بهترین مناطق استانبول برای خرید ملک

چکیده تصمیم پیش از بیعانه · شاهان، مشاور سرمایه‌گذاری و خرید ملک در ترکیه

اگر می‌خواهید در استانبول ملک بخرید و میان ۳۹ ناحیه شهر سردرگم شده‌اید، خلاصه‌اش این است که اول هدفتان را روشن کنید، بعد ناحیه را انتخاب کنید و آخر از همه نشانی دقیق را استعلام کنید.

بهترین مناطق استانبول برای خرید ملک به هدف شما بستگی دارد: برای اجاره، کاهیتانه، شیشلی، بشیکتاش، کادیکوی و آتاشهیر؛ برای خانواده، بیلیک‌دوزو، آتاشهیر، اسکودار، مالتپه و باکرکوی؛ برای حفظ ارزش، بشیکتاش، ساری‌یر، نیشان‌تاشی و مودا. برای اقامت ملکی، خانه دست‌کم ۲۰۰ هزار دلاری در نشانی باز برای ثبت خارجی‌ها لازم است؛ برای تابعیت، ناحیه شرط را عوض نمی‌کند.

ده نکته کلیدی

1. در کل استانبول، میانگین ارزش هر متر مربع مسکن در گزارش‌های ارزیابی سه‌ماهه سوم ۲۰۲۶، ۹۰٬۷۴۰ لیر بوده است؛ یعنی با نرخ دلار بانک مرکزی، ۲۰۰ هزار دلار در میانگین شهر حدود ۱۱۲ متر مربع می‌خرد.
2. اگر کار یا مدرسه در لونت و ماسلاک است، سمت اروپایی منطقی‌تر است و اگر در آتاشهیر و کادیکوی است، سمت آسیایی؛ عبور روزانه از بسفر زمان می‌خورد.
3. برای اجاره بلندمدت، کاهیتانه، شیشلی، بشیکتاش، کادیکوی و آتاشهیر در فهرست کوتاه‌اند؛ برای زندگی خانوادگی، بیلیک‌دوزو، آتاشهیر، اسکودار، مالتپه و باکرکوی (تحلیل شاهان).
4. در آخرین بیانیه رسمی اداره مهاجرت (ژوئیه ۲۰۲۳)، ۱۰ ناحیه استانبول برای درخواست تازه اقامت بسته بودند؛ یک گزارش غیررسمی در ژوئن ۲۰۲۶ از بازگشایی بیشتر آن‌ها خبر داده است، پس نشانی را استعلام کنید.
5. فهرست رسمی ۵۴ محله بسته استانبول (ژوئیه ۲۰۲۲) محله‌هایی از شیشلی، بشیکتاش و ساری‌یر را هم دارد، از جمله مجیدیه‌کوی و ماسلاک.
6. وضعیت امروز یک نشانی را نوشتاری از YİMER بپرسید (واتس‌اپ، گفت‌وگوی وب یا تلگرام؛ پاسخ به فارسی هم هست) و از پاسخ عکس بگیرید.
7. اجاره قراردادهای تازه در استانبول در یک سال ۳۱٫۰٪ بالا رفته، ولی در تمدید قرارداد مستأجر فعلی، توافق افزایش بیش از میانگین ۱۲ ماهه تورم معتبر نیست؛ جز تعیین اجاره با دادگاه پس از ۵ سال.
8. ملک ارزان معمولاً دلیلی دارد: راه طولانی، بنای قدیمی، عرضه زیاد یا محله بسته.
9. در ساختمان پرخطر، تصمیم نوسازی با اکثریت ساده سهم‌ها گرفته می‌شود و اگر مالک مخالف ظرف ۱۵ روز نپذیرد، سهم زمینش با مزایده به مالکان موافق فروخته می‌شود.
10. اقامت ملکی به ارزش ۲۰۰ هزار دلار و نشانی باز وابسته است؛ تابعیت به ملک ۴۰۰ هزار دلاری با منع فروش ۳ ساله، بدون شرط ناحیه (جز سقف ۱۰ درصد و منطقه نظامی).

مقایسه دو سمت استانبول از نگاه خریدار ملک

معیار	سمت اروپایی	سمت آسیایی
مراکز کار بزرگ	لونت، ماسلاک، مجیدیه‌کوی	مرکز مالی استانبول در آتاشهیر
فرودگاه	فرودگاه استانبول	فرودگاه صبیحه گوکچن
خطوط ریلی نمونه	M2، M7، M11 و متروبوس	M4، M5، M8؛ مارمارای به اروپا

معیار	سمت اروپایی	سمت آسیایی
نمونه نواحی مسکونی	بشیکتاش، شیشلی، ساری‌یر، کاهیتانه، بیلیک‌دوزو	کادیکوی، اسکودار، آتاشهیر، مالتپه، پندیک، بیکوز
مناسب‌تر برای	کسی که کار یا مدرسه‌اش در لونت، ماسلاک یا شیشلی است	کسی که کار یا مدرسه‌اش در آتاشهیر، کادیکوی یا نزدیک صبیحه گوکچن است

بودجه به دلار و متراژ قابل خرید در میانگین استانبول (ارزش ارزیابی، سه‌ماهه سوم ۲۰۲۶)

بودجه (دلار)	معادل (لیر)	متراژ در میانگین استانبول (متر مربع)	ربط به شرط قانونی
۱۵۰ هزار	۷,۵۹۴,۲۹۰	حدود ۸۴	حد اقامت سرمایه‌گذاری مالی (بدون خرید ملک)
۲۰۰ هزار	۱۰,۱۲۵,۷۲۰	حدود ۱۱۲	حد اقامت ملکی
۴۰۰ هزار	۲۰,۲۵۱,۴۴۰	حدود ۲۲۳	حد تابعیت

نواحی استانبول که در بیانیه ژوئیه ۲۰۲۳ برای درخواست تازه اقامت بسته اعلام شدند

ناحیه (فارسی)	نام ترکی	سمت شهر	تاریخ بسته شدن
فاتح	Fatih	اروپایی	ژانویه ۲۰۲۱
اسنیورت	Esenyurt	اروپایی	ژانویه ۲۰۲۱
آوجیلار	Avcılar	اروپایی	اکتبر ۲۰۲۲
باهچه‌لی‌اولر	Bahçelievler	اروپایی	اکتبر ۲۰۲۲
باشاک‌شهیر	Başakşehir	اروپایی	اکتبر ۲۰۲۲
باجیلار	Bağcılar	اروپایی	اکتبر ۲۰۲۲
اسنلر	Esenler	اروپایی	اکتبر ۲۰۲۲
کوچوک‌چکمجه	Küçükçekmece	اروپایی	اکتبر ۲۰۲۲
سلطان‌غازی	Sultangazi	اروپایی	اکتبر ۲۰۲۲
زیتین‌بورنو	Zeytinburnu	اروپایی	اکتبر ۲۰۲۲

عددهای بیانیه ژوئیه ۲۰۲۳ درباره محله‌های بسته

شاخص	مقدار
آستانه بستن محله (سهم خارجی‌ها نسبت به جمعیت شهروند)	۲۰٪
محله‌های بسته در کل ترکیه (از ۱ ژوئیه ۲۰۲۲)	۱٬۱۶۹ محله
استان‌های دارای محله بسته	۶۳ استان
محله‌های بسته در استانبول	۵۴ محله

مراحل رسمی بستن نواحی و محله‌ها برای خارجی‌ها

زمان	تصمیم	دامنه
ژانویه ۲۰۲۱	بستن ۲ ناحیه برای اقامت تازه	فاتح و اسنیورت
ژوئیه ۲۰۲۲	قاعده ۲۰٪ برای محله‌ها	۱,۱۶۹ محله در ۶۳ استان
اکتبر ۲۰۲۲	بستن ۸ ناحیه دیگر	جمع ۱۰ ناحیه استانبول
ژوئیه ۲۰۲۳	بیانیه رسمی وضعیت	۱۰ ناحیه و ۵۴ محله استانبول
تا نوامبر ۲۰۲۶	فهرست رسمی تازه	منتشر نشده؛ نشانی را استعلام کنید

محله‌های بسته استانبول برای ثبت تازه خارجی‌ها، به تفکیک ناحیه (فهرست رسمی ژوئیه ۲۰۲۲، جمع ۵۴ محله)

ناحیه	تعداد محله	نام محله‌ها (ترکی)
فاتح (Fatih)	۱۳	Mimar Kemalettin، Mesihpaşa، Saraç İshak، Muhsine Hatun، Balabanağa، Mimar Hayrettin، Nişanca، Kemalpaşa، Katip Kasım، İskenderpaşa، Molla Gürani، Molla Hüsrev، Akşemsettin
بی‌اولو (Beyoğlu)	۱۰	Kocatepe، Şehit Muhtar، Bülbül، Çukur، Kamer Hatun، Kalyoncu Kulluğu، Yenişehir، Katip Mustafa Çelebi، Bostan، Asmalı Mescit
اسنیورت (Esenyurt)	۸	Koza، Yeşilkent، Zafer، Piri Reis، Gökevler، Akevler، Sultaniye، Bağlarçeşme
شیشلی (Şişli)	۴	İnönü، Ergenekon، Mecidiyeköy، Cumhuriyet
زیتین‌بورنو (Zeytinburnu)	۴	Maltepe، Yenidoğan، Nuripaşa، Yeşiltepe
آوجیلار (Avcılar)	۳	Denizköşkler، Merkez، Gümüşpala
کوچوک‌چکمجه (Küçükçekmece)	۳	Beşyol، Küçükçekmece İkitelli OSB، Mehmet Akif
باشاک‌شهیر (Başakşehir)	۲	İkitelli OSB، Ziya Gökalp
باهچه‌لی‌اولر (Bahçelievler)	۱	Şirinevler
بشیکتاش (Beşiktaş)	۱	Yıldız
ساری‌یر (Sarıyer)	۱	Maslak
بیلیک‌دوزو (Beylikdüzü)	۱	Beylikdüzü OSB (منطقه صنعتی)
شیله (Şile)	۱	Meşrutiyet
توزلا (Tuzla)	۱	Aydınlı-KOSB (منطقه صنعتی)
اومرانیه (Ümraniye)	۱	Dudullu OSB (منطقه صنعتی)

چهار قدم استعلام نشانی و خروجی هر قدم

قدم	خروجی
نشانی کامل	ناحیه، محله، خیابان، پلاک و واحد
پیام نوشتاری به YİMER	پاسخ مکتوب راهنما، به فارسی هم
ثبت پاسخ	تاریخ، ساعت و متن جواب
شرط قرارداد	باز بودن نشانی، پیش از بیعانه

شش آزمون انتخاب محله خانوادگی و روش انجام هر کدام

آزمون	چطور انجامش دهید
زمان در راه، نه کیلومتر	مسیر محل کار را برای ساعت ۸ صبح روز کاری در نقشه بگیرید
ایستگاه ریلی پیاده	فاصله پیاده تا مترو، مارمارای یا متروبوس را خودتان راه بروید
مدرسه	نوع مدرسه (دولتی، خصوصی یا بین‌المللی) و مسیر سرویسش را پیش از خرید بپرسید؛ فهرست رسمی مدرسه‌ها به تفکیک ناحیه در منابع این راهنما نیامده و باید از خود مدرسه استعلام شود
خدمات روزانه	پارک، درمانگاه یا بیمارستان و فروشگاه را در شعاع پیاده ببینید
ثبت نشانی	باز بودن محله برای ثبت خارجی‌ها را نوشتاری از YİMER بپرسید
ایمنی ساختمان	سال پروانه، پایان‌کار و بخش Beyan تاپو را بخوانید

تغییر سالانه قیمت مسکن و اجاره قراردادهای تازه، اکتبر ۲۰۲۶ (درصد)

شاخص TCMB	محدوده	تغییر سالانه (٪)	نوع
اجاره مستأجر جدید (YKKE)	استانبول	+۳۱٫۰	اسمی
اجاره مستأجر جدید (YKKE)	کل ترکیه	+۲۴٫۵	اسمی
اجاره مستأجر جدید (YKKE)	کل ترکیه	-۴٫۱	واقعی (پس از کسر تورم)
قیمت مسکن (KFE)	استانبول	+۲۴٫۸	اسمی
قیمت مسکن (KFE)	کل ترکیه	+۲۱٫۱	اسمی
قیمت مسکن (KFE)	کل ترکیه	-۶٫۶	واقعی (پس از کسر تورم)
قیمت مسکن (KFE)، تغییر ماهانه	استانبول	+۱٫۱	اسمی

بازده ناخالص اجاره در میانگین استانبول (ارزیابی‌های سه‌ماهه سوم ۲۰۲۶)

جزء	مقدار
ارزش هر متر مربع (لیر)	۹۰٬۷۴۰
اجاره ماهانه هر متر مربع (لیر)	۴۷۵
بازده ناخالص با ۱۲ ماه اجاره (٪)	حدود ۶٫۳

جزء	مقدار
بازده ناخالص با ۱۰ ماه اجاره (٪)	حدود ۵٫۲

مزیت و عیب شش دلیل رایج ارزان بودن یک منطقه

دلیل ارزانی	مزیت برای خریدار	عیب و ریسک
راه طولانی تا مرکز	متراژ بیشتر با همان پول	ساعت‌ها در ترافیک؛ مستأجر کمتر
ساختمان قدیمی	محله جاافتاده و خدمات کامل	احتمال پرونده ساختمان پرخطر و نوسازی
عرضه زیاد پروژه	قدرت چانه‌زنی بیشتر	رقابت با واحدهای مشابه در فروش و اجاره
ناحیه در فهرست بسته ۲۰۲۳	بی‌اثر برای خریدار بدون نیاز به اقامت	درخواست تازه اقامت از آن نشانی ممکن است پذیرفته نشود؛ خریدار خارجی بعدی کمتر
فروش کند	قیمت ورود پایین‌تر	روز فروش ممکن است ماه‌ها طول بکشد
آیدات بالای مجتمع	استخر، نگهبانی و فضای سبز	هزینه ثابت ماهانه که قیمت پایین را جبران می‌کند

مراحل قانون ۶۳۰۶ برای ساختمان پرخطر و مهلت هر مرحله

مرحله	چه اتفاقی می‌افتد	مهلت قانونی
تشخیص	مؤسسه دارای مجوز ساختمان را پرخطر تشخیص می‌دهد؛ اصل بر این است که مالکان هزینه را بدهند، ولی اداره هم می‌تواند خودش اقدام کند	در قانون مهلتی تعیین نشده
اعلام به تاپو	پرخطر بودن به اداره تاپو (TKGM) اعلام می‌شود تا در بخش Beyan سند (tapu) درج شود	حداکثر ۱۰ روز کاری از تشخیص
اعتراض	مالکان می‌توانند به نتیجه اعتراض کنند	۱۵ روز
تصمیم مالکان	درباره ساخت دوباره با اکثریت ساده (salt çoğunluk) سهم‌ها تصمیم گرفته می‌شود	در قانون مهلتی تعیین نشده
تخریب	به مالکان برای تخریب مهلت داده می‌شود؛ مسکن موقت یا کمک اجاره ممکن است داده شود	حداکثر ۹۰ روز

شش نشانه ایمنی ساختمان و جایی که هر کدام دیده می‌شود

نشانه	کجا ببینید
شرح ساختمان پرخطر	بخش Beyan سوابق ثبتی تاپو
سال پروانه ساخت	پرونده ساختمان در شهرداری ناحیه
پایان‌کار (iskan)	شهرداری ناحیه و نوع سند (kat mülkiyeti)
مطالعه زمین	پیوست‌های پروانه ساخت در شهرداری
پرونده نوسازی باز	مدیریت ساختمان و بخش Beyan تاپو
صورت‌جلسه‌های مدیریت	دفتر مدیریت ساختمان یا مجتمع

اقامت سرمایه‌گذاری مالی طبق تصمیم ۱۱۹۹۴ (روزنامه رسمی ۱۸ نوامبر ۲۰۲۶)

مبلغ سرمایه‌گذاری (دلار)	مدت اقامت (سال)	شرط نگه‌داری
دست‌کم ۱۵۰ هزار	۳	تا نیمی از مدت اقامت
دست‌کم ۲۰۰ هزار	۵	تا نیمی از مدت اقامت

اثر انتخاب منطقه بر اقامت ملکی و تابعیت

موضوع	اقامت ملکی	تابعیت از راه ملک
مبنای رسمی	قانون ۶۴۵۸؛ خانه دست‌کم ۲۰۰ هزار دلار در تاریخ خرید	ملک دست‌کم ۴۰۰ هزار دلار و منع فروش ۳ ساله
اثر ناحیه و محله	مستقیم (نشانی بسته: درخواست تازه ممکن است رد شود)	ندارد
معیار انتخاب منطقه	باز بودن نشانی و مناسب بودن برای زندگی	ارزش ارزیابی و نقدشوندگی پس از ۳ سال
از کجا بپرسید	YİMER (نوشتاری) و اداره مهاجرت استان	مشاور پرونده و گزارش ارزیابی

خلاصه پنج سناریو: موقعیت، اولین قدم و نمونه نواحی

سناریو	اولین قدم	نمونه نواحی
خانه زیر ۲۰۰ هزار دلار	اجاره، یا اقامت مالی ۱۵۰ هزار دلاری کنار خانه	کاهیتانه، شیشلی، کادیکوی، بیلیک‌دوزو، پندیک
۲۰۰ تا ۴۰۰ هزار دلار، اقامت با همین خانه	اول نشانی باز و ارزش ۲۰۰ هزار دلار، بعد بیعانه	هر ناحیه بیرون از فهرست بسته
۴۰۰ هزار دلار، برای تابعیت	نقدشوندگی پس از ۳ سال	بشیکتاش، شیشلی، کادیکوی، آتاشهیر
محله در فهرست بسته	پاسخ نوشتاری YİMER یا حذف	جایگزین هم‌نوع بیرون از فهرست
خانواده با بچه	زمان در راه را بسنجید	ناحیه نزدیک کار و مدرسه

قواعد اصلی قانون ۷۴۶۴ برای اجاره روزانه خانه

قاعده	مقدار
دامنه قانون	اجاره تا ۱۰۰ روز در هر قرارداد
مجوز	وزارت فرهنگ و گردشگری، پیش از قرارداد
رأی مالکان	موافقت همه مالکان همان ساختمان؛ جز مجتمع هتل‌مانند
سقف یک مالک (ساختمان بیش از ۳ واحد)	۲۵٪ واحدها
جریمه بدون مجوز	۱۰۰ هزار لیر برای هر واحد
ادامه پس از ۱۵ روز مهلت	۵۰۰ هزار لیر
ادامه باز هم	۱ میلیون لیر (مبلغ‌های متن قانون؛ هر سال بازارزیابی می‌شوند)

قدم بعدی: هدف، بودجه کل و نشانی یا آگهی ملک مورد نظرتان را در واتس‌اپ برای شاهان بفرستید: (+90 542 177 27 53) wa.me/905421772753 · صفحه تماس: shaahan.com/contact-us

فهرست کامل منابع رسمی با لینک و تاریخ بررسی در نسخه آنلاین همین راهنما: https://shaahan.com/best-areas-to-buy-property-istanbul/ · تهیه چکیده: ۲۶ نوامبر ۲۰۲۶. این چکیده مشاوره حقوقی نیست.