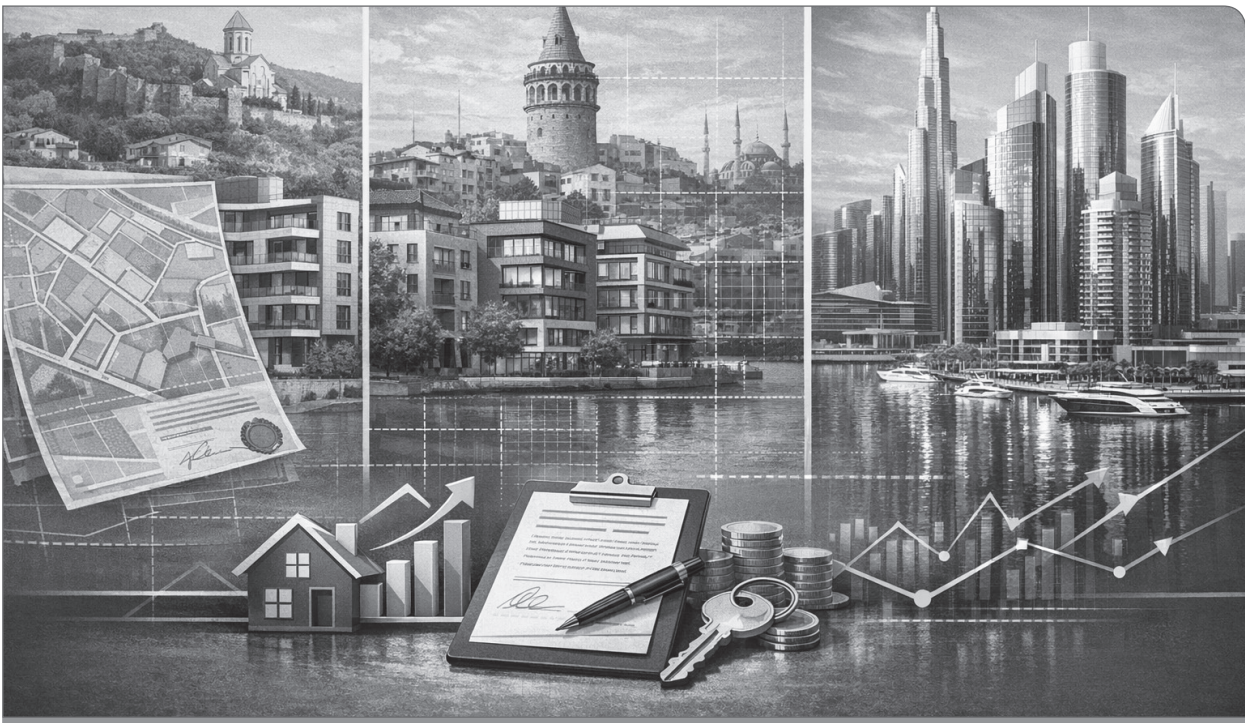




کدام کشور راحت تر خانه می فروشد؟

تله سندهای سریع

گروه گزارش: در بررسی‌های خرید ملک در جهان، یک خطای پرتکرار وجود دارد: خیلی‌ها آسان بودن خرید خانه را با عادلانه بودن دسترسی به مسکن یکی می‌گیرند. در حالی که این دو، ۲ مسیر کاملاً جدا هستند. ممکن است کشوری برای خریدار خارجی فرش قرمز پهن کرده باشد، سند را سریع منتقل کند و محدودیت‌ها را به حداقل برساند اما همان بازار، از اساس برای زندگی عادی طراحی نشده باشد و برای جذب سرمایه طراحی شده باشد. داده‌ها و الگوهای حقوقی ۲۰۲۶ نشان می‌دهد اگر معیار صرفاً سهولت حقوقی، شفافیت فرآیند و امکان خرید بدون اقامت باشد، گرجستان، ترکیه و دبی در رده‌های بالاتر قرار می‌گیرند اما پشت این سادگی، ۳ منطق متفاوت خوابیده: یکی بازار نسبتاً باز مسکونی دارد، یکی خرید را با سقف و قید مدیریت می‌کند و دیگری ملک را بیشتر به ویتترین سرمایه تبدیل کرده تا پاسخ به نیاز سرپناه.

گرجستان؛ جایی که خرید خانه را پیچیده نکرده‌اند

نقطه، در مقایسه با بسیاری از بازارهای محدودتر، یک امتیاز جدی است. سادگی بوروکراسی هم برگ برنده دیگر گرجستان است. در بسیاری از بازارهای دنیا، خریدار پیش از رسیدن به سند، باید از هزارتوی تاییدیه‌ها، وکالت‌ها، ثبت‌های چندلایه و محدودیت‌های اداری عبور کند. گرجستان این مسیر را تا حدی سبک‌تر کرده و همین، ریسک روانی و حقوقی معامله را پایین می‌آورد. برای کسی که صرفاً می‌خواهد یک خانه یا آپارتمان بخرد و درگیر مجوزهای فرساینده نشود، این بازار جذاب است اما یک محدودیت مهم وجود دارد: زمین کشاورزی. خارجی‌ها در گرجستان

اگر معیار، سادگی حقوقی خرید ملک برای خارجی‌ها باشد، گرجستان یکی از روشن‌ترین نمونه‌هاست. این کشور در سال‌های اخیر خود را به‌عنوان یکی از بازترین بازارهای منطقه برای خرید املاک مسکونی و تجاری غیرکشاورزی معرفی کرده است. مزیت اصلی گرجستان نه در لوکس بودن بازار، نه در حجم سرمایه‌های کلان، بلکه در این واقعیت است که خرید خانه را برای خارجی‌ها امنیتی، فرسایشی و مبهم نکرده است. برای خرید آپارتمان، واحد مسکونی، املاک غیرکشاورزی، خارجی‌ها عموماً با حقوقی نزدیک به شهروندان روبه‌رو هستند و مهم‌تر از آن، برای شروع خرید نیازی به اقامت قبلی ندارند. همین

دبی؛ شفاف و سریع

دبی یکی از آن بازارهایی است که از بیرون بسیار ساده، مدرن و در دسترس به نظر می‌رسد و از نظر حقوقی نیز واقعاً نسبت به بسیاری از کشورها، فرآیند شفاف‌تری برای خرید ملک توسط خارجی‌ها دارد. خارجی‌های مقیم و غیرمقیم می‌توانند در مناطق مشخص فری‌هولد ملک بخرند، بدون اینکه اقامت قبلی شرط اولیه معامله باشد. ثبت رسمی نیز در ساختار دولتی روشن انجام می‌شود و همین شفافیت، ریسک ثبتی را پایین می‌آورد. در ظاهر، همه چیز مرتب است: محدوده مشخص، سند روشن، سازوکار انتقال شفاف. اما دقیقاً همین‌جا باید ترمز را کشید. دبی را نمی‌شود صرفاً با معیار سهولت خرید ستود و از ماهیت واقعی بازارش گذشت. اینجا بازار بیشتر برای جذب سرمایه، دارایی و پول طراحی شده تا برای تحقق یک ایده اجتماعی از حق مسکن. یعنی اگرچه خرید ملک برای خارجی‌ها آسان شده اما این آسانی بیشتر در خدمت گردش سرمایه است نه لزوماً پاسخ به نیاز پایه‌ای سرپناه. یک محدودیت مهم نیز وجود دارد: خرید آزاد در همه‌جای شهر ممکن نیست. مالکیت برای خارجی‌ها عمدتاً در مناطق freehold تعریف شده است. پس با یک حق خرید عمومی و بی‌مرز روبه‌رو نیستیم؛ با یک حق خرید منطقه‌بندی‌شده سروکار داریم. همین نکته نشان می‌دهد که حتی در بازاری مانند دبی نیز آزادی خرید، مدیریت‌شده و هدفمند است. از منظر حرفه‌ای، دبی برای کسی که شفافیت ثبت، سرعت فرآیند و امنیت سند می‌خواهد، امتیاز بالایی می‌گیرد اما در صورتی که کسی این بازار را به‌عنوان الگوی تسهیل دسترسی به خانه معرفی کند، دارد صورت مسئله را جابه‌جا می‌کند. دبی خرید ملک را آسان کرده اما نه لزوماً برای اینکه خانه در دسترس‌تر شود بلکه برای اینکه ملک، ابزار نرم جذب سرمایه باشد. این تفاوت، فرق بین شهر سرمایه و شهر سکونت است.

ترکیه

خرید باز است اما ...

ترکیه سال‌هاست یکی از شناخته‌شده‌ترین بازارهای خرید ملک برای خارجی‌هاست. بازاری که نه کاملاً آزاد است و نه بسته. مزیت اصلی این است که خرید برای خارجی‌ها در آن نهادینه شده، رویه اداری آن جا افتاده و مسیر رسمی ثبت از طریق اداره ثبت اسناد و کاداستر، چارچوب مشخصی دارد.

برای خرید ملک در ترکیه، الزام اولیه‌ای برای اقامت وجود ندارد و همین، ورود به بازار را برای خریداران خارجی آسان‌تر می‌کند. اگر کسی دنبال خرید آپارتمان یا خانه شهری باشد، ترکیه یکی از بازارهایی است که با قواعدی نسبتاً روشن کار می‌کند. اما تفاوت ترکیه با یک بازار کاملاً باز، در همین قواعد محدودکننده است. خارجی‌ها نمی‌توانند هر مقدار زمینی را در هر منطقه‌ای و بدون سقف مشخص، خریداری کنند. سقف کلی مالکیت برای هر شخص در سطح کشور ۳۰ هکتار است و علاوه بر آن، سهم خرید خارجی‌ها در یک منطقه نباید از ۱۰ درصد زمین خصوصی آن ناحیه عبور کند.

برخی مناطق هم به دلایل امنیتی یا نظامی با محدودیت روبه‌رو هستند. این یعنی دولت ترکیه مسیر خرید را باز گذاشته، اما آن را کاملاً رها نکرده است.

از سوی دیگر ترکیه مدلی از تسهیل همراه با کنترل را اجرا کرده است. برای خانه شهری، بازار نسبتاً روان است اما برای زمین گسترده نه. این تفکیک مهمی است، ترکیه می‌خواهد از منافع جذب سرمایه در بازار ملک استفاده کند اما هم‌زمان سعی می‌کند مرزهای کنترلی خود را حفظ کند. به زبان ساده‌تر، این کشور خرید ملک را تسهیل کرده اما آن را به منطقه بدون قانون تبدیل نکرده است.

برای خریدار عادی که قصد خرید یک واحد مسکونی دارد، این بازار هنوز ساده و قابل‌فهم است اما برای کسی که انتظار دارد هر نوع دارایی ملکی را بدون قید و شرط تملک کند، ترکیه دیگر آن زمین بازی آسان نیست. همین باعث می‌شود در رتبه‌بندی سهولت خرید، ترکیه جایگاه بالایی داشته باشد اما نه به اندازه کشوری که حقوق مالکیت در بخش مسکونی را با محدودیت کمتر ارائه می‌دهد.

سخن پایانی

اگر معیار فقط سهولت حقوقی خرید ملک برای خارجی‌ها باشد، گرجستان، ترکیه و دبی در صدر قرار می‌گیرند. گرجستان با بازار مسکونی بازتر و بوروکراسی سبک‌تر، ترکیه با ساختار جاافتاده اما کنترل‌شده، و دبی با شفافیت ثبتی بالا و خرید ممکن برای غیرمقیم. اما در صورتی که زاویه تحلیل را از خرید ملک به خرید سرپناه تغییر دهیم، ماجرا دیگر این‌قدر ساده نیست. آن‌وقت باید پرسید آیا این بازارها واقعاً برای زندگی طراحی شده‌اند یا برای ورود سرمایه. این همان مرزی است که تحلیل سطحی را از گزارش حرفه‌ای جدا می‌کند. خرید آسان لزوماً به معنای مسکن عادلانه نیست. بعضی کشورها خانه را ساده می‌فروشند، چون می‌خواهند پول راحت‌تر وارد شود. بعضی دیگر خرید را سخت‌تر می‌کنند اما شاید برای شهروندان خود، سیاست مسکن جدی‌تری داشته باشند. در بازار جهانی ملک، خانه گاهی فقط یک صندوق امن برای سرمایه است.

امتیاز و نه پیش‌شرط هم یکی از مدل‌های هوشمندانه‌تر است؛ یعنی فرد بتواند خانه بخرد بدون آنکه ابتدا وارد باتلاق اداری و اقامتی شود.

در این چارچوب، گرجستان به‌خاطر بازار مسکونی بازتر و محدودیت کمتر، در رده اول می‌ایستد. ترکیه به دلیل ساختار جاافتاده و امکان خرید بدون اقامت اما با سقف‌ها و محدودیت‌های مشخص، در رده بعدی قرار می‌گیرد. دبی نیز به دلیل شفافیت ثبتی و خرید برای غیرمقیم، امتیاز بالایی دارد، هرچند منطق آن آشکارا سرمایه‌محور است.

خرید آسان یا سرپناه قابل دسترس؟

خانه خالی داشته باشد. بنابراین، راحتی خرید لزوماً مترادف با حق سرپناه نیست.

اگر بخواهیم از دل تجربه کشورها، عناصر یک قانون خوب را استخراج کنیم، چند مولفه روشن به دست می‌آید: نبود الزام به اقامت برای خرید خانه، ثبت رسمی شفاف و متمرکز، محدود کردن ممنوعیت‌ها به زمین‌های حساس و نه کل بازار مسکن، مشخص بودن مالیات و هزینه‌های انتقال و زمان کوتاه برای ثبت و صدور سند. این‌ها قواعدی هستند که خرید را قابل‌پیش‌بینی و کم‌ریسک می‌کنند. در کنار آن امکان اقامت به عنوان