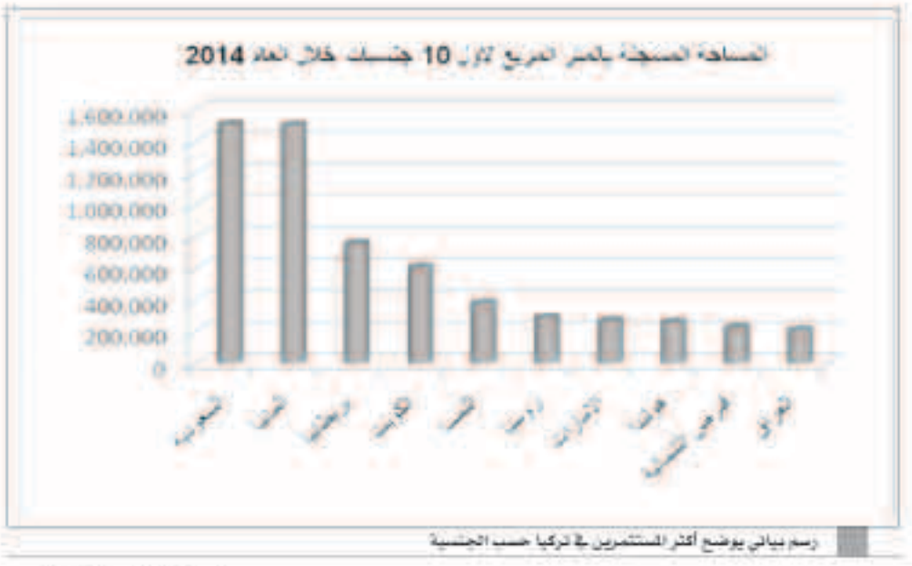
دراسة تحليلية أعدتها «توب أكسبو» حول سوق العقار التركي في 2014

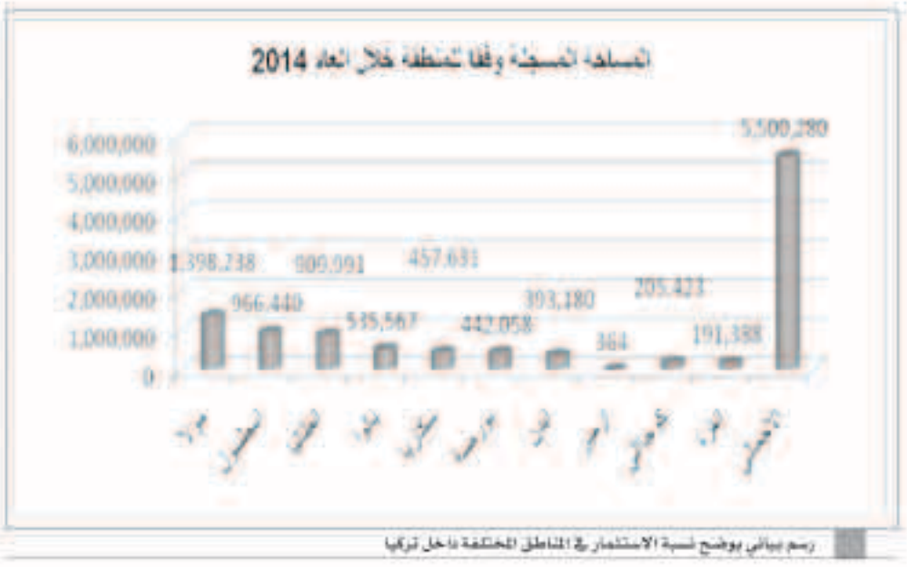
المستثمر السعودي يحتل المرتبة الأولى في التملك العقاري بتركيا والكويتي «رابعاً»

بيع 5.222 ملايين متر مربع من المنازل في 2014 كان نصيب الاستثمارات الخليجية منها 1.961 مليون متر

42 مليون سائح قاموا بزيارة تركيا في 2014 والاقتصاد التركي استفاد منهم بـ 35 مليار دولار



رسم بياني يوضح أكثر المستثمرين في تركيا حسب الجنسية



رسم بياني يوضح نسبة الاستثمار في المناطق المختلفة داخل تركيا

يمناسبة انطلاق فعاليات معرض العقار والاستثمار «معرض المعارض العقارية في الكويت» والذي تنظمه مجموعة توب اكسبو لتنظيم المعارض والمؤتمرات بارض المعارض بمشرف قاعة 8 خلال الفترة من 6-11 ابريل الجاري وتشارك فيه حوالي 74 شركة عقارية تطرح اكثر من 250 مشروع عقاري باكثر من 15 دولة خليجية وعربية ودولية، وحيث ان حجم المشاركة للشركات العقارية التي تطرح مشاريع متنوعة في الجمهورية التركية تعادل ما نسبته 48% من حجم المشاركات والمشاريع المعروضة، ومن هنا كان حرص مجموعة توب اكسبو على ان تقدم للمهتمين بالقطاع العقاري التركي هذه الدراسة التحليلية والتي قمنا باعدادها وتجميع موادها من عدة مصادر ابرزها مكتب رئيس الوزراء التركي، دائرة الاراضي والتسجيل العقاري، والمعهد التركي للاحصاء ، صحيفة قاتان وايضا للتقييم وللاستشارات العقارية.

احتلت الجمهورية التركية خلال السنوات القليلة الماضية سلم اولويات المستثمر الاجنبي حول العالم، نظرا لما تتمتع به هذه الدولة من مميزات إقتصادية وإستثمارية جذابة، ناهيك عن موقعها الجغرافي الذي يجعل منها بوابة بين محورى الشرق والغرب، والشمال والجنوب، فتوفر سهولة الوصول إلى اكثر من 1.5 مليار عميل في اوروبا وآسيا وشمال افريقيا وإلى اسواق بقيمة 25 تريليون دولار من الناتج المحلي الإجمالي.

وخلال العقد الاخير خضعت تركيا لعملية تحول اقتصادي عميقة، واصبحت بياناتها الاقتصادية الأساسية قوية تماما، حتى انها جاءت في المركز السابع عشر بين اكبر الاقتصادات عالميا والسادس أوروبيا، حيث بلغ ناتجها المحلي الإجمالي في عام 2013 نحو 820 مليار دولار امريكي.

واظهرت دراسة تحليلية قامت بها مجموعة توب اكسبو لتنظيم المعارض والمؤتمرات، ارتفاعا في تدفق الاستثمار الأجنبي المباشر إلى تركيا بواقع 12.5 مليار دولار امريكي، في حين حصل قطاع العقارات والبناء على 1.6 مليار دولار من إجمالي الاستثمارات الأجنبية المباشرة في عام 2012، وفي أعقاب سن قانون المعاملة بالمثل، بدأت مبيعات العقارات للأجانب تزداد حتى وصلت إلى 2.64 مليار دولار امريكي في عام 2012، حيث أعلنت وزارة البيئة والتحضر أن مبيعات العقارات للأجانب ارتفع من 2% إلى 5-6% في الاشهر العشرة الماضية من عام 2014، وتشير الأرقام الرئيسية حول الوضع الحالي والخطط الاستراتيجية والمشاريع المستقبلية قيد الإعداد إلى أن القطاع العقاري في تركيا يحمل إمكانيات هائلة للمستثمرين، حيث بلغ عدد المنازل المباعة (للأجانب) في سوق العقارات في تركيا مع نهاية العام 2014 نحو 37918 وحدة سكنية مقارنة بـ 24362 وحدة في العام 2013، وذلك بحسب الاحصائيات الصادرة عن الادارة العامة لتسجيل العقارات في تركيا.

وقال رئيس جمعية الاستثمار العقاري في تركيا عزيز توروز أن أسعار العقارات الجديدة في تركيا ارتفعت في يناير 2014 بنسبة 13.55% قياسا بالشهر ذاته من العام الماضي، فيما بلغت هذه النسبة 18.59% في إسطنبول، مضيفا ان انتعاش سوق العقارات في تركيا يأتي في ظل الطفرة التي يمر بها القطاع العقاري وحالة النهوض الاقتصادية التي تعيشها تركيا، وارتفعت نسبة فوائد قروض شراء العقارات في تركيا من 0.67% في يونيو/ حزيران الماضي، إلى 1.15%، في يناير الماضي، وهو ما تسبب في انخفاض نسبة شراء العقارات بالقروض المصرفية من 26% قبل شهرين إلى 16%.

وفي ظل الإمكانيات الحالية، والمشاريع الضخمة والأهداف الطموحة الموضوعة لعام 2023، ما زالت تركيا تقدم فرصا كبيرة للمستثمرين في قطاع العقارات، خاصة في ظل إستمرار عمليات التطوير في مشاريع التجديد الحضرية والمشاريع العملاقة، بما في ذلك مشروع مرمراي، ومشروع قناة اسطنبول، وإنشاء جسر ثالث على مضيق البوسفور ومطار ثالث في اسطنبول، في الوقت الذي قررت فيه الحكومة التركية ترميم وتجديد 6.5 ملايين مبنى سكني معرّض للتدمير أثناء الكوارث الطبيعية ورصدت لذلك موازنة بقيمة 400 مليار دولار امريكي.

إجمالي حصص التملك

وسع نهاية العام 2014 بلغ إجمالي المساحات الجديدة التي تم بيعها للمستثمرين من جميع انحاء العالم نحو 5.222مليون متر مربع مقارنة بـ 2.928 مليون متر مربع في العام 2013 بزيادة بلغت نسبتها 78%، كان نصيب الاستثمارات الخليجية منها 1.961 مليون متر مربع في العام 2014 مقارنة بـ 735 مليون متر في العام 2013 وبزيادة بلغت نسبتها 167%، وهذه النسب فقط لما تم تسجيله من عقارات لدى دائرة الاراضي وحصول المستثمرين على شهادة الملكية (الطابو) ولا تشمل العقارات الغير مسجلة والتي مازالت قيد الانشاء.

نسبة تملك الخليجيين

وبحسب أحدث الاحصائيات التي حصلت عليها «توب اكسبو» فإن مواطنو دول مجلس التعاون الخليجي وتحديداً (مواطني السعودية والكويت والامارت) قد احتلوا مراكز متقدمة ضمن قائمة اكبر 10 ملاك للعقارات في تركيا مع نهاية العام 2014، حيث احتل مواطنو المملكة العربية السعودية المرتبة الاولى بإجمالي ملكيات بلغت نحو 910.625 متر مربع مقارنة بـ 402.860 متر مربع في العام 2013، فيما احتل المواطنون الكويتيون المرتبة الرابعة بإجمالي ملكيات بلغت 522.942 متر مربع في العام 2014 مقارنة بـ 94.638 متر مربع في العام 2013، فيما جاء مواطنو دولة الامارات العربية المتحدة في المرتبة السادسة بإجمالي 219.086 متر مربع مقارنة بـ 73.164 متر مربع في العام 2013.

بالنظر الى موقعها الاستراتيجي المميز والى ما تمتلئ به من مناخ معتدل ومناسب استطاعت تركيا ان تكون الوجهة المفضلة لمواطني دول مجلس التعاون الخليجي الذين زادت نسبة استثماراتهم فيها، وقد زاد حجم الاستثمارات الاجنبية في القطاع العقاري من 153% في العام 2013 ليصل الى 186% في العام 2014 فيما ارتفعت نسبة الاستثمارات الخليجية منها من 26% في العام 2013 لتصل الى 35% في العام 2014.

ومقارنة بين العامين 2013 والعام 2014 فقد زادت نسبة استثمار مواطني مملكة البحرين 666%، والكويت 291% ودولة الامارات 181% والسعودية 135% وقطر 105% وسلطنة عمان 58% فيما ارتفعت نسبة العراقيين 177% وانخفضت نسبة الايرانيين 10% تقريبا في العام 2014.

اكثر المناطق استقطاباً

من جهة اخرى، وحول اكثر المناطق جذبا واستقطابا للمستثمرين، فقد كشفت الاحصائيات الرسمية عن ان منطقة مولا والتي تقع فيها مدينة «بودروم» تصدرت المركز الاول في إجمالي عدد المستثمرين والمساحات المباعة، حيث استقطبت المدينة 3655 مستثمر تملكوا اكثر من مليون واربعمائة متر مربع خلال العام 2014، تلاها في المركز الثاني مدينة اسطنبول بإجمالي مساحات مباعة بلغت 966.446 الف متر مربع لحوالي 6.713 مستثمر، ثم وفي المركز الثالثمدينة انطاليا بمساحات إجمالية وقدرها 909.991 الف متر مربع ولحوالي 8.816 مستثمر.

استثمار مربح

وبشكل عام يمكن القول ان تركيا ما زالت دولة شابة وحيوية، فنصف عدد السكان البالغ عددهم 75 مليون تقل أعمارهم عن 29 عاماً، وهم متعددى الثقافات، وتمتاز بوجود قوة اليد العاملة المؤهلة والمثقفة - فما يقرب من 500 الف طالب يتخرجون سنويا من اكثر من 170 جامعة، وعمال تركيا يعملون ساعات اطول وهم الأقل حصولا على أيام الأجازات المرضية من اي دولة اوروبية، وهو ما يفسر لماذا إنتاجية العمل زادت على أساس سنوى مما جعل الإستثمار في تركيا مربحا جدا.

بيئة عمل ودية

ومع المعاملة المتساوية لجميع المستثمرين فإن تركيا توفر بيئة عمل ودية، حيث يمكن للشركة أن تُكون وضعها القانوني في 6 أيام فقط، وحيث يوجد ما يزيد على ثلاثين الف شركة برؤوس اموال دولية مع ضمان لنقل الأموال، وعندما تفكر في الإستثمار في تركيا فمن المهم ان ننظر إلى البنية التحتية - فتركيا تطورت بشكل جيد، بإنخفاض تكلفة مرافق النقل البحري، بالإضافة إلى شبكة السكك الحديدية الراسخة، ومع الإتصالات السريعة إلى وسط اوروبا، فتركيا تتمتع ببنية تحتية حديثة ومتطورة تكنولوجيا في الاتصالات السلكية واللاسلكية والنقل والطاقة.

دوافع تزايد الطلب

إن الموقع الجغرافي المميز والنمو السكاني والتفوق الديموغرافي، وزيادة متوسط دخل الفرد، والتجديد والتنمية الحضرية الكبيرة، والإمكانيات والقوة الكبيرة في قطاع البناء وسهولة ممارسة انشطة الأعمال هي دوافع تزايد الطلب على القطاع العقاري بتركيا. يمثل القطاع العقاري في تركيا 19.5% من إجمالي الناتج المحلي، مما يجلب إمكانيات استثمارية كبيرة للقطاع. ارتفعت حصة القطاع العقاري في الناتج المحلي الإجمالي بنسبة 2.3% في عام 2000 وبنسبة 3.8% في عام 2012. وارتفع متوسط نصيب البناء والعقارات والإيجارات والأنشطة التجارية ومبيعات المنازل الجديدة في الناتج المحلي الإجمالي بنسبة 16.7% بين عامي 2000 و2005. ومع ذلك، لوحظ أن أكبر زيادة كانت بين عامي 2006 و2009 بنسبة 20.5%.

السياحة في تركيا

اعلن رئيس اتحاد وكالات السياحة التركية باشاران أولوصوي أن عدد السياح الذين زاروا تركيا في عام 2014 يقدر بـ42 مليون سائح، ادخلوا ما يقارب 35- 36 مليار دولار أمريكي إلى الاقتصاد التركي.وفي تصريح لوكالة الأناضول، قال أولوصوي: "كانت هناك زيادة في عدد السياح الذين يزورون تركيا والدخل السياحي، وفقا لإحصاءات وزارة السياحة والثقافة، فإن عدد الأجانب الذين زاروا تركيا بين شهري يناير و أكتوبر ارتفع بنسبة 5.57% مقارنة بنفس الفترة من العام الماضي، ليصل إلى 33.528.056 سائح".وفي الأشهر التسعة الأولى من عام 2014، ادخلت السياحة ما يزيد على 26.5 مليار دولار على الاقتصاد التركي. وأشار أولوصوي إلى أن الاتحاد يعدّ السياحة والثقافة عنصران لا يمكن فصلهما في سعي زيادة الدخل. ومنذ عام 2011، تولى الاتحاد إدارة وتسويق ومبيعات المواقع الأثرية والمتاحف في تركيا.

وتابع رئيس اتحاد وكالات السياحة التركية قائلاً إن دخل المتاحف والمواقع الأثرية ارتفع بفضل مهارات الاتحاد الإدارية والتسويقية، مضيفاً: "نحن ندير 155 متحف وموقع أثري ويصل الدخل الذي نتلقاه من هذه المواقع إلى 352 مليون ليرة تركية (151 مليون دولار أمريكي)، في حين كان هذا الدخل 169 مليون ليرة تركية في العام السابق وقد استضفنا 30 مليون زائر للمتاحف في عام 2013، واعتقد أن هذا الرقم ارتفع في عام 2014".

تحتل تركيا المرتبة السادسة عالمياً في مؤشر السياح القادمين إليها بعدد 37.8 مليون زائر في عام 2013. وقد كسبت الدولة 28 مليار دولار من هؤلاء السياح وصنّفت في المرتبة العاشرة عالمياً وفق مؤشر إيصالات السياحة، في حين كانت فرنسا الوجهة الأولى للسياح في العالم بعدد 84 مليون سائح.

السياح الخليجيون

وبلغ عدد السياح القادمين من دول الخليج العربي إلى تركيا عام 2014 نحو 582.6 الف سائح، حيث احتل مواطني السعودية والكويت والامارات المراتب الثلاث الاولى من قائمة السياح الخليجيين، حيث بلغ عدد السياح السعوديين الذين زاروا تركيا في العام 2014 نحو 341.7 الف سائح، فيما بلغ عدد السياح الكويتيين نحو 133.1 الف سائح، وعدد السياح الاماراتيين نحو 53.7 الف سائح.

عوامل الجذب السياحي

وتحظى تركيا بالعديد من عوامل الجذب السياحي، إذ إلى جانب أن كثيرا من زوار تركيا باتوا يقصدونها على وجه الخصوص لأهداف تجارية وثقافية وعلاجية، وللمشاركة في لقاءات ومؤتمرات ومنتديات تعقد على مدار العام، فإنه في الوقت نفسه لا يخفى على أحد الأهمية التي تكتسبها تركيا بإعتبارها تمتع بمقومات سياحية يحسدها عليها كثير من الدول، فإلى جانب المساحات المتراسية الأطراف من الطبيعة الخضراء الساحرة والغابات والتلال والجبال المكسوة بالأشجار وعلى جبينها يرقد تاجا من الثلج والجو المعتدل هناك ارث تاريخي تختزنه مناطق عديدة داخل تركيا البلد المترامي الأطراف بين أوروبا وآسيا، مثل الأماكن الأثرية والتاريخية والتي يعود تاريخها الى الآف السنين، بما في ذلك المرافق الصحية المتميزة والمنتجعات وملاعب الجولف والجبال الخضراء والرمال الذهبية والمياه النقية، فضلا عن تراثها التاريخي والثقافي.

«الدولي» يرعى المعرض السادس لـ «هلا رمضان»

قام بنك الكويت الدولي برعاية معرض «هلا رمضان» الذي اقيم في «برستيجافينيوز» خلال الفترة من 4-6 من شهر ابريل الجاري، بمشاركة مجموعة من الشباب الكويتي من أصحاب المشاريع الصغيرة الإبداعية الذين قاموا بعرض مجموعة من منتجاتهم ومشاريعهم ، ومن بينها مستلزمات شهر رمضان الفضيل .

خدمة رفيعة

وقال مدير وحدة الاتصال المؤسسي في بنك الكويت الدولي / نواف ناجيا موضحا « لقد قرر « الدولي » المشاركة في هذا المعرض للسنة الثانية على التوالي ضمن برنامجه للمسئولية الاجتماعية ، ليكون قريبا من عملائه من زوار المعرض بهدف التواصل معهم بصورة مباشرة ، واطلاعهم على حملاته وعروضه التسويقية والترويجية الجديدة ، بما في ذلك استقطاب عملاء جدد ، وتعريفهم بمجموعة الخدمات المصرفية والمنتجات المالية التي يقدمها لقاعدته الجماهيرية العريضة، مشيرا إلى تواجد فريق مختص من موظفين البنك في الجناح الذي يشارك به البنك لاستقبال الزوار والعملاء، والإجابة على أسئلتهم واستفساراتهم عن كل ما يقدمه لهم من منتجات وخدمات شمولية متوافقة معأحكام الشريعة الإسلامية السمحاء ، تناسب تطلعاتهم ، وتلبي احتياجاتهم الحياتية العصرية .

نواف ناجيا في لقطة تذكارية خلال المعرض

معارض متخصصة

كما أكد ناجيا حرص البنك على رعاية هذه النوعية من الفعاليات الناجحة التي تحظى بإقبال واهتمام الزوار والمشاركين والمدعوين في آن واحد وذلك لعدة اعتبارات ، يأتي في مقدمها احتضانها لنشاط ونتاج أعمال وجهد شريحة مهمة من شرائح المجتمع الكويتي، وهم الشباب، وكذلك حسن اختيار موعد ووقت تنظيمها ، والذي جاء متزامنا مع قرب حلول شهر رمضان الفضيل ، وحاجة الناس الماسة لارتياد وزيارة مثل هذه المعارض الموسمية المتخصصة بالاحتياجات الرمضانية.

الخطوط الجوية القطرية تستضيف أطفال «الخرافي» في «كيدزانيا» الكويت

لقطة جماعية لذكارية من الاحتفالية

استضافت الخطوط الجوية القطرية في 31 مارس 2015 عدداً من أطفال مركز الخرافي لأنشطة الأطفال المعاقين والجمعية الكويتية لرعاية الأطفال في المستشفى (كاتش) لقضاء يوم من المتعة في «كيدزانيا» الواقعة في مول الأفنيوز في إطار برنامج الخطوط الجوية القطرية بالانخراط مع المجتمعات المحلية.

ودعت الشركة 70 طفلاً من ذوي الاحتياجات التعليمية الخاصة للاستمتاع بامسية لا تنسى من النشاطات الترفيهية في كيدزانيا المصممة على شكل مدينة حقيقية تضم نماذج مصغرة لابنية ووسائل نقل وشركات ومتاجر تمنح الفرصة للأطفال للعمل مثل «الكبار» وجني المال. وفي نهاية الأمسية المليئة بالبهجة تمت مكافأة الأطفال على «العمل» الجاد الذي قاموا به بمنحهم هدايا من الخطوط الجوية القطرية ونادي برشلونة لكرة القدم.

وأكد قادي حجازين مدير الخطوط الجوية القطرية في الكويت أن الناقلة الوطنية تتطلع دائما إلى دعم المجتمع المحلي من خلال فعاليات ونشاطات كهذه. وقال: جميع الأطفال يحتاجون إلى فرصة للاستكشاف والإبداع واستخدام خيالهم. واليوم شاهدنا الأطفال يفعلون ذلك أثناء استمتاعهم بهذا اليوم في مدينة كيدزانيا. ونحن نأمل أن تكون هذه تجربة لا تنسى لهؤلاء الأطفال ونفخر بالمشاركة في مثل هذه النشاطات الرائعة التي تخدم مجتمعنا المحلي».

بنك الخليج يرعى معرض «دينار كويتي»

قام بنك الخليج مؤخراً برعاية «معرض دينار كويتي» المشروع الأول من نوعه، والذي اقيم في حديقة النافورة بجانب مجمع ديسكفري.

وقد اقيم المعرض تحت رعاية معالي وزير الاعلام ووزير الدولة لشؤون الشباب الشيخ سلمان الحمود الجابر الصباح، وهند الصبيح، وزيرة الشؤون الاجتماعية والعمل ووزيرة الدولة لشؤون التخطيط والتنمية. وهدف المعرض إلى طرح مشروعات الشباب التنموية وإلى منحهم الفرصة الكافية لعرض افكارهم إلى جميع الجهات من القطاعين العام والخاص. وتأتي رعاية بنك الخليج لهذا المعرض تأكيدا على حرصه والتزامه الدائم بدعم الشباب وتنميتهم من خلال تشجيع الأفكار الجديدة، وتبني جيل جديد من الشباب المستثمرين المبادرين الطامحين إلى إثبات وجودهم، وتحقيق طموحاتهم، ومساعدتهم في بناء مستقبلهم.

ويواصل بنك الخليج دعم مختلف شرائح المجتمع، مؤكداً بذلك على مكانته كمؤسسة مالية رائدة تحرص على استيفاء مسؤوليتها الاجتماعية لتحقيق المزيد من الرقي والازدهار للكويت الحبيبة.

وكان بنك الخليج قد أعلن في شهر فبراير عن مشاركته في الصندوق الوطني للمشروعات الصغيرة والمتوسطة، وهو برنامج وضعه الصندوق الوطني لرعاية وتنمية المشروعات الصغيرة والمتوسطة بهدف تشجيع مناخ الاستثمار للمستثمرين المبادرين في الكويت من خلال تقديم مختلف أشكال الدعم للشركات الصغيرة والمتوسطة.