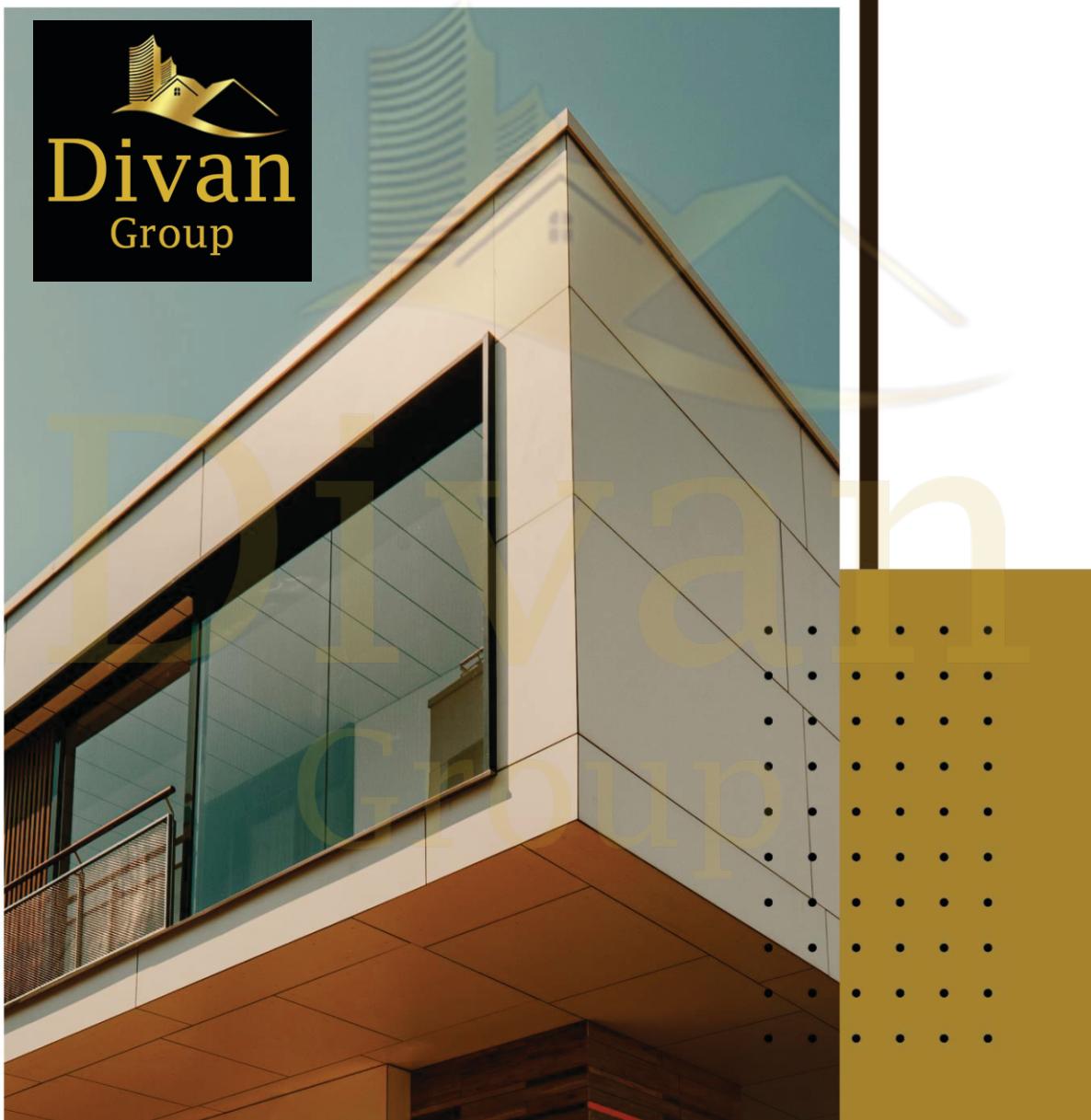




# راهنمای جامع خرید ملک در ترکیه



<https://holdingdivangroup.com/>

## فهرست

### مقدمه

بخش اول: اطلاعات کلی از کشور ترکیه

ترکیه کجا قرار گرفته؟

تقسیمات کشوری ترکیه

بزرگترین شهرهای ترکیه

مزایای زندگی در ترکیه

بخش دوم؛ دریافت اقامت ترکیه با خرید ملک

روش‌های دریافت اقامت ترکیه

چگونه با خرید ملک در ترکیه اقامت بگیریم؟

قوانين خرید ملک در ترکیه برای اخذ اقامت و یا تابعیت 2022

اقامت خانوادگی از طریق خرید ملک

مزایای خرید ملک در ترکیه

آشنایی با مهم‌ترین مراحل خرید ملک در ترکیه

برای خرید ملک در ترکیه چه مدارکی موردنیاز است؟

قیمت خرید ملک در ترکیه

هزینه‌های خرید ملک در ترکیه

بخش سوم؛ بهترین مناطق برای خرید ملک در ترکیه

بهترین شهرها برای خرید ملک

معرفی بهترین محله‌های استانبول

معرفی بهترین محله‌های آنکارا

بهترین مناطق برای خرید ملک در آنتالیا

محله‌های ایرانی ترکیه

بخش چهارم؛ خرید ملک در ترکیه با همراهی گروه مشاوران

درباره

مراحل خرید ملک در ترکیه با ام تی سی هوم

ترکیه کشوری در همسایگی ایران است که در چند سال اخیر رشد به سزایی از نظر اقتصادی داشته است و کارشناسان اقتصاد، این کشور را در بین 10 اقتصاد رو به رشد دنیا گذاشتند. دولت ترکیه با گذاشتن قوانین جدید خرید ملک در ترکیه و شرایط جدید خرید ملک در ترکیه، خرید و اجاره ملک در ترکیه را از راههای کسب اقامت ترکیه قرار داده است. به همین دلیل، رویای خرید ملک در ترکیه دیگر یک رویای دست نیافتنی نیست.

بسیاری از ایرانی‌ها برای خرید ملک در ترکیه و گرفتن اقامت این کشور اقدام می‌کنند و جمعیت ایرانیان در ترکیه رو به افزایش است. در اینجا قصد داریم نکات مهم در خرید ملک در ترکیه و چگونگی خرید ملک در ترکیه را بازگو کنیم و به برخی سوالات مانند کدام شهر ترکیه برای خرید خانه مناسب است؟ آیا با خرید ملک در ترکیه می‌توان اقامت گرفت؟ چگونه با خرید ملک در ترکیه اقامت بگیریم؟ حداقل سرمایه برای خرید ملک در ترکیه چقدر است؟ پاسخ دهیم.



## بخش اول

اطلاعات کلی از کشور ترکیه

Divan  
Group

## ترکیه کجا قرار گرفته؟

ترکیه از معدود کشورهایی است که در دو قاره قرار گرفته‌اند؛ این کشور بین ۶ کشور آسایی و ۲ کشور اروپایی واقع شده. مرزهای مشترک ترکیه با سایر کشورها عبارت است از:

- مرز مشترک با ایران 499 کیلومتر
- مرز مشترک با آذربایجان 9 کیلومتر
- مرز مشترک با ارمنستان 268 کیلومتر
- مرز مشترک با گرجستان 252 کیلومتر
- مرز مشترک با عراق 352 کیلومتر
- مرز مشترک با سوریه 822 کیلومتر
- مرز مشترک با یونان 206 کیلومتر
- مرز مشترک با بلغارستان 240 کیلومتر

Divan  
Group



ترکیه یک کشور شبیه جزیره‌ای نیز محسوب می‌شود. این کشور از ۳ طرف به ۴ دریای استراتژیک راه دارد:

# Divan Group

- دریای سیاه
- دریای مرمره
- دریای اژه
- دریای مدیترانه

علاوه بر این دو تنگه مهم بسفر و داردانل نیز متعلق به کشور ترکیه است. وجود دریا و به طبع آن بنادر مهم در موقعیت استراتژیک تلاقی اروپا و آسیا منجر به اهمیت اقتصادی ترکیه در طول تاریخ شده است.

جمعیت کشور ترکیه ۸۴,۰۰۰ میلیون تن (تا سال ۲۰۲۱) میباشد، که از این تعداد ۷۵ تا ۸۵٪ مسلمان هستند؛ به همین دلیل اعیاد و مناسبت‌های مذهبی در این کشور تعطیل عمومی محسوب میشوند.

ار نظر ترکیب قومیت، ۷۵ تا ۷۰ درصد مردم ترکیه از ترک‌های آناتولی هستند، ۱۹٪ کرد و ۷ تا ۱۲٪ شامل سایر قومیت‌ها میشوند.

زبان رسمی ترکیه، ترکی استانبولی است. تا پیش از جنگ اول جهانی و در زمان امپراتوری عثمانی، رسم‌الخط رسمی این کشور عربی بود. با روی کار آمدن آناتورک و تاسیس جمهوری ترکیه نوشتار رسمی ترکیه از عربی به لاتین تبدیل شد.

### تقسیمات کشوری ترکیه

ترکیه که با دریای اژه، دریای سیاه و دریای مدیترانه هم‌مرز است، خط ساحلی طولانی و زیبایی دارد. از آنجایی‌که تمدن‌ها و امپراتوری‌های زیادی در طول هزاره‌ها بر خشکی آن حکومت کرده‌اند، نقشه کشور ترکیه مملو از مکان‌های تاریخی و فرهنگی چشمگیر است.

آشنایی با مناطق ترکیه بینش جالب از کشوری است که از نظر جغرافیایی بسیار متنوع است. جمهوری ترکیه به عنوان سی و هفتمین کشور بزرگ دنیا، با بیش از ۸۰۰۰ کیلومتر خط ساحلی و احاطه‌شده توسط چهار دریا، دارای جغرافیای بسیار متفاوت از شرق تا غرب است. علاوه بر این، فرهنگ ترکی با داشتن عمری بیش از یک تمدن در طول تاریخ، ترکیبی لذت‌بخش از تأثیرات است. هنگامی‌که به ترکیه سفر می‌کنید، می‌توانید با مناظر طبیعی، تاریخ غنی، فرهنگ ریشه‌دار و سنت‌های کهن این کشور آشنا شوید و غذای ترکی را تجربه کنید.

### معرفی منطقه مرمره

منطقه مرمره تنها به این دلیل که استانبول، قلب تپنده ترکیه، در آن قرار دارد در صدر فهرست مناطق گردشگری ترکیه قرارگرفته است. این منطقه که زمانی قسطنطینیه نامیده می‌شد، در حال حاضر به‌طور منحصر به‌فردی در دو قاره آسیا و اروپا قرار دارد. بیشتر فعالیت‌های گردشگری در بخش اروپایی منطقه مرمره اتفاق می‌افتد، جایی که جاذبه‌های شاخصی مانند ایاصوفیه، مسجد آبی و کاخ توپکاپی قرارگرفته‌اند. اقتصاد ترکیه حول محور این منطقه می‌چرخد، به همین دلیل از اهمیت بالایی برخوردار است.

منطقه مرمره در سال ۱۴۵۳ از امپراتوری بیزانس، توسط سلاطین عثمانی فتح شده است. این شهر به دلیل موقعیت ژئواستراتژیکی که دارد توسط رومی‌ها، بیزانسی‌ها و عثمانی‌ها

اداره می‌شده است. هر تمدن چشمگیر اثر خود را در بسیاری از بنایهای تاریخی شگفت‌انگیز، ساختمان‌های قدیمی و میراث فرهنگی غنی به جا گذاشته است. از ویژگی‌های این منطقه وجود مکان‌های مهم دیگری مربوط به جنگ استقلال ترکیه مانند گالیپولی و داردانل است.

#### منطقه دریای سیاه

منطقه دریای سیاه که کل ساحل شمالی را روی نقشه کشور ترکیه در بر می‌گیرد، ستاره در حال ظهور ترکیه است. برای چندین دهه، در حالی‌که جنوب و غرب کشور ترکیه صنعت گردشگری و املاک و مستغلات پر رونقی را توسعه دادند، دریای سیاه از شبکه خارج شد. دریافت مقادیر فراوان بارندگی، به ویژه در شمال شرقی این منطقه، دریای سیاه را با خاک حاصلخیز و آبوهوا مرطوب برای کشاورزی ایده‌آل کرده است.

دو مکان برجسته برای گردشگری بین‌المللی و فروش خانه‌های خارجی در منطقه دریای سیاه، شهرهای ترابزون و ریزه هستند که در تولید فندق و چای نیز شهرت بسیار خوبی دارند. رشته‌کوه کاکار در منطقه سیاه است که دارای نقاط مهم تعطیلات مانند اوزونگول، فلات آیدر و صومعه سوملا است. دیگر مکان‌های قابل توجه منطقه دریای سیاه عبارت‌اند از آماسیا، محل مقبره‌های پادشاه پوتیک و بولو که این مناطق به زیبایی طبیعی مشهور هستند.

#### معرفی منطقه آناتولی

آناتولی مرکزی که آنکارا، پایتخت و دومین شهر بزرگ روی نقشه کشور ترکیه است، محدوده وسیعی از قلمرو در مرکز ترکیه را پوشش می‌دهد. از آنجایی‌که این منطقه در طول اعصار، خانه بسیاری از تمدن‌های مختلف بوده است، مملو از مجموعه‌ای خیره‌کننده از بنایهای تاریخی و مکان‌های باستانی شگفت‌انگیز است.

قونیه میزبان مقبره شاعر معروف مولانا، دیوریگی مسجد بزرگ زیبا و باشکوه، و آفیون کاراهیسار ارگ خیره‌کننده بالای تپه در این منطقه قرار گرفته‌اند. مشهورترین مقصد گردشگری در آناتولی مرکزی کاپادوکیه است که با شهرهای زیرزمینی شگفت‌انگیز، دودکش‌های پری و البته بالون‌سواری بر فراز مکان دیدنی‌اش، واقعاً مکانی جادویی برای بازدید است.

## منطقهٔ شرقی آناتولی

آناتولی شرقی که قلمروهای کوهستانی شرقی در نقشهٔ کشور ترکیه را تشکیل می‌دهد، مملو از مناظر دراماتیک است. فلات‌های دورافتاده و دره‌های شبیدار بین قله‌های سر به فلک کشیده، با قلعه‌ها، کلیساها، و صومعه‌های باستانی در میان زمین‌های این منطقه قرارگرفته‌اند. به دلیل نزدیکی این منطقه به ارمنستان و گرجستان، بسیاری از بنای‌های تاریخی و مکان‌های باستانی آن از این دو تمدن باستانی نشأت گرفته‌اند.

در حالی‌که ارزروم بزرگ‌ترین شهر و دروازه ورود به منطقه است، مکان‌های جالب‌تری در شرق آناتولی وجود دارد. دریاچه وان، در فاصلهٔ کوتاهی از مرز ایران، بزرگ‌ترین دریاچه ترکیه است که به خاطر کلیساها قدمی ارمنی در سواحل شهرت دارد. همچنین، کوه آرارات بلندترین نقطهٔ ترکیه در این منطقه است، برخی از مورخان مسیحی بر این باورند که کشتی نوح در کوه آرارات فرود آمده است، اگرچه این موضوع هرگز تأیید نشده است. شهر آنی در مرز ارمنستان به شهر 1001 کلیسا معروف است. این شهر را زمانی روس‌ها اشغال کرده بودند، می‌توانید معماری آن‌ها را در مجلهٔ قدیمی آنی ببینید.

## معرفی منطقهٔ جنوب شرقی آناتولی

جنوب شرقی آناتولی که در جنوب شرقی نقشهٔ کشور ترکیه با سوریه و عراق هم‌مرز است، منطقه‌ای بسیار هموار و کم ارتفاع است. بخش اعظم آن از دشت‌ها و استپ‌ها تشکیل شده است که به‌جز فرات و دجله که از میان آن می‌گذرد، نقطه‌گذاری بسیار کمی در آن وجود دارد. شهر قدیمی دیاربکر که توسط دیوارهای شهر احاطه شده است، یکی از نقاط برجسته است. مادرین، شهر زیبای بالای تپه، دارای معماری خیره‌کننده و مناظر تاریخی است و در کنار اورفا، خانهٔ قدیمی‌ترین معبد جهان – گوبکلی تپه، ارزش دیدن دارد.

اگرچه این منطقه اغلب توسط بازدیدکنندگان ترکیه نادیده گرفته می‌شود، اما مطمئناً بازدید از مجموعه‌ای از مناظر شگفت‌انگیز تاریخی و طیف متنوعی از مردم، زبان‌ها و فرهنگ‌ها را تضمین می‌کند. این‌یک بخش جذاب از ترکیه برای کشف است. یک واقعیت جالب این است که منطقهٔ جنوب شرقی در لبهٔ دشت‌های بین‌النهرین باستانی قرار دارد که برخی متون می‌گویند جایی که تمدن بشری از آنجا شروع شد.

مناطق هفت گانه ترکیه به ترتیب مارمارا، آناتولی مرکزی، منطقه جنوب شرقی آناتولی، آناتولی شرقی، منطقه اژه، منطقه مدیترانه و دریای سیاه است.

هر یک از مناطق هفت گانه در نقشه کشور ترکیه شرایط جغرافیایی خاص، پوشش گیاهی و آب و هوای متفاوتی دارند.

#### معرفی منطقه اژه

این منطقه که به عنوان غرب روی نقشه کشور ترکیه شناخته می‌شود، دارای خط ساحلی طولانی است که باعث می‌شود در تابستان‌ها بین خارجی‌ها و ترک‌ها محبوبیت پیدا کند. یکی از مقاصد محبوب شبہ‌جزیره بدروم است. یک پاتوق برای قایق‌های تفریحی بزرگ که از طریق دریای اژه وارد می‌شوند. ازمیر، سومین شهر بزرگ ترکیه، در دریای اژه قرار دارد. در استانی به همین نام، دهکده‌های کوچکی مانند Alacati، پایتخت موج‌سواری، به خاطر خانه‌های سفیدرنگش با کرکره‌های آبی شهرت دارند. در دریای اژه، شما می‌توانید یک قطعه برجسته از تاریخ را از طریق خرابه‌های باستانی افسس، یک شهر و سایت میراث جهانی ببینید که از نظر اهمیت تقریباً با رم رقابت می‌کرد. در همان نزدیکی، خانه مریم باکر، که توسط کلیسای کاتولیک اداره می‌شود، مکانی برای زیارت است.

#### منطقه مدیترانه‌ای

این منطقه با پشت‌توانه کوه‌های توروس و قرارگیری روبروی دریای مدیترانه، معروف‌ترین مقصد تعطیلات ساحلی ترکیه است. با یک نگاه به شن‌های لارا، کنیالتنی، کاپوتاس، پاتارا و ساحل کلئوپاترا متوجه خواهید شد که چرا این منطقه محبوب است. دو مرکز اصلی منطقه آناتولی شهرهای فتحیه و آنتالیا هستند، با این حال شهرهای کوچک‌تر مانند کالکان، کاس و سیده دارای گردشگران و طرفداران زیادی هستند که هرساله برای تعطیلات به این مناطق سفر می‌کنند. منطقه آناتولی دارای بهترین آب و هوای برای زمستان است که مهاجرانی را که می‌خواهند در تمام طول سال در ترکیه زندگی کنند، از سرتاسر جهان جذب می‌کند.

هرکسی که به‌قصد تفریح در فضای باز از ترکیه بازدید می‌کند، به منطقه آناتولی می‌آید. گردشگران آناتولی را به عنوان قطب ورزش‌های ماجراجویی و پایتخت گلف در نقشه کشور

ترکیه می‌شناسند. یکی از مزیت‌های اصلی منطقه آناتولی بزرگراه D400 است که از آن عبور می‌کند و دسترسی به این منطقه را آسان می‌کند.

### بزرگترین شهرهای ترکیه

شناسایی شهرهای بزرگ ترکیه آسان است. این شهرها مقاصد بر جسته‌ای هستند که اغلب در مجلات مسافرتی نشان داده می‌شوند و یک ویژگی خاص برای شهرت دارند. بازدیدکنندگان انتظار دارند در بازدید از این شهرها، معماری منحصر به فرد، غذاهای خوشمزه، خرید پر جنب و جوش، صحندهای تفریحات شبانه و همچنین بسیاری از جاذبه‌های گردشگری را تجربه کنند.

#### استانبول: پادشاه همه شهرها

استانبول به عنوان پایتخت حاکم سابق امپراتوری‌های عثمانی و بیزانس، در نقشه کشور ترکیه بزرگ‌ترین کلان‌شهر است. جمعیت ۱۵ میلیونی استانبول که روی نقشه استانبول در دو قاره زندگی می‌کنند، توسط دریای مرمره، تنگه بسفر و شاخ طلایی احاطه شده‌اند و عاشق استانبول این مرکز تجارت، اقتصاد، آموزش، بهداشت و گردشگری هستند. مهم‌ترین جاذبه‌های دیدنی استانبول روی نقشه کشور ترکیه مسجد آبی، ایاصوفیه، بازار بزرگ، کاخ توپکاپی و آبانبار باسیلیکا در سلطان احمد است. تکسیم که قبلًا قسطنطینیه نام داشت، بخش جدید شهر، شلوغ‌ترین مرکز خرید و مرکز تفریحات شبانه ترکیه است.

#### آنتالیا: کانون جنوبی

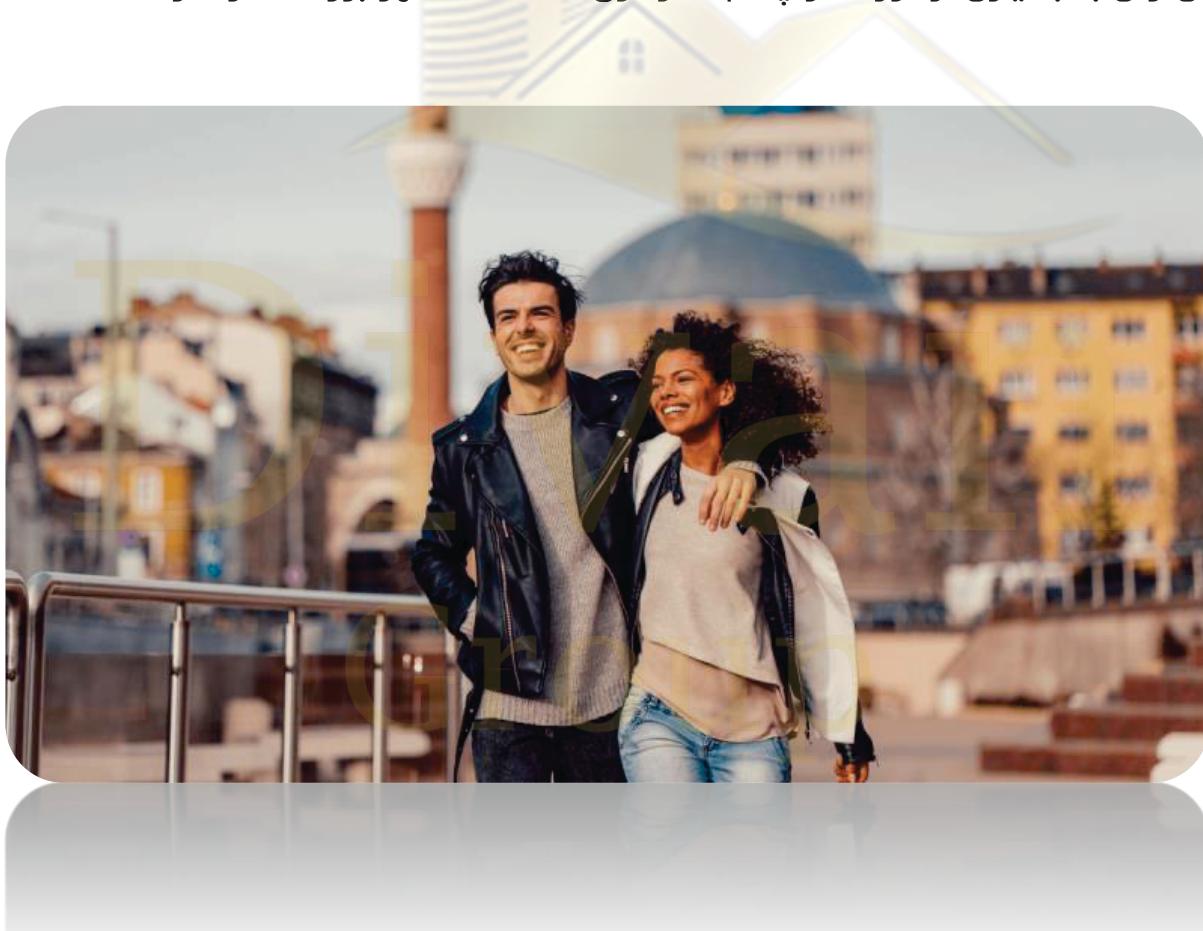
یکی از بهترین مکان‌ها در نقشه کشور ترکیه، شهر آنتالیا واقع در خط ساحلی مدیترانه است. آنتالیا به عنوان دومین مقصد توریستی ترکیه شناخته می‌شود، بسیاری از مهاجران از ملیت‌های مختلف اغلب در اینجا زندگی می‌کنند. این شهر که بهترین سواحل ترکیه را در خود جای داده است، شروع راه معروف لیکیایی است که در امتداد خط ساحلی به نام ساحل فیروزه‌ای قرار گرفته است. سفرهای دریایی آبی آنتالیا را به یک مرکز قایقرانی مهم تبدیل کرده است.

اگرچه آنتالیا روی نقشه کشور ترکیه شهری مدرن و توسعه‌یافته است، اما روستاهای اطراف این شهر هنوز فرهنگ اصیل ترکی را به تصویر می‌کشند که مسافران آن را دوست

دارند. بیشتر هتل‌ها در کنار روندهای غذایی بین‌المللی، غذاهای سنتی ترکی را با سبک مدرن ارائه می‌کنند.

#### آنکارا: پایتخت ترکیه

آنکارا که روی نقشه کشور ترکیه در مرکز آناتولی قرار دارد، محل زندگی ۶ میلیون ترک است. بسیاری از افراد خارجی که مایل به تحصیل در ترکیه هستند نیز این شهر را به دلیل سیستم آموزشی عالی آن انتخاب می‌کنند. آنکارا در سال ۱۹۲۳ به پایتخت ترکیه تبدیل شد و جایگزین استانبول شد. دلیل بازدید گردشگران از آنکارا، بازدید از آنیت کبیر، مقبره آناتورک، بنیان‌گذار جمهوری ترکیه است. از دیگر مکان‌های دیدنی این شهر می‌توان به بسیاری از موزه‌ها و چشم‌انداز فوق العاده قلعه شهر بزرگ اشاره کرد.



## مزایای زندگی در ترکیه

چرا در ترکیه زندگی کنیم؟ این کشور همسایه چه مزایایی دارد که ایرانیان را تا این حد مشتاق مهاجرت به خود کرده است؟ اقامت در ترکیه به شما کمک می‌کند به زندگی آزادتر و بدون محدودیت‌های بین‌المللی دست پیدا کنید. در ادامه به مهتمترین مزایای زندگی در ترکیه اشاره خواهیم کرد.

امکان افتتاح حساب در بانک‌های ترکیه، مهم‌ترین مزیت زندگی در ترکیه به جرات می‌توان گفت مزایای زندگی در ترکیه قابل شمارش نیست و ما فقط می‌خواهیم به چند مورد خیلی مهم بپردازیم. امکان افتتاح حساب در بانک‌های ترکیه یکی از مهم‌ترین امتیازهای زندگی و دریافت حق شهرondonی ترکیه است. با افتتاح حساب در بانک‌های ترکیه از امکاناتی به شرح زیر برخوردار خواهید شد:

- نقل و انتقال پول از کشورهای دیگر با استفاده از حساب شخصی
- مدیریت حساب‌های شخصی با استفاده از سیستم آنلاین بانکینگ
- دریافت مستر کارت
- افتتاح حساب‌های سپرده و طولانی مدت با امکان دریافت سود

جالب است بدانید مهاجرت به ترکیه مانند بسیاری از کشورهای آمریکایی و اروپایی کار سخت و غیر ممکنی نیست. دولت این کشور با قرار دادن امکان خرید ملک در ترکیه، مشکلات را از سد راه افرادی که می‌خواهند به ترکیه مهاجرت کنند و از بالاترین مزایا و حقوق شهرondonی برخودار شوند، برداشته است.

امکان دریافت وام‌های بانکی با سود کم، یک مسیر ایده‌آل برای پیشرفت در زندگی از سال ۲۰۱۲ به بعد قوانین بانکی ترکیه تغییر کرد و در برخی از این قوانین امکان دریافت وام توسط مهاجرین ترکیه فراهم و آسان شد. بر اساس این قوانین اتباع خارجی هم می‌توانند مانند سایر شهروندان ترکیه نسبت به دریافت وام‌های بانکی با بهره‌های بسیار پایین اقدام کنند.

یکی از شرایط دریافت وام بانکی داشتن اقامت دائم ترکیه است. اخذ اقامت دائم ترکیه راههای متعددی دارد اما همه آن‌ها در طولانی مدت پاسخگو خواهند بود. دریافت وام‌های بانکی هم با توجه به پیشرفت اقتصادی ترکیه راهی به سوی پیشرفت و سرمایه‌گذاری در

بازارهای معتبر جهانی است. بنابراین پیشنهاد می‌کنیم برای دریافت اقامت دائم ترکیه نسبت به خرید ملک در استانبول اقدام کنید. چون در کوتاه‌ترین زمان ممکن موفق به اخذ شهروندی و استفاده از مزایای بی‌شمار زندگی در ترکیه خواهید شد.

## امکان دریافت ویزای کشورهای بزرگ جهان با بهترین شرایط زندگی در انتظار مهاجرین ترکیه

یکی از مهم‌ترین مزیت‌هایی که به دنبال اخذ شهروندی ترکیه در انتظار مهاجرین است، سهولت در دریافت ویزای اقامت در کشورهای بزرگ جهان است. به عنوان مثال با داشتن کارت اقامت ترکیه می‌توانید برای دریافت ویزای آمریکا اقدام کنید. جالب است بدانید با این روش امکان رد شدن درخواستتان خیلی کمتر از راههای دیگر خواهد بود. به این ترتیب با داشتن کارت اقامت ترکیه می‌توان به راحتی برای ویزای شینگن و ویزای آمریکا اقدام کرد.

قابل ذکر است زندگی در ترکیه هم این روزها شرایط ایده‌آلی دارد و به یکی از کشورهای تبدیل شده است. امکانات رفاهی و تسهیلات زندگی مهم‌ترین دلیلی است که که عده بسیاری آن را برای زندگی دائمی انتخاب می‌کنند. حتی ساخت و ساز آپارتمان‌ها و مجتمع‌های مختلف با امکانات عالی، تجهیزات کافی و قیمت مناسب، انگیزه خرید خانه در ترکیه را ایجاد می‌کند. یکی از این واحدها که امکانات قابل توجهی دارد آپارتمان 1 خوابه در منطقه Zeytinburnu است. با مشاهده امکانات و بررسی ویژگی‌های این واحد می‌توانید به سادگی در یکی از بهترین منطقه‌های استانبول صاحب خانه شده و از مزایای شهروندی کشور ترکیه استفاده کنید.

با زندگی در ترکیه صاحب کارت اعتباری ویزا و مستر شوید حتماً می‌دانید که کارت اعتباری ویزا و مستر از کارت‌های اعتباری شناخته شده و قابل استفاده در بیشتر کشورهای جهان است. شما پس از اخذ اقامت در ترکیه می‌توانید برای دریافت این کارت‌های اعتباری و استفاده از مزایای بی‌شمار آن‌ها اقدام کنید. امکان تبادل پول در سطح بین‌المللی، خرید از کلیه فروشگاه‌های بین‌المللی، خرید آسان از کل فروشگاه‌ها و سایت‌های اینترنتی جهان، کارمزد کم و سهولت در انتقال ارز برخی از ویژگی‌های استفاده از کارت اعتباری ویزا و مستر است.

شاید تصور کنید این مزایا در مقابل حس غربت و دوری از هم وطنان موارد ارزشمندی نباشد. خوشبختانه ترکیه از نظر فرهنگی به کشور ایران خیلی شباهت دارد. همچنین ایرانی‌های بسیاری در این کشور زندگی می‌کنند. به همین دلیل شما با خرید خانه در محله‌های ایرانی نشین استانبول دیگر نگران حس غریبی نخواهید بود. در هر لحظه هم‌میهنان ایرانی در کنار شما حضور خواهند داشت و با استفاده از تجربیات آن‌ها می‌توانید به سادگی از هزاران مزیت مهاجرت به ترکیه لذت ببرید.



**بخش دوم**

**دريافت اقامت تركيه**

**با خريد ملک**

**Divan  
Group**

## روش‌های دریافت اقامت ترکیه

پیش از پرداختن به مهمنت‌ترین مزیت خرید ملک در ترکیه که همان کسب اقامت این کشور است، به سایر روش‌های دریافت اقامت ترکیه می‌پردازیم:

### اقامت تحصیلی

دریافت پذیرش تحصیلی از دانشگاه‌های کشور ترکیه روشی مرسوم برای دریافت اقامت توسط نسل جوان است. نظام آموزشی در ترکیه تحت نظارت موسسات دولتی قرار دارد، و بسیاری از دانشگاه‌های دولتی و خصوصی ترکیه به صورت دو زبانه به دانشجویان خارجی خدمات آموزشی در مقاطع تحصیلی کارشناسی، کارشناسی ارشد و دکترا ارائه می‌دهند. دریافت اقامت تحصیلی ترکیه تنها تا زمان پایان تحصیلات مهاجران امکان‌پذیر می‌باشد.

### اقامت از طریق سرمایه‌گذاری

دولت ترکیه برای جذب سرمایه خارجی در جهت رسیدن به اهداف توسعه‌ی اقتصادی، تسهیلات بسیاری را برای اتباع سایر کشورها فراهم کرده، که دریافت اجازه اقامت در ترکیه مهمنت‌ترین این تسهیلات محسوب می‌شود.

سرمایه‌گذاری در ترکیه از طریق ثبت شرکت، خرید سهام و ورود به بورس، سرمایه‌گذاری در بانک‌ها و نیز سرمایه‌گذاری در صنایع این کشور امکان پذیر است. حداقل میزان سرمایه جهت ثبت کشور در ترکیه حدوداً 1.600.000 لیر برآورد می‌شود.

### دریافت اقامت از طریق ازدواج

برای دریافت اقامت ترکیه از طریق ازدواج لازم است زوجین بالای 18 سال داشته باشند، یکی از آن‌ها شهروند ترکیه باشد و 3 سال یا بیشتر از ازدواج و زندگی مشترکشان بگذرد. در این روش زوجین باید اثبات کنند از تمکن مالی کافی جهت زندگی در ترکیه برخوردار هستند.

به صورت کلی دریافت اجازه اقامت در ترکیه از طریق ازدواج روش مرسومی محسوب نمی‌شود. اما در نواحی مرزی ایران و ترکیه به دلیل نزدیکی‌های فرهنگی و زبانی ازدواج میان شهروندان دو کشور امر متناولی است.

#### دریافت اقامت از طریق کار

برای دریافت اقامت از طریق اشتغال در ترکیه اولین قدم پیدا کردن کارفرمای ترک است. برای این منظور متقاضی کار در ترکیه باید از طریق موسسات کاریابی مورد تائید وزارت کار آن کشور، شغل مناسب را جستجو کند. پس از پیدا کردن کارفرما، و دریافت دعوت‌نامه از سوی وی، متقاضی باید به سفارت ترکیه در ایران و یا وزارت کار در ترکیه مراجعه نماید و با ارائه‌های مدارک مورد نیاز، جهت دریافت اقامت کاری خود اقدام نماید.

نکته بسیار مهم برای دریافت اقامت از طریق کار تسلط به زبان ترکی می‌باشد، چرا که در این صورت متقاضی آسان‌تر شغل مورد نظر خود را پیدا خواهد کرد.



## دریافت اقامت ترکیه از طریق خرید ملک

متداول‌ترین روش دریافت اقامت در ترکیه، که به عنوان بهترین و آسان‌ترین روش نیز شناخته می‌شود، خرید ملک در ترکیه می‌باشد. خرید ملک در ترکیه زیرمجموعه‌ی کسب اقامت از طریق سرمایه‌گذاری محسوب می‌شود، اما به دلیل اهمیت این روش، معمولاً به صورت مستقل مورد بررسی قرار می‌گیرد.

### چگونه با خرید ملک در ترکیه اقامت بگیریم؟

ترکیه یکی از بهترین کشورها برای کار، تحصیل و زندگی مهاجران است. بررسی‌های آماری نشان می‌دهد که ترکیه در جایگاه هفتم رضایت مهاجران قرار دارد. یکی از نکات مثبت مهاجرت به ترکیه نزدیکی این کشور به ایران است. اخذ اقامت ترکیه راه‌های متفاوتی دارد. که یکی از آن‌ها خرید ملک است. بسیاری از سرمایه‌داران به دلیل موقعیت کشور ترکیه تمایل دارند، تعطیلات یا حتی قرارهای کاری یا تجاری خود را در کشور ترکیه به انجام برسانند. به همین دلیل خرید ملک در ترکیه جزء گزینه‌ها یا اهداف آن‌ها است.

طبق قوانین کشور ترکیه، هر تبعه خارجی می‌تواند با خرید ملک در ترکیه، نسبت به دریافت اقامت ترکیه اقدام کند. اما بر اساس قوانین ترکیه خریدار امکان فروش ملک خود را نخواهد داشت. نکته قابل توجه اینکه ملک باید از شرکت یا شهروند ترک خریداری شود. توجه داشته باشید، قبل از تحویل سند، حتماً کارشناس رسمی دولت باید ملک شما را کارشناسی کند.

برای بسیاری از مهاجران سؤال است که آیا با خرید آپارتمان در ترکیه می‌توان اقامت گرفت؟ طبق جدیدترین آیین‌نامه، دریافت شهروندی در ترکیه با حداقل سرمایه 400 هزار دلار میسر می‌شود.

خبر خوب اینکه اقامت از طریق خرید ملک در ترکیه با مبالغ کمتر هم امکان‌پذیر است. نگران نباشید! شما با خریداری ملک یا حتی خرید آپارتمان در استانبول به ارزش کمتر هم می‌توانید، اقامت ترکیه را دریافت کنید. این اقامت موقت و البته قابل تمدید است. اما در این مدت اجازه کار در ترکیه ندارید و در صورت تمایل به کار در این کشور باید به صورت جداگانه برای اخذ اجازه کار در ترکیه اقدام کنید.

خرید ملک در آنکارا، استانبول و سایر شهرهای بزرگ در ترکیه تنها به شرطی موجب دریافت اقامت خواهد شد که ارزش ملک خریداری شده کمتر از 75 هزار دلار نباشد.

چنانچه تمایل به زندگی در شهرهای کوچک ترکیه داشته باشید، این مبلغ تا 50 هزار دلار کاهش پیدا می‌کند.

## قوانين خرید ملک در ترکیه برای اخذ اقامت و یا تابعیت 2022

بر اساس قوانین ترکیه اتباع خارجی بعد از خرید ملک می‌توانند از طریق مراجعه به اداره‌ی مهاجرت نسبت به دریافت اجازه‌ی اقامت خود اقدام کنند. به همین منظور قیمت ملک خریداری شده از اهمیت بالایی برخورد است.

شهروندان سایر کشورها -کشورهایی که از لحاظ قانونی مجاز به خرید ملک در ترکیه هستند، می‌توانند با خرید هر ملکی با هر مبلغی اقامت سرمایه‌گذاری دریافت کنند که هر ساله تمدید می‌شود. این اجازه‌ی اقامت به صورت کوتاه مدت است و شخص دارنده‌ی این اقامت اجازه‌ی کار در این کشور را نخواهد داشت، اما هم خود این فرد و هم فرزندانش اجازه تحصیل دارند. اجازه نامه نیز پس از یک‌سال به صورت خودکار منقضی خواهد شد.

در صورت خرید ملکی به ارزش 400.000 دلار، خریدار شهروندی و تابعیت مادام‌العمر را برای خود، همسر و فرزندان زیر 18 سال دریافت می‌کند. اعتبار پاسپورت ترکیه 10 ساله است. این نوع اقامت ضمن اجازه تحصیل و کار در این کشور شامل برخورداری از بیمه‌های دولتی و خدمات درمانی رایگان پس از طی شدن مدت مقرر نیز می‌شود.

در صورت خرید ملک به ارزش کمتر از 400 هزار دلار امکان دریافت اقامت ترکیه وجود دارد. این اجازه‌ی اقامت پس از پایان 3 سال قابل تمدید می‌باشد، به شرط آن‌که مالک یا مالکین در طول مدت 3 سال قوانین مربوط به حفظ و نگهداری ملک را رعایت کرده باشند. در این روش شما تا 3 سال حق فروش ملک را ندارید، بعد از 3 سال می‌توانید ملک خود را فروخته و تمام سرمایه خود را به هر مقصدی که مایل هستید خارج کنید.

لازم به ذکر است با توجه به آخرین قوانین دریافت اقامت ترکیه با خرید خانه، حداقل قیمت خرید ملک در آنکارا، استانبول، ازمیر و سایر شهرهای بزرگ 75 هزار دلار اعلام شده. این مبلغ در مورد شهرهای کوچک تا 50 هزار دلار کاهش پیدا می‌کند.

نکته: قوانین مربوط به حفظ و نگهداری، تنها محدودیت‌هایی جهت فروش ملک را دربرمی‌گیرد؛ بنابراین مالک می‌تواند ضمن دریافت اقامت ترکیه، ملک خریداری شده را به شخص دیگری اجاره دهد.

## اقامت خانوادگی از طریق خرید ملک

مهما ترین امتیاز دریافت ترکیه با خرید خانه و ملک دریافت این اجازه نامه برای تمام اعضای خانواده می‌باشد. به این صورت که خریدار می‌تواند برای دریافت اقامت‌نامه خود، همسر و تمامی فرزندان زیر 18 سال خود اقدام نماید.

تا قبل از سال 2022 چنانچه خانواده‌ای فرزندی بزرگ‌تر از 18 سال داشته باشد، برای حل مشکل قانونی می‌توانست فرزند خود را در 3 دانگ خانه شریک کند، تا به این طریق فرزند به صورت مستقل و از طریق مالکیت نسبت به دریافت اقامت اقدام نماید؛ اما در سال 2022 این قانون عوض شده و با هر سند فقط یک نفر می‌تواند اقامت دریافت کند.

اگر خرید زیر 400 هزار دلار باشد و خانواده‌ای فرزند بالای 18 سال داشته باشد، فقط پدر، مادر و فرزندان زیر 18 سال می‌توانند برای اقامت اقدام کنند. اگر فرزند بالای 18 سال در سند شریک باشد و با این سند اقامت دریافت کند، دیگر اعضای خانواده نمی‌توانند با این سند برای دریافت اقامت اقدام کنند.

به طور کلی برای خرید ملک زیر 400 هزار دلار، اقامت موقت یکساله سرمایه‌گذاری دریافت می‌کنید که این اقامت به صورت سالانه (منوط به حضور شما در کشور ترکیه) تمدید می‌شود و پس از 5 سال قابل تغییر به اقامت دائم است. در طول این 5 سال، نباید بیش از مدت 150 روز از خاک ترکیه خارج شده باشید. در این حالت فرد تا 5 سال مجوز کار ندارد، اما می‌تواند شرکت یا بیزینس خود را با اخذ مجوزهای لازم راه بیندازد. در صورتی که این فرد از شرکتی در ترکیه دعوت به کار شود، با طی مراحل خاصی می‌تواند در ترکیه مشغول به کار شود. برای کسب اطلاعات بیشتر در این زمینه با مشاوران ام تی سی هوم تماس بگیرید.

## مزایای خرید ملک در ترکیه

خرید ملک در ترکیه مزایای زیادی دارد که در ادامه به برخی از این موارد اشاره می‌کنیم:

## اخذ مجوز اقامت

با خرید ملک در ترکیه به ارزش 75 هزار دلار به راحتی می‌توان اقامت موقت این کشور را به دست آورد. همچنین اقامت موقت قابل تمدید و تبدیل به اقامت دائم و شهروندی این کشور می‌باشد.

لازم به ذکر است که با خرید ملک به ارزش 50 هزار دلار در شهرهای کوچک ترکیه نیز می‌توان برای دریافت اقامت موقت این کشور اقدام کرد.

## دریافت شهروندی ترکیه

در صورتی‌که ارزش ملک خریداری شده در ترکیه برابر با 400 هزار دلار باشد، علاوه بر دریافت اقامت می‌توان برای دریافت شهروندی و پاسپورت ترکیه نیز اقدام کرد.

## دریافت پاسپورت ترکیه با اعتبار بین‌المللی بالا

دریافت شهروندی ترکیه، منجر به دریافت پاسپورت این کشور می‌شود که اعتبار جهانی بالایی دارد. با دریافت پاسپورت ترکیه به اغلب کشورهای جهان بدون نیاز به دریافت ویزا می‌توان سفر کرد.

## تسهیل امرار معاش در ترکیه با خرید ملک

با خرید ملک در ترکیه، دریافت اجازه کار و امرار معاش تسهیل می‌شود. به‌ویژه زمانی که ملک خریداری شده ارزشی برابر با 400 دلار آمریکایی داشته باشد؛ در این حالت خریداری شهروند قانونی ترکیه محسوب می‌شود و از حقوق کامل شهروندی ترکیه برخوردار خواهد شد.

## سرمایه‌گذاری با خرید ملک

یکی دیگر از مزایای خرید ملک در ترکیه، سرمایه‌گذاری بلند مدت در این کشور است. بسیاری از شهروندان خارجی با توجه به آینده روشن اقتصادی کشور ترکیه، برای خرید ملک در ترکیه اقدام می‌کنند.

ترکیه مکانی امن، راحت و زیبا است که سرمایه‌گذار می‌تواند در آرامش زندگی کند.

ساختمان مسکونی خرید ملک در ترکیه  
از دیگر مزایای خرید ملک در ترکیه می‌توان به موارد زیر اشاره کرد:

- قیمت پایین خرید ملک در ترکیه در مقایسه با کشورهای اروپایی و ایران.
- تنوع بسیار گسترده در خرید ملک - خانه، ویلا و آپارتمان- با هر بودجه‌ای.
- استاندارهای بالای زندگی در ترکیه با هزینه‌ی پایین.
- فرآیند اداری آسان خرید ملک در ترکیه؛ ظرف یک هفته نقل و انتقال‌های قانونی سند امکان‌پذیر است.
- مالیات بر دارایی بسیار پایین.
- با توجه به رشد اقتصادی و توسعه‌ی املاک؛ خرید ملک در ترکیه به عنوان روشی پربازده و امن برای سرمایه‌گذاری محسوب می‌شود.
- موقعیت استراتژیک ترکیه در شاهراه ارتباطی اروپا و آسیا، امکان سفر و تجارت میان کشورهای این دو منطقه را تسهیل کرده است.
- بهره‌گیری از مواهب طبیعی زیبا و بی‌نظیر ترکیه.
- اشتراکات فرهنگی، تاریخی و مذهبی میان ترکیه و ایران، زندگی در این کشور را برای ایرانیان مطلوب و آسان کرده است.
- دریافت امکان اقامت در ترکیه و در ادامه پس از چند سال و با داشتن شرایط لازم اخذ شهر وندی ترکیه از طریق خرید ملک.



## آشنایی با مهم‌ترین مراحل خرید ملک در ترکیه

ترکیه هم مانند ایران برای خرید خانه مراحل و قوانین تعیین‌شده‌ای دارد. قبل از هر چیز باید تصمیم بگیرید در کدام شهر ترکیه می‌خواهید صاحب یک خانه یا آپارتمان شوید. اگر به زندگی در شهرهای مدرن و اروپایی علاقه دارید پیشنهاد می‌کنیم با خرید خانه در استانبول به آرزویتان جامه عمل بپوشانید. بعداز اینکه خانه یا آپارتمان موردنظرتان را انتخاب کردید باید با بررسی توافقنامه و شرایط ملک برای عقد قرارداد اقدام کنید. در مرحله بعد گذرنامه خود را برای ترجمه به یکی از دفاتر رسمی ترکیه تحويل می‌دهید. بعداز اینکه صحت اطلاعات و هویت شما از طرف ترکیه تأیید شد، مجاز به امضای قرارداد مشخص شده هستید. بعد از امضای قرارداد مبلغ خانه خریداری شده را به حساب بانکی فروشند واریز خواهید کرد. در این مرحله با ارسال مدارکی مانند گذرنامه خریدار، اطلاعات مسکن خریداری شده و شرایط اسکان به ادارات ثبت اسناد ترکیه، نسبت به صدور سند رسمی و قانونی ملک اقدام کنید.

سند ملک در ترکیه TAPU (تاپو) نام دارد که مشخصات مالک مانند عکس و امضای او و یک تمبر روی آن قرار دارد. پیشنهاد می‌کنیم مراحل خرید خانه در ترکیه با حضور افرادی که به همه قوانین آشنایی دارند انجام شود.

به صورت اجمالی مراحل خرید ملک در ترکیه عبارت است از:

- بازدید از ملک و انتخاب مناسب‌ترین گزینه برای خرید
- تعیین ارزش واقعی ملک و توافق بر سر قیمت
- توافق در مورد روش پرداخت وجه ملک (تعیین مبلغ پیش‌پرداخت)
- امضای قرارداد اولیه (در این مرحله مفاد قرارداد را به دقت مطالعه نمایید)
- اقدام جهت انتقال سند ملکی
- مراجعه به بانک جهت افتتاح حساب (در صورتی که حساب بانکی ترک ندارید)
- مراجعه به اداره‌ی مالیات جهت اخذ کد مالیاتی (چنانچه پیش‌تر اقدام نکرده‌اید)
- تکمیل مدارک لازم جهت ارائه به دفاتر نوتر
- حضور در دفتر نوتر و امضای سند (توجه داشته باشید که قبل از امضای سند نهایی مجدداً مفاد آن را مطالعه نمایید)
- پرداخت نهایی وجه ملک

## برای خرید ملک در ترکیه چه مدارکی موردنیاز است؟

عکس‌هایی که از شهرهای ترکیه در اینترنت وجود دارد هر فردی را برای خرید خانه و سوسه می‌کند. عکس‌های ساحل بدروم با خانه‌های سفید، محله‌های زیبای استانبول یا مرکز تفریحی آنتالیا انگیزه‌بخش زندگی در شهرهای ترکیه‌اند. بعد از انتخاب خانه در هر کدام از این شهرها باید مدارک موردنیاز برای انتقال سند را به اداره اسناد و املاک ترکیه تحويل دهید.

مدارکی که برای خرید خانه و انتقال سند در ترکیه نیاز دارید به شرح زیر است:

- ۶ قطعه عکس<sup>۳</sup> از خریدار یا خریداران
- دریافت شماره مالیاتی از اداره مالیات ترکیه
- اصل و ترجمه رسمی پاسپورت خریدار یا خریداران
- در خرید ملک به صورت وکالتی اصل و ترجمه وکالت‌نامه
- مدارک رسمی و ترجمه‌شده مترجم

## قیمت خرید ملک در ترکیه

قیمت خرید ملک در ترکیه بسیار بستگی به منطقه و شهر دارد. شما با حداقل قیمت مورد نظرتان می‌توانید در ترکیه ملک بخرید و اقامت موقت این کشور را به دست آورید. در قوانین خرید ملک در ترکیه 2021 و 2022 نوع ملک فرقی ندارد چون هر ملکی را بخرید اقامت ترکیه را دریافت خواهید کرد.

برای اطلاع از به روزترین قیمت ملک در ترکیه با کارشناسان ام تماس بگیرید.

میانگین قیمت خرید ملک	شهر
550.000 تا 600.000 لیر	استانبول
450.000 تا 500.000 لیر	آنکارا
450.000 تا 500.000 لیر	ازمیر
450.000 تا 500.000 لیر	بدروم
450.000 تا 500.000 لیر	آنتالیا
450.000 تا 500.000 لیر	دنیزلی

قیمت‌های جدول، بر اساس متوسط قیمت متوسط خرید ملک در سال 2022 تنظیم شده است. جهت محاسبه قیمت خرید ملک در ترکیه به پول ایران، تنها لازم است مبالغ درج شده در جدول را بر اساس قیمت روز لیر محاسبه نمایید.

در حال حاضر حداقل قیمت خرید آپارتمان در شهر استانبول به پول ایران برابر است با یک میلیارد و سیصد میلیون تا 500 میلیون تومان. با پرداخت این مبلغ شما قادر خواهید بود، علاوه بر اینکه صاحب ملکی در ترکیه می‌شوید، اقامت این کشور را نیز کسب کنید.

#### قیمت آپارتمان در استانبول

- متوسط قیمت خرید آپارتمان 550.000 تا 650.000 لیر
- متوسط قیمت خرید نرمال آپارتمان 2 خواب، 650.000 لیر
- واحد 1 خوب رزیدانس 750.000 تا 800.000 لیر در استانبول اروپایی

#### قیمت آپارتمان در آنکارا

- نرمال آپارتمان 1 خواب، 450.000 تا 500.000 لیر
- نرمال آپارتمان 2 خواب، 500.000 تا 600.000 لیر
- واحد یک خواب داخل رزیدانس، 700.000 تا 800.000 لیر

#### قیمت آپارتمان در سایر شهرهای ترکیه

قیمت خرید آپارتمان در شهرهای بزرگ ترکیه مانند ازمیر، آلانیا و آنتالیا شبیه به شهر آنکارا است؛ بنابراین می‌توان قیمت‌های زیر را به عنوان متوسط قیمت خرید ملک در ترکیه در نظر گرفت:

- نرمال آپارتمان دارای 2 خواب؛ 450.000 تا 500.000 لیر
- واحد در رزیدانس 1 خواب؛ 600.000 تا 700.000 لیر

#### هزینه‌های خرید ملک در ترکیه

برخلاف سایر کشورها، هزینه‌های جانبی خرید ملک در ترکیه کم است و خریداران خارجی از میزان پولی که می‌توانند پس انداز کنند شگفتزده خواهند شد. مانند همیشه، عاقلانه

است که قبل از شروع خرید، با هزینه‌های اضافی اقدامات قانونی و همچنین هزینه‌های مالیات و خدمات آشنا شوید.

هنگام خرید ملک در ترکیه، علاوه بر قیمت فروش ملک، هزینه‌های اضافی مانند هزینه سند مالکیت و گزارش ارزیابی، بیمه، اشتراک و هزینه ترجمه نیز وجود دارد. همچنین هزینه‌های مانند هزینه‌های دفتر استاد رسمی برای فروش نیز وجود دارد که نیاز به وکالت‌نامه دارد.

### هزینه مشاور املاک

اگر خانه در ترکیه از طریق یک مشاور املاک خریداری شده باشد، هزینه خدمات مشاوره املاک باید پرداخت شود. هزینه خدمات دریافتی مشاوران املاک در محدوده مقررات تجارت املاک تعیین می‌شود. بر این اساس مشاوران املاک می‌توانند هزینه خدمات ۲٪ + مالیات بر ارزش افزوده (۱۸٪) را از فروشنده و خریدار دریافت کنند. با این حال، اغلب، با مذاکره این مبالغ، می‌توان آن را در مبالغ کمتری پرداخت کرد.

### هزینه کارشناسی ملک

گزارش ارزیابی، سندی ضروری و الزامی است که ارزش ملک را قبل از انتقال سند در فروش انجام شده به خارجی نشان می‌دهد. اداره ثبت زمین و کاداستر (Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü) در زمان امضای سند مالکیت شما، ۴٪ از ارزش ملک را دریافت می‌کند. در ترکیه، ارزش‌های املاک اعلام شده مطابق با برآکت‌های قیمت شورای محلی است و اغلب کمتر از قیمت فروش است. هزینه گزارش ارزیابی معتبر (SPK) تقریباً 2.000–1.700 TL است. این هزینه بسته به مترارز و ویژگی‌های ملک تغییر می‌کند. خریداران این هزینه را مستقیماً به کارشناس معتبر (SPK) پرداخت می‌کنند. زمان تکمیل گزارش ارزیابی بین دو تا سه روز طول می‌کشد.

### هزینه سند زدن

در اکثر کشورهای اروپایی، استاد مالکیت توسط دفتر استاد رسمی منتقل می‌شود. اما در ترکیه اداره کل ثبت استاد و املاک و کاداستر رویه‌ها را اجرا می‌کند. تقریباً 4 درصد ارزش سند مالکیت اعلام شده است و باید به عنوان مالیات نقل و انتقال به سند مالکیت

پرداخت شود. این مبلغ به طور مساوی یعنی ۲٪ است و این رقم بین خریدار و فروشنده تقسیم می‌شود. ارزش تاپو اعلام شده به لیر ترکیه خواهد بود. خریدار و فروشنده هر دو باید حضور داشته باشند مگر اینکه هر یک از طرفین وکالت‌نامه، امضای نهایی را داده باشند. به خاطر داشته باشید که هزینه سند زدن تقریباً ۳۰۰ – ۲۰۰ لیر و هزینه ثبت‌نام نیز وجود خواهد داشت که این نیز از هزینه‌های جانبی خرید ملک در ترکیه است.

### پرداخت مالیات بر ارزش افزوده

خریدار ملک ترکیه از سال بعد از مالکیت ملک در ترکیه موظف به پرداخت مبلغی تحت عنوان عوارض سالیانه شهرداری می‌باشد. این عوارض سالانه بر ارزش مالیاتی زمین و ساختمان با نرخ‌هایی از ۰.۱ تا ۰.۳ درصد پرداخت می‌شود. اگرچه هنگام خرید خانه به طور کامل پرداخت نمی‌شود، اما یکی از هزینه‌های جانبی خرید ملک در ترکیه که باید پرداخت شود، مالیات بر دارایی است. این مالیات هر سال در دو قسط پرداخت می‌شود.

مالیات بر ارزش افزوده ۰.۲٪ در شهرداری‌های کلان‌شهرها و ۰.۱٪ در مناطق غیر کلان‌شهری است. املاک تجاری ۰.۴٪ در مناطق شهری و ۰.۲٪ در مناطق غیرکلان‌شهری پرداخت می‌کنند. این مالیات را می‌توان در شورا یا آنلاین در دو قسط پرداخت کرد. بستگی به نوع ملک، ارزش ثبت شده و محل آن دارد. هنگام امضای استناد مالکیت، فروشنده باید اطمینان حاصل کند که بدھی مالیات بر دارایی وجود ندارد.

### بیمه اموال

بیمه اموال (TCIP) طبق قانون در ترکیه اجباری است و بر اساس متراز متر مربع محاسبه می‌شود. این بیمه حوادث طبیعی مانند زلزله، آتش‌سوزی را پوشش می‌دهد و باید سالانه تمدید شود. هزینه‌ای بین ۱۵۰ تا ۳۰۰ لیر (بستگی به مترمربع از ملک) دارد. بیمه اموال در برابر بیشتر خطرات اموال، مانند آتش‌سوزی، بیمه زلزله و برخی آسیب‌های جوی به صاحب ملک بازپرداخت مالی ارائه می‌کند.

### هزینه استخدام متترجم برای خارجی‌ها

در زمان امضای استناد مالکیت خود، به یک متترجم تأیید شده نیاز دارید. طبق قوانین ترکیه، قراردادهای ملکی نوعی قرارداد با مقررات قانونی خاص است. اطلاعات قانونی شما

مانند گذرنامه و سند آدرس (برای افتتاح حساب بانکی) باید توسط یک مترجم معترض ترجمه شده و توسط دفتر استناد رسمی تأیید شود. اگر مایل به تکمیل فرایند خرید ملک از کشور خود هستید، باید وکالت‌نامه خود را به وکیل خود ارائه دهید.

هزینه‌های مترجم و وکالت‌نامه نیز از هزینه‌های جانبی خرید ملک در ترکیه و بسته به زبان و طول محتوا متفاوت است. هزینه مترجم تأیید شده به طور متوسط 500 لیر است، حق الوکاله بین 1500 تا 2000 لیر است.

### هزینه خرید انشعابات

پس از خرید خانه باید از برخی معاملات آبونمان مانند برق، آب، گاز طبیعی، تلفن، اینترنت و ... استفاده کرد. هزینه اشتراک برق، آب، گاز طبیعی و اینترنت از شهری به شهر دیگر متفاوت است. برای اشتراک‌هایی که برای اولین بار انجام می‌شود مقدار مشخصی سپرده پرداخت می‌شود. زمانی که بخواهید اشتراکی را لغو کنید، این سپرده بازپرداخت می‌شود. برای انجام تمام این اشتراک‌ها ابتدا باید گواهی اقامت و سند بیمه TCIP را دریافت کنید.

هزینه خرید انشعابات نیز از هزینه‌های جانبی خرید ملک در ترکیه و همان‌طور که گفته شد از ناحیه‌ای به ناحیه دیگر متفاوت است. این هزینه‌ها به همراه مبلغ حق‌الزحمه به شرح زیر است:

- هزینه ثبت، هزینه کنتور برق و هزینه سپرده: تقریباً 500 TL است.
- هزینه ثبت، هزینه کنتور آب و هزینه سپرده: تقریباً 500 TL است.
- هزینه ثبت، هزینه کنتور گاز طبیعی و هزینه سپرده: تقریباً 3000 لیر است.

### هزینه عایدات

در ترکیه، هزینه نگهداری و هزینه‌های مناطق مشترک در آپارتمان‌ها را عایدات (شارژ ساختمان) پوشش می‌دهد. این هزینه شامل هزینه‌های برق، آب و گرمایش مناطق مشترک و همچنین نگهداری آسانسور، نظافت و نگهداری باغ و امکانات اجتماعی می‌شود. در مجتمع‌های آپارتمانی با امکانات اجتماعی گستردگی، عایدات بالاتر از هزینه‌های معمول آپارتمان است.

**مجموعه هزینه‌های جانبی خرید ملک در ترکیه**  
اگر قصد خرید ملک در ترکیه را دارید توصیه می‌کنیم که بین 7 تا 10 درصد ارزش ملک را به عنوان هزینه‌های جانبی خرید ملک در ترکیه برای اطمینان از مالکیت آسان مورد نظر قرار دهید.



## بخش سوم

بهترین مناطق

برای خرید ملک در ترکیه

## بهترین شهرها برای خرید ملک

اگر دوست دارید از همه لحظ امکانات خوبی داشته باشید، بهترین شهر ترکیه برای شما استانبول است. اگر در کلانشهرهای ایران بزرگ شدید استانبول میتواند به خوبی نیازهای شما را برآورده کند، اما اگر دلتان آرامش بیشتری میخواهد شهرهایی مانند ازمیر، بدرود، آنتالیا و آنکارا را انتخاب کنید چون در این شهرها دیگر از شلوغی‌های شهر خبری نیست و هزینه زندگی نیز پایین‌تر است.



## معرفی بهترین محله‌های استانبول

سرمایه‌گذاری از طریق خرید ملک راه پیشرفت مطمئنی هم برای کشور ترکیه و هم برای خریداران خارجی میباشد. اما برای تجربه سرمایه‌گذاری موفق پیش‌شرطهایی لازم است. داشتن اطلاعات کافی از شهرهای مختلف ترکیه، شناخت محله‌هایی با رشد مثبت و آشنایی با پروژه‌ها و طرح‌های مسکونی، تضمین کننده‌ی انتخاب شما هستند.

بسیاری از محله‌های استانبول، تا پیش از اعمال قوانین حمایتی دولت جهت جذب سرمایه‌گذاران خارجی، محله‌های حاشیه‌ای و بعضی روستایی محسوب میشدند. با افزایش

رشد ساختمان‌سازی در استانبول بسیاری از این مناطق، به عنوان گزینه‌های آینده‌دار برای خرید ملک محسوب می‌شوند.

#### Maslak ماسلاک

این محله در بخش اروپایی استانبول واقع شده و با محله‌های معروفی چون سیسلی و اوستا هم‌جوار است. ماسلاک تنها 10 دقیقه تا میدان تکسیم فاصله دارد. مراکز تفریحی و مراکز خرید زیادی در این محله واقع شده، ضمن آنکه به راحتی با وسائل حمل و نقل عمومی می‌توان به هر نقطه‌ی استانبول دسترسی داشت.

محله‌ی ماسلاک از بهترین محله‌های در حال توسعه‌ی استانبول می‌باشد. محله‌ای مدرن و سرسبز با مجتمع‌های مسکونی شیک و ویلاهای مجلل شناخته می‌شود.

#### Arnavutköy آرناؤاتکوی

زمین‌های وسیع این منطقه، زمینه برای رشد پروژه‌های ساختمانی از سال 2016 شدت بخشد. آرناؤات کوی محله‌ای است که با سرعت در حال رشد است. تعدد سرویس‌های حمل و نقل عمومی، دسترسی به بزرگراه، پارک جنگلی ماشلار، نزدیکی به فرودگاه و همچنین وجود بهترین بیمارستان‌های استانبول در این منطقه، آرناؤات کوی را به انتخاب مناسبی جهت سرمایه‌گذاری بلند مدت تبدیل کرده است.

#### Bağcılar باğcılar

منطقه‌ی سرسبز باğcılar در گذشته‌ای نه چندان دور روستایی حاشیه‌ای در بخش اروپایی استانبول محسوب می‌شد. با توجه شهرداری به این منطقه در سال 2010، خیلی سریع به امکانات شهری تجهیز شد. و هم‌اکنون به عنوان یک منطقه‌ی توریستی زیبا و آرام شناخته می‌شود.

رفت و آمد به نقاط مختلف استانبول از طریق بزرگراه‌ها، خطوط مترو و اتوبوس به راحتی امکان‌پذیر است. به دلیل سهولت دسترسی، در سال‌های اخیر پروژه‌های مسکونی در قالب مجتمع‌ها و خانه‌های ویلایی رشد قابل توجهی داشته‌اند. خرید ملک در باğcılar می‌تواند سرمایه‌گذاری مطمئن و آینده‌داری برای خریدار باشد.

### منطقه‌ی فاتیح Fatih

فاتیح محله‌ی قدیمی با بافت سنتی در قلب شهر استانبول است. ایرانیان از گذشته تاکنون این محله را برای زندگی بسیار مناسب می‌دانند. از نظر فضای شهری فاتیح تمام ویژگی‌های محله‌ای در مرکز شهر را دارد؛ دسترسی به امکانات رفاهی و تفریحی، مراکز خرید، دانشگاه‌ها و مراکز درمانی به سهولت امکان پذیر است.

با توجه به وجود تعداد زیاد بناهای تاریخی، می‌توان گفت فاتیح از مناطق شلوغ و پر تردد استانبول است. از سوی دیگر کسب و کار و اجتماعات ایرانیان در این منطقه بسیار پر رونق و قابل توجه است، و باعث می‌شود کمتر حس غربت را تجربه کنید.

### اسنیورت Esenyurt

محله‌ی اسنیورت محله‌ای در حال رشد است که در بخش اروپایی استانبول واقع شده. ایرانیانی که در سال‌های اخیر به ترکیه مهاجرت کرده‌اند، این محله‌ی خوش آب و هوا را جای مناسبی برای خرید ملک یافتنند.

پروژه‌های ساختمانی مدرن، فاصله‌ی اندک با دریای مرمره، فضای سبز شهری، مراکز خرید و دسترسی آسان به مرکز شهر، اسنیورت را به محله‌ی مناسبی برای زندگی تبدیل کرد. ضمن آن‌که پیش‌بینی می‌شود قیمت مسکن در این محله رشد چشمگیری داشته باشد.

### بیلیکدوزو Beylikdüzü

بیلیکدوزو سرسبزترین محله‌ی استانبول، با سواحلی زیبا و خانه‌های لوکس ویلایی می‌باشد. این محله پرجمعیت‌ترین محله‌ی استانبول از نظر حضور ایرانیان است. سوپرمارکت‌ها، رستوران‌ها و فروشگاه‌های ایرانی در بیلیکدوزو به راحتی یافت می‌شوند.

بیلیکدوزو در قسمت غربی و اروپایی استانبول واقع شده. سطح ارائه‌ی خدمات و امکانات شهری در این محله در بالاترین استاندارد خود قرار دارد. تمام نیازهای شما در بیلیکدوزو برآورده می‌شود، و کمتر نیاز دارید به مرکز شهر بروید. با این حال خطوط مترو، متروباس و تاکسی کاملا در دسترس شما هستند.

### زیتونبورنو Zeytinburnu

موقعیت استراتژیک قرارگیری محله‌ی زیتونبورنو، جاذبه‌های توریستی، نزدیکی به دریا و وجود باغ‌های زیتون توجه سرمایه‌گذاران زیادی را به این منطقه جلب کرده. زندگی در زیتونبورنو به آرامی در جریان است، به همین دلیل این منطقه از محبوب‌ترین محله‌های استانبول می‌باشد.

دسترسی به نقاط مختلف استانبول از طریق اتوبان، مترو، متروباس، تراموا، کشتی و خطوط تاکسی‌رانی به راحتی امکان‌پذیر است. ضمن آن‌که زیتون‌بورنو به عنوان یک محله‌ی پر رونق تمام امکانات شهری را در خود جای داده است.

#### شیشلی Şişli

شیشلی در مرز قسمت اروپایی و آسیایی استانبول قرار دارد. محله‌ای مدرن که بیشتر توجه خارجی‌ها را به خود جلب کرده. وجود مرکز تفریحی و هنری مانند سالن‌های سینما، تئاتر و تالارهای موسیقی وجه فرهنگی خاصی به شیشلی داده است.

شیشلی محله‌ای آرام و باثبات است. نزدیکی به میدان تکسیم، وجود مرکز خرید، دانشگاه‌ها، دسترسی آسان به مرکز شهر و فضای سبز شهری، بخشی از مزایای زندگی در این محله است.

#### ساری‌بیر Sarıyer

ساری‌بیر عمدها به عنوان منطقه‌ای عیان نشین شناخته می‌شود. محله‌ای واقع در شمالی‌ترین قسمت استانبول که با بشیکتاش، شیشلی و تنگه‌ی بسفر هم‌جوار است.

ساری‌بیر در گذشته‌ای نه چندان دور منطقه‌ای روستایی در حاشیه‌ی استانبول قلمداد می‌شد. با افزایش جمعیت و رشد شهرنشینی، به دلیل مناظر طبیعی و قرارگیری در خط ساحلی به سرعت رشد کرد. قیمت ملک در این منطقه بسیار متنوع است. محله‌های لوکس و گران‌قیمت در کنار محله‌هایی ارزان در حال توسعه تضمین کننده‌ی بازگشت پرسود سرمایه‌گذاری در ساری‌بیر می‌باشد.



### معرفی بهترین محله‌های آنکارا

بهترین محله‌های آنکارا برای خرید ملک و زندگی عبارتند از:

- منطقه کیزیلای
- محله‌ی قاضی عثمان پاشا
- منطقه‌ی چانکایا

### معرفی محله‌ی کیزیلای

محله کیزیلای آنکارا در مرکز شهر قرارگرفته و از محله‌های خوب آنکارا است. این محله یکی از شلوغ‌ترین مناطق آنکارا است به همین دلیل هجوم روزانه جمعیت در آن هرگز از بین نمی‌رود. کیزیلای آنکارا منطقه‌ای است که عموماً به خاطر کافه‌ها، رستوران‌ها، مغازه‌ها و بارهایش شناخته می‌شود. کیزیلای یک منطقه محبوب برای اقامت و زندگی در آنکارا است زیرا به بسیاری از جاذبه‌ها و دسترسی‌های حمل و نقل در مرکز آنکارا نزدیک است. همچنین وجود تعداد زیادی هتل و رستوران در مجاورت این منطقه نیازهای اقامت مسافران را برآورده می‌کند.

برای کسانی که قصد خرید ملک در آنکارا را دارند؛ محله کیزیلای شناخته شده و محبوب است. محله کیزیلای (Kızılay) در قلب آنکارای پایتخت قرار دارد و به دلیل مرکز شهر بودن و حمل و نقل آسان بسیار شلوغ است. این منطقه به دلیل موقعیت مکانی یکی از مهمترین نقاط آنکارا است منطقه کیزیلای مرکز خرید بسیاری دارد به همین دلیل بسیاری از مردم و گردشگران از دیگر مناطق و شهرها برای خرید در آنکارا به این منطقه می‌آیند. در کیزیلای علاوه بر مرکز خرید و بوتیک‌های سرپوشیده، کافه‌های متعددی وجود دارد که می‌توانید برای استراحت در آن‌ها توقف کنید.

میانگین قیمت هر مترمربع آپارتمان مسکونی در منطقه کیزیلای 3,818 لیر است. بر این اساس، در شاخص املاک و گزارش منطقه‌ای سال 2021، میانگین قیمت یک خانه 100 مترمربعی خریداری شده در منطقه کیزیلای بین 286,352 لیر تا 477,300 لیر بوده است. همچنین اجاره آپارتمان (1 خوابه) در محله کیزیلای آنکارا 3,005.00 لیر است.

#### محله‌ی قاضی عثمان پاشا

آنکارا که هر سال با مناطق زندگی خود رشد می‌کند، روز به روز تغییر می‌کند، اما محله قاضی عثمان پاشا (Gaziosmanpaşa)، منطقه مورد علاقه پایتخت، سال‌هاست که از ارزش آن محافظت می‌کند. با رشد شهر و کاهش فضاهای زندگی با کیفیت در مرکز شهر، جاذبه و امتیاز محله قاضی عثمان پاشا در قلب شهر به همان سرعت افزایش می‌یابد.

محله قاضی عثمان پاشا آنکارا دارای هوای پاک، آرامش و سرسبی است و هر از گاهی با لونت و نیشانتاشی استانبول مقایسه می‌شود. با این حال، بر خلاف آنها، قاضی عثمان پاشا ترکیه فضای منحصر به فردی دارد. این منطقه علاوه بر اینکه یک منطقه ریشه‌دار است، ساختاری دارد که دائمًا خود را تجدید می‌کند و با تغییرات همراه است.

قدم زدن در خیابان‌های قاضی عثمان پاشا لذت زیادی به شما می‌دهد. یکی از این خیابان کوزا نام دارد که هر کسی آن را می‌بیند مجدوب آن می‌شود. به محض اینکه وارد کوزا، منحصر به فردترین خیابان منطقه می‌شوید، محبوب‌ترین مکان‌ها و مردم شاد پذیرای شما هستند. کافی است چند ساعت وقت بگذرانید تا شبی بی‌نظیر را در این خیابان تجربه کنید.

شما می‌توانید با خرید خانه، ویلا و آپارتمان در محله قاضی عثمان پاشا آنکارا یک سرمایه‌گذاری مناسب انجام دهید. برای خرید یک واحد آپارتمان کوچک در قاضی عثمان

پاشا آنکارا باید حداقل 300 هزار لیر در نظر بگیرید. در جدول زیر قیمت خرید آپارتمان در این محله گردآوری شده است.

- قیمت هر مترمربع برای خرید آپارتمان در مرکز شهر 13,009.43 لیر
- قیمت هر مترمربع برای خرید آپارتمان خارج از مرکز 9,356.21 لیر

#### منطقه چانکایا

کسانی که قصد خرید ملک در آنکارا را دارند با محله چانکایا نیز آشنایی دارند. محله چانکایا آنکارا چهارمین منطقه بزرگ در ترکیه است. این منطقه بزرگترین منطقه آنکارا است که تقریباً 1 میلیون نفر جمعیت دارد. موقعیت مرکزی این منطقه در مرکز آنکارا است، نقطه‌ای که تمامی امکانات خدماتی در اطراف آن جمع شده است. محله چانکایا آنکارا تا فرودگاه بین‌المللی آنکارا 28 کیلومتر فاصله دارد.

چانکایا به عنوان یکی از مهم‌ترین مناطق استراتژیک در آنکارا طبقه‌بندی می‌شود، زیرا علاوه بر پارلمان ترکیه، بخش بزرگی از وزارت‌خانه‌ها، سفارتخانه‌ها و کنسول‌گری‌ها را در بر می‌گیرد.

گسترش مجتمع‌های مسکونی توسعه‌یافته شهری و رونق املاک و مستغلات در سال‌های اخیر آنکارا را به مقصدی در چشم سرمایه‌گذاران خارجی تبدیل کرده است. از این رو قیمت آپارتمان‌ها در محله چانکایا آنکارا ترکیه، طی سال‌های 2003 تا 2022 با نرخ تخمینی 404.32 درصد افزایش یافته است.

بر اساس بررسی‌های انجام شده توسط کارشناسان املاک در املاک و مستغلات امتنی‌سی هوم در ابتدای سال جاری 2022، میانگین قیمت یک ملک در مجتمع‌های مسکونی در محله چانکایا آنکارا بین 210,000 تا 250,000 دلار است.



### بهترین مناطق برای خرید ملک در آنتالیا

اگر قصد خرید خانه در آنتالیا را دارید، شناخت بیشتر و بهتر این شهر زیبا به شما در تصمیم‌گیری برای خرید کمک خواهد کرد. آنتالیا طی سال‌های اخیر از نظر گردشگری به پیشرفت چشمگیری دست یافته و سرمایه گذاری‌های بسیاری زیادی در آن انجام شده است. از جمله این سرمایه گذاری‌ها می‌توان به ساخت پارک‌های آبی، هتل‌های لوکس و بزرگ، مراکز خرید متنوع و مدرن، سواحل زیبا و... اشاره کرد. بخش عمده درآمد مردم این شهر از طریق جذب گردشگران خارجی صورت می‌گیرد.

#### 1- منطقه لارا

منطقه لارا در بخش شرقی شهر آنتالیا بر روی صخره‌های بلندی با ارتفاع حدود 50 متری واقع شده است. اغلب گردشگران و مسافرانی که به شهر آنتالیا سفر می‌کنند یکی از هتل‌های این منطقه را برای اقامت انتخاب می‌کنند که دلیل اصلی این امر تعداد بسیار زیاد هتل‌های این منطقه است. این منطقه از زیرساخت شهری بسیار خوبی نظیر مراکز خرید، موسسات آموزشی، مراکز تفریحی، مغازه‌ها، سیستم حمل و نقل، بیمارستان‌ها و... برخوردار می‌باشد.

فروندگاه بینالمللی آنتالیا نیز در منطقه لارا قرار گرفته که از دیگر مزایای زندگی در این منطقه میتوان به دسترسی آسان به فروندگاه اشاره کرد. به طور کلی لارا منطقه اعیان نشین و لوکس آنتالیا به حساب میآید که گرانترین رستوران‌ها، مرکز سرگرمی مختلف، کافی شاپ‌ها و... را در خود جای داده است. خانه‌های لارا نسبت به دیگر مناطق آنتالیا بسیار گران‌تر است که خانه‌هایی با منظره دریا در این منطقه نیز گرانترین خانه‌های آنتالیا به حساب می‌آیند. اگر به دنبال خرید خانه‌های ارزان قیمت در منطقه لارا هستید، پیشنهاد می‌کنیم به گوزل اوبا در نزدیکی فروندگاه سر بزنید.

## 2- منطقه کپز

منطقه کپز در شمال شهر آنتالیا واقع شده که ساحل ندارد، اما از زیرساخت خوبی برخوردار می‌باشد و جاذبه‌های گردشگری بسیاری نظیر مرکز خرید، باع وحش، پارک‌های تفریحی، استادیوم و... را در خود جای داده است. منطقه کپز به طور فعال در حال رشد و پیشرفت است و املاک آن نسبت به سایر مناطق آنتالیا قیمت کمتری دارند که ارزان‌بودن ملک نسبت به لارا و کنیالتنی به دلیل قیمت نسبتاً پایین زمین در این منطقه است.

این منطقه مدرن و در حال توسعه در بین مردم محلی نیز بسیار محبوب است و سالانه گردشگران بسیاری را به سوی خود می‌کشاند. بزرگترین ترمینال مسافربری آنتالیا برای اتوبوس‌های برون شهری در منطقه کپز و در نزدیکی بزرگراه D400 قرار گرفته است. آبشار دون یک پدیده طبیعی خاص و زیبا در منطقه کپز است که شما می‌توانید برای تفریح و استراحت آخر هفته به این آبشار بروید و نهایت لذت را ببرید. به طور کلی خرید ملک از منطقه کپز برای کسانی مناسب است که قصد سرمایه‌گذاری بلند مدت در آنتالیا را دارند.

## 3- منطقه کنیالتنی

در واقع به قسمت غربی شهر آنتالیا، کنیالتنی گفته می‌شود. ساحل این منطقه به دلیل زیبایی منحصر به فرد و تمیزی شهرت جهانی دارد. در این منطقه چندین مرکز خرید بسیار بزرگ، سینما، فروشگاه‌های لوازم الکترونیک، فروشگاه‌های پارچه و لباس، داروخانه، سوپرمارکت‌ها و... وجود دارد. به علاوه رستاییان محلی هر روز در بازار منطقه کنیالتنی جمع می‌شوند تا میوه و سبزیجات تازه و محلی خود را به فروش برسانند.

پارک ساحلی آنتالیا نیز در این منطقه واقع شده و رستوران‌ها و کافه‌های متعددی را در خود جای داده است. در طول سال جشنواره‌های فرهنگی و موسیقی متعددی در این منطقه برگزار می‌شود که بسیار جذاب و دیدنی است. همچنین زندگی شبانه در منطقه کنیالتنی بسیار فعال است و مکان‌های جذاب بسیاری وجود دارد که شما می‌توانید با دوستاتان به آن‌جا بروید و نهایت لذت را ببرید. به طور کلی قیمت ملک در این منطقه طی ۵ سال گذشته افزایش چشمگیری داشته است، اما قیمت هر نوع ملکی اعم از ویلا، آپارتمان و... حدوداً ۵ تا ۱۰ درصد از منطقه لارا کمتر می‌باشد.

### محله‌های ایرانی ترکیه

مهاجرت به خودی خود سختی‌های خاص خودش را دارد، شادی زندیگ کردن در محله‌های ایرانی نشین ترکیه بتوانید این سختی را کمی التیام بخشد. ترکیه یکی از کشورهای بزرگ مهاجرپذیر در خاورمیانه بوده و با توجه به مزایای شهروندی متعددی که دارد، به یکی از اولین مقصددهای مهاجرت برای ایرانی‌ها تبدیل شده است. ایرانی‌های مهاجر بیشتر در شهرهای آنکارا و استانبول زندگی می‌کنند.

#### ۱- محله خان والده استانبول؛ آشنایی با محله مسلمان نشین استانبول

با رونق گرفتن خرید ملک در ترکیه افراد زیادی زندگی و کسب‌وکار خود را به این کشور منتقل کردند تا از مزایای شهروندی و سرمایه‌گذاری در این کشور بهره‌مند شوند. شهر زیبای استانبول یکی از مقصددهای اصلی ایرانی‌ها برای زندگی در ترکیه به شمار می‌رود. به دلیل تنوع بالای امکانات شهری و بزرگی بودن شهر در استانبول محله‌های متعددی به وجود آمده است که در هر کدام از آن‌ها امکانات متنوعی وجود دارد. بعضی از این محله‌ها تاریخی و قدیمی و بعضی دیگر جدید هستند و قیمت خرید و اجاره خانه و هزینه‌های دیگر زندگی هم در هر کدام از محله‌ها متفاوت است.

محله خان والده که در منطقه فاتح قرار دارد، بیشترین تعداد مهاجرین ایرانی را در خود جای داده است. خان والده یکی از محله‌های قدیمی و مسلمان نشین استانبول به شمار می‌رود. مسجد والده خان و کاروانسرای والده خان از بناهای تاریخی و ارزشمند این محله هستند. مسجد والده خان را ایرانی‌ها در سال ۱۳۲۹ شمسی تاسیس کردند و امروزه محلی برای برگزاری مراسم مذهبی ایرانی‌های مقیم استانبول است.

## ۲- محله آکسارای استانبول کجاست؟ قدیمی‌ترین و ارزان‌ترین منطقه استانبول

آکسارای در ترکی به معنی «کاخ سفید» بود و نام یکی از قدیمی‌ترین محله‌های استانبول است. اگر قصد خرید ملک در استانبول را دارید، محله آکسارای می‌تواند یکی از گزینه‌های اصلی شما باشد. در این محل مراکز تجاری متعددی قرار دارد که به دلیل قیمت‌های ارزان و مناسب، روزانه گردشگران زیادی را برای خرید به سمت خود می‌کشانند.

یکی دیگر از امتیازهای زندگی در آکسارای استانبول، وجود سیستم حمل و نقل است. در این محله تراموا، مترو و خطوط تاکسیرانی فعال هستند و برای فرودگاه بین‌المللی آتاتورک هم ایستگاه مترو وجود دارد. با توجه به اینکه در این محله قدیمی مکان‌های تاریخی وجود دارد از امنیت خوبی هم برخوردار است. مسجد تاریخی ایاصوفیه و مسجد سلطان احمد در محله آکسارای استانبول قرار دارند.

## ۳- منطقه فاتح در استانبول، منطقه‌ای سنتی و شناخته‌شده برای ایرانی‌ها

منطقه فاتح در مرکز استانبول قرار گرفته و از چندین محله تشکیل شده است. فاتح این روزها یکی از محله‌های ایرانی نشین استانبول هم به شمار می‌رود و دلیل این موضوع قدمت و امکانات کافی برای زندگی در این منطقه است. سلطان محمد در سال ۱۴۳۵ میلادی منطقه فاتح را که در آن دوران شهر بود، تصاحب و از تملک یونانی‌ها خارج کرد. از همان زمان تا کنون این منطقه به محلی پر رفت‌وآمد و گردشگرپذیر تبدیل شد.

کاخ توپکاپی، موزه زباله‌ها، بازار مصری‌ها، رستوران‌های متعدد با غذاهای بین‌المللی، مسجد فاتح و موزه باستان‌شناسی ترکیه از جاذبه‌های دیدنی و گردشگری در منطقه فاتح استانبول به شمار می‌رودند. جالب است بدانید منطقه فاتح توسط یونسکو ثبت شده و حتی بعد از مرمت و بازسازی، ساختار اولیه این محله تغییری نکرده است.

اگر برای مهاجرت، قصد خرید خانه در ترکیه را دارید؛ می‌توانید بعد از مشورت با کارشناسان ام تی سی هوم در بهترین منطقه‌های شهر استانبول اقدام به خرید خانه کنید.

## ۴- محله اسن یورت استانبول، محله‌ای اروپایی برای خرید خانه در ترکیه

محله اسن یورت استانبول تا قبل از سال ۲۰۰۸ یکی از بخش‌های محله بویوک چکمجه بود و پس از آن به یک بخش مستقل تبدیل شد. این محله در قسمت اروپایی ترکیه قرار دارد و پر جمعیت‌ترین محله استانبول است. ایرانی‌های زیادی این محله را برای خرید خانه و

مهاجرت به ترکیه انتخاب می‌کنند. امکانات فراوان، امنیت، موقعیت‌های شغلی و پروژه‌های بسیار مسکن سازی دلیل انتخاب این محله توسط ایرانی‌ها برای زندگی است.

حمل و نقل در محله اسن یورت توسط مترو، متروباس، تاکسی و اتوبوس صورت می‌گیرد. امکانات تفریحی، فضاهای سبز، پارکهای شهری و منظره‌های مصنوعی و ساخته شده در این محله استانبول به وفور دیده می‌شود. در اسن یورت ۱۲ مرکز درمانی، یک مرکز هلال احمر و یک بیمارستان عمومی وجود دارد و تامین امنیت محله بر عهده پلیس است.

##### ۵- محله بیلیک دوزو استانبول از مناطق خوب استانبول برای زندگی

برخلاف محل اسن یورت که فضای طبیعی سرسبز قابل توجهی نداشت و بیشتر منظره‌های آن ساختگی بود، محله بیلیک دوزو در استانبول، یکی از محله‌های سرسبز و با طراوت این شهر است. این محله سرسبز در نزدیکی دریای مرمره و در غرب استانبول قرار دارد. یکی از ویژگی‌های اصلی محله بیلیک دوزو ساخت‌وسازهای مدرن و اصولی بوده که بر اساس استانداردهای شهرسازی اجرا شده است. به عبارت دیگر می‌توان گفت، بیلیک دوزو محله‌ای سرسبز و مدرن در اروپاست و ایرانی‌های بسیاری برای خرید خانه و زندگی در ترکیه این محله را انتخاب می‌کنند.

در محله بیلیک دوزو، متروباس به صورت شبانه‌روزی فعالیت می‌کند و اتوبوس‌های اکسپرس از میدان تکسیم به سمت این محله در حال رفت‌وآمد هستند. باشگاه‌های ورزشی، فاصله نزدیک با فرودگاه قدیم آتاتورک، مجاورت با دریا، اقتصاد رو به رشد و امکانات مدرن زندگی شهرنشینی این محله را به یکی از محبوب‌ترین محله‌ها برای اجاره و خرید خانه در استانبول کرده است.

## بخش چهارم

خرید ملک در ترکیه  
به کمک دیوان گروپ



## درباره دیوان گروپ

دیوان گروپ با بهره کیری از تجارب موفق مدیریتی در طول سالیان متعددی فعالیت خود را در زمینه‌های سرمایه‌گذاری، خرید ملک، خدمات حقوقی و مالی گسترش داده و با در دست داشتن کارشناسان نخبه و مشاوران فارسی زبان به جایگاه والایی در زمینه تجارت بین المللی دست پیدا کرده است.

ارائه مشاوره جهت سرمایه‌گذاری در بخش املاک ترکیه (مسکونی، تجاری و اداری)، خرید خانه‌های ویلایی به صورت نوساز و آماده تحویل و همچنین پیش فروش پروژه‌های در حال ساخت، ضمن انجام تمام مراحل قانونی خرید ملک و دریافت سند مالکیت و ثبت شهرداری، دریافت پاسپورت و اقامت دائم ترکیه و افتتاح حساب بانکی، بخشی از خدمات دیوان گروپ می‌باشد.

بنابراین پیشنهاد می‌کنیم قبل از هر گونه اقدام جهت خرید ملک در ترکیه با دیوان گروپ مشورت نمایید و هم اکنون گامی بلند برای رویاهای آینده خود بردارید.

مشاوران ما می‌توانند در انجام تمامی اقدامات فوق شما را همراهی نموده و همچنین به شما بهترین و مناسب‌ترین روش را پیشنهاد داده و در نهایت خرید امنی را برای شما تضمین نمایند.

### مراحل خرید ملک در ترکیه با

گروه مشاوره‌ی املاک دیوان گروپ، با حضور کارشناسان خبره و با تجربه سال‌هاست در زمینه‌ی خرید و مشاوره‌ی املاک در ترکیه، سرمایه‌گذاری و خدمات حقوقی و مالی فعالیت دارد. بخش مشاوره و فروش دیوان گروپ با متخصصان مجبوب با خدماتی گستردگی دارد. در خدمت ایرانیانیست که برای سرمایه‌گذاری در ترکیه اقدام می‌کنند.

### گام اول: مشاوره‌ی خرید ملک در تهران

دیوان گروپ دو دفتر فعال در شهرهای تهران و ترکیه دارد. در صورت تمایل برای خرید ملک در اولین گام لازم است با مشاوران و متخصصان ما تماس بگیرید و جلسه‌ی حضوری داشته باشید.

در این جلسه علاوه بر آشنایی، مشاوران دیوان گروپ پژوهه‌های در دست فروش و روش‌های سرمایه‌گذاری را به دقت شرح خواهند داد. در عین حال خریدار ضمن آشنایی با قوانین مالی و حقوقی خرید ملک در ترکیه، برای ارزیابی‌های لازم فرصت مناسبی خواهد داشت.

### گام دوم؛ آماده‌ی سفر شوید

برای خرید ملک در ترکیه با همراهی گروه دیوان گروپ لازم است به شهر استانبول سفر داشته باشید. پس از خرید بلیط و رزرو هتل، اطلاعات سفرتان را در اختیار کارشناس مربوطه قرار دهید تا گروه مستقر در استانبول به استقبال شما در فرودگاه بیایند.

روز اول و در فاصله‌ی بین فرودگاه تا هتل، گشت کوتاهی در استانبول خواهید داشت، تا با فضای این شهر بیشتر آشنا شوید. سپس تا محل اقامتتان برای استراحت همراهی می‌شوید.

### گام سوم؛ جلسه‌ی آشنایی در دفتر دیوان گروپ

پس از استراحت، بسته به زمان حضورتان در شهر استانبول جلسه‌ی حضوری‌ای با کارشناسان دیوان گروپ خواهید داشت. در این جلسه شما فضای کاری گروه را از نزدیک خواهید دید و با کارشناسان و مدیران دیوان گروپ از نزدیک آشنا خواهید شد. و البته مهم‌ترین بخش ملاقات حضوری، دریافت اطلاعات تکمیلی خریدار در این روز صورت خواهد گرفت.

### گام چهارم؛ مراجعه به اداره‌ی مالیات

برای دریافت کیمیک کارت یا هر نوع فعالیت اقتصادی پیش از هر کاری باید شماره‌ی مالیاتی دریافت کرد. به همین منظور در اولین اقدام عملی برای خرید ملک در ترکیه،

خریدار به همراه یکی از کارشناسان گروه دیوان گروپ باید به اداره‌ی مالیات مراجعه کنند تا کد مالیاتی را دریافت نمایند.

مدارک لازم در این مرحله شامل اصل پاسپورت و فرمانهای مربوطه با راهنمایی کارشناس دیوان گروپ تکمیل خواهد شد و از این نظر جای هیچ‌گونه نگرانی باقی نخواهد ماند.

### گام پنجم؛ افتتاح حساب بانکی

دومین اقدام برای خرید ملک در ترکیه افتتاح حساب ارزی در یکی از بانک‌های این کشور می‌باشد. در این مرحله هم کارشناس دیوان گروپ همراه شما خواهد بود. این حساب ارزی در یکی از شعب بانک زراعت ترکیه برای شما ایجاد خواهد شد.

### گام ششم؛ مشاهده‌ی پروژه‌ها از نزدیک

در این مرحله طبق قرار قبلی پروژه‌های پیشنهادی طی دو روز به شما نشان داده می‌شود و توضیحات تکمیلی هر یک به صورت مجزا به شما ارائه خواهد شد.

نوع پروژه و مدت زمان بازدیدتان بسته به اطلاعاتی که به مشاوران دیوان گروپ ارائه کرده‌اید می‌تواند متفاوت باشد.

### گام هفتم؛ زمانی برای استراحت و تفکر

پس از تماشای پروژه‌های دیوان گروپ زمان لازم برای تصمیم‌گیری و انتخاب برای شما در نظر گرفته شده. دیوان گروپ برای این 2 روز شما هم برنامه‌ریزی‌های لازم را دارد.

2 روز گشت در شهر استانبول، بازدید از مناطق توریستی، مراکز خرید و محله‌های شهر بخشی از این برنامه‌ی مفرح است. در این زمان شما فرصت لازم برای بررسی پروژه‌های بازدیدی را خواهید داشت. ضمن آنکه با فضای استانبول از نزدیک آشنا می‌شوید.

### گام هشتم؛ انتخاب ملک و امضای قرارداد

بعد از آنکه بررسی‌های لازم و انتخاب ملک مورد نظر خود، نوبت به مرحله‌ی بعد می‌رسد.  
در این مرحله شما کارشناسان دیوان گروپ را در جریان انتخاب خود می‌گذارید تا  
مقدمات عقد قرارداد فراهم شود.

برای این منظور قرار ملاقاتی بین شما و فروشنده‌ی ملک ترتیب داده خواهد شد.  
کارشناسان ما طی این جلسه تمام تلاش خود را برای خرید ارزان و با بالاترین تخفیف انجام  
می‌دهند. خیال شما از نظر قیمت خریدتان کامل راحت باشد.

در پایان این مرحله قرارداد اولیه به صورت کتبی بین طرفین امضا خواهد شد و شما باید  
برای گام بعدی خود را آماده کنید.

### گام نهم؛ مراجعه به اداره‌ی تاپو

برای آنکه خود را صاحب ملکی در ترکیه بدانید، باید سند رسمی و محضری داشته باشید؛  
پس باید به همراه فروشنده و کارشناسان دیوان گروپ به دفتر تاپو یا همان دفتر استناد  
رسمی مراجعه کنید.

اگر برای ماندن طولانی‌تر در ترکیه مشکل دارید نگران نباشید، می‌توانید در همین روز  
وکالت‌نامه‌ی قانونی را ثبت کند تا وکیل بدون حضور شما فرآیندهای اداری و قانونی  
دریافت شهروندی ترکیه را پیگیری نماید.

### گام دهم؛ بدرقه تا فرودگاه با خیال آسوده

بعد از ثبت سند در دفتر تاپو، می‌توانید با خیال راحت ترکیه را ترک کنید و خود را آماده‌ی  
مهاجرت به ترکیه نمائید. گروه دیوان گروپ ضمن تلاش برای گذراندن اوقات خوش در  
ترکیه، شما را تا فرودگاه بدرقه خواهد کرد.

### گام آخر؛ آماده‌ی مهاجرت شوید

سه ماه بعد از خرید ملک در ترکیه و انجام مراحل قانونی اقامتتان در این کشور شما  
می‌توانید پاسپورت خود را از دفتر تهران دیوان گروپ دریافت کنید و با خیال راحت  
آماده‌ی سفر به خانه‌ی جدیدتان شوید.



**Divan**

**Group**

HOLDING DIVAN GROUP

(+98)9125331851