

HABER

LEVENT GÖKMEN DEMİRCİLER lgokmen@ekonomist.com.tr

Arazi yatırımlarının merkezi Çanakkale

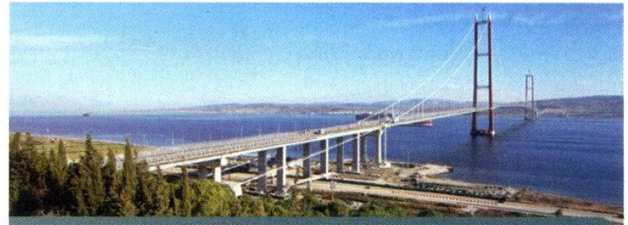
Malkara-Çanakkale Otoyolu ve 1915 Çanakkale Köprüsü'yle Çanakkale'ye erişim kolaylaşırken kentte arazi satışları zirve yaptı. Satış hareketliliğiyle Biga, Çan, Gelibolu, Lapseki ve köylerinde arazi fiyatları son bir yılda yüzde 100'lere varan oranlarda arttı.

Ülkemizde son yıllarda hayata geçirilen mega projeler buldukları bölgelerdeki başta araziler olmak üzere gayrimenkullerin değerlenmesini sağlıyor. Çanakkale'de bu kentlerden biri olarak öne çıkıyor. 2020 yılı mart ayında açılan 1915 Çanakkale Köprüsü'nün yapılacağına dair haberlerin gündeme gelmesiyle Çanakkale'de başlayan arazi satış hareketliliği, Malkara-Çanakkale Otoyolu'yla İstanbul'dan ulaşımın kolaylaşmasıyla bu yıl da devam etti. Köprü'nün devamındaki oto yollar ve tünellerle güney Marmara ve Ege Bölgesi'nden de ulaşımın kolaylaşması cazibesini artırıyor. Tapu Genel Müdürü'nün verileri de Çanakkale'deki hareketliliği gösterir nitelikte. Çanakkale'de toplam satış sayılarına göre 2023 yılı ocak - ağustos döneminde yapılan arsa ve arazi satış sayıları; Biga'da 5 bin 852, Çanakkale Merkez'de 4 bin 690, Gelibolu'da 4 bin 112, Lapseki'de 3 bin 203, Bayramiç'de 2 bin 967, Ayvacık'ta 2 bin 680, Ezine'de 2 bin 74, Çan'da 1949, Yenice'de 1886, Eceabat'ta 651 olarak gerçekleşti.

BÖLGE DEĞERLENİYOR

En çok değerlenen bölgelerden biri olan Gelibolu'da arsaların dönüm fiyatı 5 milyon TL'lere ulaşırken tarlaların dönüm fiyatı da 1 milyon TL'ler seviyesine ulaşmış durumda. Bölgede geliştirilen yat limanı, organize sanayi bölgesi gibi projeler bölgenin önümüzdeki dönemde daha da değerlenmesine zemin hazırlıyor.

TSKB Gayrimenkul Değerleme Teminat Değerleme Departmanı Müdürü Gamze Ertaş Karcıoğlu, 1915 Çanakkale Köprüsü'nün açılması ile birlikte köprü yakınında yer alan Lapseki, Sütluce bölgelerinde çok yüksek bedeller talep edil-



Arsa ve arazi alırken dikkat

Uzmanlar arsa satın alırken emlakçıyı doğru seçmenin önemine dikkat çekiyor. Alım yaparken bölgede isim yapmış, bölgesine hâkim taşınmaz ticari yetki belgesine sahip bir danışmanla çalışılmasını öneriliyor. Arsada kaçak yapı, gecekondular veya işgal olup olmadığını anlamak için arazi yerinde görülmeli. Kontrol etmeden alınan arsada bunun gibi engeller çıkarsa işgalcilerin tahliyesi ve kaçak yapıların yıkılması için yıllarca sürebilecek hukuki bir süreç gerekebilir. İmarlı arsalarda bölgenin ulaşım imkanlarına yakınlığı, gelişim potansiyeli, konumu, büyüklüğü, imar durumu, biçimi, boyutu ve zemin durumu öğrenilmeli. Hisseli bir yer satın alırken diğer hissedarlardan ön alım haklarından feragat ettiklerine dair noter beyanları mutlaka alınmalı. Aksi taktirde ön alım davası ve izaleyi şüyu davası (ortaklığın giderilmesi) ile karşı karşıya kalınabilir.

diği için satışların durağanlaştığını vurguluyor. Doğal güzellikleri ile öne çıkan Ayvacık'ta arazi fiyatları yükselirken, bölgenin 'ekoturizm' imarı nedeniyle talep gördüğünü belirten Karcıoğlu şunları söylüyor: "Ekoturizm imarı almaya uygun araziler alınıp sonrasında imar izni alınarak 'Ekoturizm' imarına uygun projelendirmeler bölgede son trend. Ege Denizi'ne kıyısının olması sebebiyle merkez ilçesi çevresindeki tarla fiyatlarında yoğun artışlar gözlemleniyor. Talebin yüksekliği, doğa, turizm olarak cazip olması sebebiyle son bir yılda iki katı artan arazi fiyatlarındaki artışın devam edeceği öngörülüyor."



HAKAN ERİLKUN
UPARAZI ARSA
ARAZİ YATIRIM

YENİ PROJELER GELİYOR

Çanakkale'nin toprak yatırımında Türkiye'nin en kazançlı ve en risksiz bölgesi olduğunu belirten Uparazzi Arsa Arazi Yatırım A.Ş. Genel Müdürü Hakan Erilkun, köprü'nün bulunduğu Lapseki, Gelibolu, Çan ve Biga bölgelerinde İstanbul Boğazı'nın bir örneğinin çok daha planlı bir şehirleşmeyle hayata geçirileceğini, dev yatırımların birbiri ardına planlanarak başladığını söylüyor.

Erilkun, bölgede planlanan projeleri şöyle özetliyor; "Güreci'de inşa edilecek yat limanı projesinin onaylanması ve ihalenin İÇDAŞ'ta kalmasıyla Lapseki'nin Biga'ya komşu olan bu bölümü bölgenin Göcek'i olacak. Benzer şekilde Lapseki'de Dalyan'ın üstünde kalan Kökez'de Aquapark projesinin inşası başladı bile. Millet Bahçesi büyük ölçüde tamamlandı. Öte yandan köprü çıkışında Çan'a uzanan ve oradan İzmir'e bağlanacak otoban Umurbeyaltı bölgesine kadar ulaştı ve ilk gişe noktası Beybaşı oldu."

Otobanın geçeceği Yaylalar, Eçialan, Balcılar gibi güzergahlardaki bakir ve büyük arazilerin yatırımcıların gözdesi olduğuna dikkat çeken Erilkun, "Bu bölgede çok daha büyük arazi bulmak mümkün. Kaz Dağları'nın eteğinde bulunan ve termal merkezi de olan Çan son dönemde karma OSB'nin de kurulmasının etkisiyle ilk tercih oldu" diyor. Biga'da özellikle dağ köylerinin büyük talep gördüğünü vurgulayan Erilkun, "Sanayi kuruluşlarının da ilk tercihi Biga çünkü burası büyükbaş hayvancılığın yanı sıra mobilya başta olmak üzere üretim sektörünün de kalbi niteliğinde" diye konuşuyor.

TÜRKİYE ORTALAMASININ ÜZERİNDE

1915 Çanakkale Köprüsü bölgeye erişimi oldukça kolaylaştırırken, giriş ve çıkışlar altı adet kavşaktan gerçekleşiyor. Bu kavşaklar, Avrupa yakasında Malkara, Kavakköy-Evreşe, Gelibolu Kuzey ve Gelibolu Güney; Asya yakasında Lapseki ve Çanakkale'den oluşuyor. Köprü projesinin Lapseki-Balikesir hattının da yapımı sonrasında bölgenin ulaşımının daha da kolaylaşması bekleniyor.

Altın Emlak Genel Müdürü Mustafa Hakan Özelmacıklı, Çanakkale bölgesine ilginin devam ettiğini ve özellikle Çanakkale merkezde konut satışları artarken, fiyatların da Türkiye ortalamasının üzerinde arttığını söylüyor.

Özelmacıklı, "Çanakkale merkezde konut fiyatları 25.000 TL/m² seviyelerine ulaştı. Satılık



Bölgeler	2022 (Dönüm - TL)		2023	
	Arsa	Arazi	Arsa	Arazi
Çan Bölgesi				
Çan Karadağ	720.000	30.000	1.200.000	60.000
Çan Danapınar	900.000	45.000	1.500.000	85.000
Çan Kocayayla	900.000	42.000	1.500.000	80.000
Çan Terzialan	800.000	45.000	1.650.000	85.000
Gelibolu Bölgesi				
Gelibolu Bolayır	2.500.000	450.000	4.200.000	800.000
Gelibolu Sütlüce	3.000.000	600.000	5.000.000	1.000.000
Gelibolu Güneyli	1.750.000	450.000	4.000.000	700.000
Biga Bölgesi				
Biga Harmanlı	600.000	55.000	1.000.000	90.000
Biga Ilıcaşası	850.000	55.000	1.200.000	100.000
Biga Paşaçayı	600.000	45.000	950.000	80.000
Biga Dikmen	500.000	45.000	900.000	70.000
Lapseki Bölgesi				
Lapseki Şahinli	1.700.000	200.000	3.000.000	420.000
Lapseki Subaşı	2.200.000	250.000	3.600.000	450.000
Lapseki Adatepe	1.800.000	185.000	3.200.000	300.000
Lapseki Güreci	1.900.000	150.000	2.600.000	280.000
Lapseki Dereköy	700.000	200.000	1.200.000	380.000
Lapseki Mecidiye	800.000	220.000	1.350.000	400.000

NOT: Veriler bölgedeki emlak ofisleri ve muhtarlıklardan derlenmiştir.



MUSTAFA HAKAN ÖZELMACIKLI
ALTIN EMLAK



GAMZE KARCIOĞLU
TSKB GAYRİMENKUL DEĞERLEME

dairelerde fiyat ortalaması 3 milyon seviyelerine yaklaştı. Kiralarda da önemli bir artış var, son dönemde kira fiyatları 140 TL/m² seviyelerinde, kira ortalama değerleri de 13 bin TL seviyelerinde" şeklindeki konuşuyor. Kentte 2022'de konut satış sayısı 11 bini geçerken Çanakkale Merkezde 4 bin 853, Biga'da 1 bin 921, Gelibolu'da 1 bin 630 konut satıldı. 2023 ocak - ağustos döneminde konut satış sayısı 6 bin 758 oldu. Toplam satışlar ise aynı dönemde 31 bin 246 seviyesine ulaştı. Özelmacıklı, "Özellikle arsa ve arazi satışı açısından bölgenin çok hareketli olduğunu söyleyebiliriz" diyor.

İlçelerde ise arsa ve arazi kısmında daha yoğun bir talep ve hareketlilik olduğuna dikkat çekilirken özellikle Biga bölgede potansiyeli en yüksek ilçe olarak öne çıkıyor. Karabiga bölgesindeki Büyük Yat Limanı projesi, Kimya İhtisas Sanayi gibi projeler bulunurken rüzgar enerjisinde de çok önemli bir yere sahip.