

СТАТИСТИКА ПРОДАЖ
НЕДВИЖИМОСТИ В ТУРЦИИ

ФЕВРАЛЬ-МАРТ

+20% рост продаж
и стабильные цены укрепляют
позиции турецкого рынка
недвижимости

2025 ГОД

Тренд месяца: **рост цен** **продолжается**

Февраль продолжил тенденцию активного подъёма турецкого рынка недвижимости, которая началась в январе. Рынок демонстрирует впечатляющую динамику продаж и цен.

Согласно данным, опубликованным Турецким статистическим институтом TUIK, продажи жилья в Турции в феврале **выросли на 20,1%** по сравнению с февралем прошлого года и достигли 112 818 сделок. **Это самый высокий показатель февраля после февраля 2020 года.**

Доля иностранных покупателей в феврале 2025 года составила 1,3% от общего объема продаж. Иностранцы приобрели 1 457 объектов недвижимости.

Средняя цена объекта по стране — 4 037 410 турецких лир (\$110 150). Средняя цена квадратного метра — 31 057 турецких лир (\$847). Средняя площадь проданного объекта — 130 квадратных метров.

В начале 2025 года рынок показывает медленный рост без резких скачков, продолжая тенденции последних месяцев 2024 года.

Эксперты считают такую стабильность хорошим показателем и не ожидают резких взлётов и падений в ближайший год.

увеличение
продаж на

29,1%

по сравнению с
февралем 2024

Основные факторы, повлиявшие на рынок в феврале

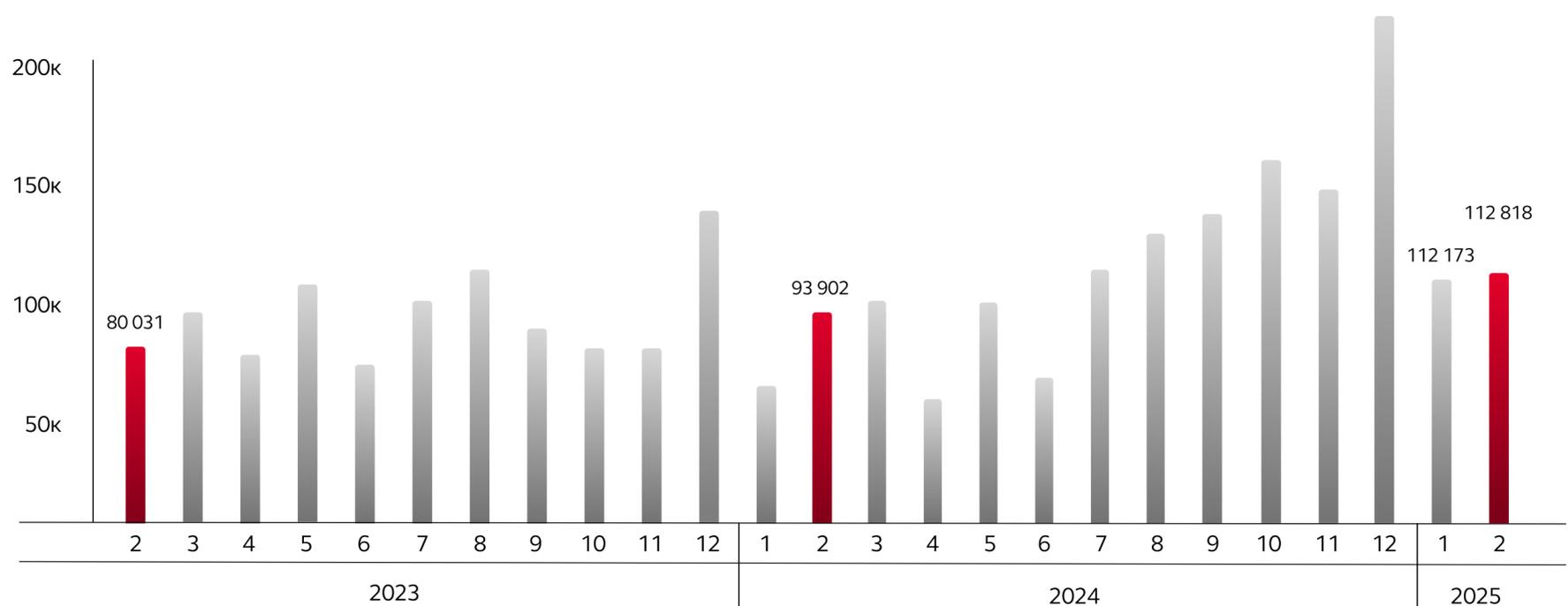
1 Снижение темпов строительства в конце 2024 года

По данным Турецкого статистического института, количество выданных разрешений на строительство сократилось на 16,7% в 4-м квартале 2024 года. Это сокращение объема предложения в среднесрочной перспективе может привести к росту цен, особенно при сохранении или увеличении спроса.

2 Международные рейтинговые агентства подтверждают стабильный прогноз экономики Турции

Международное рейтинговое агентство Fitch Ratings сохранило долгосрочный кредитный рейтинг Турции в иностранной валюте на уровне ВВ- со стабильным прогнозом. Эксперты агентства прогнозируют существенное снижение среднегодовой инфляции в 2025 году, что создает более предсказуемую среду для инвестиций в недвижимость.

Статистика продаж недвижимости в Турции по месяцам за последние 2 года



Основные факторы, повлиявшие на рынок в феврале

Продажи новостроек в феврале составили **33 784 объекта** — в этом сегменте выросло не только количество продаж, но и их доля — 29,9% от общего числа продаж. Вторичный рынок вырос на 21% по сравнению с прошлым годом — **в феврале продано 79 034 объекта.**

Продажи ипотечного жилья **выросли на 90%** по сравнению с февралем предыдущего года и составили 16 778 объектов. Доля ипотечных продаж в общем объеме продаж жилья в феврале не изменилась — 14,9%.

Количество продаж недвижимости, февраль 2025

	Февраль		
	2025	2024	Изменение (%)
Общие продажи по типу продажи	112 818	93 902	20,1
Продажи с ипотекой	16 778	8 827	90,1
Другие продажи	96 040	85 075	12,9
Общие продажи по состоянию жилья	112 818	93 902	20,1
Продажи первичного	33 784	28 594	18,2
Продажи вторичного	79 034	65 308	21,0

Объем иностранных инвестиций на турецком рынке недвижимости в феврале

Доля иностранного участия от всех продаж в феврале составила 1,3%. Всего иностранцы приобрели в Турции 1 457 объектов недвижимости.

ТОП-3 провинций по количеству продаж иностранцам:

На первом месте Стамбул — 539 продаж

На втором месте Анталья — 503 продажи

На третьем месте Мерсин — 89 продаж



Изменение соотношения продаж в самых популярных у иностранцев городах в феврале показывает рост их интереса к курортной недвижимости. По сравнению с январем, количество продаж иностранным инвесторам **в Анталии выросло, в то время как в Стамбуле снизилось.**

Ожидается, что положительные новости марта, связанные с изменением правил выдачи ВНЖ совершеннолетним детям и родителям инвесторов, укрепят эту тенденцию и рынок курортной недвижимости получит новый импульс для развития.

На первом месте по количеству сделок остаются граждане России и количество сделок с их участием растёт, в то время как доля покупок другими иностранцами-лидерами рейтинга падает. В феврале россияне заключили 256 контрактов на покупку. На втором месте — граждане Ирана и 133 сделки, на третьем — граждане Ирака с 99 покупками. Также в первую десятку входят граждане Азербайджана, Украины, Германии, Казахстана, Афганистана, Китая и США.



Состояние рынка недвижимости в Стамбуле

Средняя арендная плата за квартиру площадью 100 кв. м в Стамбуле достигла **\$737 в месяц**, что на 45% больше, чем годом ранее. В престижных районах, таких как Бешикташ, Чекмекёй, Кадыкёй и Сарыер, средняя месячная арендная плата превышает **\$1700 в месяц**. Такой рост существенно повышает инвестиционную привлекательность недвижимости для арендного бизнеса.

Цена за квадратный метр

47 291 турецких лир (\$1 290)

Цена за проданный объект

5,39 млн турецких лир (\$147 000)

Возврат инвестиций (ROI)

годовой ROI — 6,86%



Средний срок
возврата инвестиций
составляет ~15 лет

ТОП-3 провинций по количеству продаж:

- На первом месте Стамбул — 19 347 продаж
- На втором месте Анкара — 10 791 продажа
- На третьем месте Измир — 6 899 продаж

Районы Стамбула, которые в феврале показали самые высокие темпы роста цен:

- Кадыкёй +50%
- Мальеппе +40%
- Пендик: +40%

Районы, в которых недвижимость окупалась быстрее всего:

- Адалар (Принцессы острова)
- Эсеньюрт
- Фатих
- Газиоспанпаша
- Кючукчекмедже

Состояние рынка аренды в Турции

Общие тенденции

В феврале 2025 года:

- средняя стоимость квартиры площадью 110 кв. м. составляла 21 139 турецких лир (\$575).
- средний годовой доход от аренды недвижимости составил 7,43%
- средний срок возврата вложений — 13 лет.
- самые высокие арендные ставки сохраняются в провинции Мугла (Бодрум и Мармарис — самые дорогие) и в Стамбуле.

Стамбул

Средняя стоимость аренды квартиры в Стамбуле в феврале составила 27 019 турецких лир. Самая высокая аренда — в районах Сарьер, Бешикташ, Кадыкёй, Бакыркёй, Бейкоз. По данным статистики, в феврале сильнее всего выросла арендная плата в районах Зейтинбурну, Бешикташ, Бакыркёй и Кючукчекмедже.

Мугла

провинция с
самыми высокими
арендными
ставками

\$575

Средняя стоимость
аренды квартиры в
феврале



ЛУЧШИЕ ВИДОВЫЕ
КОМПЛЕКСЫ
В СТАМБУЛЕ

БЕШИКТАШ



ОТ \$282 000

ПРОСТОРНЫЕ ДУПЛЕКСЫ С ВИДОМ НА ПРОЛИВ

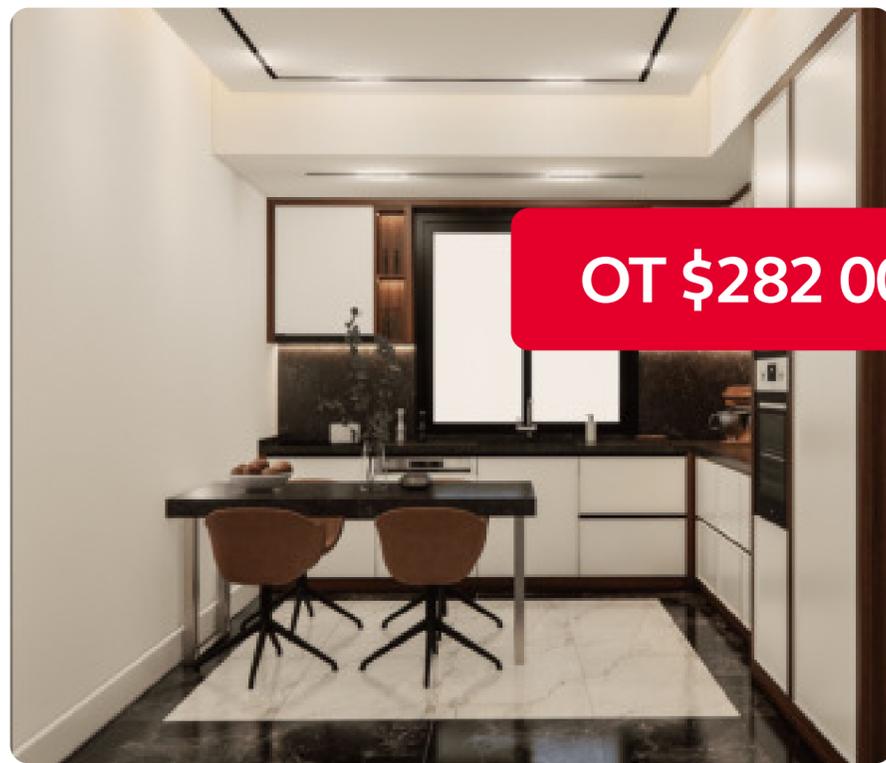
9

+90 2129008710, +7 495 032 30 98 • info@astons.com • astons.com • TG • WA

Роскошные апартаменты с видом на море в нескольких шагах от кафе, ресторанов и популярных арт-центров Zorlu PSM и ВКМ. Комфортная локация этих роскошных дуплексов сочетается с престижем: в комплексе уже приобрели апартаменты знаменитые турецкие артисты — Небахат Чехре, Кадир Инаныр и Берен Саат.

Почему рекомендуем

- Планировки: 2+1, дуплексы от 3+1 до 5+1
- Метраж: 58-199 кв. м
- Прогулочные дорожки, фитнес-зал
- Закрытая парковка, охрана



Проект подходит под программу получения гражданства за инвестиции.
Если вас заинтересовал этот объект, напишите нашему [эксперту](#), его код TR771.

БЕШИКТАШ



ОТ \$600 000

**РОСКОШНАЯ ЖИЗНЬ С
РЕСПЕКТАБЕЛЬНЫМИ СОСЕДЯМИ**

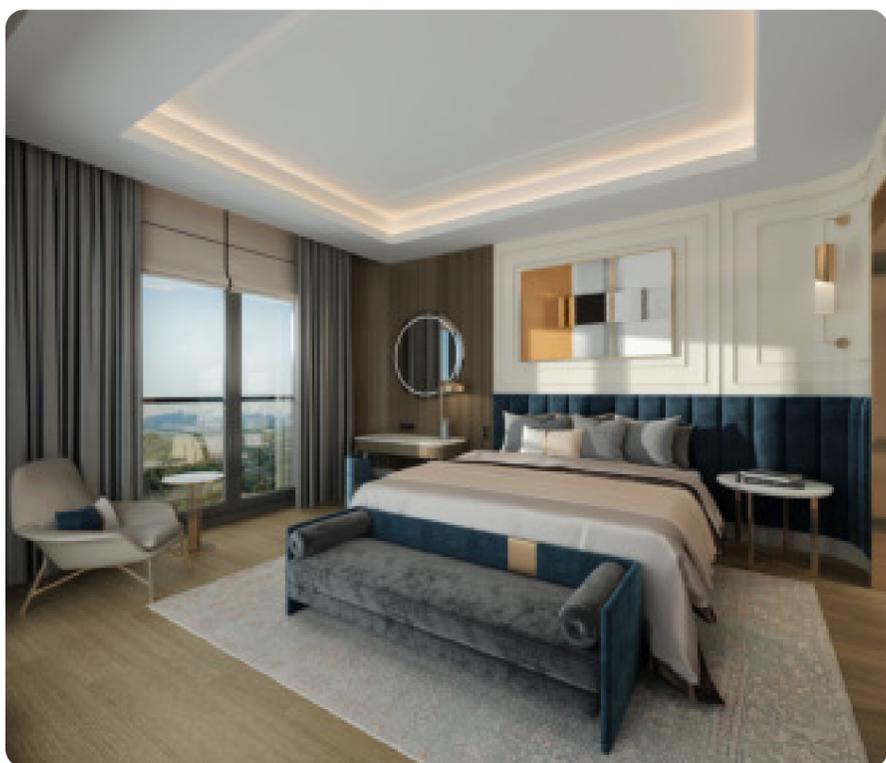
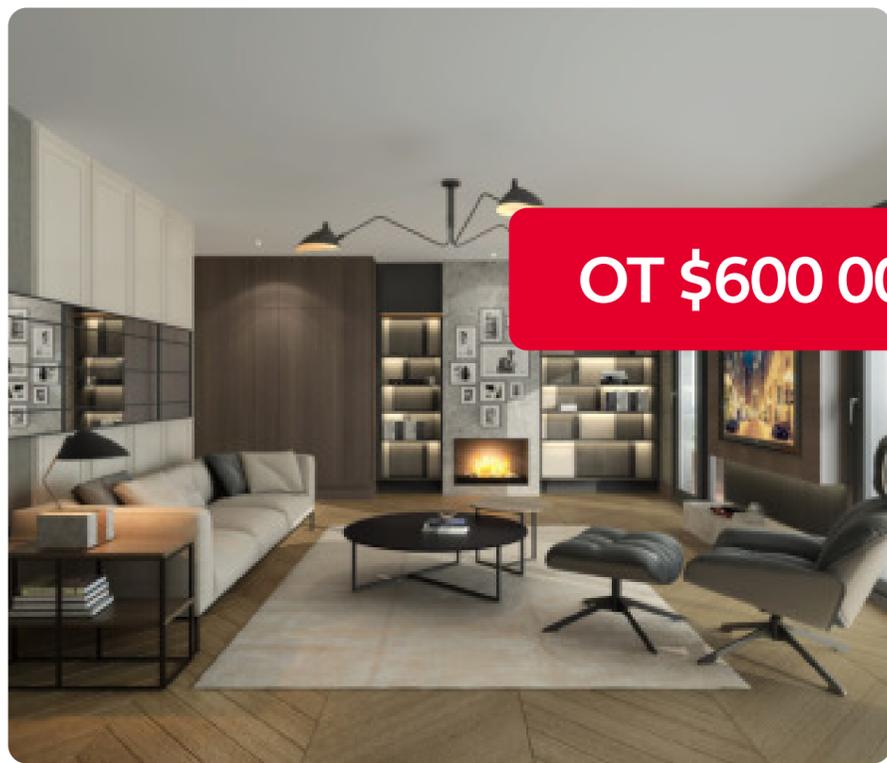
11

+90 2129008710, +7 495 032 30 98 • info@astons.com • astons.com • [TG](#) • [WA](#)

На участке площадью более 17 000 квадратных метров строятся 10 шестиэтажных блоков, половина — выкуплена для размещения семей чиновников. Комплекс окружён множеством парков и старинных улочек. За 10-20 минут можно дойти до Босфора, медучреждений, университетов, частных школ и торговых центров.

Почему рекомендуем

- Большой выбор планировок под любую семью: от 1+1 до 5,5+2
- Просторные квартиры: 65 – 565 кв. м
- Отельная инфраструктура
- Респектабельное окружение: соседство с турецкими министрами



Проект подходит под программу получения гражданства за инвестиции.
Если вас заинтересовал этот объект, напишите нашему [эксперту](#), его код TR360.



БЕШИКТАШ

ОТ \$981 000

КОМПЛЕКС С НЕСТАНДАРТНЫМИ ПЛАНИРОВКАМИ И ПАНОРАМНЫМ ОСТЕКЛЕНИЕМ

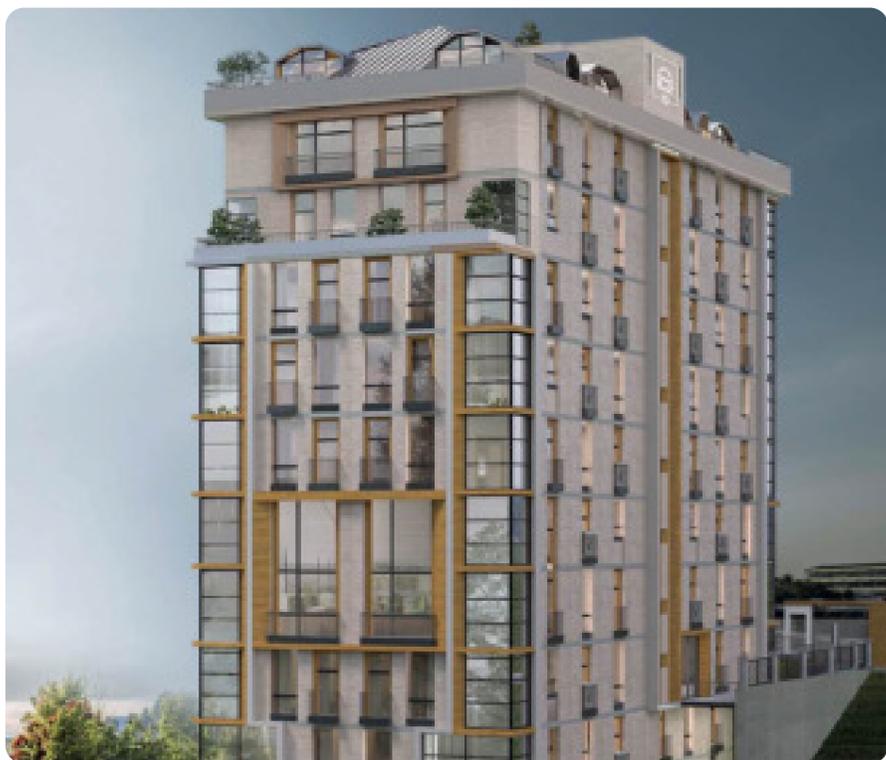
13

+90 2129008710, +7 495 032 30 98 • info@astons.com • astons.com • TG • WA

Застройщик предлагает светлые просторные квартиры с панорамным остеклением и красивым видом на Босфор и город. Привилегированный образ жизни подчёркивают бассейн, видовая терраса на крыше и множество комнат — 3 спальни и 2 гостиные.

Почему рекомендуем

- Нестандартные планировки: 3+2
- Просторные квартиры: 160 кв. м
- Обширная инфраструктура, редкость для района: бассейн,
- Терраса на крыше, игровая площадка
- Крытая автостоянка



Проект подходит под программу получения гражданства за инвестиции.
Если вас заинтересовал этот объект, напишите нашему [эксперту](#), его код TR425.

Дополнительные факторы, влияющие на турецкий рынок

Эти факторы в совокупности формируют сложную, но в целом позитивную картину развития турецкого рынка недвижимости в 2025 году, с особым акцентом на повышение доступности жилья для местного населения и сохранение привлекательности для иностранных инвесторов.

- **ГЕОПОЛИТИЧЕСКАЯ СИТУАЦИЯ В РЕГИОНЕ**

Напряженность на Ближнем Востоке приводит к усилению притока капитала из соседних стран в турецкую недвижимость как в относительно безопасный актив. Эту тенденцию мы уже видим по продвижению граждан Ближневосточных стран в рейтинге иностранцев, покупающих турецкую недвижимость.

- **РАЗВИТИЕ «ЗЕЛЕНОГО» СТРОИТЕЛЬСТВА**

Усиливается тренд на энергоэффективные проекты, что в перспективе может создать премиальный сегмент экологичной недвижимости с более высокой ценовой категорией. Такие проекты уже появляются в Стамбуле и пользуются большой популярностью благодаря сочетанию современных технологий, экологичности и комфорта.

- **ВОЗМОЖНЫЕ ИЗМЕНЕНИЯ В ПРОГРАММЕ ГРАЖДАНСТВА ЗА ИНВЕСТИЦИИ**

Любые корректировки в программе могут значительно повлиять на спрос со стороны иностранных покупателей.

Astons напоминает, что по новому закону для краткосрочной аренды подходят только те объекты, которые имеют специальное разрешение.

Как правило, новые комплексы сразу строятся с соблюдением всех условий и с необходимыми документами. Комплексы, построенные и сданные в эксплуатацию до того, как закон был принят, обычно не имеют таких разрешений.

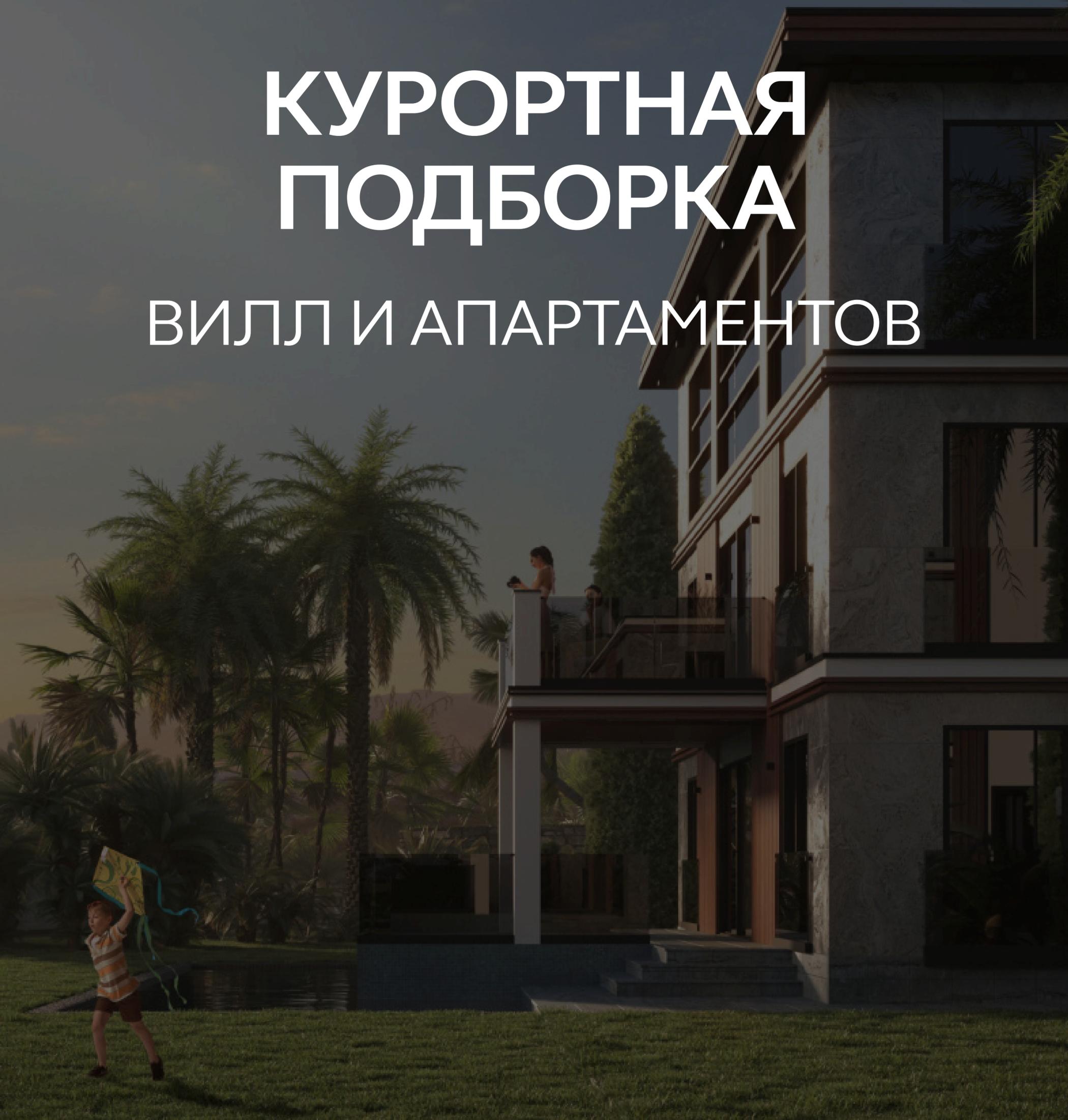
- **НАЧАЛО НОВОГО КУРОРТНОГО СЕЗОНА**

Девелоперы готовятся к сезону: сдают готовые объекты и обновляют спецпредложения. В их портфелях есть объекты высокой степени готовности, на которых можно начать зарабатывать уже в этом сезоне на аренде.

- **ЦИФРОВИЗАЦИЯ ПРОЦЕССОВ**

Турция активно развивает электронные системы регистрации и управления недвижимостью, что упрощает процессы покупки и инвестирования, особенно для иностранных покупателей.

КУРОРТНАЯ ПОДБОРКА ВИЛЛ И АПАРТАМЕНТОВ





АЛАНЬЯ

ОТ \$199 500

УНИКАЛЬНЫЙ КОМПЛЕКС С СОБСТВЕННОЙ ЭКОСИСТЕМОЙ РЯДОМ С СОСНОВЫМ ЛЕСОМ

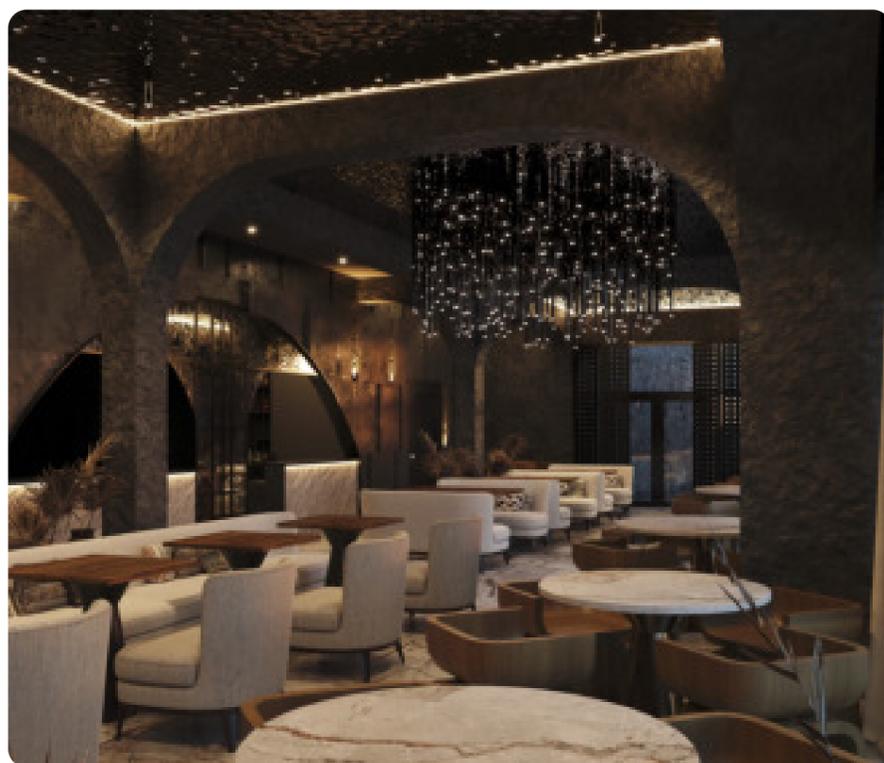
17

+90 2129008710, +7 495 032 30 98 • info@astons.com • astons.com • [TG](#) • [WA](#)

В проекте предусмотрено все необходимое для отдыха и восстановления: банный и спа-комплекс, центр красоты и здоровья, фитнес-центр с панорамным видом на море и современным оборудованием. Также на территории можно посетить кафе, бар под открытым небом, детский центр и бассейн, кинотеатр, коворкинг. Для автовладельцев предусмотрена крытая парковка. Дорога от комплекса до моря займет всего 7 минут на машине, до центра Аланьи — 30 минут.

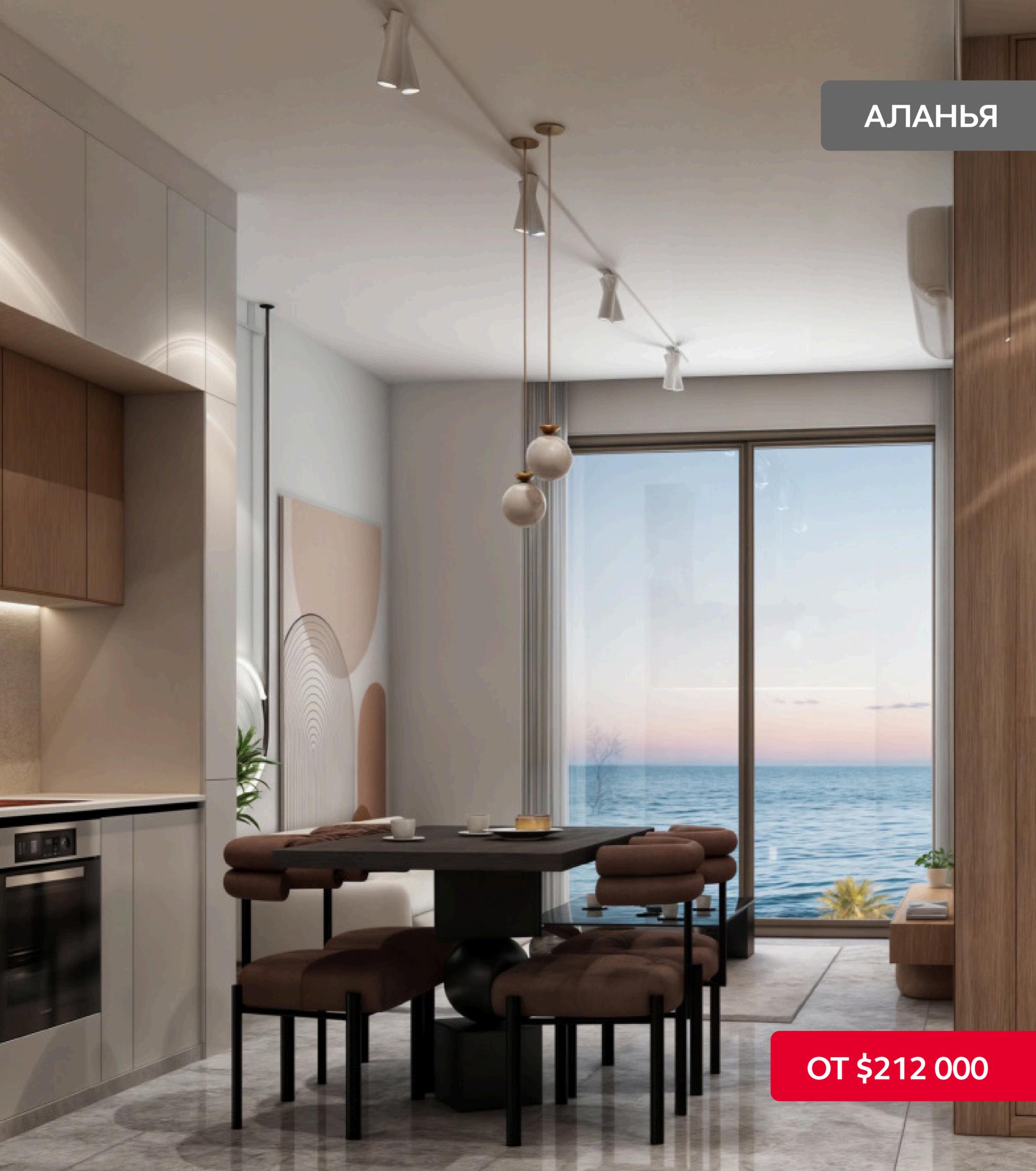
Почему рекомендуем

- Площадь: 81–386 кв. м
- Планировки: апартаменты 1+1, 3+1, виллы
- Консьерж-сервис, трансфер до пляжа, услуги парковщика



Проект подходит под программу получения гражданства за инвестиции.
Если вас заинтересовал этот объект, напишите нашему [эксперту](#), его код TR644.

АЛАНЬЯ



ОТ \$212 000

СТИЛЬНЫЕ АПАРТАМЕНТЫ У МОРЯ В РАЙОНЕ КЕСТЕЛЬ

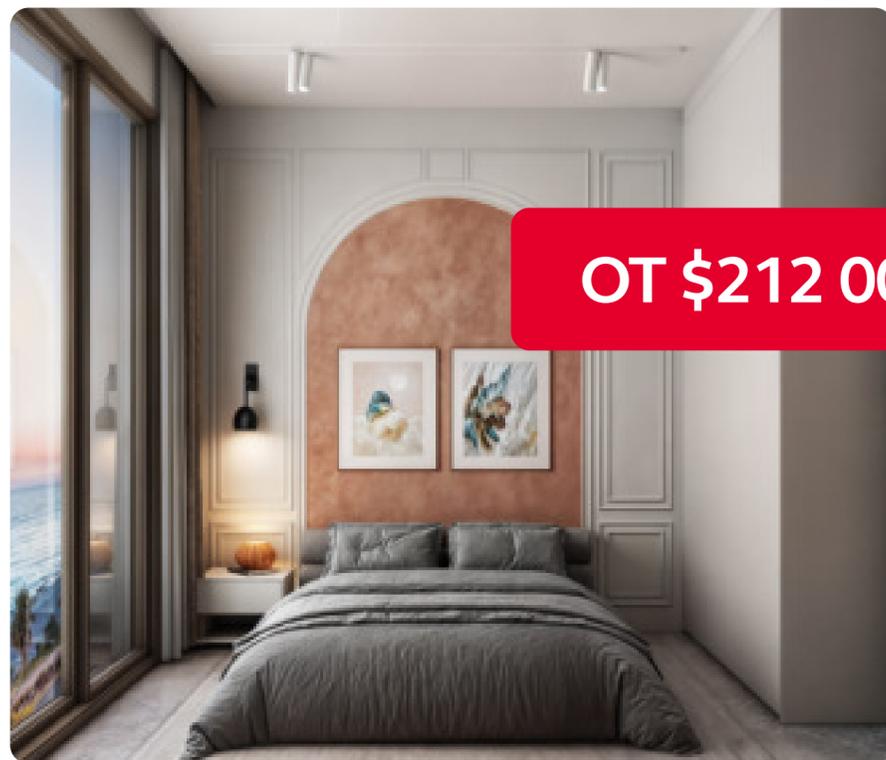
19

+90 2129008710, +7 495 032 30 98 • info@astons.com • astons.com • TG • WA

Пятиэтажный комплекс рассчитан на 27 квартир различной планировки: апартаменты с одной или двумя спальнями; дуплексы с собственным садом. Во всех резиденциях панорамные окна и большие балконы, которые можно использовать как дополнительное место отдыха.

Почему рекомендуем

- Площадь: 60–166 кв. м
- Планировки: 1+1, 2+1, дуплексы: 2+1, 3+1
- Проект сдан
- Первая линия от моря



Проект подходит под программу получения гражданства за инвестиции.
Если вас заинтересовал этот объект, напишите нашему [эксперту](#), его код TR630.

ФЕТХИЕ



ОТ \$750 000

ВИЛЛЫ С БАССЕЙНАМИ В ЗАКРЫТОМ ЖИЛОМ КОМПЛЕКСЕ

21

+90 2129008710, +7 495 032 30 98 • info@astons.com • astons.com • [TG](#) • [WA](#)

Трёхэтажные виллы находятся в Фетхие, в пешей доступности от всемирно известного пляжа Чалыш. У каждой виллы собственный участок с бассейном и парковкой. В гостиной оборудован камин, встроенные кухни дополнены столешницей из мрамора. В каждой спальне — собственная ванная комната.

Почему рекомендуем

- Площадь: 240 кв. м
- Планировки: 4+1 (5 санузлов)
- Проект сдан
- 800 метров до пляжа



Проект подходит под программу получения гражданства за инвестиции.
Если вас заинтересовал этот объект, напишите нашему [эксперту](#), его код TR732.

Важные изменения в программе гражданства за инвестиции

Важная новость, имеющая большой потенциал влияния на интерес иностранцев к турецкой недвижимости, пришла в середине марта.

С марта 2025 года родители и совершеннолетние дети иностранцев, получивших турецкий паспорт в обмен на инвестиции, имеют право получать краткосрочный ВНЖ. Эти изменения повышают привлекательность турецкой инвестиционной программы у тех, кому важно вывезти в Турцию родителей и взрослых детей без необходимости покупать отдельную инвестиционную недвижимость.

- ✓ Теперь дети при необходимости смогут получать ВНЖ вместе с родителями не до 18, а до 25 лет.
- ✓ Дети инвесторов, которые оформили гражданство Турции через инвестиции, но сами не получили паспорт из-за возраста, теперь **имеют право подавать документы на ВНЖ до 25 лет.**
- ✓ Родители иностранных инвесторов, получивших гражданство Турции, также смогут оформлять ВНЖ на 2 года с возможностью продления.

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



Растущий рынок

Недвижимость в Турции стабильно растет в цене. В 2023-м Республика стала мировым лидером по росту стоимости жилья.



Поездки в США

С паспортом Турции можно получить долгосрочную туристическую визу В-1\В-2 на 10 лет, а также переехать в США по программе для инвесторов Е-2.

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?

- Форма заявления на получение ВНЖ. Для ее заполнения предварительно нужно получить ИНН – номер налогоплательщика. Анкеты заполняются через государственную онлайн-систему;
- 4 биометрических фотографии на белом фоне;
- Оригинал и копия загранпаспорта;
- Действующая медицинская страховка;
- Свидетельство о браке и о рождении детей;
- Доказательство наличия достаточных и устойчивых финансовых ресурсов на время пребывания в стране;
- Копия ТАПУ (свидетельство о собственности на недвижимость);
- 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 городом 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 E-2 через три года проживания в стране.



Почему стоит выбрать Astons?

Astons — ведущая компания в области инвестиционной иммиграции, предлагающая индивидуальные решения для получения ВНЖ и гражданства в Турции, Европе, Тихоокеанском, Карибском регионах на Ближнем Востоке и в США. Наша команда в Стамбуле будет рада встрече с вами.



Гарантируем индивидуальный подход к каждому клиенту



Полное сопровождение клиента на месте

От встречи в аэропорту до сдачи объекта недвижимости и получения документов



Сотрудничаем только с проверенными застройщиками элитной недвижимости



Юридическое сопровождение каждой сделки



Виртуальные туры и дистанционное приобретение недвижимости



Представительство в Турции и русскоязычная команда



Большой опыт работы на местном рынке и глубокое понимание специфики региона



Портфолио проектов, подходящих под требования программы инвестиционного гражданства



Широкий спектр услуг и послепродажное обслуживание

Релокация, консультации по налогам, образованию, медицинскому страхованию, ремонту и дизайну



Самая большая база объектов в ключевых регионах –Стамбул, Бодрум, Анталья, Аланья

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



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.



Александр Цурюпа

Руководитель турецкого представительства

 [+90 212 900 87 10](tel:+902129008710)

Начните свой путь к свободе прямо сейчас!



[Telegram](#)



[WhatsApp](#)



[YouTube](#)



[Instagram](#)