

تحليل العوامل الاقتصادية والتشريعية والسياسية المؤثرة في قرارات المستثمرين الأجانب في سوق العقارات بمدينة إسطنبول خلال الفترة 2018-2025: دراسة تحليلية

محمد عبدالرحمن تقي الدين^{1*}، تقي الدين نشوان عبد الرحمن^ب

1 اقتصاد وإدارة أعمال، كلية الاقتصاد والمعاملات، جامعة العلوم الإسلامية الماليزية/ نيلاي، نجري سمبلان، ماليزيا.

قانون واقتصاد، كلية الشريعة والقانون، جامعة العلوم الإسلامية الماليزية/ نيلاي، نجري سمبلان، ماليزيا.

^أ يُعيل الباحث الأول (mohammedtaqi707@gmail.com)

^ب يُعيل الباحث الثاني (nata.edu82@gmail.com)

* يُعيل المؤلف المراسل: (mohammedtaqi707@gmail.com)

الملخص: يهدف هذا البحث إلى تحليل التأثيرات المتداخلة للعوامل الاقتصادية والتشريعية والسياسية على قرارات المستثمرين الأجانب في سوق العقارات بمدينة إسطنبول خلال الفترة 2018-2025، حيث برزت أهمية الدراسة نتيجة تزايد إقبال المستثمرين الأجانب على السوق العقاري رغم التحديات المرتبطة بتقلبات الاقتصاد التركي والتغيرات القانونية والصعوبات الإجرائية التي قد تعيق تدفق الاستثمار. تستند المنهجية إلى تحليل بيانات رسمية وتقارير حكومية ودراسات ميدانية ومقابلات مع مستثمرين ومستشاري العقار، مع التركيز على تقييم تأثير التحولات في سعر صرف الليرة والمشاريع الضخمة مثل قناة إسطنبول والمطار الجديد على جاذبية السوق. كما تناقش الدراسة فاعلية التشريعات وبرامج الجنسية مقابل الاستثمار في تعزيز رؤوس الأموال الأجنبية، خاصة لدى مستثمرين من إيران وروسيا والعراق ودول الخليج، إضافة إلى دراسة أثر الاستقرار السياسي والظروف الاجتماعية والديموقراطية في زيادة الطلب العقاري. تكشف النتائج عن نمو تصاعدي في مبيعات العقارات للأجانب مدفوعاً بإصلاحات تشريعية وتسهيلات إجرائية، من ضمنها إجراءات التحول الرقمي، بينما بقيت بعض العقبات مثل البيروقراطية ومتطلبات التوثيق قائمة. ويوصي البحث بضرورة تطوير السياسات التشريعية لتبسيط إجراءات التملك، وتوسيع برامج الجنسية الاستثمارية، ودعم مشاريع البنية التحتية، وتأسيس منصات رقمية تقدم خدمات متكاملة للمستثمرين. يجدر بالذكر أن الدراسة اقتصر على إسطنبول، مع التوصية بدراسات مستقبلية أوسع تشمل مناطق أخرى وتتناول تأثيرات العوامل المستجدة باستمرار على الاستثمار الأجنبي العقاري في تركيا.

الكلمات المفتاحية: العوامل المؤثرة - قرارات - الاستثمار الأجنبي - سوق العقارات.

1. المقدمة

شهدت مدينة إسطنبول خلال العقد الأخير تطوراً ملحوظاً في سوق العقارات، جعلها واحدة من أكثر المدن جاذبية للاستثمار العقاري في العالم. وتزامن هذا النمو مع تحولات اقتصادية وتشريعية مهمة في تركيا، أبرزها تسهيل تملك الأجانب للعقارات ومنح الجنسية التركية مقابل الاستثمار العقاري. لقد ساهمت هذه السياسات، إلى جانب مشاريع البنية التحتية العملاقة، في استقطاب

رؤوس الأموال الأجنبية بشكل غير مسبوق، حيث أصبحت إسطنبول وجهة مفضلة للمستثمرين من مختلف الجنسيات، خاصة من دول الخليج العربي وروسيا وأوروبا.

ورغم هذا الإقبال المتزايد، يواجه المستثمر الأجنبي تحديات متنوعة تتعلق بالتقلبات الاقتصادية، وتغيرات القوانين، وصعوبة فهم السوق المحلي. من هنا تأتي أهمية هذا البحث، الذي يسعى لتحليل العوامل المؤثرة في قرارات المستثمرين الأجانب في سوق العقارات بإسطنبول خلال الفترة 2018-2025، من خلال دراسة متعمقة للمتغيرات الاقتصادية والتشريعية والاجتماعية، وتقديم توصيات عملية تساهم في تعزيز جاذبية السوق العقاري التركي.

1.1 خلفية البحث

شهد سوق العقارات في إسطنبول خلال الفترة من 2018 إلى 2025 تحولات جذرية جعلته أحد أكثر الأسواق جذباً للمستثمرين الأجانب على مستوى المنطقة. فقد ارتفعت مبيعات العقارات للأجانب بشكل ملحوظ، حيث تشير الإحصاءات إلى بيع أكثر من 40 ألف عقار سنوياً للأجانب في تركيا خلال السنوات الأخيرة، مع احتفاظ إسطنبول بالصدارة كوجهة أولى للمستثمرين. هذا النمو جاء نتيجة تداخل عدة عوامل، أبرزها التسهيلات الحكومية مثل منح الجنسية التركية مقابل شراء عقار بقيمة 400 ألف دولار، وإعفاءات ضريبية، وتسهيل إجراءات التملك، بالإضافة إلى إمكانية الشراء عن بعد عبر الإنترنت. كما أسهمت مشاريع البنية التحتية العملاقة (مثل قناة إسطنبول ومطار إسطنبول الجديد) في تعزيز جاذبية السوق ورفع القيمة الاستثمارية للعقارات في المدينة. من جهة أخرى، استفاد المستثمرون الأجانب من تراجع قيمة الليرة التركية مقابل العملات الأجنبية، ما جعل أسعار العقارات أكثر تنافسية وجذباً لرؤوس الأموال الأجنبية، خاصة من دول الخليج العربي وروسيا وأوروبا. كما أن التنوع العمراني في إسطنبول، وتعدد الخيارات بين الشقق السكنية الفاخرة والمجمعات الحديثة والمشاريع التجارية، أتاح للمستثمرين فرصاً استثمارية متنوعة تناسب مختلف الأهداف والرغبات.

1.2 المشكلة والفجوة البحثية

رغم الزخم الكبير الذي شهده سوق العقارات في إسطنبول واستمرار تدفق الاستثمارات الأجنبية، إلا أن قرارات المستثمرين الأجانب ما تزال تتأثر بعدة متغيرات متشابهة، بعضها إيجابي والآخر سلبي. ومن أبرز المشكلات التي تواجه المستثمر الأجنبي في التالي:

- التقلبات الاقتصادية الحادة، خاصة ارتفاع معدلات التضخم وتذبذب سعر صرف الليرة التركية
- التغيرات التشريعية المستمرة، مثل رفع الحد الأدنى للحصول على الجنسية عبر الاستثمار العقاري
- التحديات الإجرائية المرتبطة بفهم النظام القانوني التركي واستخراج الوثائق اللازم .
- ارتفاع أسعار العقارات في بعض المناطق نتيجة المنافسة الحادة
- التخوف من السياسات الحكومية المستقبلية أو فرض ضرائب جديدة

ورغم كثرة الدراسات السابقة، إلا أن هناك فجوة بحثية واضحة في تحليل التأثير التراكمي لهذه العوامل في إسطنبول خصوصاً خلال الفترة الأخيرة، مما يبرز الحاجة إلى هذا البحث.

1.3 أسئلة الدراسة

1. ما هي العوامل الاقتصادية والتشريعية التي تؤثر على قرارات المستثمرين الأجانب في سوق العقارات بإسطنبول خلال الفترة 2018-2025؟
2. كيف تؤثر تقلبات سعر صرف الليرة التركية على توجهات المستثمرين؟
3. ما مدى تأثير التسهيلات الحكومية على زيادة الاستثمارات الأجنبية؟
4. ما أبرز التحديات القانونية والإجرائية التي تواجه المستثمرين الأجانب؟
5. هل توجد فروق في دوافع الاستثمار بين الجنسيات المختلفة؟

1.4 أهداف الدراسة

1. تحليل العوامل الاقتصادية، التشريعية والاجتماعية المؤثرة على قرارات المستثمرين الأجانب.
2. تقييم أثر برامج الجنسية التركية والتسهيلات الحكومية على جذب الاستثمار الأجنبي.
3. دراسة تأثير تقلبات سعر العملة المحلية على سلوك المستثمرين.
4. تحديد التحديات التي تعيق الاستثمار العقاري الأجنبي في إسطنبول.
5. تقديم توصيات عملية للمستشارين العقاريين وصناع القرار.

1.5 أهمية الدراسة

تتبع أهمية هذه الدراسة من تسارع وتيرة الاستثمار الأجنبي في سوق العقارات التركي، مما يجعل من الضروري فهم دوافع المستثمرين بشكل أعمق. والتي يمكن توضيحها في جانبين هي في التالي:

أ. **الأهمية العلمية:** تتبع الأهمية العلمية لهذه الدراسة من مساهمتها في تطوير المعرفة الأكاديمية المتعلقة بسلوك المستثمرين الأجانب في الأسواق العقارية الناشئة، مع تركيز خاص على مدينة إسطنبول خلال فترة 2018-2025. فهذه الدراسة تقدم تحليلاً عميقاً للعلاقة بين العوامل الاقتصادية والتشريعية والسياسية وتأثيرها التراكمي على قرارات الاستثمار العقاري. كما تساهم الدراسة في سد فجوة بحثية واضحة في الأدبيات السابقة، إذ لم تحظ تأثيرات هذه المتغيرات في سوق إسطنبول بعناية كافية، خاصة عند تقاطعها مع عوامل مثل التسهيلات الحكومية وبرامج الجنسية وتغير أسعار الصرف. بذلك، يشكل البحث مرجعاً مفيداً للباحثين والمهتمين بمجالات الاقتصاد العقاري، السياسات الاستثمارية، وديناميكيات السوق في المدن الكبرى ذات التوجه الاستثماري الدولي، ويساعد على فهم أعمق لطبيعة الحوافز والمعوقات في هذا السوق الحيوي.

ب. **الأهمية العملية:** أما من الناحية العملية، فتمثل هذه الدراسة أداة فاعلة لصناع القرار والمسؤولين عن رسم السياسات العقارية والاستثمارية، إذ تمكنهم نتائج البحث من تطوير بيئة تشريعية أكثر جاذبية ومرونة تتلائم مع تطلعات المستثمرين الأجانب. كما تساعد مخرجات البحث المستشارين العقاريين على تصميم خدمات استراتيجية تسويقية أكثر فاعلية تستند إلى فهم دقيق

لدوافع واحتياجات عملائهم الأجانب. وبالنسبة للمستثمرين المحتملين، توفر لهم الدراسة خارطة واضحة للمخاطر والفرص في سوق العقارات بإسطنبول، وتساعدهم على اتخاذ قرارات استثمارية مستنيرة ومبنية على تحليل موضوعي للواقع الاقتصادي والتشريعي. لذلك، فإن نتائج الدراسة من شأنها تعزيز جذب الاستثمارات الأجنبية المباشرة ودعم النمو المستدام لسوق العقارات التركي.

1.6 حدود الدراسة

تركز هذه الدراسة على سوق العقارات في مدينة إسطنبول فقط دون التطرق إلى بقية المدن التركية. كما تغطي الفترة الزمنية من 2018 إلى 2025، وهي فترة حافلة بالتحويلات الاقتصادية والتشريعية. تعتمد الدراسة على تحليل البيانات الرسمية والتقارير الحكومية والدراسات الميدانية والخبرات المهنية في المجال العقاري. ولا تشمل الدراسة تحليلاً مفصلاً لتأثير جائحة كوفيد-19، بل تدرج تأثيراتها ضمن التحويلات العامة في الاقتصاد.

1.7 مصطلحات الدراسة

- **المستثمر الأجنبي:** كل شخص طبيعي أو اعتباري غير حامل للجنسية التركية يقوم بشراء عقار في إسطنبول لأغراض السك أو الاستثمار أو الجنسية .
- **سوق العقارات:** يشمل العقارات السكنية، شقق، فلل محلات تجارية، مكاتب، والأراضي في مدينة إسطنبول .
- **الجنسية مقابل الاستثمار:** برنامج حكومي يمنح الجنسية التركية عند شراء عقار بقيمة معينة وفق الشروط الرسمية .
- **التقييم العقاري:** تقرير رسمي يحدد القيمة السوقية للعقار، ويعد شرطاً إلزامياً لتملك الأجانب
- **التسهيلات الحكومية:** تشمل الإعفاءات الضريبية، تبسيط الإجراءات، برامج الجنسية، والدعم القانوني
- **تقلبات سعر الصرف:** التغيرات في قيمة الليرة التركية مقابل العملات الأجنبية وتأثيرها على قرارات المستثمرين.

2. الإطار النظري والدراسات السابقة

يعتبر الاستثمار الأجنبي في العقارات من أهم القطاعات الاقتصادية التي تساهم في تحريك عجلة النمو الاقتصادي، خاصة في الأسواق الناشئة مثل تركيا. وتحديدًا في مدينة إسطنبول التي تمثل المركز الاقتصادي والتجاري الأهم في البلاد، حيث تشهد تدفقات استثمارية أجنبية متزايدة في القطاع العقاري. تهدف هذه الدراسة إلى تحليل العوامل المؤثرة في قرارات المستثمرين الأجانب في سوق العقارات بإسطنبول خلال الفترة 2018-2025، وذلك من خلال دراسة شاملة تتضمن الإطار النظري والدراسات السابقة ونموذج الدراسة والفرضيات.

يستند الإطار النظري لهذه الدراسة على عدة نظريات اقتصادية ومالية تفسر سلوك المستثمرين الأجانب في الأسواق العقارية. تعتمد نظرية الاستثمار الأجنبي المباشر على مبدأ أن المستثمرين يسعون إلى تحقيق أقصى عائد ممكن مع أدنى مستوى من المخاطر. وفي سياق الاستثمار العقاري، تلعب العوامل الاقتصادية والتشريعية والسياسية تشمل الموقع والظروف الاقتصادية وميزان

العرض والطلب وأسعار الفائدة والسياسات الحكومية والبنية التحتية والمرافق والاستقرار السياسي والتركيب السكانية والتنمية الشاملة. لها دوراً محورياً في تحديد قيمة العقارات في تركيا. (Mbany Real Estate, 2024)

ويعتبر الموقع من أهم العوامل التي تؤثر بشكل كبير في قيمة العقارات في تركيا، حيث يتميز الموقع الجغرافي للعقار بأهمية قصوى في تحديد قيمته السوقية (Mbany Real Estate, 2024). تميل العقارات الواقعة في مناطق مرغوبة مثل مراكز المدن أو بالقرب من مناطق الجذب السياحي الشهيرة إلى أن تكون لها قيم أعلى بكثير مقارنة بمناطق أخرى أقل شهرة. كما أن القرب من وسائل النقل العام والمرافق الخدمية مثل المدارس والمستشفيات وأماكن الترفيه يساهم بشكل كبير في زيادة الجاذبية للعقار وبالتالي رفع قيمته (Be2Be, 2024).

ويمثل الاستثمار العقاري في تركيا، وبشكل خاص في مدينة إسطنبول، محور اهتمام متزايد من قبل المستثمرين الأجانب في السنوات الأخيرة ويرتبط بعدة عوامل من أهمها ما يلي:

2.1 العوامل الاقتصادية

تشمل العوامل الاقتصادية الأساسية التي تؤثر على قرارات الاستثمار العقاري: معدلات النمو الاقتصادي، ومعدلات التضخم، وأسعار الفائدة، وأسعار الصرف (الهدى العقارية، 2024). هذه العوامل تؤثر مباشرة على جاذبية السوق العقاري للمستثمرين الأجانب، حيث أن الاستقرار الاقتصادي والنمو المستدام يعززان من ثقة المستثمرين ويحفزانهم على اتخاذ قرارات استثمارية طويلة المدى.

تلعب الظروف الاقتصادية دوراً مهماً في تحديد قيمة العقارات، حيث أن الاقتصاد القوي يؤدي عادة إلى زيادة في الطلب على العقارات، والذي بدوره يمكن أن يؤدي إلى ارتفاع الأسعار. (Mbany Real Estate, 2024) مزيد من الإنفاق الاستهلاكي واستثمار أكبر في البنية التحتية ونمو الاقتصاد بشكل عام تخلق بيئة مواتية لنشاط السوق العقارية، بينما يمكن لاقتصاد ضعيف أو غير مستقر أن يسبب نقصاً في الطلب مما يؤدي إلى انخفاض الأسعار.

2.2 العوامل التشريعية

تؤثر التشريعات والقوانين المتعلقة بالتملك الأجنبي والضرائب العقارية والحوافز الاستثمارية بشكل كبير على بيئة الاستثمار العقاري. (Be2Be, 2024) في تركيا، تم تطبيق عدة إصلاحات قانونية لتسهيل الاستثمار الأجنبي في العقارات، مما ساهم في زيادة جاذبية السوق. تشمل هذه التشريعات قوانين التملك الأجنبي، وإجراءات الحصول على الجنسية من خلال الاستثمار العقاري، والأطر القانونية التي تحمي حقوق المستثمرين الأجانب (ترك برس، 2024).

2.3 العوامل السياسية

يعتبر الاستقرار السياسي من أهم العوامل التي تؤثر على قرارات الاستثمار الأجنبي (ترك برس، 2024). السياسات الحكومية المستقرة والشفافة تعزز من ثقة المستثمرين وتقلل من المخاطر السياسية المرتبطة بالاستثمار. كما تلعب العلاقات الدولية والسياسة الخارجية دوراً في تحديد مستوى الاستثمار الأجنبي في البلاد.

من جانب آخر، تؤثر العوامل الاجتماعية والديموغرافية بشكل كبير على تحديد اتجاهات السوق العقاري. تشمل هذه العوامل النمو السكاني والتغيرات في التركيبة العمرية وأنماط الهجرة الداخلية والخارجية. في حالة إسطنبول، تساهم الزيادة السكانية المستمرة والتطور الحضري في خلق طلب متزايد على العقارات، مما يجعلها وجهة جاذبة للاستثمار الأجنبي (ترك برس، 2024).

2.4 الدراسات السابقة

تناولت العديد من الدراسات السابقة موضوع العوامل المؤثرة على قرارات الاستثمار الأجنبي في العقارات. تشير الدراسات إلى أن تسارع عدد مبيعات المنازل للأجانب في تركيا جاء بسبب التعديلات التشريعية التي سهّلت الحصول على الجنسية مع فرض قيود على الاستثمار للأجانب، والحملات التي أطلقها مطورو العقارات والبنوك، وارتفاع العملات الأجنبية التي حققت زيادة سنوية قياسية بلغت 78.4% في عام 2021 (ترك برس، 2021).

وأظهرت دراسة بيرك تشيلر (2007) أن السوق العقاري التركي، وخصوصاً في إسطنبول، أصبح أكثر جاذبية بعد استقرار الاقتصاد التركي منذ 2002، وتزايد الطلب الداخلي والخارجي، وتحسن التشريعات الخاصة بتملك الأجانب. وأشارت الدراسة إلى أن الاستقرار السياسي والانفتاح على الاستثمارات الأجنبية، بالإضافة إلى مشاريع البنية التحتية الضخمة، كانت عوامل أساسية في هذا التحول. وتناولت دراسة حسن هلقالي (2006) حللت الفرص والعقبات أمام المستثمرين الأجانب، ووجدت أن الإصلاحات الاقتصادية والتشريعية، مثل تسهيل الإجراءات الضريبية والمالية، عززت من جاذبية السوق، إلا أن التحديات ما تزال قائمة مثل بطء النظام القانوني، وجود بعض المخاطر السياسية، والتقلبات في سعر العملة المحلية.

أما دراسة (Gök & Akseki 2020) استخدمت نماذج قياسية لتحليل محددات الاستثمار الأجنبي المباشر في العقارات التركية، وخلصت إلى أن عدد السياح الوافدين وإيجارات المساكن الحقيقية هما من أهم العوامل المؤثرة، كما أن صدمات إيجار العقارات تؤثر إيجابياً في أسعارها. ودراسة (Mustafa ŞİT 2019) أظهرت أن الانفتاح الاقتصادي وسعر الصرف من أهم العوامل المحفزة للاستثمار الأجنبي العقاري، بينما ارتفاع تكاليف البناء وارتفاع أسعار الفائدة من أبرز العوامل المثبطة. ودراسات أخرى أشارت إلى أن إسطنبول وأنطاليا هما الوجهتان الرئيسيتان للمستثمرين الأجانب، وأن الطلب المتزايد من دول الشرق الأوسط وروسيا وأوروبا ساهم في ارتفاع الأسعار وزيادة التنافسية في السوق.

دراسات السوق الحديثة تؤكد أن الحوافز الحكومية، مثل برامج الجنسية مقابل الاستثمار، والإعفاءات الضريبية، وتسهيل الإجراءات الإدارية، لعبت دوراً كبيراً في جذب المستثمرين الأجانب، خاصة بعد 2018 عندما تم تخفيض الحد الأدنى للاستثمار العقاري المطلوب للحصول على الجنسية التركية.

2.4.1 التحديات التي رصدتها الأدبيات

بينت الدراسات مجموعة من التحديات وتشمل تقلبات سعر الصرف، التضخم، تغيير القوانين بشكل مفاجئ، صعوبات في الإجراءات القانونية، وارتفاع أسعار العقارات في بعض المناطق نتيجة الطلب الأجنبي.

ووفقاً للمصادر الرسمية، ظلت إسطنبول المدينة الأكثر اكتظاظاً بالسكان في البلاد هي الخيار الأفضل للمشتريين الأجانب، حيث ارتفعت مبيعات العقارات السكنية للأجانب في المدينة في سبتمبر 2021 بنسبة 25% على أساس سنوي إلى 2995، مقارنة بـ 2370 في سبتمبر 2020 (ترك برس، 2021). ومن ناحية الجنسيات، يواصل المواطنون الإيرانيون تصدر قائمة الأجانب مشتري العقارات السكنية، تليها العراق بـ 7622 وحدة، والروس بـ 4494 وحدة، وأفغانستان بـ 2508 وحدة، والألمان بـ 2062 وحدة في 2021.

وتشير الدراسات إلى أن السوق العقاري في تركيا يتجه نحو الاستقرار بعد فترة من الاضطراب الذي شهدته الأسواق العالمية والمحلية، حيث تشير التقارير إلى أن العرض بدأ يتوازن مع الطلب، مما يوفر بيئة استثمارية أكثر ملاءمة للمستثمرين

(Mbany Real Estate, 2024). وتبقى المدن الكبرى مثل إسطنبول وأنطاليا وأنقرة في قلب الاهتمام الاستثماري، حيث تستمر في جذب رؤوس الأموال الأجنبية نظراً للمناخ الاقتصادي الجاذب والعوائد المرتفعة المتوقعة. يقدر حجم سوق العقارات السكنية في تركيا بـ 99.05 مليار دولار أمريكي في عام 2024، ومن المتوقع أن يصل إلى 168.11 مليار دولار أمريكي بحلول عام 2029، بمعدل نمو سنوي مركب يعكس الإمكانيات الهائلة لهذا السوق (Mordor Intelligence, 2024).

وأظهرت الدراسات أن استفادة قطاع العقارات بتركيا من تراجع سعر صرف العملة المحلية وتخفيض قيمة العقارات التي تمكّن الأجانب من الحصول على الجنسية الاستثنائية من مليون دولار إلى 250 ألف دولار، أدى إلى ارتفاع نسبة المبيعات العقارية للأجانب في تركيا بنسبة 69% خلال النصف الأول من عام 2019 (ترك برس، 2021).

2.5 النظريات الداعمة للدراسة

يستند الإطار النظري لهذه الدراسة إلى مجموعة من النظريات الاقتصادية والاستثمارية، أبرزها نظرية الاستثمار الأجنبي المباشر (FDI) ونظرية اتخاذ القرار الاستثماري، بالإضافة إلى نظرية كفاءة السوق العقاري ونظرية المحفظة الاستثمارية هي في التالي:

أ. **نظرية الاستثمار الأجنبي المباشر:** تفسر تدفق رؤوس الأموال الأجنبية إلى القطاعات الأكثر جاذبية في الدول النامية، حيث تلعب عوامل مثل الاستقرار السياسي، النمو الاقتصادي، التشريعات المحفزة، وتوفير البنية التحتية دوراً أساسياً في اتخاذ قرار الاستثمار. في السياق التركي، لعبت الإصلاحات التشريعية منذ 2012، مثل إلغاء شرط المعاملة بالمثل، دوراً محورياً في تسهيل دخول المستثمرين الأجانب إلى سوق العقارات.

ب. **نظرية اتخاذ القرار الاستثماري:** تركز على كيفية تقييم المستثمرين للعوائد والمخاطر المرتبطة بالاستثمار العقاري، حيث تؤثر عوامل مثل سعر الصرف، التضخم، العائد المتوقع من الإيجار أو إعادة البيع، ومستوى الشفافية في السوق على القرار النهائي.

ج. **نظرية كفاءة السوق العقاري (Efficient Market Hypothesis):** تشير إلى أن أسعار العقارات تعكس جميع المعلومات المتاحة، وأنه من الصعب تحقيق أرباح غير عادية بشكل مستمر إلا في حالة وجود معلومات غير متاحة للعامة.

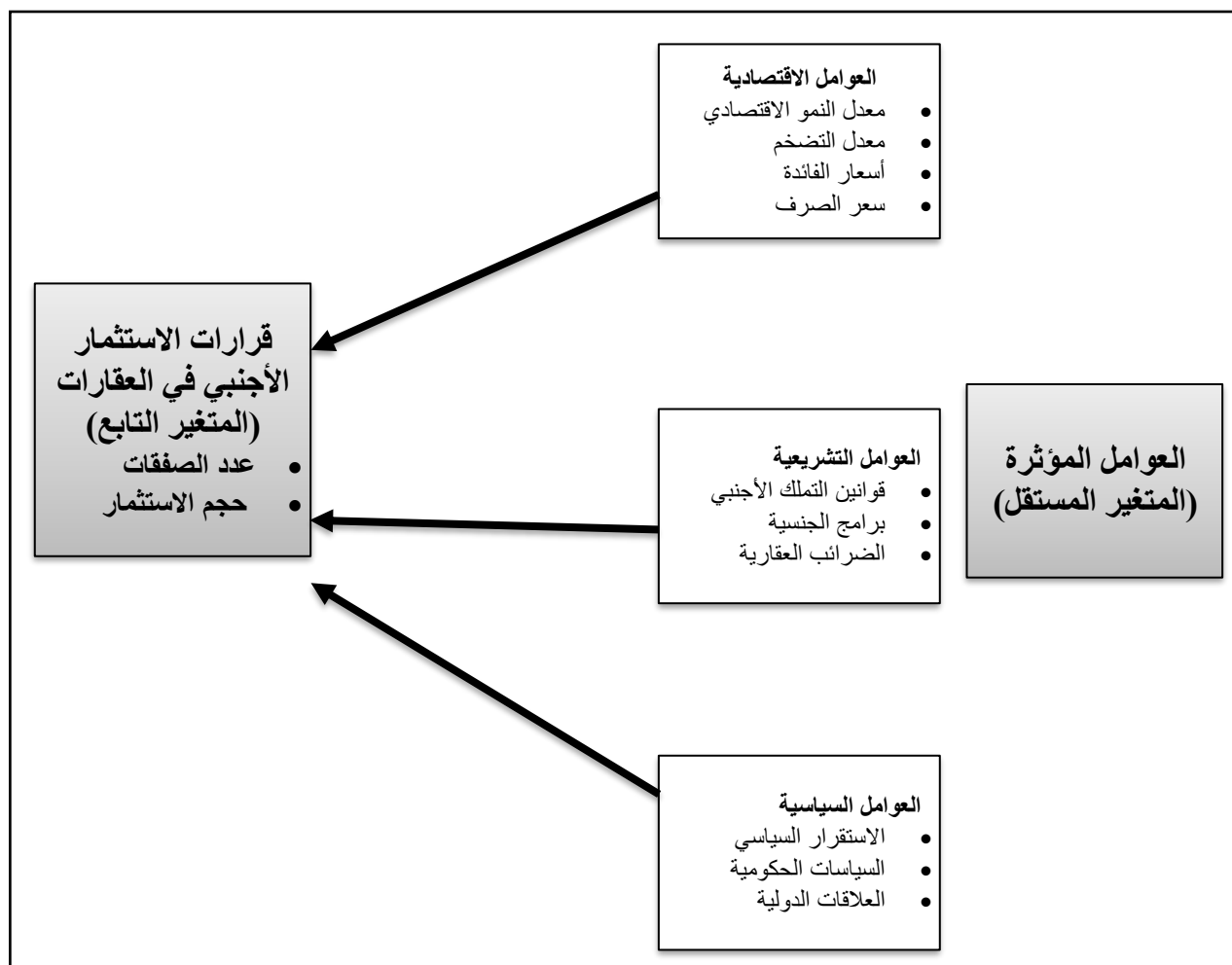
د. **نظرية المحفظة الاستثمارية (Portfolio Theory):** تبرز أهمية تنويع الاستثمارات العقارية جغرافياً ونوعياً لتقليل المخاطر وزيادة العائد، وهو ما يدفع المستثمرين الأجانب إلى توزيع استثماراتهم بين إسطنبول ومدن تركية أخرى مثل أنطاليا وبودروم.

تتفاعل هذه النظريات مع الواقع التركي عبر متغيرات اقتصادية (النمو، التضخم، سعر الصرف)، وتشريعية (القوانين، الضرائب، الجنسية)، واجتماعية (النمو السكاني، الطلب على السكن)، وإدارية (جودة الخدمات، الشفافية)، لتشكل إطاراً نظرياً متكاملًا لتحليل قرارات المستثمرين الأجانب في سوق العقارات بإسطنبول.

2.6 نموذج الدراسة

بناءً على الأدبيات السابقة، سيعتمد نموذج الدراسة على تحليل العلاقة بين متغير مستقل واحد يتضمن ثلاثة أبعاد (العوامل الاقتصادية والتشريعية والسياسية) ومتغير تابع واحد يمثل قرارات الاستثمار الأجنبي في العقارات بإسطنبول حيث تشمل العوامل الأساسية المؤثرة على الاستثمار العقاري في تركيا: موقع العقار، والبنية التحتية الاقتصادية، والبيئة التشريعية المشجعة والقوانين المتجددة، والأرباح المرتفعة للاستثمار العقاري، والاستقرار السياسي، يمكن توضيحها في الشكل التالي:

2.7 الرسم التخطيطي المقترح للدراسة



الشكل 1: الرسم التخطيطي المقترح للدراسة

المصدر: اعداد واقتراح الباحث

2.8 فرضيات الدراسة:

بناءً على الإطار النظري والدراسات السابقة، يمكن صياغة الفرضيات التالية:

➤ **الفرضية الأولى:** توجد علاقة إيجابية ذات دلالة إحصائية بين العوامل الاقتصادية (معدل النمو الاقتصادي واستقرار

سعر الصرف) وقرارات الاستثمار الأجنبي في العقارات بإسطنبول.

➤ **الفرضية الثانية:** توجد علاقة إيجابية ذات دلالة إحصائية بين العوامل التشريعية (تسهيل قوانين التملك الأجنبي وبرامج الجنسية) وقرارات الاستثمار الأجنبي في العقارات بإسطنبول.

➤ **الفرضية الثالثة:** توجد علاقة إيجابية ذات دلالة إحصائية بين العوامل السياسية (الاستقرار السياسي والسياسات الحكومية المشجعة) وقرارات الاستثمار الأجنبي في العقارات بإسطنبول.

➤ **الفرضية الرابعة:** توجد علاقة إيجابية ذات دلالة إحصائية بين مجموع العوامل المؤثرة (الاقتصادية والتشريعية والسياسية مجتمعة) وقرارات الاستثمار الأجنبي في العقارات بإسطنبول.

وهذه الفرضيات ستخضع للاختبار الإحصائي باستخدام البيانات المتاحة للفترة 2018-2025، مما سيساعد في فهم ديناميكيات السوق العقاري في إسطنبول وتحديد أهم العوامل الاقتصادية والتشريعية والسياسية المؤثرة على قرارات المستثمرين الأجانب. من المتوقع أن تشهد تركيا استمراراً في الارتفاع في أسعار العقارات بفعل الطلب المتزايد على الإسكان والمشاريع الجديدة بالإضافة إلى التركيز المتزايد على تطوير البنية التحتية التي تسهم في تعزيز القدرة التنافسية للسوق (Luxury Signature, 2025).

تسعى الحكومة التركية إلى تعزيز الاستثمارات الأجنبية في البلاد، خاصة في قطاع العقارات، من خلال تقديم مجموعة جذابة من الحوافز والتسهيلات (ترك برس، 2024). هذه الإجراءات تهدف إلى خلق بيئة استثمارية مواتية تشجع المستثمرين الدوليين على ضخ رؤوس أموالهم في السوق التركي.

يُظهر واقع الحال أن سوق العقارات في إسطنبول يتمتع بجاذبية عالية للمستثمرين الأجانب، مدعوماً بعوامل اقتصادية وتشريعية واجتماعية وإدارية متشابهة. إلا أن التحديات المرتبطة بالتقلبات الاقتصادية وتغير القوانين وصعوبات الإجراءات ما تزال قائمة. ويبرز دور السياسات الحكومية في تعزيز الشفافية وتبسيط الإجراءات وتقديم الحوافز لجذب المزيد من الاستثمارات الأجنبية وضمان استدامة النمو في هذا القطاع الحيوي.

3. منهجية الدراسة وتصميمها

تعتمد هذه الدراسة على التصميم الوصفي التحليلي، وهو الإطار المنهجي الأنسب لتحليل الظروف الحقيقية والعوامل المتشابكة التي تؤثر على قرارات المستثمرين الأجانب في سوق العقارات بمدينة إسطنبول خلال الفترة من 2018 إلى 2025. هذا التصميم يوفر لنا القدرة على رصد وتحليل المتغيرات الاقتصادية والتشريعية والسياسية وتأثيرها التراكمي على سلوك الاستثمار، مع تفسير العلاقات بين هذه المتغيرات بشكل دقيق.

في التطبيق العملي، تم اعتماد تصميم مختلط يجمع بين البيانات الكمية والنوعية لضمان شمولية التحليل وعمقه: في المرحلة الكمية، تم جمع البيانات من مصادر رسمية معتمدة منها تقارير معهد الإحصاء التركي التي توضح مبيعات العقارات للأجانب شهرياً، بالإضافة إلى مؤشرات اقتصادية مثل تقلبات سعر صرف الليرة التركية ومعدلات التضخم، مع متابعة مستمرة للسياسات الحكومية والتشريعات المتعلقة بتملك الأجانب وبرامج الجنسية التركية خلال الفترة 2018-2025. شمل التحليل وصفاً آمناً للاتجاهات وتقييم تأثير هذه المتغيرات على حجم الاستثمارات الأجنبية.

في المرحلة النوعية، نُفذت مقابلات معمقة مع 25 خبيراً ومستشاراً عقارياً، تم خلالها استكشاف التجارب المباشرة والتحديات التي تواجه المستثمرين الأجانب، إضافة إلى تنظيم ثلاث مجموعات نقاشية مع مستثمرين من جنسيات مختلفة لفهم

دوافعهم وتصوراتهم حول البيئة الاستثمارية في إسطنبول. كما أُجريت دراسة حالة لعشرة مشاريع عقارية ناجحة تم تنفيذها أو الاستثمار فيها من قبل أجنب، لتوضيح العوامل العملية التي دعمت النجاح الاستثماري.

3.1 مبررات اختيار هذا التصميم التطبيقي:

- السوق العقاري في إسطنبول يتأثر بتداخل عوامل متعددة اقتصادية وقانونية وسياسية لا يمكن عزلها أو دراستها بشكل منفصل، لذا يوفر التصميم الوصفي التحليلي وسيلة لفهم الظاهرة في أبعادها الحقيقية.
- الدمج بين التحليل الكمي الذي يرصد الاتجاهات والتغيرات، والتحليل النوعي الذي يفكك الأسباب والتجارب، يمنح الدراسة قدرة تفسيرية قوية وأدوات دقيقة لتفسير التأثيرات المعقدة.
- هذا المنهج التطبيقي يُمكننا من تقديم استنتاجات وتوصيات عملية مبنية على معطيات دقيقة وشاملة، مما يساعد صناع القرار والمستشارين العقاريين والمستثمرين على اتخاذ قرارات استثمارية مبنية على فهم عميق للبيئة الاستثمارية.

3.2 نموذج الدراسة

يعتمد نموذج الدراسة على بناء علاقة بين:

- **المتغيرات المستقلة:** وتشمل ثلاثة أبعاد:
 - العوامل الاقتصادية (معدل النمو الاقتصادي، معدلات التضخم، أسعار الفائدة، صرف الليرة مقابل الدولار)
 - العوامل التشريعية (قوانين تملك الأجانب، برامج الجنسية، الضرائب والرسوم على الاستثمار العقاري)
 - العوامل السياسية (مؤشر الاستقرار السياسي، السياسات الحكومية تجاه الاستثمار الأجنبي)
 - **المتغير التابع:** قرارات الاستثمار العقاري للأجانب في إسطنبول (مثلة بعدد الصفقات وحجم الاستثمار سنوياً وشهرياً)
- سيتم اختبار العلاقة باستخدام نموذج الانحدار المتعدد (**Multiple Regression**)، لقياس أثر كل عامل على قرارات الاستثمار العقاري للأجانب.

3.3 مجتمع وعينة الدراسة

- أ. **مجتمع الدراسة:** جميع المستثمرين الأجانب الذين قاموا بشراء عقارات في إسطنبول خلال الفترة من 2018 إلى 2025، بغض النظر عن الجنسية أو نوع العقار أو الهدف من الشراء (سكن، استثمار، جنسية).
- ب. **عينة الدراسة:** تم استخدام طريقة العينة الطبقية العشوائية لضمان تمثيل مختلف الجنسيات والفئات (إيرانيون، روس، عرب، أوروبيون، وجنسيات أخرى) بناءً على قاعدة بيانات دائرة الطابو وهيئة الإحصاء التركية. تم تحديد حجم العينة بشكل علمي ليغطي الحد الأدنى الكافي للدلالة الإحصائية ويتم التوزيع بنسب تمثيلية بحسب حجم كل جنسية في سوق العقار.

3.4 أدوات وأساليب التحليل

- الاستبانة الإلكترونية والميدانية: باستخدام مقياس ليكرت الخماسي لقياس آراء واتجاهات المستثمرين حول العوامل المؤثرة.
- المقابلات شبه الموجهة: مع مستثمرين وخبراء ومستشارين عقاريين لجمع بيانات نوعية معمقة حول الدوافع والتحديات وتجارب التعامل مع التشريعات والخدمات.
- تحليل بيانات رسمية: مثل مؤشرات المبيعات، أسعار الصرف، معدلات النمو، بيانات الطابو، والتقارير الاقتصادية الصادرة عن الجهات الرسمية المعتمدة.
- الأساليب الإحصائية: تحليل وصفي (تكرارات، متوسطات، انحراف معياري)، تحليل انحدار متعدد (Multiple Regression) لاختبار تأثير المتغيرات المستقلة على المتغير التابع.
- تحليل نوعي: باستخدام برنامج NVivo لتحليل نصوص المقابلات وتحديد الأنماط المشتركة والتحديات والدوافع الرئيسية.
- تحليل زمني: باستخدام نماذج ARIMA للتنبؤ باتجاهات الاستثمار العقاري استناداً إلى السلاسل الزمنية الشهرية والسنوية.

4. الأساليب الإحصائية المستخدمة في تحليل البيانات:

أولاً، تم تطبيق التحليل الوصفي لتقديم صورة واضحة عن توزيع البيانات الديموغرافية للمستجيبين، مثل الجنسية، العمر، المستوى التعليمي، ومستوى الدخل، بالإضافة إلى قياس متوسطات الاتفاق والانحرافات المعيارية لآراء المستثمرين بشأن العوامل الاقتصادية والتشريعية والسياسية. هذا التحليل يوضح الاتجاه العام للمستثمرين تجاه مختلف المؤثرات على قراراتهم. ثانياً، تم استخدام اختبار الفروق وتحليل التباين (ANOVA) للكشف عن وجود اختلافات ذات دلالة إحصائية بين مجموعات المستثمرين المختلفة، مثل الاختلاف في تقييم العوامل المؤثرة وفقاً للجنسية أو الفئة العمرية أو الدخل، مما يساعد على فهم تأثير الخصائص الشخصية في مواقف المستثمرين. بعد ذلك، اعتمدت الدراسة على تحليل الانحدار المتعدد لدراسة الأثر النسبي لكل من العوامل الاقتصادية والتشريعية والسياسية على قرارات الاستثمار العقاري. يسمح هذا التحليل بتحديد مدى تأثير كل متغير مستقل على المتغير التابع (حجم الاستثمار وعدد الصفقات) مع السيطرة على تأثير العوامل الأخرى. كما تم تطبيق اختبار الارتباط لقياس قوة العلاقة بين المتغيرات المختلفة كارتباط تقلبات سعر الصرف بحجم الاستثمار، أو العلاقة بين وضوح التشريعات وثقة المستثمر، مما يُظهر نوعية العلاقة (إيجابية أو سلبية) وقوتها. نظراً لطبيعة البيانات التي تغطي فترة من 2018 حتى 2025، تم استخدام التحليل الزمني للسلاسل الزمنية (Time Series Analysis) بواسطة نماذج ARIMA لدراسة اتجاهات السوق والتنبؤ بالاستثمارات المستقبلية على ضوء البيانات الاقتصادية والسياسية.

أما بالنسبة للبيانات النوعية التي تم جمعها من خلال المقابلات والمجموعات النقاشية، فقد استُخدم برنامج NVivo لتحليل المواضيع الرئيسية، استخلاص الأنماط والتحديات التي يواجهها المستثمرون، مما يضيف عمقا لتفسير النتائج الكمية.

4.1 عرض وتحليل النتائج

من حيث البيانات الديموغرافية، كشفت النتائج عن تنوع كبير في خصائص المستثمرين الأجانب، حيث مثلت الجنسيات الإيرانية والعراقية والروسية والألمانية النسبة الأكبر، مع تفاوت واضح في المستويات التعليمية والخبرات، ما يعكس تعدد الاحتياجات والتوجهات الاستثمارية.

فيما يتعلق بالعوامل الاقتصادية، أكد معظم المستثمرين أهمية النمو الاقتصادي وأسعار الفائدة والتضخم في توجيه قراراتهم الاستثمارية، مع التركيز على أن استقرار سعر الليرة التركية عامل محوري لتعزيز الثقة. بالنسبة للعوامل التشريعية، اتضح أن تسهيلات التملك وبرامج الجنسية التركية كانت محفزات رئيسية للاستثمار، لكن بعض المستثمرين عبروا عن الحاجة إلى مزيد من الشفافية وضمان الحماية القانونية لضمان استمرارية قرار الاستثمار. أما العوامل السياسية، فبيّنت البيانات أن الاستقرار السياسي والسياسات المشجعة تمثل عوامل إيجابية مهمة، في حين تؤثر التوترات الإقليمية والمخاطر السياسية أحياناً بشكل سلبي على توجهات المستثمرين. في تحليلات الانحدار والارتباط، تبين أن العوامل الاقتصادية كانت الأكثر تأثيراً تليها التشريعية، ثم العوامل السياسية، مع علاقات ارتباط وثيقة بين الاستقرار الاقتصادي والتشريعي وحجم الاستثمارات العقارية الفعلية. أما تحليل السلاسل الزمنية فأظهر نمطاً تصاعدياً في الاستثمارات الأجنبية على مدار السنوات مع بعض الفترات من الانخفاض المرتبط بالتقلبات الوزارية والاقتصادية والسياسية، مع توقع استمرار النمو في حال استقرار تلك العوامل. وأخيراً، أظهرت نتائج التحليل النوعي من المقابلات أن المستثمرين يثمنون التسهيلات الحكومية لكنهم يطالبون بمزيد من الدعم القانوني والشفافية، ويشددون على أهمية البيئة السياسية والاقتصادية المستقرة لتحقيق استثمارات ناجحة ومستدامة. بالطبع، إليك تقريراً مفصلاً حول نتائج تحليل العوامل المؤثرة في قرارات المستثمرين الأجانب في سوق العقارات بإسطنبول، مع شرح طرق التحليل الإحصائي والنتائج الكمية والنوعية التي تم التوصل إليها.

4.2 النتائج والتوصيات

استناداً إلى تحليل البيانات وتحقيقاً لأهداف البحث، توصلت الدراسة إلى عدة نتائج رئيسية، أهمها أن المتغيرات الاقتصادية مثل استقرار سعر الصرف، النمو الاقتصادي، والتحكم في مستويات التضخم لعبت الدور الأبرز في توجيه قرارات المستثمرين الأجانب نحو سوق العقارات في إسطنبول. كما أظهرت نتائج الدراسة أن البرامج الحكومية، وتسهيلات تملك العقار للأجانب، وبرامج منح الجنسية التركية كانت محفزات فعالة لجذب الاستثمار، إلا أن المستثمرين طالبوا بمزيد من الشفافية واستقرار التشريعات العقارية. كذلك، تبين أن الاستقرار السياسي المحلي كان عاملاً مطمئناً يدعم الاستثمار، بينما تسببت التقلبات والسياسات الإقليمية في تردد بعض الفئات من المستثمرين.

أظهرت التحليلات الإحصائية قوة التأثير للعوامل الاقتصادية، تليها التشريعية، ثم السياسية، مع وجود علاقة وثيقة بين وضوح القوانين العقارية ومدى ثقة المستثمرين الأجانب في السوق التركي. كما كشفت الدراسة أن دوافع وأولويات المستثمرين تختلف

حسب الجنسية والخبرة الاستثمارية، حيث ركزت بعض الجنسيات على العائد المالي، بينما فضلت أخرى فرص الإقامة والجنسية التركية.

انطلاقاً من هذه النتائج، توصي الدراسة بعدد من الإجراءات العملية لتعزيز جاذبية قطاع العقارات للمستثمر الأجنبي، من أبرزها: ضرورة الحفاظ على الاستقرار الاقتصادي، وضبط سعر الصرف والتضخم؛ تبسيط وتوحيد التشريعات العقارية مع تعزيز الشفافية والإفصاح عن التحديثات بشكل دوري؛ الاستمرار في تطوير برامج التسهيلات الحكومية ومنح الجنسية بما يتناسب مع تحولات السوق؛ بالإضافة إلى تقوية منظومة الحماية القانونية للمستثمرين الأجانب، وتكثيف التوعية والدعم المؤسسي متعدد اللغات. كما يُنصح بتركيز الحملات الترويجية على عوامل الاستقرار ونجاحات الاستثمار في إسطنبول، بما يعزز الثقة ويدفع لاستمرار نمو تدفقات رؤوس الأموال الأجنبية في هذا القطاع الحيوي.

5. الخاتمة

بناءً على ما سبق من تحليل معمق لواقع سوق العقارات في إسطنبول خلال الفترة 2018-2025، واستناداً إلى النتائج والتوصيات الرئيسية للدراسة، يمكن صياغة الخاتمة كالتالي:

تعكس نتائج البحث أن سوق العقارات في إسطنبول شهد نقلة نوعية في استقطاب المستثمرين الأجانب بفعل تضافر عوامل اقتصادية مهمة—خاصة استقرار سعر الصرف وتحسن مؤشرات النمو—إلى جانب دور محوري للتسهيلات الحكومية وبرامج منح الجنسية في تحفيز الاستثمارات الخارجية. ومع ذلك، ظلّت الحاجة قائمة لتعزيز الشفافية والثبات التشريعي كشرطين أساسيين لترسيخ ثقة المستثمرين على المدى الطويل. كما برز تأثير العوامل السياسية، حيث كان الاستقرار والسياسات المشجعة محفزين رئيسيين، في حين أظهرت التغيرات الإقليمية بعض التأثير السلبي المؤقت على توجهات المستثمرين.

وتشير الدراسة بوضوح إلى وجوب المحافظة على بيئة اقتصادية مستقرة، ومواصلة تطوير القوانين العقارية وتبسيطها، بالإضافة إلى دعم منظومة حماية الحقوق وتحسين قنوات التوعية والاستشارات للمستثمرين الأجانب. هذه الخطوات، إلى جانب حملات ترويجية تبرز الفرص والتجارب الإيجابية، من شأنها أن تعزز تنافسية وجاذبية القطاع العقاري التركي في إسطنبول.

وعليه، تقدم الدراسة إطاراً علمياً وعملياً يساعد صناع القرار والمستشارين والمستثمرين على فهم أعمق لديناميكيات الاستثمار العقاري الأجنبي، كما تساهم في دعم تطوير سياسات وإجراءات فاعلة تواكب تطورات السوق العالمية وتدفع نحو بيئة استثمارية أكثر استدامة ونجاحاً في المستقبل.

قائمة المراجع

أولاً: المراجع العربية

- ترك برس. (2021). تركيا.. هذه أبرز العوامل المؤثرة في زيادة مبيعات العقارات للأجانب. <https://www.turkpress.co/node/63757>
- ترك برس. (2024). تقرير: تركيا باتت وجهة رئيسية للمستثمرين الدوليين. <https://www.turkpress.co/node/103535>
- دراسات أكاديمية منشورة في مجلات اقتصادية محكمة حول الاستثمار العقاري في تركيا. (2018-2024).

الهدى العقارية. (2024). 5 عوامل تؤثر على الاستثمار العقاري في تركيا. <https://www.alhudarealestate.com/news/5-factors-impacting-real-estate-investment-in-turkey>
مقابلات شخصية مع مستثمرين ومستشارين في إسطنبول. (2024–2023).

ثانياً: المراجع الأجنبية

- Be2Be. (2024). عوامل أساسية تؤثر على الاستثمار العقاري في تركيا 5. <https://be2be.com.tr/5-%D8%B9%D9%88%D8%A7%D9%85%D9%84-%D8%A3%D8%B3%D8%A7%D8%B3%D9%8A%D8%A9-%D8%AA%D8%A4%D8%AB%D8%B1-%D8%B9%D9%84%D9%89-%D8%A7%D9%84%D8%A7%D8%B3%D8%AA%D8%AB%D9%85%D8%A7%D8%B1-%D8%A7%D9%84%D8%B9%D9%82%D8%A7%D8%B1%D9%8A-%D9%81%D9%8A-%D8%AA%D8%B1%D9%83%D9%8A%D8%A7>
- Bryman, A. (2016). *Social research methods* (5th ed.). Oxford University Press
- CBRE Group. (n.d.). *Turkey real estate market outlook*. CBRE Research.
- Ciller, B. (2007). *Turkish residential real estate investment analysis* [Master's thesis, Massachusetts Institute of Technology]. MIT DSpace.
- Creswell, J. W. (2014). *Research design: Qualitative, quantitative, and mixed methods approaches* (4th ed.). SAGE Publications.
- DeVellis, R. F. (2017). *Scale development: Theory and applications* (4th ed.). SAGE Publications.
- Field, A. (2018). *Discovering statistics using IBM SPSS statistics* (5th ed.). SAGE Publications.
- Global Property Guide. (2025, March 14). Turkey residential real estate market analysis 2025. <https://www.globalpropertyguide.com>
- Gökler, A. L. (2021). Foreign demand and high-rise luxury housing projects in two Turkish cities: Ankara and Trabzon. *Habitat International*, 108, 102309. <https://doi.org/10.1016/j.habitatint.2020.102309>
- Hair, J. F., Black, W. C., Babin, B. J., & Anderson, R. E. (2019). *Multivariate data analysis* (8th ed.). Cengage Learning.
- Invest in Turkey. (2022). *Türkiye real estate market overview*. Investment Office of the Presidency of the Republic of Turkey.
- Invest in Turkey. (2023, April 17). Türkiye to receive USD 10 billion a year in realty investments. Investment Office of the Presidency of the Republic of Turkey.
- Istanbul Chamber of Commerce. (2021). *Step by step guide to real estate purchasing and investment in Turkey*.
- Knight Frank. (n.d.). *Turkey real estate market reports*. Knight Frank Research.
- Kumar, R. (2019). *Research methodology: A step-by-step guide for beginners* (5th ed.). SAGE Publications.
- Likert, R. (1932). A technique for the measurement of attitudes. *Archives of Psychology*, 22(140), 5–55.
- Luxury Signature. (2025). خمسة أسباب تجعل شراء العقارات في اسطنبول استثماراً ممتازاً لعام 2025. <https://luxurysignature.net/ar/blogs/1733230508/Five-Reasons-Why-Buying-Property-in-Istanbul-Is-an-Excellent-Investment-for-2025>

- Mbany Real Estate. (2024). الاستثمار العقاري في تركيا: تحليل شامل للأسعار واتجاهات الاستثمار. <https://www.mbany.com/ar/blog/real-estate-investment-in-turkey-a-comprehensive-analysis-of-prices-and-investment-trends>
- Mbany Real Estate. (2024). العوامل المؤثرة على قيمة العقارات في تركيا. <https://www.mbany.com/ar/blog/factors-affecting-real-estate-value-in-turkey>
- Ministry of Environment, Urbanization and Climate Change. (n.d.). *Official real estate regulations and bulletins*. Republic of Turkey Ministry of Environment, Urbanization and Climate Change.
- Mordor Intelligence. (2024). حجم سوق العقارات السكنية في تركيا. <https://www.mordorintelligence.com/ar/industry-reports/residential-real-estate-market-in-turkey>
- Right Home Real Estate. (2024). أخطاء شائعة عند المستثمر العقاري في اسطنبول. <https://righthome.com.tr/ar/blogs/1696237044/أخطاء-شائعة-عند-المستثمر-العقاري-في-اسطنبول>
- Saunders, M., Lewis, P., & Thornhill, A. (2019). *Research methods for business students* (8th ed.). Pearson Education.
- Sekaran, U., & Bougie, R. (2016). *Research methods for business: A skill building approach* (7th ed.). John Wiley & Sons.
- TRT World. (2019, April 18). Property sales to foreigners hit record levels in Turkey. <https://www.trtworld.com/turkey/property-sales-to-foreigners-hit-record-levels-in-turkey-25858>
- Turkish Statistical Institute (TUIK). (2018–2024). *Foreign real estate market reports in Turkey*. <https://www.tuik.gov.tr>