

طفرة شراء الأجانب للعقارات التركية تعمق إشكاليات القطاع

استغلال مقلق لانهايار الليرة يزيد محاصرة المطورين العقاريين بالديون



رياح عاتية تضرب العقارات التركية

ومع تراكم معروض المساكن غير المباعة السنوات الماضية وقلة من يملكون القدرة على شراء المنازل بسبب الاقتصاد المتعثر، حاولت الحكومة إنعاش القطاع عبر توفير قروض عقارية بأسعار فائدة منخفضة وإتاحة الجنسية للمستثمرين الأجانب في العقارات.

ولكن يبدو أن محاولاتها لم تفلح لاسيما أن إدارة شؤون البلاد من الناحية الاقتصادية كان فيها نوع من الارتباك في ظل حاجتها لتمويلات ضخمة.

وفي محاولة لتجنب ما هو أسوأ عقب ركود ضرب القطاع في 2019، قرر حزب العدالة والتنمية الحاكم بشكل مفاجئ في فبراير الماضي، سحب اقتراح بفرض ضريبة جديدة باسم ضريبة "العقارات مرتفعة القيمة"، من مشروع قانون كان قد تم تقديمه للبرلمان.

ويوما بيوم، وحتى العاملين منهم يعانون من انعدام الأمن الوظيفي. وقامت أنقرة العام الماضي بمحاولة لتنشيط مبيعات الإسكان عن طريق خفض قيمة المشتريات العقارية التي تسمح للأجانب بالحصول على الجنسية التركية إلى 250 ألف دولار.

وفشلت حملات الائتمان الرخيص التي دشنتها الحكومة لتعزيز الإقبال على الشراء في السوق، لأن من يملكون الدخل الكافي للحصول على قرض عقاري أو يدخرون السيولة الكافية لسداد دفعة مقدمة نسبتها 25 في المئة يملكون أقلية. ولطالما اعتمد الرئيس التركي وحزبه العدالة والتنمية على هذا القطاع باعتباره القوة الدافعة للاقتصاد، ولكن في السنوات الأخيرة تعثر كل من القطاع والاقتصاد.

وانطاليا وموغلا، قائمة الولايات الأكثر شراء للشقق فيها من قبل الأجانب. وتشير تقديرات سابقة إلى أن عدد المنازل، التي سُئدت ولم تُبَع منذ العام 2013 بلغ نحو 2.13 مليون منزل، وهذا الرقم مرشح للزيادة في حال استكمال بقية المشاريع المتوقفة. ولدى الكاتب في موقع أحوال تركية ذو الفقار دوغان قناعة بأن مشكلة القطاع كبيرة وكل الحلول المتاحة لن تعثر القطاع قريبا. ويشير خبراء إلى أن حتى لو تم خفض أسعار الفائدة على القروض العقارية إلى الصفر، فإنه في ظل وجود الملايين من العاطلين ليس هناك كثيرون يستطيعون تحمل الارتباط بخطة سداد أقساط مدتها 20 عاما وشراء منزل. وبرر دوغان انطباعه بأن معظم الناس يفكرون في كيفية تدبير احتياجاتهم

تركيًا، تلاهم البريطانيون، ثم الألمان، فالروس والسويديون. وشهد العام الماضي شراء 6307 أرض عقارية، و61000 و15 شقة، من قبل 63986 مواطنًا أجنبيًا.

المطورون العقاريون الأتراك في دوامة المشاكل نظرا لنقص السيولة وارتفاع نسبة الفائدة على القروض

وفضّل الأجانب ولايات إسطنبول، وبورصة وموغلا في شراء الأراضي العقارية، فيما تصدرت إسطنبول

وتعاني جميع القطاعات التركية حاليا من الشلل بسبب ارتفاع التضخم وارتفاع أسعار الفائدة بعد أن تهاوت الليرة خلال العامين الماضيين بسبب سياسات أردوغان الخارجية وخاصة في سوريا وليبيا.

وتعجز حكومة الرئيس أردوغان على إيجاد أي حلول لهذه المعضلة حيث بات المطورون العقاريون الأتراك في دوامة المشاكل نظرا لنقص السيولة وارتفاع نسبة الفائدة البنكية.

وفي ما يخص جنسيات الأجانب الأكثر شراء للعقارات في تركيا خلال سبتمبر 2020، تصدر الإيرانيين القائمة بـ908 عقارات، تلاهم العراقيون بـ826 ثم الروس بـ448. وحسب الأناضول تصدّر العراقيون قائمة الأجانب الأكثر شراء للعقارات في

يثير استغلال الأجانب لانهايار الليرة التركية وتهويها من أجل شراء العقارات مخاوف المطورين العقاريين المحليين الذين تحاصرهم الديون في ظل ركود السوق وتداعيات كورونا التي كبلت نشاط سوق العقارات المحلية مقابل انتعاشه أمام الأجانب.

إسطنبول - استغل الأجانب في تركيا أزمة انهيار الليرة بتكثيف شراء العقارات التي باتت بأسعار زهيدة، الأمر الذي يفتح إشكاليات أمام المطورين العقاريين الأتراك المحاصرين بقروض ذات فوائد عالية من المصارف. وتراجعت مبيعات العقارات للأجانب خلال شهر مارس الماضي، حيث تم تسجيل أولى حالات الإصابة بفيروس كورونا.

ومنذ مايو 2020، شهدت مبيعات العقارات للأجانب في تركيا، نمواً متواصلاً، إلى أن سجلت في سبتمبر الماضي رقماً قياسياً على مستوى العام. وتم بيع 5269 عقاراً للأجانب، في سبتمبر الماضي لوجده، محققاً زيادة بنسبة 26.1 في المئة مقارنة بالشهر نفسه من العام الماضي، وبنسبة 35.3 في المئة مقارنة بالشهر الذي قبله.

وخلال الفترة بين يناير وسبتمبر 2020، اشترى الأجانب نحو 26165 عقاراً في تركيا، وسطت توقعات بتجاوز هذا الرقم عتبة الـ40 ألف، بحلول نهاية العام الحالي.

وحلّت إسطنبول في المرتبة الأولى من حيث عمليات البيع، حيث سجلت بيع 2370 عقاراً للأجانب، خلال سبتمبر الماضي، فيما بلغ إجمالي العقارات المباعة للأجانب فيها، نحو 11966، خلال الأشهر الـ9 الأولى من 2020.

وجاءت أنطاليا في المرتبة الثانية، بـ1018 عقاراً، ثم أنقرة في المرتبة الثالثة بـ347.

ويرى خبراء أن هذا النمو في شراء الأجانب للعقارات على حساب المطورين المحليين يعكس إشكاليات كبيرة حيث يزيد في خلق المطورين العقاريين المحليين ويعمق ارتباكهم بالديون.

مجموعة العشرين تضع خطة للتعافي الاقتصادي وتعليق الديون

ملتزمين" بمؤشر طلبات تعليق الديون بينما طالبوا مرة أخرى الدائنين من القطاع الخاص بتبنيذ الخطة.

لكن مالبس انتقد عدم مشاركة دائني القطاع الخاص، مشيراً إلى أن الدول الأكثر ثراء لا تتعاون بنصيبها الكامل.

وتتنازع أكثر 20 دولة صناعية في العالم للدفاع عن اقتصاداتها التي أصابها إجراءات الحد من انتشار الفيروس في الصين، وسط توقعات بتعاقم الركود الاقتصادي.

وفي يونيو الماضي قالت منظمة التعاون الاقتصادي والتنمية إن إجراءات الحد من الوباء تسببت في انخفاض قياسي بنسبة 3.4 في المئة في الناتج المحلي الإجمالي لاقتصادات مجموعة العشرين في الأشهر الثلاثة الأولى من عام 2020.

وسبق ودعت منظمة العفو الدولية من جهتها دول مجموعة العشرين إلى "إلغاء الديون المستحقة على الدول الأكثر فقراً على الأقل في العامين المقبلين".

وقالت جولي فيرهارد الأمين العام بالإنا بة للمنظمة حينها "كشف كوفيد 19 - عن عدم المساواة الكبير في 9.5 في المئة العام الماضي إلى مستوى قياسي بلغ 744 مليار دولار، ما يظهر حاجة ملحة للدائنين والمقرضين على حد سواء للتعاون لدرء المخاطر المتزايدة لآزمات الديون السيادية".

وبلغ عبء الديون المستحقة على الدول للدائنين الحكوميين، ومعظمها من دول مجموعة العشرين، 178 مليار دولار العام الماضي، وفقاً لتقرير البنك الدولي. والشهر الماضي قال وزراء مالية مجموعة السبع إنهم "لا يزالون

تستمر فيه الأزمة الصحية المتصاعدة في الإضرار بالاقتصاد العالمي متسببة ببطالة على نطاق واسع.

وقال صندوق النقد الدولي في أحدث تقرير له عن آفاق الاقتصاد العالمي الثلاثاء "إن الضخّ الضخم للمساعدات الحكومية منع الاقتصادات من انهيار أكبر في عام 2020، لكن استمرار وجود الفيروس يعني أن التوقعات غير مؤكدة إلى حد كبير".

محمد الجدعان
التعافي غير منتظم وغير مؤكد وتحكمه مخاطر متزايدة

وأكدت جيتا جوبينات كبيرة الاقتصاديين في صندوق النقد الدولي أن الركود كان أقل حدة ولكنه لا يزال عميقاً ومن المرجح أن يكون الخروج من هذه الكارثة طويلاً وغير منتظم وغير مؤكد بدرجة كبيرة".

ويحذر نشطاء من أزمة ديون تلوح في الأفق في الدول النامية الفقيرة. وذكر البنك الدولي الإثنين أن ديون الدول الأفقر في العالم نمت بنسبة 9.5 في المئة العام الماضي إلى مستوى قياسي بلغ 744 مليار دولار، ما يظهر حاجة ملحة للدائنين والمقرضين على حد سواء للتعاون لدرء المخاطر المتزايدة لآزمات الديون السيادية".

وبلغ عبء الديون المستحقة على الدول للدائنين الحكوميين، ومعظمها من دول مجموعة العشرين، 178 مليار دولار العام الماضي، وفقاً لتقرير البنك الدولي. والشهر الماضي قال وزراء مالية مجموعة السبع إنهم "لا يزالون

وكانت الدول العشرين تعهدت في أبريل بتعليق خدمة الديون لأفقر دول العالم حتى نهاية العام بينما تواجه هذه الدول انكماشاً اقتصادياً حاداً.

ودعا البنك الدولي ناشطون إلى تمديد مبادرة تعليق الديون حتى نهاية عام 2021، بينما تقول المنظمات الخيرية مثل أوكسفام أن هناك حاجة إلى تمديد حتى عام 2022.

لكن رئيس البنك الدولي ديفيد مالباش حذر الإثنين من أن دول مجموعة العشرين قد توافق فقط على تمديد تخفيف أعباء الديون لمدة ستة أشهر لأنه "ليس كل الدائنين يشاركون بشكل كامل" في مساعدة الدول الفقيرة على مواجهة الوباء.

وقال مالباش للصحافيين "أعتقد أنه سيكون هناك حل وسط، ربما ستة أشهر يمكن تجديدها بحسب القدرة على تحمل الديون".

والشهر الماضي أعلنت مجموعة العشرين أن مبادرة تعليق خدمة الديون تلقت 46 طلباً من الدول المرشحة لذلك في جميع أنحاء العالم، معظمها من أفريقيا.

لكن المبادرة غطت "نسبة ضئيلة هي 1.66 في المئة" من مدفوعات ديون الدول النامية هذا العام، وفقاً للشبكة الأوروبية للديون والتنمية. وقالت الشبكة في تقرير "من بين 46 دولة مستفيدة، كان هناك تأثير محدود للغاية بسبب فشل المقرضين من القطاع الخاص والمتعدد الأطراف في المشاركة". وتابعت "نتيجة لذلك، فإن 24 في المئة فقط من مدفوعات الديون التي كان من المقرر سدادها بين مايو وديسمبر 2020 من قبل البلدان المستفيدة هي في الواقع عرضة لتعليق محتمل للديون". وتأتي المحادثات في الوقت الذي

كبيرة وتحكمه مخاطر تراجع متزايدة". وأضاف "في الواقع، أدى الوباء إلى تعطيل النمو العالمي بشكل كبير وفاقم التحديات الهيكلية الموجودة، خاصة بالنسبة للبلدان منخفضة الدخل، لذلك يجب الانتعاش".

وذكر منظمو اجتماعات مجموعة العشرين في بيان أن الاجتماع ناقش "تطورات خطة عمل مجموعة العشرين لدعم الاقتصاد العالمي خلال جائحة كوفيد - 19".

وأضاف البيان أن المجموعة ناقشت أيضاً "التقدم المحرز في مبادرة تعليق خدمة الدين وتمديدتها المقترح حتى عام 2021".

تواصل مجموعة العشرين بقيادة السعودية جهودها في وضع خطة للتعافي الاقتصادي لإخراج العالم من نفق الركود وتخفيف وطأة الديون على الدول الفقيرة في ظل استمرار ضغوط كورونا على مختلف مفاصل الاقتصاد.

الإجمالي العالمي سينكمش بنسبة 4.4 في المئة هذا العام وأن الضرر الذي يلحقه الوباء سيتواصل لسنوات. وقاد المحادثات وزير المالية السعودي محمد الجدعان ومحافظ البنك المركزي أحمد الخليلي، في الوقت الذي يستمر فيه تفشي الوباء في ضرب الاقتصاد العالمي، متسبباً في بطالة على نطاق واسع. وقال الجدعان في كلمته الافتتاحية "التعافي غير منتظم وغير مؤكد بدرجة

الرياض - أكد وزراء المالية ومحافظو البنوك المركزية في مجموعة العشرين الأربعاء خلال محادثات إلى ضرورة تحفيز مسار التعافي العالمي من الركود الناجم عن فايروس كورونا المستجد وتمديد إعفاء البلدان الفقيرة المتضررة. وجاءت المحادثات عبر الفيديو التي تستضيفها السعودية، الرئيس الحالي لمجموعة العشرين، غداة تحذير صندوق النقد الدولي من أن الناتج المحلي



حرص مشترك على تفكيك العقبات