

Ажиотаж на недвижимость в Турции в 2023 — прогнозы на год

Прошедший 2022 год показал, что турецкая недвижимость остается одним из самых надежных инвестиционных активов для иностранных граждан. Подтверждением этому служит настоящий ажиотаж, сложившийся на жилищном рынке страны и, во многом как следствие высокой заинтересованности, взлетевшие цены на апартаменты в Турции.

В нашей новой публикации мы попробуем разобраться, чем обусловлен спрос на турецкое жилье и **что ждет рынок недвижимости в Турции в 2023** году.

Формирование спроса на жилье в Турции

Для начала приведем немного официальной статистики. Ведь именно рынок недвижимости является показателем состояния экономики государства.

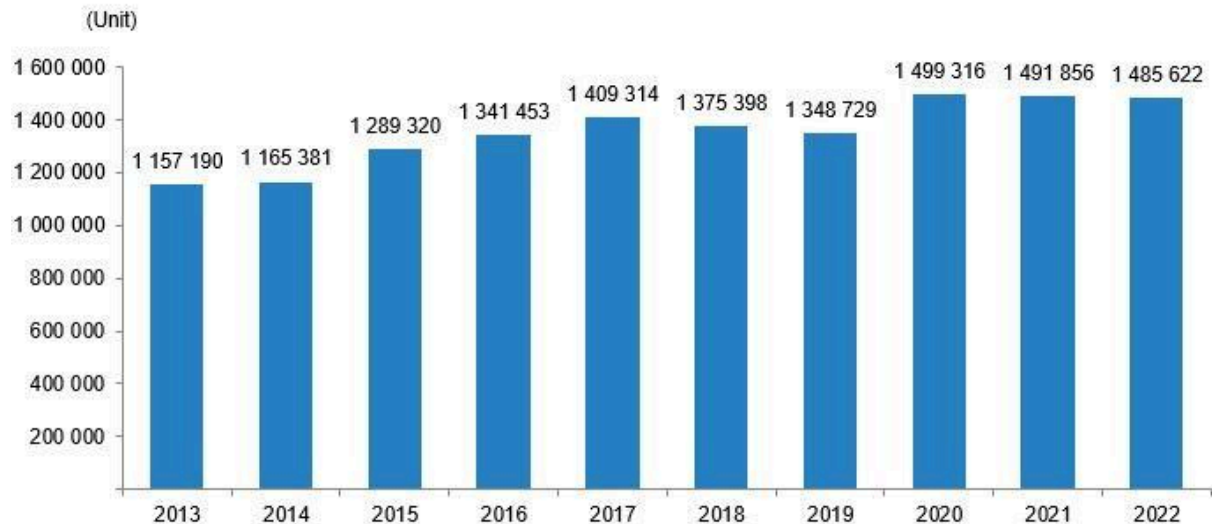
На сегодняшний день средняя цена метра квадратного жилой недвижимости в Турции составляет порядка 12 000 TL, что на 202% выше в сравнении с ценником прошлого года. Удорожание существенно опережает девальвацию национальной валюты, поэтому реальный рост стоимости наблюдается не только в турецкой лире, но и в долларах США и евро.

[TUIK](#) опубликовал свежие данные о продажах домов и квартир.

В 2022 году в Турецкой Республике всего было заключено 1 485 622 сделки с жилой недвижимостью. То есть, было зафиксировано незначительное снижение продаж жилья на 0,4% по сравнению с 2021 годом. Лидерами по количеству проданных объектов стали:

- Стамбул — 17,5% от общего количества сделок (всего 259 654 объекта);
- Анкара — 8,5% (всего 126 166 объектов);
- Измир — 5,6% (83 502 дома).

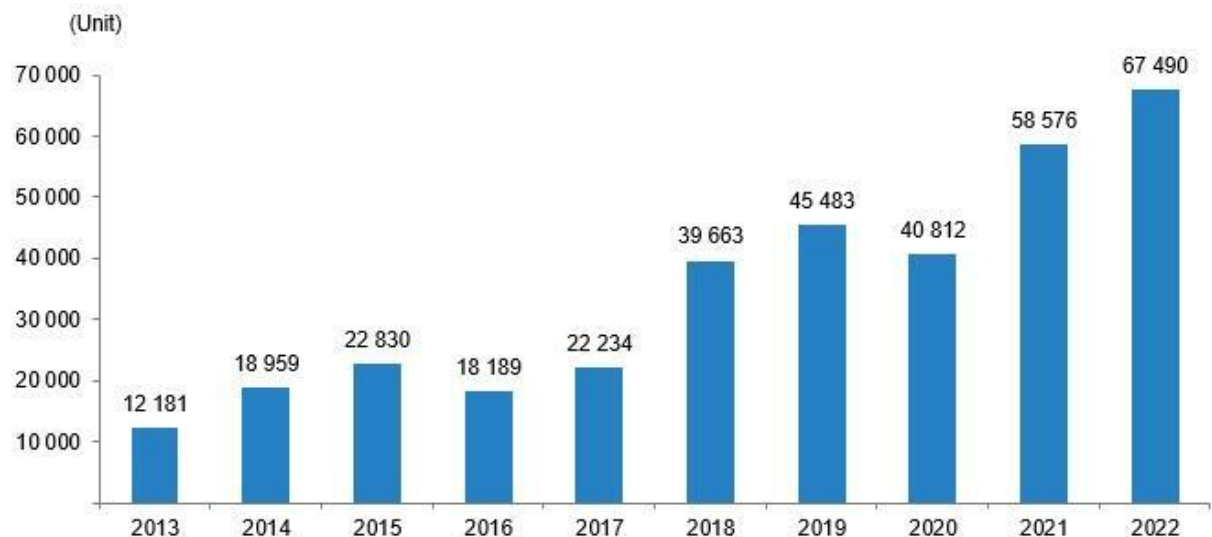
Для сравнения приведем статистику продаж домов и квартир в Турции по годам:



Что касается иностранных граждан, в 2022 году они приобрели 67 490 апартаментов. Данные говорят о том, что количество продаж выросло более чем на 15% по сравнению с прошлым годовым периодом. От общего количества проданных объектов доля сделок купли-продажи с иностранцами составила 4,5%. Самыми популярными провинциями в 2022 году стали:

- Стамбул — 24 953 сделки;
- Анталья — 21 860 продаж;
- Мерсин — 4 316 сделок.

График продаж домов и квартир иностранным гражданам за период с 2013 по 2022 годы выглядит так:



Самыми активными покупателями турецкого жилья стали россияне (16 312 продаж), граждане Ирана (8 223 продажи) и Ирака (6 241 продажа). Казахстанцы (2 702 сделки) и украинцы (2 574 сделки) заняли пятое и шестое места соответственно. На четвертом месте оказались граждане Германии, которые приобрели в Турции 2 705 объектов недвижимости.

Что же формирует спрос на жилье в Турции?

Стремительный рост продаж турецкой недвижимости во многом обусловлен напряженной геополитической ситуацией в мире и экономическим кризисом. Дальновидные турецкие граждане и иностранцы понимают, что ждать лучшего времени для инвестиций не стоит, поэтому вкладывают свои сбережения, чтобы сохранить и приумножить капитал. Кроме того, триггерами активного спроса среди иностранных граждан всё также остаются неоспоримые преимущества Турции:

- благоприятные климатические условия, хорошая экология, красивая природа;
- оптимальные цены на жилье, в сравнении со странами Европы;
- простая процедура оформления правоустанавливающих документов;
- развитая экономика страны и прекрасные условия для жизни;
- сравнительно невысокая стоимость проживания.

Как кризис повлиял на рынок недвижимости

Выделим несколько ключевых моментов, которые сказались на жилищном рынке Турции.

На фоне стремительного роста цен на недвижимость, покупка жилья стала не по карману многим туркам. Кроме того, существенно выросли ставки по ипотечному кредитованию (около 21,5%), что также повлияло на снижение покупательской способности и привело к резкому обвалу количества сделок (более чем на 40%), заключенных на кредитные средства.

Замедлился темп продаж первички и большая часть сделок во второй половине 2022 года пришлось именно на объекты вторичного рынка. Как видно из статистики, продажи из года в год сокращаются, тем не менее практически удвоился их денежный эквивалент.

Второй не менее важный кризисный фактор, повлиявший на турецкий рынок недвижимости — миграционные волны. В начале 2022 года все были настроены на постепенный выход из экономического спада, связанного с пандемией коронавируса. Но потом начались политические неурядицы и военные конфликты в ряде стран.

В результате в Турецкую Республику устремились потоки беженцев. На фоне сложной геополитической ситуации пошатнулась стабильность многих государств, но не Турции. Так как именно здесь иностранцы находят место для спокойной жизни на законных основаниях.

В целом за год последовало три волны миграции. Основной целью иностранных граждан стала покупка недвижимости для оформления вида на жительство и гражданства. И если в первой половине года в страну приезжали в основном состоятельные инвесторы, то уже осенью сюда отправились все, кто имел возможность. Сейчас отмечается некоторое затухание спроса, но скорее всего оно носит временный характер.

Ключевые причины, почему русскоязычные граждане хлынули в Турцию — простая легализация проживания и комфортная среда для адаптации.

Поток мигрантов оказался настолько мощным, что это сказалось на жизни турок. Правительство вынуждено приняло следующие меры:

- повысило лимит на оформление гражданства за покупку недвижимости до 400 000 \$;
- закрыло некоторые районы страны для оформления ВНЖ, где количество иностранцев превышает 20% по отношению к местным гражданам;

- внесло минимальную стоимость жилья (75 000 \$ и 50 000 \$) для получения карты икамет на основании ТАПУ;
- привнесены изменения в процедуру заключения сделок и внесение платежей. Теперь оформить гражданство за инвестиции за один приобретенный объект может только один иностранец. Ранее, если стоимость жилья позволяла, разрешалось долевое участие владельцев в программе оформления второго паспорта.

Таким образом цели властей по снижению ажиотажа на жилищном рынке были достигнуты. Тем не менее целиком убрать фактор спроса на покупку и аренду недвижимости со стороны иностранцев так и не удалось.

Почему актуально покупать недвижимость в Турции в 2023 году?

Неоспоримыми преимуществами популярности покупки жилья в 2023 году являются:

1. Возможность заработать на приобретении первичной и вторичной недвижимости.

Закон инвестиций в первичку гласит: чем раньше ты вошел в проект, тем больше реальной прибыли получишь. Лучше всего инвестировать на этапе котлована, несмотря на риски, связанные с банкротством или заморозкой проектов. Хотя, отметим, что в Турции такая вероятность практически сведена к нулю. После ввода дома в эксплуатацию стоимость нового жилья активно растет из года в год по причине закономерной динамики на рынке, а также развития инфраструктуры района. К тому же, новые апартаменты есть возможность приобрести на условиях беспроцентной рассрочки платежа от застройщика.

Что касается вторичной недвижимости, заработать от перепродажи на ней можно, но важно профессионально подойти к выбору объекта. Всегда востребованы дома, расположенные в престижных центральных и популярных туристических районах курортов Турции. В 2022 году на фоне кризиса рост продаж вторички увеличился, иностранцы скупали всё, что можно.

2. Пассивная прибыль от сдачи в аренду

Если нет финансовой подушки, то ехать жить за рубеж не имеет смысла — об этом знают все. Многие иностранцы, переехавшие в Турцию, либо работают удаленно, либо инвестируют средства в приобретение недвижимости, рассчитывая получать доход от аренды. Удорожание жилья имеет в данном случае ключевое значение.

Возврат вложений от аренды в Турецкой Республике составляет около 15–19 лет, в зависимости от статуса недвижимости. Но с учетом рекордного спроса на аренду, получать прибыль со своих апартаментов — сегодня очень заманчивое направление. Уже через несколько лет объект можно будет выгодно перепродать по высокой цене.

Для статистики: средний ценник на аренду жилья в Стамбуле и Анталии составляет около 10 000 TL, в Алании и Мерсине — около 6 000–8 000 TL.

3. Заработок от перепродажи

Залог успеха гарантированной прибыли от перепродажи турецкого жилья — правильно подобранная локация и состояние объекта. По статистике самыми популярными городами Турции с точки зрения заработка от перепродажи являются провинции Анталия, Мерсин, Стамбул. Именно здесь зафиксирован самый высокий прирост стоимости.

Конечно, опираясь на статистику, важно понимать, что выгода и перспективы от приобретения недвижимости в Турции зависят от многих факторов. В частности, решающее значение имеет профессиональный подход к выбору объекта.

Подводя итог, можно отметить, что предпринятые турецким правительством меры по стабилизации рынка не возымели должного эффекта: спрос со стороны иностранцев сохраняется, хотя некоторая коррекция статуса покупателей всё же произошла. Тем не менее на фоне инвестиционных преимуществ, цен, стабильности, безопасности и возможности легализовать свое проживание, существенно уменьшить поток иностранцев в Турцию пока не получится. Во всяком случае, пока Турецкая Республика имеет конкурентные преимущества перед другими курортными державами, продажи продолжатся.

FAQ

Что будет с ценами на жилье в 2023 году?

Прогноз цен на недвижимость в Турции в 2023 году, по мнению специалистов, следующий: жилье продолжит дорожать, особенно в курортных, туристических регионах, где ведется строительство новой городской инфраструктуры, производственных объектов. К таковым регионам относятся Мерсин, Анталия, Алания и Стамбул. Вкладчики из-за рубежа, понимая будущие выгоды и перспективы, готовы инвестировать в ликвидное жилье.

Есть вероятность, что спрос стабилизируется и рост цен несколько утихнет в 2023 году. Но только если не произойдет каких-то новых потрясений, которые заставят иностранных граждан снова искать второй дом в Турции. А стоит ли этого ждать или лучше озаботиться приобретением турецкой недвижимости уже сейчас — ваш выбор.

Когда упадут цены на недвижимость в Турции?

Упадут ли цены на недвижимость? Эксперты отрасли не прогнозируют падение цен на недвижимость в Турции ни в 2023 году, ни в ближайшие годы. Возможно некоторое замедление роста стоимости, которое, тем не менее, будет зависеть от геополитической и экономической обстановки, а также пополнения рынка новыми объектами от турецких застройщиков.

Что будет с ценами на вторичное жилье в 2023 году?

Будет ли **дорожать недвижимость в Турции** на вторичном рынке или иностранцам следует ожидать стабилизации цен? Отраслевые специалисты полагают, что увеличение цен на ликвидную вторичку в 2023 году продолжится, так как прогнозируется еще больший спрос на такие объекты. В частности это касается жилья, расположенного в популярных среди иностранных граждан районах.

Когда лучше всего покупать квартиру?

Реальные **прогнозы** на **инвестиции в недвижимость** Турции опираются на те меры, которые будут введены турецкими властями для стабилизации рынка в 2023 году. В частности, речь идет о прогнозируемом весеннем повышении лимита по программе

инвестиционного гражданства до 600 000 \$. К тому же, нарастают риски военных конфликтов и появления новых регионов нестабильности.

В 2023 году Турецкая Республика всё также будет безопасным и комфортным для жизни государством для иностранцев. Но уже к весне ценник на законное проживание может заметно вырасти. Так что если вы хотите иметь свой собственный дом на берегу моря, лучше не затягивать с принятием решения и обратиться в агентство недвижимости Profit Real Estate уже сейчас.

Данные предоставляются исключительно для ознакомительной цели и не несут коммерческой основы.

Лицензированное агентство недвижимости Profit Real Estate оказывает помощь в совершении сделок купли-продажи и аренды жилья на территории Турции. Мы берем на себя поиск объекта, подготовку договора и юридическое сопровождение сделки, а также оказываем постпродажное обслуживание и доверительное управление купленными апартаментами.

Количество символов: 9900

Уникальность: 100%

Вода: 15%

Заспамленность: 57%

<https://text.ru/spelling/63d110e8b5d8d>

Вперед
Задание

Кампании - 147-45...
Mera-Кабель | Face...
(20) Mera-кабель (...)

TEXT.RU

Блог Новости Служба поддержки Инструкции Финансы (127,00Р) EN

+ Новый текст

Время проверки уникальности: 24.01.2023 19:02 (UTC +03:00)

Проверка уникальности
Уникальность: **100.00%**
[Получить ссылку на проверку](#)
[Зафиксировать уникальность](#)
[Получить кнопку уникальности](#)
Подробнее

Проверка орфографии
В тексте найдено 17 ошибок:
• рост продаж
• Выделим
• первички
Подробнее

SEO-анализ текста
Всего символов: **13593** Заспамленность: **57%**
Без пробелов: **11695** Вода: **15%**
Количество слов: **1887**
Подробнее

Подсвечено: Неуникальные фрагменты

Ажиотаж на недвижимость в Турции в 2023 — прогнозы на год
Прошедший 2022 год показал, что турецкая недвижимость остается одним из самых надежных инвестиционных активов для иностранных граждан. Что подтверждает настоящий ажиотаж, сложившийся на жилищном рынке страны и влетевшие, во многом из-за повышенной заинтересованности со стороны покупателей, цены на апартаменты в Турции.
В нашей новой публикации мы попробуем разобраться, чем обусловлен спрос на турецкое жилье и что ждет рынок недвижимости в Турции в 2023 году.
Формирование спроса на жилье в Турции
Для начала приведем немного официальной статистики. Ведь, как известно, именно рынок недвижимости является показателем состояния экономики государства.
На сегодняшний день средняя цена метра квадратного жилой недвижимости в Турции составляет порядка 12 000 TL, что на 202% выше в сравнении с цеником прошлого года. Удорожание существенно опережает девальвацию национальной валюты, поэтому реальный рост стоимости наблюдается не только в турецкой лире, но и в долларах США и евро. Таким образом, индекс цен на турецкое жилье с учетом активных процессов инфляции, вырос на 57,64% за 2022 год.
Государственный институт статистики TÜİK опубликовал свежие данные о продажах домов и квартир на территории страны.
В 2022 году в Турецкой Республике всего было заключено 485 622 сделки с жилой недвижимостью. В прошедшем году было зафиксировано незначительное снижение продаж жилья на 0,4% по сравнению с 2021 годом. Лидерами по количеству проданных объектов стали: Стамбул — 17,5% от общего количества сделок (всего 259 654 объекта); Анкара — 9,5% (всего 136 166 объектов).

Вы можете повысить уникальность текста на нашей бирже реферирования.
Повысить уникальность

Варианты текста:

2 минуты назад (UTC +03:00)

Уникальность	100%	Орфография	17
Всего символов	13593	Заспамленность	57%
Без пробелов	11695	Вода	15%
Количество слов	1887		