

PARA | KAPAK

Gayrimenkul yatırımı için Çanakkale'nin tam zamanı

İstanbul'un "arka bahçesi" Çanakkale, özellikle emeklilerin son dönemde en çok yaşamak istedikleri şehirlerin başında geliyor. 1915 Çanakkale Köprüsü ve tünellerin açılmasıyla Edremit Körfezi'ne ulaşımın kolaylaşması, şehre ilgiyi daha da artırdı. Bölge gerek konut, gerekse arsa ve tarla yatırımcılarına büyük fırsatlar sunuyor. Uzmanlar, gayrimenkulün en çok kazandırdığı iller arasında Çanakkale'yi de gösteriyor...

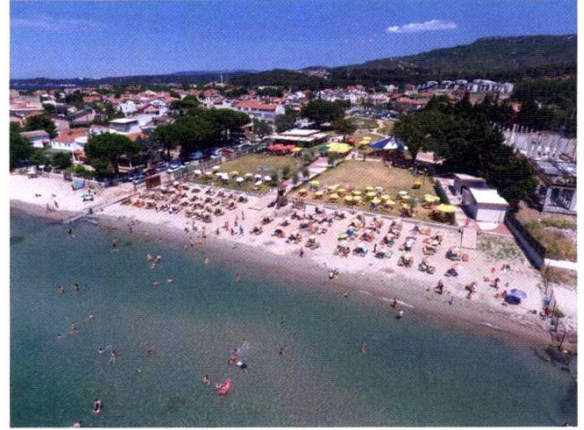
PARA | KAPAK



İlhami AKTAŞ / Çanakkale Valisi

“Çanakkale'nin yeni bir ticaret yolu olma potansiyeli güçlendi”

Tarihi simgesel özellikleriyle birlikte 1915 Çanakkale Köprüsü, Çanakkale'yi Anadolu'dan Avrupa'ya geçište önemli bir noktaya getirmiş olması yadsınamaz bir gerçektir. Çanakkale'yi hudut kapılarına doğrudan karayolu ile bağlayarak, daha hızlı ve daha düşük maliyetli yük ve yolcu taşımacılığıyla Anadolu'dan Avrupa'ya geçište alternatif bir güzergâh sunarak, ihracat ve ithalat için ticari bir lojistik üs haline getirmektedir. Bu imkânın değerlendirilmesi ve ekonomik kazançlar elde edebilmesi için inşa edilecek lojistik depolama, paketleme ve dağıtım gibi alanlarda yapılacak yatırım ve altyapı çalışmaları Çanakkale'nin yeni bir ticaret yolu olma potansiyelini güçlendirmiştir. 1915 Çanakkale Köprüsü, Çanakkale Ezine Gıda İhtisas Organize Sanayi Bölgesi'nde fabrikaların üretime başlaması ve Ayvacık Tarıma Dayalı İhtisas Organize Sanayi Bölgesi çalışmalarının da tamamlanmasıyla birlikte Çanakkale'yi bölgenin tarıma dayalı sanayi üssü haline gelmesinde önemli bir rol oynamaktadır. Sürdürülebilir bir turizm sektörü için il genelinde, kültür-turizm destinasyonlarına ulaşımın sorunsuz olması gerekmektedir. 1915 Çanakkale Köprüsü başta olmak üzere Assos ve Troya tünelleri ile Gelibolu Eceabat bölünmüş yolunun da hizmete girmesiyle zaman ve maliyet açısından ulaşımı kolaylaştırarak Türkiye Turizm Stratejisi 2023 Eylem Planı'nda yer alan İstanbul'dan Antalya'ya kadar uzanan turizm destinasyon güzergahlarına Çanakkale'nin de eklenmesiyle bölgede özellikle turizmin sürdürülebilir hale gelmesine olanak sağlamıştır. Köprü, ulaşımda zaman ve maliyet açısından getirdiği avantajlar ile Çanakkale'de sanayileşmenin önünü de açmıştır. Bu kapsamda, Biga-Bandırma arasındaki sahil bandının Sanayi Bölgesi ilanına bağlı olarak İstanbul sanayisinin 'desantralizasyonu' (taşınması) konularında yaşanacak gelişmeler orta ve uzun vadede Çanakkale'yi sanayi şehri olma yolunda bir adım öne çıkarmıştır.



AYŞEGÜL KÜÇÜKKURT ZOR

aysegul.kucukkurt@paradergi.com.tr

KAZ Dağları, mas-mavi sahilleri, küçük kasabaları, antik köyleri, mavi bayrak-

lı plajları... Gayrimenkul yatırımı yapmak isteyenler rotasını Çanakkale'ye çevirdi. Büyükşehirlere yakın olması ve 1915 Çanakkale Köprüsü'nün yapılmasıyla daha da hareketlenen şehir, arsa, tarla, konut ve yazlık gibi müstakil ev sahibi olmak isteyenler için popülerliğini koruyor.

Çanakkale ili, 1915 Çanakkale Köprüsü projesinin başlamasıyla dikkatleri üzerine çekmeyi başardı. Projenin çevre yollarının bulunduğu bölgeler ve daha önce sanayi ile tarım bölgesi olan arazilerin imara açılması, bölgenin arsa yatırımı için oldukça önemli bir konuma ulaşmasına neden oldu. Aynı zamanda son beş yılda kentte arsa fiyatlarındaki artış, bu bölgede daha önce yapılan arsa yatırımlarının da ne kadar doğru bir karar olduğunu gösterdi. Henüz Çanakkale Köprü Geçiş Projesi tamamlanmadan önce bölgedeki gayrimenkullerin kazandığı prim, bölgenin bundan sonrası için de önemli bir yatırım alanı olduğunu kanıtlar nitelikte. Özellikle köprüye yakın lokasyonlarda arsa fiyatları yükselişini sürdürürken, yerel inşaat firmaları da bu civarda butik konut projeleri üretmeye devam ediyor. Mavi ve beyaz yakalıların, emeklilerin ve ileride burada yaşamayı planlayanların tercih ettiği ilde, imara açılan bölgelerde neredeyse boş arsa kalmadı. Doğal güzelliklerinin yanı sıra ulaşımın da kolay olması nedeniyle gayrimenkul yatı-

PARA KAPAK

rimcılarının yoğun ilgi gösterdiği Çanakkale’de, konut fiyatları artmaya devam ediyor.

EN ÇOK ARANAN ÜÇÜNCÜ İL

2023 yılında gayrimenkul teknolojik platformu olan Emlakjet’in yaptığı araştırmaya göre Çanakkale, en çok arsa araması yapılan üçüncü il olmuş. Çanakkale için aramaların halen yoğunlukta olduğunu söyleyen Emlakjet CEO’su Tolga İdikat, ilde şu anda satılık konutların metrekaresinin 27 bin 385, kiralık konutların metrekaresinin ise 148 lira civarında olduğunu belirtiyor. İdikat, Çanakkale’nin gayrimenkul alanında son üç yıldaki değişimini şöyle anlatıyor:

“Çanakkale’de bu yılın haziran ayında, geçen yılın aynı ayına göre satılık konutta yüzde 54, kiralık konutta yüzde 139, satılık arsa fiyatlarında ise yüzde 121’lik bir artış var. Geçtiğimiz iki yıl üzerinden değerlendirdiğimizde ise yüzde 492’lik bir kira artışı yaşanırken, satılık arsa fiyatları da yüzde 408 oranında yükselmiş durumda.”

LAPSEKİ VE GELİBOLU’YA TALEP ÇOK

Özellikle 1915 Çanakkale Köprüsü çevresinde yer alan Lapseki ve Gelibolu ilçelerinde metrekare fiyatları ciddi artış gösteriyor. İdikat, Lapseki’de şu anda satılık arsaların metrekare fiyatlarının 6 bin 141 lira, Gelibolu’da ise 3 bin 790 lira dolaylarında olduğuna dikkat çekiyor. Son iki yılda ise Lapseki’de arsa fiyatları yüzde 398 artarken, bu oran Gelibolu ilçesinde yüzde 329 olarak seyretmiş. Arsa almanın konut almaktan daha teferruatlı bir durum olduğunu ve bundan dolayı yatırımcıların daha detaylı görüşmeler yapması gerektiğini vurgulayan İdikat, yatırımcıların

ilgili belediyelerden arsa hakkında mutlaka detaylı bilgi almalarını önererek, böylece bu satın almanın daha güvenli hale getireceğinin altını çiziyor. “Biz Emlakjet olarak arsaya olan talebi öngördüğümüz için sitemizde bir ‘Arsa Dünyası’ alanı oluşturduk. Kullanıcılarımız buradan rahatlıkla uzman görüşü alabilir ve ilgili mevzuatları inceleyebilirler. Bunun yanı sıra ‘Arsa Dünyası’ alanımızda yer alan Endeksa iş birliği ile arsanın bölgedeki değerini hızlıca öğrenebilir ve karşılaştırma yapabilirler” diyor.

EMEKLİLİK YATIRIMLARI BURAYA

Çanakkale’de hem arsa hem de konut, yatırımcılar tarafından büyük ilgi görüyor. Her iki tipteki taşınmazı tercih eden farklı kitleler bulunuyor. Eva Gayrimenkul Değerleme’nin yaptığı araştırmaya göre, Çanakkale’nin merkezinde bulunan konut fiyatlarının diğer büyükşehirlerle göre daha düşük olması, orta gelir grubunun da bölgeyi tercih etmesini sağlıyor. Çanakkale’nin özellikle İstanbul’a yakın olması da uzaktan çalışan veya hibrit çalışanların da buraya yerleşmelerinde bir başka önemli etken.

Ancak arazi yatırımlarında ise farklılık gözleniyor. Araştır-



maya göre arsa ve tarla alanların büyük çoğunluğu üst gelir grubundan. Bunlar daha çok çiftlik evi veya müstakil ev yapımına uygun arsa ve arazileri tercih ediyor. Ayrıca önümüzdeki dönemde şehirde yaşanacak yoğun yapılaşma beklentisi nedeniyle şehir merkezlerine yakın konumlardaki

Erden TİMUR / NEF Yönetim Kurulu Başkanı

“Çanakkale en çok kazanç sağlayan illerden”

Arsa, geçtiğimiz yıl yatırımcısına konuttan, altından, dövizden ve borsadan daha fazla kazandırdı. 2024’te de arsanın yıldızının parlamaya devam edeceğini söyleyebiliriz. Bununla birlikte gayrimenkul yatırımı, enflasyondan korunmak için bizde çok geleneksel bir yatırım refleksi. Yatırımlarını gayrimenkulde değerlendirmek isteyenler, daha ulaşılabilir fiyatlara arsa yatırımlarını tercih ediyor. Güncel arsa yatırımlarında en çok kazanç getirerek öne çıkan iller arasında İstanbul, Kırklareli, Sakarya, Çanakkale, Ankara ve İzmir geliyor. Nef olarak dört sene önce pazar dinamikleri ve ihtiyaçlar doğrultusunda Nef Arsa’yı pazara sunduk. Amacımız erişilebilir gayrimenkul üretmek barınma sorununa çözüm getirirken bir yandan da yatırımın değerini enflasyona karşı güçlendirmektir.

Bu güçlü faydaları sunduğumuz Nef Arsa ürünlerine büyük bir taleple karşılaştık. Son iki yılda 3.5 milyon metrekarenin üzerinde arsa satışı gerçekleştirdik. Bundan iki yıl önce ciromuzun yüzde 12’si arsadan geliyordu. Şu anda bu oran üç dört katına çıktı. İstanbul, Ankara, İzmir, Samsun, Antalya, Sakarya, Bursa, Gaziantep, Diyarbakır ve Konya’nın ardından Nef Arsa olarak, Türkiye’deki 32’nci ofisimizi Kayseri’de açtık. Almanya’da ise dokuz ofisimiz bulunuyor. Bununla birlikte alım gücünü desteklemek amacıyla Nef Arsa lokasyonlarında yüzde 0.99 oranında banka kredisi fırsatı ve 48 aya varan vade seçenekleri de sunuyoruz.



Tolga İdikat



PARA KAPAK



arazilere de ilginin fazla olduğu gözleniyor. Eva Gayrimenkul Değerleme, Değerleme Uzmanı Efe Can Altıntaş; "Özellikle çiftlik evi veya müstakil ev inşa edilmeye müsait arazilerin, sadece İstanbullu üst gelir grubu tarafından değil, tüm ülke genelinde emeklilik hayallerini kuran kişilerce yatırım olarak

alındığına şahit oluyoruz. Özellikle il genelindeki arsa ve arazilerin son dönemde hız kesmeden satışlarının devam ettiğini görüyoruz" diye konuşuyor.

YAPILAŞMA, KEPEZ BELDESİNE KAYDI

İlin kent merkezinde coğrafi özelliklerden kaynaklı olarak yapılaşma konusunda kısıtlamalar bulunuyor. Çünkü Çanakkale merkezinin etrafında askerî alanlar, sit alanları, tarımsal araziler ve orman alanları yer alıyor. Bu nedenle şehrin nüfusunu barındırabilecek genişleme alanı çok küçük bir bölüme oluşuyor. Altıntaş; "Çanakkale merkezi ile Karacaören arasındaki gelişim bölgesinde havuzlu ve modern siteler inşa edilmekte olup bu inşaatlardaki satış hızının yüksek seyrettiği görülmekte. Tercih edilirdiği nedeniyle birçok inşaatın da ruhsatlarının alındığı bölgede, yakın zamanda arzın da yükselmesi bekleniyor. Çanakkale'de merkez dışındaki ya-

Yatırımlar bu köylere

Çanakkale genelinde toplamda 575 adet köy bulunuyor. Eva Gayrimenkul Değerleme, Değerleme Uzmanı Olcay Altıntaş, sahil bandına özellikle talebin yoğun olduğunu söylerken, yatırım değeri yüksek olan ve son yıllarda en çok tercih edilen bölgeleri şöyle sıralıyor:

■ Ayvacık ilçesine bağlı olan, Adatepe ve Yeşilyurt Köyleri Kaz Dağları'nın eteklerinde sık bitki örtüsü ile hem deniz hem dağ manzarası ve tarihi nedeniyle köylerde taş mimari ile inşa edilmiş butik otel ve pansiyon çeşitliliğinde dolayı en çok talep gören köyler konumunda yer alıyor.

■ Ayvacık Köyü sınırları içerisinde Assos Sahil yolunda Küçükkuşu beldesinin sahil yolu çıkışından itibaren doğudan batı istikametine doğru Kayalar, Arıklı, Sazlı, Kozlu, Büyükhusun, Paşaköy, Behramkale, Korubaşı, Koruoba, Bektaş, Koyunevi ve Bademli köyleri geniş Ege Denizi ve Midilli Adası manzarası ile doğal bitki örtüsü nedeniyle sonradan talep gören köyler arasında. Son zamanlarda ünlü isimlerin bu köylerden taşınmaz edindiği ve bunun bir pazarlama aracı olarak kullanıldığı görülüyor. Emlakçılar arasında her köyün o köyden yer alan ünlüsünün adıyla birlikte anılıp pazarlanıyor.

■ Behramkale Köyü sahil bandında bulunan Assos Antik limanı, Kadırğa Koyu Otel Bölgesi, Sivrice Koyu ve Sokakağzı etrafındaki köylerin merkezlerinde eski evlerin restore edilerek butik otel ve pansiyon kullanımı olması, köy merkezlerinin etrafında bulunan arazilerin mevzuat çerçevesinde Eko Turizm İmarı olarak şehir dışından yatırımcılara pazarlandığı tespit edildi. Bölgeye olan talep doğrultusunda büyük inşaat



firmalarının dikkatini çekmiş olup tarihi dokusuna uygun olarak son üç yılda yatay mimariye uygun olarak site veya müstakil inşaatların sayısında artış gözleniyor.

■ Turizm merkezlerinden birisi olan Bozcaada'ya özellikle yaz turizm sezonunda konaklamaya yönelik talep artıyor. Ada genelini imara kapalı olması, konaklama tesislerinin kısıtlı olması nedeniyle adaya ana karadan ulaşımı sağlayan Ezine ilçesi sınırlarında Geyikli Beldesi ve yol güzergâhı üzerinde olan Kemallı ve Dalyan Köylerinde köy içi müstakil ev satışları ile bölgenin sit alanı dışında olmasından dolayı tiny house (küçük ev), karavan, prefabrik ev vb. yapılaşmaları için boş arazilere rağbet artıyor.

■ Bayramiç ilçesi Çanakkale ilinin güneydoğu kısmında, Kaz Dağları eteğine konumlandırılmış bir ilçe durumunda olup İsviçre Alplerinden sonra en yüksek oksijen oranına sahip ikinci bölge konumunda olan Kaz dağları nedeniyle Kaz dağları Milli Parkı civarında olan, Çırpılar, Evciler, Dağoba, Toluklar ve Çavuşlu Köylerinde mevcut köy içi imarlı arazilerin parsellenecek şehir dışından gelen yatırımcılara pazarlandığı gözlemleniyor. Bölgede yerel inşaat firmalarının projeleri bulunuyor.

■ Çanakkale ili Avrupa ve Asya kıtasına kurulmuş olması Kuzeydoğusunda Gelibolu Yarımadası ve Güney batısında Ege Denizi kıyılarına kadar uzanmakta olan dağınık bir coğrafyaya sahip. İstanbul'a olan yakınlığından dolayı özellikle Avrupa yakasında bulunan Eceabat İlçesinin Kumköy, Yalova ve Bigalı Köyleri ile Tarihi Yarımada içerisinde kalan Seddülbahir ve Alçitepe köylerine de talep artıyor.