

Покупка недвижимости в Турции. Актуальные вопросы в 2022 году. Часть 1

Жизнь на побережье лазурного Средиземного моря для многих людей является своеобразным стремлением к чему-то лучшему и новому. Все больше иностранцев решаются на переезд в солнечную Турцию, чтобы осуществить свою давнюю мечту. И в момент принятия такого решения возникает множество различных вопросов, связанных с эмиграцией и адаптацией на новом месте.

Мы решили в двух статьях ответить на самые часто задаваемые вопросы, которые слышим со стороны наших клиентов из-за рубежа. Сегодня предлагаем вашему вниманию 1 часть.

Обязательно ли менять валюту в лиры при покупке турецкой недвижимости?

Это сейчас самый острый вопрос, который тревожит иностранных инвесторов. И вызван он недавними нововведениями, связанными с изменением регламента покупки недвижимого имущества в Турции иностранными гражданами.

Напомним:

С 24 января 2022 года вышло новое положение об обмене валюты при покупке недвижимости. Согласно статье 13 Циркуляра о движении капитала, выпущенного Центральным банком Турции, для получения ТАПУ все иностранные покупатели должны произвести обмен валюты (долларов, евро, фунтов стерлингов, рублей) в турецкие лиры.

С новой поправкой иностранцы в обязательном порядке должны конвертировать свою валюту в турецкую лиру для покупки недвижимого имущества и получения ТАПУ в кадастровом управлении.

После совершения данной транзакции покупателю выдается соответствующая справка под названием Döviz Alım Belgesi, которую и следует предоставить в Главное управление земельного кадастра и реестра (Tapu Kadastro Genel Mudurlugu) для переоформления собственности.

Эти действия со стороны правительства нацелены на укрепление турецкой лиры на фоне колебаний обменных курсов, которые отмечались в конце прошлого года.

Сумма в турецких лирах, зарегистрированная в свидетельстве о покупке иностранной валюты, декларируется в документе о праве собственности как цена продажи и является основой для налога на покупку.

Сколько стоит недвижимость в Турции в 2022 году?

Однозначного ответа на этот вопрос дать невозможно. Стоимость может зависеть от многих факторов. К ним можно отнести:

- регион и район,
- количество комнат и метраж,
- близость к морю,
- наличие и уровень инфраструктуры,
- видовые характеристики из окон,
- качество ремонта,
- стадия готовности (в случае новостройки).

Но можно с уверенностью сказать, что Турция – одна из самых доступных стран в финансовом плане на всем Средиземноморье. Стоимость жилья в республике в разы ниже, чем в Испании, Греции, Италии.

Цены на южном побережье Турции в среднем начинаются от 40 000 евро. За эту сумму можно приобрести апартаменты площадью до 50 кв.м. от застройщика в строящемся комплексе.

[В каталоге на сайте](#) вы можете ознакомиться с актуальными предложениями на рынке турецкой недвижимости. К каждому объекту прилагаются фотографии, детальное описание, технические характеристики.

Что предлагает турецкий рынок недвижимости в 2022 году?

В Турции покупателям предлагаются объекты под любой вкус и размер кошелька. Есть как недорогие квартиры, так и роскошные пентхаусы. Приобрести можно и готовый к проживанию объект на вторичном рынке, и новостройку на раннем этапе возведения здания. Помимо квартир, в солнечной республике можно купить отдельные виллы, коттеджи, таунхаусы. Нет запретов и на покупку земельных участков. Исключением являются стратегически важные регионы республики, в частности, побережье Черного моря. В этой зоне запрещена продажа недвижимости гражданам определенных стран, среди которых Россия и Украина.

Что выгоднее в этом году покупать в Турции - первичку или вторичку?

Первичка в Турции – более выгодный вариант на рынке недвижимости. Новые апартаменты от застройщика можно купить на разных стадиях строительства, и чем раньше вы это делаете – тем дешевле вам обойдутся квадратные метры. На стадии котлована жилплощадь дешевле в среднем на 30% от аналогичных предложений в уже сданных ЖК. Кроме того, многие застройщики на фоне сильной конкуренции предлагают покупателям различные акции и специальные предложения. К примеру,

инвестор, уплативший полную стоимость апартаментов в новостройке, может получить скидку в размере 5-10%.

Выгода приобретения новостройки заключается и в условиях финансирования. Иностранцы, которые не имеют на руках всей суммы денег, могут оформить рассрочку на весь период строительства. И в отличие от стран СНГ, в Турции такая рассрочка обычно предоставляется под 0%.

Какой район лучше выбрать в Алании русским гражданам?

Алания – идеальный город для людей из постсоветского пространства. Турки называют этот город маленькой Россией. А все потому, что русских можно встретить в любом районе. Многие эмигранты проживают здесь на постоянной основе, а некоторые приобретают апартаменты для отдыха во время своего отпуска.

Если говорить о районах, то стоит отметить, что особенно востребован Махмутлар. Именно здесь проживает большое количество людей из России, Украины, Казахстана, Белоруси. По этой причине русскоговорящим людям будет легче всего адаптироваться в Турецкой Республике.

Но стоит отметить, что в 2022 году отмечается дефицит нового жилья в Махмутларе. Свободной земли в этом районе практически нет, поэтому застройщикам попросту негде возводить новые комплексы. Нехватка объектов сказывается на планомерном повышении стоимости жилья в районе.

В Кестеле находится филиал частной подмосковной школы «Классика-М». В этом учебном заведении уроки преподаются на русском языке, что гарантирует быструю адаптацию школьников к образовательному процессу, да и к новой стране в целом. Отметим также, что популярностью среди русских пользуются районы Оба и Авсаллар.

Как изменился искан и какие правила оформления технического паспорта на турецкую недвижимость в 2022 году?

Сперва напомним, что такое искан:

Iskan (Искан) – это технический паспорт на дом или акт ввода объекта в эксплуатацию. В документе указывается вся информация о точном местоположении здания, метраж апартаментов, этажность, план систем инженерных коммуникаций (электричество, газ, вода, канализация). Этот документ подтверждает готовность проекта к проживанию в нем жильцов.

Искан ранее был двух видов – Генель искан (общий техпаспорт на здание) и Ферди искан (индивидуальный технический паспорт на апартаменты). После 2020 года выдается только один документ – Топлу искан (акт ввода объекта в эксплуатацию с

перечислением метража и нумерации всех квартир). Данный ордер застройщик получает после завершения строительства.

Подробнее об этом документе можно узнать из статьи [«Искан в Турции: новые правила оформления в 2021-2022 году»](#)

Кто оплачивает комиссионные агентству – покупатель или продавец?

Турецкие агентства недвижимости работают по американской риелторской системе, когда комиссию оплачивает продавец. В случае покупки новостройки агентское вознаграждение оплачивает застройщик. На покупателя ложатся только некоторые налоговые взыскания при переоформлении собственности на его имя.

Подробнее о том, как работают риелторские компании, мы описали в публикации [«Агентства недвижимости в Турции и в России: особенности и различия работы с клиентами»](#)

Можно ли купить недвижимость в Турции, не приезжая на территорию республики?

Купить недвижимость в Турции можно в удаленном формате. Менеджеры риелторской компании NESTIN PROPERTY подберут для вас апартаменты в нужном районе, с желаемой площадью и этажом, а также в соответствии ваших финансовых возможностей, отправят детальное описание и фото каждого объекта на электронную почту. После этого они согласовывают с клиентом удобное время для связи по Skype или WhatsApp и в назначенный день выезжают на объект для проведения показа понравившихся апартаментов в онлайн-режиме. Во время online-тура риелтор показывает не только квартиру, но и знакомит со всей действующей инфраструктурой ЖК.

После того как объект выбран, покупателю отправляется на почту договор купли-продажи, который подписывается при помощи цифровой подписи. В этот момент переводится авансовый платеж за объект на счет продавца. Все вопросы подготовки документов и переоформления собственности решаются по доверенности на третье лицо. Это может быть ваш родственник, знакомый или юрист риелторской компании, через которое вы покупаете жилье.

В обзоре [«Как приобрести недвижимость в Турции удаленно?»](#) мы в подробностях описали все этапы совершения дистанционной покупки апартаментов.

Какие документы нужны для покупки недвижимости в Турции в 2022 году?

Покупая апартаменты от застройщика, от вас потребуется только загранпаспорт и сумма первоначального взноса, обычно это 30% от стоимости объекта.

При покупке вторички необходимо получить турецкий ИНН, предоставить загранпаспорт и 4 фотографии, а также открыть счет в турецком банке.

Как было сказано ранее в статье, с 24 января 2022 года потребуется и справка Центрального банка Турции под названием Döviz Alım Belgesi. Этот документ подтверждает, что иностранец произвел обмен валюты (долларов, евро, фунтов стерлингов, рублей) в турецкие лиры. Эту справку нужно предоставить в Главное управление земельного кадастра и реестра для получения ТАПУ, без нее свидетельство о праве собственности не переоформят.

Реально ли зарабатывать на турецкой недвижимости?

Этот вопрос мы слышим практически ежедневно. Мы сейчас живем в мире, где только и слышно об инвестициях. Одни инвестируют в акции и государственные облигации, другие скупают драгоценные камни и металлы, третьи делают ставку на антиквариат. Популярной стала и тема покупки криптовалюты. Но все же самый надежный и безопасный способ был, есть и всегда будет – это инвестирование в недвижимое имущество. Особенно выгоден сектор курортного жилья.

Прибыль от инвестиций в турецкие квадратные метры можно получить двумя основными способами: от сдачи купленного жилья в аренду и от последующей перепродажи.

Инвестирование в турецкую недвижимость с целью перепродажи в 2022 году очень актуально и прибыльно. Цены на жилье в Турции стабильно повышаются на 10-15%. В 2021 году были побиты все рекорды по росту стоимости квадратного метра. Цены на жилье в Турции выросли на 29%. Это и является тем привлекательным фактором для людей, которые хотят получить быструю прибыль за счет перепродажи.

Сдача турецкого жилья в аренду позволит ежегодно получать стабильный доход в районе 6-8% от стоимости объекта. Если купить апартаменты на первой береговой линии, доходность может достигать 10%.

Среди инвесторов из стран СНГ также очень популярна модель покупки строящейся недвижимости. На ранних этапах объекты продаются в среднем на 30% дешевле, чем после ввода ЖК в эксплуатацию.

Не так давно в одной из статей на нашем блоге мы предоставили [примеры расчетов](#), сколько можно заработать на аренде и продаже жилья в Турции.

Какую квартиру лучше всего покупать для сдачи в аренду?

Принимая решение о покупке недвижимости для последующей сдачи в найм, нужно понимать, что никто не хочет платить баснословные деньги за временное жилье. По этой причине редко покупаются объекты с большим количеством комнат. Если рассматривать курортные регионы, пользуются популярностью апартаменты 1+1 и 2+1 в комплексах, где есть свой бассейн, водные горки, детские площадки, охрана и фитнес-центр. При этом, чем ближе жилой комплекс к морю, тем выше будет спрос. Ведь все хотят отдыхать в комфортных условиях, когда есть хорошая посуда и качественное постельное белье.

Вопросов от клиентов накопилось много, и ответить на них в одной статье попросту невозможно. Поэтому мы готовим вторую часть, где постараемся изложить информацию о рисках покупки недвижимости от застройщика, правилах получения ВНЖ и гражданства Турции, а также расскажем какие налоги и другие сопутствующие расходы вас будут ожидать при покупке турецких апартаментов.