



Çanakkale köylerinde coşku

Ulaştırma sektörünün üçüncü büyük yatırımı 1915 Çanakkale Köprüsü hızla ilerliyor. Köprü ve otoyol istikametindeki araziler adeta kapanın elinde kalıyor. Proje 2022 yılında tamamlanacak. Bölgenin tamamı yatırımcının odağında olacak...

OKHAN ŞENTÜRK
osentu@gmail.com

AYŞEGÜL KÜÇÜKKURT ZOR
aysegul.kucukkurt@paradergi.com.tr

ÜLKEMİZDE gayrimenkul sektörünü doğrudan etkileyen dinamiklerin başında, bölgelere olan erişilebilirliğin artırılması için yapılan ulaşım yatırımları geliyor. Faaliyete geçirilmesi düşünülen bir ulaşım projesinin planlanma sürecinden önce, bölge ile ilgili yayılan gerçek ya da spekülasyon haberlerle birlikte söz konusu bölgedeki gayrimenkul değerlerinde önemli bir hareketlilik de başlıyor. Bu hareketlilik genellikle öncelikle tarla ve arsa fiyatlarında hissediliyor. Planlanan projenin faaliyete geçmesi ile yerleşim alanlarındaki imarlı ve imarsız arsalar, konutlar ve ticari gayri-

menkullerin fiyatlarında hızlı yükselişe başlayıp, ardından dengeye ulaşan artışlar meydana geliyor. Tıpkı şu anda inşaat sürecindeki 1915 Çanakkale Köprüsü ve Malkara-Çanakkale Otoyolu Projesi'nde olduğu gibi... Yukarıda bahsettiğimiz süreç bağlamında değerlendirildiğinde, mevcut durumda inşaat aşamasında olan ve üç yıl öncesinin aksine fiziki olarak görünmeye başlayan projenin, bölgeye pozitif anlamda etkisinin olduğunu net bir şekilde söylemek mümkün.



2022'DE BİTECEK

18 Mart 2017'de temel atılan ve Çanakkale'nin Lapseki ilçesi Şeker kaya mevkii ile Gelibolu ilçesi Sütluce mevkii arasında inşa edilmekte olan 1915 Çanakkale Köprüsü, 2023 metre orta açıklığı ile dünyanın en uzun orta açıklık-

Mustafa TANRIVERDİ / Çanakkale Otoyol ve Köprüsü İnşaat Yatırım İşletme A.Ş. CEO'su

"Proje bölge halkınca benimsendi"

Tamamlandığında dünyanın en uzun orta açıklıklı asma köprüsünü de içerecek, 2022'de hizmete açılması planlanan 1915 Çanakkale Köprüsü ve Otoyolu Projesi, ülkemize yüksek katma değer sunmayı hedefleyen bir proje. Ekonomik ve kültürel açıdan bölgeye önemli kazanımlar sağlayacak projenin temel atma töreni Cumhurbaşkanımız Sayın Recep Tayyip Erdoğan'ın da katılımıyla 18 Mart 2017'de gerçekleşti. O günden bu yana saha çalışmalarımız büyük bir hızla devam ediyor. Proje, bölge halkı tarafından çok benimsendi. Bölgedeki yerel istihdamda daha şimdiden önemli katkılar sunuyor. Hâlihazırda 4 bin aşkın personel çalışıyor. Bu rakam içinde yerel istihdam oranımız yüzde 20. Proje tamamlandığında işgücü alanındaki ekonomik faydanın daha da artacağına inanıyoruz. Ayrıca proje kapsamında bölgedeki üniversitelerle önemli işbirliği çalışmaları yürütüyoruz. Öğrencileri ve akademisyenleri zaman zaman saha alanımızda konuk ediyor, bazen de çevresel ve sosyal çalışmalarımızda onlarla birlikte ilerliyoruz. 1915 Çanakkale Projesi ve Otoyolu Projesi, Marmara Bölgesi ile Kuzey Ege'yi birbirine bağlayacak. Avrupa ile Türkiye'nin batı ve güney bölgeleri arasında doğrudan



bağlantı sağlayarak bu bölgelerin gelişimini daha da artıracak. Ulaşım alternatiflerine göre, Çanakkale Boğazı geçiş süreleri değerlendirildiğinde Asya ile Avrupa'yı birbirine bağlayan Lapseki-Gelibolu boğaz kesimini feribotla geçmek, özellikle yaz aylarındaki yoğun trafik nedeniyle uzun kuyruklar ve bekleme süreleri dikkate alındığında saatleri alırken, bu mesafeyi 1915 Çanakkale Köprüsü ile kat etmek dakikalar içinde mümkün olacak.

Köprü, bölgedeki turizm aktivitelerine sağlayacağı büyük katkılarla iş imkanlarının artmasına ve ekonominin gelişmesine de imkan sağlayacak. Asya ve Avrupa denizin üstünden dördüncü kez, toplamda ise altıncı kez birleştirilecek. Tamamlandığında 2023 metre orta açıklığı ile dünyanın en uzun orta açıklıklı asma köprüsü olacak olan 1915 Çanakkale Köprüsü, 334 metrelik tepe noktası yüksekliği ile de dünyanın en yüksek kuleli asma köprüsü unvanına sahip olacak. Köprü'nün ayakları arasındaki 2023 metre orta açıklığı Türkiye Cumhuriyeti'nin 100. Kuruluş Yılı'ni, 318 metre kule yüksekliği ise Türk milletinin bağımsızlığını kazanmasındaki en önemli tarihlere bir an 18 Mart Çanakkale Zaferi'ni sembolize edecek.

lı asma köprüsü unvanına sahip olacak. 2022'de hizmete açılması planlanan 1915 Çanakkale Köprüsü ve Malkara-Çanakkale Otoyolu Projesi, tamamlandığında 88 kilometre otoyol ve 13 km bağlantı yolu olmak üzere toplam 101 kilometre uzunluğunda olacak. Proje, 324 kilometrelik Kınalı-Tekirdağ-Çanakkale-Savaştepe Otoyolu Projesi'nin orta kesimindeki 88 kilometrelik kısmı oluşturuyor. Kınalı-Tekirdağ-Çanakkale-Savaştepe Otoyolu Projesi ise, İstanbul'un Silivri ilçesindeki Kınalı mevkiinden başlayıp, Marmara Denizi'nin Batı kıyılarında yakın bir güzergahta ilerleyip, Çanakkale Boğazı'nı asma köprü ile geçerek, Lapseki ilçesine ulaşacak, oradan da Balıkesir yakınlarındaki Savaştepe'ye kadar uzanacak.

ANADOLU'YA ALTERNATİF

Ulaştırma ve Altyapı Bakanlığı Karayolları Genel Müdürlüğü (KGM) tarafından Yap-İslet-Devret (YİD) modeliyle ihale edilen 1915 Çanakkale Köprüsü ve Malkara-Çanakkale Otoyolu Projesi'nin inşaat süreci, Türkiye'den Limak ve Yapı Merkezi,



Güney Kore'den Daelim ve SK E&C şirketlerinin kurduğu ortaklık tarafından yürütülüyor.

Kınalı-Tekirdağ-Çanakkale-Savaştepe Otoyolu Projesi'nin hayata geçirilmesiyle, Avrupa ve Trakya üzerinden, Ege ve İç Anadolu'nun batısına, Adana-Konya aksı ve Batı



Akdeniz Bölgelerine yönelecek karayolu trafiği için İstanbul Boğazı geçişine yeni bir alternatif oluşturulacak. Gebze-Izmir Otoyolu'na Balıkesir civarında bağlanması ile İzmir, Aydın, Antalya gibi turizm merkezlerinin Avrupa ülkeleri ile arasındaki mesafe kısalacak. Çanakkale Belediye Başkanı Uğur Gökhan ise, "Çanakkale Boğaz Köprüsü 1980'li yıllardan beri

İki kez ertelendi

Çanakkale'ye köprü düşüncesi ilk olarak 1975'te konuşulmaya başlandı. Proje ilk kez 1984-1989 yılları arasında Anavatan Hükümeti döneminde gündeme geldi. 1994'e kadar ciddi bir çalışma yapılmadan hep konuşuldu. Proje, 1994'te DYP-CHP Hükümeti zamanında, yatırım programına alındı. O dönem Akbaş (Eceabat)-Nara Burnu (Çanakkale) arasında yapılması planlanan köprü'nün yap-İslet-Devret (YİD) modeliyle inşa edilmesi planlanıyordu. Acil olarak YİD yasası çıktı. Söz konusu yasa düzenlenmesine rağmen, yasaya göre ihaleye giren başta İngiliz Brown Beech olmak üzere 18 yabancı firma, köprüyü

Karayolları Genel Müdürlüğü'nün projesi ile değil de kendi projesiyle yapmak istedi. Alarko Holding, köprüyü Karayolları'nın projesiyle inşa etmeyi kabul etti. Zamanın hükümeti erken seçime gidince, seçim telaşıyla köprü inşaatı yine suya düştü. Ardından AK Parti Hükümeti döneminde tekrar gündeme gelen köprü güzergahı için Avrupa Yakası'nda Kilitbahar, Anadolu Yakası'nda Sarıçay belirlendi. Ne var ki Çanakkale Savaşları'na sahne olan ve milli park olan bu bölgeden vazgeçilerek yeni güzergah Sütluçe-Şekerkeya olarak belirlendi.

PARA KAPAK

Lapseki bölgesi arsa fiyatları

Bölge	İmar durumu	2016 [dönüm/bin TL]	2019 [dönüm/bin TL]
Şahinli	%5 Köy imarı	5-10	25-40
Umurbey (Merkez)	%30	15-30	60-100
Kangırlı	Köy imarı	20-30	40-100
Suluca (deniz kenarı)	Köy imarı	30-50	100-150
Kemikli Alan (deniz kenarı)	Köy imarı	25-40	100-125
Şevketiye (deniz kenarı)	Köy imarı	15-25	80-120
Subaşı	Köy imarı	20-30	80-150
Kocaveli	Köy imarı	20-40	90-150
İlyasköy	Köy imarı	15-30	50-70
Gökköy	Köy imarı	15-30	50-60
Gazisüleyman	İmar sınırında	30	100-150
Çardak (Merkez)	%25-40	20-30	60-75
Lapseki (Merkez)	%30-40	40-50	90-100

Kaynak: Doğuşcan Emlak



yapımı ve nereye yapılacağı konusunda tartışılan sonuçta kent ve bölge adına doğru olduğunu değerlendirebileceğimiz bir alanda yapımına başlanan önemli bir proje. Bağlantıların kente ve kentsel gelişmeye olan etkisinin gerçekçi bir şekilde raporlanmasını ve planlama çalışmalarında veri olarak kullanılmasının gerektiğine inanıyoruz" diyor. Birlikte ve planlı hareket ederek artacak nüfusun ihtiyaçlarını en doğru şekilde karşılamamın kanallarını açmaya çalışacaklarını söy-

leyen Gökhan, kentsel yaşam kalitesini artırmak için öncelikle havza ölçeğinde kentin ve komşu yerleşmelerin rekabet stratejisinin geliştirilmesinin önünü açacak projeler geliştireceklerini belirtiyor.

KÖYLER DEĞERLENDİ

1915 Çanakkale Köprüsü ve Malkara-Çanakkale Otoyolu Projesi'nin start alması ile köprünün Anadolu yakasındaki ayaklarının kurulacağı Lapseki ve çevresindeki köylerde yapımı olduğu-

mu araştırma son döneminde yoğun bir hareketliliğin olduğunu gözlemledik. Bölgedeki köyler, tarlalarının daha da değerlendirileceği beklentisi içinde. Bunun yanında köprü istikameti arazi spekülasyonları tarafından adeta markaj altına alınmış durumda. Köprünün Avrupa yakasındaki ayaklarının kurulacağı Gelibolu ise şu anda gayrimenkul açısından adeta altın çağını yaşıyor. İlçede, şu anda tüm gayrimenkul türlerinin hızla el değiştirdiği belirtiliyor. Proje nedeniyle ilgi



Suluca Köyü



Umurbey

Lapseki bölgesi tarla fiyatları

Bölgeler	İmar durumu	2016 değerleri [TL/m ²]	2019 değerleri [TL/m ²]
Kocaveli	Tarla	30 - 40	150 - 180
Gazi S.Paşa	Tarla	25 - 30	150 - 180
Suluca	Tarla	30 - 50	130 - 180
Gökköy	Tarla	10 - 20	70 - 100
Umurbey	Tarla	10 - 20	70 - 100
Kangırlı	Tarla	30 - 50	150 - 200

Kaynak: TSKB



Kocaveli

Gelibolu bölgesi arsa fiyatları

Bölge	İmar durumu	2016 (dönüm/bin TL)	2019 (dönüm/bin TL)
Gelibolu Merkez	Tarla	40	150
Gelibolu Çevresi	Tarla	20	60
Koruköy	Tarla	15	35
Bolayır	Tarla	20	70
Güneyli	Tarla	20	70
Burhanlı	Tarla	20	50
Evreşe	Tarla	15	25
Bayırköy	Tarla	20	50
Adilhan	Tarla	20	40
Kalealtı	Tarla	10	20
Sütlüce	Tarla	30	120

Kaynak: Dondurmacılar Emlak



gören bölgeler arasında Gelibolu Yarımadası içerisinde Bayırköy, Cumalı, Cevizli, Kavaklı, Ocaklı ve Güneyli köyleri ile köprü projesinin Avrupa ayağı olan Sütlüce Köyü ön plana çıkıyor. Projenin, Anadolu ayağında ise Kocaeli, Gazi Süleymanpaşa, Suluca, Kemikli Alan, Gökköy, Umurbey ve Kangırlı köyleri yatırımcının



Nazım Erdoğan

ilgisini çekiyor. 1915 Çanakkale Köprüsü'yle Gelibolu ve Lapseki ilçesindeki satılık konutların fiyatlarında artış göze çarptığını söyleyen Sahibinden.com Pazarlamadan Sorumlu Genel Müdür Yardımcısı Nazım Erdoğan, Sahibinden.com Emlak Endeksi Ekim 2019 verilerine göre, Gelibolu'da satılık konut

fiyatlarının 2017'den bu yana yüzde 23,1, Lapseki'de ise yüzde 10,7 oranında artış gösterdiği bilgisini paylaşıyor. Erdoğan, "Köprü'nün bölgede turizm ve ticaretin gelişmesine büyük katkı sağlaması, özellikle Lapseki, Kangırlı, Yapıldak, Suluca bölgelerinde satılık ve kiralık konutların metrekare fiyatlarında artış yaşanması bekleniyor" diyor.

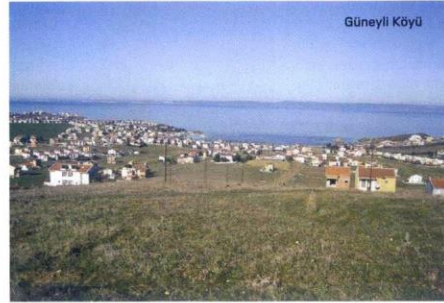
AYVALIK, EDREMIT, ASSOS...

Çanakkale Köprüsü'nün yapımına baş-

Ocaklı Köyü



Güneyli Köyü



Gelibolu bölgesi tarla fiyatları

Bölgeler	İmar durumu	2016 değerleri (TL/m ²)	2019 değerleri (TL/m ²)
Sütlüce	Tarla	15 - 20	70 - 100
Bayırköy	Tarla	8 - 12	35 - 60
Cumalı	Tarla	7 - 12	30 - 45
Cevizli	Tarla	12 - 15	40 - 70
Kavaklı	Tarla	6 - 10	20 - 40
Ocaklı	Tarla	7 - 11	30 - 50
Güneyli	Tarla	10 - 15	35 - 70

Kaynak: TSKB



PARA KAPAK

Şeyma ŞEHİRLİ / EVA Gayrimenkul Değerleme Araştırma ve Raporlama Müdürü "Gayrimenkul fiyatları daha da artacak"

Gelibolu'da son üç yılda satılık konut fiyatları ortalama yüzde 25'e yakın artış gösterdi. Gelibolu ilçesinde ortalama konut metrekare fiyatları bin 500 ile 2 bin 300 TL arasında olurken geri dönüş süresi 21-24 yıl arası olarak söylenebilir. Önümüzdeki dönemde köprü ile birlikte yapılacak yeni yollar, bağlantı yolları ve çıkış noktalarına yakın bölgelerdeki arazi ve konutlar daha da değerlenecek. Köprü hayata geçince bölgenin daha fazla yatırım çekmesi beklenebilir. 1915 Çanakkale Köprüsü ile bölgenin İstanbul, Tekirdağ, Balıkesir ve İzmir gibi büyük şehirlere ulaşımının kolaylaşacak olması, bölgeyi turizm açısından da cazip hale getirecek ve daha fazla göç alacak. Buna bağlı olarak, bölgede gayrimenkul fiyatlarında artışın devam edeceğini düşünüyoruz. Mevcut arz talebe cevap vermiyor, bu da fiyatlarda yükselişe neden oldu. Bir sene



önce bahsedilen arsa, konut fiyatlarındaki artış oranları şu ana kıyasla daha yüksekti, ama daha makul oranlarda da olsa artışın devam edeceğini söyleyebiliriz. Gelibolu Sütluce Köyü'nde istenen değerler bakımından geçen yıllarda belirgin artışlar görüldü. Gelibolu Yarımadası SİT alanı olduğu için yapılaşma belirli izinlerin alınmasının ardından yapılabiliyor. Önümüzdeki dönemde de artışların geçen yıl kadar olmasa da devam edeceğini söyleyebiliriz. Aylık bazda bölgedeki gayrimenkul artışları hakkında yorum yapmanın doğru olmadığını düşünüyorum, yıllık ortalamalara bakmak daha gerçekçi rakamları veriyor. Her bölgede olduğu gibi ülke ekonomisindeki durumlar satışları etkileyebiliyor, bu da kısa süreli durağanlık yaratabiliyor. Ancak uzun vadede bölgede gayrimenkul fiyatlarındaki artışın devam edeceğini söylemek yanlış olmaz.

landığı zamandan beri köprünün her iki ayağında da arsaların değerlendirilmeye başladığını ve hatta Kuzey Ege sahil hattında dahi konut fiyatlarının arttığını söyleyen Lens Yapı Yönetim Kurulu Üyesi Mert Kutlu ise, sadece Lapseki, Gelibolu değil, Ayvacık, Ayvalık, Küçükkuyu, Edremit, Assos gibi tatil bölgelerinde de konut metrekare fiyatlarında artış olduğunu savunuyor.

Buradaki tatil bölgelerine turist çekebilecek için otel yatırımlarının artması gerektiğini, artacak nüfus ihtiyacına cevap verebilecek konut yatırımlarının hayata geçmesinin zorunlu olduğunu söyleyen Kutlu, "Uzun zamandır inşaat firmalarının Anadolu'ya ilgisi oluşmaya başlamıştı. İstanbul'dan uzaklaşmak ama bir ayağı da İstanbul'da olsun isteyenlere yönelik olarak, Anadolu'da yatırım yapmak isteyen inşaat firmaları

muhakkak konut üretecektir" diyor.

EN ÇOK LAPSEKİ'YE YARADI

Çanakkale Boğazı'nın Anadolu yakasında yer alan, Lapseki'nin merkez mahallerindeki arsaların metrekare fiyatları da üç yıl öncesine oranla iki katı geçen artışlar söz konusu. Üç yıl önce dönümüne ortalama 40-50 bin TL tutarında bir fiyat istenen Lapseki'nin merkez ve merkeze yakın mahallerindeki yüzde 30 imarlı arsaların dönümü bugünlerde ortalama 90-100 bin TL'den satılıyor.

Köprü'nün kurulacağı Şekerhaya mevkiine en yakın köy olan Suluca Köyü, köprünün de hemen altında kalacak. Çanakkale-Lapseki duble yoluna da yakın olan Suluca, Lapseki'ye yaklaşık 5 kilometre uzaklıkta yer alıyor. Tarihte 93 Harbi olarak bilinen 1877-78 Osmanlı-Rus Harbi nedeniyle Balkan göçmenleri tarafından ku-

rulan köy 100 haneli. 5 bin dönüm tarım arazisine sahip olan köyün başlıca geçim kaynağı meyvecilik. Köprü ayaklarının buraya kurulacak olması, Suluca halkını memnun etmiş durumda. Arazilerinin bu şekilde değerlendirileceği beklentisi içerisine giren köy halkı, köprü söylentisiyle özellikle İstanbul'dan birçok ziyaretçinin arsa bakmak için köye geldiğine işaret ediyor. Köyde, deniz kenarında olan ve köy imarına sahip arazilerin dönümüne şu günlerde 100-150 bin TL arasında bir fiyat isteniyor.

"BÜTÜN SEKTÖRLERDE HAREKET"

Çanakkale'nin, İstanbul, Bursa ve İzmir gibi metropollere yakınlığı nedeniyle önemli bir coğrafi konuma sahip olduğunu, köprü ve otoyol projeleriyle sadece turizm için değil diğer sektörlerde de hareketlenme olacağını söyleyen Altın Emek Genel Müdürü Mustafa Hakan Özelmacı, "1915 Çanakkale Köprüsü, ulusal otoyol ağına entegrasyonu ile sağladığı gelişmiş erişim olanağı, yüksek yük ve yolcu taşıma kapasitesi, azalan seyahat süreleri ve artan yol emniyeti sayesinde, Türkiye'ye ekonomik ve sosyal değer katan güvenli bir ulaşım altyapısı olacak. Proje hayata geçtiğinde Türkiye'nin batısındaki otoyol entegrasyonu tamam-



Duygu YILMAZ / TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş. Özel Projeler Departmanı Değerleme Uzmanı
“Bazı bölgelerde 10, bazılarında 20 kat artış var”

Projenin yakın hinterlandını üç ayrı süreçte etkilediğini söyleyebiliriz. Birinci süreç, köprü inşaatının başlamasından önceki süreçtir. Bu dönemde daha genel olarak lokasyon bazlı olmayan bölgesel artışlar yaşanmış olup tarla fiyatlarında bazı bölgelerde 10 kat, bazı bölgelerde 20 kat, hatta bazı bölgelerde daha fazla artışlar görülmüştür. Yatırım amaçlı satılan arsa ve tarlaların bazı bölgelerde ikinci ve üçüncü kez el değiştirdiği görülmüyor. Özellikle ilgi gören bölgeler, Gelibolu Yarımadası içerisinde Bayırköy, Cumalı, Cevizli, Kavaklı, Ocaklı ve Güneyli köyleri ile köprü projesinin Avrupa ayağı olan Sütluçe Köyü'nün bulunduğu alan. Anadolu ayağında ise Kocaali, Gazi Süleymanpaşa, Suluca, Kemikli Alan, Gökköy, Umurbey ve Kangırlı köyleri ön plana çıkıyor. Buralarda 2015'te ortalama metrekaresi 5-15 T aralığında olan tarla değerleri ortalama 60-80 TL bandına kadar çıkıyor. Öte yandan, bölgedeki gayrimenkul fiyatlarının kısmen düşüş kısmen durağanlık yaşadığı dönemden de bahsetmeliyiz. Bunun sebebi, yatırımı yapılan projenin fiziki olarak görünürlüğü ile ilgili. Bu



dönemde, belirginleşen projenin etki alanının net olarak okunmaya başlanması ile yatırımcının daha seçici davranabilme imkanı oluşuyor. Bu durum bazı bölgelere talep düşüşü olarak yansıyor ve fiyatların durağanlaşmasına ya da düşüş yaşamasına neden oluyor. Bölgedeki arazi değerlerinin, proje güzergahlarına, denize ve yerleşim yerlerine olan yakınlığına göre çok daha yüksek seviyelerde olabildiğini görüyoruz. Ayrıca imar beklentisi olan bölgelerde, istenen değerler daha geniş bir bantta seyredebiliyor. Mevcut süreçte yol ve köprü güzergahının birinci derece yakın bölgelerinde gayrimenkul fiyatlarında yüksek artış görünse de bölgede henüz dengeye ulaşmayan değer artışlarının köprü'nün faaliyete girmesiyle birlikte başka bir ivme sürecine gireceği ve ardından dengeye geleceği öngörülmüyor. Şu anda ikinci sürecini yaşayan bölge için projenin faaliyete geçmesiyle üçüncü sürecin başlayacağı ve özellikle yerleşim alanlarındaki gayrimenkul fiyatlarında artışların yaşanacağı düşünülüyor.

lanmış olacak ve Marmara'yı çevreleyen otoyal zincirinde halkalar birleşecek” diyor. Taşmacılıkta düşen süre ve maliyetlerin ihracatı kolaylaştıracağını, ulusal ve uluslararası turizmin gelişeceğini söyleyen Özelmacı, köprü ayaklarının su seviyesinin üstüne çıkması ile Lapseki merkezdeki imarlı arsalar başta olmak üzere, proje güzergahına yakın olan Suluca, Kemiklialan, Kocaveli, Şahinli, Su başı, Yeniceköy ve Kangırlı bölgelerine yönelik talebin arttığı bilgisini veriyor. Özelmacı, “Lapseki ilçesi Çardak ve Umurbey belediyeleri güçlenmeye başladı. Bölgede denizi gören tarla vasfında 5-10 dönüm aralığındaki yerler talep görüyor. Lapseki merkezde konut fiyatları projede çalışanların etkisi ile hareketlendi. Özellikle Kalkavanlar ve Zeytinöğlü gibi şirketler Gelibolu'da tersane kurmak için yatırım yaptı. Gelibolu'nun önemli bir kısmı sit alanı olduğu için yatırımlar yoğun olarak Lapseki tarafına kaymakta. Bu hareketlilik ayrıca Biga'ya da önemli bir artış sağladı” diyor.

GÖKKÖY RADARDA

Köprü'nün kurulacağı Şekerkaya mevkiine en yakın köylerden bir diğeri de Gökköy. Köy, Şekerkaya'ya yaklaşık 5, Çanakkale-Lapseki double yoluna ise 4 kilometre mesafede. 500 yıllık bir geçmişe sahip olan Gökköy, 100 haneli. Yaklaşık 5 bin dönüm tarım arazisine sahip olan köyün en önemli geçim kaynağı sebze ve



meyvecilik. Çanakkale Boğazı'na hakim bir tepede yer alan Gökköy, manzarasından dolayı özellikle arsa yatırımcıları tarafından yoğun talep görüyor. Köydeki araziler oldukça değerli. Öyle ki üç yıl önce dönümü 15 ila 30 bin TL'den satılan arazilerin bugünkü fiyatının 50-60 bin TL'ye kadar çıktığı belirtiliyor. Çanakkale 1915 Köprüsü'nün bölge için çok değerli bir yatırım olduğunu vurgulayan RE/MAX TROIA Broker'ı Aytek Topuzoğlu, ulaşımın geldiği bölgelerde en



büyük gelişimin sanayi yatırımının bulunduğu yerlerde olduğunu savunuyor. “Bu nedenle köprü projesinin en çok değer katacağı alan Biga ve çevresi olacaktır. Dolayısıyla, Biga ve çevresine yeni sanayi yatırımlarının olacağını düşünüyorum” diyen Topuzoğlu, Çanakkale Merkez, Lapseki, Gelibolu ve Eceabat bölgelerinin ise ulaşımın kolaylaşmasıyla turizm açısından gelişeceğini belirtiyor. Topuzoğlu,

PARA | KAPAK

Çanakkale'nin yeni turizm yatırımları ile daha da gelişeceğini düşünüyor.

GELİBOLU ALTIN ÇAĞINDA

1915 Çanakkale Köprüsü ve Malkara-Çanakkale Otoyolu Projesi, Gelibolu bölgesinde hareket yarattı. Köprünün Avrupa yakasındaki ayaklarının kurulacağı Gelibolu ise şu anda gayrimenkul açısından adeta altın çağını yaşıyor. İlçede, şu anda tüm gayrimenkul türlerinin hızla el değiştirdiği ifade ediliyor. Gelibolu ve çevresindeki köylerdeki arazilerin, projenin başlamasıyla birlikte daha da değer kazanmaya başladığına işaret ediliyor. Bunun yanı sıra Gelibolu, özellikle iki yakının birleşim noktası olması nedeniyle de önem kazanan bir coğrafi özelliğe sahip. Bu nedenle köprü güzergahında yer alan her noktadaki tüm arsa ve araziler, günden güne değerleniyor. Ancak arsa sahipleri, değer artışının çok daha fazla olacağı beklentisinden hareketle, arazilerini elden çıkarmak istemiyor.

Gelibolu ve çevresindeki arazi fiyatlarının 2016 ve 2017 arasında geçmişe göre bazı bölgelerde iki, bazı bölgelerde beş katına kadar çıktığını söyleyen Gelibolu Dondurmacılar Emlak Ofisi'nin Sahibi İsmail Dondurmacı, bu çıkışın 2018 devalüasyonu ile bir anda durduğunu belirtiyor. "Bölgede yapılan 100 binlik imar planı çalışması, yatırımcının temkinli olmasına, bu nedenle durağan bir piyasaya sebep oldu. Bazı bölgelerde imarlı parsellere metrekare şartı gelmesi, bazı bölgelerin imara kapanması, yeni imar planlarının açıklanmaması nedeniyle arsa fiyatlarında artış 2017 fiyatları düzeyinde kaldı" diyen Dondurmacı, yatırımcının Gelibolu ve çevresinde tercih ettiği bölgelerin başında Sütluçe ve Bolayır'ın Marmara Denizi'ne bakan kısımlarının geldiği bilgisini paylaşıyor. Dondurmacı, "Piyasa düzeldiğinde artışlar devam edecektir. Şu an, tam alım yapma zamanı" diyor.

DÖRT KAT DEĞERLENDİ

Gelibolu merkezine yakın bölgelerde, üç yıl önce dönümü 40 bin TL'den satılan tarlalar, aradan geçen bu üç yıl boyunca



yaklaşık dört kat değerlenerek, bugün 150 bin TL gibi bir fiyatla satılıyor. Gelibolu'daki emlakçılar, arsa açısından en çok değerlenen bölgeler olarak Sütluçe, Bolayır'ın Marmara Denizi'ne bakan kısmı ve Güneyli Köyü'nü işaret ediyorlar. Örneğin, Sütluçe'de üç yıl önce dönümü 30 bin TL olan tarlaların dönümüne bugün 120 bin TL düzeyinde bir fiyat isteniyor.

Sütluçe gibi bölgede en çok talep gören köylerden biri de Bolayır. Zira Bolayır hem Çanakkale merkeze yakın hem de en gelişmiş noktalardan birisi. Bolayır'da 2016'da dönümüne 20 bin TL fiyat biçilen köydeki tarlaların bugünkü metrekare fiyatı 70 bin TL seviyesine ulaşmış durumda.

YENİ KONUT BÖLGELERİ

Gelibolu'da konut bakımından ise Hamzakoy, Sarmaşıklı, Gazi Süleymanpaşa ve 18 Evler'in en fazla prim yapan bölgeler olarak gösteriliyor. Endeksa verilerine göre, Gelibolu'da yeni konutların ortalama metrekare satış fiyatları bin 900 TL düzeyinde seyrediyor. Fiyat skalasının değişimindeki ana kriter ise denize yakınlık ve deniz manzarası. Çanakkale'de ise yine Endeksa verilerine göre, son dört yılda konutlar yüzde 52, konut imarlı arsalar ise yüzde 84 oranında artış gösterdi. Çanakkale'de ortalama metrekare satış fiyatı konutlarda 2.291 TL, konut imarlı arsalarda 457 TL, arazilerde ise 29 TL.

Çanakkale Köprüsü'nün bağlantı noktaları olan Gelibolu ve Lapseki'deki gayrimenkul değer değişimi incelendiğinde, Gelibolu'da son dört yılda konutların yüzde 82, Lapseki'de ise yüzde 78 değer kazandığına işaret eden Endeksa CEO'su Görkem Ögüt bu konuda, "1915 Çanakkale Köprüsü ile bu-

yük şehirlere ulaşımı kolaylaşacak olan Çanakkale'de gayrimenkul değer artışının başta köprü bağlantı noktaları Gelibolu ve Lapseki olmak üzere Çanakkale genelinde devam edeceğini öngörüyoruz" şeklinde bilgi veriyor.

"TALEP DE FİYATLAR DA ARTTI"

Köprünün inşaatı daha başlamadan söylentiyle arazilerin değerlenmeye başladığını söyleyen Lapseki Doğuşcan Emlak Ofisi'nin Sahibi Mehmet Oğuzhan Çırak, bunun sonucunda talebin arttığını ve doğal olarak fiyatların yükseldiğini söylüyor. 2017'de temelin atılmasıyla fiyatların iyice ivmelendiğini 2018'de ise pazarın yavaşladığını belirten Çırak, piyasanın durgunlaşmasıyla fiyatların dengeye oturduğunu bilgisini paylaşıyor. "2014'te en çok değerlenen Suluca'da deniz gören 4 dönüm bir araziyi 60 bin TL'ye ye almak mümkünken, 2016'da aynı arazinin fiyatı 150 bin TL'ye 2019'da ise 300-350 bin TL'ye ulaştı. Lapseki'de Dalıyan bölgesinde 350 metrekare büyüklüğündeki imarlı arsaların fiyatı, 2016'da 90-100 bin TL civarında iken şu an 300-350 bin TL bandında seyrediyor" diyen Çırak, önümüzdeki dönemde Kocaveli, Gazi Süleyman ve Lapseki merkezine en çok prim yapacak bölgeler olacağını öngörüyor. Köprüye en yakın olan bu bölgelerdeki arazilerin imar sınırında olduğunu o nedenle prim yapacağını söyleyen Çırak, "Suluca Köyü de revaçta. Köprüyle ilgili Çanakkale merkezde herhangi bir bölgenin prim yaptığını düşünmüyoruz. Bunun yanında Çanakkale'ye yakın Karacaören ve Sarıcaeli gibi köylerdeki araziler ise prim yapmaya devam ediyor" diyor.



İsmail Dondurmacı



Mehmet Oğuzhan Çırak



Görkem Ögüt