

СТАТИСТИКА ПРОДАЖ НЕДВИЖИМОСТИ В ТУРЦИИ

Рекордный рост:

турецкий рынок недвижимости
превзошел докризисные показатели

153 014

объектов продано за месяц

НОЯБРЬ 2024

ТРЕНД МЕСЯЦА: +63% К ПРОДАЖАМ В ЛИДЕРАХ ПРОВИНЦИЙ — СТАМБУЛ

По данным Турецкого института статистики TÜİK за месяц в стране было продано **153 014 объектов недвижимости**. Это на 63,6% больше, чем в ноябре 2023 года и на 29,8% больше, чем в ноябре 2022 года.

По сравнению с ноябрём 2023 года цены на жильё в Турции выросли на 32,74%. Средняя цена объекта по стране — 3,74 млн турецких лир (\$106 000). Средняя цена квадратного метра в ноябре — 28 963 турецких лиры. Средняя площадь проданного объекта 129 квадратных метров.

Провинцией с наибольшим количеством продаж остаётся Стамбул. Здесь зарегистрировано 26 320 сделок. Это на 6% больше, чем в октябре.

После рывкового роста продаж в октябре, количество сделок в ноябре незначительно снизилось, но остаётся выше, чем в предыдущие месяцы — как предполагали эксперты, тенденция устойчивого роста сектора сохраняется.

К ноябрю 2024 года рынок недвижимости в Турции вернулся к докризисным показателям 2022 года и превысил их.

Так же в ноябре растёт количество сделок с иностранными инвесторами. **Доля сделок с иностранцами составила 1,4% от продаж, всего продан 2 151 объект.** Тройка городов-лидеров по продажам иностранцам не меняется: Стамбул, Анталья, Мерсин.

Тенденцию к устойчивому росту поддерживают экономические меры правительства и укрепление международного кредитного рейтинга страны

+63,6%

рост турецкого
рынка к
прошлому году

СТАБИЛЬНЫЙ РОСТ: К КОНЦУ ГОДА ВЫРОСЛИ НЕ ТОЛЬКО ОБЪЕМЫ ПРОДАЖ, НО И ЦЕНА НЕДВИЖИМОСТИ

За последние 5 лет стоимость недвижимости в Турции в среднем выросла на 200%+.

Средняя стоимость квадратного метра нового жилья в Стамбуле:

2020 год — \$550
2021 год — \$1000
2022 год — \$1200
2023 год — \$1430
2024 год — \$1500

Объемы рынка стабильно растут с января 2024 года. В апреле и июне наблюдался спад продаж, который объясняется длинными государственными праздниками и выходным регистрирующих учреждений. Судя по стабильному росту в остальные месяцы 2024 года, спрос на недвижимость только растет.

1 265 388

сделок купли-продажи
недвижимости было оформлено в
Турции за 11 месяцев 2024 года



ЗНАЧИТЕЛЬНО ВОЗРОС СПРОС НА НОВОСТРОЙКИ

Доля продаж новостроек в ноябре составила 32,2% от общего объема сделок.

Всего за месяц продано 49 274 объекта в новостройках и 103 740 объектов на вторичном рынке. Количество сделок на рынке первичного жилья выросло на 61,7% по сравнению с тем же месяцем прошлого года. За период с января по ноябрь 2024 года продажи новостроек увеличились на 24,2% по сравнению с аналогичным периодом прошлого года.

Количество продаж недвижимости, ноябрь 2024

	Ноябрь			Январь-Ноябрь		
	2024	2023	Изменение (%)	2024	2023	Изменение (%)
Общие продажи по типу продажи	153 014	93 514	63,6	1 265 388	1 087 349	16,4
Продажи с ипотекой	21 804	5 245	315,7	135 209	171 706	-21,3
Другие продажи	131 210	88 269	48,6	1 130 179	915 643	23,4
Общие продажи по состоянию жилья	153 014	93 514	63,6	1 265 388	1 087 349	16,4
Продажи первичного	49 274	30 472	61,7	407 832	328 299	24,2
Продажи вторичного	103 740	63 042	64,6	857 556	759 050	13,0



ОБЪЕМ ИНОСТРАННЫХ ИНВЕСТИЦИЙ НА ТУРЕЦКОМ РЫНКЕ НЕДВИЖИМОСТИ

Доля иностранного участия от всех продаж в ноябре составила 1,4%.
Ещё один сектор, где продажи выросли.

Всего иностранцы приобрели в Турции 2 151 объект недвижимости.

ТОП-3 провинций по количеству продаж иностранцам:

На первом месте Стамбул — 780 продаж

На втором месте Анталья — 752 продаж

На третьем месте Мерсин — 191 продаж



Очевидно, ассоциации девелоперов и риэлторов смогли донести до правительства необходимость изменения правил в отношении иностранцев. Смягчение правил выдачи рабочих виз и общее потепление отношения турецких властей к иностранцам в сентябре и октябре принесло свои плоды и отразилось на статистике продаж в ноябре, как и ожидалось — **иностранные покупатели приобрели больше недвижимости.**

Дальнейшее укрепление этой тенденции будет зависеть от того, насколько твёрдо турецкое правительство будет придерживаться выбранной политики. По скорости реакции рынка видно, что интерес к турецкой недвижимости у иностранных инвесторов не ослабевает.

На первом месте по количеству сделок снова граждане России. В сентябре они заключили 421 контракт на покупку. На втором — граждане Ирана и 200 сделок, на третьем — граждане Украины с 160 покупками.





СТАМБУЛ НЕИЗМЕННО ОСТАЁТСЯ ЦЕНТРОМ ПРИТЯЖЕНИЯ ТУРИСТОВ, РЕЛОКАНТОВ И ИНВЕСТОРОВ

В Стамбуле, как и в других крупных мегаполисах мира, есть долгосрочный план развития. Документ утвержден до 2028 года. Его цель — технологическая и «зеленая» трансформация города для повышения благосостояния и качества жизни жителей.

Как изменится Стамбул к 2028 году

План развития Стамбула масштабный и многогранный, мы выделили наиболее важные ключевые моменты:

- **Расширение использования возобновляемой энергии** — увеличение числа электростанций на солнечной, ветровой и геотермальной энергии, стимулирование энергоэффективности во всех секторах. Это снизит выбросы и сделает город экологичнее.
- **Создание «Технологических и Зеленых Трансформационных Зон»** — районов, где будет сконцентрировано развитие высоких технологий и инноваций. Они привлекут технологические компании и стартапы со всего мира.
- **Развитие системы устойчивого умного транспорта** — расширение рельсовых линий, популяризация электромобилей и микромобильности, оптимизация грузовых перевозок. Это разгрузит дороги и улучшит экологию.
- **Укрепление статуса глобального центра предпринимательства** — проведение международных конкурсов и программ акселерации стартапов, упрощение визового режима для предпринимателей. Это сделает экосистему Стамбула еще привлекательнее.
- **Развитие инфраструктуры для предпринимательства** — открытие новых технопарков, бизнес-инкубаторов, венчурных фондов. Это привлечет стартапы и инвесторов, создаст рабочие места.

Некоторые цели уже реализуются. План развития поможет Стамбулу укрепить свои позиции как глобального центра предпринимательства и повысить качество жизни горожан за счет технологий и устойчивого развития.

СТАМБУЛ — ЛИДЕР ПО РОСТУ ЦЕН НА НЕДВИЖИМОСТЬ И АРЕНДУ

Средняя цена объекта в Стамбуле в ноябре составила 5,03 млн турецких лир (\$142 000). Средний размер продаваемого объекта — 115 квадратных метров.

- Сильнее всего в ноябре выросли цены на недвижимость в районах: Адалар (Принцёвы острова), Кадыкёй, Чаталджа, Тузла, Пендик.
- Самая высокая стоимость квадратного метра в Стамбуле в ноябре — в районе Сарьер на европейской стороне: в среднем от 119 600 турецких лир (\$3400).
- Самая дорогая недвижимость Стамбула по-прежнему находится в районе Бейкоз — в среднем от 18 254 825 турецких лир (\$520 000).





ДВА ВАЖНЫХ ПУНКТА ДОПОЛНЯЮТ ОБЩИЙ ВЕКТОР «ЗЕЛеноЙ» ТРАНСФОРМАЦИИ СТАМБУЛА ПО ПЛАНУ РАЗВИТИЯ ДО 2028 ГОДА

Переход к циркулярной экономике

Стимулирование повторного использования ресурсов, увеличение доли переработки отходов, внедрение принципов циркулярного дизайна в производстве. Это снизит нагрузку на окружающую среду и сделает экономику более устойчивой.

В документе говорится о создании «Стамбульской платформы циркулярной экономики», которая объединит бизнес, власти и общественность для выработки совместных решений в этой сфере. Также планируется развивать индустриальный симбиоз, когда отходы одних предприятий становятся сырьем для других.

Развитие экологического сельского хозяйства

Увеличение площади органических ферм, популяризация местных продуктов, создание «зеленых» рынков. Это обеспечит жителей здоровой едой и поддержит мелких фермеров.

План предусматривает создание специальных «Экологических Сельскохозяйственных Зон» в пригородах Стамбула. Там будут внедряться передовые агротехнологии — капельное орошение, солнечные электростанции, биологические методы защиты растений. Также в этих зонах планируется развивать агротуризм.

Циркулярная экономика и эко-сельское хозяйство не только снизят воздействие на природу, но и создадут новые бизнес-возможности, рабочие места в инновационных отраслях.

План развития Стамбула до 2028 года выглядит очень амбициозным и всеобъемлющим. Если все эти инициативы будут реализованы, то город действительно может стать одним из мировых лидеров устойчивого развития и инноваций. **Это хороший пример для других крупных мегаполисов и дополнительные факторы выбрать Стамбул для инвестиций и для жизни.**



ТОП-3 ПРОВИНЦИЙ ТУРЦИИ ПО КОЛИЧЕСТВУ ПРОДАЖ

Крупные города с диверсифицированной экономикой — Стамбул, Измир, Анкара — имеют **большой потенциал для роста цен на недвижимость в долгосрочной перспективе и не зависят от сезонного спроса на аренду**. Поэтому их недвижимость окупается быстрее, чем в городах с сезонным спросом.

Районы, в которых, по статистическим данным за ноябрь, недвижимость окупается быстрее всего:

- Адалар (Принцессы острова)
- Эсенъюрт
- Эюпсултан
- Фатих
- Газиоспанпаша

ТОП-3 ПРОВИНЦИЙ ПО КОЛИЧЕСТВУ ПРОДАЖ



НЕДВИЖИМОСТЬ В СТАМБУЛЕ



OT \$273 000

МАСШТАБНЫЙ ОФИСНО-ЖИЛОЙ КОМПЛЕКС В ДЕЛОВОМ ЦЕНТРЕ

Крупнейший офисный проект региона, созданный для современной деловой жизни. Комплекс площадью 42 000 м² предлагает не только премиальные офисные пространства, но и полный спектр услуг для комфортной работы и жизни.

Почему рекомендуем:

- Локация: 5-10 минут до Шишли, Бешикташ, Таксим и Левент
- 150 метров до двух линий метро (M7, M11)
- VIP-консьерж сервис
- Торговая галерея с ресторанами и бутиками
- Собственное поле для мини-гольфа
- 60% территории — зеленые зоны

Проект подходит под программу получения гражданства за инвестиции. Если вас заинтересовал этот объект, напишите нашему [эксперту](#), его код TR740.



ОТ \$273 000



ОТ \$280 000

ЛЮКСОВЫЕ АПАРТАМЕНТЫ В ПРЕСТИЖНОМ РАЙОНЕ БАСЫН ЭКСПРЕСС

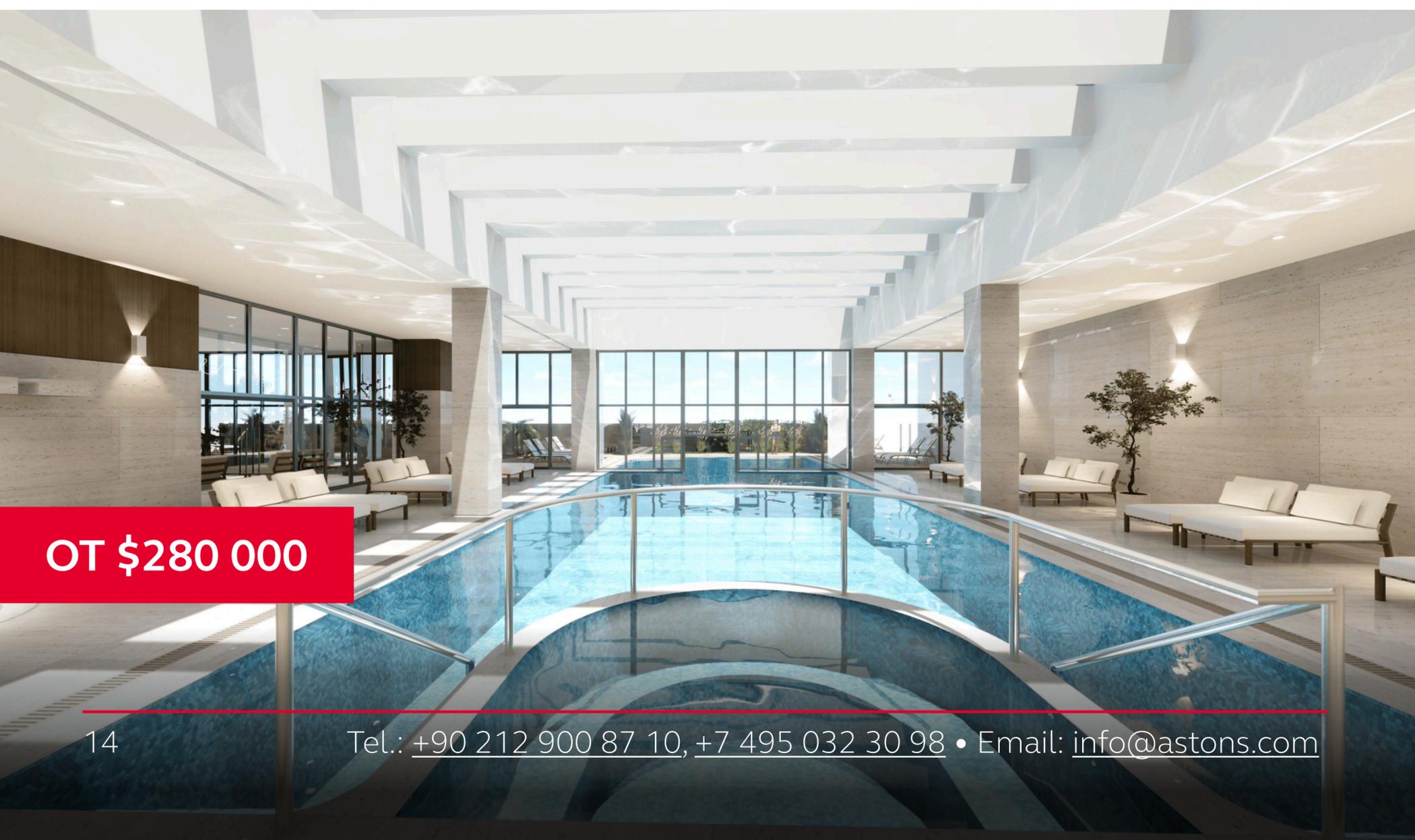
Апартаменты с террасами и частными садами, отельная инфраструктура и торговый центр на территории в перспективной локации Стамбула с удобной транспортной доступностью.

Район Басын Экспресс относится к муниципалитету Багджылар в европейской части Стамбула. Его стратегическое расположение на перекрестке двух самых важных магистралей мегаполиса — E5 и TEM — делают район привлекательным и удобным для жизни в мегаполисе. Также район считается одним из инвестиционных и деловых центров Стамбула — там расположены офисы международных брендов. В Басын Экспресс также находятся самые крупные ТЦ города — Mall of Istanbul и 212 Outlet Mall.

Почему рекомендуем:

- Локация: 4 км от автомагистрали E5, 3 минуты пешком до станции метро, 5 минут до шоссе TEM
- 30 минут на машине до нового аэропорта Стамбул (IST)
- Планировки на любой запрос: от 1+1 до 4+1
- Просторные апартаменты для семей: от 75 до 298 кв. м
- Видовые балконы
- Возможность жить с собственным садом в центре города

Проект подходит под программу получения гражданства за инвестиции.
Если вас заинтересовал этот объект, напишите нашему [эксперту](#), его код TR770.



ОТ \$280 000



ОТ \$990 000

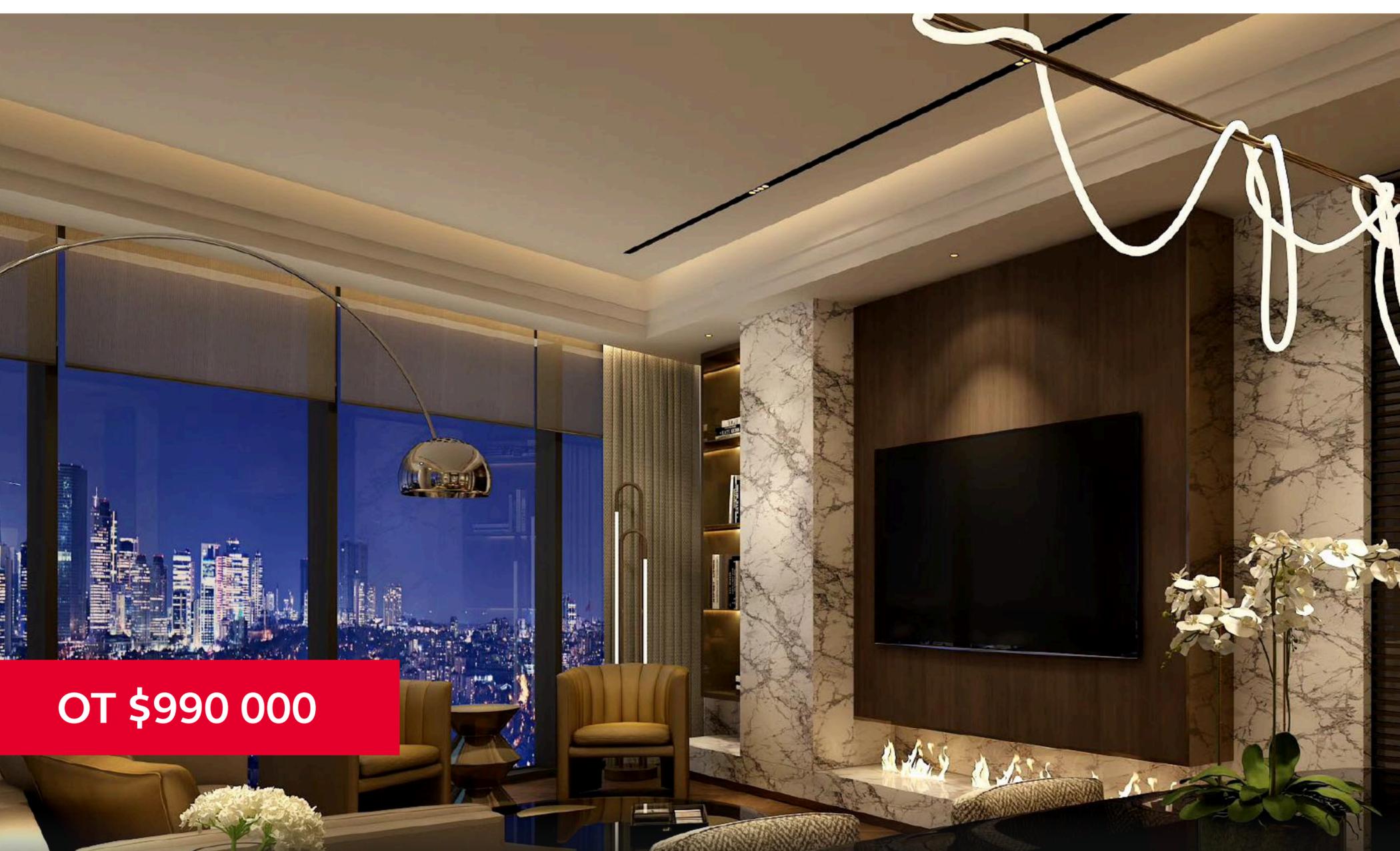
ИННОВАЦИОННЫЙ НЕБОСКРЕБ С ГИБРИДНОЙ КОНСТРУКЦИЕЙ

Единственное здание в стране, которое способно выдержать землетрясение магнитудой до 9 баллов — новый жилой комплекс в микрорайоне Маслак, в Сарыере. Революционный проект, спроектированный создателями Petronas Towers и Dubai World Expo 2020. Первое в Стамбуле здание с гибридной конструкцией из бетона и стали, которая обеспечивает максимальную сейсмоустойчивость.

Почему рекомендуем:

- Локация: 200 м от метро İTÜ, 10 минут до пристани Истинье
- Уникальные виды на море, мосты и Босфор
- Ресторан со звездой Мишлен и инфинити-бассейн на 40 этаже
- Высокая инвестиционная доходность: 6-9% годовых
- Окупаемость в 2 раза быстрее среднего по рынку
- Прямой выход к метро
- Концепция «город в городе»: собственный торговый центр, 4-этажная подземная парковка

Проект подходит под программу получения гражданства за инвестиции.
Если вас заинтересовал этот объект, напишите нашему [эксперту](#), код: ID TR273.



от \$990 000



ТЕНДЕНЦИИ ЗИМЫ 2024 НА РЫНКЕ КУРОРТНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ ТУРЦИИ

Как сделать правильный выбор между курортом и большим городом

Благодаря специфике своего географического положения и экономического развития, Турция даёт иностранным инвесторам разные возможности и привлекает покупателей с разным образом жизни, потребностями и инвестиционными стратегиями. Каждый сегмент турецкого рынка недвижимости имеют свою специфику. Важно понимать её, выбирая правильное время для покупки.

Рассмотрим ключевые факторы, которые влияют на выбор между курортными регионами и мегаполисами.



Курортные регионы: сезонность как преимущество

Рынок курортной недвижимости демонстрирует четкую сезонность, создавая возможности для тактических покупок. Зимний период здесь характеризуется снижением цен и большей гибкостью продавцов в переговорах.

При этом каждый регион имеет свою специфику:

- **Анталья и Аланья** сохраняют активность круглый год.
- **Бодрум и Фетхие** показывают значительные сезонные колебания.
- **Мерсин** в силу своей универсальности демонстрирует более стабильный рынок, но меньше востребован.

Инвестиционная привлекательность:

зима — время покупать сезонную недвижимость по хорошей цене. В летний сезон курортная недвижимость приносит высокий доход от аренды.



Большие города: стабильность и развитие

Крупные города, особенно Стамбул, показывают устойчивый и стабильный рост рынка недвижимости. Ключевые факторы привлекательности:

- Постоянное развитие инфраструктуры (реконструкция исторических объектов, комплексные меры для всестороннего развития города)
- Приток высококвалифицированных специалистов (программа Tech Visa, строительство и ввод в эксплуатацию Нового финансового центра)
- Стабильный спрос на аренду

Инвестиционная привлекательность:

более предсказуемый доход и потенциал роста стоимости, постоянный рост цен в премиальных локациях и районах с развивающейся инфраструктурой.



ТЕНДЕНЦИИ ЗИМЫ 2024 НА РЫНКЕ КУРОРТНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ ТУРЦИИ

Как сделать правильный выбор между курортом и большим городом

По итогам анализа рынка:

Курортная недвижимость
оптимальна для:

- Комбинации личного использования и сдачи в аренду
- Возможности заработка на сезонных колебаниях
- Диверсификации инвестиционного портфеля

Недвижимость в крупных
городах подходит для:

- Стабильного арендного бизнеса
- Долгосрочных инвестиций в растущие районы
- Ориентации на бизнес-аудиторию

Выбор между курортной недвижимостью и объектами в мегаполисах зависит от инвестиционной стратегии. Курортные регионы предлагают возможности тактических покупок и сезонного заработка, в то время как крупные города обеспечивают более стабильный доход и потенциал долгосрочного роста стоимости.

Оптимальным решением может стать диверсификация вложений между обоими типами недвижимости.



НОВОСТРОЙКА ИЛИ ОБЪЕКТЫ НА ВТОРИЧНОМ РЫНКЕ?

ЧТО ЛУЧШЕ ВЫБРАТЬ В ТУРЦИИ?

Ключевые преимущества новостроек

Выбор между первичным и вторичным жильем в Турции — это стратегическое решение, особенно когда речь идет об инвестициях с целью получения гражданства. Рассказываем, какие преимущества у новостроек.



Прозрачность документов

- Полный пакет актуальных документов напрямую от застройщика
- Отсутствие сложной истории владения и скрытых обременений
- Ускоренное оформление гражданства — все документы новые и соответствуют требованиям



Современные планировки и технологии

- Продуманные планировки с учетом актуальных потребностей
- Энергоэффективные материалы, современные инженерные системы, высокая сейсмоустойчивость
- Смарт-системы управления домом и безопасностью



Инвестиционная привлекательность

- Рост стоимости на этапе строительства — до 30% к моменту сдачи
- Высокий спрос на аренду из-за нового ремонта и современной инфраструктуры
- Минимальные затраты на ремонт и обслуживание в первые годы



Развитая инфраструктура

- Благоустроенная территория с детскими и спортивными площадками
- Подземный паркинг и зоны отдыха
- Часто жильцам доступны фитнес-центры, бассейны и другие удобства



Безопасность инвестиций

- Строгий контроль качества строительства
- Гарантия от застройщика на конструктивные элементы
- Страхование строительных рисков государством



Покупая вторичное жильё, вы рискуете столкнуться с:

- Устаревшими коммуникациями
- Скрытыми юридическими проблемами
- Необходимостью капитального ремонта
- Сложностями при оформлении документов для гражданства
- Непрозрачной историей объекта

При выборе новостройки обратить внимание на репутацию застройщика, сроки сдачи объекта и качество предыдущих проектов. **Astons поможет сделать правильный выбор и оформить документы так, чтобы максимально быстро получить гражданство после покупки недвижимости.**

НОВЫЕ ПРЕМИАЛЬНЫЕ ПРОЕКТЫ



ОТ \$325 000

ВИДОВОЙ ЖИЛОЙ КОМПЛЕКС В ПАРКОВОЙ ЗОНЕ РАЙОНА ПЕНДИК

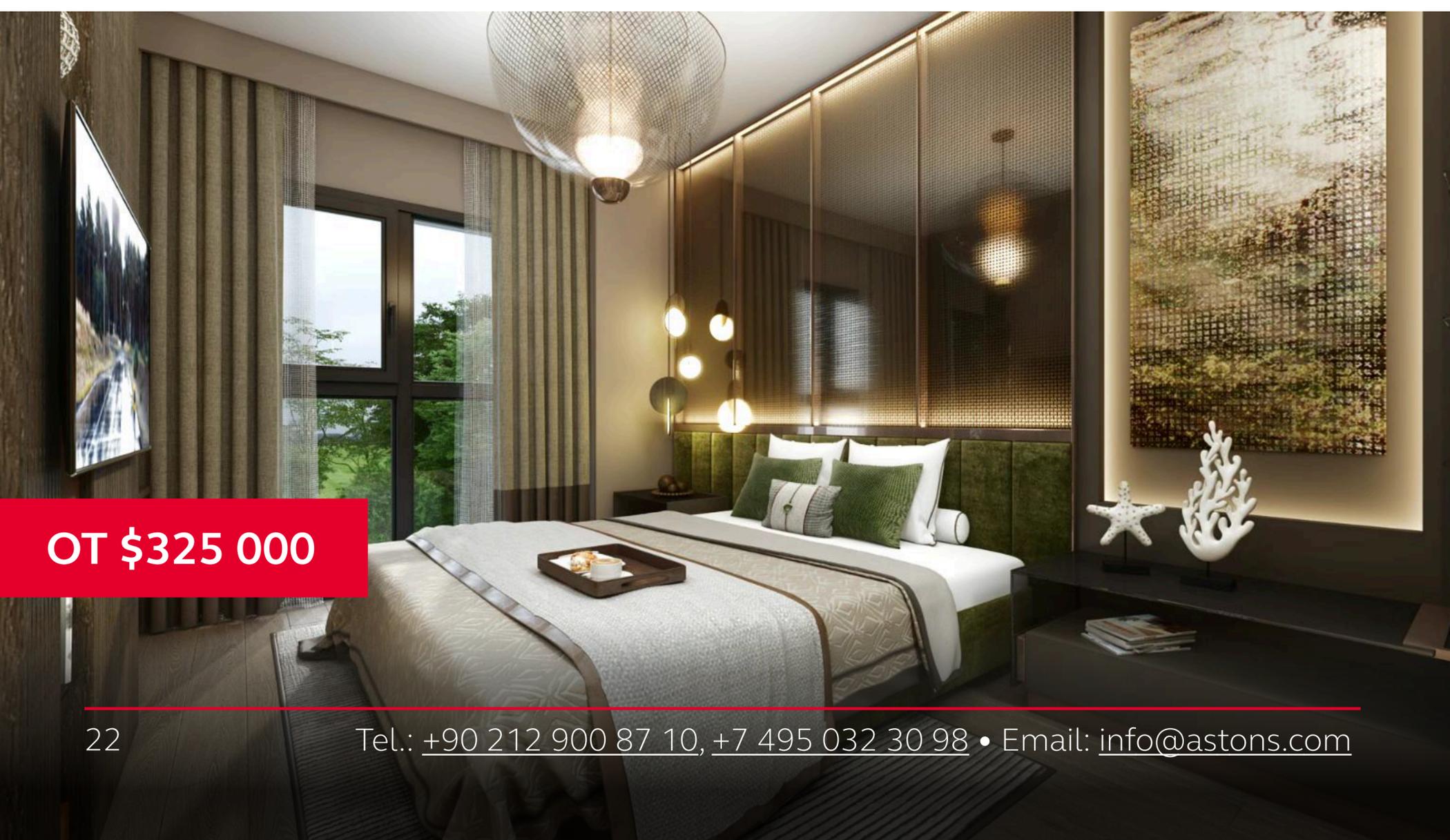
Масштабный комплекс вилл и апартаментов с прудом, фонтанами и зонами отдыха построен в большой парковой зоне района Пендик. Просторные планировки, детские площадки на территории, близость к аэропорту и городской инфраструктуре — главные плюсы комплекса, которые оценят семьи с детьми и специалисты с частыми командировками в другие города и страны.

А ещё тут легко оставаться в форме, так как застройщик предлагает множество возможностей для активного досуга: фитнес-залы, спортивные площадки, дорожки для утренних пробежек и бассейн. Также в этом комплексе выигрышно смотрятся крыши с зеленью, европейские планировки с просторными кухнями и качественными материалами отделки.

Почему рекомендуем

- Большая обустроенная территория с прудами и ландшафтным дизайном
- Вид на море и город
- Локация — перспективный район рядом с аэропортом, зелёная зона на холме
- Планировки для больших семей
- Документы готовы к оформлению
- Застройщик GYO, экспертиза не требуется

Проект подходит под программу получения гражданства за инвестиции.
Если вас заинтересовал этот объект, напишите нашему **эксперту** его код: TR439.



ОТ \$325 000

ОТ \$330 000

СЕМЕЙНАЯ РЕЗИДЕНЦИЯ В ЗЕЛЁНОМ РАЙОНЕ СТАМБУЛА ПО ПРИВЛЕКАТЕЛЬНОЙ ЦЕНЕ

В грандиозном комплексе с отличной инфраструктурой доступен последний лот. в европейской части Стамбула (район Бейликдюзю) один из последних лотов.

Готовая резиденция площадью 177 кв. м в районе Бейликдюзю, с тремя спальнями и гостиной под инвестиционное гражданство — всего за \$439 000. Комплекс идеально подходит как для семейного проживания — просторными планировками, удобной инфраструктурой для развлечения детей и зелёной территорией для комфортного отдыха в выходные.

Почему рекомендуем:

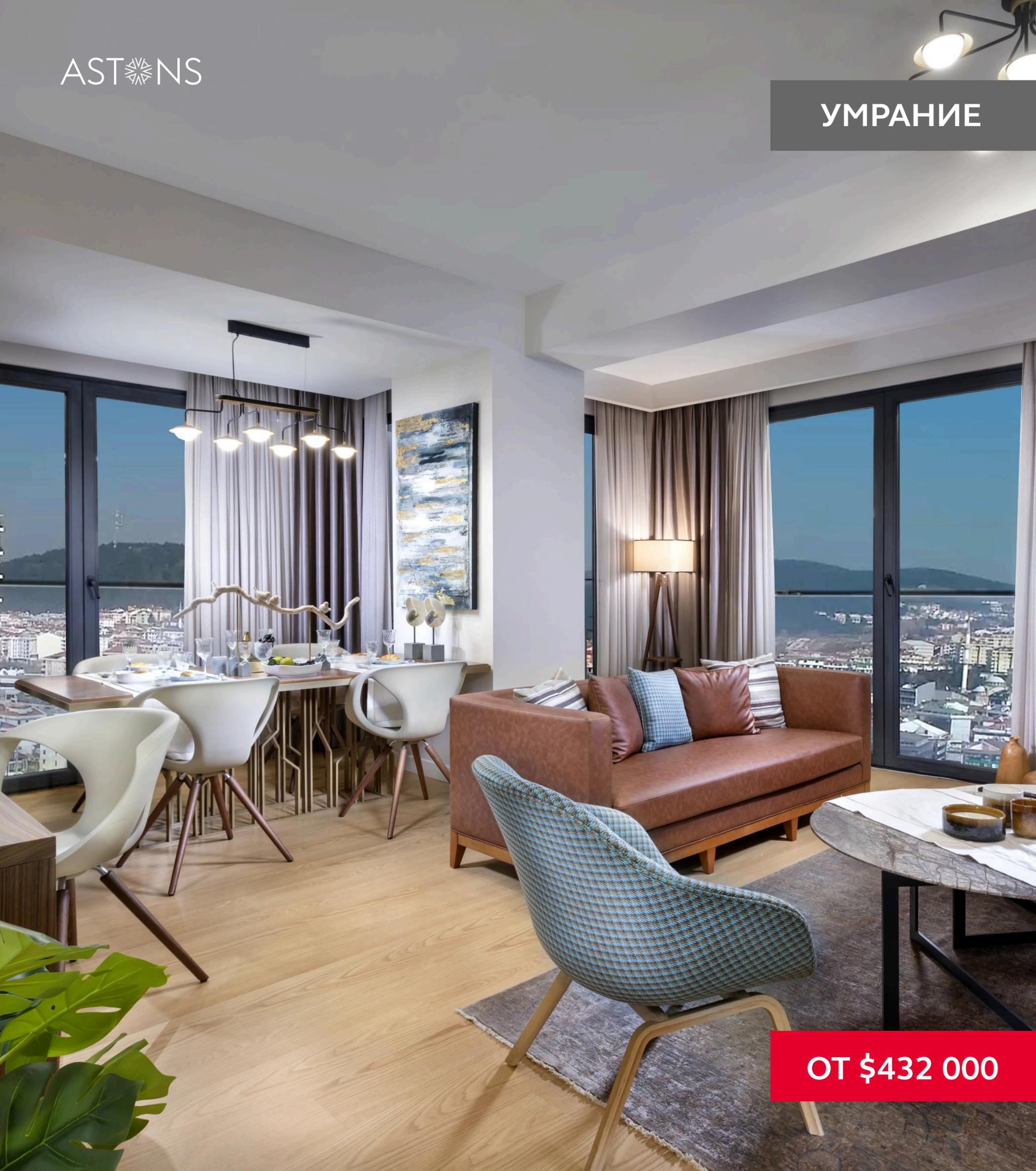
- Парковка на 900 машиномест — нет проблем с машиной в густонаселённом районе
- Один из лучших районов Стамбула для проживания с семьёй с точки зрения инфраструктуры района, близости школ, транспортной доступности.
- Фруктовые сады на территории создают уютную атмосферу и дают чистый воздух

Проект подходит под программу получения гражданства за инвестиции.

Если вас заинтересовал этот объект, напишите нашему **эксперту** его код: TR306.



ОТ \$330 000



ОТ \$432 000

ПРЕМИАЛЬНЫЙ ЖИЛОЙ КОМПЛЕКС В УМРАНИЕ: ГОТОВЫЕ АПАРТАМЕНТЫ ОТ GYO-ЗАСТРОЙЩИКА

Масштабный проект от надежного застройщика со статусом GYO. На участке площадью 2 гектара возведены 5 корпусов с 342 апартаментами и коммерческими помещениями на первых этажах.

Комплекс расположен в активно развивающемся районе Умрание с развитой городской инфраструктурой — рядом три крупных торговых центра (Metrogarden, Buyaka, Emaar Square), станция метро и удобный выезд на магистрали. До Международного финансового центра можно добраться на машине за 15-20 минут.

Почему рекомендуем:

- Развивающийся район рядом с Международным финансовым центром — возможность получать высокий доход от аренды
- Отличная транспортная доступность — подходит для собственного проживания
- Торговая галерея на первом этаже
- Большой выбор планировок, для покупки доступна также коммерческая недвижимость
- Готов к заселению

В пешей доступности:

- ТЦ Metrogarden — 3 минуты
- Станция метро — 7 минут
- Развязка TEM — 10 минут

Проект подходит под программу получения гражданства за инвестиции.

Если вас заинтересовал этот объект, напишите нашему [эксперту](#), его код TR443.



НДС всего

1%

Действуют
спецпредложения
от застройщика

ОТ \$432 000



ГЛАВНЫЕ НОВОСТИ НОЯБРЯ

которые могут повлиять на спрос и ценообразование на рынке недвижимости Турции в дальнейшем

- **ЛИМИТ ПОВЫШЕНИЯ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ**

В ноябре 2024 года Турецкий статистический институт (TUIK) установил новый верхний предел повышения годовых контрактов на аренду недвижимости – 62,02%. Это означает, что при продлении договора собственник имеет право увеличить стоимость аренды максимум на 62,02% от текущей суммы.

Влияние на рынок: негативное для арендаторов, позитивное для арендодателей. Значительное повышение арендных ставок может привести к росту спроса на покупку жилья.

Прогноз: Увеличение интереса к ипотечным программам среди долгосрочных арендаторов.

- **ЦЕНТРАЛЬНЫЙ БАНК ТУРЦИИ АНОНСИРОВАЛ ВЫПУСК БАНКНОТ НОМИНАЛОМ 500 ЛИР**

Новые банкноты голубого цвета с изображением президента Реджепа Эрдогана появятся в обращении в начале 2025 года.

Влияние на рынок: нейтральное. Техническое решение для удобства расчетов.

Прогноз: Упрощение наличных расчетов при небольших сделках.

- **РЕГИСТРАЦИЯ КОНТРАКТОВ НА АРЕНДУ В ЭЛЕКТРОННОЙ СИСТЕМЕ**

Введено обязательное заключение договоров долгосрочной аренды через систему e-Devlet с требованием проведения всех платежей через банковские переводы.

Влияние на рынок: стабилизирующее. Повышение прозрачности арендного рынка и защищенности всех участников сделок.

Прогноз: Возможно временное снижение количества арендных предложений из-за нежелания некоторых собственников работать в правовом поле. Дефицит предложения может повысить арендные ставки в наиболее популярных локациях.

- **НОВЫЕ ПРАВИЛА ДЛЯ УПРАВЛЯЮЩИХ ЖИЛЫМИ КОМПЛЕКСАМИ**

Министерство окружающей среды, урбанизации и изменения климата анонсировало реформы в сфере управления недвижимостью с 2025 года, включая новые требования к сертификации, финансовой отчетности и квалификации специалистов.

Влияние на рынок: позитивное. Повышение качества управления недвижимостью увеличит привлекательность турецких ЖК для инвесторов.

Прогноз: Рост стоимости услуг управляющих компаний с последующим повышением качества обслуживания.



ГЛАВНЫЕ НОВОСТИ НОЯБРЯ

которые могут повлиять на спрос и ценообразование на рынке недвижимости Турции в дальнейшем

- **ИСТОРИЧЕСКИЕ ВОКЗАЛЫ СТАМБУЛА ПРЕВРАТЯТ В КУЛЬТУРНЫЕ ЦЕНТРЫ**

К 2026 году вокзалы Сиркеджи и Хайдарпаша будут преобразованы в масштабные культурные центры с сохранением транспортной функции. Проект включает создание общественных пространств, выставочных залов, библиотек и арт-студий.

Влияние на рынок: позитивное.

Развитие городской инфраструктуры повысит привлекательность прилегающих районов.

Прогноз: Рост цен на недвижимость в районах около вокзалов.

- **РАСХОДЫ НА ЖИЗНЬ В СТАМБУЛЕ ПРЕВЫСИЛИ 73 000 ЛИР В МЕСЯЦ**

По данным Агентства планирования Стамбула (İPA), стоимость жизни в городе достигла 73 739 лир в октябре 2024 года, увеличившись на 3,23% за месяц и на 60,46% за год.

Влияние на рынок: неоднозначное.

Рост стоимости жизни может сдерживать локальный спрос, но привлекать иностранных инвесторов с высоким доходом.

Прогноз: Увеличение спроса на недвижимость в более доступных районах города.

73 739
ЛИР

расходы на жизнь
в Стамбуле в месяц



ИТОГИ НОЯБРЯ:

1

Трансформация арендного рынка:

- Возможен временный уход части арендодателей в тень из-за новых требований электронной регистрации
- Вероятно повышение спроса на покупку жилья среди арендаторов из-за роста арендных ставок на 62%
- Ожидается улучшение защиты прав всех участников арендных отношений

2

Изменения в сегменте новостроек:

- Рост привлекательности новых ЖК благодаря повышению стандартов управления
- Возможно повышение стоимости обслуживания из-за новых требований к управляющим компаниям
- Вероятен рост спроса на качественные проекты с профессиональным управлением

3

Территориальное развитие:

- Ожидается повышение цен в районах около реконструируемых вокзалов
- Возможно смещение спроса в более доступные районы из-за роста стоимости жизни
- Вероятно развитие новых культурных кластеров вокруг транспортных хабов

4

Инвестиционные тренды:

- Увеличение интереса к ипотечным программам
- Рост привлекательности районов с развивающейся инфраструктурой
- Вероятное перераспределение инвестиций между центральными и периферийными районами

5

Сегментация рынка:

- Усиление разрыва между премиальным и массовым сегментами
- Возможно формирование новых премиальных локаций вокруг культурных центров
- Вероятен рост спроса на недвижимость в развивающихся районах с хорошей транспортной доступностью

В целом ноябрьские новости демонстрируют стремление государства к большей прозрачности и регулируемости рынка недвижимости, при этом продолжается развитие городской инфраструктуры и культурных пространств, что долгосрочно повышает привлекательность турецкой недвижимости для инвесторов.



ASTONS — 30 ЛЕТ НА РЫНКЕ

Уже 30 лет Astons работает в области инвестиционной иммиграции и релокации в 8 странах мира. У нас есть офисы в Турции, Лондоне, Москве, Дубае, Китае, Саудовской Аравии, США и на Кипре.

За годы работы мы получили большой опыт работы с недвижимостью, инвестициями и релокацией, собрали собственную базу объектов и профессиональную команду, которая предоставляет по-настоящему качественные, профессиональные и комплексные услуги и говорит более чем на 10 языках.



▶ БОЛЕЕ 30 ЛЕТ ОПЫТА И ЭКСПЕРТИЗЫ

Astons была основана в Лондоне в 1989 году и стоит у истоков формирования сектора инвестиционной иммиграции. Сейчас Astons представляет собой международную группу компаний с штаб-квартирой в Дубае.



▶ ЛИЦЕНЗИРОВАННЫЙ АГЕНТ

Мы работаем только по официальной лицензии государств и в строгом соответствии с законами и правилами каждой юрисдикции, где мы ведем бизнес, сотрудничая с местными регулирующими органами и государственными чиновниками.

Мы гарантируем отсутствие рисков для вас, вашей репутации или бренда, а также ваших инвестиций.



▶ ПРОВЕРЕННЫЙ ПАРТНЕР

За годы работы успешно помогли более чем 9 000 клиентов со всего мира, представляющих более 100 национальностей. Сопроводили более \$2 600 000 000 инвестиций в программы гражданства, ВНЖ и недвижимости.



▶ РЕПУТАЦИЯ И ДОВЕРИЕ

100% наших клиентов, прошедших внутреннюю проверку Astons, получают одобрение по программам. В нашей команде работают юристы, которые досконально знают иммиграционное законодательство и защищают интересы клиента, общаясь с государственными органами. Мы доводим процесс до конца благодаря многолетнему опыту, экспертизе и методологии британской юридической школы.



ПОЧЕМУ СТОИТ ВЫБРАТЬ ASTONS?



▶ МИРОВОЙ ЛИДЕР ИММИГРАЦИОННЫХ УСЛУГ

ASTONS входит в ТОП-6 рейтинга MIGRATOR и в ТОП-25 рейтинга международных иммиграционных компаний от Uglobal Immigration Magazine. Обладатели премий Best European Citizenship Advisor 2018 и Best Full-Service Investment Immigration Firm 2019.



▶ ВСЕГДА РЯДОМ

Мы с удовольствием примем вас в любом из наших офисов в Москве (Россия), Стамбуле (Турция), Лимасоле (Кипр), Дубае (ОАЭ), Афинах (Греции), Форт-Лодердейле (США) и Сент-Джулианс (Мальта). Наши эксперты на связи онлайн в любое удобное время.



▶ КОМПЛЕКСНЫЙ И ИНДИВИДУАЛЬНЫЙ ПОДХОД

Мы предлагаем лучшие из доступных программы гражданства и ВНЖ за инвестиции, а также – премиальную недвижимость в 11 странах. Наши эксперты найдут наиболее подходящий вариант для решения ваших задач.



▶ ЭКСПЕРТЫ РЫНКА

Регулярно даём комментарии по инвестиционной иммиграции и тенденциях в секторе зарубежной недвижимости ведущим СМИ: The New York Times, The Telegraph, The Times, CNBC, РБК, Forbes, Коммерсант, Ведомости, Banki.ru, the Bell, Редакция, Живой Гвоздь (ex. ЭХО Москвы), Prian и другим.



Мы оказываем весь спектр услуг по подбору и покупке недвижимости, юридическое сопровождение на сделке, контроль исполнения обязательств застройщиков, помощь с релокацией и постпродажный сервис.

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:

- 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.

ЕСЛИ ВЫ ЗАДУМЫВАЕТЕСЬ О ВЫГОДНЫХ ИНВЕСТИЦИЯХ В НЕДВИЖИМОСТЬ ИЛИ ИНВЕСТИЦИОННОЙ ИММИГРАЦИИ, МЫ БУДЕМ РАДЫ СОТРУДНИЧЕСТВУ



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.

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.

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



Шаг за шагом мы проведем вас через всю процедуру получения ВНЖ Турции — от подготовки и правильной подачи заявки, выбора и покупки недвижимости до получения резидентских карт.

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.

ОТ \$400 000

необходимо приобрести жилую или коммерческую недвижимость для участия в программе

- Это возвратные инвестиции.
- Недвижимость можно сдавать для получения арендных выплат, а также выгодно продать через 3 года.
- Это никак не отразится на гражданстве ее бывшего владельца.
- При этом цены на недвижимость в Турции с каждым годом только растут.

Из плюсов программы:

- + Быстрый и понятный процесс подачи заявки,
- + Возможность получения гражданства для всей семьи,
- + Отсутствие необходимости декларировать активы и доходы, полученные в других государствах,
- + Отсутствие необходимости проживать в Турции.

Сроки оформления гражданства за инвестиции составляют от шести месяцев до года.

Паспорт Турции это:

- ! Безвизовые путешествия в 118 стран мира, 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 Е-2 через три года проживания в стране.



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

Специалисты нашей команды встретят вас и будут сопровождать на всех этапах — от предварительной проверки документов заявителя, подбора подходящей для участия в программе недвижимости, обеспечения гарантий чистоты сделки, оформления всего пакета документов, и до выдачи паспорта.

Головной офис Astons Turkiye находится в самом сердце Стамбула.



Александр Цурюпа

Руководитель офиса
Astons в Стамбуле

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

Начните свой путь к свободе прямо сейчас!



[Telegram](#)



[WhatsApp](#)



[YouTube](#)



[Instagram](#)

Всегда ждем вас по адресу:

 Maslak, Eski Büyükdere Street No:27
Maslak Orjin Business Center,
Post Code: 34485 Sarıyer/İstanbul
 info@astons.com