

راهنمای رایگان سرمایه‌گذاری

راهنمای سرمایه‌گذاری در املاک استانبول

راهنمایی کوتاه برای خرید، اجاره و سرمایه‌گذاری در املاک ترکیه — مسیرهای تابعیت و اقامت، بهترین مناطق، بازده اجاره، مالیات‌ها و فرآیند گام‌به‌گام خرید.

15+ سال

تجربه محلی

7%~

بیشترین بازده اجاره

\$400K

آستانه تابعیت

خوش‌آمدید

پیامی از تیم ما

بیش از ۱۵ سال است که Sun & Sands Real Estate به خریداران بین‌المللی کمک می‌کند تا با اطمینان در استانیول سرمایه‌گذاری کنند — از نخستین تماس تلفنی تا روز تحویل کلید. این راهنما مهم‌ترین نکاتی را که پیش از خرید باید بدانید در خود دارد: قوانین تابعیت و اقامت، مناطق ارزشمند، هزینه‌های واقعی، و فرآیند خرید از ابتدا تا انتها.

— تیم Sun & Sands

فهرست مطالب

صفحه 03	01 چرا سرمایه‌گذاران ترکیه را انتخاب می‌کنند
صفحه 04	02 تابعیت و اقامت از طریق سرمایه‌گذاری
صفحه 05	03 بهترین مناطق برای سرمایه‌گذاری
صفحه 06	04 درآمد اجاره و اجاره‌های کوتاه‌مدت
صفحه 07	05 مالیات‌ها، هزینه‌ها و تأمین مالی
صفحه 08	06 فرآیند خرید
صفحه 09	07 همکاری با Sun & Sands

ارقام ارائه‌شده در این راهنما تا آگوست ۲۰۲۴ به‌روز است و صرفاً جنبه اطلاع‌رسانی عمومی دارد و به‌منزله مشاوره حقوقی، مالیاتی یا مالی نیست. مقررات ممکن است تغییر کند؛ لطفاً پیش از هرگونه تصمیم‌گیری، الزامات فعلی را با تیم ما تأیید کنید.

چرا سرمایه‌گذاران ترکیه را انتخاب می‌کنند

استانبول در تقاطع اروپا و آسیا قرار دارد — شهری جهانی با اقتصادی رو به رشد، زیرساخت‌های در حال گسترش، و بازار املاکی که همچنان بر اساس استانداردهای بین‌المللی مقرون‌به‌صرفه است. در ادامه دلایلی که همواره مشتریان ما را به این بازار جذب می‌کند آورده شده است.



یکی از پربازدیدترین کشورهای جهان

ترکیه در سال ۲۰۲۵ میزبان نزدیک به ۵۳ میلیون گردشگر بین‌المللی بود که تقاضای قوی برای اجاره‌های بلندمدت و کوتاه‌مدت را حفظ می‌کند.



دروازه‌ای استراتژیک

یکی از پرتددترین فرودگاه‌های جهان و شبکه مترویی در حال گسترش، سرمایه‌گذاران را ظرف چند ساعت به اروپا، آسیا و خاورمیانه متصل می‌کند.



برنامه‌های پرداخت انعطاف‌پذیر

بسیاری از سازندگان، طرح‌های اقساطی ۱۲ تا ۳۶ ماهه و بدون بهره ارائه می‌دهند — که اغلب از وام مسکن سنتی در دسترس‌تر است.



مسیرهای تابعیت و اقامت

خرید ملک واجد شرایط می‌تواند به تابعیت ترکیه یا اقامت قابل‌تمدید برای شما و اعضای نزدیک خانواده‌تان منجر شود.

نمی‌دانید از کجا شروع کنید؟ یک مشاوره رایگان رزرو کنید تا بر اساس اهداف و بودجه شما، بازار را به شما معرفی کنیم.



تابعیت و اقامت از طریق سرمایه‌گذاری

مالکیت ملک در ترکیه می‌تواند دروازه‌ای برای اقامت بلندمدت — یا تابعیت — برای شما و نزدیک‌ترین اعضای خانواده‌تان باشد. در ادامه مقایسه‌ای از دو مسیر اصلی آمده است.

تابعیت		اقامت	
تابعیت ترکیه از طریق سرمایه‌گذاری		اجازه اقامت کوتاه‌مدت	
حد اقل سرمایه	\$400,000	حد اقل ارزش	\$200,000
دوره نگهداری	محدودیت فروش مجدد سه‌ساله روی سند مالکیت	مدت اقامت	حداکثر ۲ سال، قابل تمدید در طول مالکیت
پوشش خانواده	همسر و فرزندان زیر ۱۸ سال	دوره نگهداری	حد اقل ۳ سال
انتخاب ملک واجد شرایط — تکمیل خرید و گزارش ارزیابی — دریافت گواهی واجد شرایط بودن — ارائه درخواست تابعیت.		در سراسر کشور اعمال می‌شود، بدون تفاوت میان شهرهای بزرگ و سایر استان‌ها. پس از ۸ سال اقامت مستمر، امکان دریافت اقامت دائم نیز فراهم می‌شود.	

ارزش ملک برای هر دو مسیر باید توسط یک کارشناس رسمی دارای مجوز SPK تأیید شود و الزامات ممکن است تغییر کند. همکاران حقوقی ما پیش از هرگونه تعهد به خرید، قوانین فعلی را با شما بررسی می‌کنند.

نکته مهم: درخواست‌های تابعیت و اقامت به‌طور کامل توسط همکاران حقوقی داخلی ما انجام می‌شود — از گزارش ارزیابی تا تأیید نهایی — بنابراین هرگز مجبور نیستید به‌تنهایی با بوروکراسی ترکیه سروکار داشته باشید.



بهترین مناطق برای سرمایه‌گذاری

استانبول شهری متشکل از محله‌های گوناگون است که هر یک ویژگی سرمایه‌گذاری خاص خود را دارد. از این جدول به‌عنوان نقطه شروع سریع استفاده کنید — سپس بگذارید ما ملک‌های متناسب با نیاز شما را معرفی کنیم.

گروه منطقه	ویژگی	مناسب برای
بشیکتاش • شیشلی • قاضی‌کوی	پرمیوم و مرکزی	رشد سرمایه بلندمدت؛ پروژه‌های لوکس واجد شرایط تابعیت
زیتین‌بورنو • باغچه‌لی‌اولر • گونگورن • اسن‌یورت	بازده اجاره بالا	دسترسی مناسب به حمل‌ونقل و تقاضای قوی مستأجر
بیلیک‌دوزو • کوچوک‌چکمجه • باشاک‌شهر	پروژه‌های جدید	مجمع‌های مدرن، مناسب خانواده، برنامه‌های اقساطی انعطاف‌پذیر
کارتال • پندیک	نوظهور و ساحلی	آپارتمان‌های ویوی دریا با دسترسی رو به بهبود مترو و مارینا



درآمد اجاره و اجاره‌های کوتاه‌مدت

اجاره‌های بلندمدت



بازده خالص اجاره بسته به منطقه به‌شدت متفاوت است — محله‌های عملی و دارای دسترسی حمل‌ونقل اغلب از نظر بازده خالص از آدرس‌های پرمیوم پیشی می‌گیرند.

بازده خالص معمول

نوع منطقه

~۶.۴٪ تا ۷.۰٪

مناطق با بازده بالاتر (اسن‌پورت، باغچه‌لی‌اولر، گونگورن، زیتین‌بورنو)

~۳.۵٪ تا ۴.۶٪

مناطق پرمیوم (بشیکتاش، قاضی‌کوی، ساری‌یر)

اجاره‌های کوتاه‌مدت (ایر‌بی‌ان‌بی)



طبق قانون اجاره کوتاه‌مدت ترکیه، هر اقامتی کمتر از ۱۰۰ روز نیازمند مجوز اجاره گردشگری (Turizm İşletme Belgesi) است و در بسیاری از ساختمان‌ها، پیش از صدور این مجوز باید رضایت سایر مالکان جلب شود. فعالیت بدون مجوز می‌تواند جریمه‌های قابل‌توجهی به همراه داشته باشد.

فهرست به‌روز آپارتمان‌های دارای مجوز ایر‌بی‌ان‌بی و پربازده را از ما درخواست کنید — که از پیش برای اجاره کوتاه‌مدت قانونی تأیید شده‌اند.



مالیات‌ها، هزینه‌ها و تأمین مالی

هزینه‌های یک‌باره خرید



مورد

جزئیات

مالیات انتقال سند (تاپو)

۴٪ از ارزش اعلام‌شده، معمولاً ۲٪ خریدار / ۲٪ فروشنده (قابل مذاکره)

مالیات بر ارزش افزوده (KDV)

برای خریداران خارجی که برای اولین بار با ارزش خارجی بابت املاک نوساز واجد شرایط پرداخت می‌کنند، امکان معافیت ۰٪ وجود دارد؛ در غیر این صورت بسته به مترژ و نوع واحد بین ۱٪ تا ۱۸٪

دفترخانه، ترجمه رسمی و ارزیابی

هزینه‌های ثابت و نسبتاً کم، که معمولاً توسط تیم حقوقی ما هماهنگ می‌شود

هزینه‌های جاری



مورد

جزئیات

مالیات سالانه ملک

بسته به شهر و نوع ملک بین ۰.۱٪ تا ۰.۴٪ از ارزش ارزیابی‌شده، در دو قسط (مه و نوامبر) پرداخت می‌شود

شارژ ساختمان (آی‌دات)

بسته به مجتمع و امکانات آن متفاوت است

تأمین مالی خرید شما

طرح‌های اقساطی سازنده رایج‌ترین روش هستند: معمولاً ۳۰ تا ۵۰٪ پیش‌پرداخت، با باقی‌مانده در بازه ۱۲ تا ۳۶ ماه، اغلب بدون بهره.

وام مسکن بانکی برای اتباع خارجی نیز در دسترس است، اما نرخ‌های فعلی وام به لیر تقریباً بالای ۴۰٪ سالانه با سقف پایین‌تر نسبت وام به ارزش است — امروزه پرداخت نقدی یا اقساط سازنده معمولاً مقرون‌به‌صرفه‌تر است.

فرآیند خرید

چک‌لیست حقوقی

- ✓ سند مالکیت (تاپو) را بررسی کرده و از نبود هرگونه بدهی یا توقیف اطمینان حاصل کنید
- ✓ اطمینان یابید ملک از بررسی امنیتی منطقه نظامی (که برای خریدهای مسکونی روالی معمول است) عبور می‌کند
- ✓ یک گزارش ارزیابی مستقل سفارش دهید (برای درخواست تابعیت الزامی است)
- ✓ با یک دفتردار و وکیل مجاز و انگلیسی‌زبان همکاری کنید
- ✓ پیش از اتصال به خدمات شهری، بیمه زلزله (DASK) را ثبت کنید

1 مشاوره رایگان

اهداف، بودجه و اولویت‌های شما را بررسی می‌کنیم.

2 بازدید و انتخاب ملک

املاک منتخب را به‌صورت حضوری یا مجازی بازدید کنید.

3 قرارداد و مراحل حقوقی

تیم حقوقی ما قراردادها، ترجمه رسمی و ثبت سند را انجام می‌دهد.

4 پشتیبانی اقامت / تابعیت

در صورت واجد شرایط بودن، شما را در درخواست اقامت یا تابعیت راهنمایی می‌کنیم.

5 تحویل و زندگی جدید

کلیدهای خود را دریافت کنید و سفر سرمایه‌گذاری‌تان در ترکیه را آغاز کنید.

چرا مشتریان ما را انتخاب می‌کنند

بازبینی حقوقی و فنی



مجوز رسمی



خدمات پس از مهاجرت



پشتیبانی مشتری ۲۴/۷



آماده سرمایه‌گذاری در استانبول هستید؟

یک مشاوره رایگان و بدون تعهد با تیم ما رزرو کنید. ما به شما کمک می‌کنیم ملک مناسب را بیابید، فرآیند حقوقی را طی کنید و سرمایه‌گذاری خود را ایمن کنید — از اولین تماس تا تحویل کلید.

رزرو مشاوره رایگان ←

24/7

پیگیری مستمر، پیش و پس از خرید شما

A-Z

مشاوره، امور حقوقی و پشتیبانی تابعیت زیر یک سقف

15+

سال تجربه در راهنمایی خریداران بین‌المللی در بازار ترکیه

دفتر

Merkez Mah, Seçkin Sk 4/A, Dap Vadisi Z Ofis, No 115
34406 Kağıthane / İstanbul

تلفن و ایمیل

+90 530 951 73 73
info@sunsands-invest.com

وبسایت

sunsands-invest.com

ساعات کاری

دوشنبه تا جمعه ۸ صبح تا ۴ بعدازظهر · شنبه ۱۰ صبح تا ۲ بعدازظهر