ÇANAKKALE

Konut piyasasında artış

Tüm Emlak Danışmanları Birliği Çanakkale İl Başkanı Engin Vural

1915 Çanakkale Köprü Projesi'nin ardından şehre olan talep giderek arttı. Çanakkale, genellikle yaşadığı şehirden sıkılanların tercihi oluyor. Tüm Emlak Danışmanları Birliği Çanakkale İl Başkanı Engin Vural ; "Son üç yılda hem talep yoğunluğundan hem ekonomik şartlardan dolayı artış gösteren metrekare maliyetleri Çanakkale'deki konut fiyatlarında oldukça dikkat çekici bir artış yaşanmasına neden oldu" diyor.

KAZ Dağları, masmavi sahilleri, küçük kasabaları, antik köyleri, mavi bayraklı 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, konut ve yazlık gibi müstakil ev sahibi olmak isteyenler için popülerliğini koruyor. Tüm Emlak Danışmanları Birliği Çanakkale İl Başkanı Engin Vural; "2025 yılı özellikle enflasyonun düşme eğilimine girmesiyle faiz oranlarında gerileme ve konut kredisi oranlarında anlamlı bir aşağı doğru hareket doğal olarak emlak sektörünü olumlu yönde etkileyecektir" diyor.

Çanakkale'de emlak sektörünü değerlendirir misiniz? Talep ve fiyatlar açısından nasıl değişim yaşandı?

Çanakkale diğer illere de yaşanan ekonomik ve sosyal yaşantıdan kaynaklanan sıkıntılardan dolayı emlak sektörü açısından olumlu yönde etkilendi. Çanakkale genellikle yaşadığı şehirden sıkılan bunalan yorulan insanların tercihi açısından demografik değişimlerin çok daha sık yaşandığı kentlerin başında yer alıyor. Özellikle tarihi ve turistik yerlerinin zenginliği, manevi atmosferinin emsalsiz olması ve muhteşem doğasıyla dikkatleri üzerine çekiyor. Ayrıca 1915Çanakkale Köprüsü ile Asya ile Avrupa kıtalarını birbirine bağlamakla kalmayıp beklendiği üzere bölgeyi her anlamda kalkındırmaya başladı. Çanakkale merkezde arsa potansiyeli fazla olmamakla beraber köprü ile birlikte hızlanan göç oranı yeterince konut stoku olmamasından dolayı konut bazlı sıkıntıların yaşanmasına da neden oldu. Son üç yılda hem talep yoğunluğundan hem ekonomik şartlardan dolayı artış gösteren metrekare maliyetleri Çanakkale'deki konut fiyatlarında oldukça dikkat çekici bir artış yaşanmasına neden oldu.

Konut satışlarında en çok hareketlilik hangi bölgelerde görüldü?

Şehrin merkezinde kentsel dönüşüm dışında imar açısından hemen hemen yer kalmamasından ve alt yapının bu genişlemeye yeterince cevap verememesinden dolayı imalatlar özellikle Karacaören ve Kepez bölgesine doğru hızla yayılmakta. Bu bölgelerde yapılan ve halen devam eden projeler özellikle sürdürülebilir çevre dostu ve çoğunlukla akıllı, enerji dostu, sosyal donatı alanları ile huzurlu ev konsepti ve deprem yönetmeliklerine göre en son teknolojiler kullanılarak imal edilmektedir. Ayrıca muhteşem doğası ile kalabalık şehir hayatı yaşamak istemeyenler için de Çanakkale'nin sahil ilçeleriyle daha kırsal dağ ve orman havası almayı tercih edenler içinde onlarca köyü insanlara sınırsız imkânlar sunmaktadır. Özellikle 1915Çanakkale Köprüsü faaliyete geçtikten sonra Çanakkale merkezini takiben öncelikle Lapseki İlçesi ile köyleri ve Gelibolu ve Eceabat ilçesi ile köyleri gayrimenkul yatırımları bağlamında açık ara ön plana çıktı. Ayvacık ve Çınarlı bölgesi ile Ezine'de tercih kervanının içinde yer almaktadır.

Çanakkale'de kiralık ve satılık konut fiyatları geçtiğimiz yıla göre ne kadar arttı?

Çanakkale merkezde 3-4 yıl önce 2+1 mobilyalı daireler 900 lira ile 1500 lira arasında iken günümüzde boş daireler 20 bin lira- 25 bin lira ve çok daha üzeri rakamlara kiracı buluyor. Köprü öncesi Lapseki merkezine ve yakın köylere baktığımızda Gazisüleymanpaşa, cumhu-

riyet, (dalyan mahallesi) tarlalarda fiyatlar ortalama 15-20-25 lira/m2 civarlarındayken köprünün yapım ve bitiş aşamalarına doğru bu fiyatlar önce 80-100 lira /m2 sonrasında 200-300 lira/m2 günümüzde ise denize olan mesafesine, köprü ve boğaz manzarasına göre değişkenlik göstermekle beraber 2000 ve 5000 lira /m2 arasında değişiyor. İmarlı arsalarda ise ortalama fiyatlar 100 - 150 lira/m2 iken günümüzde 10 bin -25 bin lira /m2 alıcı buluyor.

1915 Çanakkale Köprüsünün açılmasıyla birlikte Çanakkale'de ki gayrimenkul piyasasında nasıl bir hareketlilik gözlemlediniz?

1915Çanakkale Köprüsü'nün açılması, bölgedeki gayrimenkul piyasasında etkin bir hareketlilik başlatmıştır. Köprü, birçok bölgenin Avrupa'ya açılış kapısı görevi de üstlenmiştir. Ege, Marmara, İç Anadolu ve Akdeniz bölgelerinin Avrupa'ya açılan ticaret yolu olarak ulaşımı kolaylaştırdı ve yatırımcıların ilgisini çekmeye başladı. Başta Çanakkale, Tekirdağ ve Balıkesir gibi çevre illerde gayrimenkul fiyatlarında anlaşıla bilir artış gözlemlendi. Köprü sayesinde Sanayi ve ticaret yatırımları açısından bölge daha cazip hale gelirken, Çanakkale Organize Sanayi Bölgesi (OSB) ve Ezine Gıda İhtisas OSB gibi alanlarda yatırımcı taleplerinin arttığı gözleniyor. Doğal olarak sanayinin hızla gelişmekte olduğu il ve ilçelerde gayrimenkul piyasası her arzıyla rağbet görüyor. Ayrıca, yurt dışında yaşayan ve yatırım odaklı Türk vatandaşlarının bölgeye olan ilgisi de yükseldi, bu da konut ve arsa fiyatlarının artmasına neden oldu. Bu gelişmeler, bölgenin ekonomik büyümesine katkı sağlarken, gayrimenkul sektöründe her ürün gamında kısa orta ve uzun vadeli yatırım fırsatları sunuyor.

Köprü hangi bölgelerde emlak fiyatlarını daha çok etkiledi?

1915Çanakkale Köprüsü, özellikle köprüye yakın bölgelerde emlak fiyatlarında büyük bir artışa neden oldu. Bunların en başında yer alan Lapseki köprüden önce merkezine ve yakın köylere baktığımızda Gazisüleymanpaşa, Cumhuriyet, (Dalyan Mahallesi) tarlalarda fiyatlar ortalama 15-20-25 lira/m2 civarlarındayken köprünün yapım ve bitiş aşamalarına doğru bu fiyatlar önce 80-100 lira /m2 sonrasında 200-300 lira/m2 günümüzde ise denize olan mesafesine, köprü ve boğaz manzarasına göre değişkenlik göstermekle beraber 2000 ve 5000 lira/m2 arasında değişmektedir. 1915Çanakkale Köprüsü'nün Asya ayağında yer alan Lapseki ve yine köprünün Avrupa ayağında yer alan Gelibolu ilçeleri bu artıştan en çok etkilenen bölgeler arasında. Bu bölgelerde arsa ve tarla fiyatları yüzde 1000'in üzerinde artış gösterdi. Konut fiyatları ise hızla yükselmeye devam ediyor. Üç yıl önce deniz manzaralı 140 m2 3+1 dairelerin 1 milyon lira olan fiyatları bugün aynı lokasyonda 2+1 90 -110 m2 dairelerin 12 milyon lira ya alıcı buluyor. Ayrıca, Ayvacık ve Bayramiç gibi turistik bölgelerde de fiyatlarda yüzde 40 ile yüzde 50 arasında dikkat çekici bir yükseliş yaşanmaktadır. Assos sahil bölgesinde imarlı arsaların fiyatları metrekare başına 10 bin ila 35 bin lira arasında değiştiği görülmektedir. Gökçeada ve Bozcaada gibi turistik destinasyonu zengin adalar da yatırımcıların ilgisini yoğun şekilde çekerek emlak fiyatlarında artış yaşanan diğer bölgeler olduğunu gözlemlemekteyiz. Bu artışların, köprünün ulaşımı kolaylaştırması, yan unsurlarının bölgeyi yatırım açısından cazip hale getirmesiyle doğru orantılı olduğu göz ardı edilmemeli.

2025 yılı için Çanakkale emlak piyasasında nasıl bir trend bekliyorsunuz?

2025 yılı özellikle enflasyonun düşme eğilimine girmesiyle faiz oranlarında gerileme ve konut kredisi oranlarında anlamlı bir aşağı doğru hareket doğal olarak emlak sektörünü olumlu yönde etkileyecektir. Tabii ki bu durum beraberinde en az yüzde 40-yüzde 50 arası konut fiyatlarında artışı da beraberinde getirecektir. Bu artışın sadece 2025 yılı ile sınırlı kalmayacağı ve önümüzdeki 20 yılda da her sene üzerine katlayarak değer kazanacağını ön görmekteyiz. Kiralık konutlarda ise ulaşımın kolaylaşması Çanakkale'nin ilçe ve köyleri dahil olmak üzere sosyal imkanların hızla artması başta öğrencilerin ve ailelerin buraları da tercih etmesiyle çok fahiş olarak artış göstermeyeceği görüşündeyiz. Köprüyle entegre yolların özellikle Malkara-Çanakkale otoyolu İzmir- Gebze otoyoluna bağlanmasıyla Balıkesir üzerinden Ege ve Akdeniz bölgelerinin Balkanlara ve Avrupa'ya ulaşımını çok anlamlı mesafede kısaltacak ve bu sayede hem ticaret hem de turistik hareketlilik artacaktır. Çanakkale bu anlamda oldukça kıymetli bir noktada yer alarak gayrimenkul sektöründe bu yılda öne çıkacaktır.

Yabancı yatırımcıların Çanakkale'ye ilgisi nasıl?

Yabancı yatırımcıların ve yurtdışında yaşayan Türk vatandaşlarının Çanakkale'ye ilgisi son zamanlarda özelikle köprünün yapılmaya başlanmasıyla birlikte artış göstermiştir. Yurtdışında yaşayan yerli ve yabancı yatırımcılar genellikle turistik bölgelerdeki yazlık evler, sahil kesimindeki arsalar ve tarım arazileri gibi gayrimenkulleri daha çok tercih etmektedirler. Ayrıca, Gökçeada ve Bozcaada gibi turistik destinasyonlar da hem tatil hem de yatırım amaçlı tercih edilen bölgeler arasında öne sıralarda kendine yer bulmaktadır.