

İranlılara Yönelik Gayrimenkul ve Yatırım Danışmanlığı Hakkında Dikkat Edilmesi Gereken Hususlar

ABD'nin Kapsamlı Ortak Eylem Planı olarak bilinen Nükleer Anlaşma'dan 8 Mayıs 2018 tarihinde ayrılmasının ardından İran'dan ülkemize yönelik gayrimenkul alımı veya yatırım amacıyla yoğun bir sermaye çıkışı olduğu görülmektedir.

Geçtiğimiz dönemlerde İranlıların sözkonusu talebinin özellikle Birleşik Arap Emirlikleri'ne (BAE) yönelik olduğu görülürken, halihazırdaki yaptırımların başlaması ile BAE ve Körfez'deki diğer hükümetlerin İranlılara yönelik tutumunun önemli oranda değişmesi nedeniyle gayrimenkul edinilmesi ve yatırım yoluyla vatandaşlık kazanma konusunda Türkiye'nin öne çıkan ülkelerden birisi olduğu anlaşılmaktadır.

İran'dan gayrimenkul alımı ve yatırım amaçlı sermaye çıkışında diğer önde gelen ülkelere birisi ise Gürcistan'dır. İranlılar arasında Gürcistan'ın önümüzdeki dönemde Schengen Vize Bölgesi'ne dahil olacağına ilişkin bir beklenti bulunmaktadır. İranlıların Gürcistan'da ev, ikamet, vatandaşlık almaya ve Schengen Vizesi'nden faydalanmaya ilişkin beklentilerini analiz eden İngilizce bir yazıya ulaşmak için [tıklayınız](#).

Ülkemizde 2019 yılında firma kuran yabancılar arasında İranlıların ilk sırada, gayrimenkul edinenler arasında ise ikinci sırada olduğu görülmektedir.

Ülkemiz firmalarının İran'a yönelik ülkemizde gayrimenkul edinimi ve yatırım konusunda yapacakları çalışmalarda dikkat edilmesi gerekli hususlar aşağıdaki gibidir.

- İran'da devletin, ülkeden sermaye çıkışına yol açan yurtdışında gayrimenkul edinimine ilişkin çekinceleri bulunmakta ve bu durum sık sık kamuoyunda da eleştirilmektedir.
- İranlı emlak firmalarının yurtdışında gayrimenkul tanıtımı yapması yasaktır. Bununla birlikte, sözleşme imzalanmaması gibi belirli bazı şartlarla bazı gayrimenkul fuarları düzenlenebildiği görülmektedir. Dolayısıyla ülkedeki emlak firmaları ile yapılacak temsilcilik sözleşmesi gibi çalışmaların etkili sonuçlar vermeyebileceği, uyumsuzluk yaşanması durumunda ise İran mahkemeleri nezdinde sözleşmelerin işletilemeyeceği gibi hususlar gözönünde bulundurulmalıdır. Bununla birlikte, emlakçılar aracılığıyla da bir kısım satışlar gerçekleştirilebileceği gözden kaçırılmamalıdır.
- İranlıların gayrimenkul ediniminde alışkanlıkları oldukça yavaştır. İran'da ortalama bir gayrimenkul edinimi 3 ay sürmektedir. Türkiye'de gayrimenkul ediniminde oldukça hızlı ilerleyen sistem karşısında İranlılar şaşırıp güvensizlik yaşayabilmekte, firmalarımızın güven ilişkilerini tesis etmesi zaman alabilmektedir.
- Ülkemizde İstanbul'a benzer şekilde ekonomik hacmin yoğunlaştığı İran'ın başkenti Tahran'da evlerin ortalama fiyatı 1.100 \$/m² civarındadır. Şehrin varlıklı kesimlerinin yaşadığı semtlerde bu fiyat 4-10 bin \$/m² arasında değişmektedir. Tebriz'deki evlerin ortalama fiyatı ise 400 \$/m² civarında olup, Tebriz'deki en varlıklı kesimlerin yaşadığı semtlerde bu fiyat 1.500 \$/m² düzeyine kadar çıkabilmektedir. Tahran'da ev ve kira fiyatlarının yüksek olmasının bir nedeni belediyelere ödenen ruhsat bedellerinin yüksekliğidir. Belediyelerin Gelirden Sorumlu Dairesi ruhsat bedelinin ne olacağına

karar vermekte olup, konum ve kat sayısına göre ruhsat bedeli değişebilmektedir. İranlıların Türkiye'deki ev fiyatlarını kendi ülkelerine göre düşük bulması da şaşkınlık yaratmaktadır. İran'daki emlak vergilerine ilişkin nota ulaşmak için [tıklayınız](#).

- İran'da yabancı gerçek kişilerin gayrimenkul edinmesi yasaktır. Vatandaşlığa sonradan kabul oldukça katıdır. Annenin İranlı, babanın yabancı olması durumunda İran vatandaşlığı verilmemekte iken, 2019 yılında uzun yıllardır süren tartışmalar sonrasında 800 bin civarında olduğu belirtilen bu durumdaki kişiye vatandaşlık verilmiştir. Bu iki hususa ilişkin İranlılardan firmalarımıza sorular gelebilecektir.
- Geçmiş dönemde gayrimenkul edinen bazı İranlıların ülkemizdeki döviz kurunun hızlı değer kaybı nedeniyle TL bazında ev fiyatları artsa bile dolar bazında reel kayıplar yaşaması nedeniyle ülkemizde gayrimenkul edinimi konusuna çekinceyle yaklaşmaları olasıdır.
- İranlılar genelde yüzyüze ilişkiyi sevmektedir. Birçok İranlı ilk elden Türkiye'de yaşayan İranlıların yönlendirmesiyle gayrimenkul edinmektedir. Bununla birlikte, İran'da da yüzyüze ilişkiye gerekli önemin verilmesi uygun olacaktır.
- Dolandırıcılık konusunda da yaygın şikayetler yaşanabilmektedir. Firmalarımızın dolandırıcılık konusunda İranlıların endişelerini gidermek için Ticaret Odaları bünyesinde yabancıların gayrimenkul rayiç bedeli, ruhsatlar, izinler, vb. ile ilgili çekincelerini giderecek birimler oluşturmaya öncülük etmelerinin uygun olabileceği, bu birimlerin sözleşmelerde anlaşmazlık yaşanması durumunda tahkim mekanizması gibi çalışmasının öngörülebileceği ve yabancıların gerekli durumlarda Ticaret Odalarında ilgili birimlerle temas ettirilerek güven tesis edilmesinin uygun olabileceği değerlendirilmektedir.
- İranlılara yönelik gayrimenkul pazarlaması yaparken vatandaşlık, ikamet, vb. tüm hizmetlerin tek elden gayrimenkul firması tarafından yapılmasına ilişkin tanıtımda bulunulması ve firma bünyesinde bu hizmetlerin tek elden verileceği bir yapının kurulması önemlidir. Bazı gayrimenkul firmalarının mobilya da dahil olmak üzere evin doğrudan oturulabilir şekilde pazarlanmasına yönelik pazarlama faaliyetleri bulunmaktadır.
- İran'da varlıklı ailelerin yaşadığı ev, apartman veya sitelerde yüzme havuzu, spor salonu, sosyalleşme alanı, butik kıyafet satış alanı (İranlılar maison – okunuşu mezon demektir), kuaför, doğumgünü partisi düzenleme alanı gibi mekanlar bulunmaktadır. Bu tarz alanlar ülkedeki kamusal yaşamın sıkı bir şekilde gözetim altında olması sonucunda ortaya çıkmıştır. Eğlence olanakları kamusal alanda oldukça sınırlı olduğundan, ev, apartman veya site içi sosyalleşme alanları önem kazanmıştır. Pazarlama esnasında varsa bu tarz alanların öne çıkarılması, yoksa bu tarz alanlara yakınlığın vurgulanması etkili olabilecektir.
- İranlıların ülkeden sermaye çıkarılmasına ilişkin devlet yöneticilerinden alınan tepkiler neticesinde gayrimenkul ve sermaye çıkışlarını olabildiğince üstü örtülü bir şekilde yapmaya çalıştığı unutulmamalıdır. İran Devrimi, yoksulların devrimi olarak bilinmektedir. Yurtdışında gayrimenkul sahibi olmak gibi gelir farklılıklarını ortaya çıkaran statü sembollerinin bilinmesi İranlılar tarafından pek istenmemektedir. İranlılar devlet yöneticilerinin, yurtdışında varlıkları olduğunu bilmesini tercih etmemektedir.

- İran Devleti'nin vize anlaşması olan ülke sayısı resmi olarak yayımlanmamaktadır. Bununla birlikte, bu sayının 10'u geçmediği değerlendirilmektedir. Ülkemizin vize muafiyeti olan ülke ve coğrafyalarının sayısı yapılacak pazarlamalarda etkili bir şekilde vurgulanmalıdır.
- İran'da ülkemizdeki aksine çifte vatandaş olmak yasaktır. Buna rağmen, ülkede 5 milyon kişinin çift pasaportu olduğu ifade edilmektedir. Rejimin çift pasaport sahibi vatandaşlara karşı tutumu olumsuzdur. Firmalarımızın bu hususa olabildiğince dikkat etmesi ve çift pasaport sahibi olma avantajını İranlılarla yapılacak görüşmelerde devlet yetkililerinin olduğu veya toplu bulunulan ortamlarda dile getirmemelerinin uygun olacağı değerlendirilmektedir. İran'ın çifte vatandaşlık tartışmalarının ele alındığı bir yazıya ulaşmak için [tıklayınız](#).
- İran'da milli eğitim alanında yabancı kolejlere anne ya da babasından en az birisi yabancı olan kişilerin çocuklarını kaydedebilmesi mümkündür. Yurtdışında eğitimine başlamış kişilerin İran'a dönmesi durumunda bu kolejlere devam edebilmesine bazı hallerde olanak tanınabilmektedir. İranlıların bir kısmının çocuklarını, kolej eğitimi aldirmek için ilkokulun ilk 1-2 yılında yurtdışı okullarına kaydettirdiği ve sonra tekrar ülkeye getirebildiği görülmektedir. Türkiye'de yabancı dilde eğitim veren kolejlerde anne-babanın yabancı olması gibi bir kısıtlamanın olmaması nedeniyle maddi durumu iyi olan kişilere yönelik tanıtımda eğitim olanaklarına ilişkin bu hususların dile getirilmesi etkili olabilecektir.
- İran iş dünyası uluslararası ticaretteki bölgeselleşme ve serbest ticaret konularına hakim değildir. Ülkemizde yatırım yoluyla vatandaşlık yapılması durumunda vurgulanması gereken husus, ülkemizde serbest bölgeler dahil (Serbest Bölgelerde AB üyeliğinin gerçekleştiği mali yılın sonuna kadar) yapılan yatırımlarda üretilen sanayi ve işlenmiş gıda ürünlerinin ülkemiz menşeyini kazanması ve bu sayede Avrupa Birliği ile ülkemiz arasında imzalanan Gümrük Birliği anlaşması kapsamında AB pazarında serbest dolaşım kazanması ve üretilen ürünün 500 milyon nüfusluk bir pazara erişeceğinin vurgulanmasıdır. Bu hususun yanısıra ülkemizin 20 civarında ülkeyle Serbest Ticaret Anlaşması (STA) olduğu da dile getirilmelidir. İran'da enerji, arsa ve işgücü maliyetleri ülkemize göre düşüktür. Ülkemizdeki yatırımcıların Gümrük Birliği ve STA'lar yoluyla elde edeceği avantajlar ve ulaşabileceği pazar büyüklüğü İranlı yatırımcılar nezdinde vurgulanmalıdır.
- İran'da gayrimenkul ve yatırım yoluyla vatandaşlık tanıtımı yaparken Ticaret, Sanayi ve Maden Odaları ile yakın işbirliği içinde olunması önemlidir. İranlı sanayi ve ticaret erbabı, yaptırımların üstesinden gelmek için Türkiye'yi bir üs olarak görme eğilimindedir. Bu noktada, Türkiye pasaportunun İran'ın içinden geçtiği yaptırımlar döneminin üstesinden gelinmesinde İran'ın sanayi ve iş dünyası için de katkı sunabileceği gibi hususlar vurgulanarak Ticaret, Sanayi ve Maden Odaları ile irtibatta kalınmasının ve buradaki üyelerle temas etmenin uygun olabileceği düşünülmektedir.
- İran'da özellikle Türklerin yaşadığı bölgelerde Türkiye'ye ilgi yüksektir. Tebriz, Urumiye, Erdebil, Zencan, Kazvin ve Tahran'ın odaklanması gereken bölgeler olduğu düşünülmektedir. Adıgeçen bölgelerde ikamet eden işadamı, doktor, akademisyen, banka yöneticileri vb. kesim başta İstanbul olmak üzere ülkemizden konut alımına sıcak bakmakta ve bir kısmının ülkemizde evleri ve ofisleri bulunmaktadır. Bunun yanısıra,

yılda 15 milyon turistin geldiği Meşhed'in de gerek Afgan sermayedarlar gerek Şii dini inanç turizmi açısından önemli olduğu ve Meşhed'de de tanıtım yapılmasının uygun olabileceği değerlendirilmektedir. İran'da 3 milyon civarı Afgan nüfus bulunmaktadır. Bu nüfusun 1,5 milyon civarının ülkede ikamet izni bulunmaktadır. Bunların arasında da ciddi sermayedarlar olduğu hususu akıldan çıkarılmamalıdır. Yalnızca Meşhed bölgesinde 5 bin civarında Afgan sermayedarın 1 milyon \$'dan fazla sermayesi olduğu, uygun şartlar sağlanması durumunda üretim tesislerini Türkiye gibi ülkelere kaydırmak istedikleri gözönünde bulundurulmalıdır.

- İran'da sosyal medya kullanımı oldukça kısıtlıdır. İnternet kullanımı konusunda da önemli kısıtlar vardır. Ülkede 30 milyon kişinin VPN kullandığı İran İletişim Bakanı tarafından açıklanmıştır. En yaygın kullanılan sosyal medya kanalı Instagram'dır. Telegram isimli mesajlaşma uygulaması İran'da yasaklanmış olmasına rağmen halen kullanımı yaygındır. WhatsApp da kullanılmaktadır. Facebook, twitter, youtube yasaklı durumdadır. Özellikle Instagram aracılığıyla influencer pazarlaması İran'da sıklıkla kullanılmaktadır. İran'a yönelik Türkiye üzerinden Farsça anahtar kelimelerle Instagram, Google Adwords ve Adsense reklamı yapılması mümkündür.
- Bazı gayrimenkul firmalarımız Manoto, GemTV gibi rejim muhalifi kanallar üzerinden influencer pazarlaması denilen ünlüleri kullanacak şekilde reklam verebilmektedir. Böyle bir yöntemin izlenecek olması durumunda oldukça dikkatli ilerlenmesi önerilmektedir. Bununla birlikte, bu kanallarda yanlış bilgi içeren reklamlar da yaygındır.
- Alfabe farklılığı ve Türkçe'ye hakimiyetlerinin yüksek olmaması nedeniyle İranlıların, İngilizce altyapı sağlamayan Türkiye'deki popüler emlak ilan siteleri üzerinden gayrimenkul araştırması yapma oranı düşüktür. Ayrıca, İranlıların yabancı dile hakimiyeti ülkemizdekine benzer şekilde düşük olduğundan, ülkemizdeki İranlı yerleşik nüfustan anadili Farsça olan kişilerin gayrimenkul ve yatırım şirketleri bünyesinde istihdam edilmesinin uygun olabileceği değerlendirilmektedir.
- İran'da reklam ve tanıtım sektör raporunda nüfus dinamikleri gibi konularda kapsamlı bilgi bulunmaktadır. Raporun incelenmesinin reklam ve tanıtım stratejisi oluşturulması bağlamında önemli olduğu düşünülmektedir. Müşavirliğimizce hazırlanan İran Reklam Tanıtım Sektör Raporuna bağlantıdan [ulaşılabilir.](#)
- İran'ın uluslararası finansal sistemden yalıtılmış olması nedeniyle para transferinde sarraflık mekanizmasının yaygın bir şekilde kullanıldığı görülmektedir. Ülkede ihracat yapan firmaların parayı ülkeye geri getirme yükümlülüğü belirli bir miktarın altındaki ihracat rakamları için istisna tutulmuştur. Bu firmaların veya sahiplerinin yurtdışında paraları olabilmektedir. Bu kişilere yönelik satışlarda firmalarımızın paralarını tahsil etmede herhangi bir sıkıntıyla karşılaşmadığı görülmektedir. Ülke içinde özellikle orta-orta üst sınıf mahiyetindeki ücretli çalışanlar veya ülkede menkul veya gayrimenkulu bulunup bunun geliriyle yaşayan, bunu satarak bedelini yurtdışına menkul veya gayrimenkul olarak çıkarmak isteyenlerin sarraflık mekanizmasını kullanmak zorunda olduğu, bu mekanizmada da %15-20 gibi yüksek komisyonlar ödemek zorunda kalacağı unutulmamalıdır. Firmalarımızın bu kişilerle temasları sırasında fiyatlama yaparken bu hususu gözönünde bulundurması önemlidir.

- İran'da Körfez'deki diğer Arap ülkelerinin aksine kabile bağları önemli değildir. Körfez'deki Arap ülkelerinde divaniyye denilen kabilenin bulunduğu akşam etkinliklerinde kabile üyelerinin tümüne yönelik yüz yüze pazarlama önemliyken, İran'da bu şekilde bir pazarlama yapılması mümkün bulunmamaktadır. Firmalarımızın bu noktada Ticaret, Sanayi ve Maden Odaları ile ortaklaşa çalışmalar gerçekleştirmesi gibi alternatif yollarla ilerlemeye çalışması etkili olabilecektir.
- İran'a yönelik strateji belirlenirken sabırlı olunmalıdır. İran pazarını hedefleyen bazı gayrimenkul firmalarımızın ilk yıl yalnızca 3-4 adet konut satışı yapabildikleri, sonraki yıllarda ise bu rakamın hızla 50-100 bandına çıkabildiği ifade edilmiştir. İran pazarı için kulaktan kulağa pazarlama (word of mouth) önem arz etmektedir.
- Firmalarımızın İran'da Ticaret Müşaviri ve Ataşeliklerimizin oldukları ülkelerde doğrudan Ticaret Müşaviri ve Ataşeleri ile temasa geçerek gayrimenkul sektörü hakkında bilgi edinmeye çalıştığı görülmektedir. Gayrimenkul sektörü Ticaret Müşavirliği ve Ataşeliklerinin görev alanında bulunmamasına rağmen bilgilendirme yapılmaya çalışılmaktadır.

İranlıların Türkiye'de Ev Satın Alma Nedenleri

İranlı emlakçıların Haft-e Sobh gazetesine verdiği mülakatta, İranlıların farklı nedenlerle Türkiye'de ev satın aldığını,

- bazılarının Türkiye'nin vatandaşlığını almak için Türkiye'ye gittiğini,
- bazılarının İran'daki siyasi ve ekonomi dengesizliklerden dolayı mülteci kamplarında kalmayı göze alarak Türkiye'nin ikametini almak istediğini,
- bazılarının yaptırımlardan dolayı Türkiye'nin iki bankasının İranlılar için hesap açabildiği ve uluslararası para transferlerini yapabildikleri için ticaret amacıyla Türkiye'yi seçtiğini

belirtmiştir.

İranlı emlakçılar ayrıca, Türkiye'deki evlerin İranlılara göre olmadığını, İranlıların evlerinde büyük salonlar ve mutfakları tercih ettiğini; Türkiye'deki evlerde küçük salonlar ve mutfakların olduğunu, yine de İran'daki ev fiyatlarının Türkiye'ye göre çok yüksek olmasından dolayı İranlıların ne olursa olsun oraya gitmeye çalıştığını söylemiştir.

Kaynak: Haft-e Sobh, 23/08/2020