

HABER

Gayrimenkul almak isteyenlerin de yatırım planlayanların da rotası: Ege

Özellikle pandemi döneminde hızlanan göç dalgasıyla birlikte Ege kentlerine olan ilgi her geçen gün artıyor. Doğal, kültürel, tarihsel zenginlik ile sosyal yaşam gibi artı değerlere son dönemde yapılan köprü, otoyol gibi yatırımlarla ulaşmanın daha kolay olduğu Ege, bugün hem gayrimenkul almak isteyenlerin hem de yatırım planlayan yatırımcının odağında.

İzmir başta olmak üzere Ege kentleri stratejik konumları, köklü tarihleri, zengin kültürel mirasları ve Akdeniz ikliminin sunduğu avantajlarıyla her geçen gün daha fazla ilgi görüyor. Bu dinamik yapı hem yerli hem de yabancı yatırımcılar için bölgeyi cazibe merkezi haline getiriyor.

Dünyanın önde gelen emlak danışmanlığı şirketi Knight Frank'ın Küresel Konut Şehirler Endeksi'ne göre emlak fiyatlarında dünyanın en yüksek artış gösteren ilk üç şehirden biri olarak dikkat çeken İzmir, gayrimenkul yatırımcılarının radarında. Manisa'dan Muğla'ya, Balıkesir'den Denizli'ye, Aydın'dan Uşak'a ve Çanakkale'ye Ege kentlerinde de benzer bir hareketlilik dikkat çekiyor. Birçok yatırımcının bölgede ya yatırımları bulunuyor ya da yatırım planları var.

226 BİN 565 KONUT SATILDI

Ege'de yatırım ayağında yaşanan hareketlilik konut satışlarına da yansımış durumda. Ege kentlerinde gayrimenkul talepleri oldukça canlı. TÜİK'e göre 2024'te Türkiye'de 2023'e kıyasla yüzde 17 artışla 1 milyon 478 bin 25 konut satıldı. Ege'nin sekiz kenti de konut satışı anlamında 2024'ü benzer bir büyümeyle



Burçin Önder



Engin Vural



Latif Aksoy

kapattı. Ege kentleri, 2024'te 2023'e kıyasla yüzde 16,16 artışla 226 bin 565 konut satışı gerçekleştirdi.

Ege Bölgesi'nde konut satış sayısının en fazla gerçekleştiği il yine İzmir oldu. İzmir'de 80 bin 398 konut satıldı. İzmir'i ise sırasıyla 33 bin 532 konutla Balıkesir, 28 bin 743'le Aydın izledi. Ege'nin sekiz kenti arasında Manisa ise 2024'te konut satışının en fazla arttığı kent oldu. Artış oranında Manisa'yı İzmir izledi. İzmir'de artış oranı yüzde 18,5 olarak gerçekleşti. Ege'de 2024'ü büyümeyle kapatan gayrimenkul sektörü, 2025'e de hızlı başladı. Yılın ilk iki ayında 35 bin 349 konut satıldı. Bir önceki döneme kıyasla yüzde 25'lik artış dikkat çekti.

ARTAN TALEP FİYATLARA DA YANSIYOR

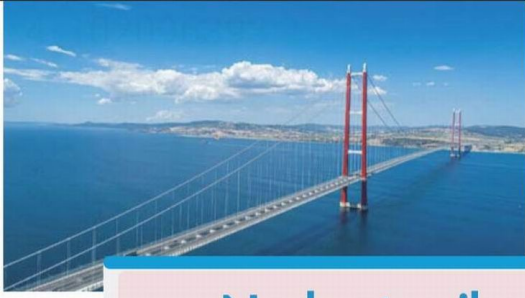
Denge Değerleme Genel Müdür Yardımcısı Latif Aksoy, son bir yılda İzmir'de konut fiyat endeksinin yüzde 32,7 ile ülke ortalamasının kısmen

üzerinde artış kaydettiğini söylüyor. Konutlarda en yüksek birim fiyatın İzmir ilçeleri arasında Çeşme ve Urla çevrelerinde görüldüğünü aktaran Aksoy, şunları kaydediyor:

"Ege'de konut talebinde hareketliliğin yaşandığı bir diğer kent olan Muğla'da son bir yılda konut fiyat endeksi yaklaşık yüzde 28,5'lik ülke ortalamasının altında değişim yaşanıyor. Bu oranın Bodrum, Milas, Marmaris ve Fethiye gibi büyük merkezlerde yüzde 20'ye kadar düştüğü gözlemleniyor. Muğla ortalama konut birim fiyatı açısından yaklaşık 66 bin TL/metrekare ile ülkemizin en yüksek fiyatlı bölgesi konumunda. Bodrum ve Datça en yüksek metrekare satış fiyatlarıyla listenin başında. Konut satış sayıları incelendiğinde Muğla'da satılan her dört konuttan biri Bodrum'dan. Son 1,5 yıl baz alındığında İç Ege'deki konut fiyatlarındaki artış oranının kıyı illere göre yüksek seyri devam ediyor. Çanakkale ve Balıkesir'de konut fiyat endeksi son bir yılda yüzde 33 ile ülke ortalamasına paralel gelişti."

"YILIN İKİNCİ YARISINDA BELİRGİN ARTIŞ YAŞANIR"

İç Ege'de diğer bölgelere göre daha canlı konut piyasasıyla yeni yılda



Neden tercih ediyorlar?

- Hem 1915 Çanakkale Köprüsü hem de İstanbul-İzmir Otoyolu'yla birlikte bölgeye ulaşım kolaylığı.
- Doğal, kültürel, tarihsel zenginlik ve sosyal yaşam.
- Mal ve hizmetler, İstanbul gibi büyük kentlere kıyasla daha ekonomik.
- Göçle gelen daha az yabancıların yaşaması.
- Çeşme, Bodrum, Marmaris, Ayvalık gibi gözde turizm destinasyonlarının varlığı.
- Eğitim, sağlık alanındaki yatırımlar.

reel getirilerin görüleceğini öngören Latif Aksoy, takip eden aylarda kredi faiz oranlarında düşüşün devam etmesi durumunda ipotekli satışların payının artmasının ve bölgenin fiyat endeksinin ülke ortalamasının üzerinde değişimler olmasını bekliyor. Aksoy, sözlerine şöyle devam ediyor:

"Kıyı Ege'de bölgesel farklılıklar bulunuyor. Muğla ve çevresinde konut fiyatlarında geçtiğimiz yılın ikinci yarısından itibaren belirgin olarak devam eden normale dönme eğiliminin bir süre daha düşük oranlı değişimlerle devam etmesini bekliyoruz. Ancak her ne kadar fiyat değişimi az olsa da bölgede konut satış sayılarının yeniden 2022 seviyesine geldiği görülüyor. Bu yüzden konutlara yönelik kampanya düzenlenmesi gibi bir durumda bölgenin güçlü potansiyeli ile yeniden konut fiyatlarında sıçramalar yaşanabilir. İzmir ve Çanakkale merkezi ise yeni yıla güçlü başlangıçlarıyla göze çarpıyor. Halihazırda konut talebinde bir birikme olduğu göz önüne alındığında özellikle yılın ikinci yarısında bu bölgelerdeki konut fiyatlarında belirgin reel artış görme beklentimiz güçleniyor."

SON 10 YILDA ÖNEMLİ DEĞİŞİM, DÖNÜŞÜM YAŞANDI

İzmir Ekonomi Üniversitesi (İEÜ) Rektör Danışmanı Dr. Burçin Önder, İzmir'de gayrimenkul sektörünün son 40 yılda önemli değişimler geçirdiğini ve büyük bir dönüşüm yaşadığını anlatıyor.

Dr. Burçin Önder, şöyle devam ediyor:

"2020'lere gelindiğinde İzmir, gayrimenkul yatırımı açısından Türkiye'nin en cazip şehirlerinden biri haline geldi. Artan yabancı yatırımcı ilgisi de İzmir'deki gayrimenkul fiyatlarının yükselmesine neden oldu. Depreme dayanıklı yeni projeler, denize yakın lüks konutlar ve karma yaşam projeleri yatırımcıların ilgisini çekmeye devam ediyor. Ayrıca sürdürülebilir mimari ve yeşil enerjiye yönelik projeler de bu dönemde İzmir'i ön plana çıkardı."

"CAZİP BİR SEÇENEK SUNUYOR"

Knight Frank'ın 2021 Global Cities Report raporunda, Londra, New York ve Hong Kong gibi şehirlerdeki gayrimenkul fiyatlarının İzmir ve benzeri gelişen şehirlerle karşılaştırıldığında çok daha yüksek olduğunu gösterdiğini kaydeden Dr. Burçin Önder, şunları kaydediyor:

"Forbes Dergisi İzmir'i son yıllarda turizm potansiyeli yüksek şehirlerden biri olarak değerlendirdi. İzmir, dünya genelindeki büyük şehirlerle kıyaslandığında daha uygun fiyatlı gayrimenkul sunan ve uzun vadeli yatırım potansiyeli taşıyan bir kent. İzmir, özellikle ulaşım alt yapısı, sahil bölgelerindeki turizm ve yazlık projeleri, kentsel dönüşüm çalışmaları ve düşük yaşam maliyetiyle, yatırımcılar için cazip bir alternatif olarak öne çıkıyor. İzmir'de yaşam maliyeti daha

düşük olmasına rağmen gayrimenkul yatırımları cazip getiriler sunuyor. İzmir, hibrit ve uzaktan çalışma modellerine geçişten fayda sağlıyor. Bu faktörler 2024'te İzmir'i Avrupa ve küresel gayrimenkul yatırımları arayanlar için cazip bir seçenek olarak öne çıkarıyor."

KÖPRÜ YATIRIMA DA AÇILDI

Tüm Emlak Danışmanları Birliği Çanakkale İl Başkanı Engin Vural, 1915 Çanakkale Köprüsü'nün birçok bölgenin Avrupa'ya açılış kapısı görevi de üstlendiğine dikkat çekiyor. Ege, Marmara, İç Anadolu ve Akdeniz bölgelerinin Avrupa'ya açılan ticaret yolu olarak ulaşımı kolaylaştırdığını ve yatırımcıların ilgisini çekmeye başladığını paylaştan Engin Vural, "Başta Çanakkale, Tekirdağ ve Balıkesir gibi çevre illerde gayrimenkul fiyatlarında anlaşılabılır artış gözlemlendi. Köprü sayesinde sanayi ve ticaret yatırımları açısından bölge daha cazip hale geldi. Doğal olarak sanayinin hızla gelişmekte olduğu il ve ilçelerde gayrimenkul piyasası her arziyle rağbet görüyor" diyor. Yurt dışında yaşayan ve yatırım odaklı Türk vatandaşlarının bölgeye olan ilgisinin de yükseldiğine dikkat çeken Vural, bunun da konut ve arsa fiyatlarının artmasına neden olduğunu, bu gelişmelerin bölgenin ekonomik büyümesine katkı sağlarken gayrimenkul sektöründe her ürün gamında kısa orta ve uzun vadeli yatırım fırsatları sunduğunu da sözlerine ekliyor.