

Ankara'da nereden arsa alınabilir?

Gönderen camsoy - 06 Mar 2011 13:28

Merhaba,

2007'den beri farklı web sitelerinin farklı forumlarında, Ankara'nın yatırım arsalarını, imar planlarını, sorunlarını konuştuk ve tartıştık. Artık, bu işiştareye Emlaksan olarak kendi web sitemizden devam ediyoruz.

"Bilgimizi" paylaşıyoruz..... işiştare ediyoruz....beyin fırtınası yapıyoruz...Çünkü biliyoruzki, farklı fikirlerle, düşüncelerle güzel oluyor, muntazam oluyor herşey.....Bu bağlamda Ankara'da hangi bölgelerden arsa alınabilir?, hangi bölgelere yatırım yapılabilir? Planlı bölgeler nerelerdir? bu konuları tartışıyoruz ve katkılarınızı bekliyoruz.

Selamlar, sevgiler, saygılar....

=====

Cvp: Ankara'da nereden arsa alınabilir?

Gönderen pecer2001tr - 18 Oca 2013 18:20

levent06r yazan:

griemas yazan:

selamlar uzun bi aradan sonra tekrar forumdayım yatırım amaçlı 5-10 içerisinde dönüşü olacak arsa bakmaktayım 120 000 tl tamamlayabiliyorum forumdaki sayfaları teker teker okuyup satış ilanlarında bakarak anladım ki yakın çevrelerde dodurga -karataş-mühye-yakupabdal gibi bu bölgeler yükünü almış görünüyor benim aradığım daha yükünü almamış bölgeler mesela doduganın devamı temelli istikametinde hangi bölgeler tercih edilmeli tam bölge adı vererek yardımcı olursanız sevinirim raylı sistemden bahsedilmiş bu bunu getiri olacak çok katlı izinli bölgeler nerelerdir oralardan tarla almak daha mantıklı geliyor bana fikir ve düşüncelerinizi paylaşırsanız sevinirim teşekkürler

Selamlar sayın griemas.yükünü almış dediğiniz yerler (Dodurga -Karataş-Yakupabdal) 3 sene içinde minimum 2 kat daha değerlenecek yerler.

Dikkat ederseniz minimum diyorum..Abarttığımı düşünenler için küçük örnekler vereyim Tombakkayada geçen sene metresi 90 tlden satılan yerler şuan 175-200 tl,aynı şekilde Ovacık Haçıl bölgesinde geçen sene metresi 100 tlden satılan yerler şuan 165-200 tl,Yaprıcak Çal mevkiinde 45 tlden satılan yerler şuan 100 tl.

Ben size bunlar gibi en az 10 tane daha örnek verebilirim ve Ankara'nın tüm bölgelerinin son 3 yıldaki fiyat artışlarını size sunabilirim.Bu saydığım yerlerden ovacık Haçıl imarlıdır ve 2013 sonuna kadar

metresinin 250 tlyi geçeceğini düşünüyorum,kısa vadede bence mantıklı bir yatırım olur.

Önümüzdeki 3 sene içerisinde ise ben en büyük sıçramaları Dodurga,Elvan ve Belörenden bekliyorum...Bunların hepsi benim düşüncelerim, Hep birlikte izleyip görcez.

İşin ustası Serhan Bey'de bu konuda fikirlerini paylaşırsa sevinirim.

saygılar

Sayın levent06r ;

Eskişehir yolundaki arsa artışları ile verdiğiniz örneğe ve düşüncelere birebir katılıyorum... Arsa veya tarla değerlerinin doyuma ulaşmadığını zaman geçip beklentiler yükseldikçe(imar çalışmaları, kamu yatırımları, büyük inşaat şirketlerinin projeleri vs.) toprağın değeri artmaktadır. Açıkçası gayrimenkulde doyumun ne zaman olacağı da tartışmalı bir konu bence. Çünkü tarla olan toprak parçası üzerinde inşaat yapılıp ev haline gelse bile doyuma ulaştı diyemeyiz.

Nedenini bizzat yaşadığım bir örnek ile açıklamak isterim. Ben Eryaman'da ailemin almış olduğu bir evde ikamet etmekteyim. Bu ev 5 sene önce tapu masrafları ile birlikte 72 bin TL ye alınmıştı. Konumu ise metro durağına 100 metre mesafede. Metro yapım işinin Ankara Büyükşehir Belediyesi'nden alınarak Ulaştırma Bakanlığına devrinden sonra Bakanlık 2 sene içerisinde bu metro inşaatının biteceği taahhüdünü vermişti. İşte bu olumlu gelişme ev fiyatlarını direkt olarak arttırdı. En son geçen hafta satış yapılan sitemizde içi çok da yapılı olmayan bir daire 105 bin TL ye sahip değiştirmiş bulunuyor. Birkaç daire daha satılık durumda ve en az isteyen şu anda 110 bin TL fiyat vermiş durumdadır... Tabi ki enflasyon oranı da göz önüne bulundurulduğunda bu yükseliş biraz daha makul görülebilecektir. Ancak henüz metro inşaatı da bitmiş değil, tamamen bittiği süreçte de izlenimlerimi yine aktarmak isterim forum dostlarına...

Gelelim tarlaların fiyatlarındaki doyum sürecine... Yine içinde bulunduğum durumdan yola çıkarak süreci anlatmak istiyorum. Yaprıcık Çal mevkiinde geçen sene Aralık ayında metresi yaklaşık 61 TL den hisseli tarla alımı yapmıştım. Serhan ağabeyin bilgisi de vardır. Geçen hafta alım yaptığım emlakçıyı aradım ve en son satışın ne kadardan yapıldığını sordum ve 100 TL den henüz yeni bir satış yapıldığı bilgisini verdi. İstersem aynı fiyattan benim hissemi de satabileceğini iletti. Fiyat teyidi yapmak amacıyla en çok ilan verilen web sitesinden fiyatlara bakıyorum ve aynı mevkide en düşük metresi 110 TL den ilanlara rastladım, 160 TL ye kadar fiyatlar isteyenler var ancak şu an için çok abartılı rakamlar olduğunu düşünüyorum. Bu hızlı yükselişi imar çalışmalarının sonuna gelinmesine bağlıyorum. Kiminle konuşsam imar için eli kulağında diye söylentiler olduğu konuşuluyor. Bu olumlu haberler de ister istemez fiyatlarda yukarı doğru yükselişe sebep oluyor...

Serhan ağabeyin aşağıdaki alıntısına ilişkin olarak da ;

emlaksan yazar:

.

Sayın levent06r;

Rica ederim. Bahsettiğiniz üzere Dodurga, Elvan, Yuva Susuz çizgisi beklentilerin çeşitli olduğu yerler

arasında sayılabilir. Yatırım alanları açısından mukayese ettiğimizde kimi yerde imar çalışması başladığı için süratli yapılaşma beklentisi cazibe yaratabilmekte kimisinde ise vade daha uzun olmasına rağmen arazi üzerine planla yüklenen vizyonun çekiciliği ile daire fiyatlarının hayli yüksek seyretmesi cazip görülebilmektedir. Dolayısıyla bugün fiyat olarak daha süratli yükselen bir arazi nihayetinde tabloyu 200-250 bin liralık daire getirisiyle süsleyecekken bir diğer yerde fiyatlar daha uzun sürede yükselecek olsa da nihayetinde tabloyu 400-500+ bin liralık bir daire getirisi ile süsleyebilecektir diye düşünüyorum. Farklı bir noktadan bakış. Sağlıkla kalınız.

Selamlar

Kesinlikle mevki seçiminin çok çok önemli olduğunu düşünüyorum. Bu işin geçmişte büyüklerimizin yaptığı gibi “zamanında arsa aldım sonradan şansımıza çok değerlendi” yaklaşımından ziyade planlar ve riskler üzerinde ince elenip sık dokunarak seçimler yapılması gerektiğini Serhan ağabeyin aydınlatması ve sonrasında birçok yerde okuduğum bilgiler çerçevesinde farkına varmış oldum. A mevkiisinin gelişimi ve planlar çerçevesindeki alacak olduğu yatırımların ve ulaşım imkânlarının B mevkiisindeki kısıtlı yoğunluk ve gelişim planlamaları çerçevesinde Serhan ağabeyin de söylediği gibi totalde çok farklı geri dönüşleri olabiliyor. Bu açılardan çok yönlü bir çalışma ve uzmanlık gerektirdiği aşikâr...

Bu çerçevede Serhan ağabey ile görüşmelerimiz sonucunda çok istekli olmama rağmen çeşitli aksaklıklar sebebi ile maalesef Dodurga otoban dışı bölgesinden henüz yatırım yapma imkânımız olmadı. Ancak ileride şartlarımız el verirse kendime ve toprak yatırımı yapmak isteyen yakın akrabalarımın inşallah bu bölgeden birer dairelik yatırım yapma hususunu ilk tercih olarak düşünüyorum.

Salih

=====

Cvp: Ankara'da nereden arsa alınabilir?

Gönderen zekibey - 19 Oca 2013 01:36

Aytaç bey sizinle görüşüp bölgeye ilişkin değerlendirmelerinizi detaylı almak isterim. Telefonunuzu yazar veya zekimbenim@gmail.com adresine gönderebilirsanız arayayım . İyi akşamlar

=====

Cvp: Ankara'da nereden arsa alınabilir?

Gönderen aytacetinkaya - 19 Oca 2013 03:06

zekibey yazan:

Aytaç bey sizinle görüşüp bölgeye ilişkin değerlendirmelerinizi detaylı almak isterim. Telefonunuzu yazar veya zekimbenim@gmail.com adresine gönderebilirsanız arayayım . İyi akşamlar

mail ile cep tel numarası atılmıştır..

Cvp: Ankara'da nereden arsa alınabilir?

Gönderen körpe - 19 Oca 2013 23:29

Serhan Abi merhaba... iyi çalışmalar;

Dodurga otoban dışından arsa almayı düşündüğümü söylediğim bi arkadaşım 1912 parselde bulunan yerini bana metresi 75 tl den satabileceğini söyledi.Çevresindeki parsellere ve emsallerine göre bu fiyat sizce nasıl ; daha sonra parselin yerine imar sayfasından baktım parselde 2 tane yüksek voltaj direği olduğunu gördüm.Bu durumun sizce riski veya çözümü var mıdır ? birde bildiğiniz üzere 60.000 gibi bir bütçem var . 1505 -1317-1195 gibi parsellerden metresine 60 tl den 1000 m almak mı; yoksa aynı paraya 1912 parselden 800 m gibi bir hisse mi almak mantıklıdır ;o engin tecrübenize burada ihtiyacım var .Sizin düşüncenize göre ,1912 parsele çıkacak emsal neticesinde ,800 m için tahmin edilen getiri değeri ile ; diğer saydığım parsellere çıkacak emsalle 1000 m için tahmin edilen getiri kıyaslaması nasıl olabilir.kusura bakmayın bende, yazımın uzunca olduğu kanaatindeyim sizin tecrübe ve samimiyetinize güvendiğimizden dolayı bu tür konularda yardımınıza ihtiyacımız oluyor. lütfen maruz görün.şimdiden teşekkür eder saygılar sunarım...

Cvp: Ankara'da nereden arsa alınabilir?

Gönderen kahramanoglan - 19 Oca 2013 23:51

emlaksan yazan:

Sayın kahramanoglan;

Anladığım kadarıyla Aydın Mh. si kasaba yerleşkesi dahilinde. Araştırmalarınızda ada parsel bilgilerine ulaşmaya başladığınızda gerekirse nokta olarak yeri inceleriz. Diğer yandan Karagedik Projesi şekillenmeye başladığında tabiiyatıyla yakınlarındaki her toprak parçası değerlendirilme işinden nasibini alacaktır. Toprak kıymetleri istisnalar hariç geriye gitmez (kriz, savaş vb. olağanüstü durumlar) Kaldı ki global krizde dahi bir çok yerde toprak ilk etapta ~ 30 değer yitirmiş gibi görünse de şu an gelinen rakamlar her yönde yine bellidir. O gün satmak zorunda olanlar için belki kısmi bir zarar söz konusu iken sabredenler içinse kazançtan söz edebiliyoruz. Dolayısıyla toprak en iyi yatırım araçlarından biridir diyebiliriz. Rahat olun. Karagedik içerisinde hali hazırdaki yerleşkeye dahilinde yada yerleşke kıyısındaki araziler köy konut gelişmesine açık olur diye düşünüyorum. Ve her insanın hayalleri beklentileri farklıdır. Bu sebeple siz beğeniyorsanız niçin olmasın diyerek bağlamak istiyorum. Gönlünüze göre güzel bir yatırım gerçekleştirmenizi diliyorum.

Selamlar

Sayın Serhan hocam; Karagedik Aydın mh. 114181 ada nolu mevkiide bir arsaya hisseli olarak katılma seçeneği çıktı karşıma ve acayip şekilde kararsızım, yorumlarınız benim için çok önemli, az ya da çok her türlü yardım ve yorumunuzu bekliyorum. orta vade de yatırım için düşünüyorum. hocam sizin yorum ve görüşleriniz benim için çok önemli (bana anlatıldığı kadarıyla; konut imarlı emsal: 1 hmax: serbest, 61 m2/tl olarak da fiyat aldım). konu ve bölgeyle ilgisi ya da bilgisi olan arkadaşların yorumlarını da rica ediyorum.

=====

Cvp: Ankara'da nereden arsa alınabilir?

Gönderen mkemal - 20 Oca 2013 01:45

Herkese merhaba,

Serhan Bey ve diğer tecrübeli forum üyeleri,

Sizce Mühye 896 parselden 500 m2 70.000 TL ye arazi almak mantıklı mı, bu parselde ÖÇK veya şufa vb. sıkıntılar söz konusu olur mu, yoksa bu yatırımı Dodurga, Yaprıcak vb. yerlere mi yapmak daha gerçekçi olur?

Cevaplarınız için teşekkür ederim...

=====