

Рынок жилой недвижимости Турции



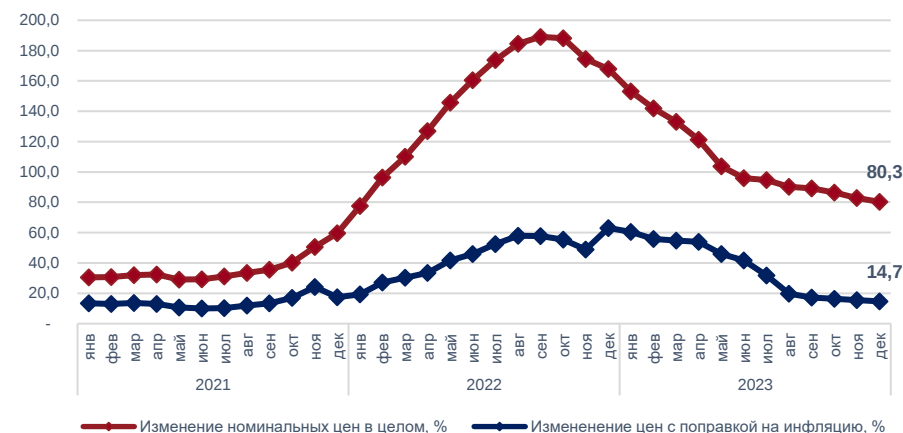
2023

Аналитический обзор рынка. Итоги 2023

ЖИЛАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

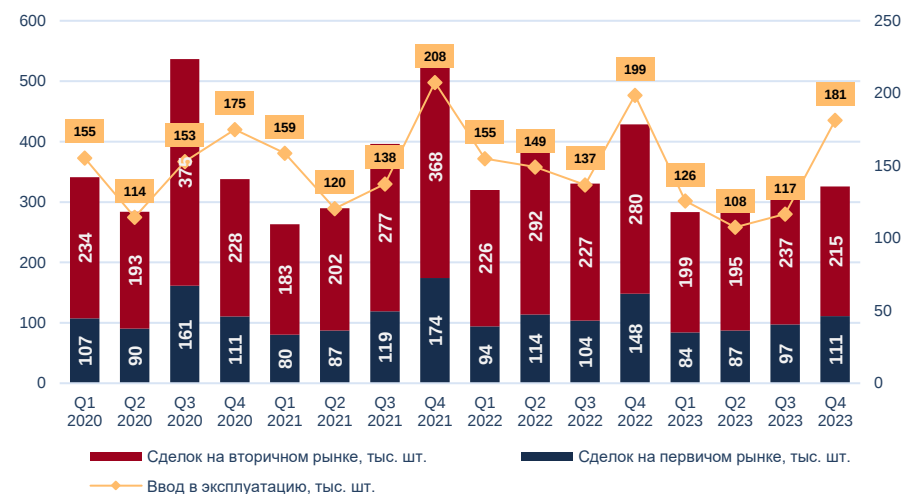
- Мощные землетрясения в феврале 2023 года, которые повлекли за собой массовую гибель людей и масштабные разрушения жилого фонда и инфраструктуры в различных районах Турции негативно воздействовали на рынок жилой недвижимости в 2023 году.
- Массовые разрушения зданий заставили власти страны обратить пристальное внимание на деятельность застройщиков, конструктивные особенности строений и необходимость их укрепления, а также на реновацию аварийного жилого фонда.
- Таким образом, в 2023 году наблюдалась коррекция спроса на недвижимость в Турции на фоне нестабильного периода в стране, связанного с последствиями землетрясений и «затишьем» на период выборов президента страны.
- Победа на выборах Эрдогана, как исторического партнера России, являлось позитивным фактором для российско-турецких дипломатических отношений и способствует продолжению тенденции роста российских инвестиций в рынок недвижимости Турции.
- В целом за 2023 год в Турции было введено в эксплуатацию жилой недвижимости на 84,9 млн кв. м, что на 17% меньше показателя 2022 года. Разрешений на строительство в 2023 году было выдано суммарно на 124,6 млн кв. м, что на 15% больше показателя 2022 года.
- На фоне сохранения активности на рынке жилой недвижимости Турции продолжился рост цен, в том числе за счет инфляции. Увеличение инфляции до 65% в декабре 2023 года привело к снижению темпов прироста цен в лирах.
- По итогам 2023 года, по данным Turkey Central Bank, годовой прирост номинальных цен на жилье составил порядка 80%, реальный же прирост с учетом поправки на инфляцию составляет менее 15%.
- Цены в долларах на фоне волатильности курса в течение 2023 года демонстрировали разнонаправленную динамику. При этом по итогам 2023 года, по данным специалистов Экосистемы Kalinka, в Турции в целом по рынку 1 кв. м жилой недвижимости (первичный и вторичный рынок) составил в среднем порядка \$826 за кв. м, что на 21% выше показателя 4-го квартала 2022 года.
- Спрос на жилую недвижимость в 2023 году снизился на 17% по сравнению с 2022 годом. В 2023 году, по данным аналитиков Экосистемы Kalinka на основе данных Турецкого национального статистического института (Türkiye İstatistik Kurumu), в Турции было продано 1,2 млн объектов жилой недвижимости. Во 2-м полугодии 2023 года продажи недвижимости шли активнее, чем в 1-м полугодии: +17% (660 тыс. сделок против 566 тыс. сделок).

Динамика годового прироста стоимости на рынке жилой недвижимости Турции, % к аналогичному периоду предыдущего года



Источник: экосистема Kalinka на основе индекса цен Turkey Central Bank

Динамика количества сделок на рынке жилой недвижимости Турции, тыс. лотов

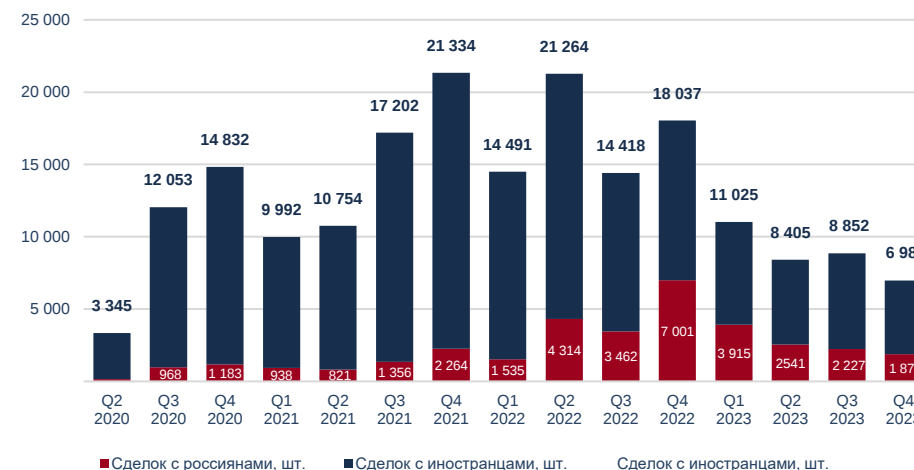


Источник: экосистема Kalinka на основе данных Türkiye İstatistik Kurumu

АНАЛИТИЧЕСКИЙ ОБЗОР РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ ТУРЦИИ. ИТОГИ 2023

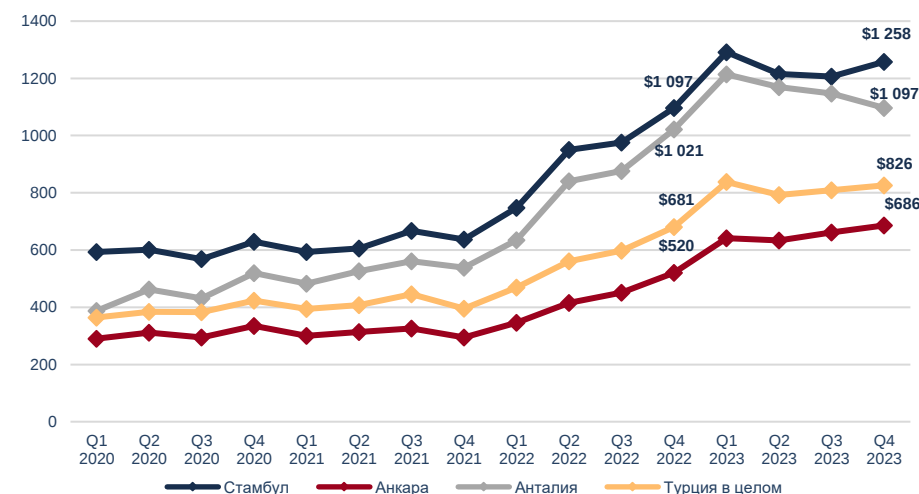
- Доля сделок с первичной недвижимостью составила 31%, со вторичной недвижимостью – 69%.
- Суммарное количество сделок на первичном рынке за 2023 год составило 380,0 тыс. лотов, что на 17% ниже показателя прошлого года. Спрос на первичную недвижимость во 2-м полугодии 2023 года составил 208,4 тыс. лотов (+22% к 1-му полугодю 2023 года).
- Снижение коснулось показателя продаж и на вторичном рынке: за прошедший год было заключено 846,5 тыс. сделок, что на 17% ниже 2022 года. Спрос на вторичную недвижимость во 2-м полугодии 2023 года составил 451,8 тыс. лотов (+14% к 1-му полугодю 2023 года).
- На фоне снижения спроса снизился и спрос на жилую недвижимость со стороны иностранцев. За 2-е полугодие 2023 года иностранцы приобрели 15,8 тыс. лотов, что на 18,5% ниже показателя 1-го полугодия 2023 года.
- В целом за 2023 год сделок с иностранцами было 35,3 тыс.: по сравнению с итогами 2022 года этот показатель сократился ровно вдвое.
- За год доля иностранцев в спросе снизилась с 4,6% до 2,9%.
- На 1-м месте в спросе среди иностранцев по-прежнему сохраняются россияне, которые за 2023 год приобрели 10,5 тыс. лотов. По сравнению с 2022 годом отмечается снижение спроса со стороны россиян на 35%. Во 2-м полугодии 2023 года доля россиян – 26% среди сделок с иностранцами (против 33% в 1-м полугодии 2023 года).
- Иранцы остаются на 2-м месте с долей 12%. По итогам в рейтинге на 3-е место переместился Ирак, его доля составила 5%. Также активно покупали недвижимость в Турции в 2023 году граждане Украины, Казахстана и Германии.
- Наиболее востребованными среди иностранных покупателей жилья по итогам 2023 года остаются такие локации, как Анталия и Стамбул. На конец периода Анталия вышла на 1-е место с долей 36%, а Стамбул переместился на 2-е с долей 32%. Также популярны у иностранных покупателей - Мерсин, Анкара и Бурса.

Динамика количества сделок с иностранными покупателями, в том числе с россиянами на рынке жилой недвижимости Турции, шт.



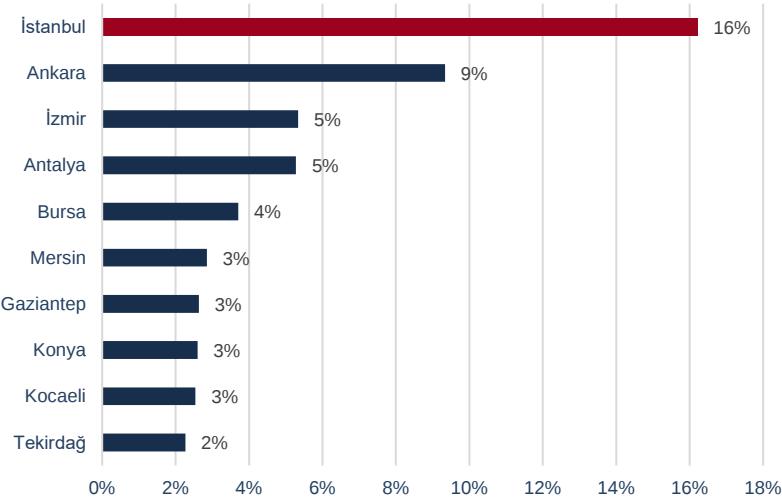
Источник: экосистема Kalinka на основе данных Türkiye İstatistik Kurumu

Динамика средневзвешенной цены на рынке жилой недвижимости Турции, \$/ кв. м



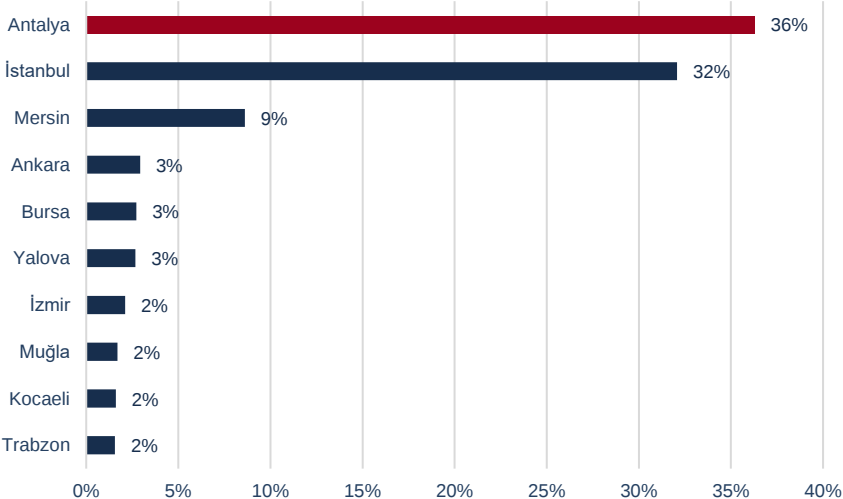
Источник: экосистема Kalinka на основе данных Türkiye İstatistik Kurumu

Топ-10. Распределение спроса по городам Турции. 2023 г.



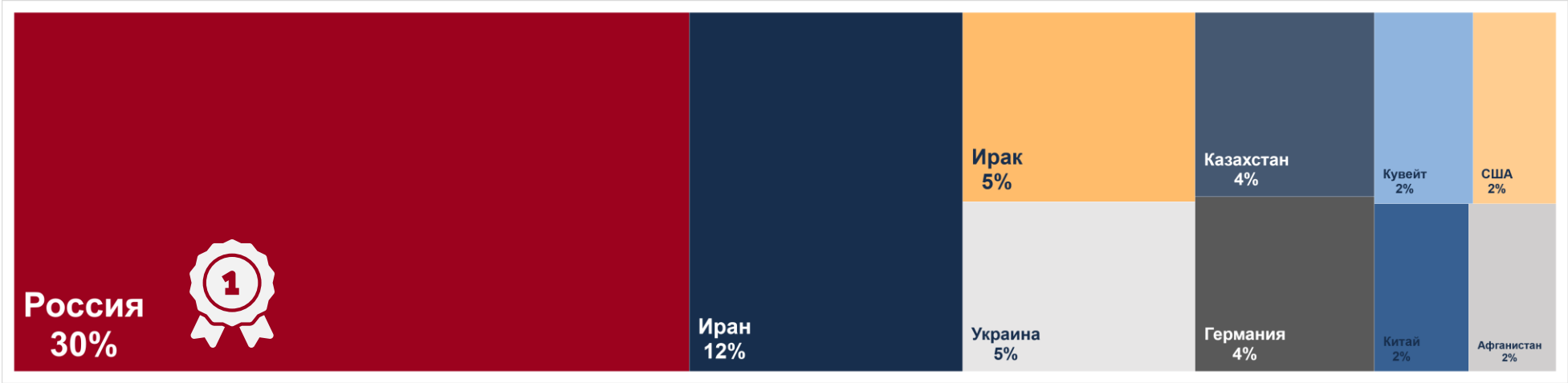
Источник: экосистема Kalinka на основе данных Türkiye İstatistik Kurumu

Топ-10. Выбор иностранных покупателей. 2023 г.



Источник: экосистема Kalinka на основе данных Türkiye İstatistik Kurumu

Топ-10. Распределение количества сделок с недвижимостью иностранными покупателями по странам в 2023 г.



Источник: экосистема Kalinka на основе данных Türkiye İstatistik Kurumu



www.kalinka-realty.ru



kalinka@kalinka-realty.ru