



ASTONS


2023

ГОДОВОЙ ОТЧЕТ ПО РЫНКУ
НЕДВИЖИМОСТИ В ТУРЦИИ

СТАТИСТИКА. АНАЛИТИКА. ПРОГНОЗЫ.

ТУРЦИЯ 2023 – «АМЕРИКАНСКИЕ ГОРКИ» ЭКОНОМИКИ

На состояние рынка недвижимости в Турции и инвестиционный климат в стране в 2023 году влияло множество факторов. Год был насыщенным и непростым.



Падение экономики и курса лиры, прогрессирующий рост инфляции, рекордный дефицит бюджета, землетрясение, выборы президента, новые законы в сфере туризма и миграции, отток иностранцев с ВНЖ - это с одной стороны.



А с другой – 100-летие республики и окончание действия лозаннского договора, кратное увеличение добычи нефти и газа, разворот экономической стратегии на повышение ключевой ставки и, как итог, повышение кредитного рейтинга страны от ведущих мировых агентств. Рекордные сборы с туристического сезона, рост сборов по экспорту, **значительное увеличение прямых иностранных инвестиций в Турцию** и большой интерес со стороны американских и азиатских инвесторов.

На настроения как в стране вообще, так и на рынке недвижимости в Турции влияла и внешняя геополитическая обстановка. Республика держит статус переговорщика по основным конфликтам. Однако, во внутренней политике Турции пришлось сделать ряд изменений в миграционном законодательстве, которые в конечном итоге отразились на условиях приобретения недвижимости иностранцами и программе получения гражданства за инвестиции.



ГЛАВНЫЕ СОБЫТИЯ 2023 ГОДА И ИХ ПОСЛЕДСТВИЯ

Доступность жилья и аренды – по сути была ключевой темой всего 2023-го года в Турции. Большинство решений, которые отразились на инвестиционном климате, правительство Республики принимало, чтобы освободить рынок для граждан. Сначала – огромный миграционный поток. **Потом экономику Турции сильно подорвало землетрясение.** Перед выборами важно было угодить электорату, ну а дальше ЦБ как мог боролся с инфляцией.

Вот ключевые события года, по которым можно следить за изменениями рынка:

ЯНВАРЬ

Отказы в выдаче ВНЖ

2023-й начался с массовых отказов по «туристическому» ВНЖ. Непродление по аренде составляло практически 100%. Отказы подтолкнули спрос к покупке недвижимости среди иностранных инвесторов. В январе 2023-го процент иностранных инвестиций в недвижимость в Турции от общего объема рынка составил рекордные 5%.

Розыгрыш жилья

Президент Эрдоган проводит розыгрыш на получение соцжилья. Лотереей определяется более 1000 бенефициаров.

ФЕВРАЛЬ

Самое масштабное землетрясение

6 февраля Турция пережила рекордное стихийное бедствие XXI века и одно из трех крупнейших за последние 100 лет. Два мощных подземных толчка магнитудой почти 8 баллов разрушили 10 провинций - Кахраманмараш, Килис, Диярбакыр, Адана, Османийе, Газиантеп, Шанлыурфа, Адыяман, Малатья и Хатай.

В Турцию отправляется помощь и отряды из 25 стран мира. Ущерб от землетрясения в Турции составил более 105 млрд \$.

105 МЛРД \$

составил ущерб
от землетрясения
в Турции

Цены на аренду и недвижимость идут вверх

Палата риэлторов Турции **сигнализирует о росте цен на недвижимость и аренду** по всей Турции. Максимальные показатели - в Стамбуле, Конье, Анталии, Адане: плюс 100-200% за неделю.

Дефицит жилья, который ощущался и до землетрясения, обостряется. Жилье в феврале потеряли до миллиона человек.

Карты UnionPay перестали работать за рубежом

Карты российских банков китайской платежной системы UnionPay приостановили работу.

МАРТ

Турция и ОАЭ заключили договор о свободной торговле

Соглашение предусматривает отмену или снижение таможенных пошлин на 82% для товаров и изделий, которые не связаны с углеводородами. Объем товарооборота между странами увеличится до 25 миллиардов долларов в год.

Проходят массовые проверки зданий на сейсмостойкость

По всей стране госинспекторами проводятся проверки на безопасность зданий и строений. Проверяют в первую очередь объекты социальной инфраструктуры: школы, больницы, торговые центры, мосты, вокзалы и аэропорты, университеты, офисные здания и другие общественные заведения. Здания, не прошедшие проверку, расселяются.

Иностранцы активно регистрируют компании

Иностранцы регистрируют рекордное число юридических лиц в Турции.

Самыми популярными сферами стали:

- Логистика
- Легкая промышленность
- Сфера услуг

Самым перспективным направлением считается IT.

По данным Фонда исследований экономической политики Республики, за первые два месяца года рост регистраций составил более 400% по сравнению с тем же периодом 2022-го.

АПРЕЛЬ

Турция начнет потреблять собственный газ

С 20 апреля страна запускает трубопровод, расположенный в Черном море. Глубина в районе бурения составляет 2 тысячи 200 метров. Запасов газа из месторождения хватит на 35 лет. Газ планируют использовать не только для собственных нужд, но и для импорта.

Ограничение по росту аренды за жилье

Продлевается ограничение на увеличение арендной платы за жилье. Собственники жилья не могут повышать арендную плату в год более чем на 25% от предыдущей стоимости контракта. Таким образом правительство старается регулировать непомерный рост цен на аренду.

МАЙ

Пандемии больше нет

Глава Всемирной организации здравоохранения (ВОЗ) Тедрос Аданом Гебреисус объявил об отмене статуса пандемии для COVID-19. Ситуация с распространением вируса больше не считается чрезвычайной.

Эрдоган победил во втором туре

В Турции прошли выборы главы Республики и парламента. 600 членов Великого Национального Собрания - это представители 87 избирательных округов 81 турецкой провинции были избраны 14 мая. А вот гонка за президентский пост растянулась на два тура. Тайпу Реджепу Эрдогану не хватило буквально 0,5% для того, чтобы перешагнуть 50% порог голосов.

28 мая Турция выбрала своего президента.

Явка избирателей составила 84.22%, а это 53,8+ миллионов голосов. Из них за Реджепа Тайипа Эрдогана проголосовали 52,16% или 27,7+ миллионов человек. За оппозицию традиционно проголосовали крупные центры - Стамбул, Измир, Анкара, Анталья, а также весь запад и курдский восток. Действующего президента поддержали центральные провинции Турции, а также маленькие города и села по всей стране.



ИЮНЬ

Новый кабинет министров. После выборов состав правительства страны обновлён почти полностью.

17 министров сумели сохранить свои места в новом кабмине президента Турции. Аналитики оценили перестановки - если раньше это правительство называли правительством мусульманских демократов или умеренных исламистов, то теперь это кабинет опытных и перспективных технократов.

Самый дорогой бренд Турции

Авиакомпания Turkish Airlines стала самым дорогим брендом Турции. Рыночная стоимость компании превысила 2 млрд \$. На втором месте - Arçelik с рыночной стоимостью 1,5 млрд \$. Неплохо.

Нашли нефть

Новое месторождение нефти обнаружили в юго-восточной части Турции, в районах приграничных с Ираком. По оценкам экспертов, потенциальные запасы этого месторождения могут в 5 раз превышать запасы самого крупного месторождения Габар.

Повышение ключевой ставки с 8,5% до 15%.

Первое повышение ключевой ставки

22 июня ЦБ Турции впервые за два года повысил ключевую ставку с 8,5% до 15%. В результате этого решения курс турецкой лиры по отношению к доллару достиг исторического минимума — более 24TL за \$1.

ИЮЛЬ

В Турции обещают самое жаркое лето

Директор Исследовательского центра климатической политики Университета Левент Курназ заявил, что Турцию ждет самое жаркое лето за последние десятилетия.

«В этом году мы, скорее всего, побьем самый высокий температурный рекорд в Турции. До сих пор мы видели 49,1 градуса, я думаю, что мы очень легко увидим в этом году выше 50 градусов» - предупреждал синоптик. Не обманул.

Пересмотреть цены на недвижимость для иностранцев

Председатель ассоциации юристов в сфере недвижимости В Турции Али Гювенч Кираз предложил пересмотреть цены на недвижимость для иностранцев.

Во-первых, поднять стоимость входа для получения гражданства по инвестициям.

Во-вторых, увеличить оценочный порог недвижимости под ВНЖ по ТАПУ. Его предложение частично реализуют уже осенью.

АВГУСТ

Согласно данным портала Global Property Guide, сильнейший рост цен на жилье, с учетом инфляции в первом полугодии 2023 наблюдался в:

- Турции (+57,64%),
- Исландии (+12,15%),
- Вьетнаме (+22,35%),
- России (+11,57%).
- Тайване (+12,53%),

Прирост считали в национальной валюте.

**Турция стала лидером
по росту цен на жилую
недвижимость**

Китайским туристам разрешили отдыхать в Турции

Ранее граждан КНР ограничивали в поездках и турах в Турцию, турагентства страны не продавали групповые туры в страну. На минувшей неделе правительством Китая этот запрет был снят. Помимо Турции, китайцам также теперь разрешено ездить в США, Великобританию, Австралию, Южную Корею и Японию.

Турция вошла в топ-5 дорогих направлений летнего отдыха для россиян

Впервые в истории Турция попала в пятерку самых дорогих курортов. По данным Ассоциации туроператоров России, десятидневный отпуск на двоих в Турции в августе стоил в среднем в 183–185 тысяч рублей. Для сравнения, в 2020 году средняя стоимость отпуска на тех же условиях составляла 100 тысяч рублей.

Турция вошла в топ-5 самых дорогих направлений, заняв четвертое место, впереди — Мальдивы, Куба и Шри-Ланка.

Прогнозы по экономике

Глобальное рейтинговое агентство Moody's пересмотрело свой прогноз экономического роста Турции в 2023. Агентство прогнозирует, что ВВП Турции вырастет на 4,2% в этом году, согласно августовскому отчету Global Macro Outlook 2023, по сравнению с майским прогнозом в 2,6%.

Почти ВНЖ - в Турции предлагают ввести визу цифрового кочевника

С таким предложением к правительству страны обратились представители туристического сектора Ананьи. По мнению активистов, это должно привлечь в город иностранцев, которые работают удаленно, имеют сбережения для жизни и любят путешествовать. О предложении вновь заговорили в январе 2024-го.

Индекс качества жизни. Турция на 52 месте

Компания NUMBEO подготовила традиционный индекс качества жизни по странам за 2023 год.

Турция заняла 52 строчку, опередив Беларусь, Грузию, Сербию, Аргентину, Азербайджан, Украину, Китай, Россию и Казахстан.

Турция на
25 МЕСТЕ
по уровню
жизни

В Анкару прибыл министр иностранных дел Великобритании

Джеймс Клеверли находился в Турции с двухдневным визитом. В повестке встреч - новые торговые пути, укрепление партнерства с Соединенным Королевством, отношения Турции с ЕС.

Реджеп Тайип Эрдоган встретился с Илоном Маском

Президент Турции Реджеп Тайип Эрдоган встретился в Нью-Йорке с бизнесменом и владельцем компании Tesla Илоном Маском. Турецкий лидер предложил построить седьмой завод Tesla в республике. Он также заявил о возможности сотрудничества Турции со SpaceX в рамках реализации космической программы.



Турция отметила 100 лет со дня основания Республики

29 октября 2023 года турецкий народ отмечает главный национальный праздник - вековой юбилей своей страны. Именно в этот день в 1923 году Турция была объявлена Республикой.

Порог ВНЖ по ТАПУ подняли до \$200 000

Стоимость недвижимости для получения ВНЖ инвестора увеличена с \$75 000 до \$200 000 долларов в лировом эквиваленте. Новая норма касается тех, кто получает свидетельство о собственности на свою недвижимость с 16 октября. Первичный вид на жительство на основании владения недвижимостью такие собственники смогут получить только если оценочная и кадастровая стоимость этой недвижимости равна или превышает \$200 000. И это должен быть один объект недвижимости.

Турция стала крупнейшим покупателем золота в мире

По данным Всемирного совета по золоту, сейчас в стране находится 565 тонн золота, что является самым высоким показателем за всю историю наблюдений. Турция находится на 9 месте в мире по золотым запасам - 572 тонны.

Турция находится на 9 месте в мире по золотым запасам - 572 тонны

Чемпионат Европы по футболу 2032 года будет проведен в Турции и Италии

Кандидатов объявили в ходе церемонии в штаб-квартире УЕФА в швейцарском Ньоне. Матч открытия пройдет в одной стране, матч закрытия - в другой.

The Times поставила Турцию на второе место в ТОП-10 мест для отдыха в октябре

В рекомендации издания турецкий город Фетхие занимает второе место в мире.

НОЯБРЬ

Принят закон о посуточной аренде

Краткосрочной называется аренда недвижимости сроком до 100 дней (раньше было до полугода). Чтобы сдавать недвижимость на короткий срок, собственникам теперь необходимо получить лицензию. Документ будет выдавать Министерство туризма силами губернаторств. Лицензию также можно получить через управляющую компанию.

Греция будет выдавать визы гражданам Турции прямо на границе

Согласно проекту «Меморандум о взаимопонимании», турецким гражданам будет предоставляться виза при въезде на островах Эгейского моря, таких как Родос, Лесбос, Самос, Хиос, Кос, Лерос и Мейс - сроком на год. Новый визовый режим для турецких граждан на греческих островах - первый шаг для установления новых взаимоотношений со всей Европой.

Обновлена карта сейсмической активности - какие районы безопасные?

После февральского землетрясения обновилась карта сейсмической активности Турции. Согласно новым данным сейсмическая активность снизилась в провинциях Чанаккале, Мугла, Адана, Анталия, Эскишехир и Малатья. Опасность землетрясения повысилась в таких провинциях, как Трабзон, Ризе, Элязыг, Эрзурум и Аксарай. За 78 лет наблюдений сейсмическая карта Турции менялась 6 раз.

Инфляция в республике составила 60%

Турецкий институт статистики опубликовал данные по инфляции, согласно которым индекс потребительских цен в октябре увеличился на 3,43%. Рост в годовом исчислении на ноябрь составляет 61,36%.

Инфляция составила
60%



ДЕКАБРЬ

Грядущие изменения в программе гражданства Турции за инвестиции

Информация о повышении порога входа в программу получения гражданства за инвестиции распространяется в СМИ и местными экспертами.

Предположительная сумма нового порога - \$600 000 -750 000. Предположительные сроки - начало 2024-го года.

Эрдоган вошел в список самых влиятельных политиков Европы

Американское издание Politico опубликовало рейтинг Power 28, в котором названы самые влиятельные личности европейской политики. По данным издания, Реджеп Тайип Эрдоган занял шестое место как самый влиятельный политик в Европе, и пятое место в списке лидеров, обладающих исполнительной властью. Президент Турции за последние несколько лет получил репутацию переговорщика и миротворца, стал соединительным мостиком между Европой и Азией, Украиной и Россией.

3 города Турции вошли в список 100 лучших городов мира

Международная исследовательская компания Euromonitor составила список 100 лучших городов мира 2023 года на основе критериев, таких как: туристическая эффективность, инфраструктура, политика и привлекательность, здоровье, безопасность и устойчивость.

Из Турции в список вошли три города: Стамбул, который стал самым популярным иностранным направлением, Анталия и Мугла.

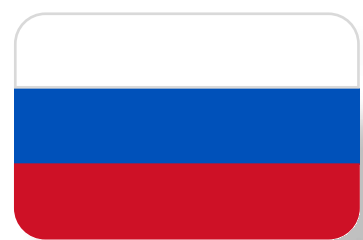


**СТАМБУЛ
АНТАЛИЯ
МУГЛА**

В сотне лучших городов мира

В 2023 году Турцию посетили 52,7 миллиона туристов

52,7 миллиона туристов посетили Турцию за 11 месяцев 2023 года. Больше всего туристов прибыло (по убыванию) из России, Германии, Англии, Болгарии и Ирана. Год стал рекордным по сборам для туристического сектора.



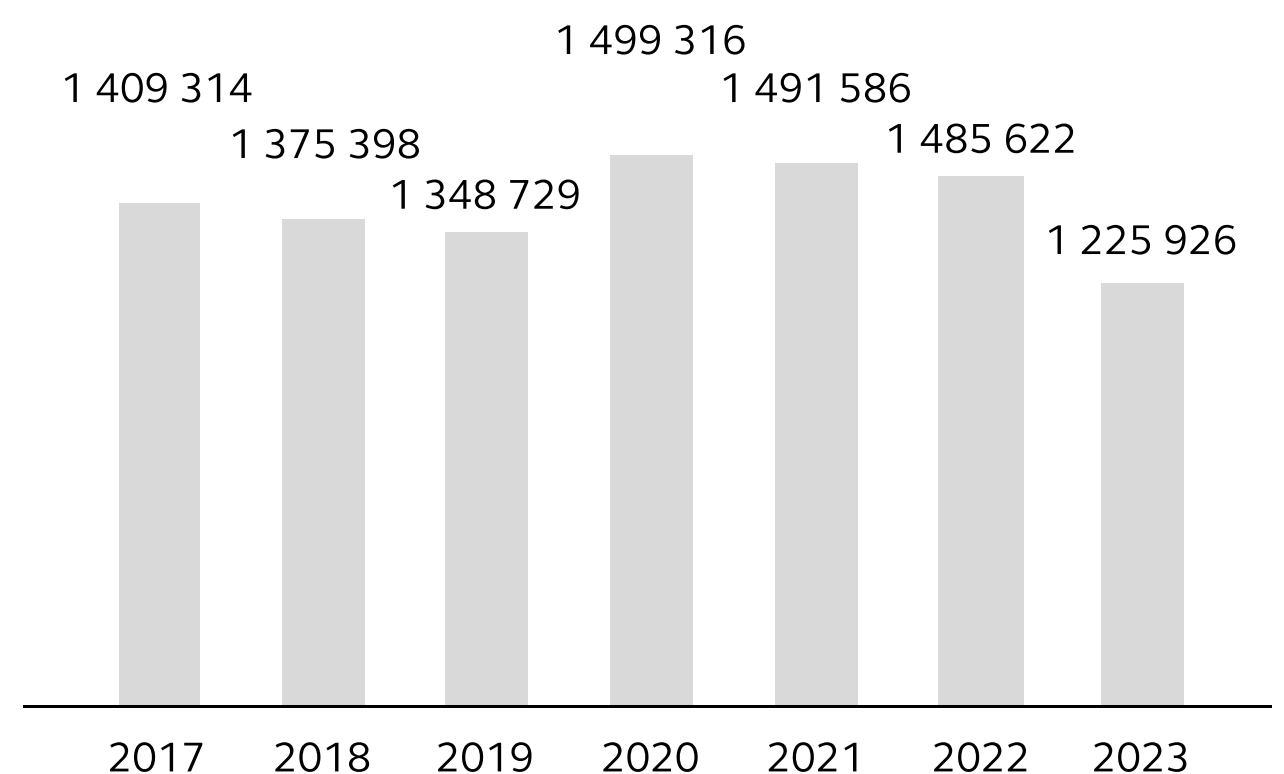
ПРОДАНО 1 225 926 ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ

Рынок недвижимости в Турции в 2023-м году активно подстраивался под новостную повестку. Начало года было активным для иностранных инвесторов. В середине - наблюдался спад интереса и осторожность. Но к осени ситуация выровнялась.

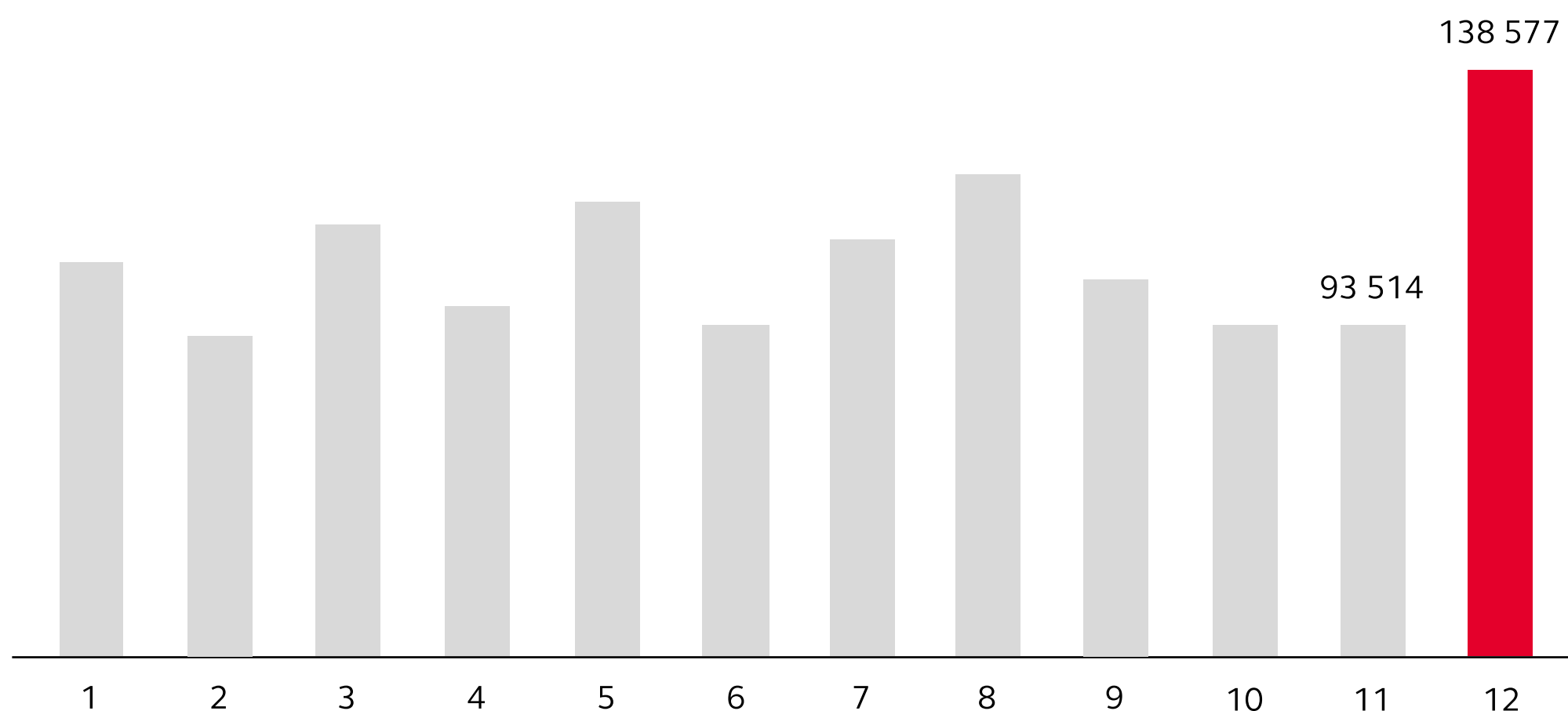
К концу 2023-го Турция пришла со значительным ростом стоимости квадратного метра, к допандемийным показателям по продажам, новым условиям в программах ВНЖ инвестора и гражданства за инвестиции.

В 2023-м общие продажи недвижимости снизились на 17,5%, по сравнению с предыдущим годом и составили 1 225 926 объектов.

Это уровень показателей 2019-го года.



ДЕКАБРЬ СТАЛ САМЫМ АКТИВНЫМ МЕСЯЦЕМ ПО СДЕЛКАМ В 2023-М ГОДУ



Уровень продаж в последний месяц года составил почти 138 тысяч 577 объектов. Это 11,3% продаж от годовых показателей.

2,9%

Доля иностранного
капитала

По регионам самая высокая доля продаж в Стамбуле - 16,2% и 198 739 объектов. Среди иностранных инвесторов лидером вновь стала провинция Анталия (включая Аланью, Кемер и другие города). Доля иностранного капитала в общем зачете составила 2,9%.

ДИНАМИКА ЦЕН

Турция — вновь в мировых лидерах по росту цен на недвижимость. Эта тенденция отмечается уже пятый год подряд. И, кажется, сохранится и в 2024-м.

По оценкам TÜİK средняя цена недвижимости в 2023 году выросла до 3.000.092,700 TL, а цена продажи квадратного метра увеличилась до 23.790 TL. В среднем цена квадратного метра по стране выросла на 84%

	Средняя стоимость за м ² , \$	Прирост стоимости за год в пересчете на \$	Окупаемость за счёт арендного дохода (лет)
Стамбул	1 341	21%	16
Анкара	822	34%	13
Измир	1 188	25%	17
Анталья	1 150	12%	16
Бурса	794	16%	15

За период 2022-2023 гг. **цены на недвижимость в Турции увеличились на 132%.**

Курс доллара к турецкой лире в 2023 году вырос на 56%, за период 2022-2023 гг - на 97%.

Курс евро к турецкой лире за 2023 г. вырос на 50%, за 2022-2023 гг - на 102%

**+ 84% за год в среднем
выросла стоимость
недвижимости**

35 005 ОБЪЕКТОВ КУПИЛИ ИНОСТРАНЦЫ

Продажи недвижимости иностранным инвесторам показали предсказуемый спад - снижение на 48,1% по сравнению с предыдущим годом. Показатели вернулись к допандемийным значениям.

Всего за год иностранцам было продано 35 005 объектов недвижимости. Это 2,9% от всех продаж.

САМАЯ ВЫСОКАЯ ДОЛЯ ПРОДАЖ:

- 1 АНТАЛЬЯ**
заняла первое место с 12 702 продажами иностранцам
- 2 СТАМБУЛ**
стал второй провинцией с 11 229 продажами
- 3 МЕРСИН**
на третьем месте Мерсин с 3 016 продажами

Граждане России стали абсолютными лидерами по покупкам недвижимости в Турции среди всех национальностей.

10 560

домов в Турции купили россияне за 2023 год

Продажи объектов недвижимости в Турции среди иностранцев, топ-20, 2023 г. и декабрь 2023 г.



КТО ПОКУПАЕТ НЕДВИЖИМОСТЬ В ТУРЦИИ

С различными типами ВНЖ в Турции проживают более миллиона иностранцев. И это все еще значительно больше, чем в предыдущие годы. Несмотря на некоторую просадку по рынку, именно сейчас можно выгодно купить недвижимость у моря и получить гражданство по приемлемой стоимости.

Запросы людей, которые сегодня покупают турецкую недвижимость можно разделить на три категории.



ДЛЯ ЖИЗНИ

Люди, которые любят восточную и загадочную Турцию. И хотят здесь жить. И в этом случае Стамбул идеален, как мировой мегаполис с большой концентрацией бизнеса и финансов, а история и архитектура здесь сочетаются с развитием. Анталья и Аланья - подходят для жизни семей с детьми и пенсионеров. Тут солнце, море, мягкий климат, легкая адаптация, вечно зеленые пальмы - идеальная локация для тех, кто мечтает о домике у моря.



ДЛЯ ОТДЫХА НА МОРЕ

Выбирают Анталию и Бодрум. Это удобно и просто - иметь виллу или квартиру у моря. В комплексе формата отеля, где есть все - и бассейны с горками, и охрана, и кафе, кинотеатры, спа-центры. Все как в отеле, только свое. В этой квартире никто не живет, можно приехать в любое удобное время - в Турцию не нужны визы, простые и прямые перелеты, давно решены все вопросы по трансферу. И семья просто проводит все лето на море. Идеально.



ИНВЕСТОРЫ И ТЕ, КОМУ НЕОБХОДИМ ПЛАН Б

Программы получения ВНЖ и гражданства за инвестиции в Турции остаются максимально простыми и доступными. При этом турецкий паспорт или икамет работают как запасной план, открывают доступ к международной банковской системе, упрощают путешествия по миру. А в среднесрочной перспективе турецкая недвижимость дает хорошую доходность.



ДЛЯ ЖИЗНИ
УЮТНЫЙ КОМПЛЕКС НА БЕРЕГУ
МРАМОРНОГО МОРЯ, СТАМБУЛ

НОВЫЙ ЖИЛОЙ КОМПЛЕКС СТРОИТСЯ В РАЙОНЕ БЮЮКЧЕКМЕДЖЕ.

Здесь - малоэтажная застройка, прогулочная набережная, марина для яхт и городской пляж с белым песком. Развитая инфраструктура спального района со школой, клиникой, крупным ТЦ и всем необходимым в шаговой доступности. А до центра легко добраться на аквабусе или метробусе.

Комплекс будет состоять из 12 блоков на 260 квартир. Планировки - 1+1, 2+1 и дуплексы с видом на море 4+1 и 4+2.

В инфраструктуре резиденции – детские площадки, бассейн, сауна, тренажерный зал, кинотеатр, турецкая баня, парковка и круглосуточная охрана.

При покупке недвижимости стоимостью от \$400 000 доступно получение гражданства Турции.

Рассрочка без % на 24 месяца.

**ОТ \$185 000**



ДЛЯ ОТДЫХА

**ВИЛЛА В СОСНОВОМ ЛЕСУ И С ВИДОМ
НА ГОРЫ, ФЕТХИЕ**

ОТДЕЛЬНО СТОЯЩАЯ ВИЛЛА В УНИКАЛЬНОМ МЕСТЕ

Это отдельно стоящая вилла в комплексе вилл в уникальном месте. Верхняя долина района Оваджик - курортного городка, расположенный в окружении гор Бабадаг. Рядом пляж Олюдениз (в переводе «голубая лагуна») с чистой водой, красивыми бухтами и золотым песком. Вокруг - сосновый лес, и воздух в нем всегда свеж прохладен.

Комплекс рассчитан всего на три виллы. В продаже дом общей площадью 180 м² с тремя спальнями, большой и просторной кухней-гостиной, техническими помещениями, частным бассейном и собственной территорией.

Все комнаты виллы – с балконами, с которых открывается завораживающий вид на гору Babadag.

Вилла будет сдана с полной чистовой отделкой, встроенной кухонной мебелью, с гранитной столешницей, качественной сантехникой.

Срок сдачи: май 2024г.

Предложение подходит для получения гражданства Турции за инвестиции.



ОТ \$1 000 000



ДЛЯ ИНВЕСТИЦИЙ
РОСКОШНАЯ ИНФРАСТРУКТУРА
И БЛИЗОСТЬ К МОРЮ, АНТАЛЬЯ

ЭТО ПРЕДЛОЖЕНИЕ ИДЕАЛЬНО ПОД СДАЧУ В АРЕНДУ В ТУРИСТИЧЕСКИЙ СЕЗОН.

Новый жилой комплекс строится в одном из самых перспективных районов Антальи – Алтынташ. Рядом - знаменитая премиальная Лара и вся инфраструктура города-миллионника.

Оригинальная архитектура 7-ми этажного здания комплекса отличается разнообразием планировок.

В продаже трехуровневые квартиры-виллы 4+1 на нижнем этаже, квартиры 2+1 и 1+1 с большими частными террасами на верхних этажах.

Благодаря тому, что участок под данный жилой комплекс является крайней точкой района Алтынташ и располагается максимально близко к морю, владельцы квартир от 2-го этажа и выше, будут иметь вид на море. Рядом с комплексом запрещено строительство высокоэтажных зданий, это дает гарантию того, что вид не будет перекрыт другими строениями.

В инфраструктуре комплекса:

- Подземная парковка;
- Станции зарядки электромобилей;
- Открытый бассейн;
- Крытый бассейн;
- Бар у бассейна;
- Фитнес-центр;
- СПА-зона;
- Конференц-зал;
- Зона барбекю;
- Детская игровая площадка;
- Баскетбольная площадка;
- Электронная система пропуска.

В ЖК будут установлены солнечные панели, что позволит снизить общий расход энергии минимум на 20%.

Квартиры сдаются с дизайнерским ремонтом со встроенной кухонной мебелью и техникой, кондиционерами в каждой комнате, сантехникой, системой «умный пол».

Предложение доступно для получения гражданства за инвестиции.

ОТ €167 500

ВОССТАНОВЛЕНИЕ ЭКОНОМИКИ, ПРИТОК ИНОСТРАННЫХ ИНВЕСТИЦИЙ

На 2024-й Турции прогнозируют восстановление экономики. Правительство делает ставку на экспорт, туризм, активно занимается привлечением иностранных инвестиций.

Турция вернется к инвестиционному кредитному рейтингу в ближайшие пять лет.

Такой прогноз дает американская инвестиционная компания Pimco, чей анализ опубликовал Financial Times.

Сейчас лидирующие рейтинговые агентства – Pimco, Moody's, S&P и Fitch – присваивают Турецкой Республике рейтинг В. Moody's улучшило прогноз для рейтинга страны до «позитивного», обращая внимание на «признаки начала разворота инфляционной динамики».

Pimco уже сейчас рекомендует своим инвесторам вкладываться в Турцию.

Туризм будет главным двигателем роста турецкой экономики в 2024 году, прогнозирует институт экономики Mastercard (MEI).

Данные от института за первые 9 месяцев 2023 года показывают, что расходы иностранных туристов с использованием карт в Турции выросли примерно на 20% по сравнению с предыдущим годом, а количество карт, используемых для транзакций, увеличилось на 25% из-за увеличения количества туристов. Mastercard предсказывает, что эта тенденция усилится в 2024 году.

**\$3,3 млрд. иностранных
инвестиций
в недвижимость
сделано в 2023-м году**

По информации Международной ассоциации инвесторов (YASED) размер прямых иностранных инвестиций (ПИИ) в Турцию составил \$9,2 млрд. Согласно отчету ассоциации, доля инвестиций в недвижимость составила 3,3 миллиарда долларов - 36% от общего числа инвестиций.

**Из стран ЕС получено 56% инвестиций.
Из стран Ближнего Востока - 18%.**

РЕШЕНИЕ КРИЗИСА ЖИЛЬЯ И НОВЫЕ ТИПЫ ВИЗ

В миграционной политике страны также ждут перемены курса. На это указывает обсуждение введения сразу двух новых типов виз - для диджитал сотрудников и бизнесменов.

Решение кризиса в жилищном вопросе было едва ли не основной повесткой в прошлом году.

Виза для IT специалистов

Турция планирует запустить проект «техническая виза». Об этом заявил министр промышленности и технологий Фатих Качир. Предложение направлено на привлечение иностранных предпринимателей, занимающихся технологическими и инновационными проектами. По словам министра, Турция планирует стать хабом в сфере IT-индустрии.

Виза для бизнесменов

ПМЖ инвестора будет предоставлять право бессрочного пребывания в Турции, а также право на работу на территории Республики. Стоимость инвестиций в недвижимость для получения новой «золотой» визы предполагается установить в размере \$300 000 - \$350 000.

ПМЖ не приравнивается к гражданству, однако, турецкое правительство предполагает, что такая виза может быть более интересна тем, кто планирует жить и работать в Турции на постоянной основе. Инициатива на обсуждении.

Льготная ипотека и строительный бум

В 2024-м Турция должна снять остроту проблемы с дефицитом доступного жилья для граждан.

Во-первых, ударными темпами идет строительство в пострадавших от землетрясения районах. **За год в Турции должны построить более 5000 многоквартирных домов и всю инфраструктуру к ним.** Люди начнут возвращаться в новые дома уже весной.

Во-вторых, запущена программа реновации - после масштабных проверок зданий на сохранность и сейсмоустойчивость в Стамбуле, Измире и других городах реновация будет проходить при софинансировании государства.

В-третьих, в начале года в Турции ждут запуска льготной ипотеки для граждан. Часть программы - для молодых семей уже доступна.

НЕДВИЖИМОСТЬ БУДЕТ РАСТИ В ЦЕНЕ?

Эксперты прогнозируют дальнейший рост цен на недвижимость.

Сейчас инвестиции на внутреннем рынке сдерживают повышение процентных ставок по ипотечным кредитам и увеличение процентов по депозитам. Однако это временное явление.

Рост стоимости цен на недвижимость в 2024 году неизбежен и из-за увеличения стоимости строительства и рабочей силы, повышения уровня и качества проектов.

Недвижимость в Турции стабильно растет в цене из-за нескольких факторов:

- 1 Рост стоимости строительства:** цены на материалы, рабочую силу, стоимость всех юридических разрешений растут вместе с уровнем инфляции. А в этом году рост стоимости и дефицит материалов подстегнула масштабная программа застройки и восстановления пострадавших из-за землетрясения регионов.
- 2 Снижение темпов строительства:** из-за высоких цен застройщикам сложнее продавать свои объекты. Поэтому они стараются сначала продать все, что построено и только потом начинать новый проект. Дефицит предложений рождает повышение цены.
- 3 Ценность земли:** в Турции большинство земли в городах находится в частной собственности. Свободных мест под застройку осталось не так много, особенно в инвестиционно привлекательных регионах и районах. Покупка земли в Турции – хорошая инвестиция. В этом году земельных участков продано даже больше, чем квартир (в квадратных метрах).

ПОВЫШЕНИЕ СТОИМОСТИ ГРАЖДАНСТВА ЗА ИНВЕСТИЦИИ

Эксперты ждут и повышения порога инвестиций для получения гражданства по ускоренной программе. К этому есть все предпосылки. Турецкий паспорт явно недооценен. Сейчас ни одна другая страна мира не предоставляет гражданство за возвратные инвестиции в столь короткие сроки и за столь небольшие суммы.

**Планируется повышение стоимости инвестиций
«золотого паспорта» до \$600 000**

ГРАЖДАНСТВО ТУРЦИИ ЗА ИНВЕСТИЦИИ В НЕДВИЖИМОСТЬ

Турецкий паспорт предоставляет множество возможностей, а в условиях, когда другие программы получения второго гражданства стали недоступны

для россиян – является наиболее выгодной альтернативой, чтобы спасти активы и обеспечить своей семье стабильное и безопасное будущее.

Паспорт Турции это:

- | Безвизовые путешествия в 110 стран, включая Южную Корею, Сингапур и Японию;
- | Возможность получить Шенгенскую визу типа С-2 на пять лет;
- | Доступ к мировой финансовой системе и открытию банковских счетов;
- | Налоговые льготы для бизнеса и право вести бизнес за рубежом;
- | Возможность упрощенного переезда в США по бизнес-визе E-2 через три года проживания в стране.

\$400,000*

Для участия в программе необходимо приобрести жилую или коммерческую недвижимость стоимостью от \$400 000*. **Это возвратные инвестиции.**

Недвижимость можно сдавать для получения арендных выплат, а также выгодно продать через 3 года.

Это никак не отразится на гражданстве ее владельца.

При этом, цены на недвижимость в Турции с каждым годом только растут.

Турецкое гражданство может стать первым шагом к вашей свободе в выборе места для жизни, работы или отдыха.



***Планируется повышение порога инвестиций.**

ВНЖ ИНВЕСТОРА В ТУРЦИИ - БОНУС ПРИ ПОКУПКЕ НЕДВИЖИМОСТИ

Преимущества турецкого ВНЖ

На сегодняшний момент Турция является одним из самых лояльных государств в мире по выдаче вида на жительство иностранцам. Карточку резидента - икамет - можно получить при покупке недвижимости стоимостью от \$200 000.

ВНЖ Турции дает не только право проживания на территории Республики. Это еще и возможность открытия зарубежных счетов и банковских карт

и, как следствие, доступ к мировой финансовой системе.

Резиденты Турции могут открывать и вести бизнес на территории страны, что является особенно актуальным при условии ограничения для россиян международных рынков.

Также резиденты получают доступ к образованию и системе здравоохранения.



▶ БЕЗ ПОЖЕРТВОВАНИЙ

Только покупка недвижимости; без внесения государственных взносов



▶ ИКАМЕТ ДЛЯ ВСЕЙ СЕМЬИ

Включая супругу, детей до 18 лет



▶ БЕЗОПАСНОСТЬ И СТАБИЛЬНОСТЬ

«Запасной аэродром» на случай экономических и политических потрясений



▶ ПРАВО НА ГРАЖДАНСТВО

Через 5 лет владелец икамета может получить гражданство Турции

ПОЛУЧЕНИЕ ВНЖ ПРИ ПОКУПКЕ НЕДВИЖИМОСТИ

Процесс получения вида на жительство Турции на основании владения недвижимостью довольно прост.

С 16 октября 2023 года первичный ВНЖ Турецкой Республики выдается при покупке недвижимости кадастровой стоимостью от \$200 000 (по актуальному курсу при переводе в лиры) в открытых под ВНЖ районах.

Статус ВНЖ оформляется на главного заявителя — владельца недвижимости, а на супругу/супруга и несовершеннолетних детей оформляется семейный тип ВНЖ.

Владелец недвижимости может получить ВНЖ на срок до 2-х лет с правом дальнейшего продления. А через пять лет постоянного проживания в стране можно подать заявление на гражданство. Обязательным условием будет успешная сдача экзамена по турецкому языку.

Какие документы нужны для подачи?

- И Форма заявления на получение ВНЖ. Для ее заполнения предварительно нужно получить ИНН – номер налогоплательщика. Анкеты заполняются через государственную онлайн систему;
- И 4 биометрических фотографии на белом фоне;
- И Оригинал и копия загранпаспорта;
- И Действующая медицинская страховка;
- И Свидетельство о браке и о рождении детей;
- И Доказательство наличия достаточных и устойчивых финансовых ресурсов на время пребывания в стране;
- И Копия ТАПУ (свидетельство о собственности на недвижимость);
- И Справка из Кадастрового управления о том, что ТАПУ действительно.

ПРЕДСТАВИТЕЛЬСТВО В ТУРЦИИ

Представительство Astons в Турции работает в ключевых регионах Республики. Головной турецкий офис находится в самом сердце Стамбула. Здесь мы специализируемся

на недвижимости премиального класса, подходящей под получение гражданства за инвестиции и позволяющей сохранить и преумножить сбережения, обеспечить пассивный доход.

В нашем портфолио:

- И инвестиционные проекты с максимальной выгодой от лидирующих строительных компаний;
- Проекты с гарантированной доходностью до 10% годовых;
- Роскошные пентхаусы и квартиры в элитных кварталах Стамбула;
- Коммерческая недвижимость для релокации бизнеса;
- Шикарные виллы и таунхаусы на побережье Эгейского, Черного и Средиземного морей;
- Земельные участки для индивидуального строительства, а также организации производств и предприятий.

При оформлении гражданства Турции за инвестиции в недвижимость предоставляем полное юридическое сопровождение – от предварительной проверки документов до получения паспорта.

ОКАЗЫВАЕМ ВЕСЬ СПЕКТР УСЛУГ по подбору и покупке недвижимости, юридическое сопровождение на сделке, контроль исполнения обязательств застройщиков, помощь с релокацией и постпродажный сервис.

Выбирайте недвижимость в Турции для жизни, отдыха и выгодных инвестиций - вместе с Astons!

Специалисты нашей команды будут сопровождать на всех этапах - от предварительной консультации, подбора подходящей под ваши цели недвижимости, проверки документов застройщика, обеспечения гарантий чистоты сделки, оформления всего пакета документов при подаче на участие в программе гражданства за инвестиции в недвижимость или получения вида на жительство при покупке недвижимости, до выдачи свидетельства о собственности, паспорта гражданина Турции или ВНЖ, переезда в Турцию.

Обратитесь за бесплатной консультацией по подбору объектов, откройте Турцию с Astons прямо сейчас!



Александр Цурюпа

📍 Руководитель офиса Astons в Стамбуле

☎ [+90 216 922 14 78](tel:+902169221478)



Юлия Гаерли

📍 Эксперт по недвижимости на рынке Турции

☎ [+90 531 765 26 97](tel:+905317652697)



СТАМБУЛ, ТУРЦИЯ

📍 Maslak, Eski Büyükdere Street No:27 Maslak Orjin Business Center, Post Code: 34485 Sarıyer/İstanbul

☎ [+90 216 922 14 78](tel:+902169221478), [+44 207 292 2977](tel:+442072922977)



**НАЧНИТЕ СВОЙ ПУТЬ
К СВОБОДЕ СЕЙЧАС!**