



Referans

TÜRKİYE'NİN İŞ GAZETESİ

Küçük oldukları için daha ekonomik bir fiyata alınabilen stüdyo daireler, metrekare bazında yüzde 10 ile yüzde 30 arasında daha pahalıya kiralanırken, satış fiyatları birkaç odalı dairelere göre her yıl artıyor. Talep yüksekliği toplu konut üreticilerinin de yeni projelerinin en az yüzde 15'ini tek odalı dairelere ayırmasına yol açıyor.

Yatırım amaçlı konut alanların öncelikli tercihi stüdyo olarak anılan tek odalı daireler oldu. Küçük oldukları için daha ekonomik bir fiyata satın alınabilen stüdyo dairelerin kira getirisi, normal dairelere göre yüzde 10 ile yüzde 30 arasında daha yüksek seyrediyor. Reha Medin Emlak Hizmetleri Yönetim Kurulu Başkanı Özlem Medin, hem toplum yapısındaki değişim sonucu tek başına yaşayanların çoğalmasının tek odalı küçük dairelere talebi artırdığını, hem de gayrimenkul piyasalarındaki fiyatların hızlı yükselmesi nedeniyle büyük daire alamayanların "Hiç olmazsa tek odalı bir daire alayım" düşüncesiyle stüdyo tipi dairelere yatırım yaptığını söyledi. Medin'e göre, "Stüdyo daireler hacmi düşük, getirisi yüksek konutlar".

Reha Medin Emlak Hizmetleri'nin yaptığı araştırmaya göre, Ataşehir'de stüdyo dairelerin kiralık fiyatları yüzde 11-20 arasında arttı. Ataşehir'de geçen yıl bu dönemlerde aylık 750-850 YTL'ye kiralanabilen 50 m²'lik boş stüdyo dairelerin kiralık fiyatı bu yıl 900-950 YTL arasında değişti. Eşyalı stüdyo dairelerin kiraları bin-bin 300 YTL'den bin 200- bin 400 YTL'ye çıktı. Aynı yerde 3 artı 1 büyüklüğündeki 100 m²'lik normal bir dairenin kirası ise bin 300-bin 400 YTL seviyesinde. Stüdyo dairenin metrekare kira getirisi 24 YTL'ye, normal dairenin kira getirisi ise 13 YTL'ye denk geliyor.

Halkalı'da 57 metrekare boş stüdyo dairelerin 450-750 YTL, eşyalı stüdyo dairelerin 500-800 YTL olan kiralalarında geçen yıla göre bir değişim yaşanmadı. Ancak aynı yerde 100 metrekare bir daire 600-700 YTL arasında bir fiyata kiralanıyor. Metrekareye vurulduğunda, normal dairenin kira getirisi 6-7 YTL iken, stüdyo dairenin kira getirisininin 8-13 YTL'ye çıkıyor.

Soyak Yenişehir'de yaz başında 600-650 YTL olan 55 m²'lik boş stüdyo dairenin kirası şimdi 750-850 YTL arasında. 100 m²'lik bir dairenin kirası ise 900- bin YTL'den bin 200- bin 300 YTL'ye çıktı. Normal dairenin metrekare kira getirisi 12 YTL'den başlıyor, stüdyo dairelerin ise 13.6 YTL'den. İstanbul'da en ucuz stüdyo dairelere ise Kurtköy gibi şehir merkezinin dışındaki yerlerde rastlanıyor. Bazı lüks projeler hariç Kurtköy'de kiralık fiyatları 250-350 YTL arasında değişiyor.

Daha hızlı satılıyor

Soyak Yapı İnşaat Genel Müdürü Emre Çamlıbel tek oda, tek salondan oluşan ve büyüklüğü 50 ile 80 metrekare arasında değişen stüdyo dairelerin, en kolay ve hızlı satılan daireler olduğunu söylüyor. Stüdyo dairelerin yatırım amaçlı düşünenler için tavsiye edilebilecek konutlar olduğunu belirten Çamlıbel, buna örnek olarak da yapımı devam eden Olympiakent'teki fiyat artışlarını gösteriyor. Eylül 2005'de Olympiakent'te 100 ile 125 bin YTL arasındaki stüdyo dairelerin fiyatı yüzde 30 artarak 139 ile 147 bin YTL'ye çıktı.

Kuzeybatı Gayrimenkul Danışmanlık'tan Batuhan Tarkan da son bir yıldır stüdyo dairelerin bir adım önde gittiğini belirterek, fiyatlarının normal dairelere göre yüzde 10 daha fazla arttığını vurguluyor.

Tarkan, "Normal daire fiyatları ortalama yüzde 30 artarken, stüdyo dairelerde artış yüzde 40 oldu" dedi.

Retürk Yönetim Kurulu Başkanı Aşkın Çınar, insanların artık daha düzenli, az bakım ve temizlik gerektiren portatif yerlere ihtiyaç duymasının, bu dairelerin fiyatına yansıdığını anlatıyor. Retürk ofislerinden alınan bilgiye göre, Ataköy, Ataşehir ve Bahçeşehir'de satılık stüdyo daire fiyatları 6 ayda yüzde 28 artarak, 125 bin YTL'den 160 bin YTL'ye çıktı. Aynı dairelerin kiralık fiyatları da yüzde 22 artışla 900 YTL'den bin 100 YTL'ye ulaştı.

Toplu konutların yüzde 15'i stüdyo dairelere ayrılıyor

Artan talebi gören toplu konut üreticileri yeni projelerinin yüzde 15'i ile yüzde 30'u kadarlık bölümünü stüdyo dairelere ayırıyor. Ataşehir'de yapımına başlanılan 34 katlı Flora Residence'da farklı büyüklükte 368 adet stüdyo daire mevcut. Metrekare satış fiyatları 3 bin YTL seviyesinde. Kurtköy'de Dumankaya İnşaat'ın başlattığı Trend projesinin yüzde 30'u stüdyo dairelere ayrıldı. 65-82 metrekare arasındaki bu daireler 89 bin ile 117 bin YTL, yani metrekaresi bin 370 ile bin 425 YTL arasında satılıyor. Soyak'ın Halkalı'daki Olympiakent projesinin yüzde 15'i yani 568 adet daire yine stüdyo olarak tasarlandı. Fiyatları 139 bin-147 bin YTL seviyesinde değişen stüdyo dairelerin metrekare fiyatı 2 bin 500 YTL'den başlıyor. Stüdyo daireler hem ticaret merkezi hem de residence olarak üretilen yapıların bulunduğu yerlerde revaçta. İstanbul'da ikinci el evlerde stüdyoların metrekare fiyatları Şişli Fulya'da 2 bin, Beşiktaş'ta ve Yeşilköy'de bin YTL, Bakırköy'de bin 500 YTL'den başlıyor.

Genç profesyoneller için ideal yaşam mekanları

Günümüzde boşanma oranlarının ve tek başına yaşayanların artması, evlenme yaşının 35'in üzerine çıkması gibi sosyolojik nedenler, bu tip küçük dairelere talebi son yıllarda artırdı. Ayrıca yeni projelerdeki daire fiyatlarının yüksek olması nedeniyle, bu projelerdeki yaşamdan ve sosyal imkanlardan yararlanmak isteyenler, küçük de olsa bir stüdyo daire sahibi olma yoluna yöneliyor. Dumankaya İnşaat Yönetim Kurulu Üyesi Uğur Dumankaya, stüdyo dairelerin özellikle genç profesyoneller için ideal yaşam mekanları olduğunu söylüyor. Dumankaya, "Yeni evlenip gelecekte daha büyük ev sahibi olmayı hayal eden bir kesimin de bu tip dairelere ilgi gösterdiği görülüyor. Ellerindeki kaynaklarını şimdilik küçük bir konut olarak değerlendirmeyi tercih ediyorlar" diyor.

Stüdyo daireleri verimli kullanmanın ipuçları

Bir alanın yüzölçümünün yanı sıra, biçimi de çok önemli. Örneğin 30 m2'lik bir alanın boyutları ya 6x5 m. ya da 10x3 m.. Her iki seçeneğin yüzölçümü aynı olmasına rağmen, kullanılış şekilleri farklı. Genel kural, kenarların uzunlukları birbirine ne kadar yakınsa, alanların değerlendirilmesinin o kadar kolay olacağı yönünde. Tek odalı dairenin, dışa bakan iki cephesi varsa, bütün yönlerden ışık alacağı için ayrıcalıklı bir konumda olduğu kabul ediliyor. Giriş kapısının ise tek odalı dairenin büyük kenarının tam orta yerinden daireye girilmesine imkan tanınması gerekiyor. Böylece, koridor veya ayrı bir geçiş bölümüne gerek kalmıyor ve alan rahatlıkla kullanılıyor. Tek odalı dairelerde ideal oda yüksekliği ise 2.70 m. Dekorasyon konusunda ise alanı daha elverişli kullanmak için, dolabın içinde bir masa, katlanır çalışma yüzeyleri, eşyalar için raflar, karyolanın altında çekmeceler ya da çekilerek kullanılacak bir başka yatak, mutfak veya yatak kısmını ayıran dekoratif bir paravan tavsiye ediliyor.

Selma
07.02.2006

Şenol

/

Referans

Gazetesi