

Категория: Что нужно знать покупателю

Опубликовано: 28.07.2022, 08:48

Автор: Antalya Real Choice

Просмотров: 3285

В Анталии **Коньяалты и Лара, которая является частью района Муратпаши, считаются самыми престижными местами для покупки недвижимости.** Если сравнивать эти два района, то Лара в целом обладает более развитой инфраструктурой, район кишит бизнесами, торговыми центрами, магазинами и медицинскими клиниками. Однако загрязнение воздуха здесь намного больше и скалистые утесы затрудняют доступ к морю. Коньяалты намного более зеленый район, жизнь здесь тише и спокойнее, что делает его комфортным местом как для постоянного проживания, так и отдыха.

Если вы спросите местных жителей Анталии, какой самый престижный район в Анталии, они без колебания скажут – Коньяалты, Лиман. В Коньяалты пляж простирается на 8 километров, где доступ к морю совершенно ничем не затруднен, но при этом дорожное движение и парковочные пространства четко отделены от зоны пляжа. Набережная Коньяалты не знает себе равных в Турции.

Район Коньяалты имеет отличную **транспортную инфраструктуру**, которая позволяет с легкостью попасть в любую точку города. В **центральном автовокзале Отогар можно взять автобус в любую часть страны**; автобусы удобные и хорошо оборудованы, цены на билеты очень недорогие.

Район Коньяалты на карте

Население Коньяалты составляет примерно **300 000 человек**, а сам район состоит из 39 различных микро-районов. Самыми популярными для **покупки квартиры и проживания в Коньяалты** являются микро-районы:

- Лиман (Liman)
- Хурма (Hurma)
- Сарысу (Sarusu)
- Алтынкум (Altinkum)
- Арапсу (Arapsu) и Гюрсу (Gursu)
- Унджали (Uncali)
- Молляюсуф (Molla Yusuf)

С 1^{го} июля 2022 года, правительство Турции внесло три самых престижных и популярных микро-района Коньяалты в список закрытых для иностранцев для получения вида на жительство (ВНЖ) и в дальнейшем гражданства. В этот список из **Коньяалты попали Лиман, Хурма и Сарысу**. [Список таких районов постоянно расширяется](#), при чем часто без предупреждения. Это зависит от того, какой процент иностранцев живет в районе. Количество иностранцев не должно превышать 20% от общего населения, прописанного

Категория: Что нужно знать покупателю

Опубликовано: 28.07.2022, 08:48

Автор: Antalya Real Choice

Просмотров: 3285

в районе. Но надо заметить, что район может быть и вычеркнут из закрытого списка, если иностранцы, проживающие там, решили его покинуть или не смогли продлить ВНЖ. В народе ходят слухи, что Хурма и Сарысу могут стать опять открытыми в следующем году, потому что проживающие тут иностранцы не смогут продлить ВНЖ и соответственно, процент упадет ниже 20%, что опять предоставит временную возможность покупать квартиры в этих престижных микро-районах.

Один из парков в районе Коньяалты, в микрорайоне Лиман называется **Парк Матрешка (Матрешки)**, где в ряд выстроено несколько больших матрешек. Это популярное место встречи в Коньяалты, похожее по функции на памятник Пушкина в Москве, когда не надо указывать никаких других координат. Сразу напротив Матрешки расположено **кафе Старбакс**. Если вы едете на автобусе из какого-то другого и даже очень удаленного района Анталии, и вам неохота рыться в приложениях на телефоне, то можно просто спросить водителя автобуса "Старбакс Лиман?", и он вам сразу ответит, подойдет ли вам этот маршрут или нет. И если нет, то сразу подскажет какой маршрут подойдет.

Недвижимость в микрорайоне Лиман, Коньяалты

Лиман – самое популярное место среди покупателей недвижимости в Анталье, преимущественно из-за близости к морю и знаменитой набережной. В Лиман есть и одиночные дома с огороженной территорией, и небольшие жилые комплексы с бассейном, и крупные комплексы отельного типа. Вилл в микрорайоне Лиман очень мало, в основном здесь стоят комплексы с квартирами.

В микрорайоне Лиман нового строительства нет, поэтому **сделки купли-продажи совершаются в основном на вторичном рынке**. Тем ни менее жилищный фонд здесь новый, большинство жилых комплексов не старше десяти лет.

Лиман делится на верхний и нижний **бульваром Ататюрка**. Нижняя часть, которая ближе к морю, более шумная. Здесь много кафе, ресторанов, офисы фирм. Ближе к морю более ветрено. Ближе к морю жилье чаще покупают иностранцы, в том числе и наши сограждане из России. В Лиман, как в Хурме, можно смело обращаться к людям по-русски. Здесь сейчас проживает большое количество сотрудников IT и программистов из России, вместе с семьями. Вторая верхняя часть Лиман спокойнее, дальше от моря. Дома более старые, больше садов и зелени. Минусом этой части является большая влажность.

Жилые дома в микрорайоне Лиман, Коньяалты

Цены на аренду в микрорайоне Лиман начинаются от 13 000 турецких лир в

Категория: Что нужно знать покупателю

Опубликовано: 28.07.2022, 08:48

Автор: Antalya Real Choice

Просмотров: 3285

месяц (715\$) и доходят до 20 000 лир в месяц (1000\$) в летний сезон. За аренду приходится платить на 6 или даже 12 месяцев вперед, так что резкое снижение цен в зимнее время не всегда возможно использовать.

Представьте себе, что 3+1 квартиры в домах на первой линии в Коньяалты можно было купить за 200 000 \$ на стадии строительства еще десять лет назад, сейчас такие квартиры менее, чем за миллион не купить. В Лиман квартиры-трешки по типу 2+1 в хорошем доме, находящимся в 900 метрах от моря, можно было купить за 45 000 \$ в 2016 году на стадии строительства. В 2022 году такие квартиры продаются в Лиман за 250 000 \$.

Минимальная цена трехкомнатной квартиры в Лимане около 200 000 \$, а маленьких квартир по типу 1+1 (двушки) здесь практически нет. Ценообразование зависит от метража, расстояния до моря, инфраструктуры жилого комплекса и этажа, на котором расположена квартира. Первый этаж значительно дешевле.

Недвижимость в микрорайоне Хурма, Коньяалты

Микрорайон Хурма находится севернее Лиман и является ему прекрасной альтернативой. В микрорайоне Хурма новостроек уже практически нет, можно найти одну или две в самом конце микрорайона, где дома практически упираются в горы. Аренда чуть ли не вдвое дешевле, чем в Лиман. Расстояние от моря 2.5–3 км. Но ходят автобусы. 7 минут и вы практически на пляже. В июля 2022 года Хурма также попала в список закрытых районов для ВНЖ. Некоторые наши клиенты ожидают, когда этот микрорайон опять откроют, понимая какой хороший он представляет из себя инвестиционный вариант как для проживания, так и для аренды. Большинство домов в этом микрорайоне моложе, чем в Лиман, но инфраструктура развита так же хорошо. Если вы любите ходить пешком и хотите жить в современной благоустроенной квартире недалеко от моря, Хурма для вас.

Квартирные дома в микрорайоне Хурма, Коньяалты

В микрорайоне Хурма почти все застроено 4–5–6 этажными кондоминиумами (ситэ), которые включают в себя собственные скверики, парки, бассейны, парковки. А некоторые имеют даже фитнес центры и хаммамы. Изредка попадаются многоэтажные здания, но не более 10 этажей. Хурма очень новый, ухоженный район, цены на квартиры в котором, в среднем на 30% ниже. Новостройки новее и внутренняя отделка квартир во многом лучше, чем в Лиман.

Категория: Что нужно знать покупателю

Опубликовано: 28.07.2022, 08:48

Автор: Antalya Real Choice

Просмотров: 3285

Недвижимость в микрорайоне Сарысу, Коньяалты

Микрорайон Сарысу моложе чем Хурма. Он находится западнее микрорайона Лиман, и в нем есть места, которые расположены ближе к морю. В отличие от микрорайона Хурма, в Сарысу быстрым темпом идет строительство. Со временем он станет таким же населенным и бурным как Лиман.

Сарысу – в переводе с турецкого означает "**желтая вода**". Сарысу действительно потрясающий район. Сарысу расположен по дороге в Кемер, окружен горами и зеленью, есть свой городской пляж и отдельный всем известный **женский пляж**. Так как Сарысу находится на некотором удалении от Анталии, цены тут значительно ниже, но жилье более дешевое и качественное. Микрорайон Сарысу новый.

Квартирные дома в микрорайоне Сарысу, Коньяалты

В Сарысу можно приобрести недвижимость как на **стадии строительства, так и на вторичном рынке**. Инфраструктура Сарысу находится на стадии развития, но транспортная связь работает хорошо. Очень легко и быстро можно добраться до Лиман. Если вам нет необходимости получать ВНЖ, инвестиции в недвижимость в Сарысу является очень перспективным вариант.

Недвижимость в микрорайонах Арапсу, Гюрсу и Алтынкум, Коньяалты

Стоит заметить, что в Коньяалты множество микрорайонов и подрайонов к ним. Часто несколько небольших кварталов объединяются в микрорайон. В практических целях, мы сосредотачиваемся на микрорайонах, которые более существенны по территории. Но есть и более маленькие, например микрорайон **Улуч (Uluç)**. Он также обладает хорошей инфраструктурой, здесь есть аптеки, магазины, бары, кафе, рестораны, теннисные корты, скверы, банкоматы, тренажеры. В Улуч в основном многоэтажные дома. Цены на недвижимость здесь высокие, комплексы с большой и ухоженной территорией, бассейнами, в аренду квартиры сдаются только 3+1, меньше нет.

Для гражданства покупка одной или двух квартир в Улуч, Гюрсу или Алтынкум представляет собой прекрасный вариант. Эти квартиры легко сдать в аренду, после закрытия микрорайонов Лиман, Хурма и Сарысу для иностранцев на получение ВНЖ, цены и спрос на аренду в Гюрсу и Алтынкуме поднялись. Жить в этих микрорайонах также будет очень комфортно. Не менее комфортно, чем в самом престижном микрорайоне Коньяалты Лиман.

Цены на недвижимость в микрорайонах Гюрсу и Алтынкум выше, чем в

других микрорайонах Коньяалты. Квартиры большие. Двушку в этих микрорайонах не найти.

Микрорайон Гюрсу (Gürsu) является престижным зелёным микрорайоном с развитой инфраструктурой. В шаговой доступности находится благоустроенная набережная реки Боачай, международный колледж Doğa Koleji, детские сады. Как и Лиман, Ататюрк бульвар делит Гюрсу на две части – нижнюю и верхнюю. Нижняя часть Гюрсу близка к морю, территория в основном покрыта малоэтажными домами. В верхнем Гюрсу построена прекрасная сеть магазинов и магазинчиков, рестораны и кафе, обустроенные пешеходные тротуары, очень много высоких зеленых деревьев, очень хорошо развит транспорт. Некоторые даже считают, что **Гюрсу является самым хорошим районом** в Анталии.

Одна из улиц в Гюрсу Коньяалты

Среднее расстояние до моря 1.7–2 км по прямому ухоженному тротуару, который ведет на самую лучшую часть пляжа Коньяалты, рядом с гостиницей Краун Плаза. В микрорайоне Гюрсу фермерский рынок по пятницам. С нашей точки зрения, Гюрсу и Алтынкум самые интересные микрорайоны Коньяалты.

Микрорайон Алтынкум (Altinkum) один из самых привлекательных и малоизвестных туристам микрорайонов в Коньяалты. Тихий, ухоженный, благоустроенный микрорайон с развитой инфраструктурой, здесь повсюду растут фруктовые деревья, пушистые сосны, банки, детские сады, школы, магазины, кафе, бары, рестораны, частная больница Olimpos, женская консультация, бутики, тренажеры, парки, скверы. Алтынкум также разделяется дорогой Ататюрк бульвар на 2 части – нижний и верхний. Нижняя часть Алтынкум намного ближе к набережной и морю, здесь преимущественно малоэтажная застройка с двухэтажными ухоженными домами. Квартиры в Алтынкум большие по размеру и обычно с хорошей планировкой. В верхней части в основном высокие дома. Цены в этом микрорайоне значительно выше, чем во всех других микрорайонах в Коньяалты. Фермерский рынок в Алтынкум также по пятницам.

Недвижимость в микрорайоне Унджали, Коньяалты

В этом районе иностранцев мало, может быть потому, что он находится далеко от моря, приблизительно 40 минут ходьбы. Но Унджали обладает прекрасной инфраструктурой и более низкими ценами. В этом районе находится университет, поэтому квартиру можно будет сдать в аренду всегда. В Унджали квартиры по размеру больше, чем в Лимане. 130 км

Категория: Что нужно знать покупателю

Опубликовано: 28.07.2022, 08:48

Автор: Antalya Real Choice

Просмотров: 3285

метров жилой площади является типичным для 3+1 квартиры, которая будет иметь два балкона и две ванной комнаты. Здесь много больших продуктовых магазинов, банков, ресторанов, где цены ниже, а качество еды и обслуживания выше, чем в туристическом Лиман.

Университеты и школы в Коньяалты

В Коньяалты находится Акдениз университет (Akdeniz Universitesi), который является **крупнейшим государственным университетом в Анталии**, открытым даже для иностранцев. Так как в Коньяалты проживает очень много русско-говорящих людей, здесь есть русские детские сады и малые учебные центры. В Коньяалты большое количество государственных и частных учебных заведений, в том числе международных школ и центров по уходу за детьми.

В Лиман находится **русская школа-гимназия**. Программа этой школы соответствует гимназиям в Москве и других больших городах России. Такого рода гимназий в Анталии всего две: одна в Лиман и одна в Алании.

Больницы и поликлиники в Коньяалты

Больница Акдениз университета является известным медицинским учреждением и исследовательским центром, признанным своими ведущими специалистами, многие из которых имеют докторскую степень. Те **иностранцы, которые имеют вид на жительство (ВНЖ), могут получить лечение в бесплатной государственной больнице** и исследовательском центре Анталии Арастирм (Arastirma Hastanesi).

Есть государственная поликлиника – Sağlık Osak No 16 – на улице Боачай. Там можно получить первую помощь, сдать кровь на анализы, получить консультацию терапевта – не только турецким гражданам, но и иностранцам с ВНЖ. Здесь же в двух шагах от поликлиники находятся сразу 4 аптеки с русскоговорящим персоналом.

Рынки и торговые центры в Коньяалты

В микрорайне Лиман по вторникам открыт фермерский рынок, где можно купить не только овощи, фрукты, рыбу, море продукты, молочные продукты, орехи и специи, но и одежду, полотенца, обувь и многие необходимые для дома товары. Фермерский рынок в Лиман дороже, чем рынки в Гюрсу, но на 400 TRY вы сможете закупиться на всю семью на неделю вперед, купив не только овощи и фрукты, но рыбу, сыр и даже орехи.

Еще одной достопримечательностью Коньяалты является торгово-

Категория: Что нужно знать покупателю

Опубликовано: 28.07.2022, 08:48

Автор: Antalya Real Choice

Просмотров: 3285

развлекательный центр Migros 5M. Очень популярна в районе сеть продуктовых магазинов **Carrefour** (произносится "карфур"). Помимо супермаркетов, в Коньяалты множество мелких магазинов и престижных бутиков. Надо отметить, что цены здесь существенно выше, чем в других районах Анталии.

Знаменитая набережная и пляж Голубого флага в Коньяалты

В Коньяалты раздолье как для туристов так и для постоянно проживающих гурманов: в ресторанах можно отведать как местные лепёшки, гёзлеме, кебаб и другие блюда турецкой кухни. Цены в ресторанах очень разные, и лучше узнавать у знакомых о хороших местах заранее, чтобы не разочароваться. **Спрашивайте нас, мы с удовольствием посоветуем вам хорошие места.** В Коньяалты есть неплохой русский ресторан в 300 метрах от пляжа. Так же недалеко от пляжа есть несколько продуктовых магазинов, где все говорят по-русски и где продаются привычные для славян продукты, такие как пельмени, соленая рыба, Бородинский хлеб, и конечно же, алкоголь.

Пожалуй самое главное в Коньяалты – это **знаменитая набережная и открытый для всех чистейший пляж, отмеченный Голубым флагом.** Набережная находится в престижном **микрорайоне Лиман**. Отметим еще раз, что основным преимуществом Лиман является близость к морю, где спрос на жилье будет всегда, поэтому инвестиции в недвижимость в этом микрорайоне обладают самыми низкими рисками.

Но если вы намерены получать гражданство Турции, **Лиман вам в настоящее время в 2022 году вам не подойдет.** Если со временем у проживающих здесь иностранцев истечет ВНЖ и общее количество иностранцев в Лимане снизится на уровень менее 20% от турецкого населения, Лиман может опять стать открытым для ВНЖ и гражданства. Если вас гражданство не интересует, Лиман представляет прекрасный инвестиционный потенциал. Еще раз повторим, новостроек здесь уже нет, весь рынок вторичный.

Набережная Коньяалты в микрорайоне Лиман

Турецкие власти вложили огромные средства на постройку набережной Коньяалты, которая **простирается на 8 километров и обладает шириной около 60 метров, между дорогой и пляжем. Примечательно, что пляжная зона также отделена от набережной.** Такой набережной нет нигде в Турции. Доступ к пляжу, покрытому мелкой галькой, очень легкий; пляж

Категория: Что нужно знать покупателю

Опубликовано: 28.07.2022, 08:48

Автор: Antalya Real Choice

Просмотров: 3285

комфортно отдален и от самой набережной и от дороги. Набережная широкая и просторная, тут находятся бесконечные ряды кафе и ресторанов, мини-парки для детей и спортивные площадки. На набережной Коньяалты музыку не включают на всю мощь и на весь день, как например в Евпатории, что позволяет расслабиться, отдохнуть и даже поспать на пляже до или после захода солнца. Параллельно с набережной сделана отдельная велосипедная дорожка, по которой велосипедят и бегают трусцой энтузиасты здорового образа жизни, а также носятся самокаты. То, что на набережной есть отдельная пешеходная зона, без самокатов, которая не смежна с пляжем и насыщена местами развлечений, делает Коньяалты одним из самых популярных мест в Анталии. Вся набережная красиво озеленена пальмами и декоративными растениями. Городской муниципалитет организует ежедневную уборку всей пляжной линии. При этом вход на пляж бесплатный.

Пляж в Коньяалты Лиман вечером

Вы плаваете в море и наслаждаетесь видом прилегающего Муратпаша с одной стороны и коренастыми рельефными вершинами Таврских гор с другой. В **конце набережной Коньяалты в сторону запада, в горах вы увидите канатную дорогу, которая доставляет туристов на вершину горы.** Оттуда можно насладиться великолепным видом на Анталию и посетить панорамный ресторан. Расстояние канатной дороги более 1.5 км.

Повернитесь лицом к набережной, и на четырехметровой высоте от уровня пляжа перед глазами у вас растелется череда симпатичных домов и гостиниц, кафе и ресторанчиков. Прогуливающиеся по набережной туристы и местные жители выглядят маленькими фигурками из популярной видео игры. Все окружение такое ухоженное и симпатичное, что просто не хочется уходить. **Покупать квартиру в Коньяалты можно смело только из-за одной набережной и бесподобного пляжа.**

Преимущества проживания в Коньяалты

Район Коньяалты также славится своей великолепной природой. Окружающие Таврские горы покрыты многовековыми хвойными лесами. Коньяалты упирается прямо в горы, и эта часть города **является свободной экономической зоной с портом, где иностранцам можно открыть бизнес, который не будет облагаться подоходным налогом.** Воздух в Коньяалты намного менее загрязнен, чем в другим районах Анталии. Здесь больше зелени и меньше транспорта, особенно в Гюрсу. Район Коньяалты является самым престижным в Анталии.

В Коньяалты очень насыщена культурная и спортивная жизнь:

- В районе Коньяалты находится известный **археологический музей**

Категория: Что нужно знать покупателю

Опубликовано: 28.07.2022, 08:48

Автор: Antalya Real Choice

Просмотров: 3285

Анталии, который является одним из крупнейших и наиболее интересных хранилищ в регионе.

- В Коньяалты также находится известный аквариум Анталии – **аквариум с самым большим подводным туннелем в Европе**
- В Коньяалты есть **аквапарк с дельфинарием** – отличное место для отдыха особенно в самые жаркие летние месяцы. Тут можно посмотреть потрясающие представления и поплавать с дельфинами.
- На стадионе и спортивном комплексе Коньяалты предлагаются бесплатные занятия и секции для детей и взрослых.
- Ataturk Kultur Parki – **самый большой парк в Анталии**, где вы можете найти выставочный центр Sam Piramidi, концертный зал и отличный теннисный клуб АТІК.
- Aktur Lunapark – самый большой лунапарк в Анталии, который находится прямо напротив торгового центра Migros. Его знаменитое **сердце Анталии** является вторым по величине колесом обозрения в Европе, уступая только London Eye.
- По пятницам в центре Ataturk Kultur Merkezi проходит концерт симфонической музыки. Там же устраивают Международный фестиваль фортепианной музыки, где выступают пианисты мирового класса.
- **В конце набережной Коньяалты в сторону запада, на коренистой вершине горы, есть канатная дорога, которая доставит к туристам на вершину горы.** Оттуда вы сможете насладиться великолепным видом на Анталию и посетить **панорамный ресторан**.
- Порт Анталии находится в Коньяалты.
- Близлежащие зоны отдыха Гейикбайири, Чакырлар, Хисарчандыр очень популярны среди местных жителей, которые едут туда на завтраки в национальном стиле и комфортный отдых.

Преимущества инвестиций в квартиры в Коньяалты

Район Коньяалты самый новый из всех пяти районов Анталии, но тем не менее, уже полностью застроен. Новостроек здесь уже не строят. Здесь также нет вилл и таунхаузов. Но квартирные комплексы очень хорошего качества, зоны с охраной и двойными воротами встречаются очень часто, многие комплексы обладают бассейном. Квартиры обычно трех- и четырех-комнатные, двушек в Коньяалты очень мало. Prestиж и популярность Коньяалты обусловлен близостью к морю, великопной набережной, отличной инфраструктурой, и хорошими новыми домами с бассейнами, охраной, и удобными квартирами с комфортной планировкой.

Недостатки покупки квартиры и проживания в Коньяалты

Недостатками этого района являются высокие цены и тот факт, что в июле 2022 три самые популярные микрорайона Коньяалты попали в список закрытых для получения ВНЖ (Лиман, Хурма, Сарысу). Но остаются такие микрорайоны как Арапсу, Гюрсу и Алтынкум. Это более старые

Район Коньяалты

Категория: Что нужно знать покупателю

Опубликовано: 28.07.2022, 08:48

Автор: Antalya Real Choice

Просмотров: 3285

микрорайоны, но имеющие свои привлекательные для инвестиции и для проживания достоинства, описанные выше.