

Ümraniye'de emlak değerleri lüks projelerle dörde katlandı

23.08.2006 | Selma Şenol | Haber

İnşaat sektörünün gözdesi Ümraniye'de halen yüzde 80'i lüks konut olmak üzere 4 bin inşaat yapılıyor. Varoş imajından sıyrılan ilçe son 2.5 yılda 2.5 milyar dolar gayrimenkul yatırımını yaptı. Aynı sürede konut fiyatları da dörde katlandı.

İstanbul'da inşaat sektörünün gözde ilçelerinden Ümraniye, son dönemde yapılan lüks konut projeleri ve alışveriş merkezleri ile varoş imajından sıyrılarak sınıf atladı. Ümraniye Belediye Başkanı Hasan Can, halen yüzde 80'i lüks konut olmak üzere 4 bin inşaatın devam ettiği ilçeye son 2.5 yılda 2.5 milyar dolarlık gayrimenkul yatırımını yaptıklarını söyledi. İlçenin çehresinin değişmesi ve konut talebinin yoğunlaşması ile birlikte emlak fiyatları da katlandı.

Umut Emlak'tan Abdi Gamalı birkaç yıl önce 25-30 bin YTL'ye satılan standart bir dairenin fiyatının şimdi 100-120 bin YTL'ye kadar çıktığını, Kuzey Batı Gayrimenkul'den Batuhan Tarkan da ilçede yapılan built-to-suit (terzi işi) ticari gayrimenkullerin özellikle yabancı yatırımcıların beklentilerini karşıladığını söyledi. Tarkan, ilçenin bu şekliyle Maslak'tan kaçanlara alternatif oluşturduğunu savundu.

Başkana göre işin sırrı hızlı cevapta

Ümraniye Belediye Başkanı Hasan Can, inşaat sektörüne yapılan teşviklerle son 2.5 yılda 7 milyon metrekareye yakın inşaat ruhsatı verdiklerini söyledi. Belediye 2004 yılında 800 adet ruhsat, 1.5 milyon metrekare inşaat alanı, 2005'te 1.270 adet ruhsat, 2.5 milyon metrekare inşaat alanı, 2006'nın ilk 7 ayında ise yaklaşık 1.350 adet ruhsat, 2.2 milyon metrekarelik inşaat alanı ruhsatı verdi. İlçede inşaat sektöründeki canlılığın artarak devam edeceğini düşünen Can'a göre işin sırrı, yatırımcılara uyguladıkları teşviklerde yatıyor. Can, "Buradaki boş arazilerin ya da üzerinde altyapıdan yoksun çarpık kentleşmeye yol açan konut sahiplerinin, yeni imar planına uygun bir şekilde yeniden yapılanma çalışmalarına katılmalarını sağladık. Arsa sahipleri bir araya gelerek, sosyal donatıları tam olan pek çok büyük konut projesi hayata geçirdi" dedi. Sene sonunda verdikleri ruhsat sayısının toplam 2 bin 500'ü, inşaat alanının da 8 milyon metrekareyi geçeceğini tahmin eden Can, yaz mevsimine ve inşaat sektöründeki durgunluğa rağmen ruhsat başvurularının hız kesmediğini açıkladı.

Belediye Başkanı Can, gayrimenkul ilgisinin ilçeye yönelmesinin altında, coğrafi olarak ulaşım kolaylığı, deprem tehdidine karşı güvenilir bölge olması gibi dış etkenlerin yanı sıra ruhsat müracaatlarını hızlı yanıtlamaları ve İmar Müdürlüğü'ne gereken önemi vermelerinin yattığını söyledi.

Plan sorunu yok

Başkan Can, "Belediye olarak sadece 2 B arazisi olan, mülkiyet problemi olan mahallelerde bir şey yapılamıyor ama onun dışındaki tapulu araziler üzerinde plan sorununuz yok. Hızlı bir şekilde vatandaşların ruhsat taleplerini karşılayabiliyoruz" dedi. Teşvik modelini anlatmamakla birlikte Hasan Can, "Bu teşvikler vatandaşın işini hızlı ve çabuk bitirmeye yönelik. Bu önemli bir şey. İnşaatı ne kadar hızlı bitirse o kadar kârlı oluyor, çünkü yatırımcı için zaman ciddi bir maliyet" diye konuştu. Hasan Can müracaatlara hızlı yanıt vermek için daha önce 1.5 katta bulunan İmar Müdürlüğü'nü bile dört kata yaydıklarını söyledi.

Merkezde dönüşüm çevrede yeni projeler

Umut Emlak'tan Abdi Gamalı, son yıllardaki inşaat hareketliliğinin ardından ilçenin merkezi yerlerinde toplu konuta müsait yer kalmadığı için eski bina sahiplerinin birleşerek dönüşüme yöneldiğini söyledi. Yeni projelerine arsa arayanların çevredeki mahalleleri değerlendirebileceğini de anlatan Gamalı, depreme ilişkin güvenlik beklentisinin ilçeye talebi artırdığını, Kadıköy, Sarıgazi ve Üsküdar ilçelerinden bölgeye taşınanlar olduğunu açıkladı. Kuzey Batı Gayrimenkul'den Batuhan Tarkan da bölgede inşaatların hızlı ilerlediğini söyledi. Tarkan, "6 ay önce ilçeye gittiğimde Dora Park'ın temeli atılmamıştı, şimdi 6 katını çıkmışlar" dedi. İlçeyi ticari gayrimenkul açısından "terzi işi" projelere uygun bulan Tarkan, bu durumu şöyle anlattı:

"Diyelim yurtdışı merkezli bir firmanın 10 bin metrekare ofise ihtiyacı var. Bu tür firmalar kiralama yaparken kat yüksekliğinden soğutma sistemine kadar pek çok unsura bakıyorlar. Gidip proje geliştirici ve yatırımcıyla konuşuyorlar ve bu şartları taşıyacak binayı 10 yıl süre ile kiralamayı kabul ediyorlar. Böylece yabancı firmanın özelliklerine uygun inşaat gerçekleştiriliyor. Aviva, Casper Bilgisayar, BSH Otomotiv, Asya Finans binaları bunun iyi bir örneği durumunda." Batuhan Tarkan'a göre bu yönüyle Ümraniye, Avrupa yakasındaki Maslak'a rakip olma potansiyeline sahip.

İlçedeki lüks konut projeleri

- * **Sweet Home:** Tekin Yapı'nın 75 dairelik projesinde fiyatlar 144 bin ile 225 bin dolar arasında değişiyor.
- * **Yeşilvadi Konakları:** Kiptaş'ın 616 daireli projesinde fiyatlar 165 bin ile 709 bin dolar arasında bulunuyor.
- * **Eltes Güneşi:** Ağaoğlu Grubu'nun Temmuz 2008'de bitireceği projede fiyatlar 124 bin ile 271 bin YTL arasında.
- * **Dora Park:** Sur Yapı'nın Hacegan Ormanı'nda başladığı projede fiyatlar 178 bin ile 423 bin YTL.
- * **Lidyaflats:** Lidya Yapı'nın Taşdelen'deki 125 daireli projesinde fiyatlar 150 bin ile 775 bin dolar arasında değişiyor.

Nüfusu 2 yılda 1 milyonu bulacak

Ümraniye Belediye Başkanı Hasan Can'a göre, ilçe prestij konutların, alışveriş merkezlerinin yapıldığı bir ilçe haline geliyor. Böylece sanayi kenti olmaktan çıkıp ticaret merkezi konumuna gelecek. Halen ilçede yaşayan nüfusun 850 bin seviyesinde olduğunu anlatan Can, verilen ruhsatlar dikkate alındığında bu sayının iki yıl içinde bir milyonu bulacağını düşünüyor.