء باقتصاد البلاد وأدت إلى زيادة فرص العمل والدخول. تعزز الضرائب المعقولة والمنح الحكومية القطاع الخاص لتحفيز الاقتصاد. تتمتع تركيا بقطاع خاص قوي وسريع النمو يلعب دوراً رئيسياً في موقعها العالمي.

تساعد الأراضي الخصبة الواسعة في تركيا و مناخها الملائم على تحفيز اقتصاد البلاد من الزراعة و السياحة. كما أن خلفتها التاريخية وآثارها القديمة تمكن من زيادة ديناميكيات قطاع السياحة بشكل مستمر وجعلها مكاناً فريداً للمعيشة للأجانب.

الطبقة السكانية اليافعة بين الدول الأوروبية

يبلغ عدد سكان تركيا 83 مليون نسمة ، وتضم تركيا أصغر عدد من الشباب بين الدول الأوروبية. لديها سكان دينامكيون بسبب حقيقة أن 55% من السكان تقل أعمارهم عن 35 عاماً. وهذا يعني أن البلاد قابلة للغاية لأي تقدم بفضل سكانها الشباب. يشكل سكان الحضر 90% من مجموع السكان. اسطنبول هي أكبر مدينة يبلغ عدد سكانها 18.4%. تأتي أنقرة، عاصمة البلاد، بعد اسطنبول كثاني أكبر مدينة يبلغ عدد سكانها 5,5 مليون نسمة.

النقل الجوي المتصل جيداً مع تطورات الطرق الجديدة

مع زيادة عدد شركات الطيران، اكتسب قطاع النقل الجوي في تركيا السرعة. كان هناك ارتفاع كبير في عدد الطائرات وسعة المقاعد. لذلك كانت هذه التطورات السريعة تتطلب طرقاً جديدة للاتصال بشكل أفضل بالعالم كله مع مرور كل يوم. الآن، هناك العديد من الرحلات الجوية المباشرة من مدن مختلفة إلى أكثر من 250 مدينة حول العالم. من الممكن العثور على رحلة طيران مباشرة إلى الخارج من أكثر من 15 مدينة حضرية.

نقطة جذب للاستثمار في أوروبا

أصبحت تركيا مركز تجاري عالمي يفضله المستثمرون، برأس مال أجنبي مرتفع يتكون من 27% من إجمالي أصول الدولة في القطاع المالي. أظهر مسح جاذبية أوروبا EY لعام 2018 أن تركيا أصبحت الدولة السابعة الأكثر شعبية في أوروبا فيما يتعلق بالاستثمار الأجنبي المباشر (FDI). وبحسب الإحصائيات، فقد تم توسيع حجم الاستثمارات الرأسمالية الدولية في البلاد. ارتفع من 5.600 في عام 2012 إلى 65.533 في نهاية عام 2018.

تم بيع ما مجموعه 7.7 مليون منزل في تركيا بين 2013-2018. تم بيع 1.35 مليون عقار في عام 2019. وبالمقارنة بالعام السابق، اشترى مشترو المنازل الأجانب 45.483 عقاراً في تركيا في ذلك العام، وهو ما يُظهر زيادة بنحو 14.7%. علاوة على ذلك، يواصل مشترو العقارات الدوليين دفع سوق العقارات الراقية في تركيا مؤخراً، حتى في حالات الوباء. هناك بعض الاستطلاعات التي تظهر أن المستثمرين الأجانب يرغبون في الاحتفاظ بعقاراتهم في تركيا بعد الشراء. تثبت هذه الاستطلاعات أيضاً أن الاستثمار موثوق للغاية وأن الأجانب يثقون في الاقتصاد التركي.

تحتل اسطنبول صدارة المبيعات الدولية مع 20857 عقاراً. تمتلك أنطاليا 8951 عملية بيع عقارات، تتبع اسطنبول في تقارير إحصاءات مبيعات العقارات الأجنبية باعتبارها مدينة ثانية. لكن بعض المدن في تركيا، مثل أنقرة وإزمير وبورصة وكوجالي ومرسين تقدم فرصاً استثمارية أعلى مقارنة بإسطنبول. مع مشاريع التحول الحضري الجديدة التي تتواصل مع البيئة الطبيعية التي تنتظر الاكتشاف، يجب تقييم إمكانات هذه المدن أيضاً. يوجد في تركيا 23 مدينة يزيد عدد سكانها عن مليون نسمة. تركيا منظمة بشكل جيد في سوق العقارات القوي للأجانب. يظهر الاهتمام التنافسي لمختلف البلدان من جميع أنحاء العالم فعالية وحيوية الصناعة. تشير إحصائيات المبيعات العقارية الأجنبية إلى أن الدول العشرين الأوائل بالمشتريات العقارية هم: إيران، العراق، روسيا، أفغانستان، كازاخستان، أذربيجان، الأردن، ألمانيا، الكويت، المملكة المتحدة، الولايات المتحدة الأمريكية، الصين، باكستان، السويد، فلسطين، مصر، أوكرانيا، السعودية شبه الجزيرة العربية و لبنان.

المفاهيم الشائعة الخاطئة حول الاستثمار العقاري في تركيا

أحياناً نواجه بعض المفاهيم الخاطئة حول شراء عقار في تركيا، لذلك ناقشنا هذه المفاهيم الخاطئة الشائعة والحقائق لكم.

فكرة خاطئة:

«لا أعرف ما إذا كان بإمكانني الوثوق بوكلاء العقارات لأنني لم أشتري عقاراً في تركيا من قبل.»

الحقيقة:

تركيا بلد صديق للمستثمرين وهناك العديد من القوانين لحماية حقوق المشتريين. هناك العديد من شركات الاستشارات العقارية المحترفة وذات السمعة الطيبة في تركيا والتي تساهم في نجاح قطاع العقارات التركي.

فكرة خاطئة:

«تكلفة المعيشة في تركيا عالية السعر.»

الحقيقة:

إنها أرخص بكثير في تركيا مقارنة بالعديد من الدول الأوروبية. أيضاً، تظهر نتائج تعادل القوة الشرائية لنفقات الاستهلاك النهائية لعام 2019 التي أعلنتها معهد الإحصاء التركي أن تركيا هي أرخص دولة في أوروبا للعيش فيها.

فكرة خاطئة:

«أجلت شراء عقار في تركيا لأنني لا أملك الوقت للذهاب إلى تركيا للتعامل مع الإجراءات القانونية أو التجول.»

الحقيقة:

يمكنك استكمال جميع الإجراءات القانونية في تركيا عن طريق التوكيل. توفر لك خدمة تيلي بروبرتي الخاصة بنا عملية سلسلة وشفافة لشراء عقار عبر الهاتف. يمكنك الانضمام إلى جولاتنا الافتراضية للعقارات التي تهتم بها وطرح أي أسئلة حول العقار أو العملية.

فكرة خاطئة:

«سيكون هناك ضرائب باهظة عليّ أن أدفعها كل عام بعد الحصول على سكن.»

الحقيقة:

الضرائب في تركيا أقل بكثير مما هي عليه في العديد من دول العالم. ضريبة السكن هي 1 بالألف في المدن و 2 بالألف في المدن الكبرى.

فكرة خاطئة:

«أطفالي لا يتكلمون اللغة التركية. لا أعتقد أنهم سيحصلون على تعليم مناسب في تركيا بسبب حاجز اللغة.»

الحقيقة:

هناك الكثير من المدارس الدولية المؤهلة في تركيا. يمكنك العثور على مدرسة لغتها الرسمية هي الإنجليزية والعربية والألمانية والفرنسية والإيطالية، وأكثر.

فكرة خاطئة:

«معدل العائد على سوق العقارات في تركيا غير مرضٍ»

الحقيقة:

من أكثر الأسباب إقناعاً لشراء العقارات في تركيا هو معدل العائد على استثمارك. ألق نظرة على العقارات في تركيا التي يمكنك الحصول من استثمارك فيها على أقصى قدر من الكفاءة.

فكرة خاطئة:

«تحتفظ الحكومة التركية بعقاراتي بعد وفاتي.»

الحقيقة:

التملك العقاري في تركيا هو تملك حر. وهذا يعني أن حق الملكية يعود إلى الشخص الذي يشتري العقار. و في حال الوفاة، تنتقل الملكية إلى ورثة المالك.

فكرة خاطئة:

«عملية شراء العقارات في تركيا صعبة لأن المعاملات والإجراءات القانونية معقدة وتستغرق وقتاً طويلاً، كما هو الحال في العديد من دول العالم.»

الحقيقة:

سهلت الحكومة التركية العملية لصالح المشتريين في السنوات الأخيرة. لذا فإن شراء عقار في تركيا أسهل بكثير وأسرع مقارنة بالعديد من البلدان في العالم. على سبيل المثال، لا توجد فترة انتظار بعد طلبات نقل سند الملكية، ويمكنك إكمال عملية الشراء في غضون ثلاثة أيام.

فكرة خاطئة:

«غالبية السكان في تركيا مسلمون، لذلك لست متأكدًا مما إذا كان بإمكانني التعود على العيش في البلد بنمط حياتي.»

الحقيقة:

لطالما كانت تركيا موطناً لمختلف الأديان والثقافات وأنماط الحياة حيث يتعايش الجميع بسلام ويحميهم القانون. سيسمح لك الهيكل الاجتماعي المتنوع والمتناغم بالتعود على الأجواء بسهولة والعيش بحرية في تركيا.

المكاتب الفرعية في تركيا

أنطايا، أنطايا

Kızlar Pınarı Mah.
Kızlarpınarı Cad. 45/B 07460,
Alanya, Antalya
Tel: +90 242 512 1030

أنطايا، بيليك

Belek Mah. Köprü Cad.
No: 17/104 07500,
Serik, Antalya
Tel: +90 242 324 3530

أنطايا، كونيايتي

Gürsu Mah. Atatürk Bulvarı
Mustafa Altınbaş İş Merk.
No:183 D:8 07070,
Konyaaltı, Antalya
Tel: +90 242 259 0101

بورصة

Konak Mah. Lefkoşe Cad.
Ofis Artı İş Merkezi No:10/15,
16110 Nilüfer, Bursa
Tel: +90 224 452 2244

اسطنبول، غورتبه

Merdiveköy Mah. Nur Sok.
Business Istanbul, A Blok No: 1A/410,
34732 Kadıköy, Istanbul
Tel: +90 212 255 3355

اسطنبول، جيفزلباغ

Yedikule Çırpıcı Yolu Sok. No:2
Avrupa Ofis 12, 34010 Cevizlibağ,
Zeytinburnu, Istanbul
Tel: +90 212 567 0655

طرابزون

Kaşüstü Mh. Devlet Karayolu Cd.
Köleoğlu İş Merkezi No:53/310,
61250 Yomra, Trabzon
Tel: +90 462 341 0101

موغلا، بودروم

Konacık Mahallesi Atatürk Bulvarı
No:285/1B 48480
Bodrum, Muğla
Tel: +90 242 324 54 94

أنقرة

Kızılırmak Mah. Ufuk Üniversitesi Cad.
1445 Nolu Sok. No:2 Paragon Tower
B134 06510 Çankaya, Ankara
Tel: +90 212 255 3355

يالوفا

Süleyman Bey Mahallesi
İstiklal Caddesi No:2 A/67
Merkez, Yalova
Tel: +90 224 452 2244



ANTALYA HOMES®

istanbul homes®

TRABZONHOMES®

BURSAHOMES®

إسبانيا

ملقة

C/El Montículo, 8, 29631,
Benalmádena, Málaga

أليكانتي

Urbanización Campomar,
22, La Zenia II,
Carretera de Villamartín,
03189 Orihuela Costa, Alicante
Tel: +34 951 23 5959



قبرص

كيرنا

Beşparmaklar Cad. No:141, Çatalköy,
Girne, North Cyprus

غازي ماغوسا

Tuzla, Gazimagüsa,
North Cyprus
Tel: +90 242 324 5494

