

СТАТИСТИКА ПРОДАЖ НЕДВИЖИМОСТИ В ТУРЦИИ

ИТОГИ I КВАРТАЛА 2025

+5,1% рост продаж
рекордные показатели квартала
и корректировка цен

Тренд месяца: рост продаж и цен

В I квартале 2025 года рынок недвижимости Турции сохранил положительную динамику, но темпы роста замедлились.

За I квартал 2025 года продажи увеличились на 20,1% по сравнению с аналогичным периодом прошлого года, достигнув 335 786 сделок.

Доля сделок с иностранными покупателями в марте — 1,4%, всего 1 574 объекта.

Индекс цен на жильё вырос на 2,03% за последний месяц и на 32,34% за год — это максимальный годовой прирост с августа 2024 года.

В крупнейших городах годовой рост цен: Стамбул +30,7%, Анкара +38,6%, Измир +32,5%.



Основные факторы, повлиявшие на рынок

1 Рост ипотечных сделок

В марте зарегистрировано 18 225 ипотечных продаж (+41,5% к марту 2024), общая доля ипотечных сделок — 16,4%.

2 Сохранение интереса покупателей к новостройкам

Каждая третья сделка — это покупка новых квартир и домов. Всего в марте продано 33 307 объектов на первичном рынке, доля в общем массиве сделок — 30,1%. Вторичный рынок: 77 488 сделок (+9,1% к марту 2024), доля — 69,9%.

3 Стабильный интерес иностранцев

Доля продаж недвижимости иностранцам уже несколько месяцев держится в районе 1,3-1,4%. В марте иностранцам было продано 1 574 объекта, что составило 1,4% от общего объема продаж.

4 Высокий локальный спрос

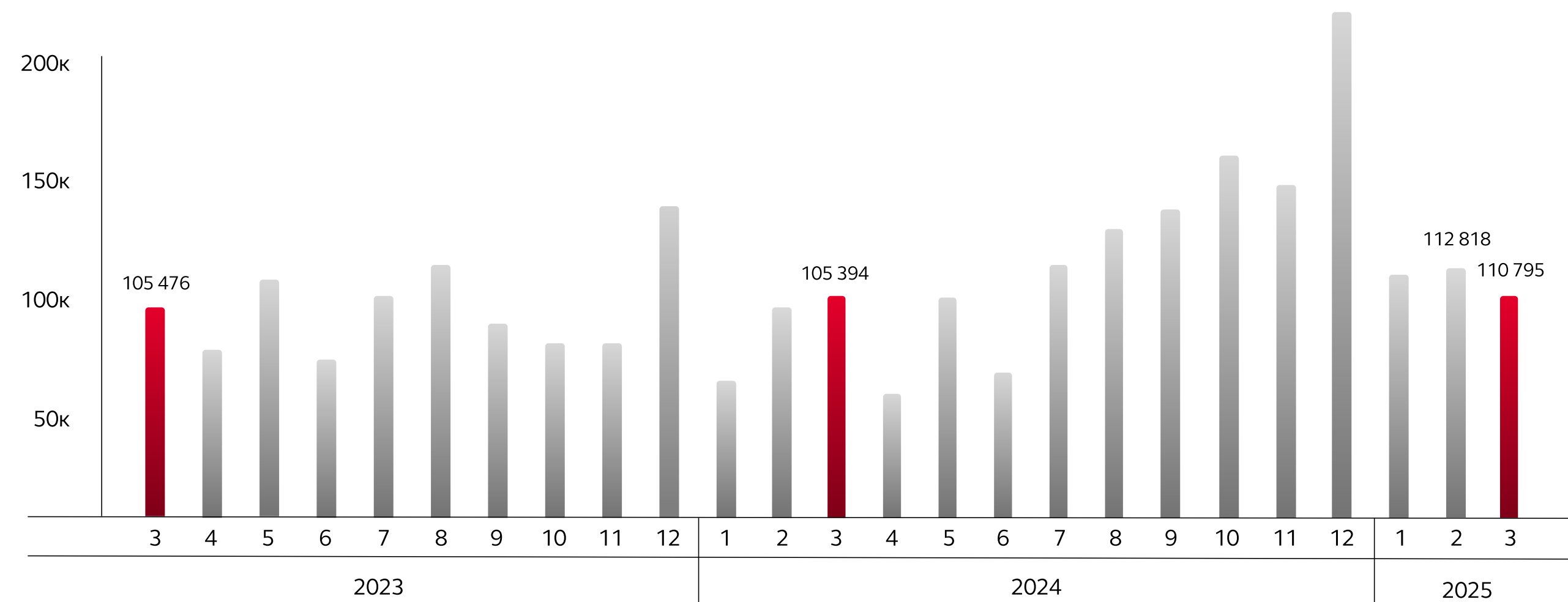
Турецкие покупатели продолжают рассматривать жильё как способ сбережения на фоне инфляции и нестабильности других активов.

5 Международные рейтинговые агентства подтверждают стабильный прогноз экономики Турции

Международное рейтинговое агентство S&P Global подтвердило кредитный рейтинг Турции на уровне «BB-» со стабильным прогнозом. Международный валютный фонд (МВФ) в апрельском докладе пересмотрел свои прогнозы по поводу экономического роста Турции в сторону повышения. Средний уровень инфляции, согласно прогнозу МВФ, снизится до 35,9% в 2025 году и до 22,8% в 2026 году.

Основные факторы, повлиявшие на рынок

Статистика продаж недвижимости в Турции по месяцам за последние 2 года



Количество продаж недвижимости, март 2025

	Март			Январь-март		
	2025	2024	Изменение (%)	2025	2024	Изменение (%)
Общие продажи по типу продажи	110 795	105 394	5,1	335 786	279 604	20,1
Продажи с ипотекой	18 225	12 880	41,5	51 729	27 622	87,3
Другие продажи	92 570	92 514	0,1	284 057	251 982	12,7

Объем иностранных инвестиций в турецкий рынок недвижимости

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 — 635 сделок (+17,8% к февралю 2025)
 - На втором месте Анталья — 496 сделок (-1,4%)
 - На третьем месте Мерсин — 141 сделка (+58,4%)

Резкий рост популярности Мерсина у иностранцев обусловлен началом пляжного сезона, привлекательной ценой недвижимости в этом районе, которая растёт не так быстро, как цена недвижимости в других популярных у иностранцев городах, и открытием нового международного аэропорта, благодаря которому дорога в Мерсин стала удобнее и короче.

На первом месте по количеству сделок остаются граждане России. За квартал россияне купили 779 объектов — это больше, чем месячные показатели до пандемии. Количество сделок с покупателями из стран-лидеров по сделкам растёт. Граждане Украины и Германии снова в первой пятёрке, в то время как доля покупок гражданами Ирака упала. Вероятно, такая тенденция связана с колебаниями курса евро и политической дестабилизацией после выборов в США. Также в первую десятку входят граждане Азербайджана, Казахстана, Афганистана, Китая и Саудовской Аравии.

4 578 объектов

количество сделок с иностранцами в I квартале 2025 года

Лидеры по национальности среди иностранных покупателей в марте:

Россия — 275 сделок
Иран — 153 сделки
Украина — 124 сделки
Германия — 97 сделок
Ирак — 72 сделки



Рынок недвижимости Стамбула

В марте 2025 года в Стамбуле продано 19 820 объектов — это крупнейший рынок страны.

- Годовой рост цен на новостройки в Стамбуле — 11%, средняя цена — \$1 245 за кв.м.
- Индекс цен вырос на 2,5% за месяц и на 30,7% за год.
- ТОП-3 по продажам: Стамбул (19 820), Анкара (10 203), Измир (7 513).

Цена за квадратный метр

47 913 турецких лир (\$1 250)

Цена за проданный объект

5,46 млн турецких лир (\$142 000)

Возврат инвестиций (ROI)

годовой ROI — 6,84%



Средний срок
возврата инвестиций
составляет ~15 лет

ТОП-3 провинций по количеству продаж:

- На первом месте Стамбул — 19 820 продаж
- На втором месте Анкара — 10 203 продаж
- На третьем месте Измир — 7 513 продаж

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

- Кадыкёй +56%
- Мальепе +44%
- Пендик: +43%

Районы, в которых недвижимость окупалась быстрее всего:

- Эсенъюрт
- Гюнгорен
- Кючукчекмедже
- Бейликдюзю
- Фатих

Состояние рынка аренды в Турции

Общие тенденции

В марте 2025 средняя стоимость квартиры площадью 109 кв. м. составляла 21 298 турецких лир (\$555). Средний годовой доход от аренды недвижимости составил 7,53%, что на одну десятую процента больше, чем в феврале, а средний срок возврата вложений остался на прежнем уровне — 13 лет.

Самые высокие арендные ставки — в провинциях Мугла, Стамбул и Измир.

\$555

Средняя стоимость аренды квартиры в марте

Самые дорогие для аренды районы в марте (\$945-\$1 676)

- Бешикташ
- Сарьер
- Кадыкёй
- Бакыркёй
- Шиле

Стамбул

Средняя стоимость аренды квартиры в Стамбуле в марте составила 25 958 турецких лир. По данным статистики, в марте сильнее всего выросла арендная плата в районах Зейтинбурну, Бешикташ, Бакыркёй, Султанбейли и Кючукчекмедже.

ПЕРСПЕКТИВНЫЕ
КОМПЛЕКСЫ ПОД АРЕНДУ
В СТАМБУЛЕ

КЯЫТХАНЕ



ПО ЗАПРОСУ

МАСШТАБНЫЙ ОФИСНЫЙ КОМПЛЕКС С ВЕРТОЛЁТНОЙ ПЛОЩАДКОЙ

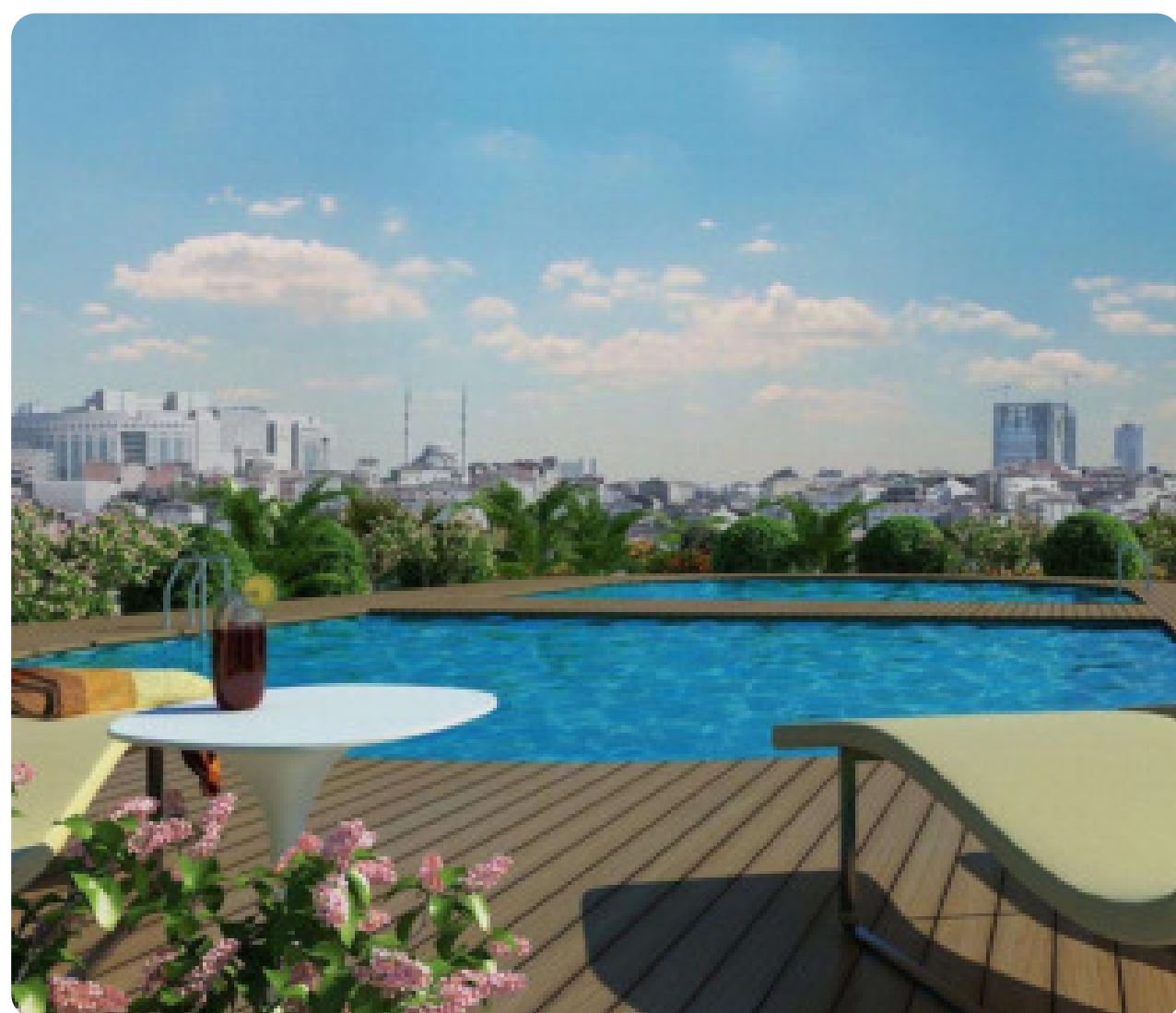
Крупнейший офисный проект региона, созданный для современной деловой жизни. Комплекс площадью 42 000 м² предлагает не только премиальные офисные пространства, но и полный спектр услуг для комфортной работы и жизни.

Почему рекомендуем

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

Детали

- В продаже — офисные помещения, кафе, парикмахерские, мастерские, химчистка
- Офисы класса А
- Площадь помещений: 49–189 кв. м
- Дата готовности: объект сдан
- Доступна опция управления



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



ЧЕКМЕКЁЙ

ОТ \$1 985 500

КОМПЛЕКС ИЗ ВИЛЛ С СОБСТВЕННЫМИ САДАМИ И БАССЕЙНАМИ

11

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

Проект из 12 современных вилл с собственными бассейнами, зимними садами, лифтами и парковками даёт возможность вести приватную жизнь в одном из самых популярных районов Стамбула. Рядом есть автобусные остановки, школа, детский сад и торговые центры.

Почему рекомендуем

- Один из районов с быстро растущей ценой стоимостью аренды
- Просторные планировки — подходит для больших семей, востребованы под покупку и аренду состоятельными семьями из ОАЭ и Ближнего Востока
- Шикарная инфраструктура и оснащение

Детали

- Планировки: 7+1, 2 балкона, 2 террасы
- Общая площадь вилл: 538 м²
- Природа рядом: большой парк и водохранилище.
- Системы кондиционирования, подогрева пола, сигнализация
- Бассейн, детская площадка, пешеходные дорожки и благоустроенная зеленая территория



Проект подходит под программу получения гражданства за инвестиции.
Если вас заинтересовал этот объект, напишите нашему [эксперту](#), его код TR452.

Дополнительные факторы, влияющие на турецкий рынок

● ВОЛАТИЛЬНОСТЬ КУРСА ЛИРЫ

Средний обменный курс доллара вырос с 36,4 TRY в начале марта до 37,96 TRY к концу месяца, что повысило привлекательность валютных инвестиций для иностранцев. Также девальвация лиры сделала турецкие активы привлекательными для валютных арбитражеров. Доля сделок с предоплатой в долларах выросла до 41%, особенно в сегменте элитной недвижимости (объекты свыше \$1 млн). При этом 63% местных покупателей предпочли рассрочку с привязкой к курсу доллара для минимизации инфляционных рисков.

● ЦИФРОВИЗАЦИЯ И «ЗЕЛЁНЫЕ» ТЕХНОЛОГИИ

Доля онлайн-сделок достигла 23% благодаря внедрению платформ для 3D-туров и электронного нотариата. Одновременно растёт спрос на энергоэффективные объекты: LEED-сертифицированные здания составляют 15% нового фонда в Стамбуле. Государство активно поддерживает строительство «зелёных» объектов.

● РЕГУЛЯТОРНЫЕ ИЗМЕНЕНИЯ

- **Краткосрочная аренда:** с марта для размещения на Airbnb требуется специальная лицензия, что сократило предложение в курортных зонах на 7%;
- **ВНЖ для родственников инвесторов:** совершеннолетние дети (до 25 лет) и родители владельцев «золотых паспортов» получили право на двухлетний ВНЖ, что усилило интерес к крупным объектам (дуплексы, виллы) и вызвало новый рост сделок с иностранцами.

ПЕРСПЕКТИВЫ РЫНКА

Аналитики прогнозируют стабилизацию цен во II квартале на фоне ожидаемого снижения инфляции до 28-32% к июню. **Ключевыми драйверами роста останутся:**

- Городская регенерация: реновация 45% жилого фонда старше 35 лет;
- Туристический бум: ожидается увеличение потока туристов на 18-22%, что поддержит спрос на курортную недвижимость.

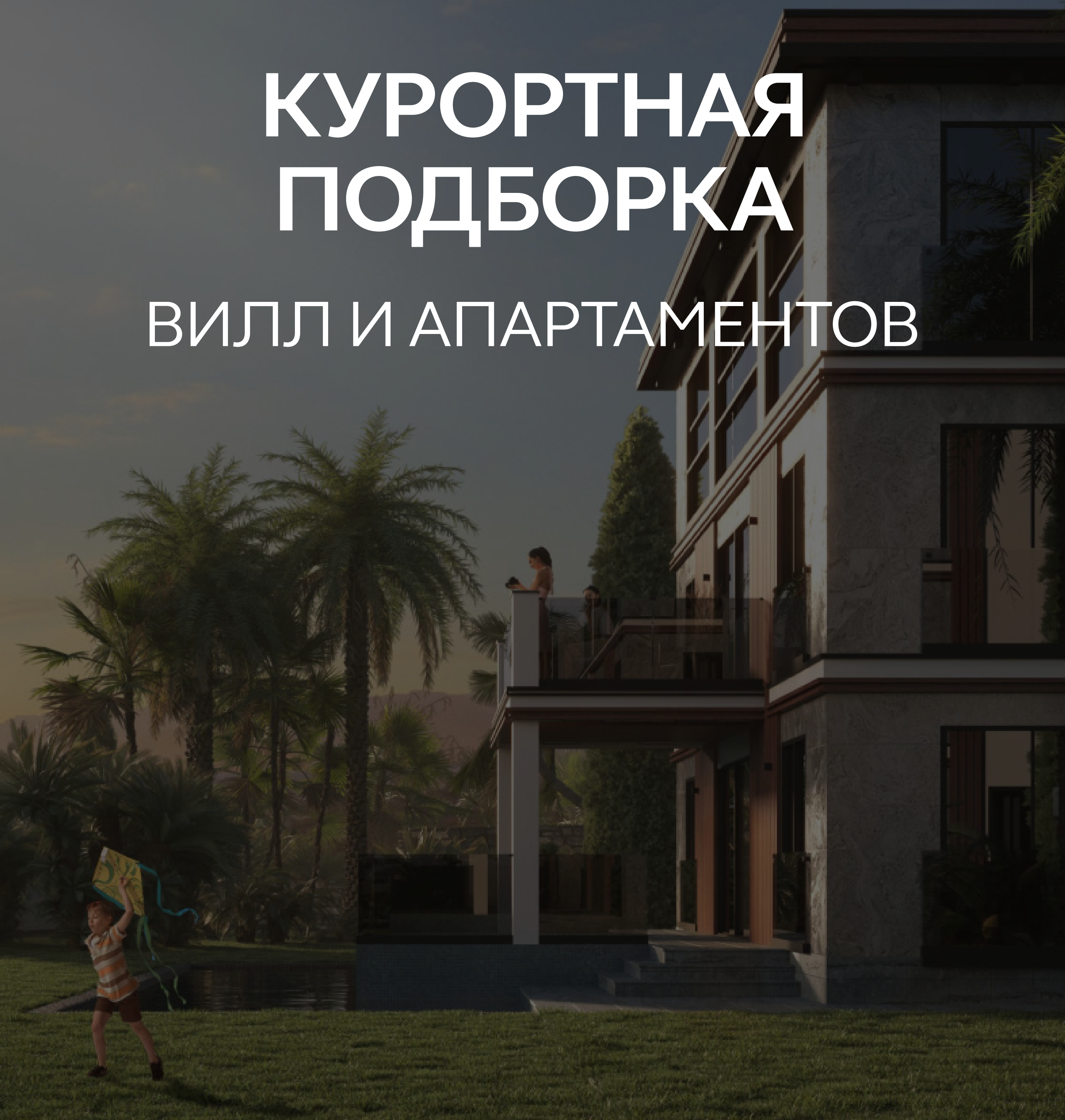
● ИЗМЕНЕНИЯ В КРЕДИТНОЙ ПОЛИТИКЕ

Центральный банк Турции (CBRT) в марте снизил ключевую ставку с 45% до 42,5% продолжив цикл смягчения денежно-кредитной политики. Ставки по ипотечным кредитам оставались высокими, но опережающий рост цен на недвижимость снижает реальную стоимость долга, поэтому покупателей высокие ставки не отпугнули.

● СТРУКТУРНЫЕ СДВИГИ В ПРЕДЛОЖЕНИИ

Продажи новостроек в марте сократились на 3,2% (33 307 объектов), тогда как вторичный рынок вырос на 9,1% (77 488 сделок). Основная причина — сокращение строительной активности: в IV квартале 2024 число выданных разрешений на строительство упало на 16,7%, что ограничило предложение новых объектов. В перспективе этот фактор может спровоцировать повышенный спрос на новостройки и дополнительный триггер роста цен на них из-за дефицита предложения.

КУРОРТНАЯ ПОДБОРКА ВИЛЛ И АПАРТАМЕНТОВ



БОДРУМ

ОТ \$817 000

ЭКСКЛЮЗИВНЫЕ ВИЛЛЫ У МОРЯ

15

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

Новый комплекс минималистичных одноэтажных вилл подойдёт как для инвесторов, так и для всех, кто ищет дом у моря для семейного отдыха. Застройщик выбрал отличное расположение — всего в 150 метрах от пляжа.

В проекте построено 36 вилл с планировкой 2+1. На прилегающей территории каждого дома разбиты сады площадью до 210 кв. м. Кондиционеры, частная парковка и общий бассейн на 150 кв. м — в распоряжении жильцов.

Детали

- Планировки: 2+1
- Площадь: 95 кв. м
- 150 метров до моря



Проект подходит под программу получения гражданства за инвестиции.
Если вас заинтересовал этот объект, напишите нашему [эксперту](#), его код TR660.

АЛАНЬЯ



ОТ \$520 000

**ВИЛЛЫ РЯДОМ С ОЛИВКОВОЙ
РОЩЕЙ В АЛАНЬЕ,
ПОЛНОСТЬЮ ГОТОВЫЕ К ЗАСЕЛЕНИЮ**

Проект находится в районе Инжекум, известном своими роскошными пляжами с золотистым песком и множеством развлечений для туристов. Вилла спроектирована для комфортной жизни большой семьи: каждая из трёх спален оборудована собственной ванной комнатой.

Общая территория проекта — 300 кв. м, где располагаются также частный бассейн и сад. Лоты сдаются с чистовой отделкой и оснащены встроенным кухонным гарнитуром, полностью оборудованными ванными комнатами, видеофоном и надёжными стальными дверями.

Детали

- 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 TR681.



ФЕТХИЕ

ОТ \$800 000

ВИЛЛЫ С БАССЕЙНАМИ В ЗАКРЫТОМ ЖИЛОМ КОМПЛЕКСЕ

19

+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. В продаже осталась 1 вилла с собственным участком, 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)
- Встроенные готовые кухни
- 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



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.

OT \$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.

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.



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

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](#)