

**Metin ÖZTÜRK**

1. Meslek Komitesi (İnşaat Taahhüt) - Meclis Üyesi

## KALİTELİ VE NİTELİKLİ KONUTLAR SATIŞI ARTTIRIR

**Ö**zka Turizm İnşaat Mühendislik San. ve Tic. Ltd Şti. olarak 20 yıllık deneyimlerimiz ile Eskişehir merkezli olup, İstanbul'da da inşaat sektöründe yenilikçi gelişimlere ayak uydurarak hizmet vermekteyiz. Müşteri memnuniyetini, iş ve işçi sağlık ve güvenliğini, kalite ve güvenilirlik olgularını, öncelikli ilkelermiz olarak hedeflendirip, modern iş ve yaşam alanları sunmaktayız.

**Ekonominin iyi olmamasına rağmen kaliteli ve nitelikli konutlar yapıldığı sürece satışların olabileceğini düşünüyorum**

### 1-) İNŞAAT SEKTÖRÜNÜN BUGÜNKÜ DURUMU:

Gerek dünya gerekse Türkiye ekonomisinde lokomotif sektör olarak değerlendirilen inşaat sektörünü çok kötü noktada görmüyorum. Şu

anda konutta arz fazlalığından dolayı satışta durgunluk yaşanmaktadır. Yani arz ve talep dengesi konut üretkenler aleyhine bozulmuştur. Var olan konut stoğunda, Türkiye'deki ekonominin iyi olmamasına rağmen inşaat sektöründe kaliteli ve nitelikli konutlar yapıldığı sürece satışların olabileceğini düşünüyorum. Çünkü konut ihtiyacı her zaman olacaktır. Ülke ekonomisindeki iyileşmeye paralel olarak inşaat sektörünün de canlanacağını ve satışların artacağını düşünüyorum.

### 2-) İNŞAAT SEKTÖRÜNÜN GELİŞİMİNİ ENGELLEYEN SIKINTILAR:

İnşaat sektörünün gelişimini engelleyen faktörlerin başında arz fazlalığından dolayı satışların çok az olması gelmektedir. Kat karşılığı sözleşmesine göre alınan arsalar da, arsa sahibine verilen oranın piyasa değerinin üzerinde olması maliyeti arttıran en büyük etken olmaktadır. Ayrıca kredi faiz oranları malzeme işçilik ve arsa fiyatlarındaki artışın m<sup>2</sup> birim fiyatlarına yansımaları dolayısıyla pahalı konut üretimi olmaktadır. Bundan dolayı üretilen konut fiyatları da ekonomik gücün üstünde olunca satışta durgunluk yaşanıyor. Ayrıca yaşanan güncel

olaylardan dolayı kişilerin seçim yapmalarını ertelemesini de sektörün gelişmesini engelleyen sıkıntılar olarak görebiliriz.

### 3-) GAYRİMENKULÜN YATIRIM OLARAK CAZİBESİ:

Gayrimenkul her zaman yatırım araçları arasında geçerliliğini yani cazibesini korur. Zaman zaman durgunluk yaşansa da uzun vadede en çok kazandıran yatırım aracıdır. Yapılan istatistiklerden anlaşılacağı gibi konut ve iş yerleri satış işlemi hacimlerinde düşüş gözlenmektedir. Fakat hızla artan nüfus oranlarıyla oluşan ihtiyaç nedeni ile gayrimenkul yatırımının uzun vadede en sağlam en kârlı yatırım aracı olma özelliğini koruyacağını, hiçbir zaman önem ve değerini yitirmeyeceğini düşünüyorum.

### 4-) ESKİŞEHİR'DE KENTSEL DÖNÜŞÜM:

Eskişehir, özellikle şehir merkezinde deprem öncesi yapılmış eski yapı yoğunluğunun fazla olmasından dolayı, kentsel dönüşümde henüz işin başında sayılır. Ama belediye ve tapu harçlarında sağlanan muafiyet, kira ve KDV istisnası, otopark bedelinin alınmaması hususları, dönüşümü cazip kılmaktadır. En büyük sıkıntı kat malikleri ile paylaşım konusunda çe-

kilen sıkıntısıdır. Maliklerin arasındaki anlaşmazlıkları giderecek yasal düzenlemelerin yeterli olmadığını düşünüyorum. Ayrıca projelerinin raporlandırma, onay ve izin süreçlerinde kurumlar tarafından projelerin hızlandırılmasına yönelik yapılacak çalışmalar, sektörün canlanmasına olumlu katkı sağlayacaktır. Bunun yanında dönüşümde olan yerler şehir merkezinde olduğu için satış potansiyeli de yüksektir. Bu yüzden Eskişehir'deki kentsel dönüşümün artacağını ve dolayısıyla da dönüşümün hızlanacağını düşünüyorum.

#### 5-) DEĞİŞEN MEVZUATLAR:

Sürekli değişen mevzuat ve yönetmelikler iş yapabilme kabiliyetlerini azaltmaktadır. Kurumlar arasındaki uyum süreçlerinin uzamasıyla da projelendirme aşamaları sekteye uğramaktadır. Ayrıca sektörün gelişimini engelleyen bir diğer husus, proje, ruhsat ve iskân aşamalarında yetkili mercilerin çözüme yönelik kurallar çerçevesinde inisiyatif kullanmamasıdır. Kurumların ekstra prosedür, evrak yoğunluğu ve evrak istemlerindeki güncel değişiklikleri, ekonominin ve inşaat sektörünün malum durağanlığını artırmaktadır.

**Gayrimenkul yatırımının uzun vadede en sağlam, en karlı yatırım aracı olma özelliğini koruyacağını düşünüyorum**

#### 6-) NİTELİKLİ ELEMAN BULMA SIKINTISI:

İnşaat sektöründe nitelikli eleman bulmak, son dönemlerde daha da sıkıntılı bir hal almıştır. Çıraklık okullarının elektrik, mekanik tesisat, inşaat yapı alanlarındaki vermiş ol-



dukları eğitim ve bunların sonucunda sırasıyla çıraklık, kalfalık, ustalık belgesi verme yetkisi vardır. Fakat bu imkânlar sağlanırken yasal iş kollarında çalışan kişilerin, hayatlarını idame ettirebilmeleri için gereken zaman ve maddi getirilerinin göz ardı edilmemesi gerekmektedir. Bu durum devlet desteğiyle cazip hale getirilirse, kişiler hem sektörden uzaklaşmamış olup hem de konusunda uzman yetkili niteliklere sahip gençler yetiştirilebilir.

#### 7-) KREDİ FAİZLERİNİN YÜKSELMESİ:

Kredi faiz oranlarının yükselmesi satış döngüsünü olumsuz etkilemektedir. Çünkü konut ve işyeri satışlarının neredeyse %80'i kredili olarak gerçekleşmektedir. Kredi faizi yükselince kişilerin geri ödeme güçleri azalmakta ve dolayısıyla alım tercihleri düşmektedir. Ayrıca inşaat firmaları da projelerini tamamlayabilmek için kredili finans

**Kredi faiz oranlarının yüksek olması hem müşteri hem de imalatçı açısından zorlanmaya neden olmakta ve sektöre %30 - %35 oranlarında olumsuz etki yapmaktadır**

ihtiyacı duyabilmektedirler. Sonuç olarak kredi faiz oranlarının yüksek olması hem müşteri hem de imalatçı açısından zorlanmaya neden olmakta ve sektöre %30 - %35 oranlarında olumsuz etki yapmaktadır.